

EXMA. SR^a. DR^a. JUÍZA DE DIREITO DA 44^a. VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL

PROCESSO nº. 1088395-54.2014.8.26.0100/01

LUCAS MATOS TAVARES, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 506.992.807.9, perito nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais**, requerida por **Condomínio Edifício Paulista Boulevard**, contra **Aloes Indústria e Comércio Ltda**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

L A U D O

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- 1.1 O signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo à fls. 451, para elaborar laudo de avaliação de um imóvel comercial.
- 1.2 Não houve indicação de assistentes técnicos.

2. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Conjunto comercial com direito de uso de 1 (uma) vaga de garagem.										
LOCAL:	Alameda Santos, nº. 211, Escritório nº. 1203, 12º andar, Edifício Paulista Boulevard, Vila Mariana, São Paulo, SP.										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">QUADRO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Privativa</td> <td>27,450 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Comum</td> <td>39,740 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Total</td> <td>67,190 m²</td> </tr> <tr> <td>Fração ideal de terreno</td> <td>0,3936%</td> </tr> </tbody> </table>		QUADRO DE ÁREAS		Área Privativa	27,450 m ²	Área Comum	39,740 m ²	Área Total	67,190 m²	Fração ideal de terreno	0,3936%
QUADRO DE ÁREAS											
Área Privativa	27,450 m ²										
Área Comum	39,740 m ²										
Área Total	67,190 m²										
Fração ideal de terreno	0,3936%										
<p>Nota: Áreas extraídas da matrícula nº. 94.336, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - Capital.</p>											
<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 308.000,00 <i>(Trezentos e oito mil reais)</i></p>											
<p>DATA DA AVALIAÇÃO: Setembro de 2018</p>											

3. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do Valor Atual de Mercado de um imóvel, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido de ônus e dívidas.

4. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método comparativo direto de dados de mercado
- Método do custo
- Método da renda

Método comparativo direto de dados de mercado: consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

Método do custo: mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos.

Método da renda: trata de avaliar o bem a partir da sua possibilidade futura de geração de renda, a valoração econômica.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, com uso do tratamento por fatores, adiante especificado.

Grau de fundamentação:

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando;
- Coleta de dados de mercado;
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados;
- Identificação dos dados de mercado;
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas);
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores.

No Anexo nº 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do Escritório nº. 1203.

Grau de precisão:

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Em anexo, apresentamos o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

No Anexo nº 02, avaliação do Escritório nº 1203 – Grau III –
Amplitude de 15,06 %.

5. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

5.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente Laudo é constituído por um conjunto comercial, 1 (uma) vaga de garagem e respectiva fração ideal de terreno.

5.2 LOCALIZAÇÃO

O conjunto comercial em questão está situado na Alameda Santos, nº. 211, Escritório nº. 1203, situado no 12º andar do Edifício Paulista Boulevard, no bairro denominado Vila Mariana, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Alameda Santos, Rua Leôncio de Carvalho, Rua Coronel Oscar Porto e Rua Teixeira da Silva.

Trata-se da quadra 008 do setor 036 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

LUCAS MATOS TAVARES
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 506.992.807 9



Vista parcial da Alameda Santos, no trecho fronteiro ao Edifício Paulista Boulevard.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

5.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos os mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, àqueles aos quais temos acesso, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está enquadrado em **ZONA ZEU, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



5.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

5.4.1 GERAIS

5.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Alameda Santos, no trecho fronteiro ao Edifício Paulista Boulevard, apresenta leve aclive, pavimentada em asfalto e possui 1 (uma) pista de rolamento em único sentido com, aproximadamente, 8,00 metros de largura de leito carroçável.

5.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por prédios de escritório com predominância dos padrões médio, superior e fino, prédios residenciais, hospitais, hotéis, escola, shopping, etc., que apresenta característica predominantemente comercial.

5.4.1.3 INFRAESTRUTURA URBANA

O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

5.4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Avenida Paulista, Avenida Brigadeiro Luís Antônio e Alameda Santos com destino ao centro e bairros e por Estação de Metrô (Estação Brigadeiro – Linha Verde).

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

5.4.2 PARTICULARES

5.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas. Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam sobremodo a descrição que segue.

5.4.2.2 TERRENO

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, vistoria realizada no local, pode-se constatar que o terreno sobre o qual está implantado o Edifício Paulista Boulevard, apresenta topografia plana, com formato regular e situado ao nível da via para a qual entesta.

5.4.2.3 BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se implantado o Edifício Paulista Boulevard, o qual é composto por 1 (um) prédio comercial.

O Edifício Paulista Boulevard apresenta uso estritamente comercial. O prédio é composto por 3 subsolos, térreo e 20 pavimentos superiores, possuindo 12 conjuntos comerciais por andar.

Todos os pavimentos são servidos por 4 elevadores da marca Atlas Schindler, com capacidade para 13 pessoas.

O edifício apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; lajes de concreto armado entre os pavimentos; caixilhos de alumínio; e fachada revestida em pintura acrílica sobre massa.

LUCAS MATOS TAVARES
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 506.992.807 9



Fachada do Edifício Paulista Boulevard.

LUCAS MATOS TAVARES
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 506.992.807 9



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

LUCAS MATOS TAVARES
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 506.992.807 9



Vista parcial do acesso de pedestres ao Edifício Paulista Boulevard.

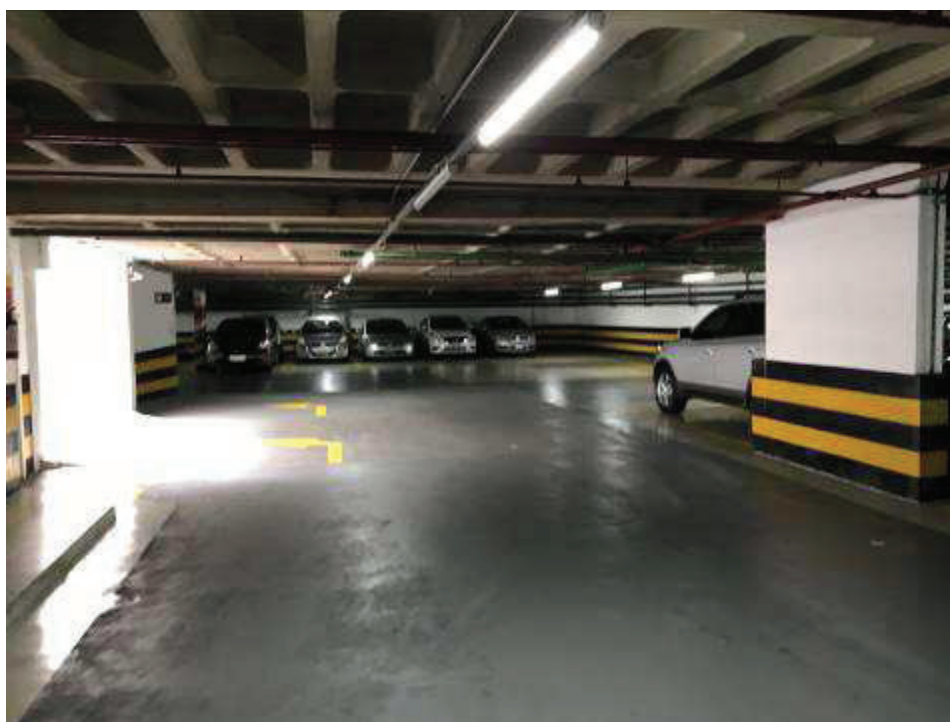


Vista parcial do hall social, situado no pavimento térreo.

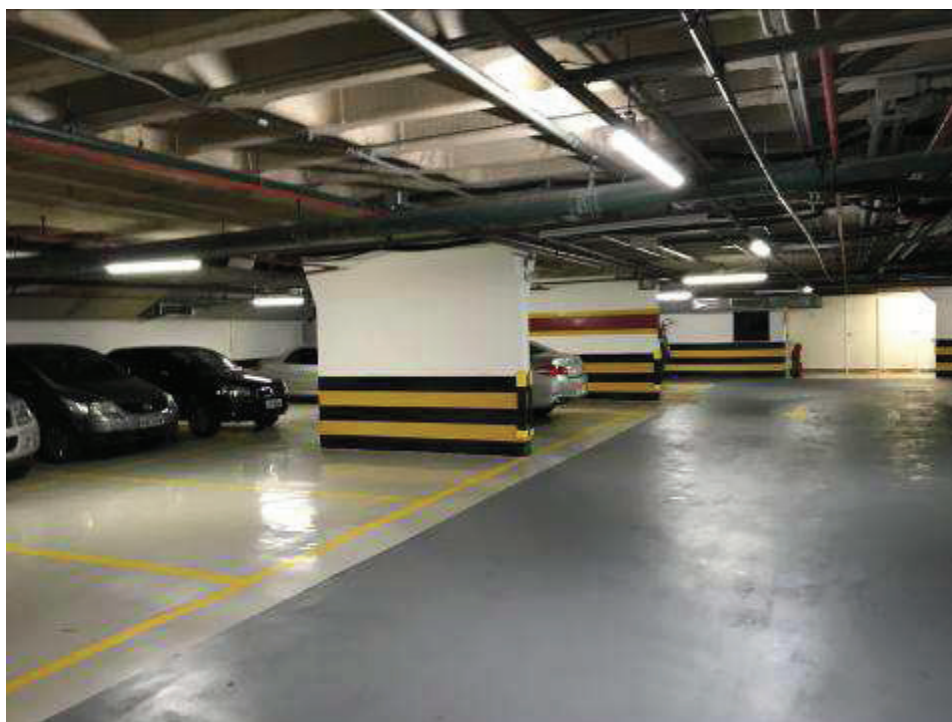
LUCAS MATOS TAVARES
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 506.992.807 9



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Vista parcial do 1º subsolo de garagem.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Vista parcial do hall dos elevadores do 12º andar.



Vista parcial do corredor de acesso aos conjuntos comerciais, situado no 12º andar.

5.4.2.3.1 DO ESCRITÓRIO Nº. 1203

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o conjunto comercial em questão é constituído por: recepção, 1 sala e 1 banheiro.

Trata-se de um conjunto comercial do tipo “Escritório de padrão médio, com elevador (+)”, com 27,450 m² de área útil, que denota idade de 22 (vinte e dois) anos, de acordo com o IPTU 2018, e encontra-se em estado de conservação entre regular e necessitando reparos simples “d”.

QUADRO DE ÁREAS	
Área Privativa	27,450 m ²
Área Comum	39,740 m ²
Área Total	67,190 m²
Fração ideal de terreno	0,3936%

NOTA: Áreas extraídas da matrícula nº. 94.336, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - Capital.

As características internas do Escritório nº 1203 são apresentadas a seguir:

Escritório nº. 1203			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Recepção	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Pintura látex sobre forro de gesso
Sala	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Pintura látex sobre forro de gesso
Banheiro	Azulejo até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro de gesso

A seguir são apresentadas fotografias do interior do Escritório nº. 1203.

LUCAS MATOS TAVARES
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 506.992.807 9



Vista parcial da recepção.

LUCAS MATOS TAVARES
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 506.992.807 9



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Detalhe de acabamento e estado de conservação do banheiro.

LUCAS MATOS TAVARES
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 506.992.807 9



Vista parcial da sala.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (Setembro/2018)

6.1 CONSIDERAÇÃO GERAIS SOBRE ESTE MÉTODO

Foi realizada pesquisa de conjuntos comerciais para venda na região, com características similares ou possíveis de serem confrontadas, mediante tratamento, ao avaliando.

Os elementos pesquisados foram homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Tais fatores são os mais usuais e recomendados para esses casos, sendo os seguintes critérios adotados:

Fator Oferta: utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

Padrão: calculado em relação a diferença entre os padrões previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Localização: a valoração do imóvel em função da localização é calculada pela relação entre os índices adotados para ponderação da diferença de localização entre os comparativos e o avaliando.

Idade: apurada com a relação entre os fatores de depreciação previstos no critério apresentado a seguir.

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que os fatores: “localização”, “idade” e “padrão” contribuem para a homogeneização da amostra.

6.2 DEPRECIAÇÕES

A fixação das taxas a serem aplicadas nos cálculos para a depreciação do bem depende da destinação final da valoração. A porcentagem do valor depreciado pode levar em conta:

- a idade e estado de conservação, caso do modelo de Ross-Heidecke;
- a idade e o padrão do bem, como o método do valor decrescente, utilizado para construções civis.

Neste trabalho será utilizado o critério de Ross-Heidecke, que tem como princípios básicos:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente.

6.3 CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES

A matrícula nº. 94.336, do 1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca São Paulo - Capital, a qual foi objeto de penhora, refere-se apenas ao Escritório nº. 1203, situado no 12º andar do Edifício Paulista Boulevard, com direito de uso de 1 (uma) vaga de garagem.

Em vistoria foi possível constatar que o Escritório nº. 1203 está unificado com os Escritórios nº 1204 e 1205, não havendo divisórias internas que delimitem o espaço físico de cada um.

Dessa forma, o signatário apresentará, apenas, a análise e o valor de mercado do Escritório nº. 1203, o qual foi objeto de penhora, não levando em consideração os demais conjuntos comerciais unificados.

6.4 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO ESCRITÓRIO Nº 1203 COM DIREITO DE USO DE 1 VAGA DE GARAGEM

Conforme cálculos apresentados em Anexo nº 01, para a data base de setembro de 2018, teremos o seguinte valor do imóvel:

$$V_{\text{Esc. 1203}} = (\text{Á Útil} \times V_{\text{Unit. Médio}}) + (\text{A Útil Vagas de gar.} \times V_{\text{Unit. Médio}} \times 0,50)$$

$$V_{\text{Esc. 1203}} = (27,450 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.497,15/\text{m}^2) + (10,0 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.497,15/\text{m}^2 \times 0,50)$$

$$V_{\text{Esc. 1203}} = \text{R\$ } 308.182,52$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_{\text{Esc. 1203}} = \text{R\$ } 308.000,00}$$

(Trezentos e oito mil reais)

7. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 27 (vinte e sete) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01: HOMOGENEIZAÇÃO.

Anexo nº. 02: QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.

São Paulo, 11 de setembro de 2018.



LUCAS MATOS TAVARES
ENGº CIVIL
CREA 506.992.807.9

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Conjunto comercial				
ENDEREÇO	Alameda Santos, nº. 211, Escritório nº. 1203, 12º andar, Ed. Paulista Boulevard, Vila Mariana, São Paulo, SP.				
SETOR	36	QUADRA	8		
Índice F/L	Padrão	Idade	Estado de Conservação	Foc	Índice de Padrão
100,00	Médio com elevador (+)	22 anos	"d"	0,749	2,040
ÁREAS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Área Privativa	Área Comum	Área Total	Vagas de Garagem		
27,450	39,740	67,190	1,00		

CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO:

PESOS PARA PONDERAÇÃO DE ÁREAS				
Área Privativa	Vaga de garagem			
1,00	1,00			

Fator Oferta	taxa mensal de juros	Percentual de influência dos fatores de homogeneização		
Fo		Padrão	Idade	Transposição
0,90		100%	100%	100,00%

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO				
Econômico		0,600	0,780	0,960
Simplex sem elevador		0,972	1,206	1,440
Simplex com elevador		1,200	1,410	1,620
Médio sem elevador		1,452	1,656	1,860
Médio com elevador		1,632	1,836	2,040
Superior sem elevador		1,872	2,046	2,220
Superior com elevador		2,052	2,286	2,520
Fino		2,523	3,066	3,600
Luxo		Acima de 3,610		

Data Base	set/18	1,0000	1,0000
------------------	---------------	---------------	---------------

COMPARATIVO 01 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Conjunto comercial				
Endereço:	Alameda Santos, nº. 455, 13º andar - Ed. Paulista Plaza The Office				
Setor	36				
Quadra	4				
Fonte:	Sr. Carlos Yamaguchi - Corretor - tel: 96533-0990 - ref: 1301				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Escritório de padrão médio com elevador (+), composto por: 1 sala, 2 banheiros e 2 vagas de garagem.			Entre regular e necessitando reparos simples "d"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de Garagem (R\$)
30,00		2,00	400.000,00	À combinar	120.000,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90
Índice F/L	PGV	100,00
Padrão	Médio com elevador (+)	2,040
Idade	20 anos	
Est. Conservação	Entre regular e necessitando reparos simples "d"	
Foc		0,774

Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
240.000,00	1,000	0,968	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup	:	8.000,0000
Fator Transposição:	Ftr	:	0,0000
Fator Padrão:	Fp	:	0,0000
Fator Conservação:	Fd	:	-258,4313
Fator Vaga de Garagem:	Fv	:	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$ 7.741,57 /m²
-----------------------------	-------------------------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Conjunto comercial				
Endereço:	Alameda Santos, nº. 455, 7º andar - Ed. Paulista Plaza The Office				
Setor	36				
Quadra	4				
Fonte:	Sr. Carlos Yamaguchi - Corretor - tel: 96533-0990 - ref: 705				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Escritório de padrão médio com elevador (+), composto por: 1 sala, 1 banheiro, copa e 2 vagas de garagem.			Regular "c"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de Garagem (R\$)
30,00		2,00	450.000,00	À combinar	135.000,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90
Índice F/L	PGV	100,00
Padrão	Médio com elevador (+)	2,040
Idade	20 anos	
Est. Conservação	Regular "c"	
Foc		0,809

Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
270.000,00	1,000	0,926	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	9.000,0000
Fator Transposição:	Ftr :	0,0000
Fator Padrão:	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	-664,4818
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$ 8.335,52 /m²
-----------------------------	-------------------------

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Conjunto comercial				
Endereço:	Alameda Santos, nº. 455, 9º andar - Ed. Paulista Plaza The Office				
Setor	36				
Quadra	4				
Fonte:	Sr. Júnior - Adimco Imóveis - tel: 99659-7765 - ref: p1001				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Escritório de padrão médio com elevador (+), composto por: recepção, 2 salas, 1 banheiro, copa e 2 vagas de garagem.			Regular "c"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de Garagem (R\$)
30,00		2,00	500.000,00	À combinar	150.000,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90
Índice F/L	PGV	100,00
Padrão	Médio com elevador (+)	2,040
Idade	20 anos	
Est. Conservação	Regular "c"	
Foc		0,809

Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
300.000,00	1,000	0,926	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	10.000,0000
Fator Transposição:	Ftr :	0,0000
Fator Padrão:	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	-738,3131
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$ 9.261,69 /m²
-----------------------------	-------------------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Conjunto comercial				
Endereço:	Alameda Santos, nº. 455, 15º andar - Ed. Paulista Plaza The Office				
Setor	36				
Quadra	4				
Fonte:	Sra. Ana - Shisan Imóveis - tel: 98236-3152 - ref: 1507				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Escritório de padrão médio com elevador (+), composto por: recepção, 3 salas, 3 banheiros, copa e 4 vagas de garagem.			Regular "c"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de Garagem (R\$)
65,00		4,00	900.000,00	À combinar	249.230,77

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90
Índice F/L	PGV	100,00
Padrão	Médio com elevador (+)	2,040
Idade	20 anos	
Est. Conservação	Regular "c"	
Foc		0,809

Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
560.769,23	1,000	0,926	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	8.627,2189
Fator Transposição:	Ftr :	0,0000
Fator Padrão:	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	-636,9589
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$ 7.990,26 /m²
-----------------------------	-------------------------

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Conjunto comercial				
Endereço:	Alameda Santos, nº. 705, 7º andar - Ed. C. E. Iporanga				
Setor	9				
Quadra	77				
Fonte:	Sra. Vera - Aquilini Imóveis - tel: 94025-7265 - ref: 214-AQ				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Escritório de padrão médio com elevador (+), composto por: 1 sala, 1 banheiro, copa e 1 vaga de garagem.			Regular "c"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de Garagem (R\$)
40,00		1,00	410.000,00	À combinar	46.125,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90
Índice F/L	PGV	100,00
Padrão	Médio com elevador (+)	2,040
Idade	35 anos	
Est. Conservação	Regular "c"	
Foc		0,623

Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
322.875,00	1,000	1,203	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	8.071,8750
Fator Transposição:	Ftr :	0,0000
Fator Padrão:	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	1.639,0120
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$ 9.710,89 /m²
-----------------------------	-------------------------

COMPARATIVO 06 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Conjunto comercial				
Endereço:	Alameda Santos, nº. 705, 10º andar - Ed. C. E. Iporanga				
Setor	9				
Quadra	77				
Fonte:	Sra. Marcia - Citti Assessoria Imobiliária - tel: 98371-2567				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Escritório de padrão médio com elevador (+), composto por: 1 sala, 1 banheiro e 1 vaga de garagem.			Regular "c"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de Garagem (R\$)
40,00		1,00	480.000,00	À combinar	54.000,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90
Índice F/L	PGV	100,00
Padrão	Médio com elevador (+)	2,040
Idade	35 anos	
Est. Conservação	Regular "c"	
Foc		0,623

Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
378.000,00	1,000	1,203	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	9.450,0000
Fator Transposição:	Ftr :	0,0000
Fator Padrão:	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	1.918,8434
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$ 11.368,84 /m²
-----------------------------	--------------------------

COMPARATIVO 07 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Conjunto comercial				
Endereço:	Alameda Santos, nº. 705, 5º andar - Ed. C. E. Iporanga				
Setor	9				
Quadra	77				
Fonte:	Sra. Marcia - Citti Assessoria Imobiliária - tel: 98371-2567				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Escritório de padrão médio com elevador (+), composto por: 2 salas, 1 banheiro e 1 vaga de garagem.			Regular "c"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de Garagem (R\$)
40,00		1,00	480.000,00	À combinar	54.000,00

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90
Índice F/L	PGV	100,00
Padrão	Médio com elevador (+)	2,040
Idade	35 anos	
Est. Conservação	Regular "c"	
Foc		0,623

Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
378.000,00	1,000	1,203	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	9.450,0000
Fator Transposição:	Ftr :	0,0000
Fator Padrão:	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	1.918,8434
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$ 11.368,84 /m²
-----------------------------	--------------------------

COMPARATIVO 08 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Conjunto comercial				
Endereço:	Alameda Santos, nº. 211, 13º andar - Ed. Paulista Boulevard				
Setor	36				
Quadra	8				
Fonte:	Sra. Ana Maria - Valentina Caran - tel: 99195-1344 - ref: 109079				
Data :	Setembro de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Escritório de padrão médio com elevador (+), composto por: 1 sala, 1 banheiro e 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área Útil (m²)	Área total (m²)	Vagas de garagem	Preço (R\$)	Condições	Valor de Vagas de Garagem (R\$)
27,45		1,00	350.000,00	À combinar	57.377,05

PARÂMETROS DE HOMOGENEIZAÇÃO

Modalidade	Oferta	0,90
Índice F/L	PGV	100,00
Padrão	Médio com elevador (+)	2,040
Idade	22 anos	
Est. Conservação	Necessitando de reparos simples "e"	
Foc		0,689

Preço Padrão (R\$)	Fator Padrão	Fator Conservação	Fator Transposição	Fator Vaga de Garagem
257.622,95	1,000	1,087	1,00	1,000

Unitário de partida	Vup :	9.385,1713
Fator Transposição:	Ftr :	0,0000
Fator Padrão:	Fp :	0,0000
Fator Conservação:	Fd :	814,4438
Fator Vaga de Garagem:	Fv :	0,0000

Valor Unitário Médio	R\$ 10.199,62 /m²
-----------------------------	--------------------------

**Tabela Resumo dos Unitários
Resultado Final da Pesquisa**

Elemento	Área útil (m ²)	Unitário de Partida (R\$/m ²)	Unitário Final (R\$/m ²)	Verificação da amostra (R\$/m ²)
1	30,00	8.000,00	7.741,57	7.741,57
2	30,00	9.000,00	8.335,52	8.335,52
3	30,00	10.000,00	9.261,69	9.261,69
4	65,00	8.627,22	7.990,26	7.990,26
5	40,00	8.071,88	9.710,89	9.710,89
6	40,00	9.450,00	11.368,84	11.368,84
7	40,00	9.450,00	11.368,84	11.368,84
8	27,45	9.385,17	10.199,62	10.199,62

Resultado Preliminar da Pesquisa

Média aritmética	9.497,15
Desvio padrão	1.429,45
Coef. de variação	15,05%
Limite inferior	6.648,01
Limite superior	12.346,30

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	9.497,15
Desvio padrão	1.429,45
Coef. de variação	15,05%

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO APARTAMENTO

Vu = R\$ 9.497,15 /m²

LUCAS MATOS TAVARES
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 506.992.807 9

ANEXO Nº 01

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE

REFERÊNCIA

COMPARATIVOS Nº. 01/02/03/04



Alameda Santos, nº. 455 - Ed. Paulista Plaza The Office

COMPARATIVOS Nº. 05/06/07



Alameda Santos, nº. 705 - Ed. C. E. Iporanga

COMPARATIVO Nº. 08



Alameda Santos, nº. 211 - Ed. Paulista Boulevard

ANEXO Nº 02

**TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/
PRECISÃO**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo (3)	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	(6)	(4)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **10 pontos**

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos: $10 > 6$;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	>50%

$$X_{\min} = 9.497,15 - \frac{1,415 \times 1.429,45}{(8)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 8.782,03$$

$$X_{\max} = 9.497,15 + \frac{1,415 \times 1.429,45}{(8)^{1/2}}$$

$$X_{\max} = 10.212,27$$

$$\text{Amplitude} = \frac{10.212,27 - 8.782,03}{9.497,15} = 15,06 \% (< 30 \%)$$

EXMA. SR^a. DR^a. JUÍZA DE DIREITO DA 44^a. VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL

PROCESSO nº. 1088395-54.2014.8.26.0100/01

LUCAS MATOS TAVARES, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 506.992.807.9, perito nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais**, requerida por **Condomínio Edifício Paulista Boulevard** contra **Aloes Indústria e Comércio Ltda**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo entregue seu Laudo, vem, respeitosamente, à presença de V. Ex^a., requerer a expedição de guia de levantamento da importância de R\$ 3.280,00 (Três mil duzentos e oitenta reais), conforme guia de depósito acostada à fls. 458/459, importância essa fixada a título de honorários definitivos.

Nestes termos,

P. Deferimento.

São Paulo, 11 de setembro de 2018.



LUCAS MATOS TAVARES
ENG^o CIVIL
CREA 506.992.807.9

EXMA. SR^a. DR^a. JUIZA DE DIREITO DA 44^a. VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL

PROCESSO nº. 1088395-54.2014.8.26.0100/01

LUCAS MATOS TAVARES, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 506.992.807.9, perito nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais**, requerida por **Condomínio Edifício Paulista Boulevard** contra **Aloes Indústria e Comércio Ltda**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, em atendimento ao R. Despacho de fls. 542, vem, respeitosamente, à presença de V. Ex^a., apresentar seus

ESCLARECIMENTOS

1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

À fls. 522/541, a Requerida apresenta críticas em relação ao Laudo Pericial, cujos tópicos divergentes o signatário passa a esclarecer.

2 – DAS DIVERGÊNCIAS APRESENTADAS PELA REQUERIDA

Alega a Requerida, em substância, que o laudo pericial merece reparos no que tange aos seguintes tópicos:

2.1 – Afirma a Requerida que ao realizar o laudo, o Perito determinou que o mesmo seria elaborado tomando como base 3 (três) métodos de avaliação:

- Método comparativo direto de dados de mercado
- Método do custo
- Método da renda

No entanto, o Perito utilizou apenas o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, excluindo os demais métodos, deixando assim o laudo incompleto.

ESCLARECIMENTOS:

Engana-se a Requerida quando alega que o Perito determinou que o laudo seria realizado utilizando-se os 3 (três) métodos de avaliação destacados.

O signatário apenas citou os possíveis métodos utilizados na avaliação de imóveis, deixando claro que para determinação do valor de mercado do imóvel em questão, utilizou apenas o Método Comparativo de Dados de Mercado, com tratamento por fatores, conforme comprova imagem a seguir, extraída do Laudo Pericial.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, utilizamos o método comparativo direto de dados de mercado, com uso do tratamento por fatores, adiante especificado.

Imagem extraída da fls. 03 do Laudo Pericial.

Segundo a “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE/SP:2011)”, em seu item 8.5 - Escolha da Metodologia, não há hierarquia entre os métodos avaliatórios, devendo-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

No caso do imóvel objeto do presente laudo, a metodologia mais adequada é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, já que se trata de uma avaliação de escritório e há dados semelhantes ao avaliando, utilizados como elementos comparativos.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Imagem extraída do item 8.5 – Escolha da Metodologia da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE/SP:2011)

2.2 – Alega a Requerida que foram utilizados poucos elementos comparativos, indicando assim, valor inferior ao de mercado para o imóvel em questão.

Segundo a Requerida, o valor médio por m² do imóvel em questão deveria ser R\$ 12.901,00, ou seja, R\$ 3.403,00 mais alto do que o demonstrado pelo Perito. Desse modo, haveria um impacto negativo de R\$ 93.412,35 no imóvel avaliando.

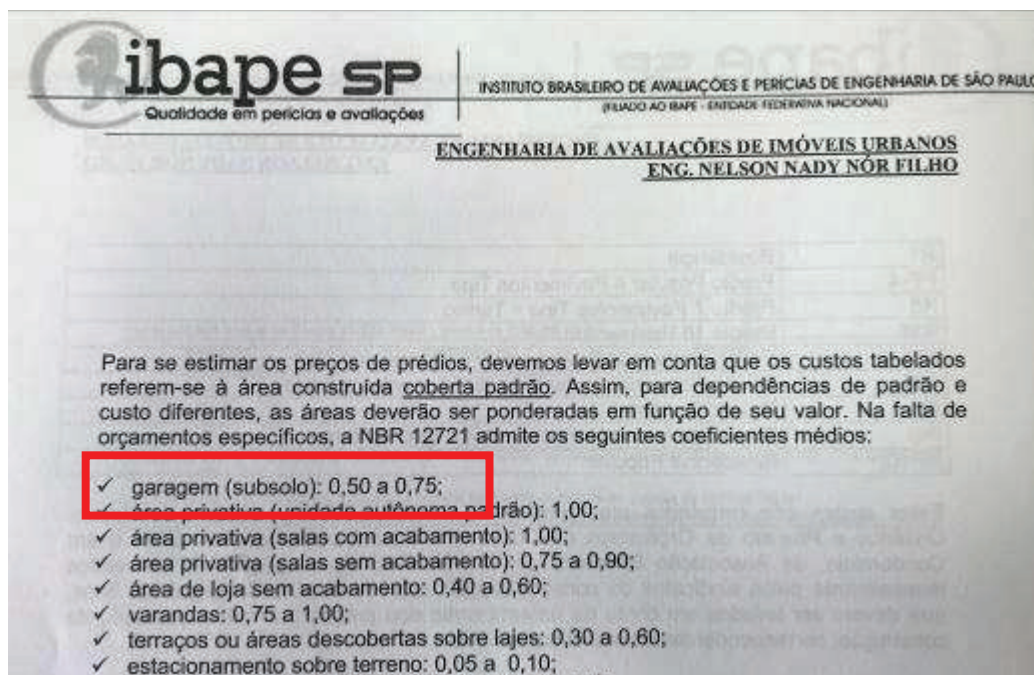
Esclarecimentos:

Discorda o signatário de tal alegação, uma vez que os cálculos e valores apurados pelo signatário estão em conformidade com as Normas Técnicas vigentes e com base em pesquisa realizada na região, cuja homogeneização é apresentada em Anexo nº. 01 do Laudo de Avaliação.

Conforme pode-se constatar, tal pesquisa contemplou informações de 8 (oito) conjuntos comerciais comparativos, sendo que todos foram utilizados para a apuração do valor unitário médio de área útil, ou seja: R\$ 9.497,15/m².

Cabe destacar que no “Valor Unitário Médio” dos comparativos, não contemplam as vagas de garagem, já que estas foram calculadas separadamente. O mesmo ocorre com o imóvel avaliando, como é possível verificar no item 6.4 do Laudo Pericial. O “Valor Unitário Médio” dos comparativos considera apenas a área útil do escritório.

Isso ocorre devido às vagas de garagem apresentarem padrão e custos diferentes do Valor Unitário Médio da área útil do escritório, conforme consta na Norma NBR 12.721.



Conforme mencionado no item 2.1 do presente Esclarecimento, o método utilizado pelo signatário para avaliação do imóvel em questão foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores.

De acordo com as Normas Técnicas vigentes, o tratamento por fatores dos elementos comparativos leva em consideração os seguintes itens:

- Padrão da Edificação, conforme o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;
- Localização;
- Depreciação: utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade do imóvel e o estado de conservação.

Nota: Dado que os imóveis utilizados como elementos comparativos no Laudo Pericial encontram-se localizados nas proximidades do avaliando, não foram adotados índices fiscais.

Dessa forma, tais fatores considerados na homogeneização, acarretaram ao imóvel avaliando certa valorização ou desvalorização quando comparado com os elementos comparativos, que se apresentavam com características distintas.

Além disso, os valores ofertados se referem aos preços pretendidos pelos proprietários, sendo certo que todos estudam propostas, razão esta que permitiu a aplicação do fator oferta de 0,90.

A seguir é apresentada foto da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE/SP: 2011), com destaque para o item 10.1 que menciona como deve ser utilizado o Fator Oferta.

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Por fim, após a homogeneização dos elementos comparativos, calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados, devendo estes estarem dentro do intervalo de 30%, tanto para mais quanto para menos.

Caso todos elementos estejam dentro do intervalo, tem-se o valor unitário básico de mercado da área útil do conjunto comercial. Caso contrário, deve-se excluir da amostra o elemento que, em módulo, estiver mais distante da média.

A seguir, estão destacados trechos extraídos da “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE/SP:2011)”, a qual abrange em seu item 10.6 - número 7, o que foi exposto acima.

7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites;
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

II.3 – Afirma a Requerida que não foram juntados, pelo Perito, os anúncios que serviram como base para o cálculo do metro quadrado.

Esclarecimentos:

Para todos os elementos comparativos utilizados na pesquisa, o Perito visitou o edifício e entrou em contato com os corretores por meio telefônico, com objetivo de obter o máximo de informações a respeito do imóvel.

O Perito apresentou, no Anexo nº 01, item Fonte, para cada um dos comparativos:

- nome do corretor;
- imobiliária em que atua (em alguns casos os corretores são autônomos, não possuindo imobiliária);
- número de telefone para contato;
- referência do imóvel.

COMPARATIVO 01 (Vende-se)	
Tipo imóvel:	Conjunto comercial
Endereço:	Alameda Santos, nº. 455, 13º andar - Ed. Paulista Plaza The Office
Setor	36
Quadra	4
Fonte:	Sr. Carlos Yamaguchi - Corretor - tel: 96533-0990 - ref: 1301
Data:	Setembro de 2018
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	

Nota: Como exemplo apresentamos o Comparativo nº. 01, sendo que o mesmo foi feito para todos os 8 (oito) elementos da amostragem.

3 – CONCLUSÃO

Pelo exposto, o signatário ratifica o valor de mercado apurado para o imóvel, ou seja: R\$ 308.000,00 (Trezentos e oito mil reais).

4 – ENCERRAMENTO

Com os presentes esclarecimentos, o signatário acredita ter atendido ao R. Despacho de fls. 542, ao mesmo tempo em que se coloca à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 07 de novembro de 2018.



LUCAS MATOS TAVARES
ENGº CIVIL
CREA 506.992.807.9

EXMA. SR^a. DR^a. JUIZA DE DIREITO DA 44^a. VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL

PROCESSO nº. 1088395-54.2014.8.26.0100/01

LUCAS MATOS TAVARES, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 506.992.807.9, perito nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais**, requerida por **Condomínio Edifício Paulista Boulevard** contra **Aloes Indústria e Comércio Ltda**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, em atendimento ao R. Despacho de fls. 565, vem, respeitosamente, à presença de V. Ex^a., apresentar os

2º ESCLARECIMENTOS

1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

À fls. 522/541, a Requerida apresenta críticas em relação ao laudo pericial, cujos tópicos divergentes o signatário esclareceu à fls. 547/556.

À fls. 561/564, a Requerida apresenta novamente as mesmas críticas em relação ao laudo pericial, as quais já haviam sido esclarecidas pelo signatário às fls. 547/556.

Entretanto, não faz qualquer menção aos itens constantes nos esclarecimentos já prestados.

Independentemente disso, o signatário apresentará novamente os esclarecimentos solicitados em relação ao laudo pericial.

2 – DAS DIVERGÊNCIAS APRESENTADAS PELA REQUERIDA

Alega a Requerida, em substância, que o laudo pericial merece reparos no que tange aos seguintes tópicos:

2.1 – Afirma a Requerida que ao realizar o laudo, o Perito utilizou apenas o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, deixando de fora os demais métodos, Método de Custo e Método de Renda, o que entende por caracterizar um laudo incompleto.

ESCLARECIMENTOS:

Engana-se a Requerida quando alega que o Perito deveria utilizar os 3 (três) métodos (Método Comparativo de Direto de Dados de Mercado, Método do Custo e Método da Renda) na avaliação do imóvel.

Segundo a “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE/SP:2011)”, em seu item 8.5 - Escolha da Metodologia, não há hierarquia entre os métodos avaliatórios, devendo-se optar pela metodologia mais adequada à finalidade da avaliação.

No caso do imóvel objeto do presente laudo, a metodologia mais adequada é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, já que se trata de uma avaliação de escritório e há dados semelhantes ao avaliando, utilizados como elementos comparativos.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Imagem extraída do item 8.5 – Escolha da Metodologia da Norma
Para Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE/SP:2011)

2.2 – Alega a Requerida que foram utilizados poucos elementos comparativos, indicando assim, valor inferior ao de mercado para o imóvel em questão.

Segundo a Requerida, o valor médio por m² do imóvel em questão deveria ser R\$ 12.901,00, ou seja, R\$ 3.403,00 mais alto do que o demonstrado pelo Perito. Desse modo, haveria um impacto negativo de R\$ 93.412,35 no imóvel avaliando.

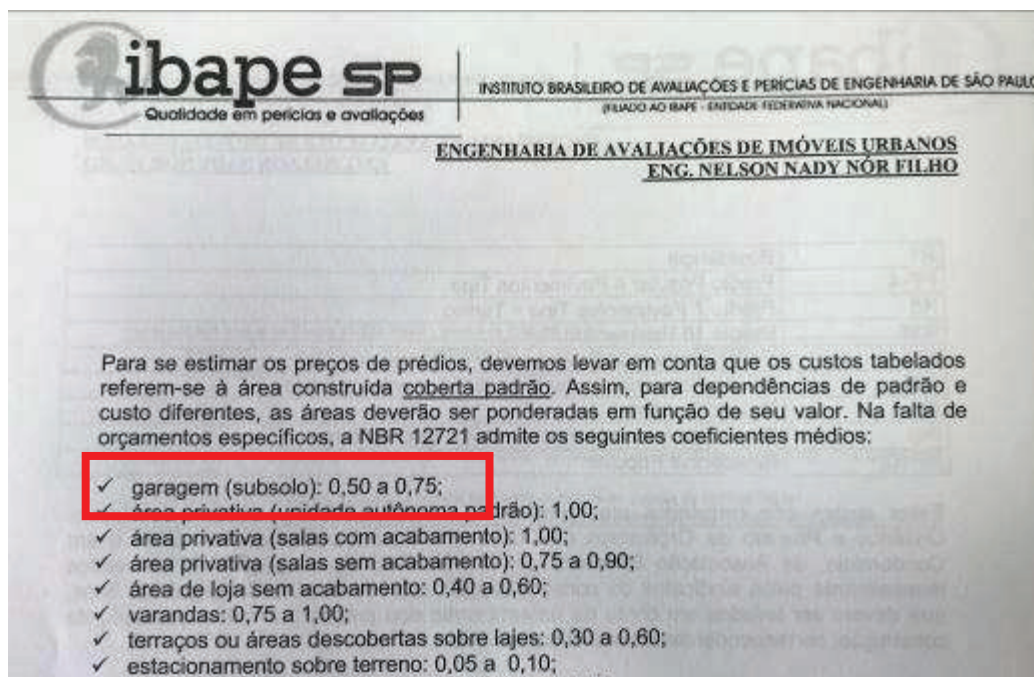
Esclarecimentos:

Discorda o signatário de tal alegação, uma vez que os cálculos e valores apurados pelo signatário estão em conformidade com as Normas Técnicas vigentes e com base em pesquisa realizada na região, cuja homogeneização é apresentada em Anexo nº. 01 do Laudo de Avaliação.

Conforme pode-se constatar, tal pesquisa contemplou informações de 8 (oito) conjuntos comerciais comparativos, sendo que todos foram utilizados para a apuração do valor unitário médio de área útil, ou seja: R\$ 9.497,15/m².

Cabe destacar que no “Valor Unitário Médio” dos comparativos, não contemplam as vagas de garagem, já que estas foram calculadas separadamente. O mesmo ocorre com o imóvel avaliando, como é possível verificar no item 6.4 do Laudo Pericial. O “Valor Unitário Médio” dos comparativos considera apenas a área útil do escritório.

Isso ocorre devido às vagas de garagem apresentarem padrão e custos diferentes do Valor Unitário Médio da área útil do escritório, conforme consta na Norma NBR 12.721.



Conforme mencionado no item 2.1 do presente Esclarecimento, o método utilizado pelo signatário para avaliação do imóvel em questão foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores.

De acordo com as Normas Técnicas vigentes, o tratamento por fatores dos elementos comparativos leva em consideração os seguintes itens:

- Padrão da Edificação, conforme o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;
- Localização;
- Depreciação: utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade do imóvel e o estado de conservação.

Nota: Dado que os imóveis utilizados como elementos comparativos no Laudo Pericial encontram-se localizados nas proximidades do avaliando, não foram adotados índices fiscais.

Dessa forma, tais fatores considerados na homogeneização, acarretaram ao imóvel avaliando certa valorização ou desvalorização quando comparado com os elementos comparativos, que se apresentavam com características distintas.

Além disso, os valores ofertados se referem aos preços pretendidos pelos proprietários, sendo certo que todos estudam propostas, razão esta que permitiu a aplicação do fator oferta de 0,90.

A seguir é apresentada foto da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE/SP: 2011), com destaque para o item 10.1 que menciona como deve ser utilizado o Fator Oferta.

10.1 Fator oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Por fim, após a homogeneização dos elementos comparativos, calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados, devendo estes estarem dentro do intervalo de 30%, tanto para mais quanto para menos.

Caso todos elementos estejam dentro do intervalo, tem-se o valor unitário básico de mercado da área útil do conjunto comercial. Caso contrário, deve-se excluir da amostra o elemento que, em módulo, estiver mais distante da média.

A seguir, estão destacados trechos extraídos da “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos (IBAPE/SP:2011)”, a qual abrange em seu item 10.6 - número 7, o que foi exposto acima.

7. Somente após a validação do conjunto de fatores, deve ser realizado o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;
- g) Se houver coincidência de mais de um elemento a ser excluído na etapa d), deve-se excluir apenas um, devidamente justificado;

2.3 – Afirma a Requerida que não foram juntados, pelo Perito, os anúncios que serviram como base para o cálculo do metro quadrado.

Esclarecimentos:

Para todos os elementos comparativos utilizados na pesquisa, o Perito visitou o edifício e entrou em contato com os corretores por meio telefônico, com objetivo de obter o máximo de informações a respeito do imóvel.

O Perito apresentou, no Anexo nº 01, item Fonte, para cada um dos comparativos:

- nome do corretor;
- imobiliária em que atua (em alguns casos os corretores são autônomos, não possuindo imobiliária);
- número de telefone para contato;
- referência do imóvel.

COMPARATIVO 01 (Vende-se)	
Tipo imóvel:	Conjunto comercial
Endereço:	Alameda Santos, nº. 455, 13º andar - Ed. Paulista Plaza The Office
Setor	36
Quadra	4
Fonte:	Sr. Carlos Yamaguchi - Corretor - tel: 96533-0990 - ref: 1301
Data:	Setembro de 2018
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	

Nota: Como exemplo apresentamos o Comparativo nº. 01, sendo que o mesmo foi feito para todos os 8 (oito) elementos da amostragem.

3 – CONCLUSÃO

Pelo exposto, o signatário ratifica o valor de mercado apurado para o imóvel, ou seja: R\$ 308.000,00 (Trezentos e oito mil reais).

4 – ENCERRAMENTO

Com os presentes esclarecimentos, o signatário acredita ter atendido ao R. Despacho de fls. 565, ao mesmo tempo em que se coloca à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 03 de dezembro de 2018.



LUCAS MATOS TAVARES
ENGº CIVIL
CREA 506.992.807.9