

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 30ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL-SP**

**PROCESSO Nº 1075963-03.2014.8.26.0100**

**JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO,**  
Engenheiro Civil, **Perito Judicial**, nomeado por **V.Exa.**, nos autos da ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO MONDEGO** em face de **EDUARDO CINTRA DE BARROS**, vem, após estudos circunstanciados do problema, vistoria do imóvel, diligências e pesquisas atinentes aos autos, apresentar respeitosamente a **V.Exa.**, suas conclusões consubstanciadas no presente:

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## SUMÁRIO

<b>1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS</b> .....	3
<b>2. CRITÉRIOS E METODOLOGIA</b> .....	4
2.1. Critérios .....	4
2.2. Metodologia .....	4
<b>3. VISTORIA</b> .....	6
3.1. Localização.....	6
3.2. Região .....	7
3.3. Zoneamento .....	7
3.4. Terreno.....	12
3.4.1. Do Solo.....	12
3.4.2. Da Topografia .....	13
3.4.3. Da Área .....	13
3.5. Construção.....	14
3.5.1. Área construída.....	14
3.5.2. Disposição do imóvel.....	14
3.5.3. Acabamentos do Imóvel.....	15
3.6. Relatório Fotográfico .....	18
<b>4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b> .....	39
4.1. Metodologia.....	39
4.2. Valor Unitário .....	41
4.3. Classificação das Benfeitorias.....	43
4.4. Fator Obsolescência .....	44
4.5. Valor do Imóvel .....	45
<b>5. CONCLUSÃO</b> .....	46
<b>6. ENCERRAMENTO</b> .....	47

## **1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado do **apartamento no. 71** situado no **Condomínio Edifício Rio Mondego**, à **Rua Caconde, nº 522**, 28º Subdistrito Jardim Paulista, São Paulo–SP.

A ação tem por objeto a unidade 71, constante da matrícula no. 17.155 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital–SP, tendo em vista a garantia da dívida contraída mediante ao não pagamento das cotas condominiais vencidas entre outubro de 2013 e julho de 2014.

**Requerida a Avaliação**, o **M.M. JUIZ** nomeou o Signatário para tão honroso mister à **fl. 172** dos autos.

## 2. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

### 2.1. CRITÉRIOS

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios:

- NBR-14.653/05 – Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE – SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.
- Edificações Valores de Venda – 2.002, Estudo procedido pela comissão de peritos do IBAPE/SP.

### 2.2. METODOLOGIA

O Nível de Rigor do presente trabalho enquadra-se segundo a prescrição normativa em **Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II**.

De acordo com a classificação proposta pelas normas citadas acima, os métodos de avaliações dividem-se nos seguintes grupos:

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO****MÉTODO INVOLUTIVO****MÉTODO EVOLUTIVO****MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**

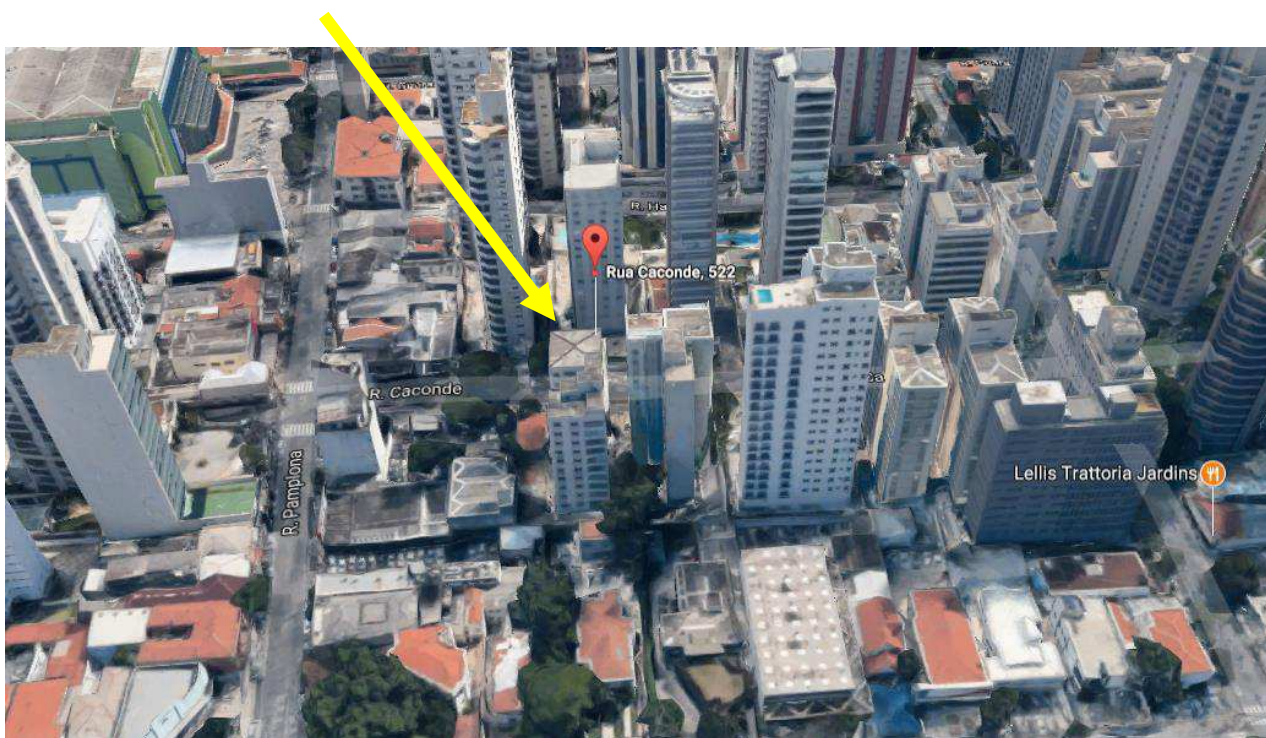
No presente caso, o valor do imóvel será calculado em comparação com outros semelhantes e, portanto, adotar-se-á o Método Comparativo.

### 3. VISTORIA

#### 3.1. LOCALIZAÇÃO

É objeto de avaliação, o imóvel residencial, **apartamento no. 71, situado no Edifício Condomínio Rio Mondego, à Rua Caconde, nº 522, Bairro Jardim Paulista, São Paulo–SP.**

A reprodução a seguir evidencia o local onde se situa o imóvel.



**Fig. 01:** Localização do imóvel – fonte Google Earth.

O quarteirão onde se situa o imóvel avaliando, é formado pelas seguintes vias públicas: Rua Pamplona, Alameda Campinas, Rua Haiti e a própria Rua Caconde.

### 3.2. REGIÃO

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como:

*Rede de água; rede de esgoto; rede elétrica; rede de gás; rede de telefonia; galerias de águas pluviais; iluminação pública; coleta de lixo; pavimentação.*

A ocupação predominante é residencial, com boa infraestrutura. O imóvel avaliando, localiza-se em região servida por meio de transportes coletivos, ônibus, e tem como principal via de acesso a Avenida 9 de Julho.

### 3.3. ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento da capital de São Paulo, **Planta de Zoneamento**, em conformidade com a **Lei Municipal 16.402 de 22/03/16**

que dispõe sobre normas complementares ao PDE (Lei 16.050 de 31/07/14), planos regionais estratégicos das subprefeituras e parcelamento, uso e ocupação do solo, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando é:

## ZM – Zona Mista

A reprodução a seguir, evidenciam os parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, para **ZM – Zona Mista**, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando:

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Frente máxima (m)	Área máxima (m <sup>2</sup> )	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUA LIEIC	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
ZEIS-3						
ZEIS-4						
ZEIS-5						
	ZDE-1	5	125	20	1.000	



	<b>ZDE</b>	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	<b>ZPI</b>	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
<b>PRESERVAÇÃO</b>	<b>ZPR</b>	ZPR	5	125	100	10.000
	<b>ZER</b>	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	<b>ZPDS</b>	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	<b>ZEPAM</b>	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

**Quadro 1: Dimensões mínimas e máximas dos lotes**

**Notas:**

NA = Não se aplica

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados).

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros		Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA	
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
		ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZEIS	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE	ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZPI	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA	
		ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	
		ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
	ÁREAS PÚBLICAS E SAPIVEL (i)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
			AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
INSTITUCIONAIS		AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA	
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA	
CLUBES		AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA	
	AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA		

**Quadro 2: coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabaritos e recuos.**

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

- (b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.
- (c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.
- (d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.
- (e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.
- (f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).
- (g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados).
- (h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m<sup>2</sup> (mil metros quadrados).
- (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.
- (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.
- (k) Ver artigo 30 desta lei.
- (l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.
- (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

A figura a seguir evidencia o zoneamento onde se inseri o imóvel avaliando.

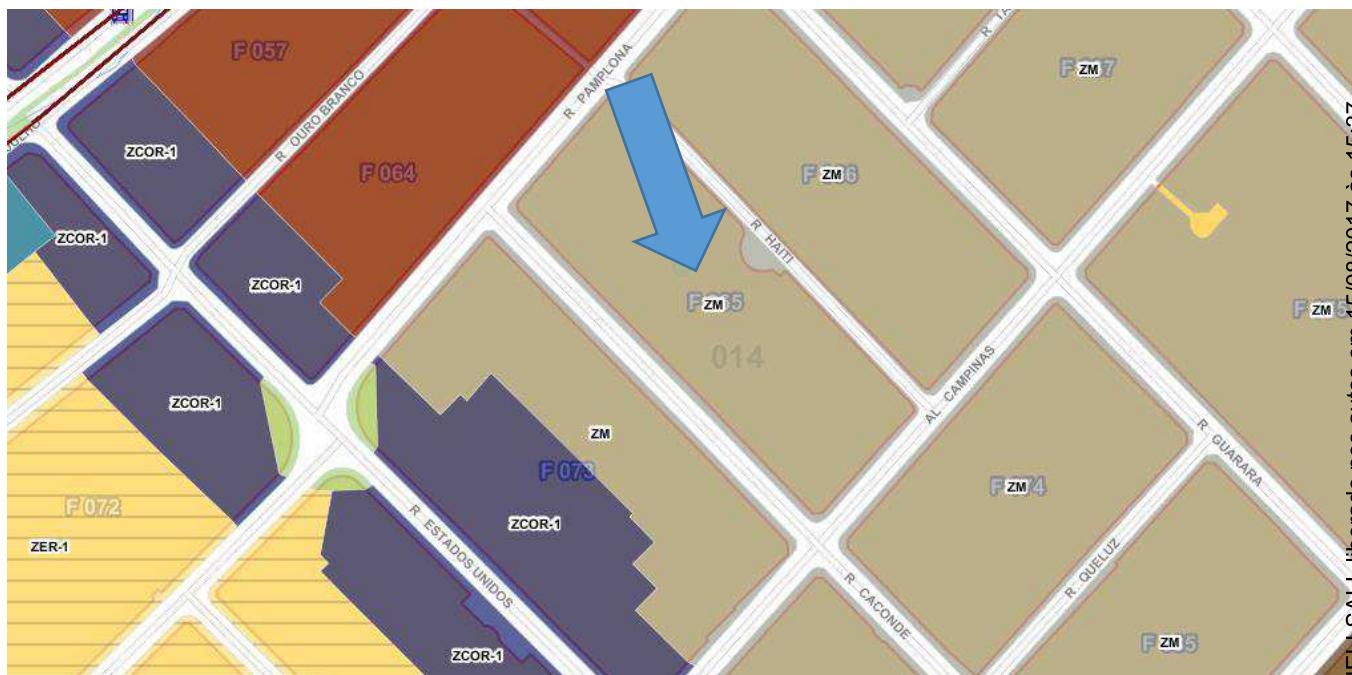


Figura 2: mapa de zoneamento do imóvel.

### **3.4 – Terreno:**

#### **3.4.1 – Do solo**

O solo onde se localiza o imóvel avaliando é aparentemente seco próprio para a construção civil, sendo que para quaisquer outras obras, deverá proceder à análise do solo, através de sondagem de reconhecimento.

### **3.4.2 – Da topografia**

A topografia do terreno é plana tendo como parâmetro a Rua Caconde.

A topografia da Rua Caconde é plana no trecho em estudo.

## **3.5 – Construção:**

### **3.5.1 – Área Construída**

Conforme disposto no 4º **Cartório de Registro de Imóveis** de São Paulo– capital, sob nº **17.155**, o imóvel tem a seguinte descrição:

*“Apartamento n. 71, no 7º andar do Edifício Condomínio Rio Mondego, situado à rua Caconde n. 522, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, com área útil de 181,37m<sup>2</sup>, área comum de 27,78m<sup>2</sup>, e a área total de 209,15m<sup>2</sup>, e uma fração ideal no terreno de 43,119m<sup>2</sup>.” Contribuinte no. 014.065.0116-6.*

Portanto com as seguintes metragens:

Área útil.....	181,37m <sup>2</sup> ;
Área comum.....	27,78 m <sup>2</sup> ;
Área total.....	209,15 m <sup>2</sup> ;
Fração ideal no terreno.....	43,119m <sup>2</sup> .

A idade da edificação foi estimada em **35 (trinta e cinco)** anos.

### **3.5.2 – Disposição do imóvel**

O condomínio tem 16 andares, sendo 02 apartamentos por andar, térreo com piscina, subsolo onde estão as vagas de garagem.

A unidade avalianda é dotada de sala em 02 ambientes, 04 dormitórios, sendo 02 suítes, banheiro social, cozinha, área de serviço e dependência de empregada com dormitório e banheiro.

**Não consta dos autos a penhora das vagas de garagem, as quais são separadas da matrícula do apartamento.**

### **3.5.3 – Acabamentos do apartamento**

#### **SALA:**

- Piso: carpete de madeira;
- Paredes: Alvenaria revestidas com massa fina e pintura látex;
- Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura látex;
- Janela: deslizante de alumínio anodizado;
- Porta: de madeira.

#### **DORMITÓRIOS:**

- Pisos: revestidos com carpete;
- Paredes: Alvenaria revestidas com massa fina e pintura látex;
- Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- Janelas: deslizantes em alumínio anodizado;
- Portas: de madeira.

#### **BANHEIROS:**

- Pisos: placas cerâmicas;
- Paredes: revestidas com azulejos até o teto;

- Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- Pia: com tampo em mármore e cuba em louça;
- Sanitários em louças coloridas com válvula hidra;
- Janela: do tipo basculante de alumínio anodizado;
- Portas: de madeira.

### **COZINHA:**

- Piso: placas cerâmicas;
- Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- Pia: com tampo em granito e cuba em inox;
- Armários embutidos revestido com material melamínico;
- Janela: deslizante de alumínio anodizado;
- Porta: de madeira.

### **ÁREA DE SERVIÇO:**

- Piso: placas cerâmicas;
- Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- Janela: deslizante de alumínio anodizado;



- Tanque: em louça;
- Porta: de alumínio com vidros lisos.

## **DEPENDÊNCIA DE EMPREGADA:**

### **DORMITÓRIO:**

- Piso: placas cerâmica e carpete;
- Paredes: Alvenaria revestidas com massa fina e pintura látex;
- Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- Janela: basculante em alumínio anodizado;
- Porta: de madeira.

### **BANHEIRO:**

- Piso: placas cerâmicas;
- Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- Lavatório em louça;
- Sanitários em louças comuns;
- Janela: do tipo basculante de alumínio anodizado;
- Porta: de madeira.

### 3.6 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 1: Vista da Rua Caconde no sentido de quem se dirige para a Alameda Campinas.



**FOTO 2:** Vista da Rua Caconde no sentido oposto ao da foto anterior.



FOTO 3: Vista da fachada do edifício onde se localiza o apartamento avaliando.



FOTO 4: Vista da frente do condomínio.



**FOTO 5: Vista da identificação do condomínio.**



FOTO 6: Vista do recuo frontal.

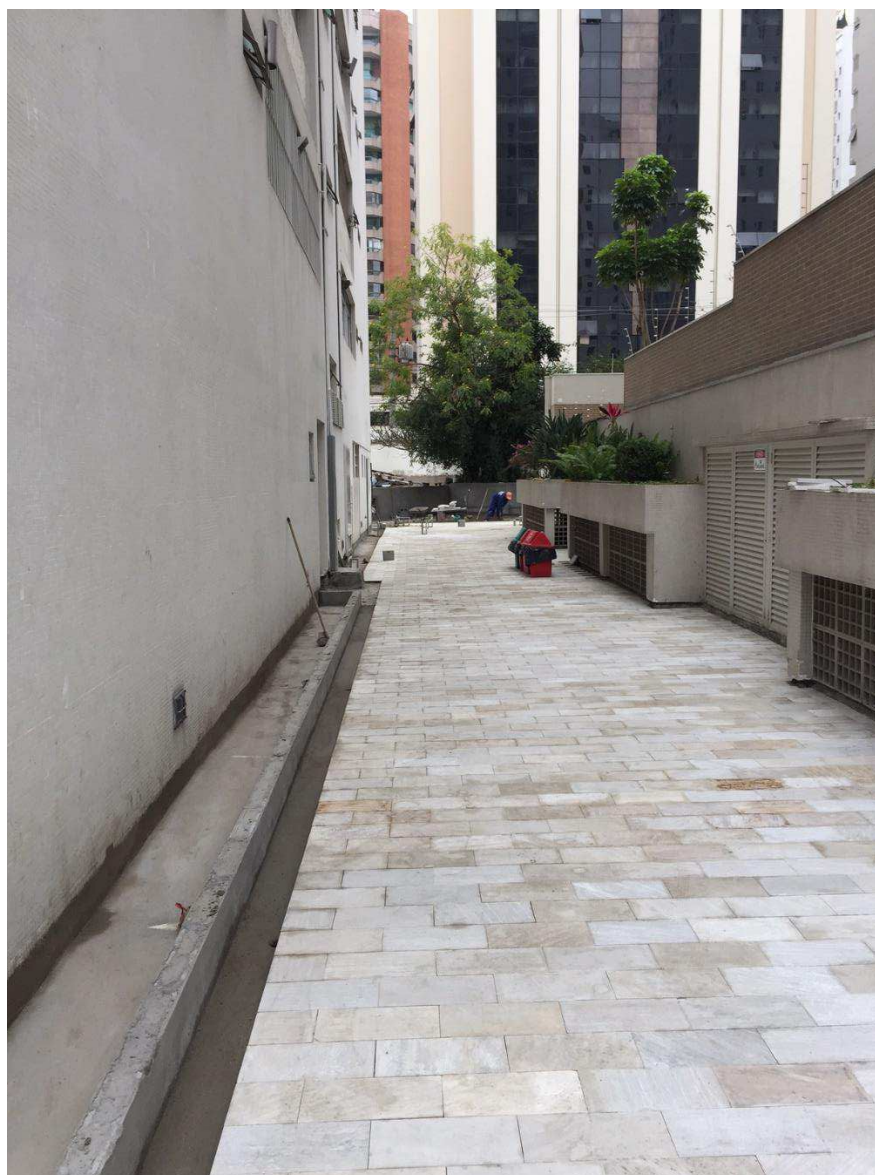


FOTO 7: Vista do recuo lateral esquerdo.





**FOTO 8:** Vista do recuo lateral direito.



**FOTO 9:** Vista da piscina nos fundos em reforma.



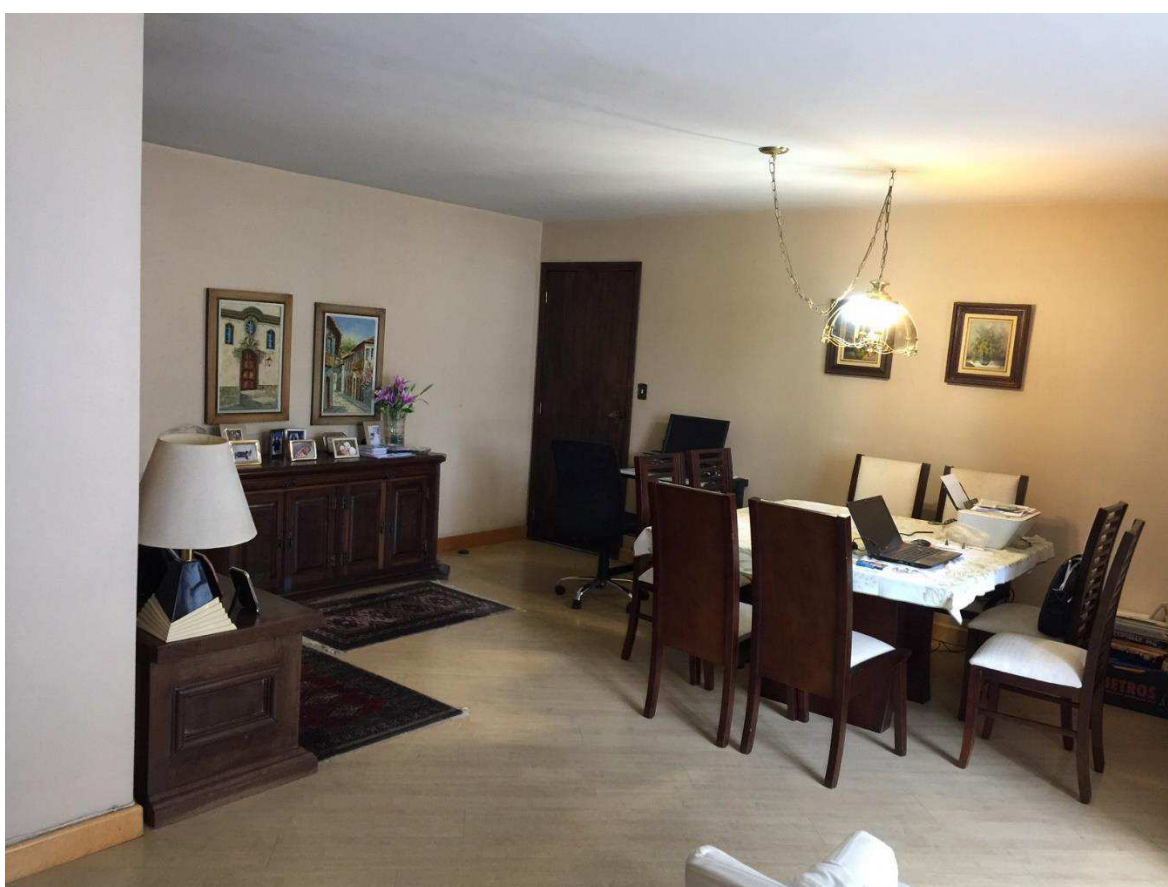
**FOTO 10:** Vista do hall social de acesso aos apartamentos.



FOTO 11: Vista da sala observando-se seus acabamentos.



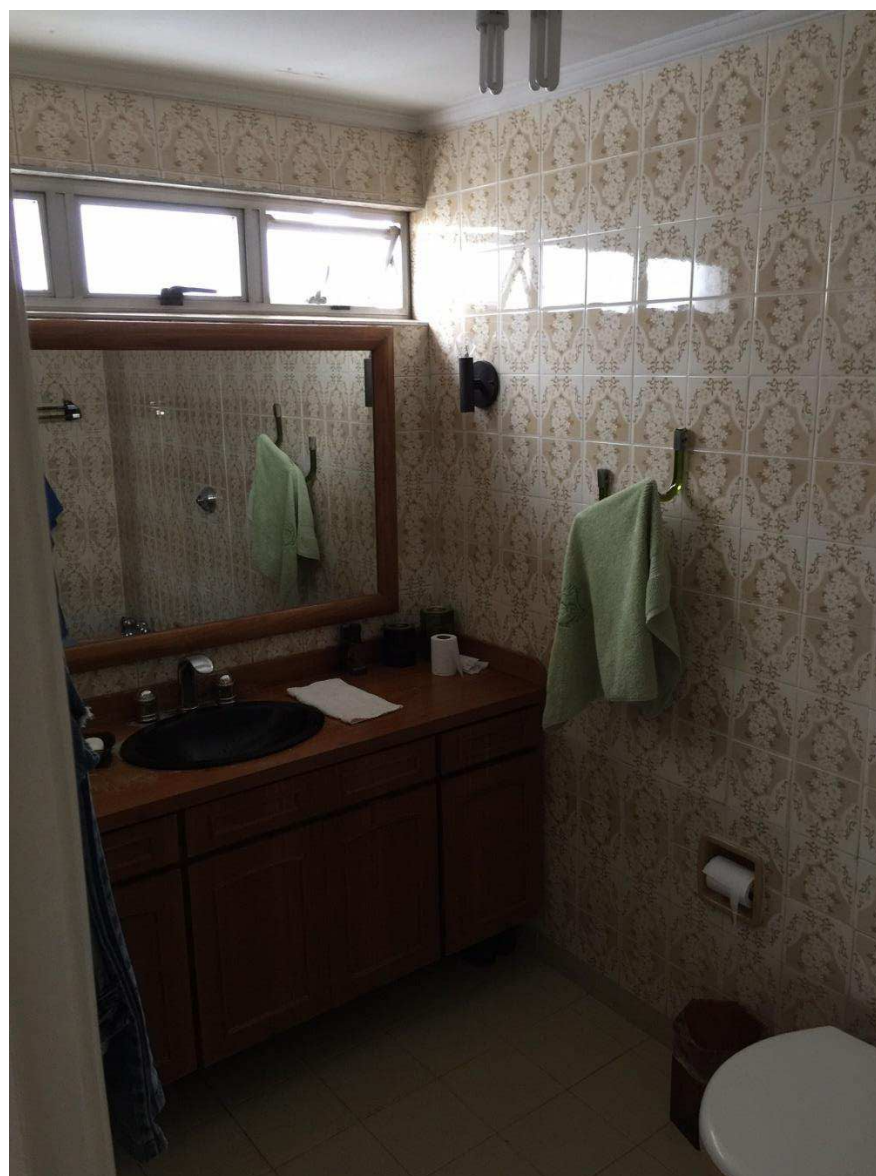
FOTO 12: Vista da sala no sentido oposto ao da foto anterior.



**FOTO 13:** Vista do dormitório da suíte principal, observando-se seus acabamentos.



FOTO 14: Vista do banheiro da suíte principal, observando-se seus acabamentos.



**FOTO 15:** Vista do dormitório 2, observando-se seus acabamentos.





FOTO 16: Vista do dormitório 3, observando-se seus acabamentos.

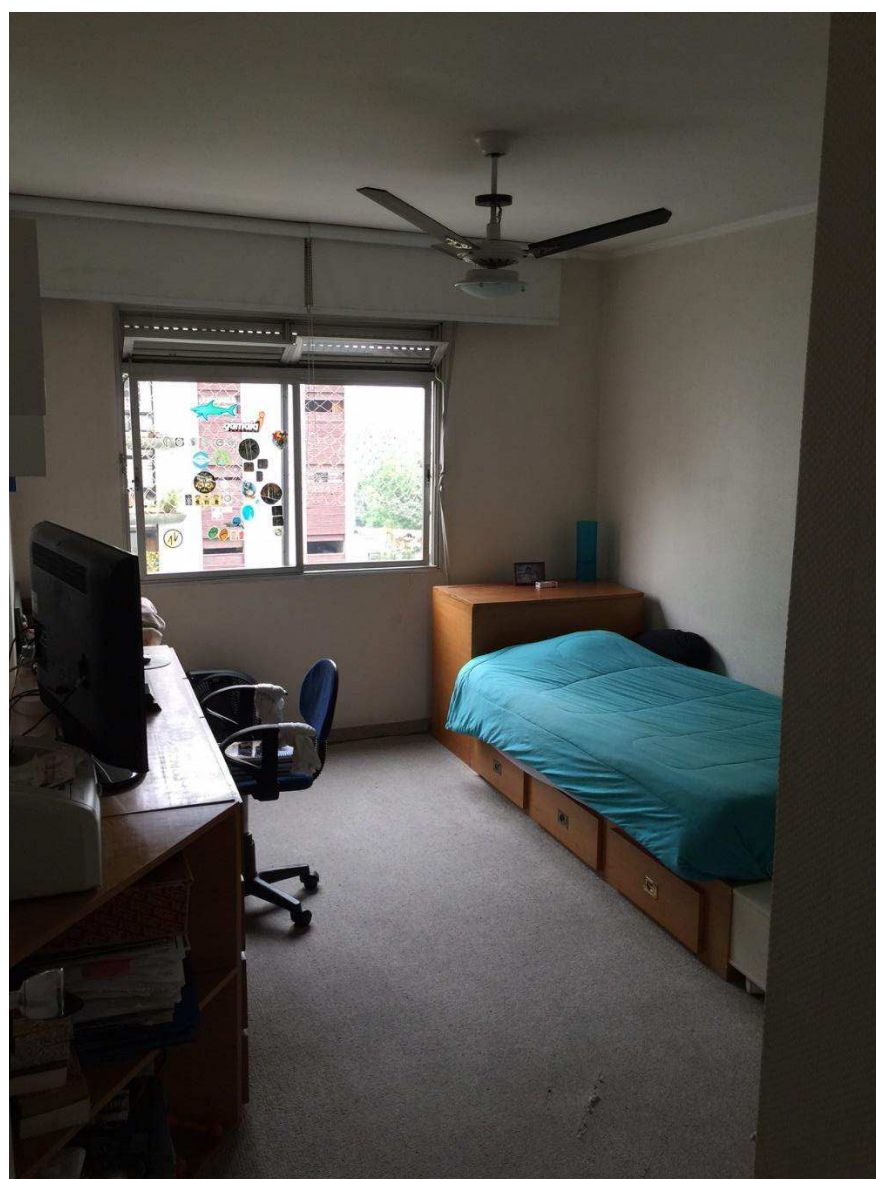
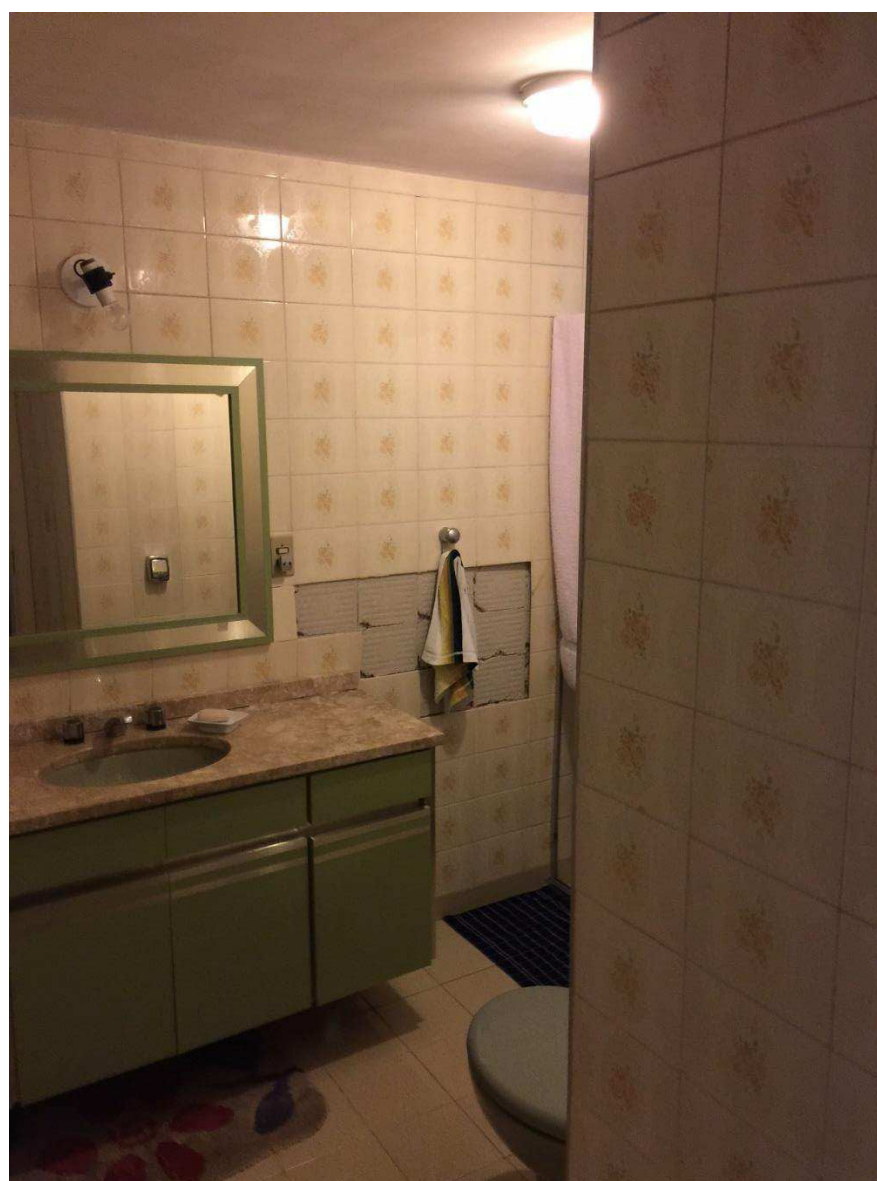


FOTO 17: Vista do banheiro social, observando-se seus acabamentos.



**FOTO 18:** Vista da cozinha, observando-se seus acabamentos.



FOTO 19: Vista da cozinha agora no sentido oposto ao da foto anterior.



**FOTO 20:** Vista da área de serviço, observando-se seus acabamentos.



**FOTO 21:** Vista do dormitório de empregada, observando-se seus acabamentos.



## **4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

### **4.1. METODOLOGIA**

Para avaliação do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

- a) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;
- c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

**Índice Fiscal (I.F.) = 6.632,00**



#### **4.2. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE CONSTRUÇÃO**

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de apartamentos à venda ou efetivamente negociados na região geo-econômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “Normas” em vigor.

Para a determinação do valor básico unitário de construção procedeu este Perito Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **14 (quatorze) elementos** comparativos na mesma região geo-econômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:-

- **TRANSPOSIÇÃO:-** Será através da composição dos índices fiscais locais de cada elementos de oferta, tendo sido fixado para a Rua Caconde, no trecho em questão, o índice fiscal igual a “6.632,00” (Setor Fiscal nº 014 – Quadra Fiscal nº 065).

- **ATUALIZAÇÃO:**– Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).
- **OFERTAS:**– Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.
- **VALORES DAS CONSTRUÇÕES:**– As ofertas de imóveis terão as construções classificadas com base no estudo “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2.002”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria IBAPE.

Depois de feitos os devidos cálculos de homogeneização dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com 14 (quatorze) ofertas dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

**VU – R\$ 10.812,14/m<sup>2</sup> (agosto de 2017)**

**(dez mil, oitocentos e doze reais e quatorze centavos)**

### 4.3. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias em questão serão classificadas no seguinte padrão:

**“APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR” – FAIXA MÉDIA** extraída do estudo **“EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002”** de autoria da Comissão de Peritos nomeada pelo IBAPE/SP.

#### 1.3.4- Apartamento padrão SUPERIOR

##### A - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suite, cozinha, dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

##### B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS

1- Fachada	Pintura sobre massa corrida, massa texturizada, pastilha, cerâmicas, "fulget" e eventualmente detalhes em granito ou "cortina de vidro" ou a combinação destes materiais. Caixilharia de alumínio de padrão superior
2- Área comum	Piso cerâmico, pedras, granito, mármore ou granilite (escadaria e serviço). Parede com pintura látex sobre massa corrida e forro eventualmente em gesso ou madeira.
3 - Revestimentos de paredes nas áreas privativas	
Áreas secas	Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso.
Áreas molhadas	Azulejo, revestimento cerâmico com detalhes decorativos ou, ainda, revestimento melaminico.
4 - Revestimento de pisos nas áreas privativas	
Áreas secas	Assoalho de madeira, taco, carpete, granito ou mármore.
Áreas molhadas	Cerâmica, granito ou mármore.
5 - Revestimento de forros nas áreas privativas	
Áreas secas	Pintura em látex sobre massa corrida ou eventualmente forro de gesso.
Áreas molhadas	Pintura em látex sobre placa de gesso.
6 - Portas	Madeira estruturada, com ferragens de padrão superior. Podendo algumas exibir detalhes decorativos.
7- Instalações elétricas	Completas com circuitos independentes. Componentes e acabamentos de boa qualidade.
8- Instalações hidráulicas	Completas. Dotadas de aquecedor central. Louças e metais de boa qualidade. Podem possuir banheira com hidromassagem.
9- Instalações especiais	Diversos pontos de telefone e de antena de TV. Sistema de segurança com circuito fechado de TV. Eventualmente, o edifício é dotado de gerador.

**INTERVALO MÉDIO: 2,406 R\$8N**

#### 4.4 FATOR OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO

Sendo a Idade da edificação:  $ie = 35$  (trinta e cinco) anos conforme obtido do quadro [A] do Estudo de Edificações, em estado regular (c), o coeficiente de depreciação será dado pela seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

Foc: Fator obsolescência e conservação = ?

R: Coeficiente residual = 20%

K: Coeficiente de Ross/Heideck = 0,524

Ir: Vida Referencial = 60 anos

K é obtido mediante o fator determinado da idade em %, através da fórmula:  $ia/ir = 0,5833$ , aplicando-se na Tabela 2 do Estudo de Edificações conjuntamente com a referência do estado de conservação obtida no quadro A da mesma norma.

Substituindo e operando, teremos:

$$Foc = 0,20 + 0,524 * (1 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,6197}$$

## 4.5 – VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado, através da seguinte equação:

$VI = Vub \times Au$ , onde:

$VI =$  VALOR DO IMÓVEL: R\$

$Vub =$  Valor unitários homogeneizado das construções

.....R\$ 10.812,14/m<sup>2</sup>

$Au =$  Área útil do apartamento.....181,37m<sup>2</sup>

$$VI = R\$ 10.812,14/m^2 \times 181,37m^2$$

$$VI = R\$ 1.960.998,00$$

(um milhão, novecentos e sessenta mil, novecentos e noventa e oito reais)

**OBS.: O Valor do Imóvel foi obtido mediante os dados constantes da matrícula, não constam da matrícula penhora as 02 vagas de garagem.**

## 5. CONCLUSÃO

Após cálculos o signatário aponta o seguinte valor para o imóvel avaliando:

**IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CACONDE, Nº 522, APARTAMENTO NO. 71 - SEM VAGAS DE GARAGEM, BAIRRO JADRIM PAULISTA, SÃO PAULO/SP.**

**VI = R\$ 1.960.998,00**

**(um milhão, novecentos e sessenta mil, novecentos e noventa e oito reais)**

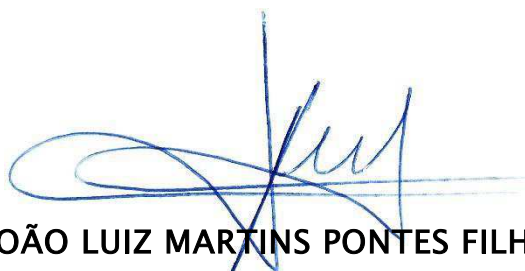
**(Data base: AGOSTO/2017)**

## 6. ENCERRAMENTO

O Signatário dá por encerrado o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, o qual segue digitado e impresso em **47 (quarenta e sete)** folhas deste papel timbrado, sendo todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vai datada e assinada.

Seguem, **04 (quatro)** anexos elucidativos

São Paulo-SP, 11 de agosto de 2017



**JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO**  
ENGENHEIRO – CREA Nº 5060616540/D

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 30ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL-SP**

**PROCESSO Nº 1075963-03.2014.8.26.0100**

**JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO**,  
Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado por **V.Exa.**, nos autos da ação  
de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO  
MONDEGO** em face de **EDUARDO CINTRA DE BARROS**, tendo concluído  
e entregue seu Laudo em Cartório vem, mui respeitosamente requerer  
com a devida vênua a **V.Exa.**, se digne autorizar a expedição e o  
levantamento da guia de seus honorários periciais provisórios, os quais  
foram depositados à fl. 183 dos autos.

Termos em que,

Pede Deferimento

São Paulo-SP, 11 de agosto de 2017



**JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO**  
**ENGENHEIRO – CREA Nº 5060616540/D**



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 30<sup>a</sup> VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL-SP**

**PROCESSO Nº 1075963-03.2014.8.26.0100**

**JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO**, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado por **V.Exa.**, nos autos da ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO MONDEGO** em face de **EDUARDO CINTRA DE BARROS**, tendo concluído e entregue seu Laudo em Cartório vem, mui respeitosamente apresentar com a devida vênua a **V.Exa.**, a estimativa de seus honorários periciais, os quais foram calculados de acordo com o Regulamento de Honorários do IBAPE/SP, a razão de R\$ 400,00/hora, importando em **R\$ 5.850,00 (cinco mil, oitocentos e cinquenta reais)**, dos quais deverão ser deduzidos os honorários periciais provisórios já depositados nos autos.

Termos em que,

Pede Deferimento

São Paulo-SP, 11 de agosto de 2017

  
**JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO**  
**ENGENHEIRO - CREA Nº 5060616540/D**

## MEMÓRIA DE CÁLCULO

Conforme consta do capítulo II Art. 9º da Tabela de Honorários do IBAPE/SP, a remuneração será calculada com base em um custo de R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora.

**1.0 – Vistoria compreendendo:**

1. – Deslocamentos do escritório ao local periciando
2. – Descrição do local
3. – Fotografias do local

**04:00hs x R\$ 400,00/hora.....R\$ 1.600,00**

**2.0 - Análise das documentações acostadas aos autos, matrículas, IPTUs, demais documentações necessárias ao deslinde da lide.....04:00 hs;**

**04:00 Horas x R\$ 400,00 / Hora.....R\$ 1.600,00**

**3.0 - Elaboração do laudo, pesquisa mercadológica, cálculos, digitação, impressão e reparos finais do laudo e esclarecimentos.....06:00 hs;**

**06:00 Horas x R\$ 400,00 / Hora.....R\$ 2.400,00**

**4.0 - Despesas com locomoção, reprografia, fotografias e material do escritório:**

**Verba.....R\$ 250,00**

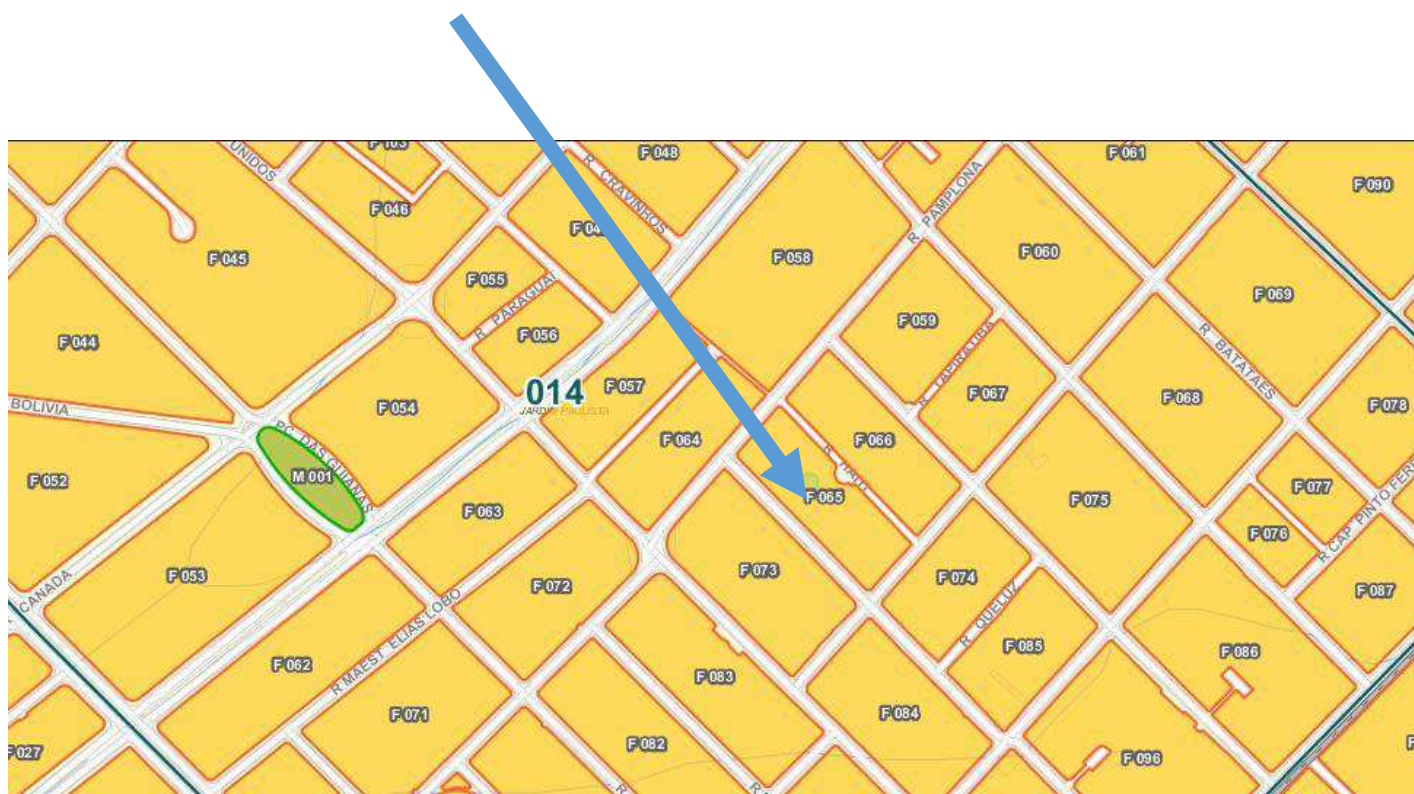
**5.0 – TOTAL.....R\$ 5.850,00**  
**(cinco mil, oitocentos e cinquenta reais)**

# ANEXO 01

## PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE APARTAMENTOS

# ANEXO 02

## SITUAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FATIMA APARECIDA BRUNELLI SALLI, liberado nos autos em 15/08/2017 às 15:37 .  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento?processo=1075963-03.2014.8.26.0100> e código 360AE28.

## **ANEXO 03**

**NBR 14.653-2**

NORMA  
BRASILEIRA

ABNT NBR  
14653-2

Segunda edição  
03.02.2011

Válida a partir de  
03.03.2011

---

**Avaliação de bens**  
**Parte 2: Imóveis urbanos**

*Assets appraisal*  
*Part 2: Appraisal of urban real estate*

ICS 03.080.99

ISBN 978-85-07-02596-2



ASSOCIAÇÃO  
BRASILEIRA  
DE NORMAS  
TÉCNICAS

Número de referência  
ABNT NBR 14653-2:2011  
54 páginas

© ABNT 2011

## **ANEXO 04**

### **EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA**



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS  
SÃO PAULO

## VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP

Conversão dos Coeficientes  $H_82N$  para  $R_8N$

**Coordenação:** Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira,

**Colaborador:** Paulo Grandiski

### 1- INTRODUÇÃO

**1.1** O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento a publicação da **NBR 12.721-2006**, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>) de construção estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, além de alterações nos lotes de insumo correspondentes a esse CUB, recomenda que:

- a)** quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006" seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do  **$R_8N$** , em substituição ao  **$H_82N$** ;
- b)** para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações", nov/2006. O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953", conforme fundamentos que seguem.

**1.2** - Esta conversão é medida provisória, enquanto a atualização geral e completa do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", 2002, não é concluída, consoante aferições no mercado imobiliário.

Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira  
**Coordenadora do Trabalho**

Engenheiro Tito Lívio Pereira Gomide  
**Presidente do IBAPE/SP**





## 2 – FUNDAMENTAÇÃO

2.1 – O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H<sub>8</sub>2N para R<sub>8</sub>N.

2.2 – Para a conversão do tipo H<sub>8</sub>2N para R<sub>8</sub>N consideram-se válidos os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” na data base de fevereiro/2007, aplicado o percentual de deságio calculado em nov/06 de 14%.

Consoante orientação do Engº. Paulo Grandiski, membro da Comissão de Estudos da NBR 12.721:2006, os coeficientes devem ser transformados, primeiramente, em reais e, depois, convertidos para o novo padrão R<sub>8</sub>N, data base de Fev07, conforme demonstração que segue.

### Dedução do Fator K de Conversão

O Sinduscon/SP, atendendo ao disposto na NBR12721:2006, divulgou o último valor do H<sub>8</sub>2N, em jan/2007, de R\$968,23. Para fev/2007, publicou-se reajuste de 0,16% sobre esse valor de jan/07, calculado pelo critério da versão de 1999 da NBR12721. Portanto, o valor do H<sub>8</sub>2N de fev/07 corresponde a: R\$968,23 x 1,0016 = R\$969,779168.

Desta forma, os valores unitários de cada padrão construtivo do “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, em fev/2007, seriam obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão) x (H<sub>8</sub>2N de Fev07) =  
Valor/m<sup>2</sup> de fev/07



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

Por definição, o **fator K de conversão** corresponde a:

**Fator K de Conversão** = Valor/m<sup>2</sup> em Fev07 / R<sub>8</sub>N de Fev07

Substituindo o numerador, tem-se:

**Fator K de conversão** = [( coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão) x (H<sub>8</sub>2N em Fev07) ] / R<sub>8</sub>N de Fev07

**Fator K de conversão** = [( coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão x (R\$ 969,779168/R\$695,02) ]

**Fator K de conversão = 1,3953**

Portanto, o novo coeficiente do padrão construtivo a ser empregado na utilização do "Valores de Edificações" corresponde a multiplicação dos coeficientes atualizados em nov/06 e o fator de conversão K, calculado em 1,3953, conforme demonstrado.

O exemplo a seguir, ilustra a aplicação do fator K de conversão:

(i) Considerado o padrão construtivo: APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO, COM ELEVADOR, considerado o intervalo mínimo do "Valores de Edificações", publicado e atualizado em nov/06, tem-se:

(ii) Valor unitário do padrão construtivo, extraído do "Valores de Edificações", atualizado em nov/06 = 1,213 x H82N

(iii) Aplicando-se o fator de conversão K, acima calculado, tem-se o novo coeficiente do padrão construtivo, vinculado ao R<sub>8</sub>N, sendo: 1,213 x 1,3953 = 1,692 x R8N

(iv) Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, seria de: 1,692 x R8N = 1,692 x R\$695,02 = R\$ 1.175,97.

3

58

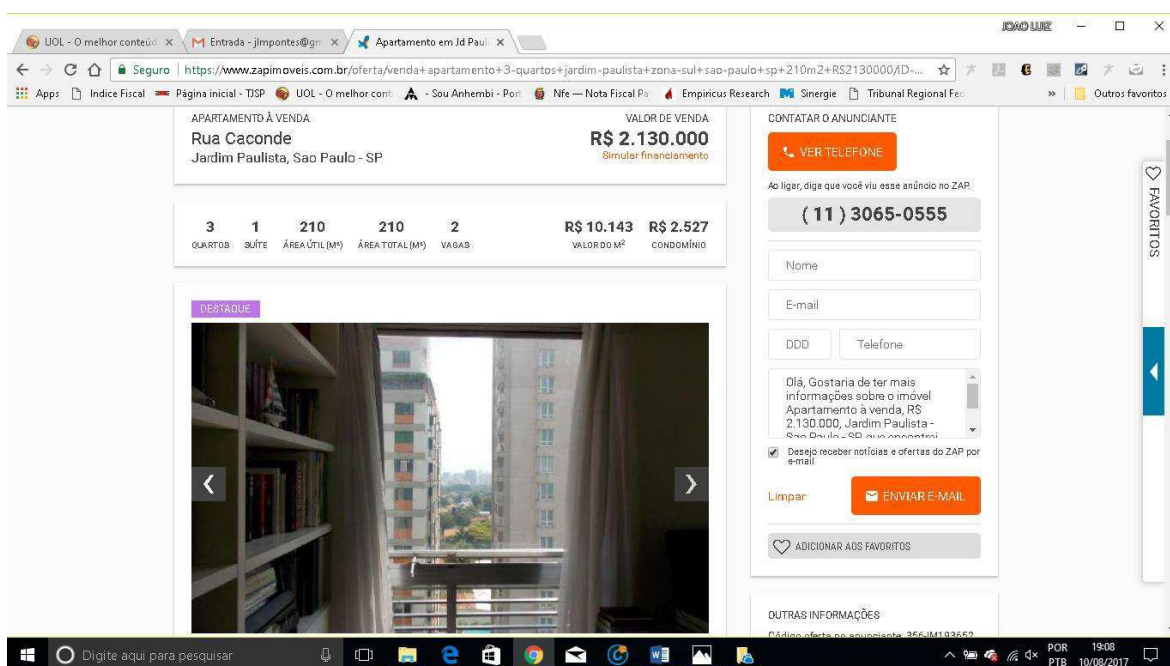
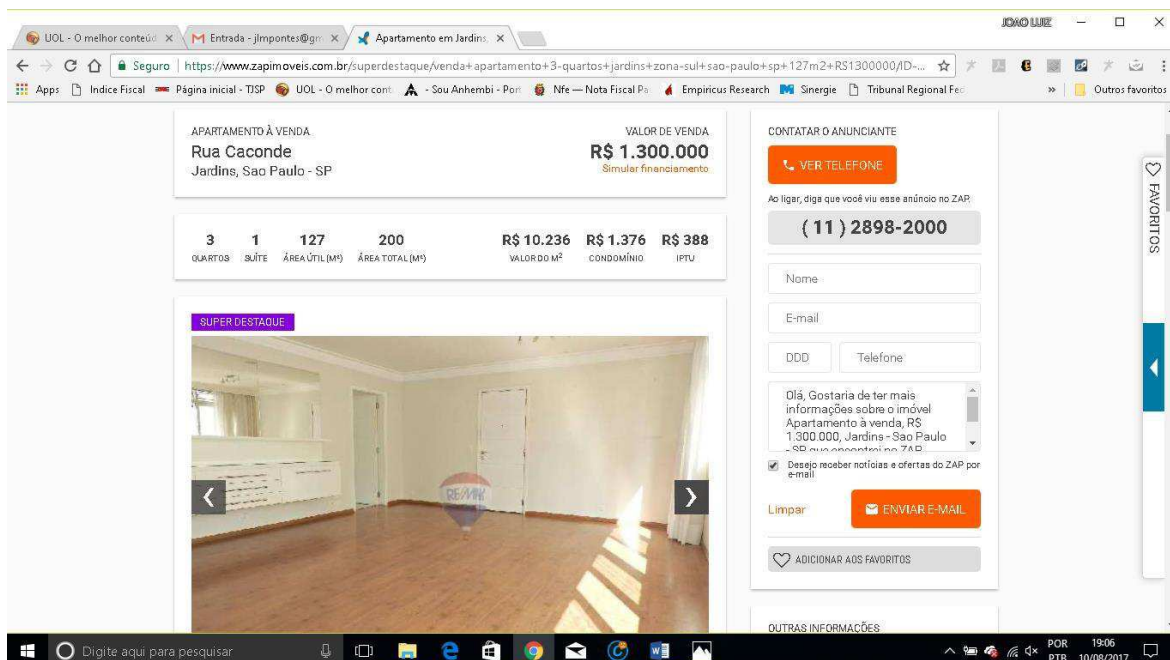


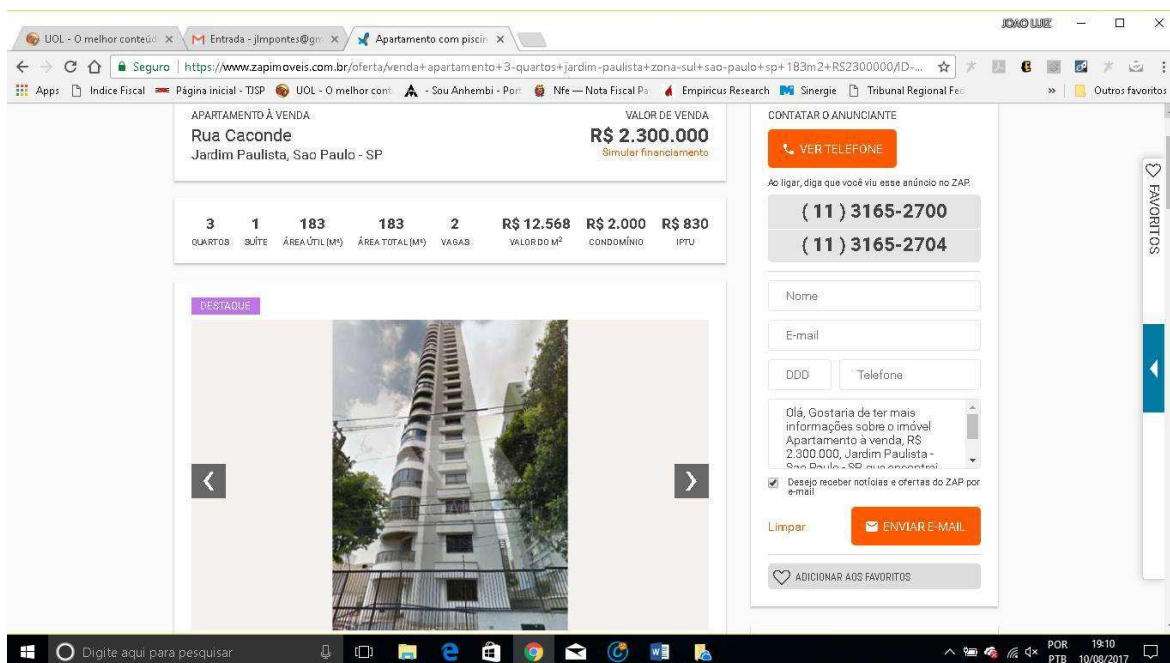
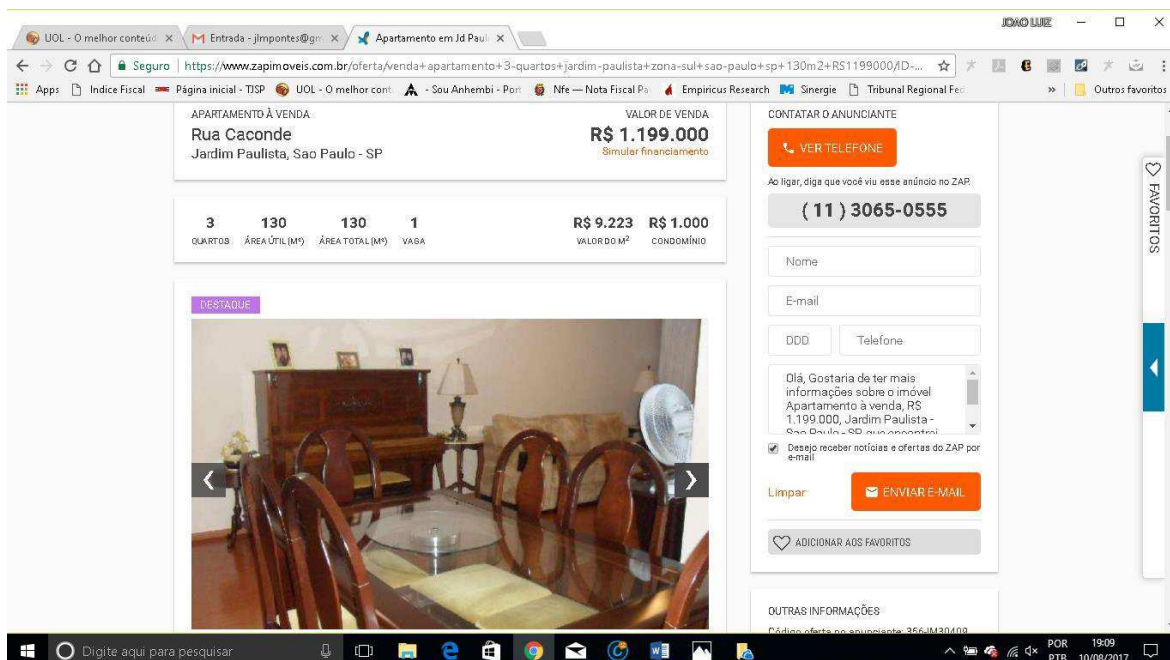
### 3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R<sub>8</sub>N

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<sub>8</sub>N do SINDUSCON/SP.

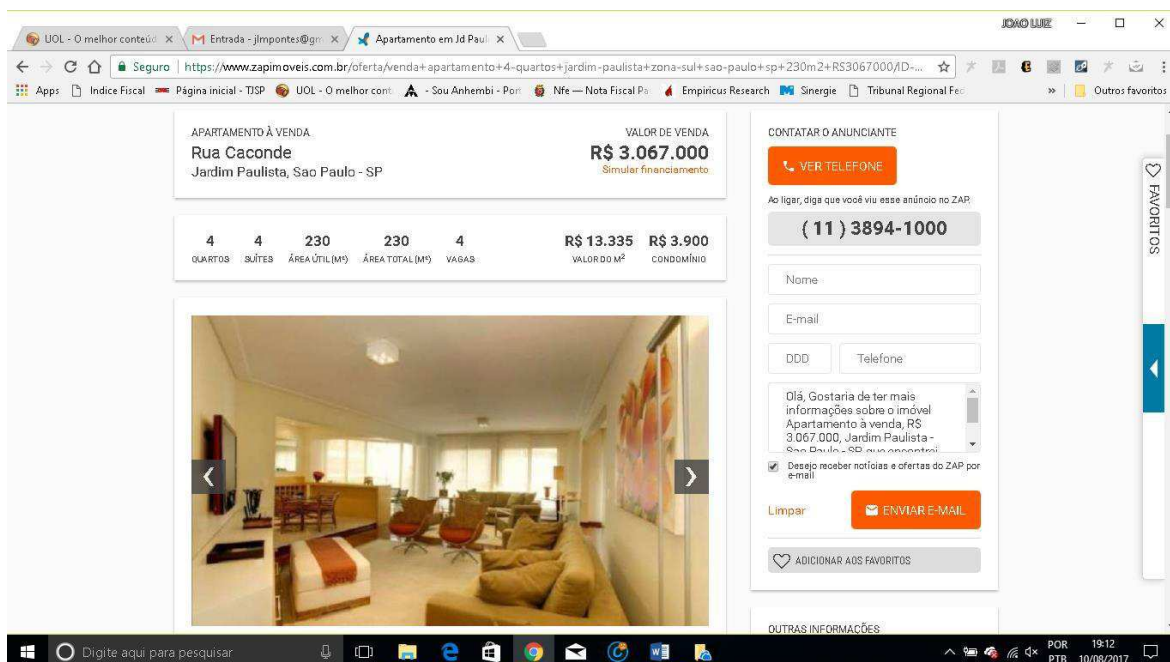
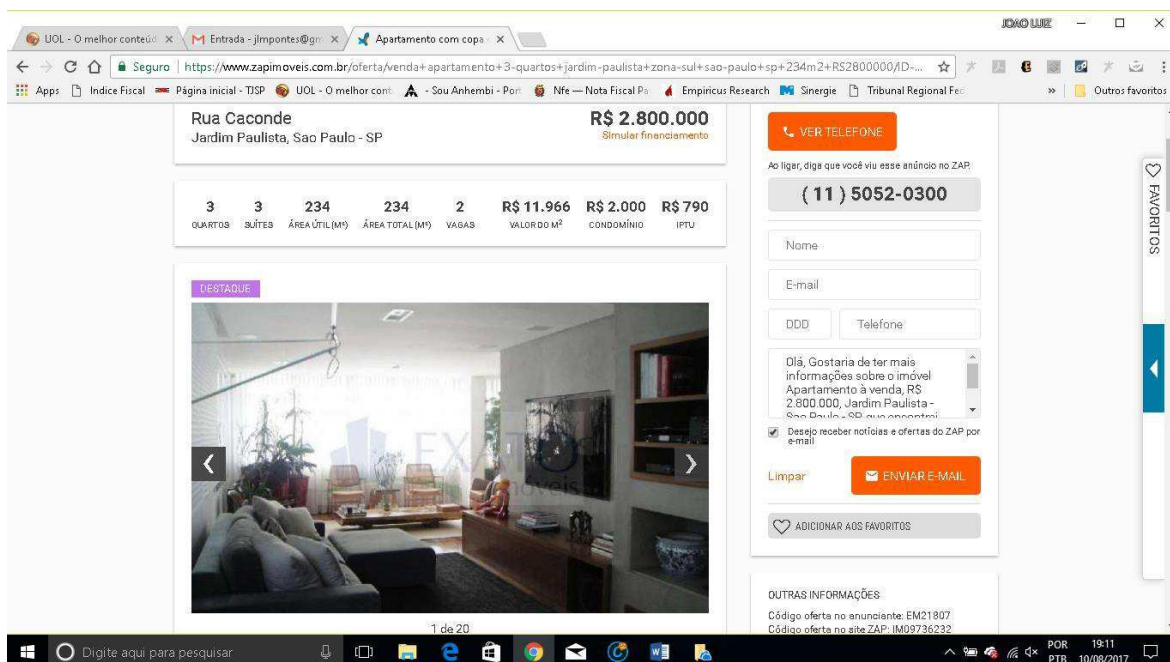
A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	<b>0,090</b>	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	<b>0,420</b>	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	<b>0,576</b>	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	<b>0,786</b>	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	<b>1,056</b>	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	<b>1,386</b>	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	<b>1,776</b>	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	<b>2,436</b>	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de <b>2,89</b>			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
			Com elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
			Com elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
			Com elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	<b>3,066</b>	3,480	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de <b>3,49</b>					
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	<b>0,780</b>	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440
			Com elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860
			Com elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220
	Com elevador		2,052	<b>2,286</b>	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	<b>3,066</b>	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de <b>3,61</b>				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	<b>0,360</b>	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	<b>0,726</b>	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	<b>1,326</b>	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de <b>1,69</b>				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	<b>0,120</b>	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	<b>0,246</b>	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	<b>0,456</b>	0,600	

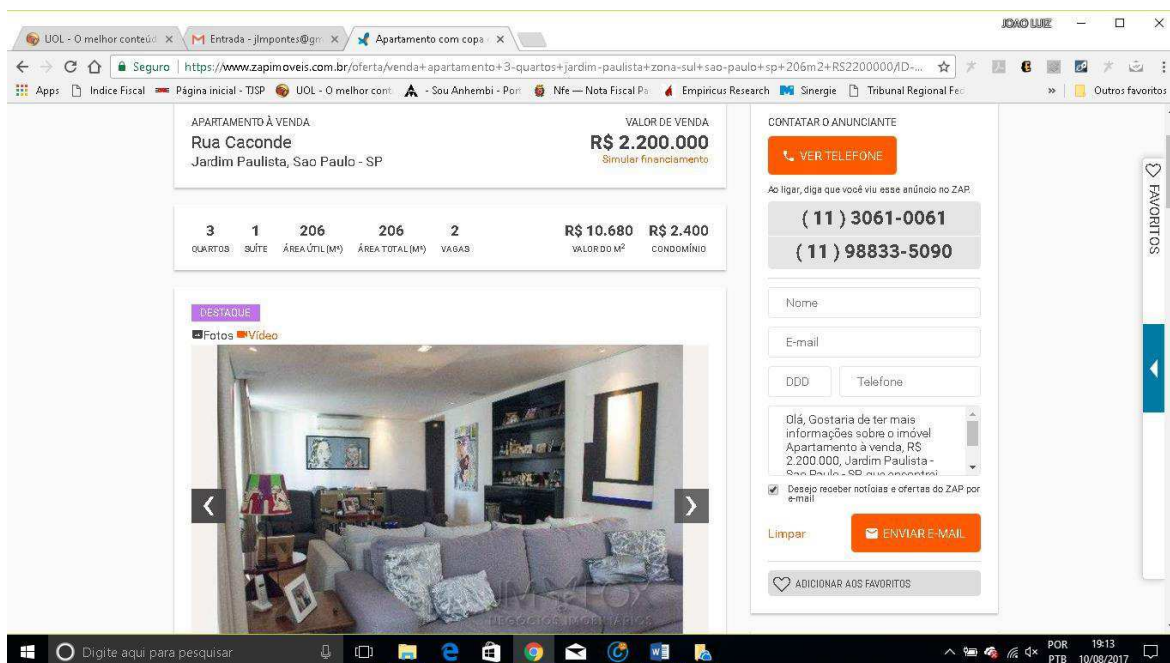
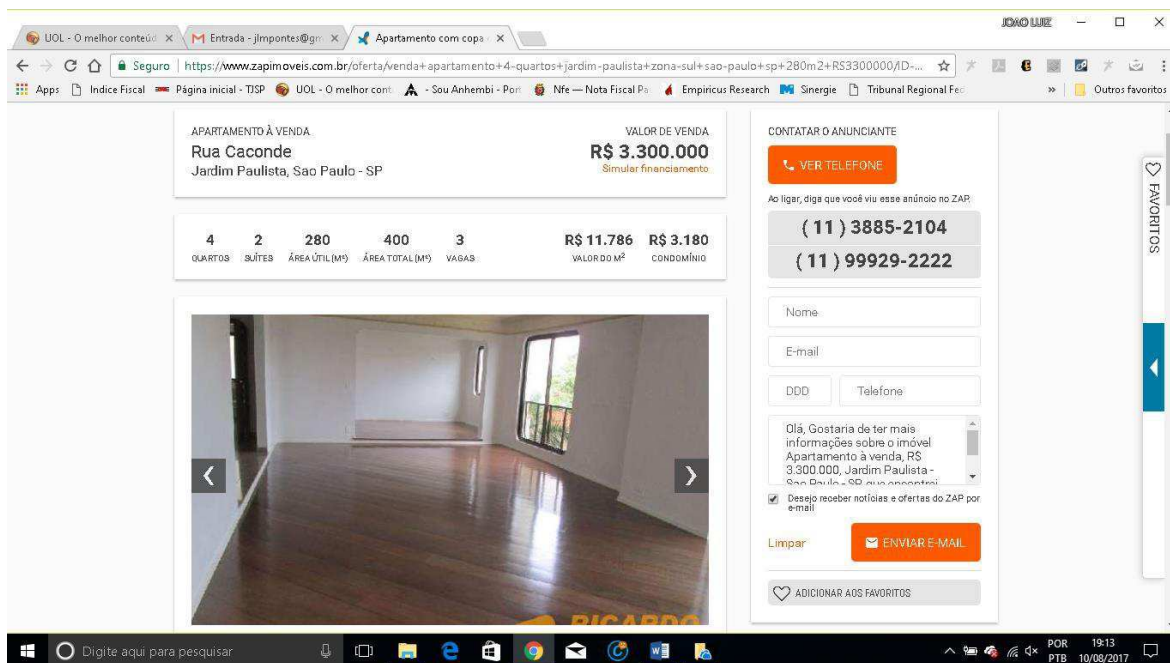




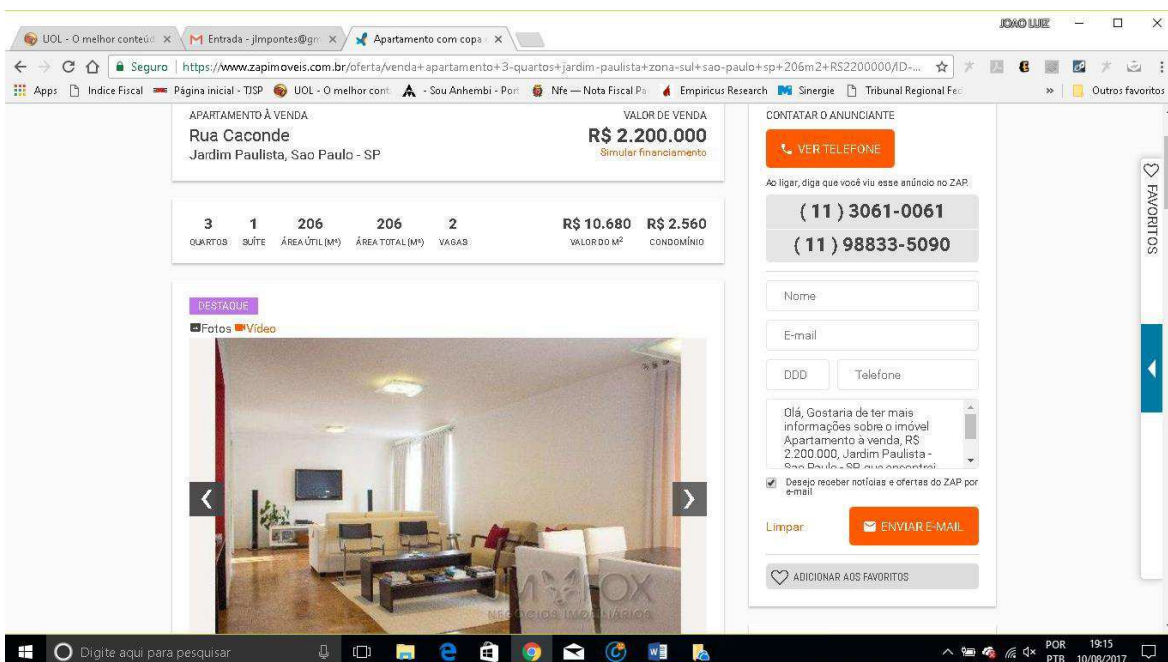
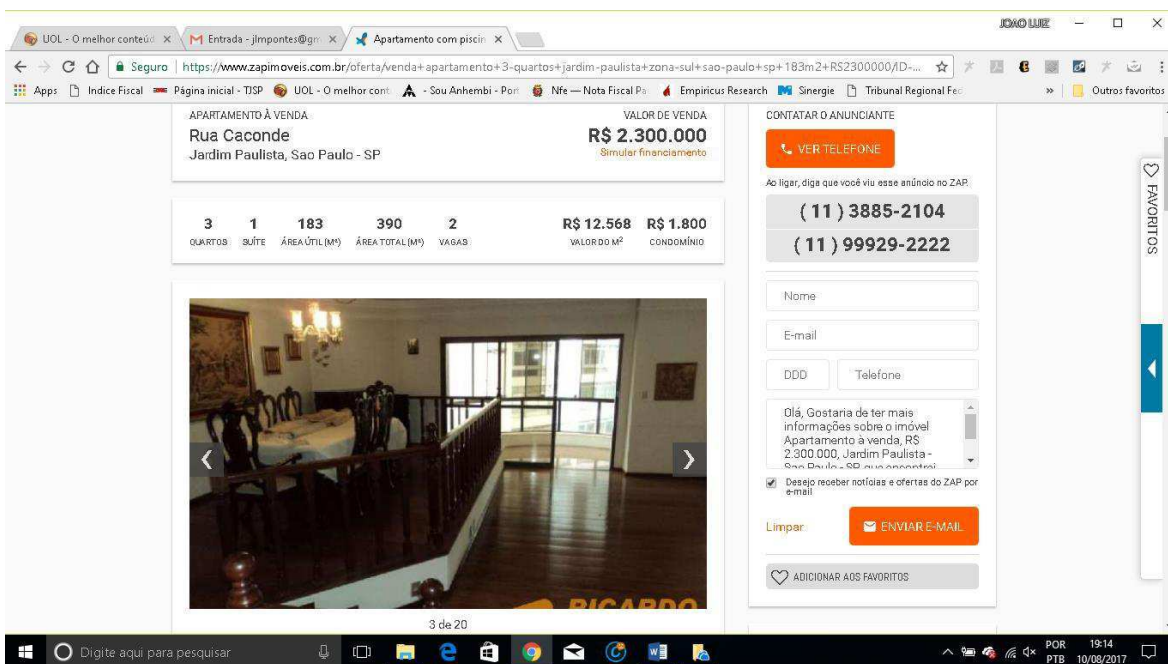
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FATIMA APARECIDA BRUNELI SALI, liberado nos autos em 15/08/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075963-03.2014.8.26.0100 e código 360AE28.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FATIMA APARECIDA BRUNELI SALLI, liberado nos autos em 15/08/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075963-03.2014.8.26.0100 e código 360AE28.

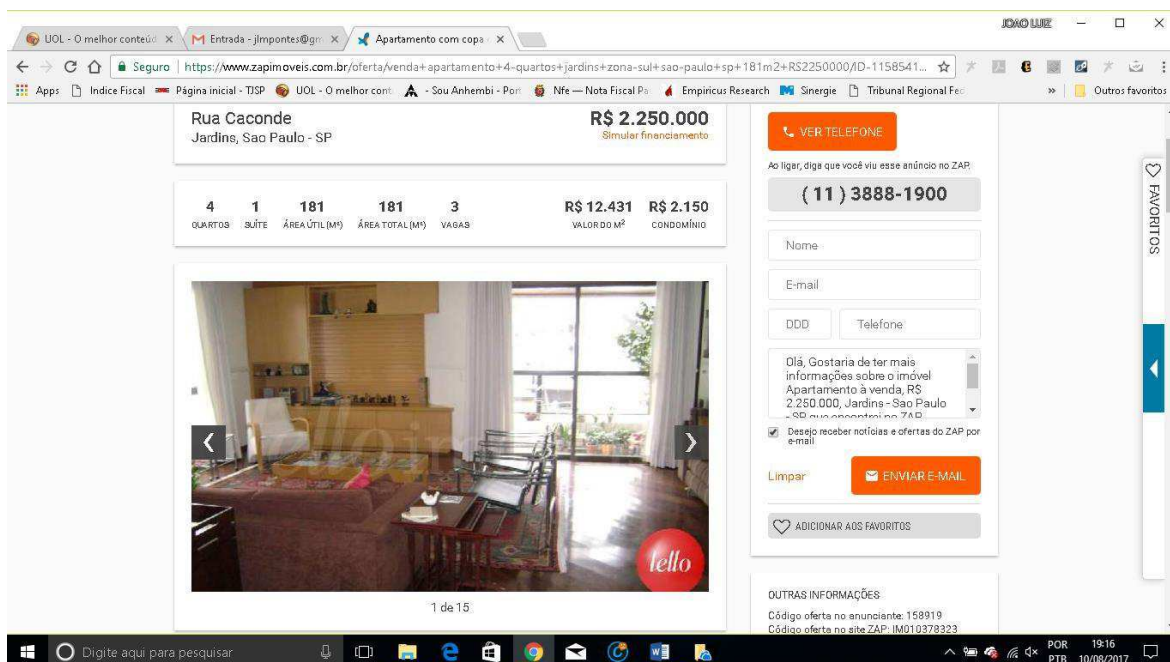
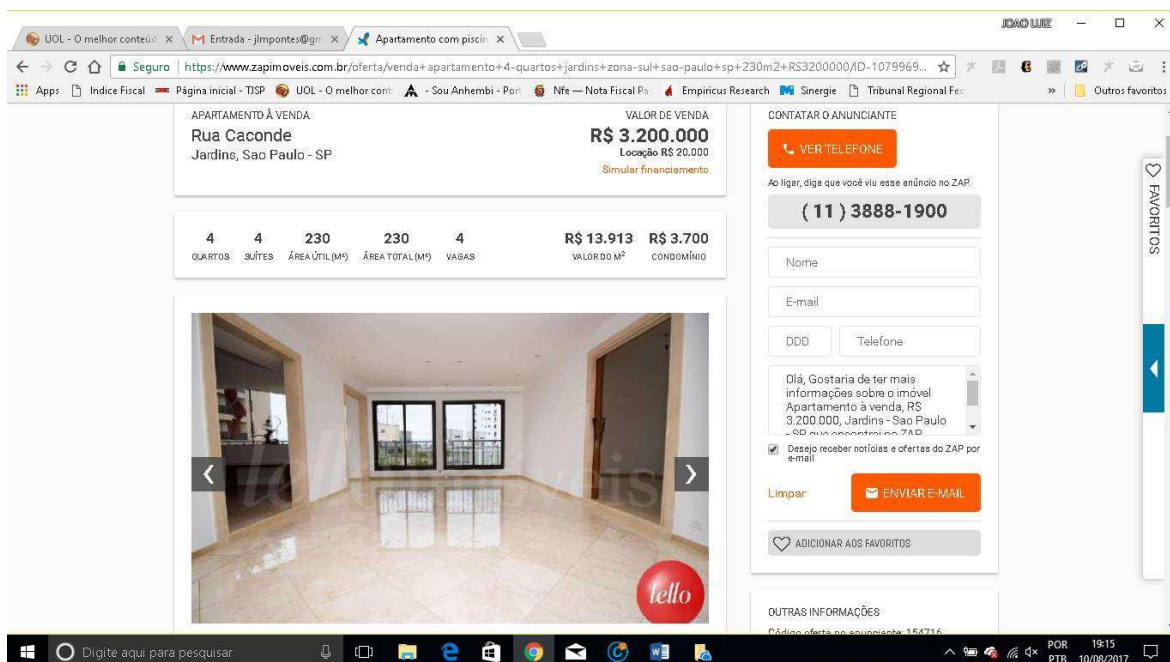


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FATIMA APARECIDA BRUNELI SALLI, liberado nos autos em 15/08/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075963-03.2014.8.26.0100 e código 360AE28.

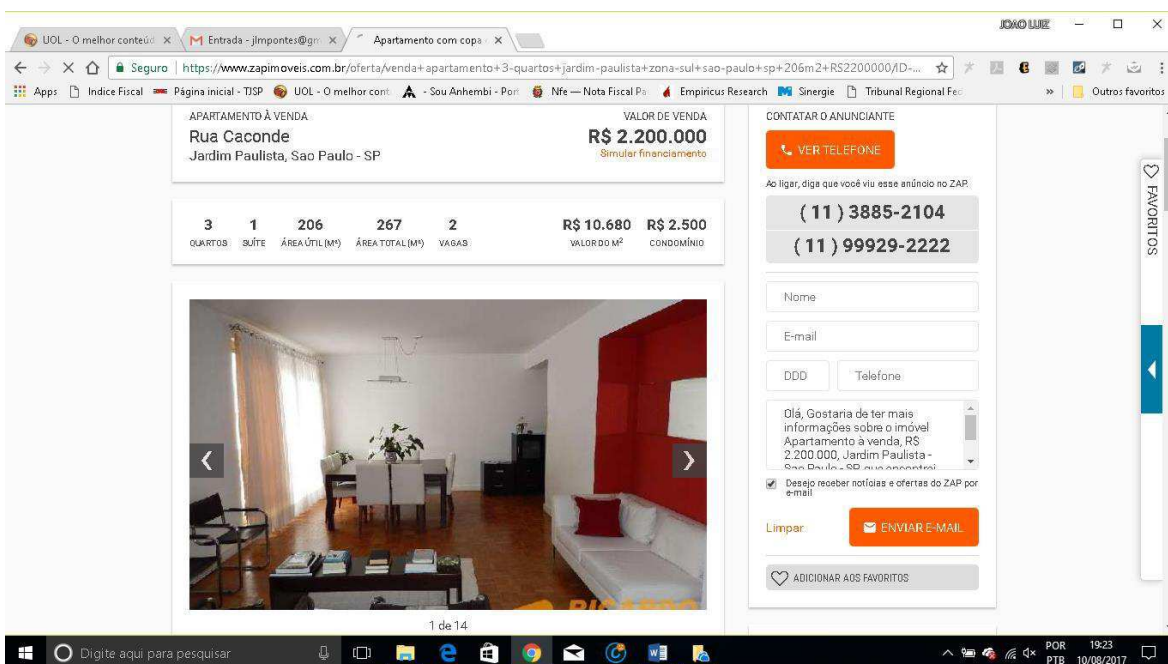
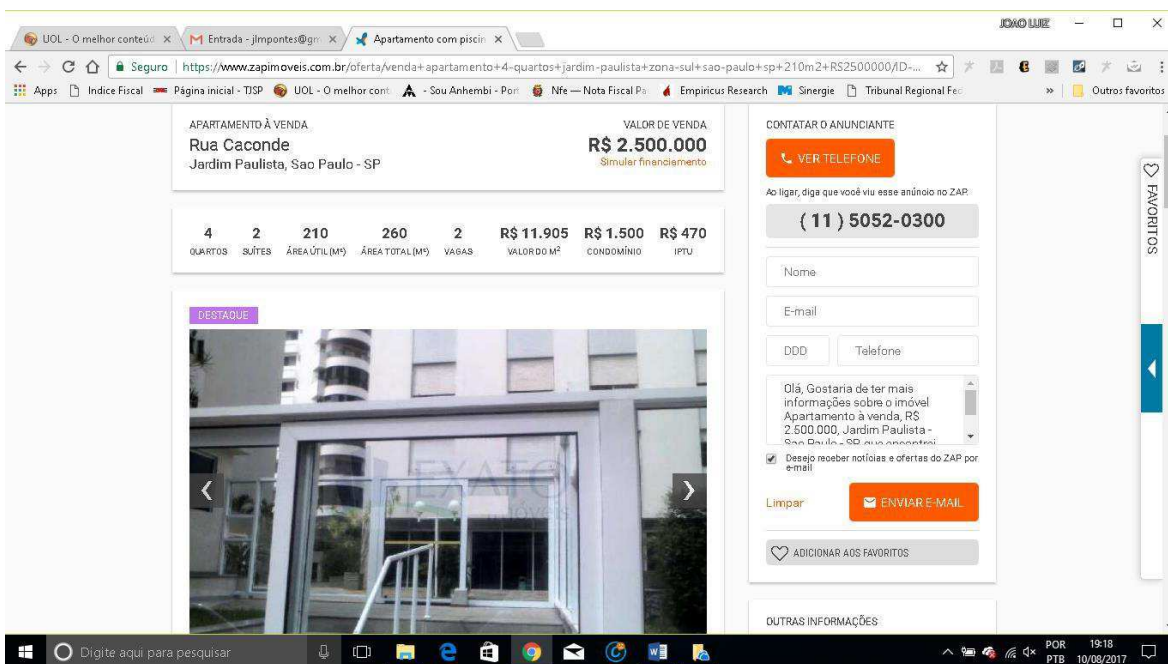


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FATIMA APARECIDA BRUNELI SALLI, liberado nos autos em 15/08/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075963-03.2014.8.26.0100 e código 360AE28.





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FATIMA APARECIDA BRUNELI SALLI, liberado nos autos em 15/08/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1075963-03.2014.8.26.0100 e código 360AE28.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FATIMA APARECIDA BRUNELI SALI, liberado nos autos em 15/08/2017 às 15:37. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1075963-03.2014.8.26.0100 e código 360AE28.

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 30ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL-SP**

**PROCESSO Nº 1075963-03.2014.8.26.0100**

**JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO,**  
Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado por V.Exa., nos autos da ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO MONDEGO** em face de **EDUARDO CINTRA DE BARROS**, tendo sido notificado à fls. 272 dos autos para se manifestar sobre as considerações ofertadas pelo autor, vem, apresentar respeitosamente a V.Exa., os seguintes:

## **ESCLARECIMENTOS**

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado do **apartamento no. 71** situado no **Condomínio Edifício Rio Mondego**, à **Rua Caconde, nº 522**, 28º Subdistrito Jardim Paulista, São Paulo–SP.

A ação tem por objeto a unidade 71, constante da matrícula no. 17.155 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital–SP, tendo em vista a garantia da dívida contraída mediante ao não pagamento das cotas condominiais vencidas entre outubro de 2013 e julho de 2014.

**Requerida a Avaliação, o M.M. JUIZ** nomeou o Signatário para tão honroso mister à **fl. 172** dos autos.

Após apresentar a avaliação do apartamento penhorado, o autor se manifestou pela avaliação também das vagas de garagens e juntou à **fls. 277** dos autos a matrícula concernente às vagas.

Em vista dessas novas informações e requerimentos, o signatário apresentará a seguir o valor do apartamento incluindo as vagas de garagem.

## **2. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO COM AS VAGAS DE GARAGEM**

### **2.1 – Área Construída**

#### **2.1.1 – APARTAMENTO**

Conforme disposto no 4º [Cartório de Registro de Imóveis](#) de São Paulo– capital, sob nº [17.155](#), o imóvel tem a seguinte descrição:

*“Apartamento n. 71, no 7º andar do Edifício Condomínio Rio Mondego, situado à rua Caconde n. 522, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, com área útil de 181,37m<sup>2</sup>, área comum de 27,78m<sup>2</sup>, e a área total de 209,15m<sup>2</sup>, e uma fração ideal no terreno de 43,119m<sup>2</sup>.” Contribuinte no. 014.065.0116-6.*

### 2.1.2 – VAGAS DE GARAGEM

Conforme disposto no 4º **Cartório de Registro de Imóveis** de São Paulo– capital, sob nº **17.156**, o imóvel tem a seguinte descrição:

*“Vaga dupla sob no. 23, localizada no subsolo do Edifício Condomínio Rio Mondego, situado à rua Caconde n. 522, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, para estacionamento de dois automóveis, com área útil e total de 41,08m<sup>2</sup>, e a fração ideal no terreno de 8,47m<sup>2</sup>.” Contribuinte no. 014.065.0116-6.*

Portanto com as seguintes metragens:

Área útil.....181,37m<sup>2</sup>;  
 Área comum.....27,78 m<sup>2</sup>;  
 Área de garagem.....41,08 m<sup>2</sup>;  
 Área total.....250,23 m<sup>2</sup>;  
 Fração ideal no terreno apto.....43,119m<sup>2</sup>;  
 Fração ideal no terreno vagas.....8,47m<sup>2</sup>.

### **3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

#### **3.1. METODOLOGIA**

Para avaliação do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

- a) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;
- c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

**Índice Fiscal (I.F.) = 6.632,00**



### **3.2. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE CONSTRUÇÃO**

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de **apartamentos** à venda ou efetivamente negociados na região geo-econômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “Normas” em vigor.

Para a determinação do **valor básico unitário de construção** procedeu este Perito Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **14 (quatorze) elementos** comparativos na mesma região geo-econômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:-

- **TRANSPOSIÇÃO:-** Será através da composição dos índices fiscais locais de cada elementos de oferta, tendo sido fixado para a **Rua Caconde**, no trecho em questão, o índice fiscal igual a **“6.632,00” (Setor Fiscal nº 014 – Quadra Fiscal nº 065)**.

- **ATUALIZAÇÃO:**– Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).
- **OFERTAS:**– Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.
- **VALORES DAS CONSTRUÇÕES:**– As ofertas de imóveis terão as construções classificadas com base no estudo “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2.002”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria IBAPE.

Depois de feitos os devidos cálculos de homogeneização dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com **14 (quatorze)** ofertas dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

**VU – R\$ 10.812,14/m<sup>2</sup> (agosto de 2017)**

**(dez mil, oitocentos e doze reais e quatorze centavos)**

### **3.3. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS**

As benfeitorias em questão serão classificadas no seguinte padrão:

**“APARTAMENTO PADRÃO SUPERIOR” – FAIXA MÉDIA** extraída do estudo **“EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2002”** de autoria da Comissão de Peritos nomeada pelo IBAPE/SP.

#### **1.3.4- Apartamento padrão SUPERIOR**

##### **A - CARACTERÍSTICAS GERAIS**

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suite, cozinha, dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento.

##### **B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS**

- |   |  |
|---|--|
| 1- Fachada  | Pintura sobre massa corrida, massa texturizada, pastilha, cerâmicas, "fulget" e eventualmente detalhes em granito ou "cortina de vidro" ou a combinação destes materiais. Caixilharia de alumínio de padrão superior |
| 2- Área comum                                     | Piso cerâmico, pedras, granito, mármore ou granilite (escadaria e serviço). Parede com pintura látex sobre massa corrida e forro eventualmente em gesso ou madeira.  |
| 3 - Revestimentos de paredes nas áreas privativas |  |
| Áreas secas                                       | Pintura em látex sobre massa corrida ou gesso.   |
| Áreas molhadas                                    | Azulejo, revestimento cerâmico com detalhes decorativos ou, ainda, revestimento melaminico.  |
| 4 - Revestimento de pisos nas áreas privativas    |  |
| Áreas secas                                       | Assoalho de madeira, taco, carpete, granito ou mármore.  |
| Áreas molhadas                                    | Cerâmica, granito ou mármore.  |
| 5 - Revestimento de forros nas áreas privativas   |  |
| Áreas secas                                       | Pintura em látex sobre massa corrida ou eventualmente forro de gesso.  |
| Áreas molhadas                                    | Pintura em látex sobre placa de gesso.   |
| 6 - Portas  | Madeira estruturada, com ferragens de padrão superior. Podendo algumas exibir detalhes decorativos.  |
| 7- Instalações elétricas                          | Completas com circuitos independentes. Componentes e acabamentos de boa qualidade.   |
| 8- Instalações hidráulicas                        | Completas. Dotadas de aquecedor central. Louças e metais de boa qualidade. Podem possuir banheira com hidromassagem.   |
| 9- Instalações especiais                          | Diversos pontos de telefone e de antena de TV. Sistema de segurança com circuito fechado de TV. Eventualmente, o edifício é dotado de gerador.   |

**INTERVALO MÉDIO: 2,406 R\$N**

### **3.4 FATOR OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO**

Sendo a Idade da edificação:  $ie = 35$  (trinta e cinco) anos conforme obtido do quadro [A] do Estudo de Edificações, em estado regular (c), o coeficiente de depreciação será dado pela seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R), \text{ onde:}$$

Foc: Fator obsolescimento e conservação = ?

R: Coeficiente residual = 20%

K: Coeficiente de Ross/Heideck = 0,524

Ir: Vida Referencial = 60 anos

K é obtido mediante o fator determinado da idade em %, através da fórmula:  $ia/ir = 0,5833$ , aplicando-se na Tabela 2 do Estudo de Edificações conjuntamente com a referência do estado de conservação obtida no quadro A da mesma norma.

Substituindo e operando, teremos:

$$Foc = 0,20 + 0,524 * (1 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,6197}$$

### 3.5 – VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado, através da seguinte equação:

$VI = Vub \times Au$ , onde:

$VI =$  VALOR DO IMÓVEL: R\$

$Vub =$  Valor unitários homogeneizado das construções

.....R\$ 10.812,14/m<sup>2</sup>

$Au =$  Área útil do apartamento.....181,37m<sup>2</sup>

$Au =$  Área útil das vagas.....41,08m<sup>2</sup>

$$VI = R\$ 10.812,14/m^2 \times (181,37m^2 + (41,08m^2/2))$$

$$VI = R\$ 2.183.079,00$$

(dois milhões, cento e oitenta e três mil, setenta e nove reais)

**OBS.: O Valor do Imóvel foi obtido mediante os dados constantes da matrícula, com as 02 vagas de garagem.**

## 4. CONCLUSÃO

Após cálculos o signatário aponta o seguinte valor para o imóvel avaliando:

**IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA CACONDE, Nº 522, APARTAMENTO NO. 71 – COM VAGAS DE GARAGEM, BAIRRO JADRIM PAULISTA, SÃO PAULO/SP.**

**VI = R\$ 2.183.079,00**

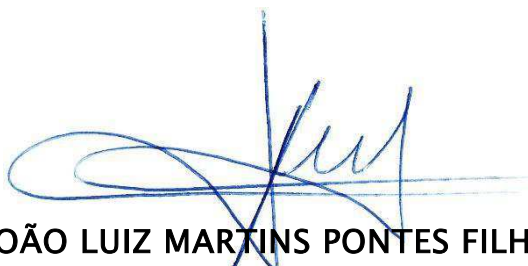
**(dois milhões, cento e oitenta e três mil, setenta e nove reais)**

**(Data base: AGOSTO/2017)**

## 5. ENCERRAMENTO

O Signatário dá por encerrado o presente **ESCLARECIMENTO**, o qual segue digitado e impresso em **13 (treze)** folhas deste papel timbrado, sendo todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vai datada e assinada.

São Paulo–SP, 16 de outubro de 2017



**JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO**  
ENGENHEIRO – CREA Nº 5060616540/D

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 30ª VARA  
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL-SP**

**PROCESSO Nº 1075963-03.2014.8.26.0100**

**JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO,**  
Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado por **V.Exa.**, nos autos da ação de **PROCEDIMENTO SUMÁRIO** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RIO MONDEGO** em face de **EDUARDO CINTRA DE BARROS**, tendo concluído e entregue seus esclarecimentos em Cartório vem, mui respeitosamente requerer com a devida vênia a **V.Exa.**, se digne intimar o autor a efetuar o depósito de seus **honorários complementares.**

Termos em que,

Pede Deferimento

São Paulo-SP, 16 de outubro de 2017



**JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO**  
**ENGENHEIRO – CREA Nº 5060616540/D**