

306 14
693
2

CAPÍTULOS DO PRESENTE LAUDO

1. - PRELIMINARES
2. - VISTORIA
3. - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
4. - DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO
5. - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
6. - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7. CONCLUSÃO

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Apartamento nº 62 do Condomínio Edifício Ville de Chamonix, situado
à Rua Agente Gomes, nº 315 - Jardim São Paulo - São Paulo - SP.

R\$ 426.000,00

(QUATROCENTOS E VINTE E SEIS MIL REAIS)

Maio/2017

LAUDO

216 14
694
0

1. PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO JUSTO E REAL VALOR DE VENDA DO APARTAMENTO", de acordo com o levantamento físico e pesquisas de mercado realizadas.

Trata-se de Ação de Execução de Título Judicial, movida pelo Condomínio Edifício Ville de Chamonix, em face de Nadir Milheti Ferreira.

Nos autos, às fls. 637. O signatário foi honrado com a nomeação do perito judicial para proceder ao arbitramento do valor de venda do apartamento e sua respectiva vaga de garagem.

2. VISTORIA

De acordo com o art. 431-a, do Código de Processo Civil, as partes foram devidamente comunicadas do dia e horário da vistoria, com antecedência suficiente para que pudessem acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos.

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria do imóvel avaliando em 08 de maio de 2017, quando então observou sua situação, características aparentes, estado de conservação, acabamentos e demais detalhes de interesse à presente lide conforme registro fotográfico.

A visita ao edifício e ao seu entorno fez parte do trabalho para obter os elementos comparativos semelhantes em oferta de venda ou vendidos recentemente, os quais são apresentados nos elementos comparativos.

A vistoria do apartamento foi acompanhada pelo Sr. Nadir Milheti Ferreira e a vistoria ao edifício foi acompanhada pela síndica Sr^a Ivonete.

3. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel pedido, o apartamento nº 42, localizado no 6º andar do Edifício Ville de Chamonix e sua respectiva vaga de garagem nº 11, localizada no 1º subsolo do mesmo Edifício Ville de Chamonix, situado à Rua Agente Gomes, nº 315 - Jardim São Paulo. Na área abaixo indica a região onde se situa o referido condomínio.

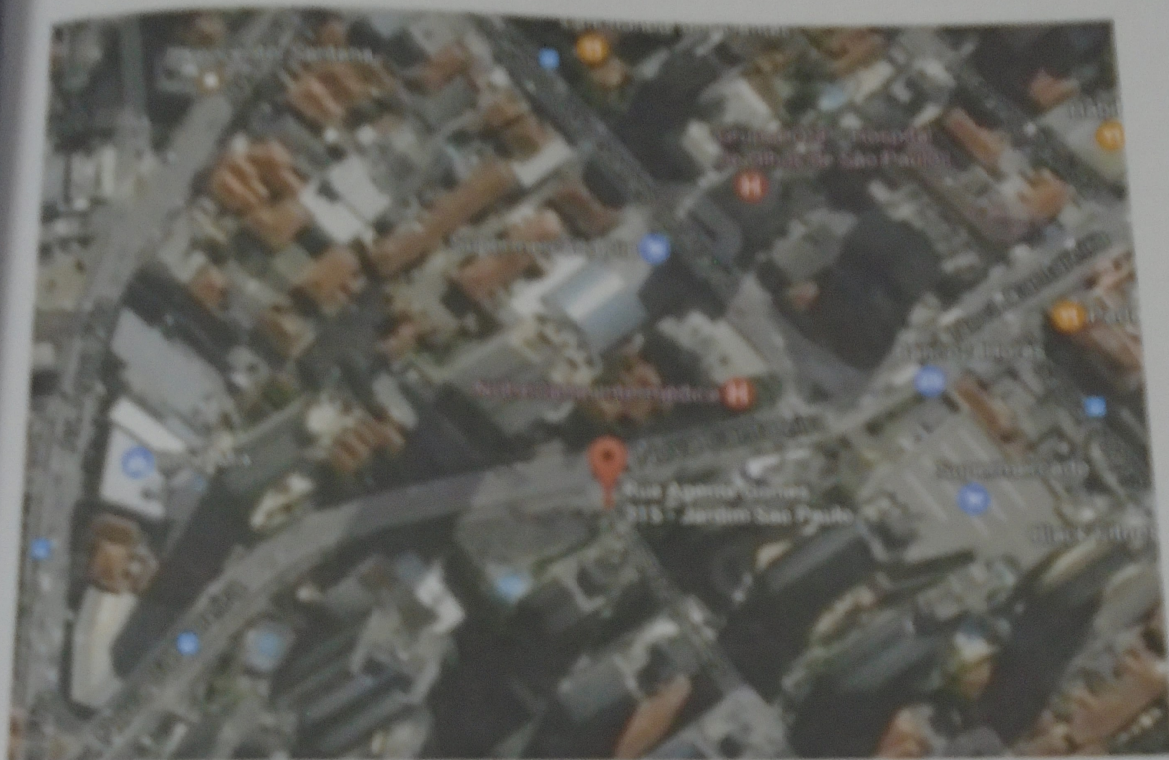


Foto 1 - Região onde se situa o edifício

Segundo o Mapa Digital da Cidade e a Lei de Zoneamento de São Paulo, Lei nº 16402/16, onde o imóvel está inscrito pertence ao perímetro da ZM (zona mista), na macrozona de estruturação e qualificação urbana. O imóvel e respectiva vaga de garagem está registrado sob os nºs 61.878 e 61.879 junto ao 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. O bairro do Jardim São Paulo, está localizado na região norte da cidade de São Paulo, é um subdistrito situado na subprefeitura de Santana.

706 34
696
21

ANTONIO CARLOS PEREIRA LAMEGO PINTO
ENGENHEIRO CIVIL - Crea 060.189.377-0 / IBAPE/SP 1.668
Celular (11) 9-9348-1786 - E-mail: acplpinto@uol.com.br

A Rua Agente Gomes dispõe de todos os melhoramentos públicos e serviços de infraestrutura urbana essenciais (pavimentação, calçadas, guias e sarjetas, iluminação pública, redes de energia elétrica, saneamento básico (esgoto), distribuição de água potável, captação de águas pluviais, rede de telefonia fixa, rede de telefonia móvel, rede de internet, coleta de lixo e limpeza pública).

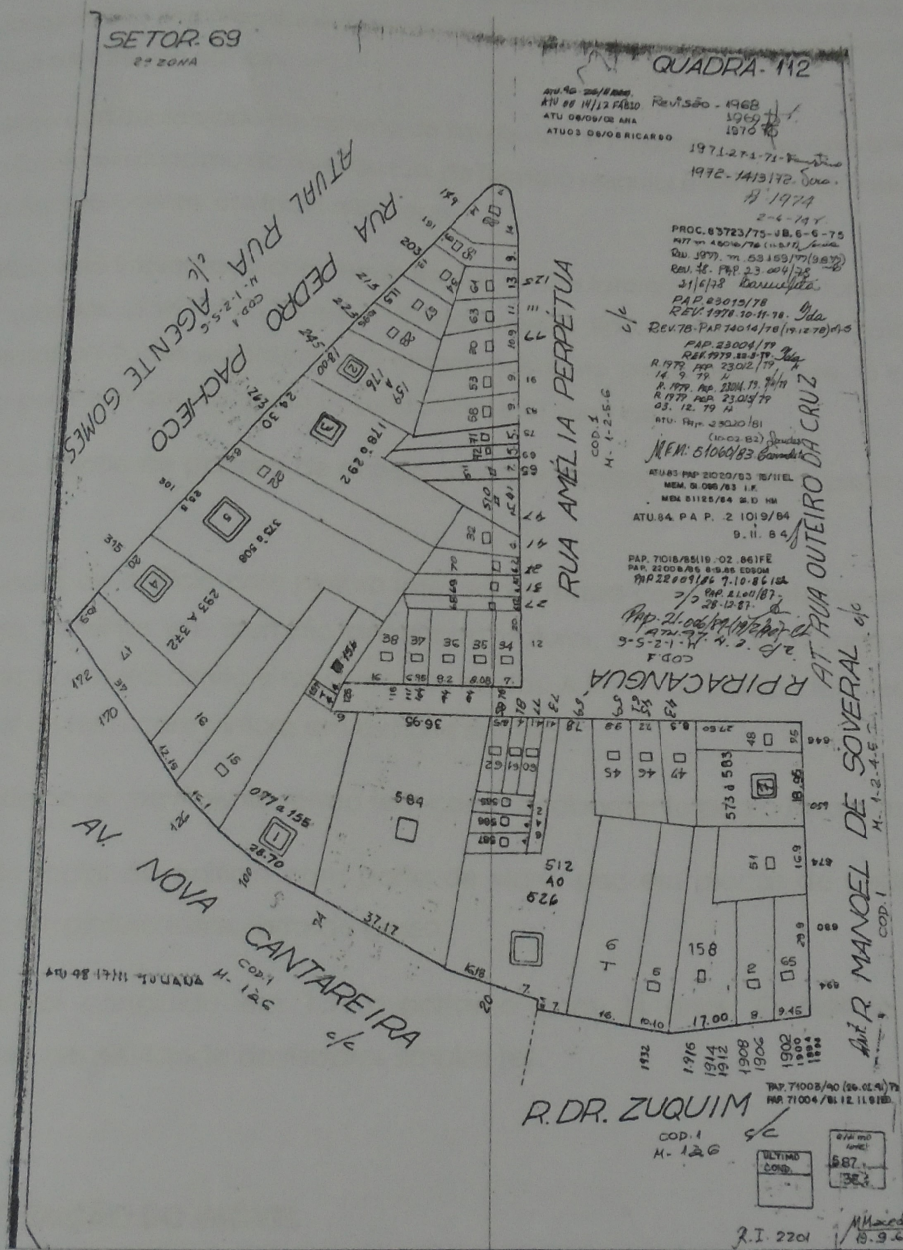
Encontra-se próximo à várias vias importantes que facilitam o acesso a todas regiões da cidade.

O trecho em consideração da Rua Agente Gomes é fim de quadra (quase esquina com a Avenida Nova Cantareira), apresenta topografia plana, com características de região com índice de ocupação média, com imóveis comerciais e edifícios residenciais com construções de padrão construtivo médio à superior.

706 34
697
E

ANTONIO CARLOS PEREIRA LAMEGO PINTO
ENGENHEIRO CIVIL - Crea 060 189 377-0 / IBAPE/SP 1.668
Celular (11) 9-9348-1786 - acplpinto@uol.com.br

A quadra fiscal é circundada pelas seguintes ruas: Rua Agente Gomes, Avenida Nova Cantareira, Rua Dr. Zuquim e Rua Outeiro da Cruz, Rua Piracanguá e Rua Amélia Perpétua.



4. - DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

Os apartamentos do Edifício Ville de Chamonix destinam-se a fins residenciais e as vagas de garagem são demarcadas e determinadas para cada unidade, estando localizadas nos dois subsolos do edifício.

O edifício está implantado em terreno de fim de quadra (quase esquina com a Avenida Nova Cantareira), acima do nível da rua, de formato irregular e frente de 20 metros para a Rua Agente Gomes, em local alto, seco.

O edifício está implantado com recuo frontal, recuos laterais e recuo de fundo. Possui 2 (dois) subsolos, pavimento térreo e 10 pavimentos tipo, perfazendo um total de 40 (quarenta) unidades autônomas. O empreendimento possui única torre. O edifício é servido por 2 elevadores sendo 01 (um) social e 01 (um) de serviços.

O edifício dispõe de portaria de acesso, interfone, jardins, playground, piscina e salão de festas.

As fachadas do edifício com pintura látex sobre massa corrida e detalhes em tijolinho aparente, caixilhos em alumínio anodizado natural. O terreno é murado na lateral esquerda, na lateral direita e na divisa dos fundos. A frente do edifício tem fechamento em gradil de ferro com pintura em esmalte sintético.

O piso externo do pavimento térreo tem como acabamento pedra Miracema.

A entrada social do edifício com porta de vidro, piso em placas de pedra ardósia, paredes com pintura látex, forro de gesso.

O edifício foi concluído em 1.993, portanto com 24 anos. O edifício está bem conservado, necessitando de reparos simples (e).

5. - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a matrícula nº 61.878 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel avaliando, o apartamento nº 62, localizado no 6º andar do Edifício Ville de Chamonix, com área privativa de 62,25 m², área real comum de divisão proporcional de 50,92 m² e área total de 113,17 m² cabendo-lhe a fração ideal de 2,13860%

201. 34
699
e

De acordo com a matrícula nº 61.879 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a vaga de garagem nº 11, tipo "A" (respectiva vaga de garagem do apartamento avaliando nº 62), localizada no 1º subsolo do mesmo Edifício Ville de Chamonix, com área real privativa de 10,00 m², área comum de 6,54 m², área total de 16,54 m²; cabendo-lhe a fração ideal de 0,27480%.

O apartamento possui sala; 02 (dois) dormitórios, sendo 01 (uma) suíte; 02 banheiros (dois); cozinha e área de serviços.

A sala com piso laminado imitando madeira, paredes com pintura látex e porta de acesso à sacada em alumínio anodizado natural.

A sacada é acessada através da sala. Possui piso cerâmico, muretas e paredes com acabamento em pintura látex,

O hall de distribuição interno e os dormitórios (1) e (2) com piso laminado imitando madeira. As portas são de madeira e acabamento em pintura esmalte. As paredes com pintura látex.

Os banheiros com piso cerâmico, revestimento das paredes com azulejos, teto de gesso com pintura látex. Ambos banheiros possuem box em alumínio anodizado natural e acrílico. Os lavatórios são em mármore travertino e possuem armários sob os mesmos.

A cozinha e área de serviços com piso cerâmico, revestimento das paredes em azulejos, tetos com pintura látex e molduras de gesso junto aos tetos. A cozinha possui armários embutidos e gabinete sob a pia.

Todas as portas são de madeira com acabamento em pintura esmalte e todas as janelas são em alumínio anodizado natural.

As instalações elétricas completas com pontos de iluminação, tomadas de distribuição utilizando circuitos independentes. Instalações de antenas de TV, telefone nas principais acomodações e interfone na cozinha.

As instalações elétricas completas com peças sanitárias, metais de boa qualidade.

Classificação do apartamento: PADRÃO MÉDIO COM ELEVADOR

5
8

Idade Real do edifício: 24 ANOS

Estado de conservação: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES (e)

6. - AVALIAÇÃO

6.1 - METODOLOGIA

A metodologia empregada, baseia-se nos preceitos normativos das Normas de Avaliações de Bens – ABNT – NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos); Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP 2011 em vigor e os coeficientes do estudo “Valores de edificações de Imóveis Urbanos”, publicados pelo IBAPE/SP.

Face à pesquisa mercadológica desenvolvida, definido a utilização do Método Comparativo Direto de Dados, por ser o mais recomendável, cujos princípios foram utilizados de forma plena na apuração do valor de venda de apartamentos.

A avaliação se fez segundo o critério do valor médio do metro quadrado de área útil, empregando-se os fatores de ajuste, de conformidade com as normas vigentes referidas anteriormente e para tanto utilizou-se o software AVALURB 4.0, cuja homogeneização encontra-se no corpo do laudo.

Reitera-se que o valor obtido com a aplicação desta metodologia corresponde ao valor real de mercado, de conformidade com as considerações anteriores.

6.2 - CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DO IMÓVEL

A avaliação do imóvel supra descrito, unidade nº 62 e sua respectiva vaga de garagem nº 11, visa a determinação do preço de venda.

Para tanto, foi efetuada pesquisa de mercado na região geo-econômica, onde se procurou obter elementos comparativos de mesmas características do avaliando, em número representativo do mercado local. São elementos com características construtivas, idade, áreas, padrão construtivo e índice fiscal semelhantes e podendo ser

306 44
702
4

6.4 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento nº 01



Endereço: Rua Florinéia, nº 128
Apartamento
Descrição: 2 dormitórios, sala, 1 vaga garagem
Estado de Conservação: Necessitando reparos simples (e)
Área Útil: 65,00 m²
Preço de Venda: R\$ 500.000,00
Fonte - Grupo Lupa - site - ref. LS7445

Elemento nº 02



Endereço: Rua Voluntários da Pátria, nº 4.212
Apartamento
Descrição: 2 dormitórios, sala, 1 vaga garagem
Estado de Conservação: Necessitando reparos simples (e)
Área Útil: 68,00 m²
Preço de Venda: R\$ 477.000,00
Fonte - Mirantte - Sr. Valério - fone: 2971-7900

[Handwritten signature]

ANTONIO CARLOS PEREIRA LAMEGO PINTO
ENGENHEIRO CIVIL - Crea 060.189.377-0 / IBAPE/SP 1.668
Celular (11) 9-9348-1786 - e-mail: acplpinto@uol.com.br

Elemento nº 03



Endereço: Rua Agente Gomes, nº 216
Apartamento
Descrição: 2 dormitórios, sala, 1 vaga garagem
Estado de Conservação: Necessitando reparos simples (e)
Área Útil: 85,00 m²
Preço de Venda: R\$ 742,00,00
Fonte - Escodelar - Sr. Felipe - fone: 2476-1887

Elemento nº 04



Endereço: Rua Agente Gomes, nº 245
Apartamento
Descrição: 2 dormitórios, sala, 1 vaga garagem
Estado de Conservação: Necessitando reparos simples (e)
Área Útil: 70,00 m²
Preço de Venda: R\$ 410,00,00
Fonte - Corretora - Srª. Ivete - fone: 2236-0101

Elemento nº 05



Endereço: Rua Agente Gomes, nº 315
Apartamento
Descrição: 2 dormitórios, sala, 1 vaga garagem
Estado de Conservação: Necessitando reparos simples (e)
Área Útil: 62,00 m²
Preço de Venda: R\$ 430.00,00
Fonte - Síndica - Srª. Ivonete - fone: 98937-5669

Elemento nº 06

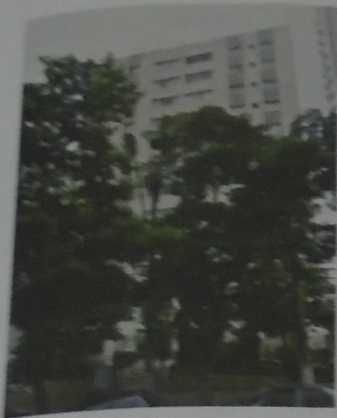


Endereço: Rua Voluntários da Pátria, nº 4.130
Apartamento
Descrição: 2 dormitórios, sala, 1 vaga garagem
Estado de Conservação: Necessitando reparos simples (e)
Área Útil: 68,00 m²
Preço de Venda: R\$ 510.00,00
Fonte - Carlos Ferrar Imóveis - Srª. Neusa - fone: 2287-6666

206 44
205
6

Elemento nº 07

Endereço: Rua Voluntários da Pátria, nº 3.980



Apartamento

Descrição: 2 dormitórios, sala, 1 vaga garagem

Estado de Conservação: Necessitando reparos simples (e)

Área Útil: 87,00 m²

Preço de Venda: R\$ 465.00,00

Fonte - Carlos Ferrari Imóveis - Srª Ivete - fone: 2287-6666

Elemento nº 08

Endereço: Rua Voluntários da Pátria, nº 4.040



Apartamento

Descrição: 2 dormitórios, sala, 1 vaga garagem

Estado de Conservação: Necessitando reparos simples (e)

Área Útil: 80,00 m²

Preço de Venda: R\$ 560,00,00

Fonte - Carlos Ferrari Imóveis - Srª Ivete - fone: 2287-6666

[Handwritten signature]

744
307
2

2017 - Código Tipo de Serviço

ANTONIO CARLOS PEREIRA LAMEGO PINTO
ENGENHEIRO CIVIL - Crea 060.189.377-0 / IBAPE/SP 1.668
Celular (11) 9-9348-1786 - E-mail acplpinto@uol.com.br

Antônio Carlos Pereira Lamego Pinto

Avalurb 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras	(Ud)	8
Grau de liberdade	(Ud)	7
Menor valor	(R\$/m ²)	4.601,20
Maior valor	(R\$/m ²)	8.906,10
Somatório dos valores homogeneizados	(R\$/m ²)	54.803,37
Número de intervalos de classe	(Ud)	3
Amplitude de classe	(R\$/m ²)	1.334,96
Amplitude total	(R\$/m ²)	4.004,89
Média aritmética	(R\$/m ²)	6.850,42
Mediana	(R\$/m ²)	6.615,03
Desvio médio	(R\$/m ²)	881,575957
Desvio padrão	(R\$/m ²)	1.185,465187
Variancia	(R\$/m ²) ²	1.405.327,709366

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,86

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,6443

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,7341

4.3) CONCLUSÃO:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coefficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

Coefficiente de Variação (CV) (%) = 17,30

ANTONIO CARLOS PEREIRA LAMEGO PINTO
ENGENHEIRO CIVIL - Crea 060.189.377-0 / IBAPE/SP 1.668
Celular (11) 9-9348-1786 - E-mail: acplpinto@uol.com.br

Antônio Carlos Pereira Lamego Pinto

Avaliador 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50
Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50
Adotado a distribuição " t " de Student, onde
Nível de confiança (%) = 80
TC (Tabela de Student) (ud) = 1,415
Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 6.257,36
Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 6.850,42
Limite superior unitário (Ls) (R\$/m2) = 7.443,48
Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 8,66
Amplít. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 8,66
Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2
Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBITRÍO:

Limite de arbitrio inferior unitário (LAi) (R\$/m2) = 5.822,86
Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 6.850,42
Limite de arbitrio superior unitário (LAs) (R\$/m2) = 7.877,99

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 62,25
Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 6.850,42

VALOR TOTAL (R\$) = 426.438,65

quatrocentos e vinte e seis mil, quatrocentos e trinta e oito reais e sessenta e cinco centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

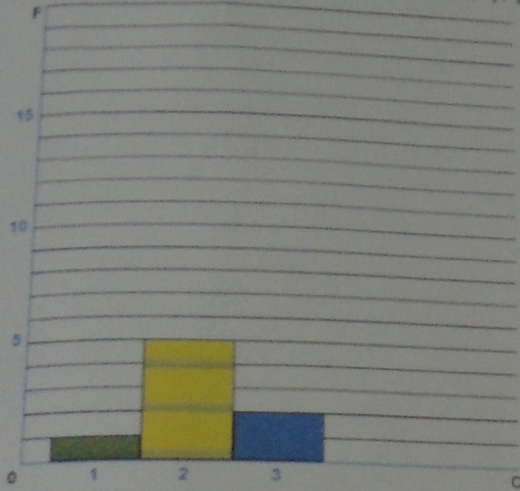
Antônio Carlos Pereira Lamego Pinto

4/4

Avaliação 4.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

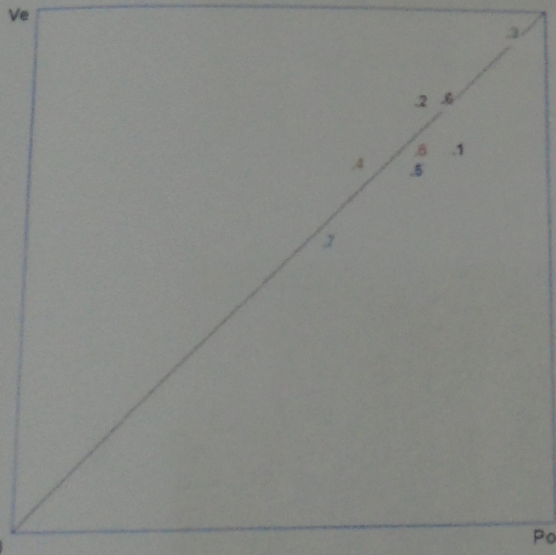
9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (Nº DE CLASSES (C) x FREQUÊNCIA (F)):



Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	4.901,20	6.236,17	1
2	6.236,17	7.571,13	5
3	7.571,13	8.906,10	2

B) PREÇOS OBSERVADOS (Po) x VALORES ESTIMADOS (Ve):
(R\$ / m²)



	Am	Po (R\$/m ²)	Ve (R\$/m ²)	Var.
1		7.892,31	6.625,91	0,86
2		7.014,71	7.558,04	1,08
3		8.729,41	8.906,10	1,02
4		5.857,14	6.352,60	1,08
5		6.935,48	6.241,94	0,90
6		7.500,00	7.613,43	1,02
7		5.344,83	4.901,20	0,92
8		7.000,00	6.604,16	0,94

Data: 11/05/2017

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto nº 1 - Fachada do edifício



Foto nº 2 - Fachada do edifício, visto da Avenida Nova Cantareira

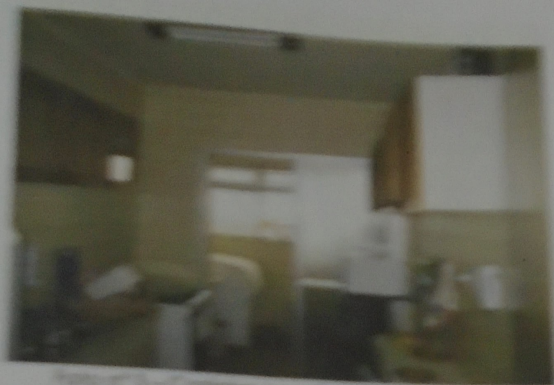


Foto n° 3 - Corridoio con lavandieri



Foto n° 4 - Lavandiera



Foto n° 5 - Lavandiera

ANTONIO CARLOS FERREIRA LAMEGO PINTO
ENGENHEIRO CIVIL - Cres 060.189.377-0 / IBAPE/SP 1.668
Celular (11) 9-9348-1786 - E-mail: acplpinto@uol.com.br

734
732
6

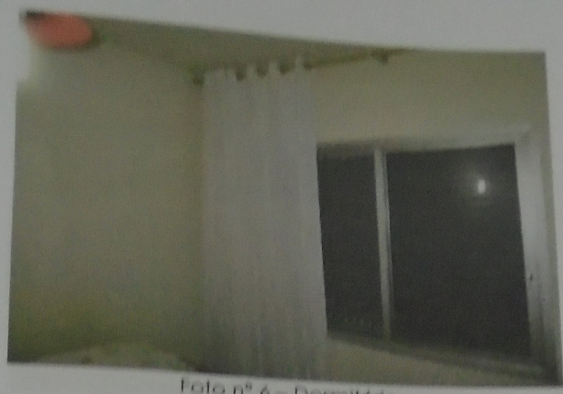


Foto nº 6 – Dormitório



Foto nº 7 – Banheiro da Suite



Foto nº 8 – Banheiro da Suite

[Handwritten signature]

744
723
Q

ANTONIO CARLOS PEREIRA LAMEGO PINTO
ENGENHEIRO CIVIL - Crea 060.189.377-0 / IBAPE/SP 1.668
Celular (11) 9-9348-1786 - acpinto@uol.com.br

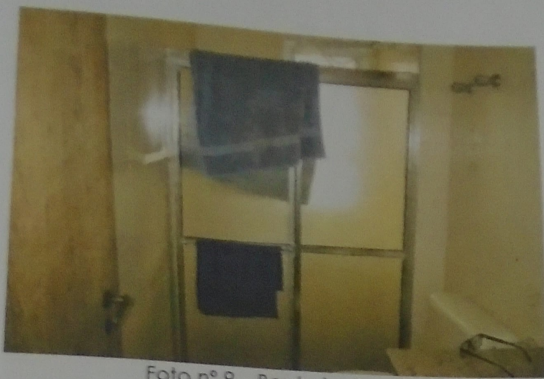


Foto nº 9 - Banheiro Social



Foto nº 10 - Banheiro Social



Foto nº 11 - Sacada, vista da sala

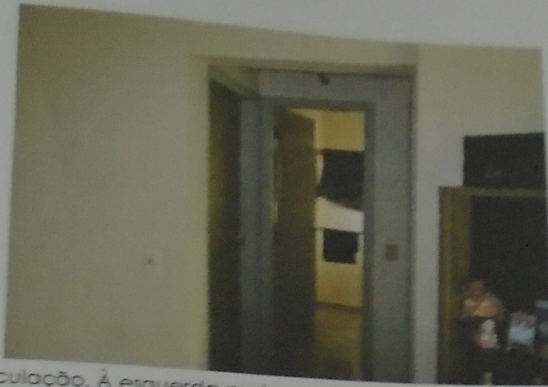


Foto nº 12 - Hall de circulação. À esquerda porta do dormitório, ao fundo porta do banheiro social



Foto nº 13 - Sala mostrando a foto da porta de acesso ao hall social



Foto nº 14 - Sala. Ao fundo porta de acesso à sacada. À esquerda acesso aos dormitórios e banheiro social.

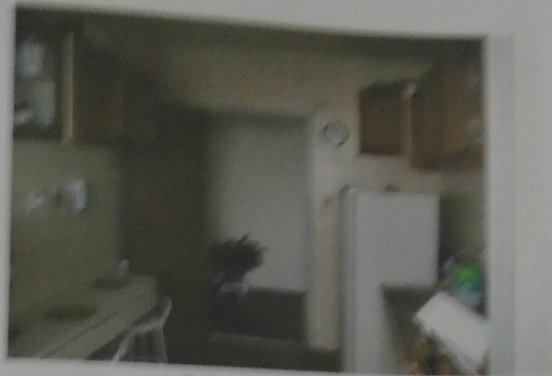


Foto nº 15 - Cozinha

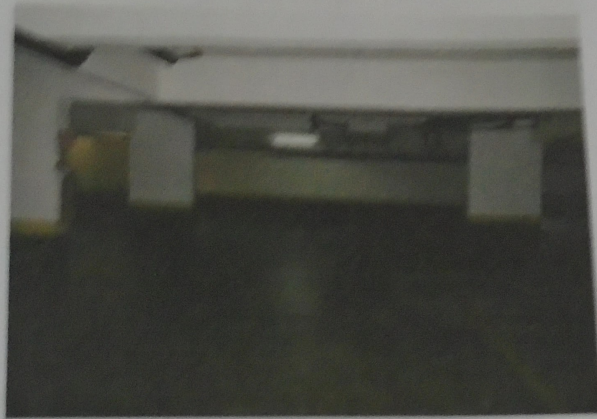


Foto nº 16 - Garagem - Vista Geral - 1º subsolo

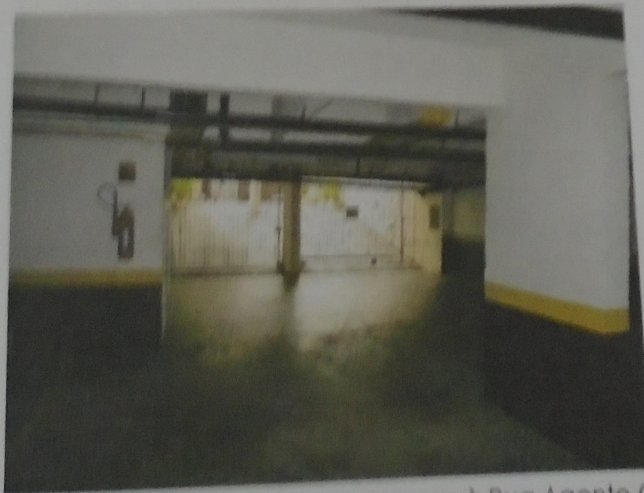


Foto nº 17 - Garagem com vista dos portões de acesso à Rua Agente Gomes - 1º subsolo

[Handwritten signature]

244
276
2

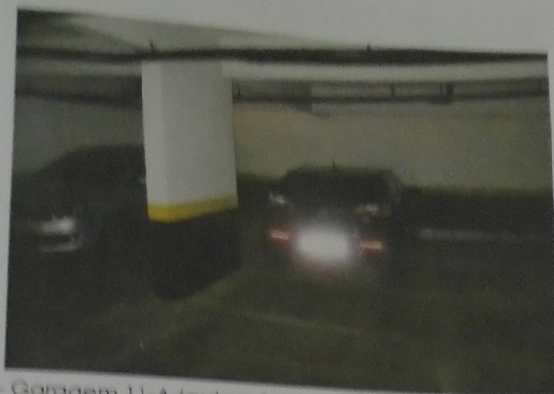


Foto nº 18 - Garagem 11-A (automóvel escuro) à direita do pilar - 1º subsolo



Foto nº 19 - Cozinha do Salão de Festas - Pavimento Térreo



Foto nº 20 - Salão de Festas - Pavimento Térreo

[Handwritten signature]

ANTONIO CARLOS PEREIRA LAMEGO PINTO
ENGENHEIRO CIVIL - Crea 060.189.377-0 / IBAPE/SP 1.668
Celular (11) 9-9348-1786 - acplpinto@uol.com.br

744
317
8



Foto nº 21 – Salão de Festas olhando para a rua – Pavimento Térreo



Foto nº 22 – Salão de Festas – Pavimento Térreo



Foto nº 23 – Hall Social – Pavimento Térreo

ANTONIO CARLOS PEREIRA LAMEGO PINTO
ENGENHEIRO CIVIL - Crea 060.189.377-0 / IBAPE/SP 1.668
Celular (11) 9-9348-1786 - acpinto@uol.com.br

744
718
8



Foto nº 24 – Salão de Jogos – Pavimento Térreo



Foto nº 25 – Central de Medição de GLP – Pavimento Térreo



Foto nº 26 – Playground – Recuo de Fundos – Pavimento Térreo

[Handwritten signature]

ANTONIO CARLOS FERREIRA LAMEGO PINTO
ENGENHEIRO CIVIL - Crea 060.189.377-0 / IBAPE/SP 1.668
Celular (11) 9-9348-1786 - ✉ acplpinto@uol.com.br

744
249
e



Foto nº 27 – Corredor lateral esquerdo – Pavimento Térreo



Foto nº 28 – Recuo lateral direito – Pavimento Térreo



Foto nº 29 – Piscina – Lateral direita – Pavimento Térreo

[Handwritten signature]

ANTONIO CARLOS FERREIRA LAMEGO PINTO
ENGENHEIRO CIVIL - Crea 060.189.377-0 / (BAPE/SP 1.668
Celular (11) 9-9348-1786 - e-mail: acfpinto@uol.com.br

348
300
6

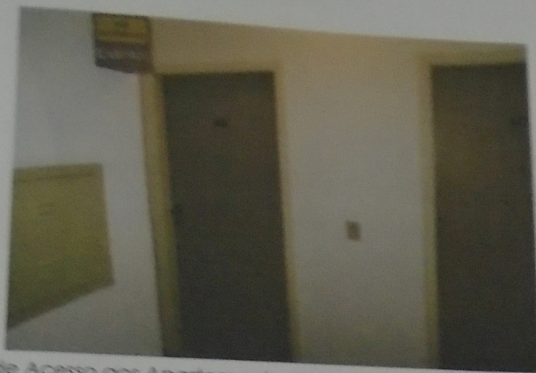


Foto nº 30 - Portas de Acesso aos Apartamentos 61 e 62 (a unidade 62 é a porta à esquerda)



Foto nº 31 - Hall Social do 6º Pavimento



Foto nº 32 - Hall Social do 6º Pavimento

[Handwritten signature]

724
721
B

ANTONIO CARLOS PEREIRA LAMEGO PINTO
ENGENHEIRO CIVIL - Crea 060.189.377-0 / IBAPE/SP 1.668
Celular (11) 9-9348-1786 - E-mail: acplpinto@uol.com.br

ENCERRAMENTO

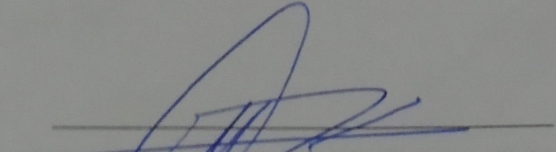
Dando por terminado o seu trabalho, o presente LAUDO, possui 30 (trinta) folhas digitadas de um lado só, vindo as demais rubricadas e esta, datada e assinada.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, e respectivos Advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "Curriculum Vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil, Diploma de Pós Graduação em Perícias e Engenharia e Avaliações e certidões (cível e criminal)

Termos em que

P. Deferimento

São Paulo, 18 de maio de 2017


Engº Antonio Carlos Pereira Lamego Pinto

Crea/SP: 0601893770

Ibape/SP: 1668

226
0

1. RESUMEN

O objetivo do presente trabalho é apresentar esclarecimentos quanto às críticas formuladas pelo avaliador, apresentadas às fls. 757/758.

A perícia ora realizada teve como objetivo de avaliar o valor do imóvel em tela para venda.

O laudo judicial encontra-se juntado aos autos.

2. RESPOSTAS ÀS SUGESTÕES E ÀS CRÍTICAS FORMULADAS

REQUERIDO NOS QUESTIONAMENTOS 1.1 e 1.2 - PAG. 757 - Requerido

Na metodologia usada para a avaliação denota-se que, o Sr. Perito deixou de levar em consideração o fato de referido imóvel encontrar-se próximo do metrô, no caso, a estação Jardim São Paulo, infra-assinal, o que certamente é um relevante elemento de grande importância no resultado da avaliação.

ITEM 1.1 - PAG. 757 - Requerido

Em razão disso, requer que o Sr. Perito esclareça esse item, informando qual a distância aludida estação de metrô e o imóvel, objeto do presente.

Resposta: Considerando o que seja feito o percurso a pé desde a Estação Jardim São Paulo do Metrô até o endereço dos elementos comparativos:

- até o imóvel avaliado 1.000 metros
- até o elemento comparativo nº 1 (rua Formosa, 128) 950 metros
- até o elemento comparativo nº 2 (rua Voluntários da Pátria, 4212) 2.000 metros
- até o elemento comparativo nº 3 (rua Agente Gomes, 216) 900 metros
- até o elemento comparativo nº 4 (rua Agente Gomes, 245) 950 metros
- até o elemento comparativo nº 5 (rua Agente Gomes, 315) 1.000 metros
- até o elemento comparativo nº 6 (rua Voluntários da Pátria, 4130) 1.500 metros
- até o elemento comparativo nº 7 (rua Voluntários da Pátria, 3980) 1.700 metros
- até o elemento comparativo nº 8 (rua Voluntários da Pátria, 4040) 1.800 metros

778
Ø

Item 3 - Pag. 738 - Requerido

Não obstante o valor arbitrado, o Sr. Perito indicou o valor para liquidação forçada de R\$ 298.000,00 (duzentos e noventa e oito mil reais), contudo, neste ponto deve ser esclarecido a "liquidação forçada" e quais métodos usou para se chegar ao valor em tela quanto a lei, doutrina e jurisprudência coíba a arrematação a preço vil.

Resposta: O atual contexto político econômico influencia diretamente o mercado imobiliário, tornando-o retraído no presente momento, reduzindo a velocidade de vendas, resultando em uma expectativa mínima de vendas normal para algo superior a 24 meses desta forma, promovendo o aumento da oferta para uma demanda retraída.

Daí advém o valor da liquidação forçada, alguém que necessitar vender com urgência, certamente venderá por um valor bastante inferior ao valor de mercado. Tais valores de arrematação têm via de regra, se aproximados de 30 a 40% do valor da avaliação.

Para o caso em tela, foi considerada a taxa de 30% de desconto para uma venda mais rápida.

Item 4 - Pag. 738 - Requerido

No tocante ao valor arbitrado de R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais) sem demérito do trabalho do ilustre Sr. Perito, o fato que, não houve maior complexidade na sua feitura, razão pelo qual o valor em destaque se mostra muito acima da razoabilidade e proporcionalidade, devendo o valor ser arbitrado segundo o prudente arbítrio desse DD. Juízo.

Resposta: O trabalho de avaliação tem o valor em função das horas efetivamente consumidas para a elaboração do mesmo. O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias, do qual este signatário é filiado, determina que o valor da hora técnica seja cobrado a razão de R\$ 400,00/hora e que para esse tipo de trabalho devam ser cobradas no mínimo 17 horas e que efetivamente foram apresentadas 16 horas de trabalho e dentro desse valor não foram apresentados, em separado, as despesas com deslocamentos, estacionamento, impressões, despesas com pessoal relativas à pesquisas imobiliárias, etc... Na petição de honorários complementares há documento que fundamentam essas informações. Sendo o processo é físico, fazem-se necessários vários deslocamentos ao foro para: retirada e devolução dos autos para realização da avaliação, protocolamento da avaliação, retirada e devolução dos autos para esclarecimentos, protocolamento dos esclarecimentos, diligências no imóvel avaliando para vistoria, diligências no entorno para pesquisa imobiliária, etc..... É recomendável e esclarecedor que o ilustre advogado não se abstenha e tome conhecimento do anexo do IBAPE, citado.

mais (rôz
Lpi
R\$ 40)

ca nes

el -

preferic

zeu m
2000

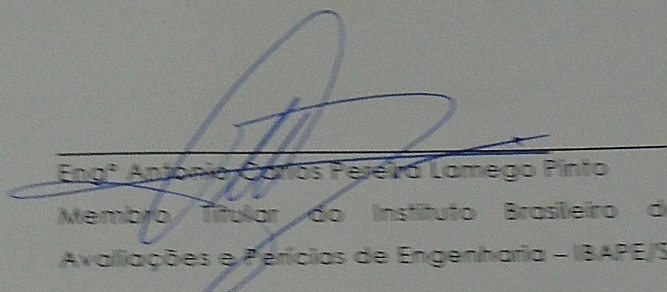
ANTONIO CARLOS PEREIRA LAMEGO PINTO
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 060.189.277-0 / IBAPE/SP 1.068
Celular (11) 9.9348.1706
E-mail: ap@apimotsgov.com.br

770
/

ENCERRAMENTO:

O signatário dá por encerrado os presentes Esclarecimentos, que possui 05 (cinco) folhas impressas, estando as mesmas rubricadas, e última datada e assinada.

São Paulo, 19 de setembro de 2017



Eng^o Antonio Carlos Pereira Lamego Pinto
Membro Titular do Instituto Brasileiro de
Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP
- sob nº 1.068

Especialista em Perícias de Engenharia e
Avaliações

máquina
(p. 1240)

caixa

cl -

máquina

sem novo
aviso d

