

EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 31ª. VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

*J. ao protocolado.
São Paulo, 09/04/18*

Balardo de Brito Pereira Jr

JUIZ DE DIREITO

Processo nº: 0230779-67.2008.8.26.0100
Ação: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOÃO DUARTE JUNIOR
Requerido: PATRÍCIA LEE

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ, na qualidade de perito judicial nomeado nos autos deste processo, movido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOÃO DUARTE JUNIOR** em face de **PATRÍCIA LEE**, tendo concluído todos os estudos, diligências e pesquisas atinentes ao caso, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO PERICIAL

Luís A.

100 DA FOLHA 18. 01184226-5 09/04/18 1:03:09

ROTEIRO:

1. PRELIMINARES
2. OBJETO
3. VISTORIA
 - 3.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL
 - 3.1.1. LOCALIZAÇÃO
 - 3.1.2. ZONEAMENTO
 - 3.1.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS
 - 3.1.4. ACESSO
 - 3.1.5. VIZINHANÇA
 - 3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
 - 3.2.1. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOÃO DUARTE JUNIOR
 - 3.2.2. CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO nº 44
4. AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO BEM PENHORADO
 - 4.1. CRITÉRIO ADOTADO
 - 4.2. VALOR DO IMÓVEL
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
 - 5.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
 - 5.2. GRAU DE PRECISÃO
6. CONCLUSÃO

ANEXOS:

- ANEXO 1: PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE VENDA E HOMOGENEIZAÇÃO
- ANEXO 2: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Luís A. Monteiro de Sá

1. PRELIMINARES

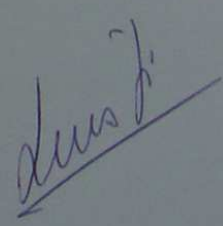
O Condomínio Autor propôs a presente demanda, visando a cobrança de despesas condominiais em face da Requerida.

A sentença de fls. 191-194 e 204-205 julgou o pedido do autor PROCEDENTE, condenando a Ré ao pagamento da quantia reclamada acrescida dos encargos moratórios, custas processuais e sucumbência.

Às fls. 233 foi lavrado o "TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO" do bem adiante descrito e caracterizado.

O signatário foi honrado com a sua nomeação como perito judicial, para a avaliação do bem penhorado.

As partes não indicaram assistentes técnicos, e não apresentaram quesitos a serem respondidos por este perito.



2. OBJETO

O presente trabalho pericial tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda a vista do imóvel identificado por **Apartamento n° 44**, no 4° andar do **EDIFÍCIO JOÃO DUARTE JUNIOR**, situado nesta Capital à **RUA CARDOSO DE ALMEIDA, 23**, adiante descrito e caracterizado.

3. VISTORIA

No dia 31/03/2018, o signatário se dirigiu ao local do imóvel com o propósito de efetuar a necessária vistoria ao imóvel avaliando.

Na oportunidade, na portaria do edifício João Duarte Junior, foi recebido pelo zelador e o síndico – Sr. Fábio, que tentou contato com o ocupante do imóvel através do interfone, por várias vezes, sem sucesso.

Assim, sem acesso ao interior da unidade avalianda, e visando a celeridade processual, a sua avaliação se deu de forma indireta, conforme previsto no item 7.3.5.2 da norma NBR 14.653 – Parte 2 da ABNT, e no item 8.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011, abaixo reproduzidos:

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor. Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

Procedeu-se, então, a vistoria à unidade n° 64, que se situa na mesma prumada da unidade avalianda, e tem a mesma distribuição interna, tendo sido conatado o que segue:

3.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL



Imagem extraída de "Google Maps"

Assinatura manuscrita

3.4.2 ZONEAMENTO

Situa-se, de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo do município - Lei 16.402/2016, em ZM - ZONA MISTA DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA, do Território de Qualificação.



Imagem obtida em

http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_58C.aspx#

As ZM são assim definidas de acordo com o art. 11 da citada Lei 16.402/2016:

"Art. 11: As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em:

1 - Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

Luís A. Monteiro de Sá

282

3.1.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: redes de água, esgoto, gás, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, guias e sarjetas, e pavimentação asfáltica.

3.1.4. ACESSO

O local é de fácil acesso pela malha viária local, destacando-se como principais vias as avenidas Francisco Matarazzo, Pacaembu, Gen. Olímpio da Silveira, e a Vila Elevada Pres. João Goulart (antigo Elevado Costa e Silva).

É servido por diversas linhas de ônibus ligando o local ao centro e a outros bairros da cidade, e estando próximo às estações Marechal Deodoro e Barra Funda do Metrô.

3.1.5. VIZINHANÇA

O bairro, bem como a circunvizinhança do imóvel em questão, é misto, com concentração de imóveis comerciais e residenciais.

Luis A. Monteiro de Sá

3.2. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

De acordo com o 'TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO' de fls. 233, o bem objeto desta perícia constitui-se de:

"direitos sobre a unidade 44, localizado no 4º andar ou 7º pavimento do 'Edifício João Duarte Junior', situado no Largo Padre Péricles, nº 57 e 73 e nº 23 da Rua Cardoso de Almeida, correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 0,01367 do terreno, tendo a área bruta ou de condomínio de 57,63 m², de matrícula sob nº 36.485, junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital".

Abaixo, a reprodução parcial da Matrícula nº 36.485 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital:

2º RI 00377477

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **36.485** ficha **01**

2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 08 de Junho de 19 81.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 44, localizado no 4º andar ou 7º pavimento do "EDIFÍCIO JOÃO DUARTE JÚNIOR", situado no Largo Padre Péricles, nºs 57 e 73 e nº 23 da Rua Cardoso de Almeida, 19º Subdistrito - Perdizes, com a área privativa de 46,04m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 0,01367 do terreno, tendo a área bruta ou de condomínio de 57,63m².

CONTRIBUINTE: 020.055.0089-5.

PROPRIETÁRIA: INDUSTRIA E COMERCIO TROMBINI S/A, com sede na Cidade de Campo Mourão, Estado do Paraná, inscrita no C.G.C. M.F. sob nº 75.868.406/0001-9.

REGISTRO ANTERIOR: Tr. nº 84.021, deste Cartório.-

O OFICIAL MAIOR: *[Assinatura]*

Luis A

3.2.1. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO JOÃO DUARTE JUNIOR:

Composto por único bloco, implantado em terreno com 474,00m², de acordo com dados do cadastro imobiliário municipal.

Esse terreno apresenta topografia plana, e em nível com a Rua Cardoso de Almeida e com o Largo Padre Péricles.

O Edifício João Duarte Junior é misto, com unidades residenciais e comerciais.

O prédio conta com 3 (três) lojas (duas delas unificadas) no pavimento térreo, 4 unidades de sobreloja, térreo com hall de entrada dos apartamentos, 10 andares com 6 apartamentos por andar.

Não há garagem no edifício.

Com padrão construtivo que pode ser classificado como "apartamento padrão Médio – com elevador", de acordo com estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP, versão 2002, enquadrado no limite inferior dessa classificação, o EDIFÍCIO JOÃO DUARTE JUNIOR possui idade estimada em 50 anos.

São os seguintes os principais elementos construtivos e de acabamento:

- Gradil de alumínio, porta de entrada de madeira;
- Fachada revestida de pastilhas cerâmicas no pavimento térreo, e massa com pintura látex nos demais;
- Hall de entrada com piso de granito; paredes revestidas de pedrisco e textura látex; forro de gesso;
- Hall do 4º andar com piso de pastilhas cerâmicas; paredes com massa e pintura látex; forro de massa mais pintura látex;
- Transporte vertical por meio de 2 elevadores da marca "Atlas", cada um com capacidade para 6 pessoas ou 420 kg.

3.2.2. CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO nº 44:

Com área Privativa de **46,04 m²**, de acordo com o título de propriedade referido, a unidade avalianda (apº 44) conta com sala, 1 dormitório, 1 (um) banheiro e cozinha, de acordo com croquis (sem escala) representado abaixo:



Hall 4º andar

Conforme já relatado anteriormente, não tendo sido possível a vistoria interna na unidade avalianda (apartamento nº 44), foi realizada a vistoria no apartamento nº 64, na mesma prumada do avaliando, e com as mesmas dimensões e mesma distribuição interna, como relatado pelo síndico do edifício – Sr. Fábio.

As fotos apresentadas no ANEXO 2 adiante, mostram as dependências internas do APARTAMENTO nº 64, vistoriado.

De acordo com informações prestadas pelo síndico, a unidade avalianda encontra-se em estado de conservação "regular (c)", com os seguintes elementos de acabamento:

281

- Piso cerâmico em todo o apartamento;
- Paredes revestidas de azulejo até o teto na cozinha e banheiro, e de massa mais pintura látex nas demais;
- Portas internas de madeira;
- Janela de madeira com veneziana de alumínio no dormitório, e vitrô de ferro na circulação;
- Instalações elétricas e hidráulicas revisadas.

Acha-se lançado na PMSP, sob o contribuinte nº 020.055.0089-5, com os seguintes valores venais lançados para esta data:

- Base de Cálculo do IPTU/2018: R\$ 88.900,00
- Valor Venal de Referência (31/03/2018): R\$ 137.227,00

Luis A. Monteiro de Sá

4. AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO BEM PENHORADO

4.1. CRITÉRIO ADOTADO

O valor do imóvel será determinado com a utilização do método comparativo direto, conforme preconiza a norma NBR 14.653: Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT, bem como a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP- 2011", fundamentado em pesquisa de valores praticados em imóveis das imediações, e que apresentam alguma similaridade com o avaliando, conforme descrito no ANEXO 1.

Para o desenvolvimento do método comparativo, procurou-se junto ao mercado imobiliário da região, elementos comparativos constituídos de unidades em edifícios de apartamentos, que apresentam alguma similaridade com o imóvel avaliando.

Estes valores pesquisados devem ser tratados para que, após a homogeneização, seja possível fazer a devida comparação com o imóvel avaliando.

Para tanto, é necessária a aplicação de alguns fatores para a homogeneização dos valores unitários, tais como:

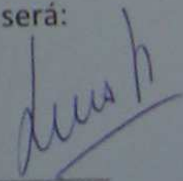
- Fator de Oferta (FO):

Para a homogeneização dos elementos ofertados, sobre o valor da oferta aplica-se, o fator de **0,9**, para a compensação da elasticidade dos valores anunciados.

- Fator Pavimento (F_{PAV}):

Deve-se considerar o pavimento onde a unidade está situada, cujos índices constam na tabela abaixo.

Considerando-se que o imóvel avaliando situa-se no **4º andar**, o FATOR DE PAVIMENTO (F_{PAV}) a ser aplicado nos elementos pesquisados será:



288

Pavimento	FPav ₀	FPav ₀ / FPav
Térreo, 1º e 2º	1,00	1,05
3º ao 5º	1,05	1,00
6º ao 10º	1,10	0,95
11º ao 14º	1,12	0,94
15º ou superior	1,15	0,91

- Fator de Vagas de Garagem (GAR):

Para efeito do presente trabalho, o valor de cada vaga adicional de garagem será considerado à base de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), conforme consulta feita no local.

Os demais fatores de homogeneização devem ser aplicados sobre cada um dos componentes do valor do imóvel. O valor total das unidades (avalianda e pesquisadas) é composto pelo valor da quota de terreno e o custo da edificação.

É preciso então determinar o peso de cada um destes componentes (terreno e construção) no valor total do imóvel.

Para o imóvel avaliando, a quota do terreno será dada pela relação:

$$qt = vut / Ca, \text{ onde:}$$

qt = valor unitário da quota de terreno (R\$/m²)

vut = valor unitário do terreno, que no caso foi *estimado na ordem de R\$ 5.000,00/m² (apenas para efeito de cálculo do valor da quota de terreno)*;

Ca = Coeficiente de aproveitamento real

Luis

289

VALOR DA COTA DE TERRENO:

AT. =	474,00	m ²
fração terreno =	0,01367	
Área fração terreno =	6,48	m ²
Área tota construída =	57,63	m ²
Ca = AC / área fração =	8,89	
vut =	R\$ 5.000,00	/ m ² terreno
qt = vut / Ca =	R\$ 562,17	/ m²

A quota da construção corresponde ao custo unitário da edificação do imóvel avaliando, e será dado por:

$qc = vuc \times Foc$, onde:

vuc = valor unitário da quota de construção (R\$/m²)

$vuc = CUB \times$ fator de padrão

CUB = Custo Unitário Básico de construção = **R\$ 1.338,24 / m²**, conforme divulgado pelo SINDUSCON, **R8-N** válido para **Março/2018**.

fator padrão = **1,700** (apartamento padrão médio – com elevador, conforme tabela do IBAPE, adotado o limite inferior)

Foc = coeficiente de obsolescência, conforme tabela de depreciação pelo critério de Ross-Heidecke

VALOR DA COTA DE CONSTRUÇÃO:

CUB (SINDUSCON) =	R\$ 1.338,24 /m²	mar/18
padrão (Fpado) =	1,700	
vuc = CUB x Fpado =	R\$ 2.275,01	
idade =	50	anos, ou 83% da vida referencial
estado conservação =	c	Regular
kd =	0,230	
Foc =	0,384	
qc = vuc x Foc =	R\$ 873,90 / m²	

Luís Alberto Monteiro de Sá

As parcelas de cada um destes componentes (terreno e construção) no valor total da unidade, será assim distribuída:

- Parcela de terreno:

$$pt = qt / (qt + qc) = 39\%$$

- Parcela de construção:

$$pc = qc / (qt + qc) = 61\%$$

Os demais fatores de homogeneização são então descritos a seguir:

- **Fator de Transposição (FT):**

Leva em conta a localização do imóvel, de acordo com os índices fiscais, equivalentes ao valor unitário (por m²) de terreno, constantes da Planta Genérica de Valores, válidos para 2014, aprovada pela Lei 15.889 de 05/11/2013.

Para o móvel avaliando, temos:

Setor: **020** Quadra: **055** - Rua Cardoso de Almeida: **IF₀ = 4.163,00**

- Largo Pe. Péricles: **IF' = 2.996,00**

Para o caso, considerar-se-á o índice fiscal da Rua Cardosos de Almeida, testada mais valorizada.

O Fator de Transposição será aplicado sobre a parcela do terreno, e é dado pela expressão:

$$FT = \frac{4.163,00}{\text{Índice Fiscal/2014 do imóvel pesquisado}}$$

- **Fator de Padrão Construtivo (FPAD):**

Serão adotados os índices previstos no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP, versão 2002.

Luís A. Monteiro de Sá

Como o imóvel avaliando é classificado como padrão médio (com elevador), com índice $fp_0 = 1,700$ (*enquadrado no limite inferior*), o FATOR PADRÃO (F_{PAD}), a ser aplicado sobre a parcela da construção será dado por:

$$F_{PAD} = fp_0 / fp_n = 1,700 / fp_n$$

- Fator de Estado de Conservação:

Este fator leva em conta o coeficiente de depreciação calculado pelo critério de Ross-Heidecke (K_d).

Para o imóvel avaliando, este coeficiente será:

Pavimento	Padrão		Fpad o	pt	pc
4	1.3.5	Apartamento Médio	1,700	39,00%	61,00%
Vida Residual:	20%	Vida Útil:	60		
Idade	50	anos	% Vida:	83%	K = 0,236
Estado cons:	c	Regular	Deprec (%):	2,520%	Kd ₀ = 0,230

A homogeneização dos valores pesquisados será feita pelas expressões abaixo:

$$v_0 = \frac{(VO + GAR) \times FO \times FH}{AU_n}$$

sendo que:

$$FH = \left[\frac{F_{PAV} + (pt \times FT) + (pc \times \frac{F_{PAD0}}{F_{PADn}} \times Kd_0) - 1}{F_{PADn} \times Kd_n} \right]$$

Onde:

v_0 = valor unitário homogeneizado (R\$ / m² AU)

VO = Valor da Oferta (R\$)

FO = Fator de Oferta

GAR = Valor de cada vaga adicional de garagem (R\$ 25.000,00 cada vaga)

AU_n = Área útil do imóvel pesquisado

FH = Fator de Homogeneização

F_{PAV} = Fator de pavimento

Luís A. Monteiro de Sá

292

- pt = parcela do terreno no valor unitário = 39%
- pc = parcela da construção no valor unitário = 61%
- FT = Fator de Transposição = 4.163,00/IF_n
- F_{PADO} = Fator padrão construt. do avaliando = 1,700
- F_{PADn} = Fator padrão construt. do imóvel pesquisado
- Kd₀ = Coeficiente de depreciação (Ross-Heidecke) do avaliando = 0,23
- Kd_n = Coeficiente de depreciação (Ross-Heidecke) do imóvel pesquisado

4.2. VALOR DO IMÓVEL

Para a avaliação do imóvel objeto desta perícia, foram coletados 10 (dez) elementos comparativos, com características similares às do avaliando, todos localizados nas imediações.

De acordo com a pesquisa feita, demonstrada no ANEXO 1 e homogeneizada com a aplicação dos fatores acima descritos, seu valor para venda a vista será determinado conforme abaixo:

- Valor Unitário: **vu = R\$ 4.992,00 / m² de área privativa**
- Área Privativa (considerada): **AU₀ = 46,04 m²**
- Valor do Imóvel: **VI = vu x AU**

VI = R\$ 229.832,00

Ou em números "redondos":

VI = R\$ 230.000,00 (Duzentos e trinta mil reais)

Válido para Abril/2018

Luis A. Monteiro de Sá

293

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Demonstração dos graus de fundamentação e precisão da avaliação, nos termos dos itens 9.2.2 e 9.2.3 da norma NBR 14653 – Parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos:

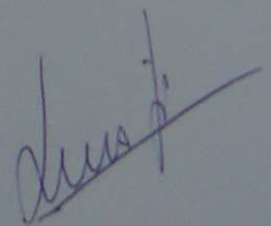
5.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Tratamento por fatores

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e caracter. observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as caract. dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as caract. dos dados correspondentes aos fatores analisados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ¹¹
<i>nº menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.</i>				

CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO	GRAU		
	III	II	I
Pontuação (cada exigência):	6	4	0
TOTAL DE PONTOS:	10		
Pontuação mínima:	10	6	4
Itens obrigatórios no GRAU correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, e demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

A fundamentação deste trabalho atingiu GRAU II.



294

5.2. GRAU DE PRECISÃO

Nº	Elemento Local	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra	Desvios	Quadrados dos Desvios
1	R. CARDOSO DE ALMEIDA, 23 ap° 94	7.428,32	6.956,90	FALSO		
2	R. CARDOSO DE ALMEIDA, 23 ap° 95	5.195,88	6.391,77	6.391,77	1.399,77	1.959.350,14
3	RANCISCO MATARAZZO, 56 ap° 101	6.642,86	5.148,84	5.148,84	156,84	24.599,74
4	RANCISCO MATARAZZO, 56 ap° 72	5.681,25	4.748,51	4.748,51	(243,49)	59.288,49
5	RANCISCO MATARAZZO, 108 ap° 91	6.230,77	4.325,93	4.325,93	(666,07)	443.644,39
6	RANCISCO MATARAZZO, 108 ap° 103	6.230,77	4.325,93	4.325,93	(666,07)	443.644,39
7	RANCISCO MATARAZZO, 108 - 8° andar	4.153,85	3.795,28	3.795,28	(1.196,72)	1.432.133,25
8	LGO. PE. PÉRICLES, 7 - 7° andar	4.243,90	5.168,88	5.168,88	176,88	31.285,91
9	LGO. PE. PÉRICLES, 7 - ap. 102	3.292,68	6.079,62	6.079,62	1.087,62	1.182.909,32
10	LGO. PE. PÉRICLES, 7 - 2° ANDAR	4.159,09	4.942,87	4.942,87	(49,13)	2.413,82

MÉDIA:	4.992,00	5.579.269,43
Desvio Padrão (S):		835,11
n =		9
n-1 =		8
N.C. =		80%
t Student:	t =	1,397
Limite superior =		5.380,88
Limite inferior =		4.603,12
Intervalo =		777,77
Amplitude =		15,58%

GRAU DE PRECISÃO = III

(Item 9.2.3. NBR 14653 - 2)

A precisão deste trabalho alcançou o Grau III, de acordo com o item 9.2.3. da norma NBR 14.653-2 da ABNT.

Luís Alberto Monteiro de Sá

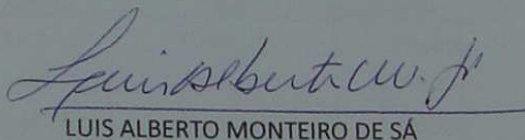
296/

6. CONCLUSÃO

O valor encontrado acima, de R\$ 230.000,00 (Duzentos e trinta mil reais), corresponde ao valor de mercado para venda a vista do imóvel em referência, nesta data, levando-se em conta seu estado físico conforme descrito no corpo deste trabalho, e considerando-se o mesmo livre de quaisquer outros ônus ou encargos que possam alterar seu valor, inclusive quanto ao título aquisitivo.

Contém o presente trabalho 21 (vinte e uma) folhas impressas, além de anexos com pesquisa imobiliária (ANEXO 1 com 11 folhas) e relatório fotográfico (ANEXO 2 com 8 folhas), todas rubricadas e esta assinada.

São Paulo, 07 de abril de 2018



LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

296

ANEXO 1

PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE VENDA E HOMOGENEIZAÇÃO

Proc.: 31ª. VC - 0230779-67.2008.8.26.0100

Local: **R. CARDOSO DE ALMEIDA, 23/Lg. Pe. Péricles**

Zona: **ZM**

Setor: **020**

Quadra: **055**

Índice Fiscal/2014: **4.163,00**

Pavimento	Padrão	Fpad o	pt	pc
4	1.3.5	Apartamento Médio c _i	1,700	39,00%
Vida Residual: 20%		Vida Útil: 60		
Idade: 50	anos	% Vida: 83%		
Estado cons: c	Regular	Deprec (%): 2,520%	K = 0,236	Kd ₀ = 0,230

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

De Oferta	FO
Oferta	0,9
Negócio Realiz.	1

Vaga garagem	
n°	0
valor	R\$ 25.000,00

Pavimento	FPav ₀	FP _{av0} /FP _{avH}
Térreo ao 2º	1,00	1,05
3º ao 5º	1,05	1,00
6º ao 10º	1,11	0,95
11º ao 14º	1,15	0,94
15º ou superior	1,19	0,91

Transposição	FT = IF ₀ /IF _n
--------------	---------------------------------------

Tabela Resumo dos Unitários

Elemento	Endereço	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra	FH
1	R. CARDOSO DE ALMEIDA, 23 ap° 94	7.428,32	6.956,90	FALSO	0,94
2	R. CARDOSO DE ALMEIDA, 23 ap° 95	5.195,88	6.391,77	6.391,77	1,23
3	AV. FRANCISCO MATARAZZO, 156 ap°	6.642,86	5.148,84	5.148,84	0,78
4	AV. FRANCISCO MATARAZZO, 156 ap°	5.681,25	4.748,51	4.748,51	0,84
5	AV. FRANCISCO MATARAZZO, 108 ap°	6.230,77	4.325,93	4.325,93	0,69
6	AV. FRANCISCO MATARAZZO, 108 ap°	6.230,77	4.325,93	4.325,93	0,69
7	AV. FRANCISCO MATARAZZO, 108 - 8°	4.153,85	3.795,28	3.795,28	0,91
8	LGO. PE. PÉRICLES, 7 - 7º andar	4.243,90	5.168,88	5.168,88	1,22
9	LGO. PE. PÉRICLES, 7 -ap. 102	3.292,68	6.079,62	6.079,62	1,85
10	LGO. PE. PÉRICLES, 7 -2º ANDAR	4.159,09	4.942,87	4.942,87	1,19

Resultado final da pesquisa

Resultado preliminar pesquisa: Média aritmética 5.325,94 5.188,45

Limites: (+/- 30%) Superior = 6.744,99 Inferior = 3.631,92

Resultado final após saneamento da pesquisa:

Eliminando-se os elementos fora dos limites superior e inferior, a **MÉDIA SANEADA** será: 4.991,96

UNITÁRIO: q = R\$ 4.992,00 / m² A.U.

Luís Alberto Monteiro de Sá

297

ELEMENTO 1

LOCAL
 Endereço: **R. CARDOSO DE ALMEIDA, 23 ap° 94**
 Setor: 020 Quadra 055 IF/2014 4.163,00
 FT: 1,00

DESCRIÇÃO
 Edif. JOÃO DUARTE JR.
 1 dorm, REFORMADO

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	46,04	m ²	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavim ^o :	9		FPav:	0,95		
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c,	FPad:	1,700		
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	50	anos	% Vida:	83%	K =	0,236
Estado cons:	b	Nova / regular	Deprec (%):	0,320%	Kd =	0,235

OFERTA

Valor (R\$):	380.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	Síndico	fone:	99940-0540	Data	abr/18
Contacto:	Fábio			Índice Atualiz.	1,0000
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida: $v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 7.428,32 / m^2$ de Área Útil

Fator de Homogeneização: $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$

FH = 0,94

$vu = R\$ 6.956,90 / m^2$ de Área Útil



Handwritten signature

ELEMENTO	2		
LOCAL	R. CARDOSO DE ALMEIDA, 23 ap° 95		
Endereço	020	Quadra	055
Setor			IF/2014 4.163,00 FT: 1,00

DESCRIÇÃO
Edif. JOÃO DUARTE JR.
1 dorm, NECESSITA REFORMA

DADOS FÍSICOS			
Área Útil:	48,50	m ²	
Pavim ^{to} :	9		Vagas Gar.: 0 R\$ -
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c _i	FPav: 0,95
Vida Residual:	20%		FPad: 1,700
Idade	50	anos	Vida Útil: 60
Estado cons:	f	Rep. simples/import.	% Vida: 83% K = 0,236
			Deprec (%): 33,200% Kd = 0,158

OFERTA			
Valor (R\$):	280.000,00	Tipo	OFERTA
Fonte:	Síndico	fone:	99940-0540
Contacto:	Fábio	F.O.:	0,90
Observ.:		Data	abr/18
		Índice Atualiz.	1,0000

HOMOGENEIZAÇÃO:			
Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU =$	R\$	5.195,88 /m ² de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$		
	FH =	1,23	
	vu =	R\$	6.391,77 /m ² de Área Útil



Handwritten signature

AM

ELEMENTO 3

LOCAL

Endereço **AV. FRANCISCO MATARAZZO, 156 ap° 101**

Setor 021 Quadra 006

IF/2014 2.977,00

FT: 1,40

DESCRIÇÃO

Edif. MAUA
2 dorm, REFORMADO

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	63,00	m ²	Vagas Gar.:	1	R\$ (25.000,00)
Pavim ^o :	10		FPav:	0,95	
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c _j	FPad:	1,926	
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60	
Idade	40	anos	% Vida:	67%	K = 0,444
Estado cons:	b	Nova / regular	Deprec (%):	0,320%	Kd = 0,443

OFERTA

Valor (R\$): 490.000,00

Tipo OFERTA

F.O.: 0,90

Fonte: Propriet.

fone: 99777-5762

Data abr/18

Índice Atualiz. 1,0000

Contacto: Edson

Observ.:

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida: $v_0 = VO \times FO / AU =$ R\$ 6.642,86 /m² de Área Útil

Fator de Homogeneização: $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$

FH = 0,78

$vu =$ R\$ 5.148,84 /m² de Área Útil



Luis de

ELEMENTO		4	
LOCAL			
Endereço	AV. FRANCISCO MATARAZZO, 156 ap° 72		
Setor	021	Quadra	006
		IF/2014	2.977,00
		FT:	1,40

DESCRIÇÃO
 Edif. MAUÁ
 3 dorm, NECESSITA REFORMA

DADOS FÍSICOS			
Área Útil:	80,00	m ²	
Pavim°:	7		Vagas Gar.: 1 R\$ (25.000,00)
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c _i	FPav: 0,95
Vida Residual:	20%		FPad: 1,926
Idade	40	anos	Vida Útil: 60
Estado cons:	e	Reparos simples	% Vida: 67% K = 0,444
			Deprec (%): 18,100% Kd = 0,364

OFERTA			
Valor (R\$):	530.000,00	Tipo	OFERTA
Fonte:	Propriet.	fone:	98320-4490
Contacto:	Priscila	F.O.:	0,90
Observ.:		Data	abr/18
		Índice Atualiz.	1,0000

HOMOGENEIZAÇÃO:			
Unitário de Partida:	$v_0 = VO \times FO / AU =$	R\$	5.681,25 /m ² de Área Útil
Fator de Homogeneização:	$FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$		
	FH =	0,84	
	vu =	R\$	4.748,51 /m ² de Área Útil



Luis A. Monteiro de Sá

ELEMENTO 5

LOCAL
Endereço AV. FRANCISCO MATARAZZO, 108 ap° 91
Setor 021 Quadra 006
 IF/2014 2.977,00
 FT: 1,40

DESCRIÇÃO
 Edif. Da. Rachel
 2 dorm, REFORMADO

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	65,00	m ²	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavim ^o :	9		FPav:	0,95		
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c/	FPad:	1,926		
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade:	30	anos	% Vida:	50%		K = 0,625
Estado cons:	b	Nova / regular	Deprec (%):	0,320%		Kd = 0,623

OFERTA

Valor (R\$):	450.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	SH. PRIME Im.	fone:	96342-6576	Data	abr/18
Contacto:	Ednaldo			Índice Atualiz.	1,0000
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida: $v_0 = VO \times FO / AU =$ R\$ 6.230,77 /m² de Área Útil

Fator de Homogeneização: $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$

FH = 0,69

vu = R\$ 4.325,93 /m² de Área Útil



Luís

ELEMENTO 6

LOCAL
Endereço AV. FRANCISCO MATARAZZO, 108 ap° 103
Setor 021 Quadra 006
 IF/2014 2.977,00
 FT: 1,40

DESCRIÇÃO
 Edif. Da Rachel
 2 dorm, REFORMADO

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	65,00	m ²	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavim ^o :	10		FPav:	0,95		
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c,	FPad:	1,926		
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	30	anos	% Vida:	50%		K = 0,625
Estado cons:	b	Nova / regular	Deprec (%):	0,320%		Kd = 0,623

OFERTA

Valor (R\$): 450.000,00 Tipo OFERTA F.O.: 0,90
 Fonte: SH. PRIME Im. fone: 96342-6576 Data abr/18 Índice Atualiz. 1,0000
 Contacto: Ednaldo
 Observ.:

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida: $v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 6.230,77 / m^2$ de Área Útil

Fator de Homogeneização: $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$
 FH = 0,69

$vu = R\$ 4.325,93 / m^2$ de Área Útil



Luis A. Monteiro de Sá

ELEMENTO	7				
LOCAL	AV. FRANCISCO MATARAZZO, 108 - 8º andar				
Endereço	021	Quadra	006	IF/2014	2.977,00
Setor				FT:	1,40

DESCRIÇÃO

Edif. Da Rachel
2 dorm. NECESSITA REFORMA

Área Útil:	65,00	m ²	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavimº:	8		FPav:	0,95		
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c,	FPad:	1,926		
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	30	anos	% Vida:	50%	K =	0,625
Estado cons:	G	Reparos import.	Deprec (%):	52,600%	Kd =	0,296

OFERTA

Valor (R\$):	300.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	ST. PRIME Im.	fone:	96342-6576	Data	abr/18
Contacto:	Ednaldo			Índice Atualiz.	1,0000
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida: $v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 4.153,85 / m^2$ de Área Útil

Fator de Homogeneização: $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$

FH = 0,91

$v_u = R\$ 3.795,28 / m^2$ de Área Útil



Luís de Sá

309

ELEMENTO 8

LOCAL
Endereço LGO. PE. PÉRICLES, 7 - 7º andar
Setor 020 Quadra 055
 IF/2014 2.996,00
 FT: 1,39

DESCRIÇÃO
 Edif. CAHOEIRA
 3 dorm. - NECESSITA REFORMA

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	123,00	m ²	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavimº:	7		FPav:	0,95		
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c,	FPad:	1,700		
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	50	anos	% Vida:	83%		K = 0,236
Estado cons:	e	Reparos simples	Deprec (%):	18,100%		Kd = 0,193

OFERTA

Valor (R\$):	580.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	propriet	fone:	98869-5357	Data	abr/18
Contacto:	Patrícia			Índice Atualiz.	1,0000
Observ.:					

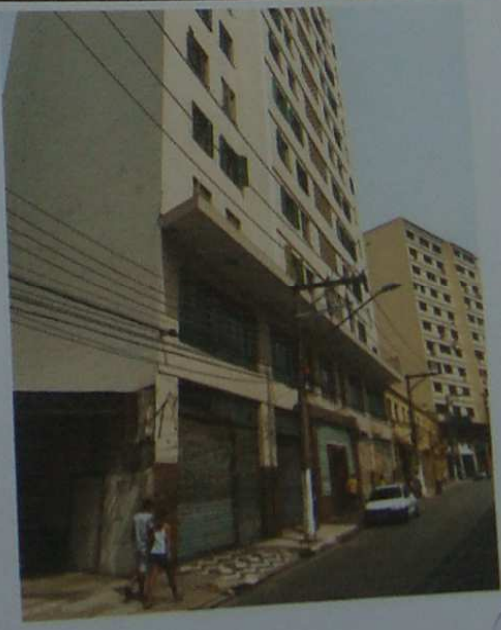
HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida: $v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 4.243,90 / m^2$ de Área Útil

Fator de Homogeneização: $FH = [F_{pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{pad0} \times Kd_0 / F_{padn} \times Kd_n) - 1]$

FH = 1,22

$vu = R\$ 5.168,88 / m^2$ de Área Útil



Luis B

ELEMENTO 9

LOCAL
Endereço LGO. PE. PÉRICLES, 7 -ap. 102
 020 Quadra 055
Sector IF/2014 2.996,00
 FT: 1,39

DESCRIÇÃO
 Edif. CAHOEIRA
 3 dorm. - NECESSITA REFORMA

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	123,00	m ²	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavim ^o :	1		FPav:	1,05		
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c ₁	FPad:	1,700		
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	50	anos	% Vida:	83%		K = 0,236
Estado cons:	8	Reparos import.	Deprec (%):	52,600%		Kd = 0,112

OFERTA

Valor (R\$):	450.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	propriet.	fone:	99976-1797	Data	abr/18
Contacto:	TAMARA			Índice Atualiz.	1,0000
Observ.:					

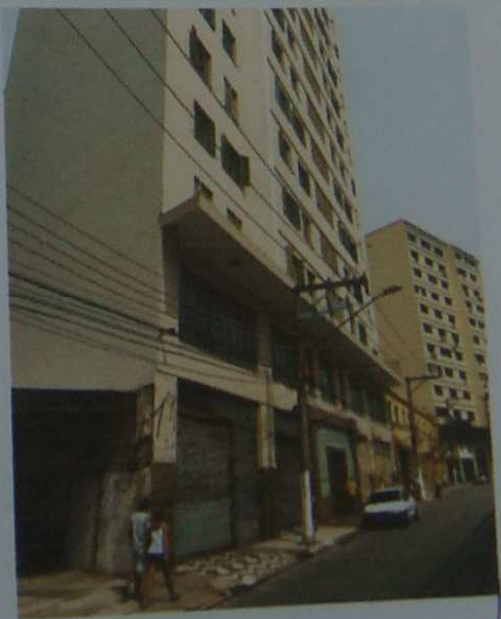
HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida: $v_0 = VO \times FO / AU =$ R\$ 3.292,68 /m² de Área Útil

Fator de Homogeneização: $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$

FH = 1,85

vu = R\$ 6.079,62 /m² de Área Útil



Luiz

ELEMENTO 10

LOCAL
Endereço LGO. PE. PÉRICLES, 7 -2º ANDAR
Setor 020 Quadra 055
 IF/2014 2.996,00
 FT: 1,39

DESCRIÇÃO
 Edif. CAHOEIRA
 2 dorm. - REFORMADO

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	66,00	m ²	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavim ^{to} :	2		FPav:	1,05		
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c,	FPad:	1,700		
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	50	anos	% Vida:	83%		K = 0,236
Estado cons:	b	Nova / regular	Deprec (%):	0,320%		Kd = 0,235

OFERTA

Valor (R\$): 305.000,00 Tipo OFERTA F.O.: 0,90
 Fonte: corretor autôn. fone: 99696-2865 Data abr/18 Índice Atualiz. 1,0000
 Contacto: HERNANI
 Observ.:

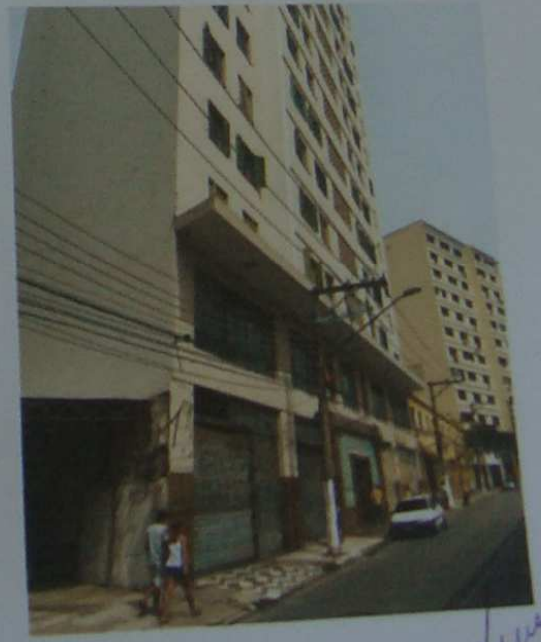
HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida: $v_0 = VO \times FO / AU =$ R\$ 4.159,09 /m² de Área Útil

Fator de Homogeneização: $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$

FH = 1,19

$vu =$ R\$ 4.942,87 /m² de Área Útil



Handwritten signature

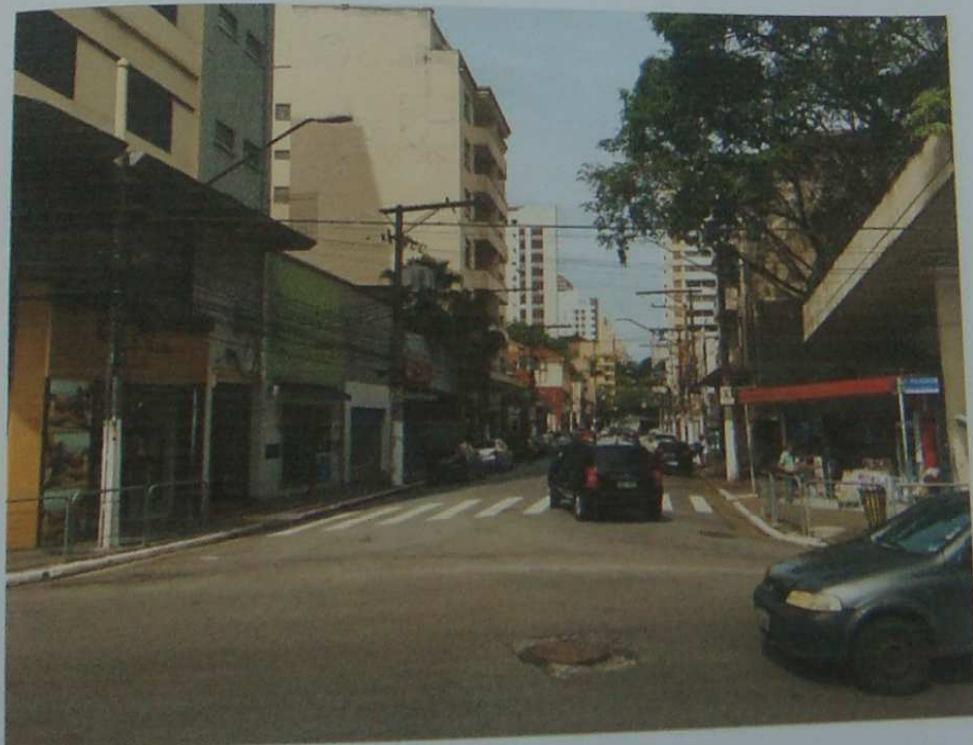
307

ANEXO 2

REPORTAGEM FOTOGRÁFICA

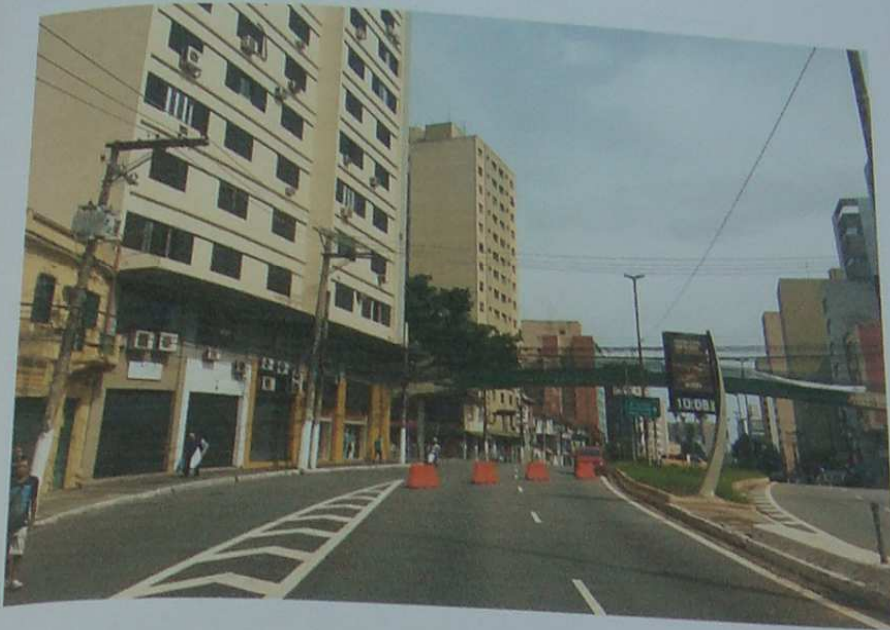


Rua Cardoso de Almeida, com o Edifício João Duarte Junior à direita.



Rua Cardoso de Almeida, com o Edifício João Duarte Junior à esquerda.

Luis h



Largo Padre Péricles, com o Edifício João Duarte Junior à esquerda, visto do início da Via Elevada Pres. João Goulart.



Largo Padre Péricles, com o Edifício João Duarte Junior à direita. Ao fundo, a Via Elevada Pres. João Goulart.

Luis A. Monteiro de Sá

ANEXO 2 –pág. 2



Fachada frente para a Rua Cardoso de Almeida.



Fachada frente para o Largo Padre Péicles.

Luis A



Entrada do Edifício João Duarte Junior.

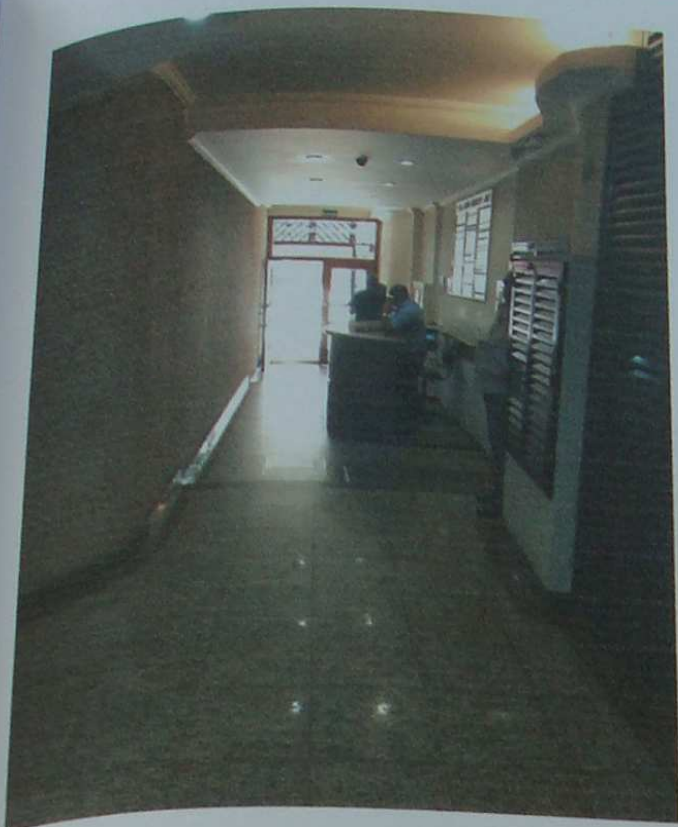


Hall de entrada e portaria do Edifício João Duarte Junior.

Lual

ANEXO 2 -pág. 4

31/

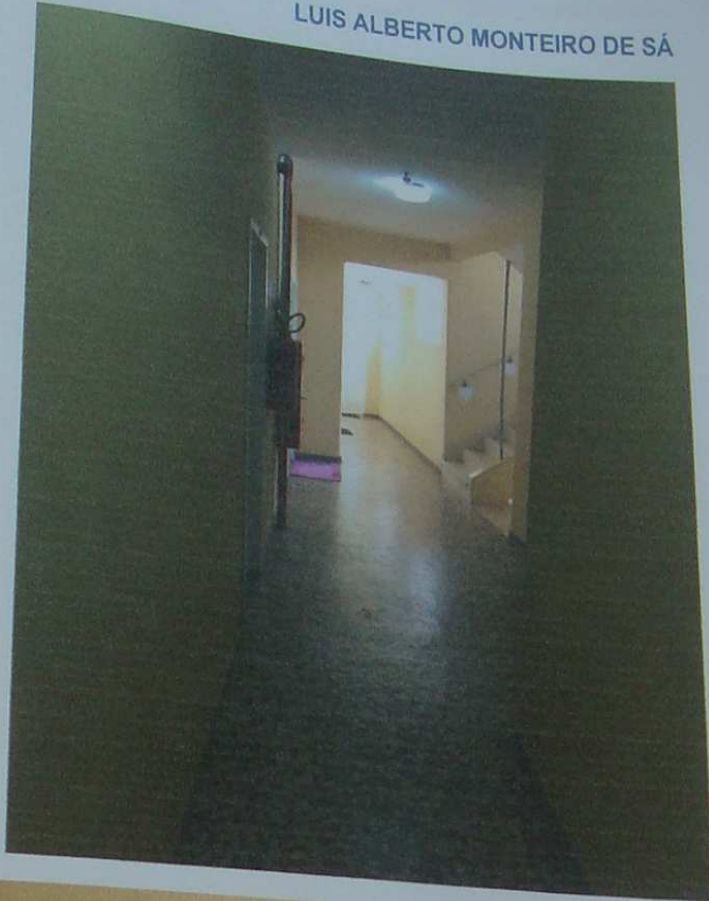


Hall de entrada e portaria do Edifício João Duarte Junior.



Hall do 4° andar

lual



Hall do 4º andar



Porta de entrada do
apartamento nº44

ANEXO 2 -pág. 6



Dormitório do Apartamento n° 64.

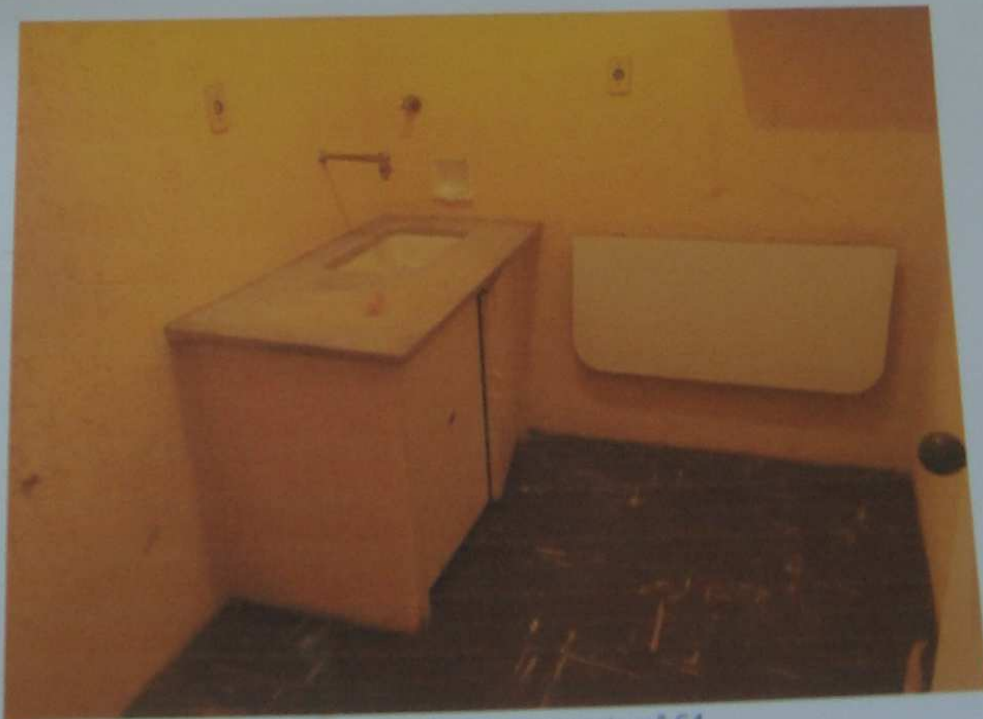


Sala do Apartamento n° 64.

Luis A.



Banheiro do Apartamento n° 64.



Cozinha do Apartamento n° 64.

Luís