

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO  
FORO DE BARUERI - SP.

684

J. Lencio in parte  
sobre o avaliao

2h  
02/5/16

Raúl de Aguiar Ribeiro Filho  
Juiz de Direito

068.FISE.16.00046508-2 080516 1439 00

PROCESSO Nº. 0000193-89.1992.8.26.0068  
AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO - PLANO DE SAÚDE  
REQUERENTE: NEY MATTOS FERREIRA e OUTRO  
REQUERIDO: ELIZABETH EGÍDIO CANEDO

CÉSAR AUGUSTO DE OLIVEIRA PIRAJÁ, Perito Judicial nomeado às fls. 667 dos autos, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** conforme r. despacho que determinou a avaliação do imóvel penhorado:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE:

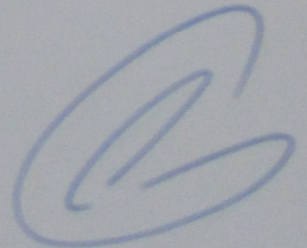
- 1- Introdução:
- 2- Dos métodos empregados para a avaliação:
- 3- Da descrição:
- 4- Da vistoria:
- 5- Da avaliação:
  - 5.1- Da homogeneização:
  - 5.2- Da avaliação:
- 6- Da conclusão:
- 7- Encerramento.

685

12

686  
P

## Introdução



68  
@

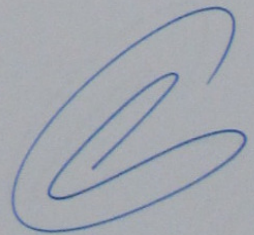
1- Introdução

Este signatário foi nomeado perito judicial para elaboração do laudo de avaliação do imóvel situado na Alameda Grajaú, nº. 279, apartamento 112 do edifício Discovery no centro comercial Alphaville.

Constatou o perito que o imóvel descrito conforme R. Despacho de nomeação foi objeto de desistência, prosseguindo-se o feito somente em face ao imóvel acima referenciado para todos efeitos legais.

688  
0

Dos métodos empregados para avaliação



2- Dos métodos empregados para avaliação;

Para elaboração do **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, foram empregadas pelo signatário as determinações da **NORMA BRASILEIRA - ABNT 14.653-1/2**, que se refere à Avaliação de Bens, sendo a Parte 1: **PROCEDIMENTOS GERAIS** e Parte 2: **AVALIAÇÃO DE BENS DE IMÓVEIS URBANOS**. Foi ainda, empregada a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP - 2011**. A tabela de **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** elaborados por membros do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP, atualizações e estudos, tais como **PROCEDIMENTOS PARA APLICAÇÃO DE FATORES, VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**, foram atualizados seus coeficientes - Novembro de 2006.

A seqüência para a elaboração do **LAUDO DE AVALIAÇÃO** seguiu regras determinadas por **NORMAS** e procedimentos devidamente aprovados até o momento pelos órgãos competentes, ou seja, **ABNT** e **IBAPE/SP** a seguir descrito:

1- Legislação:

O imóvel objeto de avaliação está inserido em Zona Mista de Alta Densidade.

Para avaliação do imóvel foram analisados os documentos juntados nos autos.

Os procedimentos acima mencionados atendem o item 7.2- e 7.2.1- da **ABNT NBR 14.653-1/2:2001**.

## 2- Procedimentos para avaliação:

Para dar prosseguimento ao trabalho foi pelo perito judicial efetuada diligência para localização do imóvel e coletado elementos comparativos, sendo efetuada vistoria no imóvel. Tratando-se de condomínio com apartamentos utilizados em residência. As características técnicas, físicas, e seus aspectos relevantes a formação dos valores foram transcritos no item Vistoria do LAUDO DE AVALIAÇÃO.

Uma vez definida as características do bem avaliado foi definido qual seriam o Método de Avaliação empregado no presente trabalho, ou seja, o Método Comparativo Direto de Mercado. Foram identificadas as fontes de informação, identificação dos imóveis ofertados ou transacionados, características físicas e de localização, idade aparente e estado das edificações.

Para a análise de liquidez de mercado do bem avaliado tomou-se como base o tipo de imóvel e sua localização.

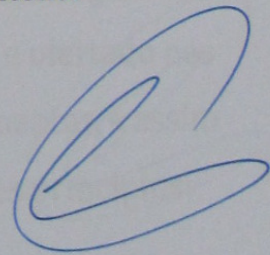
Para os trabalhos de homogeneização e posterior avaliação, foram empregados os métodos e seqüência abaixo descritos com base nas NORMAS.

Os procedimentos acima relatados atendem os requisitos do item 7.3- Vistoria e 8- Procedimentos metodológicos, da ABNT NBR 14653-2:2004.

## 3- Apresentação do laudo de avaliação:

O laudo de avaliação foi considerado pelo perito como completo em vista dos elementos comparativos ofertados no local, sendo consultadas imobiliárias locais observando-se os seguintes itens:

- Identificação do solicitante;
- Finalidade do laudo;



- Objetivo da avaliação;
- Pressupostos, ressalvas, e, fatores limitantes, atendendo o disposto no item 8.2.1 e 8.3.1- da ABNT NBR 14653-1/2:2004.
- Indicação dos métodos e procedimentos utilizados - relatado conforme seção 8, da ABNT NBR 14653-2:2004.
- O tratamento dos dados e especificações deverá apresentar os cálculos que foram elaborados, observando o campo de arbítrio e a justificativa do resultado que foi adotado. No caso de utilização do método evolutivo.
- Deverá ser apresentado o resultado da avaliação, e, sua data de referência.
- O laudo deverá conter a qualificação legal completa e assinatura do profissional responsável pela avaliação.
- O trabalho elaborado atende as Especificações das avaliações, conforme Tabela 4 - Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.
- O trabalho apresentado atende o item 10.1- Laudo de Avaliação Normal.

#### 4- Pesquisas de valores e tratamentos dos dados:

Este signatário realizou pesquisa na micro-região de Alphaville - Barueri - SP, onde se localiza o imóvel avaliado e ofertado nas imobiliárias pesquisadas. Foram aproveitados todos os elementos, e assim procedeu-se às homogeneizações, obedecendo aos seguintes princípios:



273  
693  
①

Quanto ao fator de fonte ou fator de elasticidade dos negócios, para o imóvel situado em Alphaville foi observado nas pesquisas de mercado, que as imobiliárias ou particulares chegam até 10% de desconto do valor pedido quando para pagamento à vista, valor este também adotado por Norma.

5- Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc):

Tendo em vista que foi utilizado o Método Comparativo Direto de Mercado, foi aplicado pelo Perito Judicial o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc.

6- A perícia levou em conta ainda, os seguintes procedimentos:

Os andares a partir do 15º andar, mantém-se o mesmo valor, não havendo alterações significativas com relação à altura.

Para efeito de cálculo e elaboração das planilhas foi considerado pelo perito judicial os seguintes tópicos:

➤ Fator de Correção de Área (F.A.).

Para áreas menores os valores deverão ser maiores, assim temos os seguintes "fatores de áreas":

F.A. = (área do elemento pesquisado/área do imóvel avaliando)<sup>1/4</sup>, quando a diferença for inferior a 30%

ou

F.A. = (área do elemento pesquisado/área do imóvel avaliando)<sup>1/8</sup>, quando a diferença for superior a 30%.

➤ Fator de Logradouro (F.Lo.).

277  
~~993~~  
693  
⑩

O Prof. Dante Guerrero (engenheiro argentino, ex-Presidente do Tribunal de Tasaciones da República Argentina e ex-Membro Emérito do Instituto Pan-Americano de Avaliações e Perícias), em sua publicação "Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980", passou a adotar:

"Por anchos de calle: para ponderar el hecho de estar sobre una calle normal, avenida o pasaje, se puede usar los coeficientes 1,00, o 0,80, respectivamente".

➤ Fator Panorama (F.Pa.).

Conforme o Prof. Dante Guerrero passamos adotar:

- Frente a edificios residenciales	1,00
- Frente a plazas	1,20
- Frente a parques	1,30
- Frente a edificios industriales	0,80
- Frente a vistas desvalorizantes	0,60

➤ Fator de Altura (F.H.).

Conforme o Prof. Dante Guerrero passamos adotar:

"Tiene en cuenta el piso en que se encuentra ubicada la oficina y se han fijado siguientes coeficientes":

Planta baja	_____	0,85
1º y 2º pisos	_____	0,90
3º y 4º pisos	_____	0,95
5º y 6º pisos	_____	1,00
7º y 8º pisos	_____	1,10

277  
694  
(P)

9º piso hasta último piso \_\_\_\_\_ 1,15

Nota: Os dados acima relatados foram objeto de Monografia deste signatário e demais membros do IBAPE/SP, os quais faziam parte do grupo que elaborou o trabalho no curso de Pós-Graduação, administrado pela FAAP-CENAP no ano de 1996, tais como o Dr. Osório Gatto, Fernando Flávio de Arruda Simões, Luiz Paula Orelli Bernardi e outros.

Para efeito de compreensão dos cálculos do Laudo em questão, é apresentada a simbologia que será aplicada na avaliação:

- Foc: fator de obsolescimento;
- FF: fator de fonte ou oferta;
- Au: Área Útil do apartamento;
- V(apto): Valor do apartamento homogeneizado.

695  
@

Da descrição

4- Da descrição;

Imóvel Avaliado - Alameda Grajaú, 249, 11º andar, apto 112.

696  
①



Foto 01 - Vista da localização do edifício.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



273  
697  
D

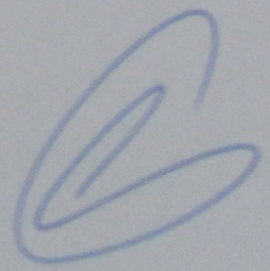
Foto 02 - Vista da fachada do condomínio.

O imóvel é assim descrito e caracterizado - fls. 646/649, matrícula nº. 99404 do C.R.I de Barueri - SP:

Unidade Autônoma, designada apartamento nº 112, localizado no 11º andar, do EDIFÍCIO DISCOVERY, situado na Alameda Grajaú, nº 249, construído no imóvel nº 18 da subquadra 07-A, do Empreendimento denominado ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, nesta cidade, Distrito Municipal e Comarca de Barueri-SP, possui sala com varanda, três dormitórios, sendo um com suíte, banheiro privativo e varanda, banheiro social, cozinha, área de serviço e WC, tendo direito ao uso de duas vagas para estacionamento de automóvel na área do pavimento térreo do empreendimento, do local não determinado e sujeito ao uso de manobrista, com área útil de 109,85 m<sup>2</sup>, área

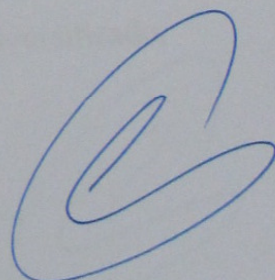
698  
D

comum de 27,05 m<sup>2</sup>, totalizando 136,90 m<sup>2</sup> de área  
construída, correspondendo-lhe a fração ideal de 3,125%  
no terreno e demais partes comuns do condomínio.  
Referido imóvel encontra-se cadastrado junto a  
Municipalidade de Barueri - SP sob n.  
23251.33.85.0576.01.022.



699  
①

Da vistoria



5- Da vistoria:



Este Perito diligenciou no imóvel objeto de Avaliação em 27  
de abril de 2016 quando foi atendido pelo Sr. Gilberto:

700  
D

5.1 - Da micro-região:

O imóvel está situado em Alphaville, na Alameda Grajaú, 249  
- Barueri - SP.

5.1.2 - Das características físicas:

A região é composta de todos os melhoramentos públicos.  
O imóvel se encontra situado em Zona Mista de Alta  
Densidade - ZM3b.

A topografia da micro-região é plana a acidentada.  
A ocupação no entorno da área pode ser caracterizada como  
sendo "heterogênea", caracterizadas como comércio variado, escritórios e  
residências multifamiliares.

5.1.3 - Dos melhoramentos públicos:

A região ao seu redor possui todos os melhoramentos  
públicos, tais como luz, água, esgoto, telefone, iluminação, pavimentação,  
coleta de lixo, guias e sarjetas, segurança pública estadual e municipal,  
Corpo de Bombeiros, Assistência médico-hospitalar, escolas públicas,  
ginásio de esporte, etc.

5.1.4 - Dos serviços comunitários:

No entorno do imóvel a região possui transporte coletivo,  
igrejas, ambulatórios, correios, comércio local e diversificado,  
supermercados etc.

5.1.5- Do imóvel:

Trata-se de um condomínio de apartamentos.

O acesso ao apartamento se dá pela Alameda Grajaú, n. 249.

O imóvel possui área construída de 109,85 m<sup>2</sup>.

O imóvel possui duas vagas de garagem para automóvel.

5.1.6- Das características do imóvel em sua parte interna:

Trata-se de um apartamento constituído de hall de entrada, salas, dormitórios, cozinha, área de serviço e WC.

Nota: Conforme item 8.4 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP 2011, temos que:

*"... É imprescindível a vistoria do bem avaliado para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à firmação do seu valor.*

*Quando não for possível o seu 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*

*...."*

277  
703  
@



Foto 01 - Vista da fachada do edifício.



Foto 02 - Vista do hall de acesso aos elevadores.

@

377  
703  
©



Foto 03 – Vista da Sala de Estar do apartamento.



Foto 04 – Vista da Sala de Jantar do apartamento.

A large, stylized blue handwritten mark or signature.

277  
704  
R



Foto 05 - Vista do corredor de acesso aos dormitórios.



Foto 06 - Vista do dormitório 1 do apartamento.

A large, stylized blue signature or mark.

277  
~~78~~  
705  
⑩

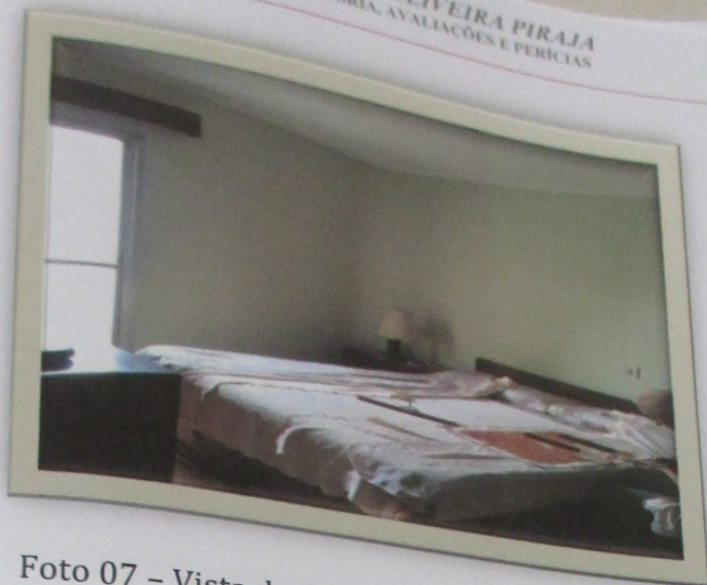


Foto 07 - Vista do dormitório 2 do apartamento.



Foto 08 - Vista do dormitório 3 do apartamento.

Handwritten signature in blue ink.

277  
706  
⑩



Foto 09 – Vista da cozinha do apartamento.

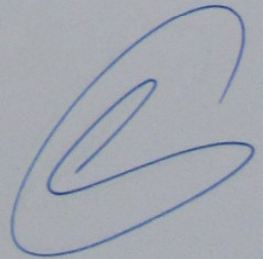


Foto 10 – Vista da área de serviço do apartamento.

A large, stylized blue signature or mark, possibly a logo or a signature, located in the bottom right corner of the page.

277  
fol  
0

Da avaliação





6- Da avaliação;

6.1- Da homogeneização;

Os imóveis que serviram como comparativos foram coletados quando da vistoria e pesquisado em imobiliárias que atuam na região de Alphaville.

**Dados do imóvel avaliado:**

- 1- O imóvel avaliado situa-se em Alphaville na Alameda Grajaú, 249, apartamento 112 do Edifício Discovery.
- 2- O imóvel possui área útil de 109,85 m<sup>2</sup>.
- 3 - Para avaliação foi considerada a área útil e duas vagas de garagem.
- 4- O imóvel foi classificado pelo perito judicial como estando inserida em zona mista de alta densidade demográfica.
- 5- Para avaliação foi aplicado o método comparativo direto de mercado.
- 6- Foi considerado para cálculo o estado do edifício e idade aparente, classificada conforme NORMAS de avaliação.

277  
709  
⑩



Elemento 1



Elemento 2

©

277  
710  
©



Elemento 3



Elemento 4

©



Elemento 5



Elemento 6

713



Elemento 7



Elemento 8

A large, stylized blue signature or mark, possibly a stylized letter 'C' or a similar symbol.

A seguir é apresentado o quadro dos elementos pesquisados e homogeneizados que estão apresentados em planilha e transcritos abaixo:

713  
M

Elementos	Vu1	Vu2	Vu3
1	3.841,64	3.841,64	3.841,64
2	3.112,46	3.112,46	3.112,46
3	4.434,89	4.434,89	4.434,89
4	5.397,33	Expurgado	Expurgado
5	3.389,37	3.389,37	3.389,37
6	3.199,19	3.199,19	3.199,19
7	4.213,08	4.213,08	4.213,08
8	4.291,03	4.291,03	4.291,03
Somatória	31.878,99	26.481,66	26.481,66
Média	3.984,87	3.783,09	3.783,09
30%	5.180,34	4.918,02	4.918,02
-30%	2.789,41	2.648,17	2.648,17

Para sanear os valores procede-se o expurgo dos que estiverem fora da média ordinária, ou seja, compreendido no intervalo +30% e - 30%, obtendo-se os seguintes parâmetros:

Limite superior 30% + \_\_\_\_\_ 4.918,02  
 Limite inferior 30% - \_\_\_\_\_ 2.648,17

Após análise dos limites, verificou-se que a média saneada é de **R\$ 3.783,09/m<sup>2</sup>**, sendo que todos os elementos que serviram como amostras estão dentro da média dos limites superiores e inferiores.

**Vu (homogeneizado) = 3.783,09 R\$/m<sup>2</sup>.**

6.2 - Da avaliação:

Para a avaliação foram considerados os seguintes dados:

Dados do imóvel avaliado:

- 1- O imóvel avaliado situa-se em Alphaville na Alameda Grajaú, 249, apartamento 112 do Edifício Discovery.
- 2- O imóvel possui área útil de 109,85 m<sup>2</sup>.
- 3 - Para avaliação foi considerada a área útil e duas vagas de garagem.
- 4- O imóvel foi classificado pelo perito judicial como estando inserida em zona mista de alta densidade demográfica.
- 5- Para avaliação foi aplicado o método comparativo direto de mercado.
- 6- Foi considerado para cálculo o estado do edifício e idade aparente, classificada conforme NORMAS de avaliação.

Valor de Venda:

$$VT = A(\text{útil}) * Vu(\text{homogeneizado}) + V(\text{garagem})$$

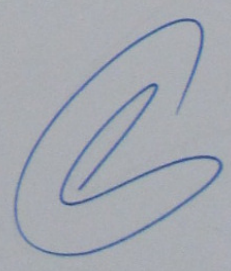
$$VT = 109,85 * 3.783,09 + 100.000 =$$

$$VT = R\$ 515.572,44$$

VT = (R\$ 515.000,00) quinhentos e quinze mil reais em número redondo, válido para abril de 2016.

272  
715  
®

Da conclusão





7- Da conclusão;

O imóvel foi avaliado pelo perito judicial conforme apurado em planilhas e transcrito no **LAUDO DE AVALIAÇÃO** em:  
VT= (R\$ 515.000,00) quinhentos e quinze mil reais em número redondo, válido para abril de 2016.

277

716

Ⓢ

717  
①

Encerramento

③

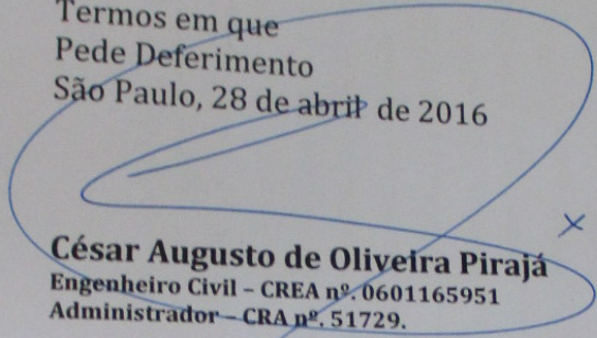
718  
@

8- Encerramento.

O presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO** é constituído de (35) trinta e cinco laudas digitadas em um único lado com reportagens fotográficas do imóvel avaliado e elementos comparativos, 04 (quatro) planilhas com localização dos imóveis ofertados, estando todas as folhas devidamente rubricadas e numeradas, e esta última datada e assinada pelo Perito Judicial.

Este é o **LAUDO DE AVALIAÇÃO** que apresento a apreciação de Vossa Excelência, sob censura.

Termos em que  
Pede Deferimento  
São Paulo, 28 de abril de 2016



**César Augusto de Oliveira Pirajá**  
Engenheiro Civil - CREA nº. 0601165951  
Administrador - CRA nº. 51729.