

286
1/

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da **39ª Vara Cível**
Foro Central da Capital de São Paulo



01811459720118260100

Processo: **0181145-97.2011.8.26.0100**
Ação: **Execução de Título Extrajudicial**
Requerente: **Banco Safra S/A**
Requerido: **Mariana Brienza Mestieri e outro**

100.39.F.M.J.15.010080523 280115 4451 10

Cynthia Esteves de Castro Sampaio, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

287
2

Índice

1) Preliminares

2) Avaliação da Casa em UBATUBA..... 07

2.1) Método de Avaliação

2.2) Cálculo do Valor do Terreno

2.3) Cálculo do Valor da Benfeitoria

2.4) Vistoria

2.5) Avaliação do Terreno

2.6) Valor do Capital Terreno (Vt)

2.7) Valor do Capital Benfeitoria (Vb)

2.8) Valor do imóvel - UBATUBA..... 23

2.9) Levantamento Fotográfico

2.10) Pesquisa e Homogeneização do Método Comparativo

3) Avaliação do Apartamento em SÃO PAULO..... 39

3.1) Vistoria

3.2) Método de Avaliação

3.2.1) Método Comparativo Direto

3.3) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária

3.4) Valor do imóvel- SÃO PAULO 52

3.5) Levantamento Fotográfico

3.6) Pesquisa e Homogeneização dos Elementos Pesquisados

288
3 /

| | |
|---|-----------|
| 4) Avaliação do <u>Conjunto Comercial em CAMPINAS</u>..... | 63 |
| 4.1) Vistoria | |
| 4.2) Método de Avaliação | |
| 4.2.1) Método Comparativo Direto | |
| 4.3) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária | |
| 4.4) Valor do imóvel- CAMPINAS | 76 |
| 4.5) Levantamento Fotográfico | |
| 4.6) Pesquisa e Homogeneização dos Elementos Pesquisados | |
| | |
| 5) Avaliação dos <u>Boxes de Garagem em CAMPINAS</u>..... | 89 |
| 5.1) Valor do Box de Garagem | 90 |
| 5.2) Levantamento Fotográfico | |
| | |
| 6) Conclusão..... | 92 |
| | |
| 7) Encerramento | |
| | |
| 8) Anexo | |

289
4 /

1) PRELIMINARES

Adotando-se metodologia específica e observando-se as características dos imóveis, bem como o contexto regional em que se encontram, elaborou-se o laudo de avaliação, tendo o objetivo a apuração dos respectivos valores de mercado dos imóveis descritos à seguir:

- Imóvel à ser avaliado em Ubatuba (fl.144):

PARTE IDEAL (50%) do **Imóvel** situado no bairro da Enseada, perímetro urbano, à **Rua Pintor Gomide, nº 120**, Município de Ubatuba, do Estado de São Paulo.
Medindo 12,50m de frente e de fundos por 30,00m de ambos os lados, encerrando a área de **375,00m²**.
Registrado na matrícula nº 9.835, livro nº 2, do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Ubatuba/SP;

- Imóvel à ser avaliado em São Paulo (fl.141):

PARTE IDEAL (50%) do **Apartamento nº 163**, localizado no 16º andar do Edifício Belle Isle, Bloco 1 do Condomínio Detroit, situado à **Rua Lutécia, nº 950** - 27º Subdistrito do Tatuapé - Município e Comarca de São Paulo, do Estado de São Paulo.
Contendo a área útil de **63,4475m²**, a área comum de 37,7125m², a área total de 101,16m² e a fração ideal de 0,489894.
Registrado na matrícula nº 151.717, livro nº 2, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;

290
5

- Imóveis à serem avaliados em Campinas:

- **Conjunto Comercial nº 43 (fl.146)** do 4º andar do Condomínio Edifício Barão de Itapura, situado à **Avenida Barão de Itapura, nºs 1.100** (escritórios) e 1.106 (loja), Município e Comarca de Campinas, do Estado de São Paulo.

Contendo a área útil **89,77m²**, área comum de 21,81m², área total de 111,58m² e a fração ideal no terreno de 21,64% ou 4,92%.

Registrado na matrícula nº 91.891, livro nº 2, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP;

- **Box de Garagem nº 09 (fl.149)**, localizado no 2º subsolo do Condomínio Edifício Barão de Itapura, situado à **Avenida Barão de Itapura, nºs 1.100** (escritórios) e 1.106 (loja), Município e Comarca de Campinas, do Estado de São Paulo.

Contendo a área útil **16,00m²**, área comum de 19,52m², área total de 35,52m² e a fração ideal no terreno de 4,92m² ou 1,12%.

Registrado na matrícula nº 91.892, livro nº 2, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP;

- **Box de Garagem nº 11 (fl.152)**, localizado no 1º subsolo do Condomínio Edifício Barão de Itapura, situado à Avenida Barão de Itapura, nºs 1.100 (escritórios) e 1.106 (loja), Município e Comarca de **Campinas**, do Estado de São Paulo.

Contendo a área útil **16,00m²**, área comum de 19,52m², área total de 35,52m² e a fração ideal no terreno de 4,92m² ou 1,12%.

Registrado na matrícula nº 91.893, livro nº 2, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP;

281
6 /

- **Box de Garagem nº 18 (fl.155)**, localizado no 1º subsolo do Condomínio Edifício Barão de Itapura, situado à Avenida Barão de Itapura, nºs 1.100 (escritórios) e 1.106 (loja), Município e Comarca de **Campinas**, do Estado de São Paulo. Contendo a área útil **16,00m²**, área comum de 19,52m², área total de 35,52m² e a fração ideal no terreno de 4,92m² ou 1,12%. Registrado na matrícula nº 91.894, livro nº 2, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP;

- **Box de Garagem nº 19 (fl.158)**, localizado no 1º subsolo do Condomínio Edifício Barão de Itapura, situado à Avenida Barão de Itapura, nºs 1.100 (escritórios) e 1.106 (loja), Município e Comarca de **Campinas**, do Estado de São Paulo. Contendo a área útil **16,00m²**, área comum de 19,52m², área total de 35,52m² e a fração ideal no terreno de 4,92m² ou 1,12%. Registrado na matrícula nº 91.895, livro nº 2, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP;

- **Box de Garagem nº 20 (fl.161)**, localizado no 1º subsolo do Condomínio Edifício Barão de Itapura, situado à Avenida Barão de Itapura, nºs 1.100 (escritórios) e 1.106 (loja), Município e Comarca de **Campinas**, do Estado de São Paulo. Contendo a área útil **16,00m²**, área comum de 19,52m², área total de 35,52m² e a fração ideal no terreno de 4,92m² ou 1,12%. Registrado na matrícula nº 91.896, livro nº 2, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP;

292 /
7

- **Box de Garagem nº 21 (fl.164)**, localizado no 1º subsolo do Condomínio Edifício Barão de Itapura, situado à Avenida Barão de Itapura, nºs 1.100 (escritórios) e 1.106 (loja), Município e Comarca de **Campinas**, do Estado de São Paulo. Contendo a área útil **16,00m²**, área comum de 19,52m², área total de 35,52m² e a fração ideal no terreno de 4,92m² ou 1,12%. Registrado na matrícula nº 91.897, livro nº 2, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.

2) Avaliação da Casa em UBATUBA

PARTE IDEAL (50%) do **Imóvel** situado no bairro da Enseada, perímetro urbano, à **Rua Pintor Gomide, nº 120**, Município de Ubatuba, do Estado de São Paulo.

Medindo 12,50m de frente e de fundos por 30,00m de ambos os lados, encerrando a área de **375,00m²**.

2.1) Método de Avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na "NBR 14653-1 e 2" – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a "NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*", bem como a "Norma de Avaliações do IBAPE/SP".

293
x

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

"Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações- Ed. Pini, 1994:*

"É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade."

2.2) Cálculo do Valor do Terreno

Método Comparativo

Para a determinação do valor unitário do m² de terreno, será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando. Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

2.3) Cálculo do Valor da Benfeitoria
Valores de Edificações de Imóveis Urbanos

294
9
1

Para a determinação do valor da benfeitoria, será aplicado o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP e os Índices do SINDUSCON.

A depreciação da benfeitoria pelo fator obsolescimento e pelo estado de conservação será realizada através do método de Ross/Heidecke, também fornecido pelo IBAPE/SP (Foc).

2.4) Vistoria

Durante a vistoria a perita teve o acompanhamento do locatário Douglas Filho – tel.: (11) 99965-7662.

Trata-se de uma construção de uso residencial, térrea situada em lote de terreno de meio de quadra, em logradouro sem asfaltamento, com recuos nas laterais e edícula, contendo os seguintes ambientes:

Pavimento térreo:

- sala de estar;
- sala de jantar;
- cozinha;
- 03 dormitórios sendo 01 suite;
- 01 banheiro.

Edícula:

- sala, cozinha e banheiro.

Área externa:

- piscina;
- churrasqueira.

295
10 /

Circunvizinhança e Localização

O imóvel localiza-se na PRAIA DA ENSEADA – UBATUBA.

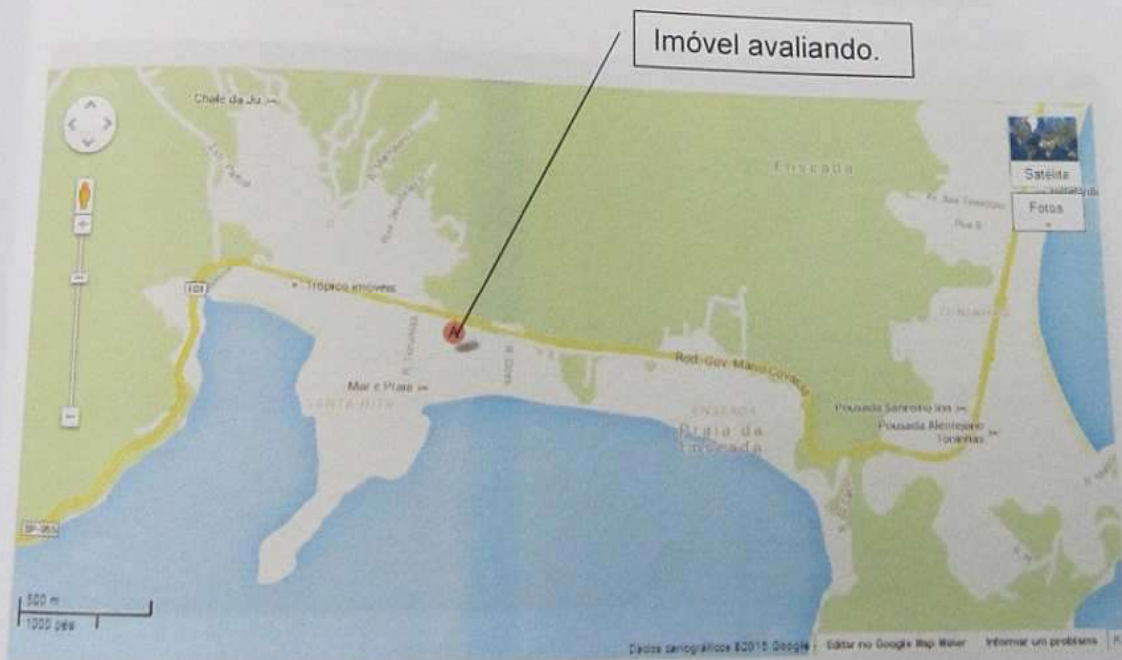
A Praia da Enseada, esta localizada a 8 km do centro de Ubatuba, é uma das melhores praias de Ubatuba, águas tranquilas, cristalinas, ideal para o banho de mar, esportes náuticos, tais como caiaque, esqui aquático, stand up e pescaria.

Da praia saem algumas escunas que levam os turistas para as praias da Ilha Anchieta, bem próxima do continente, onde é possível visitar as ruínas do presídio e as praias paradisíacas.

O bairro conta com centro comercial com supermercado bem equipado, farmácia, restaurantes e esta próxima das praias mais movimentadas de Ubatuba.

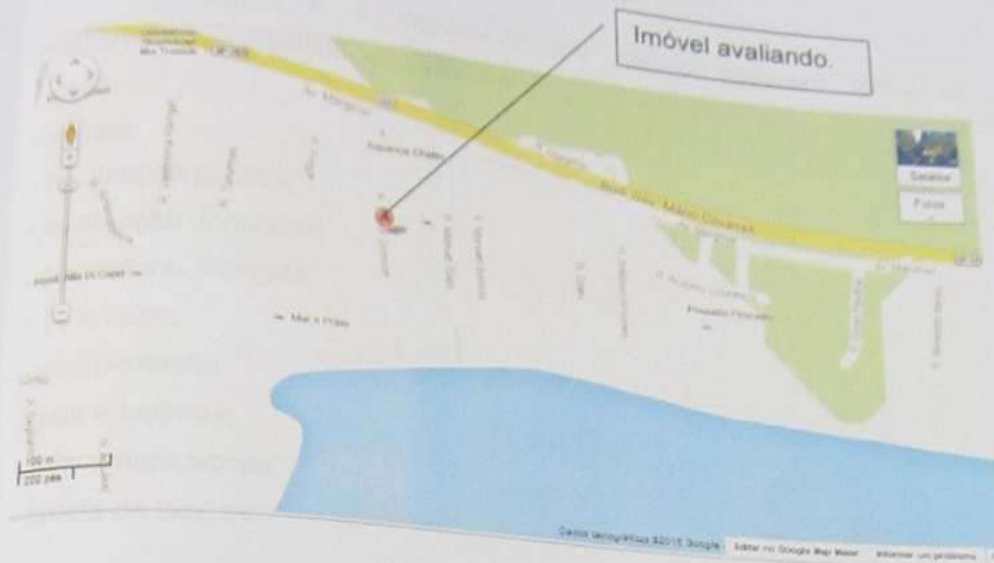
O imóvel localiza-se à 50m da praia (ver foto).

Localização por mapa - macro região



Localização por mapa - micro região

29/6
11
/



Localização por satélite

Imóvel avaliando.



Melhoramentos Públicos

297
12
/

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural Comgás;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Memorial Descritivo

O imóvel faz parte de terreno plano.

Ao nível dos logradouros o seu solo é aparentemente firme e seco.

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

298
13 /



3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R_{eN}

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_{eN} do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

| CLASSE | GRUPO | PADRÃO | INTERVALO DE VALORES | | | |
|-----------------|---------------|-------------------------|----------------------|-------|------------|--|
| | | | Mínimo | Médo | Máxim o | |
| 1 - RESIDENCIAL | 1.1- BARRACO | 1.1.1- Padrão Ruático | | | | |
| | | 1.1.2- Padrão Simples | 0,060 | 0,090 | 0,120 | |
| | 1.2- CASA | 1.2.1- Padrão Ruático | 0,132 | 0,196 | 0,260 | |
| | | 1.2.2- Padrão Protetido | 0,360 | 0,420 | 0,480 | |
| | | 1.2.3- Padrão Econômico | 0,402 | 0,576 | 0,660 | |
| | | 1.2.4- Padrão Simples | 0,672 | 0,786 | 0,900 | |
| | | 1.2.5- Padrão Médo | 0,912 | 1,056 | 1,200 | |
| | | 1.2.6- Padrão Superior | 1,212 | 1,386 | 1,560 | |
| | | 1.2.7- Padrão Fino | 1,572 | 1,776 | 1,980 | |
| | | 1.2.8- Padrão Luxo | 1,902 | 2,436 | 2,880 | |
| | Acima de 2,88 | | | | | |

| | | | | |
|---|------------------------------|----|-------|---|
| e | Necessitando reparos simples | de | 18,10 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |
|---|------------------------------|----|-------|---|

| referência | Estado de conservação | características |
|------------|------------------------------|---|
| e | Necessitando reparos simples | Edificação cujo estado possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |

299
14 ↗

Resumo:

Grupo: Casa - 1.2

Padrão: Superior (-) 1.2.6

Custo de reprodução: 1,572 de R\$N

Idade Aparente Estimada: 19 anos (ano 1996)

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

Descrição de acabamento do imóvel:

Fachada:

Parede: tijolo aparente;

Cobertura: telha de barro;

Portão: madeira;

Esquadria: porta veneziana em madeira tipo "balcão ou francesa";

Pavimento Térreo:

Salas de estar e de jantar

Parede: tijolo aparente;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Piso: cerâmica;

Esquadria: esquadria tipo "guilhotina" e porta veneziana em madeira tipo "balcão ou francesa" com grade de proteção;

Cozinha:

Parede: azulejos decorados;
Teto: pintura látex pva na cor branco;
Piso: cerâmica;
Esquadria: vitrô de ferro;
Bancada: granito;

300
✓

Banheiro corredor:

Parede: azulejos decorados;
Teto: pintura látex pva na cor branco;
Piso: cerâmica;
Esquadria: vitrô de ferro;
Vaso sanitário: padrão na cor ocre em louça;
Pia: coluna padrão na cor ocre em louça;
Box: plástico;

Dormitórios (02):

Parede: pintura látex pva na cor branco;
Teto: pintura látex pva na cor branco;
Piso: cerâmica;
Esquadria: veneziana de madeira tipo "guilhotina";

Dormitório tipo suíte:

Parede: pintura látex pva na cor branco;
Teto: pintura látex pva na cor branco;
Piso: cerâmica;
Esquadria: veneziana de madeira tipo "guilhotina";

301
16 /

Banheiro da suite:

Parede: azulejos decorados;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Piso: cerâmica;

Esquadria: vitrô de ferro;

Vaso sanitário: padrão na cor ocre em louça;

Pia: coluna padrão na cor ocre em louça;

Box: plástico.

Área Externa:

Piscina: azulejos na cor azul;

Piso externo: pedra mineira.

2.5) Avaliação do Terreno

A partir de pesquisa de valores ofertados na região, a signatária obteve **08** elementos comparativos que obedecem aos seguintes critérios contidos na Norma Técnica da ABNT:

- Detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- Idoneidade das fontes de informação;
- Semelhança com o imóvel avaliando;
- Atualidade;
- Números de elementos

302
17
Para a homogeneização destes elementos, serão respeitados os critérios contidos na Norma Técnica da ABNT:

- Os terrenos com construção terão os valores de custos devidamente deduzidos, levando em conta os padrões, as áreas e as idades;
- Os valores de custo serão obtidos por reduções de 30% sobre os valores de venda;
- Índice SINDUSCON: H8.2QN = 1.170,00 (estimado janeiro/15);
- Em razão da elasticidade dos preços pedidos, serão feitas reduções de 10% sobre as partes relativas aos terrenos;
- As testadas serão homogeneizadas para a referência igual a 10,00m;
- As profundidades serão homogeneizadas para a referência que varia de 30 a 50m;
- Para os comparativos de esquina, serão aplicados os deságios de 10%.

Para o cálculo do valor unitário do m2 de terreno:

$$q = \frac{(V_o \times F_o) - V_c \times I_{Fi} \times F_t \times F_p \times F_e}{S_t \quad I_{Fp}}$$

303
18

Onde:

- q = valor unitário do m² de terreno (R\$)
- V_o = valor de oferta
- V_c = valor da construção
- S_t = área do terreno
- I_{Fi} = índice fiscal do imóvel avaliando
- I_{Fp} = índice fiscal da pesquisa
- F_t = fator testada (referência/real)
- F_p = fator profundidade
- F_o = fator oferta
- F_e = fator esquina

Resumo dos Unitários:

elemento 01 = R\$ 942,65

elemento 02 = R\$ 729,41

elemento 03 = R\$ 719,51

elemento 04 = R\$ 954,02

elemento 05 = R\$ 946,05

R\$ 4.291,64

Média Aritmética: R\$858,33/m²

Eliminando o elemento que se encontra 30% abaixo (R\$600,83) e 30% acima (R\$1.115,83) da média aritmética, temos:

Valor Unitário = R\$858,33/m²

Válido para janeiro de 2015

304
19

2.6) Valor do Capital Terreno (Vt)

A partir do valor unitário apurado, o valor do terreno deve ser avaliado através da fórmula específica para lote com profundidade e testada equivalente aos limites da região:

$$Vt = S \times q \times ft \times fp \times fl$$

Onde:

- Vt : Valor do capital terreno..... = R\$?
S : Área do terreno = 375,00m²
q : Valor unitário..... = R\$ 858,33
ft : Fator testada..... = 1
ftp: Fator profundidade = 1
fl: fator localização da distância da praia (50,00m) = 1,1

$$Vt = 375,00 \times R\$858,33 \times 1 \times 1 \times 1,1$$

$$Vt = R\$ 354.061,13$$

Válido para janeiro de 2015

2.7) Valor do Capital Benfeitoria (Vb)

Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo "Foc", para levar em conta a depreciação.

305
20
P

Fórmula que determina o fator "Foc":

$$Foc = R + K(1-R)$$

Onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= Coeficiente de Ross/Heideck

Obs.: Deve-se utilizar as tabelas do IBAPE

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

TABELA 1

| CLASSE | TIPO | PADRÃO | VIDA REFERENCIAL - L _r (anos) | VALOR RESIDUAL - "R" - (%) |
|-------------|---------|------------|---|-------------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO | RUSTICO | 5 | 0 |
| | | SIMPLES | 10 | 0 |
| | CASA | RUSTICO | 60 | 20 |
| | | PROLETARIO | 60 | 20 |
| | | ECONOMICO | 70 | 20 |
| | | SIMPLES | 70 | 20 |
| | | MEDIO | 70 | 20 |
| | | SUPERIOR | 70 | 20 |
| | | FINO | 60 | 20 |
| | | LUXO | 60 | 20 |

306 p
21

TABELA 2
ESTADO DE CONSERVAÇÃO

| Idade em % da vida referencial | a | b | c | d | e | f | g | h |
|--------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2 | 0,990 | 0,987 | 0,983 | 0,978 | 0,971 | 0,961 | 0,949 | 0,935 |
| 4 | 0,979 | 0,976 | 0,972 | 0,967 | 0,960 | 0,950 | 0,938 | 0,924 |
| 6 | 0,968 | 0,965 | 0,961 | 0,956 | 0,949 | 0,939 | 0,927 | 0,913 |
| 8 | 0,957 | 0,954 | 0,950 | 0,945 | 0,938 | 0,928 | 0,916 | 0,902 |
| 10 | 0,945 | 0,942 | 0,938 | 0,933 | 0,926 | 0,916 | 0,904 | 0,890 |
| 12 | 0,933 | 0,930 | 0,926 | 0,921 | 0,914 | 0,904 | 0,892 | 0,878 |
| 14 | 0,920 | 0,917 | 0,913 | 0,908 | 0,901 | 0,891 | 0,879 | 0,865 |
| 16 | 0,907 | 0,904 | 0,900 | 0,895 | 0,888 | 0,878 | 0,866 | 0,852 |
| 18 | 0,894 | 0,891 | 0,887 | 0,882 | 0,875 | 0,865 | 0,853 | 0,839 |
| 20 | 0,880 | 0,877 | 0,873 | 0,868 | 0,861 | 0,851 | 0,839 | 0,825 |
| 22 | 0,866 | 0,863 | 0,859 | 0,854 | 0,847 | 0,837 | 0,825 | 0,811 |
| 24 | 0,851 | 0,848 | 0,844 | 0,839 | 0,832 | 0,822 | 0,810 | 0,796 |
| 26 | 0,836 | 0,833 | 0,829 | 0,824 | 0,817 | 0,807 | 0,795 | 0,781 |
| 28 | 0,821 | 0,818 | 0,814 | 0,809 | 0,802 | 0,792 | 0,780 | 0,766 |
| 30 | 0,805 | 0,802 | 0,798 | 0,793 | 0,786 | 0,776 | 0,764 | 0,750 |

Resumo:

Ir (vida referencial) = 70 anos
 Ie (idade da edificação) = 19 anos (fl.187)
 R (valor residual) = 20 anos
 Idade em % da vida referencial = 27 anos
 Estado de conservação necessitando reparos simples (e)
 K (coeficiente) = 0,672

$$Foc.i = 0,20 + 0,672 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc.i = 0,738$$

Fórmula que determina o Valor Benfeitoria:

$$Vb = S \times H82QN \times fp \times foc$$

307
22

Onde:

- Vb = Valor do Capital Benfeitoria..... = R\$?
S = Área total construída * = 178,00m²
H8 2QN= Unidade autônoma c/2 quartos para oito
pavimentos padrão normal (estimado jan/15)... = 1.170,00
fp = Fator referente ao padrão..... = 1,572
foc = Fator obsolência..... = 0,738

*Área construída constante da "Certidão de Valor Venal do Imóvel" – fl.188 dos autos.

$$Vb = 178,00 \times 1.170,00 \times 1,572 \times 0,738$$

$$Vb = R\$ 241.609,92$$

Válido para janeiro de 2015

2.8) Valor do Imóvel em UBATUBA

$$Vi = Vt + Vb$$

Onde:

Vi = Valor do Imóvel

Vt = Valor do Capital Terreno

Vb = Valor do Capital Benfeitoria

$$Vi = R\$354.061,13 + R\$241.609,92$$
$$Vi = R\$ 595.671,05$$

308
23

Em números redondos:

Valor Imóvel = R\$ 596.000,00

(quinhentos e noventa e seis mil reais)

Válido para janeiro de 2015

Metade ideal penhorada (50%):

Valor penhorado = R\$ 298.000,00

(duzentos e noventa e oito mil reais)

Válido para janeiro de 2015

2.9) Levantamento Fotográfico

FOTO 01

Vista da fachada do imóvel.

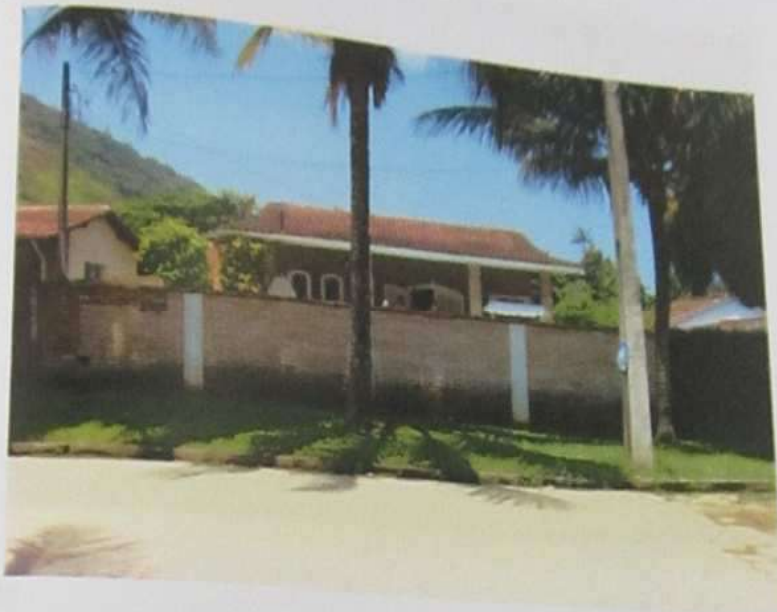


FOTO 02

Vista da fachada do imóvel.



309
24 /

FOTO 03

Vista da escada.

310
25
/



FOTO 04

Vista do lavabo.

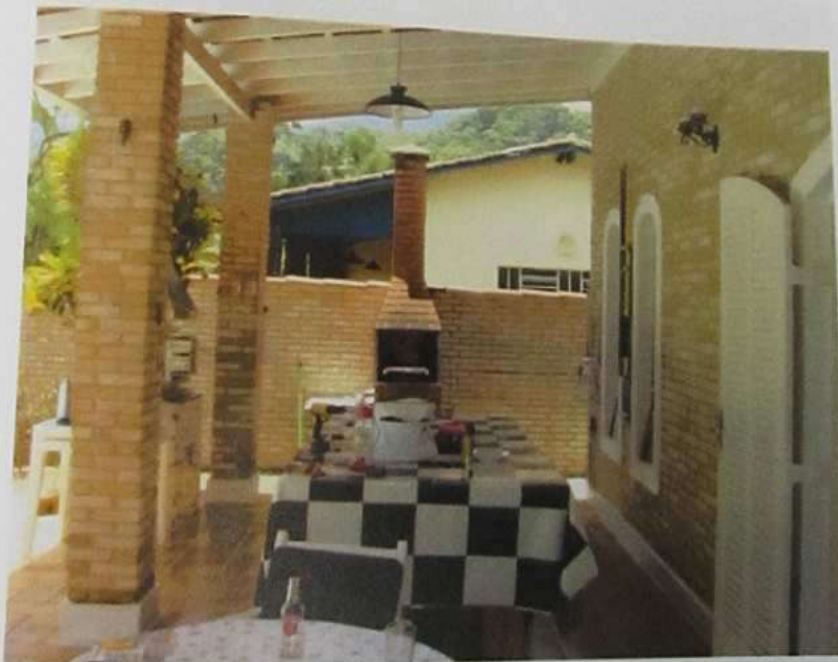


FOTO 05

Vista da sala.

311
26
/



FOTO 06

Vista da sala.



FOTO 07

Vista da sala.

3/2
/



FOTO 08

Vista da cozinha/copa.



FOTO 09

Vista da cozinha/copa.

28 } 13

P



FOTO 10

Vista do corredor de serviço.



FOTO 11

Vista da biblioteca.

314
29



FOTO 12

Vista do escritório.



FOTO 13

Vista do banheiro.



315
30
P

FOTO 14

Vista da piscina.



FOTO 15

Vista da churrasqueira.

316
31
↓



FOTO 16

Vista da sala.



FOTO 17

Vista do corredor.

3/7
32



FOTO 18

Vista do dormitório 01.



FOTO 19

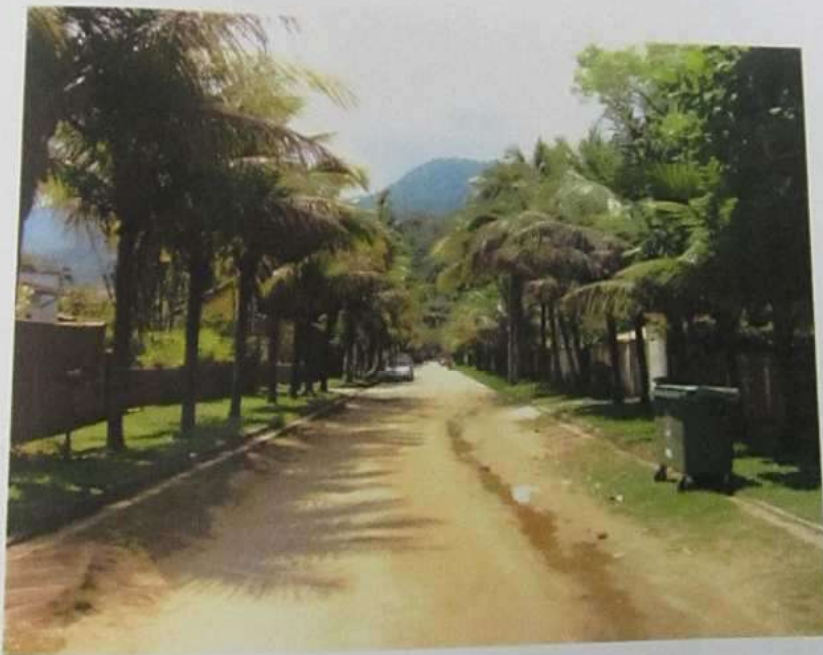
Vista do dormitório 01.

3/18
" /



FOTO 20

Vista do dormitório 01.



2.10) Pesquisa e Homogeneização

Data da pesquisa: 01/2015

Elemento de Avaliação 01

Local: **Praia da Enseada**

Bairro: **Ubatuba**

UF: **SP**

Dados do Terreno

Área (m²): **300,00**

Testada: (cf)m: **10,00** estimada Prof. Equiv.(Pe): **30,00**

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: **Casa** Uso da edificação: **residencial**

Área construída (m²): **180,00**

Padrão construção: **médio**

Estado de Conservação: **necessitando reparos simples (e)**

Idade Real (ano): **20**

Vaga: **04**

Piscina: **sim**

Dormitório: **03**

Suite: **01**

Churrasqueira: **sim**

Distância do mar: 300,00m

Dados da Transação

Natureza: **Oferta**

Fonte: www.tropicoimoveis.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 550.000,00



Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,659(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,727$$

$$Vc = 1.170,00 \times 1,386 \times 0,727 \times 180,00$$

$$Vc = R\$212.205,19$$

$$q1 = \frac{(R\$550.000,00 \times 0,9) - R\$212.205,19 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1}{300,00}$$

$$q1 = R\$ 942,65/m^2$$

Elemento de Avaliação 02

Local: Praia da Enseada

Bairro: Ubatuba

UF: SP

Dados do Terreno

Área (m²): 300,00

Testada: (cf)m: 10,00 estimada

Prof. Equiv. (Pe): 30,00

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa

Área construída (m²): 220,00

Padrão construção: médio

Idade Real (ano): 30

Vaga: 04

Piscina: sim

Distância do mar: 300,00m

Uso da edificação: residencial

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

Dormitório: 04

Suíte: 02

Churrasqueira: sim

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.tropicoimoveis.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 500.000,00



Tratamento Matemático

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,560 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,648$$

$$Vc = 1.170,00 \times 1,386 \times 0,648 \times 220,00$$

$$Vc = R\$231.178,15$$

$$q2 = \frac{(R\$500.000,00 \times 0,9) - R\$231.178,15 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1}{300,00}$$

$$q2 = R\$ 729,41/m^2$$

Elemento de Avaliação 03

Local: **Praia da Enseada**

Bairro: **Ubatuba**

UF: **SP**

36

321/p

Dados do Terreno

Área (m²): 300,00

Testada: (cf)m: 10,00 estimada

Prof. Equiv.(Pe): 30,00

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa

Uso da edificação: residencial

Área construída (m²): 180,00

Padrão construção: médio

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade Real (ano): 30

Vaga: 02

Dormitório: 03

Suite: 01

Piscina: não

Churrasqueira: não

Distância do mar: 150,00m

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.tropicoimoveis.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 450.000,00



Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,560(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,648$$

$$Vc = 1.170,00 \times 1,386 \times 0,648 \times 180,00$$

$$Vc = R\$189.145,76$$

$$q3 = \frac{(R\$450.000,00 \times 0,9) - R\$189.145,76 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1}{300,00}$$

$$q3 = R\$ 719,51/m^2$$

Elemento de Avaliação 04

Local: **Praia da Enseada**

Bairro: **Ubatuba**

UF: **SP**

37

322
P

Dados do Terreno

Área (m²): 300,00 Testada: (cf)m: 10,00 estimada Prof. Equiv. (Pe): 30,00

Dados da Benefeitoria

Tipo de construção: Casa Uso da edificação: residencial

Área construída (m²): 180,00

Padrão construção: simples +

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade Real (ano): 30

Vaga: 03

Piscina: não

Dormitório: 03

Suíte: 03

Churrasqueira: não

Distância do mar: 60,00m

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.tropicoimoveis.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 400.000,00



Tratamento Matemático

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,560 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,648$$

$$Vc = 1.170,00 \times 1,200 \times 0,292 \times 180,00$$

$$Vc = R\$73.794,24$$

$$q4 = \frac{(R\$400.000,00 \times 0,9) - R\$73.794,24 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1}{300,00}$$

$$q4 = R\$ 954,02/m^2$$

Elemento de Avaliação 05

323
38
/

Local: Praia da Enseada

Bairro: Ubatuba

UF: SP

Dados do Terreno

Área (m²): 700,00 Testada: (cf)m: 15,00 estimada

Prof. Equiv. (Pe): 46,67

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: Casa Uso da edificação: residencial
Área construída (m²): 300,00

Padrão construção: superior

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade Real (ano): 30

Vaga: 03

Piscina: não

Dormitório: 04

Suíte: 04

Distância do mar: frente para o mar (valorização de 30% estimada)
Churrasqueira: sim

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.tropicoimoveis.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 1.500.000,00



Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,560(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,648$$

$$Vc = 1.170,00 \times 1,776 \times 0,648 \times 300,00$$

$$Vc = R\$403.947,65$$

$$q5 = \frac{(R\$1.500.000,00 \times 0,9) - R\$403.947,65 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,7}{700,00}$$

$$q5 = R\$ 946,05/m^2$$

3) Avaliação do Apartamento em São Paulo

39
324
1

PARTE IDEAL (50%) do **Apartamento nº 163**, localizado no 16º andar do Edifício Belle Isle, Bloco 1 do Condomínio Detroit, situado à **Rua Lutécia, nº 950** - 27º Subdistrito do Tatuapé - Município e Comarca de São Paulo, do Estado de São Paulo. Contendo a área útil de **63,4475m²**, a área comum de **37,7125m²**, a área total de **101,16m²** e a fração ideal de **0,489894**.

3.1) Vistoria

Durante a vistoria na área comum do condomínio, a perita teve o acompanhamento do zelador Raimundo – tel.: 2091-7017.

Trata-se de um apartamento do tipo 04 por andar.

Possui os seguintes ambientes:

- 03 dormitórios;
- sala com varanda;
- 01 banheiro;
- cozinha;
- área de serviço.

O imóvel possui 01 vaga de garagem indeterminada.

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado na Vila Carrão, zona leste da Capital de São Paulo, próximo a Avenida Conselheiro Carrão.

40
325p

A circunvizinhança é de uso misto, mas predominantemente residencial. As moradias são de classe média.

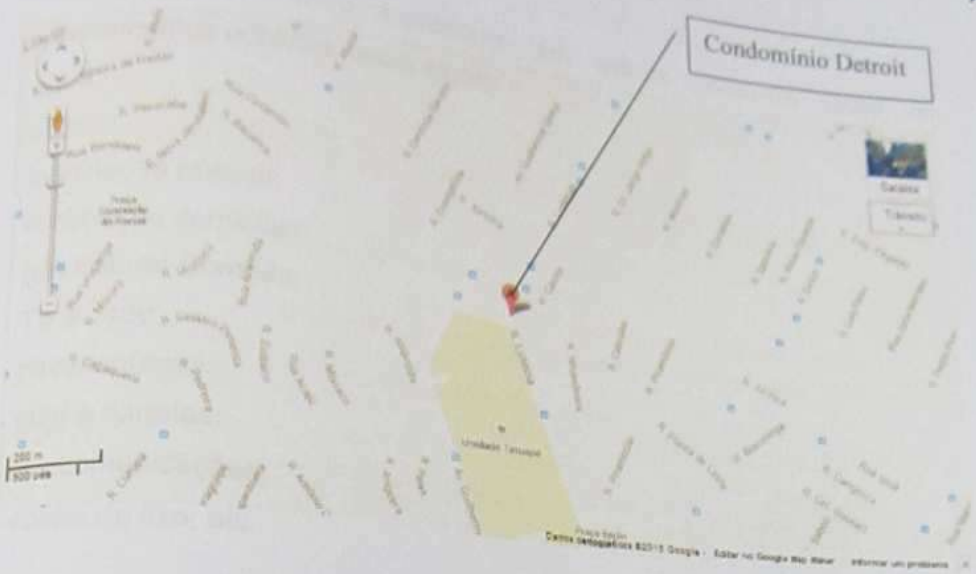
Localização por mapa - macro região



Condomínio Detroit

Localização por mapa - micro região

326
41



Localização por satélite



Edifício Belle Isle

Melhoramentos Públicos

327 /
42

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural Comgás;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Memorial Descritivo

O imóvel faz parte de terreno plano. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

228
43



3 - TABELA DE COEFICIENTES - Base R_hN

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R_hN do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

| CLASSE | GRUPO | PADRÃO | INTERVALO DE VALORES | | | |
|----------------|------------------|-------------------------|----------------------|-------|--------|-------|
| | | | Mínimo | Médio | Máximo | |
| 1- RESIDENCIAL | 1.1- SARRACO | 1.1.1- Padrão Ruído | | | | |
| | | 1.1.2- Padrão Simples | 0,090 | 0,090 | 0,120 | |
| | 1.2- CASA | 1.2.1- Padrão Ruído | 0,132 | 0,136 | 0,140 | |
| | | 1.2.2- Padrão Protetido | 0,380 | 0,420 | 0,440 | |
| | | 1.2.3- Padrão Econômico | 0,480 | 0,576 | 0,660 | |
| | | 1.2.4- Padrão Simples | 0,672 | 0,786 | 0,900 | |
| | | 1.2.5- Padrão Médio | 0,912 | 1,096 | 1,200 | |
| | | 1.2.6- Padrão Superior | 1,212 | 1,388 | 1,560 | |
| | | 1.2.7- Padrão Fino | 1,512 | 1,776 | 1,980 | |
| | | 1.2.8- Padrão Luxo | 1,902 | 2,436 | 2,880 | |
| | | 1.3.1- Padrão Econômico | Acima de 2,49 | | | |
| | | 1.3.2- Padrão Simples | 0,800 | 0,810 | 1,020 | |
| | 1.3- APARTAMENTO | Com elevador | 1,032 | 1,286 | 1,500 | |
| | | 1.3.3- Padrão Médio | Com elevador | 1,260 | 1,470 | 1,680 |
| | | Com elevador | 1,512 | 1,746 | 1,980 | |
| | | 1.3.4- Padrão Superior | Com elevador | 1,862 | 1,926 | 2,360 |
| | | Com elevador | 1,902 | 2,226 | 2,460 | |
| | | 1.3.5- Padrão Fino | Com elevador | 2,172 | 2,406 | 2,640 |
| | | Com elevador | 2,852 | 3,096 | 3,480 | |
| | | 1.3.6- Padrão Luxo | Acima de 3,49 | | | |

| | | | | |
|---|------------------------------|----|-------|---|
| e | Necessitando reparos simples | de | 18,10 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |
|---|------------------------------|----|-------|---|

| referência | Estado de conservação | características |
|------------|------------------------------|---|
| e | Necessitando reparos simples | Edificação cujo estado possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |

Resumo:

329
44
P

Grupo: 1.3 - apartamento
Padrão: 1.3.3 - médio
Custo de reprodução: 1,906 de R8N
Idade Aparente Estimada: 19 anos
Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

O Condomínio "Detroit" possui:

- 03 Blocos de Edifícios;
- 01 subsolo de garagem;
- portaria;
- piscina;
- playground;
- salão de festas;
- quadra;

O Edifício "Belle Isle" possui:

- 21 andares com 04 apartamentos por andar;
- 03 elevadores (02 sociais/01 serviço);
- recepção.

Descrição de acabamento do Edifício "Belle Isle":

Fachada:

Parede: pintura látex pva na cor branco e cerâmica na cor vermelho;

Esquadria: alumínio;

Portão das garagens: alumínio anodizado na cor bronze;

Hall Elevador:

parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: porcelanato;

Teto: forro de gesso com pintura látex pva na cor branco.

330

45

✓

3.2) Método de Avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na "NBR 14653-1 e 2" - *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a "NBR 5676 - *Avaliações de Imóveis Urbanos*", bem como a "Norma de Avaliações do IBAPE/SP".

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

"Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações*- Ed. Pini, 1994:

"É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade."

3.2.1) Método Comparativo Direto

331
46

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

3.3) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio edifício. A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);
- fator vaga (adotou-se 10% sobre o valor ofertado para cada vaga de garagem).

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos pelas fórmulas pré-estabelecidas, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas (apartamentos e escritórios).

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

$$qu = \frac{(Vo \times Fo) \times Ftr}{Au}$$

333
48 /

onde:

- qu** = valor unitário do m2 de venda (R\$);
- Vo** = valor de oferta, para pagamento à vista;
- Au** = área útil (m2);
- Fo** = fator oferta ou elasticidade (adotado 0,9);
- Ftr** = fator de transposição.

Este último - Ftr, homogeneiza cada elemento em relação ao avaliando, considerando em cada parcela do valor de um imóvel (terreno e construção) seus fatores de correção:

- valor unitário de terreno (dado pelo índice fiscal IF)*;
- padrão construtivo;
- obsolescência (dado pelo coeficiente de depreciação Foc)

* Devido às inconsistências entre índices fiscais das quadras da mesma região geoeconômica estudada, por não haver diferenças relevantes de uso e ocupação do solo nas vias onde se situam os elementos comparativos pesquisados, que justifiquem a diferença de índices adotados pela PMSP, a signatária adotará o mesmo índice fiscal do imóvel avaliando, atualizado para 2009, para todos os elementos comparativos.

$$Ftr = \frac{Foc.i \times Fp.i \times IFi \times Fv}{Foc.p \times Fp.p \times IFp}$$

onde:

- Ftr** = fator de transposição
- IFi** = índice fiscal do imóvel avaliando
- IFp** = índice fiscal da pesquisa
- Fv** = fator vaga
- Foc.i** = fator obsolência imóvel avaliando
- Foc.p** = fator obsolência imóvel pesquisa
- Fp.i** = fator padrão imóvel avaliando
- Fp.p** = fator padrão imóvel pesquisa

334
49

Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação - Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo "Foc", para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator "Foc":

$$\text{Foc} = R + K (1-R)$$

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= Coeficiente de Ross/Heideck

De acordo com a tabela de "**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP**", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

335
50

TABELA 1

| CLASSE | TIPO | PADRÃO | VIDA REFERENCIAL - L (anos) | VALOR RESIDUAL - R (%) |
|-------------|-------------|--------------------|-----------------------------|------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO | RUSTICO | 5 | 0 |
| | | SIMPLES | 10 | 0 |
| | CASA | RUSTICO PROLETARIO | 60 | 20 |
| | | ECONOMICO SIMPLE | 70 | 20 |
| | | MEDIO SUPERIOR | 70 | 20 |
| | | FINO | 70 | 20 |
| | | LUXO | 80 | 20 |
| | | ECONOMICO SIMPLE | 60 | 20 |
| | APARTAMENTO | MEDIO SUPERIOR | 60 | 20 |
| | | FINO | 60 | 20 |
| | | LUXO | 50 | 20 |
| | | ECONOMICO SIMPLE | 60 | 20 |
| | | MEDIO SUPERIOR | 60 | 20 |
| | | FINO | 50 | 20 |

TABELA 2

| idade em % da vida referencial | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | a | b | c | d | e | f | g | h |
| 2 | 0,990 | | | | | | | |
| 4 | 0,979 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,245 |
| 6 | 0,968 | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 8 | 0,957 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,793 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 10 | 0,945 | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 12 | 0,933 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 14 | 0,920 | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 16 | 0,907 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 18 | 0,894 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 20 | 0,880 | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 22 | 0,866 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 24 | 0,851 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 26 | 0,836 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 28 | 0,821 | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,559 | 0,396 | 0,207 |
| 30 | 0,805 | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 32 | 0,789 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 34 | 0,772 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 36 | 0,755 | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 38 | 0,738 | 0,753 | 0,738 | 0,694 | 0,619 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 40 | 0,720 | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| | | | | | 0,580 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |

Resumo:

Ir (vida referencial) = 60 anos
 Ie (idade da edificação) = 19 anos
 R (valor residual) = 20 anos
 Idade em % da vida referencial = 32 anos
 Estado de conservação necessitando reparos simples (e)
 K (coeficiente) = 0,646

336
51 ✓

$$Foc.i = R + K(1-R)$$

$$Foc.i = 0,20 + 0,646(1,00 - 0,20)$$

$$Foc.i = 0,717$$

Apuração dos valores unitários "qu" levantados na pesquisa amostral:

Resumo dos Unitários

elemento 01 = R\$ 4.882,47

elemento 02 = R\$ 5.255,76

elemento 03 = R\$ 5.207,97

elemento 04 = R\$ 5.533,47

elemento 05 = R\$ 6.135,64

R\$26.985,31

Média Aritmética = R\$ 5.397,06/m²

Nenhum dos elementos encontra-se 30% abaixo (R\$3.777,94) e 30% acima (R\$7.016,18) da média aritmética, portanto, todos foram mantidos.

Valor Unitário (qu) = R\$5.397,06/m²

Válido para janeiro de 2015

337
52
P

3.4) Valor do imóvel em SÃO PAULO

$$Vi = qu \times Au$$

onde:

Vi = Valor total do imóvel

qu = valor unitário médio homogeneizado, referente às unidades padronizadas semelhantes à avalianda, considerando o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas;

Au = Área útil do imóvel avaliando (m²);

$$Vi = R\$ 5.397,05/m^2 \times 63,4475m^2$$

$$Vi = R\$ 342.429,96$$

Em números redondos:

Valor Imóvel = R\$ 343.000,00

(trezentos e quarenta e três mil reais)

Válido para janeiro de 2015

Metade ideal penhorada (50%):

Valor penhorado = R\$ 171.500,00

(cento e setenta e um mil e quinhentos reais)

Válido para janeiro de 2015

338

53 /

3.5) Levantamento Fotográfico

Foto 01

Vista geral do Condomínio Detroit.



Foto 02

Vista da portaria.



Foto 03

Vista da entrada.

339
54
/



Foto 04

Vista da recepção.



340
55 ✓

Foto 05

Vista da quadra. O alambrado da quadra é recolhido a noite para disponibilizar algumas vagas para automóveis nesta área.



Foto 06

Vista da piscina.



Foto 07

vista do playground



Foto 08

Vista da fachada do edifício.



Foto 09

Vista da fachada do edifício.

342
✓



Foto 10

Vista da fachada do edifício.



343
58
P

3.6) Pesquisa e Homogeneização

Data da pesquisa: 01/2015

Elemento de Avaliação 01

Endereço: Avenida Dezenove de Janeiro
Cidade: São Paulo
Bairro: Vila Carrão

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento
Área útil (m²): 65,00
Padrão construção: médio
Conservação: necessitando reparos simples (e)
Idade (ano): 30
Vaga de garagem: 01

Uso da edificação: residencial

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 300.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$
$$Foc = 0,20 + 0,512(1,00 - 0,20)$$
$$Foc = 0,610$$

$$qu1 = \frac{300.000,00 \times 0,9}{65,00} \times \frac{1,926}{1,926} \times \frac{0,717}{0,610} \times 1 \times 1$$

$$qu1 = R\$ 4.882,47/m^2$$

344
59
P

Elemento de Avaliação 02

Endereço: Rua Engenheiro Pegado
Cidade: São Paulo
Bairro: Vila Carrão

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento
Área útil (m²): 63,00
Padrão construção: médio
Conservação: necessitando reparos simples (e)
Idade (ano): 30
Vaga de garagem: 01

Uso da edificação: residencial

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 313.000,00

Tratamento Matemático

$$\begin{aligned} Foc &= R + K(1-R) \\ Foc &= 0,20 + 0,512(1,00 - 0,20) \\ Foc &= 0,610 \end{aligned}$$

$$qu2 = \frac{313.000,00 \times 0,9}{63,00} \times \frac{1,926}{1,926} \times \frac{0,717}{0,610} \times 1 \times 1$$

$$qu2 = R\$ 5.225,76/m^2$$

345
60
P

Elemento de Avaliação 03

Endereço: Rua Com. Gil Pinheiro
Cidade: São Paulo
Bairro: Vila Carrão

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento
Área útil (m²): 62,00
Padrão construção: médio
Conservação: necessitando reparos simples (e)
Idade (ano): 30
Vaga de garagem: 01

Uso da edificação: residencial

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 320.000,00

Tratamento Matemático

$$\begin{aligned} Foc &= R + K(1-R) \\ Foc &= 0,20 + 0,512(1,00 - 0,20) \\ Foc &= 0,610 \end{aligned}$$

$$qu3 = \frac{320.000,00 \times 0,9}{65,00} \times \frac{1,926}{1,926} \times \frac{0,717}{0,610} \times 1 \times 1$$

$$qu3 = R\$5.207,97/m^2$$

Elemento de Avaliação 04

346
61

Endereço: Rua Dr. Jaci Barbosa
Cidade: São Paulo
Bairro: Vila Carrão

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento
Área útil (m²): 65,00
Padrão construção: médio
Conservação: necessitando reparos simples (e)
Idade (ano): 30
Vaga de garagem: 01

Uso da edificação: residencial

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 340.000,00

Tratamento Matemático

$$\begin{aligned} \text{Foc} &= R + K(1-R) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,512(1,00 - 0,20) \\ \text{Foc} &= 0,610 \end{aligned}$$

$$\text{qu4} = \frac{340.000,00 \times 0,9}{65,00} \times \frac{1,926}{1,926} \times \frac{0,717}{0,610} \times 1 \times 1$$

$$\text{qu4} = \text{R\$ } 5.533,47/\text{m}^2$$

347
62
P

Elemento de Avaliação 05

Endereço: Rua Maria Cecília
Cidade: São Paulo

Bairro: Vila Carrão

UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: apartamento

Área útil (m²): 60,00

Padrão construção: médio

Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade (ano): 30

Vaga de garagem: 01

Uso da edificação: residencial

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 348.000,00

Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,512(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,610$$

$$qu5 = \frac{348.000,00 \times 0,9}{60,00} \times \frac{1,926}{1,926} \times \frac{0,717}{0,610} \times 1 \times 1$$

$$qu5 = R\$ 6.135,64/m^2$$

348
63 ✓

4) Avaliação do Conjunto Comercial - Campinas

Conjunto Comercial nº 43 (fl.146) do 4º andar do Condomínio Edifício Barão de Itapura, situado à **Avenida Barão de Itapura, nºs 1.100** (escritórios) e 1.106 (loja), Município e Comarca de Campinas, do Estado de São Paulo.
Contendo a área útil **89,77m²**, área comum de 21,81m², área total de 111,58m² e a fração ideal no terreno de 21,64% ou 4,92%.

4.1) Vistoria

Durante a vistoria na unidade penhorada, a perita teve o acompanhamento do porteiro João – tel.: (19) 3236-6867.

Trata-se de uma sala comercial do tipo 03 unidades por andar.

Possui os seguintes ambientes:

- recepção;
- salão com banheiro;
- 01 sala com banheiro;
- 01 sala;
- cozinha;
- depósito.

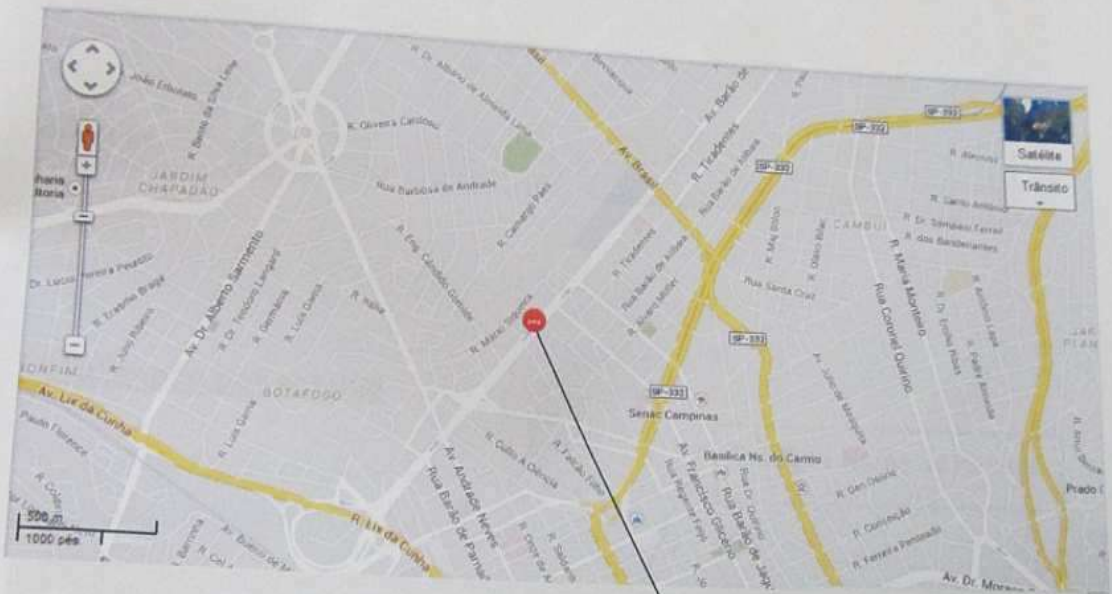
349
64
/

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado na Vila Guarani - Campinas, próximo à Avenida Brasil.

A circunvizinhança é de uso misto, mas predominantemente residencial. As moradias são de classe média.

Localização por mapa - macro região



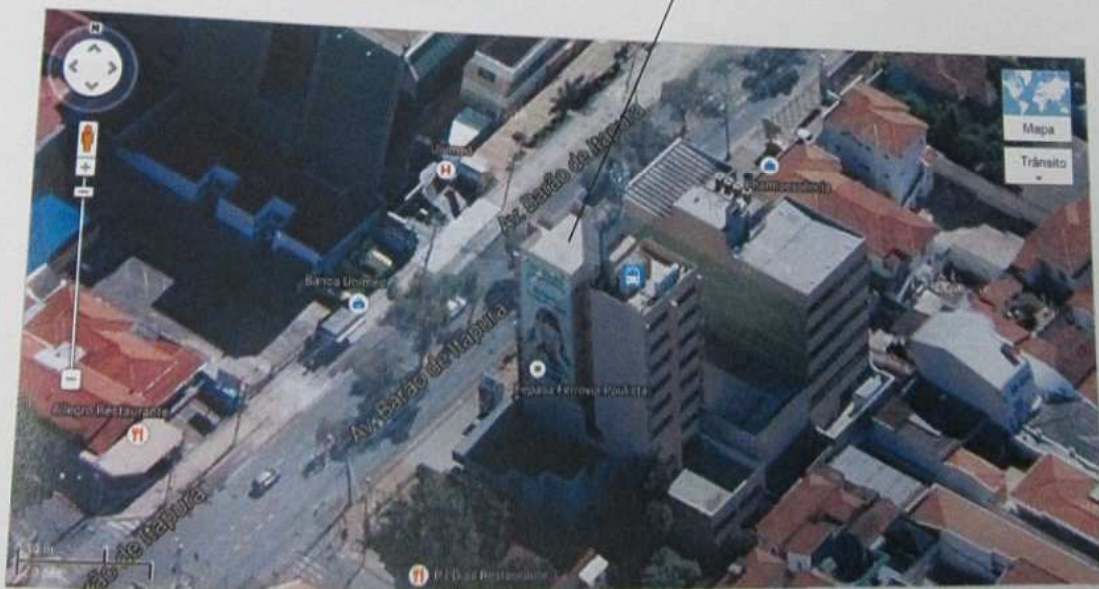
Condomínio Barão de Itapura

350
65

Localização por mapa - micro região



Localização por satélite



351
66 ✓

Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural Comgás;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Memorial Descritivo

O imóvel faz parte de terreno plano. Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

352
67

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.iba-pe-sp.org.br

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₀N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBAPE/SP em nov/2005, diretamente ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

| CLASSE | GRUPO | PADRÃO | INTERVALO DE VALORES | | | | |
|-------------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|---------------|------------|-------|-------|
| | | | Mínimo | Médo | Máxim p | | |
| 1- RESIDENCIAL | 1.1- BARRACO | 1.1.1- Padrão Rodim | 0,000 | 0,090 | 0,120 | | |
| | | 1.1.2- Padrão Simples | 0,132 | 0,196 | 0,160 | | |
| | | 1.2- CASA | 1.2.1- Padrão Rodim | 0,360 | 0,420 | 0,480 | |
| | | | 1.2.2- Padrão Poterêdo | 0,492 | 0,576 | 0,600 | |
| | | | 1.2.3- Padrão Econômico | 0,672 | 0,786 | 0,900 | |
| | | | 1.2.4- Padrão Simples | 0,912 | 1,056 | 1,200 | |
| | | | 1.2.5- Padrão Médo | 1,212 | 1,386 | 1,560 | |
| | | | 1.2.6- Padrão Superior | 1,572 | 1,776 | 1,980 | |
| | | | 1.2.7- Padrão Fino | 1,980 | 2,436 | 2,880 | |
| | | | 1.2.8- Padrão Luxo | Acima de 2,88 | | | |
| | | 1.3- APARTAMENTO | 1.3.1- Padrão Econômico | 0,600 | 0,810 | 1,020 | |
| | | | 1.3.2- Padrão Simples | Com elevador | 1,032 | 1,266 | 1,500 |
| | | | | Com elevador | 1,260 | 1,470 | 1,680 |
| | | | 1.3.3- Padrão Médo | Com elevador | 1,512 | 1,746 | 1,980 |
| | | | | Com elevador | 1,692 | 1,926 | 2,160 |
| | | | 1.3.4- Padrão Superior | Com elevador | 1,992 | 2,226 | 2,460 |
| | | | | Com elevador | 2,172 | 2,406 | 2,640 |
| | | | 1.3.5- Padrão Fino | 2,662 | 3,066 | 3,480 | |
| | | 1.3.6- Padrão Luxo | Acima de 3,48 | | | | |
| 2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL | 2.1- ESCRITÓRIO | 2.1.1- Padrão Econômico | 0,600 | 0,780 | 0,960 | | |
| | | 2.1.2- Padrão Simples | Com elevador | 0,972 | 1,206 | 1,440 | |
| | | | Com elevador | 1,200 | 1,410 | 1,620 | |
| | | 2.1.3- Padrão Médo | Com elevador | 1,452 | 1,656 | 1,860 | |
| | | | Com elevador | 1,632 | 1,836 | 2,040 | |
| | | 2.1.4- Padrão Superior | Com elevador | 1,872 | 2,046 | 2,220 | |
| | | | Com elevador | 2,052 | 2,266 | 2,520 | |
| | 2.1.5- Padrão Fino | 2,532 | 3,046 | 3,600 | | | |
| | | 2.1.6- Padrão Luxo | Acima de 3,61 | | | | |

| | | | |
|---|------------------------------|----------|---|
| e | Necessitando reparos simples | de 18,10 | Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |
|---|------------------------------|----------|---|

| referência | Estado de conservação | características |
|------------|------------------------------|---|
| e | Necessitando reparos simples | Edificação cujo estado possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico. |

353
68
P

Resumo:

Grupo: 2.1 - escritório
Padrão: 2.1.3 - médio
Custo de reprodução: 1,836 de R8N
Idade Aparente Estimada: 24 anos (ano 1991- fl. 189)
Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

O Condominio "Barão de Itapura" possui:

- 06 andares;
- 02 elevadores;
- 03 unidades por andar (02 voltadas para a rua e 01 voltada para os fundos);
- 02 subsolos de garagem;
- recepção.

Descrição de acabamento do Edifício "Barão De Itapura":

Fachada:

Parede: pintura látex pva na cor creme e cerâmica na cor vermelha;
Esquadria: alumínio;
Portão das garagens: ferro;

Recepção:

Parede: pintura látex pva na cor branco e armário com porta de espelho;
Piso: porcelanato;
Teto: forro de gesso com pintura látex pva na cor branco.

Hall Elevador:

Parede: pintura látex pva na cor branco;
Piso: granilite;
Teto: pintura látex pva na cor branco.

354
69

Descrição de acabamento da unidade nº43:

03 Salas (sendo 01 com banheiro privativo) / recepção/ depósito:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: granito;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio tipo "maximoar";

Banheiros (02):

Parede: azulejo 15x15cm na cor branco;

Piso: cerâmica, 15x15cm, na cor branco;

Teto: forro de gesso com pintura látex pva na cor branco.

Esquadria: alumínio tipo "maximoar";

Vaso sanitário: padrão na cor branco;

Pia: engastada na parede, pequena, na cor branco;

Copa:

Parede: pintura látex pva na cor branco;

Piso: granito;

Teto: pintura látex pva na cor branco;

Esquadria: alumínio tipo "maximoar".

4.2) Método de Avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na "NBR 14653-1 e 2" – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a "NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*", bem como a "Norma de Avaliações do IBAPE/SP".

355
70

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

"Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélío Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações-Ed.Pini, 1994*:

"É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade."

4.2.1) Método Comparativo Direto

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

4.3) Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária

356
71

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio edifício. A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- **fator elasticidade ou fator oferta** (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);
- **fator vaga** (adotou-se 10% sobre o valor ofertado para cada vaga de garagem).

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos pelas fórmulas pré-estabelecidas, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas (apartamentos e escritórios).

357
72

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

$$qu = \frac{(Vo \times Fo) \times Ftr}{Au}$$

onde:

qu = valor unitário do m2 de venda (R\$);

Vo = valor de oferta, para pagamento à vista;

Au = área útil (m2);

Fo = fator oferta ou elasticidade (adotado 0,9);

Ftr = fator de transposição.

Este último - Ftr, homogeneiza cada elemento em relação ao avaliando, considerando em cada parcela do valor de um imóvel (terreno e construção) seus fatores de correção:

- valor unitário de terreno (dado pelo índice fiscal IF)*;
- padrão construtivo;
- obsolescência (dado pelo coeficiente de depreciação Foc)

* Devido às inconsistências entre índices fiscais das quadras da mesma região geoeconômica estudada, por não haver diferenças relevantes de uso e ocupação do solo nas vias onde se situam os elementos comparativos pesquisados, que justifiquem a diferença de índices adotados pela PMSP, a signatária adotará o mesmo índice fiscal do imóvel avaliando, atualizado para 2009, para todos os elementos comparativos.

358

$$Ftr = \frac{Foc.i \times Fp.i \times IFi \times Fv}{Foc.p \times Fp.p \times IFp}$$

onde:

- Ftr = fator de transposição
- IFi = índice fiscal do imóvel avaliando
- IFp = índice fiscal da pesquisa
- Fv = fator vaga
- Foc.i = fator obsolescência imóvel avaliando
- Foc.p = fator obsolescência imóvel pesquisa
- Fp.i = fator padrão imóvel avaliando
- Fp.p = fator padrão imóvel pesquisa

Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo "Foc", para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator "Foc":

$$Foc = R + K(1-R)$$

onde:
R= coeficiente residual correspondente ao padrão;
K= Coeficiente de Ross/Heideck

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

TABELA 1

| CLASSE | TIPO | PADRÃO | VIDA REFERENCIAL - L (anos) | VALOR RESIDUAL - "R" (%) |
|-------------|-------------|------------|-----------------------------|--------------------------|
| RESIDENCIAL | BARRACO | RÚSTICO | 3 | 0 |
| | | SIMPLES | 10 | 0 |
| | CASA | RÚSTICO | 60 | 20 |
| | | PROLETÁRIO | 60 | 20 |
| | | ECONÔMICO | 70 | 20 |
| | | SIMPLES | 70 | 20 |
| | | MÉDIO | 70 | 20 |
| | | SUPERIOR | 70 | 20 |
| | | FINO | 60 | 20 |
| | | LUXO | 60 | 20 |
| | APARTAMENTO | ECONÔMICO | 60 | 20 |
| | | SIMPLES | 60 | 20 |
| | | MÉDIO | 60 | 20 |
| | | SUPERIOR | 60 | 20 |
| FINO | | 50 | 20 | |
| LUXO | | 50 | 20 | |
| COMERCIAL | ESCRITÓRIO | ECONÔMICO | 70 | 20 |
| | | SIMPLES | 70 | 20 |
| | | MÉDIO | 60 | 20 |
| | | SUPERIOR | 60 | 20 |
| | | FINO | 50 | 20 |
| | | LUXO | 50 | 20 |

TABELA 2

| Idade em % da vida referencial | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | a | b | c | d | e | f | g | h |
| 2 | 0,990 | 0,987 | 0,965 | 0,910 | 0,811 | 0,661 | 0,469 | 0,245 |
| 4 | 0,979 | 0,976 | 0,955 | 0,900 | 0,802 | 0,654 | 0,464 | 0,243 |
| 6 | 0,968 | 0,965 | 0,944 | 0,890 | 0,783 | 0,647 | 0,459 | 0,240 |
| 8 | 0,957 | 0,954 | 0,933 | 0,879 | 0,784 | 0,639 | 0,454 | 0,237 |
| 10 | 0,945 | 0,942 | 0,921 | 0,869 | 0,774 | 0,631 | 0,448 | 0,234 |
| 12 | 0,933 | 0,930 | 0,909 | 0,857 | 0,764 | 0,623 | 0,442 | 0,231 |
| 14 | 0,920 | 0,917 | 0,897 | 0,846 | 0,754 | 0,615 | 0,436 | 0,228 |
| 16 | 0,907 | 0,904 | 0,884 | 0,834 | 0,743 | 0,606 | 0,430 | 0,225 |
| 18 | 0,894 | 0,891 | 0,871 | 0,821 | 0,732 | 0,597 | 0,424 | 0,222 |
| 20 | 0,880 | 0,877 | 0,858 | 0,809 | 0,721 | 0,588 | 0,417 | 0,218 |
| 22 | 0,866 | 0,863 | 0,844 | 0,796 | 0,709 | 0,578 | 0,410 | 0,215 |
| 24 | 0,851 | 0,848 | 0,830 | 0,782 | 0,697 | 0,569 | 0,403 | 0,211 |
| 26 | 0,836 | 0,834 | 0,815 | 0,769 | 0,685 | 0,559 | 0,396 | 0,207 |
| 28 | 0,821 | 0,818 | 0,800 | 0,754 | 0,672 | 0,548 | 0,389 | 0,204 |
| 30 | 0,805 | 0,802 | 0,785 | 0,740 | 0,659 | 0,538 | 0,382 | 0,200 |
| 32 | 0,789 | 0,786 | 0,769 | 0,725 | 0,646 | 0,527 | 0,374 | 0,196 |
| 34 | 0,773 | 0,770 | 0,753 | 0,710 | 0,632 | 0,516 | 0,366 | 0,192 |
| 36 | 0,755 | 0,753 | 0,736 | 0,694 | 0,619 | 0,504 | 0,358 | 0,187 |
| 38 | 0,738 | 0,735 | 0,719 | 0,678 | 0,604 | 0,493 | 0,350 | 0,183 |
| 40 | 0,720 | 0,718 | 0,702 | 0,662 | 0,590 | 0,481 | 0,341 | 0,179 |

Resumo:

| | |
|--|---------|
| Ir (vida referencial) = | 60 anos |
| Ie (idade da edificação) = | 24 anos |
| R (valor residual) = | 20 anos |
| Idade em % da vida referencial = | 40 anos |
| Estado de conservação necessitando reparos simples (e) | |
| K (coeficiente) = | 0,590 |

360
75

$$\text{Foc.i} = R + K (1-R)$$
$$\text{Foc.i} = 0,20 + 0,590 (1,00 - 0,20)$$
$$\text{Foc.i} = 0,672$$

Apuração dos valores unitários "qu" levantados na pesquisa amostral:

Resumo dos Unitários

- elemento 01 = R\$ 3.442,50
 - elemento 02 = R\$ 3.224,27
 - elemento 03 = R\$ 3.968,09
 - elemento 04 = R\$ 3.474,94
 - elemento 05 = R\$ 2.485,21
 - elemento 06 = R\$ 3.335,29
- R\$19.930,30

Média Aritmética = R\$ 3.321,72/m²

Nenhum dos elementos encontra-se 30% abaixo (R\$2.325,20) e 30% acima (R\$4.318,23) da média aritmética, portanto, todos foram mantidos.

Valor Unitário (qu) = R\$3.321,72/m²

Válido para janeiro de 2015

361
76 /

4.4) Valor do imóvel em CAMPINAS

$$Vi = qu \times Au$$

onde:

Vi = Valor total do imóvel

qu = valor unitário médio homogeneizado, referente às unidades padronizadas semelhantes à avalianda, considerando o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas;

Au = Área útil do imóvel avaliando (m²);

$$Vi = R\$ 3.321,72/m^2 \times 89,77m^2$$

$$Vi = R\$ 298.190,80$$

Em números redondos:

Valor Imóvel = R\$ 298.000,00

(Sem vaga de garagem)

(duzentos e noventa e oito mil reais)

Válido para janeiro de 2015

4.5) Levantamento Fotográfico

362
77 P

Foto 01

Vista geral do Condomínio Barão de Itapura.



Foto 02

Vista geral do Condomínio Barão de Itapura.



Foto 03

Vista parcial do Condomínio Barão de Itapura

363
78
P



Foto 04

Vista do pátio central.



Foto 05

Vista da porta de entrada.

364
79
r



Foto 06

Vista de uma das salas.



Foto 07

Outra vista de uma das salas.

365
80
P



Foto 08

Vista de uma das salas.



366
81 P

Foto 09

Vista de uma das salas.



Foto 10

Vista do banheiro privativo.



367
P

Foto 11

Vista do outro banheiro.

82



Foto 12

Vista da copa.



368
83 P

4.6) Pesquisa e Homogeneização

Data da pesquisa: 01/2015

Elemento de Avaliação 01

Endereço: Cidade: Campinas UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: conjunto/sala comercial

Uso da edificação: comercial

Área útil (m²): 40,00

Padrão construção: médio

Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade (ano): 24

Vaga de garagem: 01

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Valor do Imóvel (R\$): 170.000,00

Fonte: www.zap.com.br



Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,590(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,672$$

$$qu1 = \frac{170.000,00}{40,00} \times 0,9 \times \frac{1,836}{1,836} \times \frac{0,672}{0,672} \times 1 \times 0,9$$

$$qu1 = R\$ 3.442,50/m^2$$

369
84

Elemento de Avaliação 02

Endereço: Cidade: Campinas UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: conjunto/sala comercial
Uso da edificação: comercial
Área útil (m²): 51,50
Padrão construção: médio
Conservação: necessitando reparos simples (e)
Idade (ano): 24
Vaga de garagem: 01

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 205.000,00



Tratamento Matemático

$$\begin{aligned} \text{Foc} &= R + K(1-R) \\ \text{Foc} &= 0,20 + 0,590(1,00 - 0,20) \\ \text{Foc} &= 0,672 \end{aligned}$$

$$qu_2 = \frac{205.000,00 \times 0,9}{51,50} \times \frac{1,836}{1,836} \times \frac{0,672}{0,672} \times 1 \times 0,9$$

$$qu_2 = \text{R\$ } 3.224,27/\text{m}^2$$

370
85

Elemento de Avaliação 03

Endereço: Cidade: Campinas UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: conjunto/sala comercial

Uso da edificação: comercial

Área útil (m²): 50,00

Padrão construção: médio superior

Conservação: nova

Idade (ano): 0

Vaga de garagem: 01

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 405.000,00



Tratamento Matemático

Foc= 1

$$qu3 = \frac{405.000,00}{50,00} \times 0,9 \times \frac{1,836}{2,040} \times \frac{0,672}{1} \times 1 \times 0,9$$

qu3= R\$ 3.968,09/m²

Elemento de Avaliação 04

3-11
86
/

Endereço: Cidade: Campinas UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: conjunto/sala comercial
Uso da edificação: comercial
Área útil (m²): 39,00
Padrão construção: superior
Conservação: nova
Idade (ano): 0
Vaga de garagem: 01

Dados da Transação

Natureza: Oferta
Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 310.000,00



1 de 7

Tratamento Matemático

Foc= 1

$$qu4 = \frac{310.000,00}{39,00} \times 0,9 \times \frac{1,836}{2,286} \times \frac{0,672}{1} \times 1 \times 0,9$$

qu4= R\$ 3.474,94/m²

372
87

Elemento de Avaliação 05

Endereço: Cidade: Campinas UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: conjunto/sala comercial
Uso da edificação: comercial
Área útil (m²): 86,00
Padrão construção: superior
Conservação: nova
Idade (ano): 0
Vaga de garagem: 02

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 550.000,00



Tratamento Matemático

Foc= 1

$$qu5 = \frac{550.000,00}{86,00} \times 0,9 \times \frac{1,836}{2,286} \times \frac{0,672}{1} \times 1 \times 0,8$$

qu5= R\$ 2.485,21/m²

Elemento de Avaliação 06

88

373
P

Endereço: Cidade: Campinas UF: SP

Dados da Benfeitoria

Tipo de construção: conjunto/sala comercial

Uso da edificação: comercial

Área útil (m²): 51,00

Padrão construção: médio

Conservação: necessitando reparos simples (e)

Idade (ano): 24

Vaga de garagem: 01

Dados da Transação

Natureza: Oferta

Fonte: www.zap.com.br

Valor do Imóvel (R\$): 210.000,00



Tratamento Matemático

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,590(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,672$$

$$qu6 = \frac{210.000,00 \times 0,9}{51,00} \times \frac{1,836}{1,836} \times \frac{0,672}{0,672} \times 1 \times 0,9$$

$$qu6 = R\$ 3.335,29/m^2$$

374
89

5) Avaliação dos Boxes de Garagem-Campinas

5.1) Valor Box de Garagem

Idem item 4.

Boxs de Garagens nº 09, 11, 18, 19, 20 e 21, localizados no 1º e 2º subsolo do Condomínio Edifício Barão de Itapura, situado à **Avenida Barão de Itapura, nºs 1.100** (escritórios) e 1.106 (loja), Município e Comarca de Campinas, do Estado de São Paulo. Contendo a área útil 16,00m², área comum de 19,52m², área total de **35,52m²** e a fração ideal no terreno de **4,92m²** ou 1,12%.

Localização:

Vagas nºs: 09 e 11 – 2º Subsolo

Vagas nºs: 18, 19, 20 e 21 – 1º Subsolo

Valor individual do Box de garagem nºs 09, 11, 18, 19, 20, 21

$$Vi = qu \times Au$$

onde:

Vi = Valor total do imóvel

qu = valor unitário médio homogeneizado, referente às unidades padronizadas semelhantes à avalianda, considerando o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas;

Au = Área útil do imóvel avaliando (m²);

335
90 P

$$Vi = R\$ 3.321,72/m^2 * 16,00m^2$$

$$Vi = R\$ 53.147,52$$

**valor do metro quadrado de construção homogeneizado na avaliação anterior, referente ao conjunto comercial (item 4).*

Em números redondos:

Valor Box individual = R\$ 53.000,00

(cinquenta e três mil reais)

Válido para janeiro de 2015

5.6) Levantamento Fotográfico

Foto 01

Vista da vaga nº09.



3-6
91 P

Foto 02

Vista da vaga nº11.



Foto 03

Vista das vagas nºs: 18,19,20 e 21.



6) CONCLUSÃO

Foram apurados no laudo judicial os seguintes Valores de Mercado para os imóveis penhorados nos autos:

- Casa em Ubatuba

PARTE IDEAL (50%):

Valor penhorado = R\$ 298.000,00

(duzentos e noventa e oito mil reais)

Válido para janeiro de 2015

- Apartamento em São Paulo

PARTE IDEAL (50%):

Valor penhorado = R\$ 171.500,00

(cento e setenta e um mil e quinhentos reais)

Válido para janeiro de 2015

- Conjunto Comercial em Campinas

Valor Imóvel = R\$ 298.000,00

(Sem vaga de garagem)

(duzentos e noventa e oito mil reais)

Válido para janeiro de 2015

378
93

- Box de Garagem nº 09

Valor Box individual = R\$ 53.000,00

(cinquenta e três mil reais)
Válido para janeiro de 2015

- Box de Garagem nº 11

Valor Box individual = R\$ 53.000,00

(cinquenta e três mil reais)
Válido para janeiro de 2015

- Box de Garagem nº 18

Valor Box individual = R\$ 53.000,00

(cinquenta e três mil reais)
Válido para janeiro de 2015

- Box de Garagem nº 19

Valor Box individual = R\$ 53.000,00

(cinquenta e três mil reais)
Válido para janeiro de 2015

- Box de Garagem nº 20

379
94
P

Valor Box individual = R\$ 53.000,00

(cinquenta e três mil reais)
Válido para janeiro de 2015

- Box de Garagem nº 21

Valor Box individual = R\$ 53.000,00

(cinquenta e três mil reais)
Válido para janeiro de 2015

- Valor Total dos Boxes de Garagens

Valor Box individual = R\$ 318.000,00

(trezentos e dezoito mil reais)
Válido para janeiro de 2015

TOTAL PENHORADO

VALOR TOTAL penhorado = R\$ 1.085.500,00

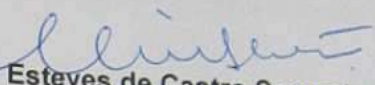
(um milhão e oitenta e cinco mil e quinhentos reais)
Válido para janeiro de 2015

380
95

7) ENCERRAMENTO

Coloco-me a disposição de V.Exa., para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 95 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta que vai datada e assinada.

São Paulo, 20 de janeiro de 2015.


Cynthia Esteves de Castro Sampaio
arquiteta
CAU 91712-5

8) ANEXOS

-Pesquisa de mercado para avaliação de imóvel em São Paulo.

381

Atualizado em 02/07/2015
Código único do Zap: 564223075



Preço de venda
R\$ 300.000

Condomínio R\$ 440

Apartamento

Rua Pedro Malaquias
VI Carrão, São Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios 3 quartos/dts
Vaga 1 vaga
Área útil 65 m²
Valor do m² R\$ 4.615/m²

Minhas avaliações

| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pinçote | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Banheiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Gerar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Descrição: 7 minutos do Terminal Vila Carrão, ótima localização, 3 dormitórios, 1 vaga

Outras Características: Área de Serviço

Características das Áreas Comuns: Playground, Salão de Festas



ações

Data da visita: ___/___/___

382
Atualizado em 02/11/2011
Código único no Zap: 67232437



Preço de venda
R\$ 313.000

Condomínio R\$ 599

Apartamento

Rua Eng Pegado
VI Carrão, São Paulo - SP

Características do imóvel

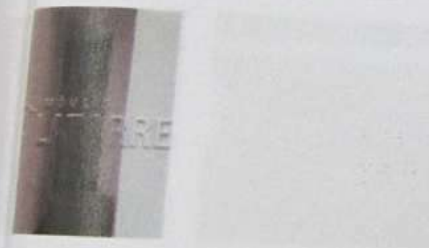
Dormitórios 3 quartos/dts
Vaga 1 vaga
Área útil 63 m²
Valor do m² R\$ 4.968/m²

Minhas avaliações

| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pintura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Barbeiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geral | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Descrição: Apartamento Vila Carrão 3 dormitórios, sala 2 ambientes com sacada, cozinha, área de serviço, 1 vaga
Outras Características: Área de Serviço
Características das Áreas Comuns: Playground, Sala de Ginástica, Salão de Festas, Salão de Jogos



ações

Data da visita: ___/___/___

383
Realizado em 12/2014
Codigo interno do Zap: 400000000000



Preço de venda
R\$ 320.000

Condomínio R\$ 309

Apartamento

Rua Com Gil Pinheiro
VI Carão, São Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios 3 quartos/dts
Vaga 1 vaga
Área útil 62 m²
Valor do m² R\$ 5.161/m²

Minhas avaliações

| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pintura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Banheiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geral | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Descrição: APARTAMENTO COM ÓTIMA LOCALIZAÇÃO PRÓXIMO A AVENIDA ARICANDUVA COM FÁCIL ACESSO AO COMÉRCIO E AVENIDAS PRINCIPAIS, POSSUINDO 62M² A.U. EM PISO LAMINADO, 3 DORMITÓRIOS, 1 BANHEIRO COM BOX DE VIDRO, SALA, SACADA, COZINHA COM ARMÁRIOS, ÁREA DE SERVIÇO E 1 VAGA COBERTA. LAZER COMPLETO! ÁGUA E GÁS INDIVIDUAIS. GUARITA DE SEGURANÇA, PORTARIA COM CONTROLE DE ACESSO, E VIGILÂNCIA 24H. CONDOMÍNIO R\$ 309,00. MAIS DETALHES: CORRETORA MONE - CRECI: 86272-7887-8088 - NEXTEL. MONE.CASALINDAIMOVEIS@GMAIL.COM
Outras Características: Área de Serviço
Características das Áreas Comuns: Guarita/Portaria, Segurança Patrimonial



ações

Data da visita: ___ / ___ / ___

Horizontal lines for notes or additional information.



Preço de venda
R\$ 340.000

Cordomínio R\$ 442

Apartamento
Rua Dr Jaci Barbosa
VI Carrão, São Paulo - SP

Características do imóvel

Dormitórios 3 quartos/dts
Vaga 1 vaga
Área útil 65 m²
Valor do m² R\$ 5.231/m²

Minhas avaliações

| | Bom | Regular | Ruim |
|------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Piso | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Pintura | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Armários | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Banheiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Cozinha | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Garagem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elétrica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Hidráulica | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Área comum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Geral | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



Descrição: apartamento com 3 dormitórios e 1 vaga de garagem, varanda, armários em dois quartos, cozinha com armários e gabinetes, banheiro com box e gabinetes, quarto maior com piso frio, demais laminado madeira, pintura zerada, total infra de lazer, na região do carrão!! - 06/01/2015

Características das Áreas Comuns: Churrasqueira, Jardim, Piscina, Playground, Quadra Poliesportiva, Sala de Ginástica, Salão de Festas, Salão de Jogos



ações

Data da visita: ___/___/___
