

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 17ª Vara Cível - Foro Central Cível - SP.

Processo: - Nº 1103646-15.2014.8.26.0100

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial - Transação, em que o **SUZANO PAPEL E CELULOSE S/A** move contra **LUIZ CARLOS BURTI**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, para a avaliação do imóvel, **denominado Casa Nº 2, situado no Condomínio Jatobá, à Rua Miranda Guerra, Nº106, Bairro Jardim Petrópolis - São Paulo**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

L A U D O P E R I C I A L D E A V A L I A Ç Ã O

SUMÁRIO

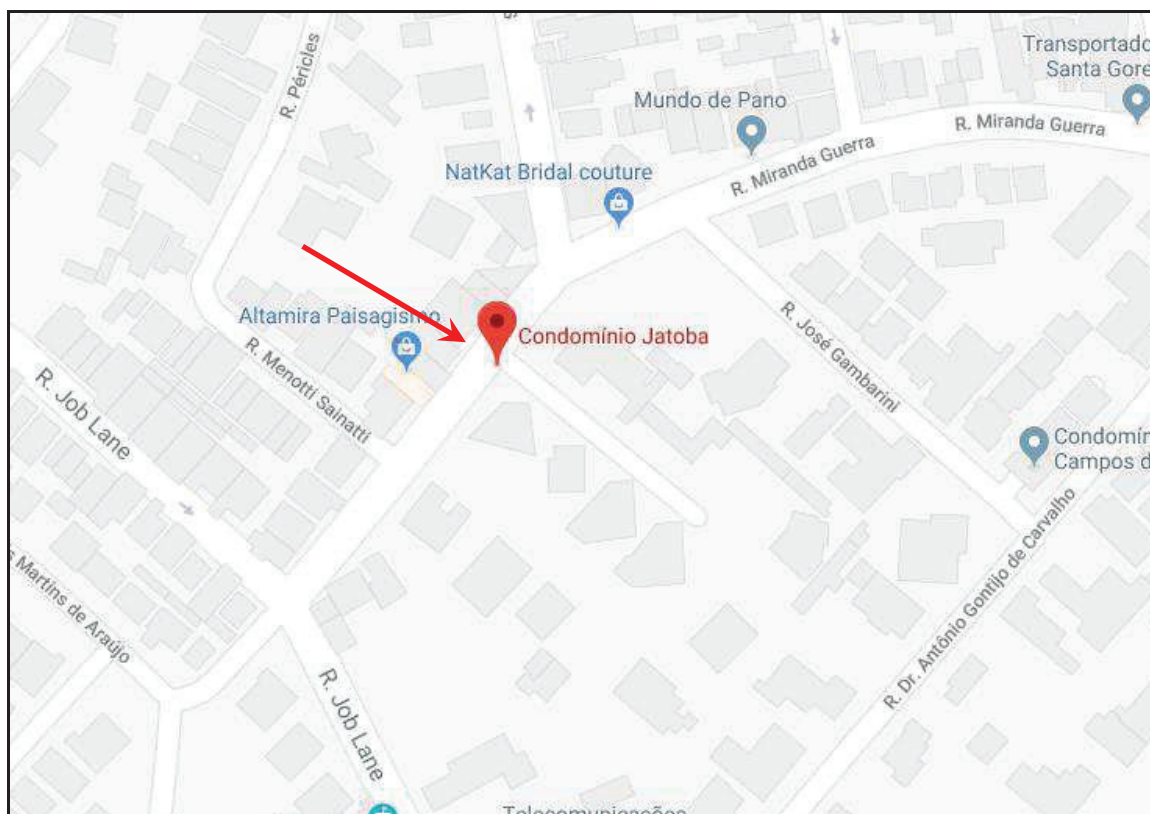
I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	5
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	9
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	12
III.1	Terreno	12
III.2	Benfeitoria	14
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS	47
IV.1	Método Evolutivo	47
IV.2	Método Comparativo	49
IV.3	Tratamento por fatores.....	51
IV.4	Zonas de características homogêneas	55
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento	56

IV.6	Grau de precisão.....	57
V	AVALIAÇÃO	59
V.1	Pesquisa de Campo	59
V.2	Fatores Homogeneizantes	71
V.2.i	Grau de Precisão	74
V.2.ii	Grau de Fundamentação:.....	74
V.3	Valor do Terreno	77
V.4	Valor da Benfeitoria	78
VI	VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....	80
VII	VALOR PARTE IDEAL.....	81
VII.1	Grau de Fundamentação	82
VIII	QUESITOS FORMULADOS	83
VIII.1	PELO REQUERIDO, ÀS FLS. 434/435;.....	83
IX	ENCERRAMENTO	89

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado, para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, denominado Casa № 02, situado no Condomínio Jatobá, à Rua Miranda Guerra, № 106, Jardim Petrópolis – São Paulo/SP, matriculado sob o № 286.147, junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do “Google Maps”, onde foi possível identificar a localização do Condomínio onde está inserido o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos, conforme Petição acostada aos autos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se com a vistoria externa ao condomínio onde está inserido o imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado, para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, denominado Casa № 02, situado no Condomínio Jatobá, à Rua Miranda Guerra, № 106, Jardim Petrópolis – São Paulo/SP, matriculado sob o № 286.147, junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

O imóvel avaliando encontra-se situado em um Condomínio de Alto padrão, bem como todo o seu entorno possui as mesmas características, de uso e ocupação do imóvel em estudo. Tratam-se de imóveis residenciais construídos em terrenos de grandes proporções e totalmente isoladas, com projetos arquitetônicos diferenciados e áreas livres com tratamentos paisagísticos.

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do condomínio onde está inserido o imóvel avaliando.



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o condomínio onde está inserido o imóvel em questão, conforme indicado com a delimitação em vermelho.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas

distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude :- **23°38'3.12"S**
- ✓ Longitude :- **46°41'6.67"O**
- ✓ Precisão do Ponto :- **15 metros**

A Rua Miranda Guerra para qual o Condomínio Jatobá, onde está situado o imóvel faz frente, é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos uma ilustração da Rua Miranda Guerra para qual o Condomínio Jatobá onde está inserido o imóvel avaliando faz frente, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.

II.2 Zoneamento

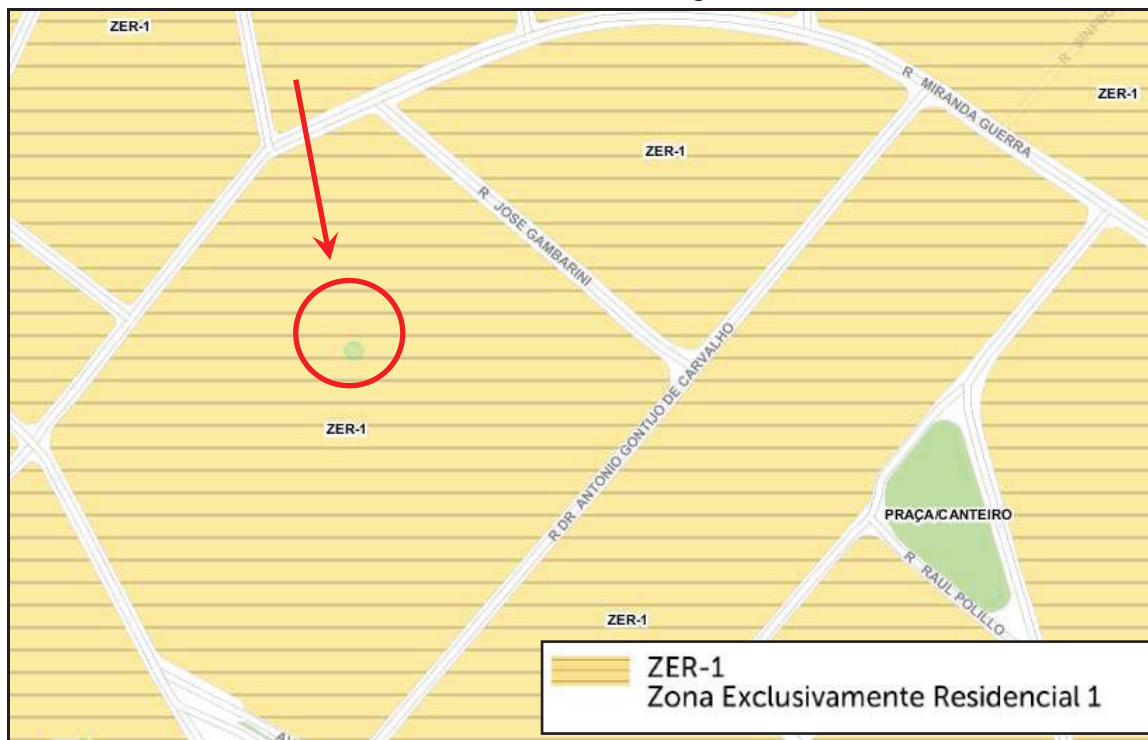
A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de Março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, a qual dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, bem como identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZER - 1 - Zona Exclusivamente Residencial**, na qual, genericamente, as características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:-

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	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	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI	ZPI-1	10	1.000	150
	ZPI	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
ZPR		ZPR	5	125	100	10.000
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Acima, nota-se o quadro de parâmetros de parcelamento do solo, referente ao zoneamento de São Paulo.

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gaberito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros ²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		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	
		ZEU _a	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	
		ZEUP _a (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	
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC _a	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCOR	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	
		ZCOR _a	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA	
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZMIS	ZM _a	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	
		ZMIS _a	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	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	
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZDE	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA	
	ZDE-2	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	
	ZPI-2	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	
	PRESERVAÇÃO	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
			ZER _a	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	
		ZPDS _r	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 SAPAVEL (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	
		AI _a	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	

Acima, nota-se o quadro de parâmetros de ocupação, referente ao zoneamento de São Paulo.



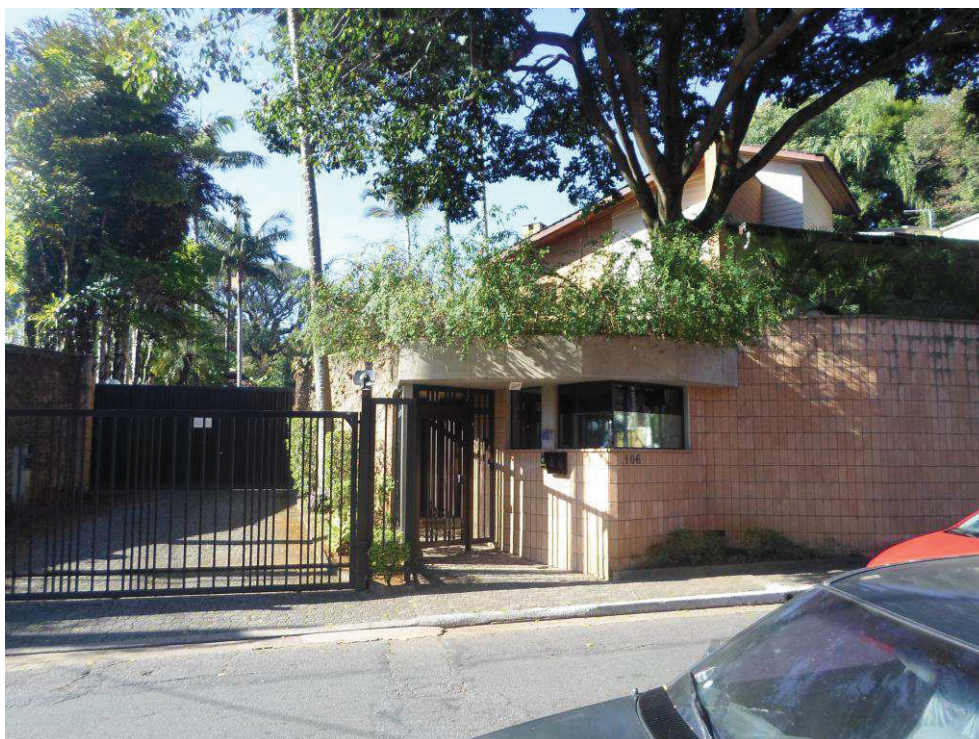
Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel objeto, através do círculo vermelho, bem como sua classificação, como sendo **ZER - 1 – Zona Exclusivamente Residencial 1**.

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Terreno

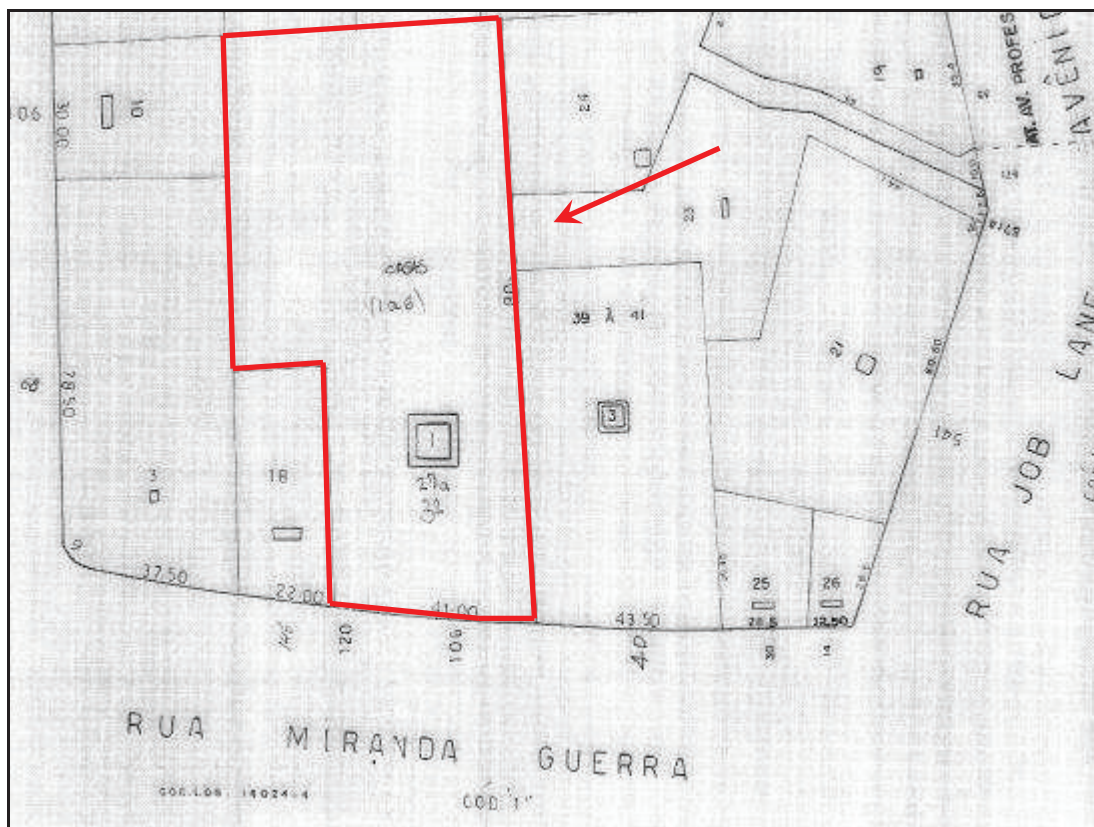
Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual está inserida dentro de Condomínio Jatobá, com frente para a Rua Miranda Guerra, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho:-

Área Total..... 740,60 m²
 Topografia Plana
 Formato Irregular
 Consistência Seca
 Acessibilidade..... Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do Condomínio Jatobá, onde nota-se a acessibilidade direta, em relação a Rua Miranda Guerra, bem como nota-se a topografia plana.

Na figura abaixo, tem-se a identificação do Condomínio, onde está inserido o imóvel avaliando na planta de quadra fiscal.



Acima, tem-se parte da planta da Quadra Fiscal, onde nota-se a localização do condomínio onde está inserido o imóvel objeto na Quadra, o qual encontra-se delimitado em vermelho, bem como nota-se o formato irregular da área.

Por conseguinte, observou-se ainda a descrição perimétrica do imóvel, contida na Matrícula Nº 286.147 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, fls. 63/66, a qual vem descrita a seguir:

"(...) CASA Nº2, do tipo "A", com frente para a via de circulação interna designada "VCV", integrante do "CONDOMÍNIO JATOBÁ", situado à Rua Miranda Guerra Nº 106, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com área privativa de 502,76m² já incluídas as áreas do abrigo para veículo e

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento Avaliação de Imóveis
 Possessórias em Geral e Usucapião Grafotécnica
 Patologia Construtiva Fraude ao Consumo

churrasqueira, e a área comum de 70,63m², já incluída a área referente a 01 depósito indeterminado, perfazendo a área total de 573,39m², correspondendo-lhe, no terreno condominial, uma fração ideal de 16,6667% e um terreno com 740,60m² que lhe é de utilização exclusiva(...)"

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na Matrícula do imóvel, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **740,60 m² (setecentos e quarenta metros quadrados e sessenta décimos quadrados)**.

III.2 Benfeitoria

Assim, de acordo com o estudo "Edificações Valores de Venda - 2006", encontra-se erigida no imóvel "Sub-Judice" 01 (uma) benfeitoria, a qual foi classificada, descrita e medida, assim:

- Padrão

Casa Padrão Fino

- Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de reparos simples

- Idade aparente

15 (quinze) anos

- Área construída

502,76 m² (quinhentos e dois metros quadrados e setenta e seis décimos quadrados). **Conforme matrícula.**

- Descrição

"Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas,

obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Composta normalmente com salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritório, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com dispensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagens para no mínimo três veículos. Áreas livre planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra poliesportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo à projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico”.

A Edificação Principal possui a seguinte distribuição, conforme croqui abaixo:

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

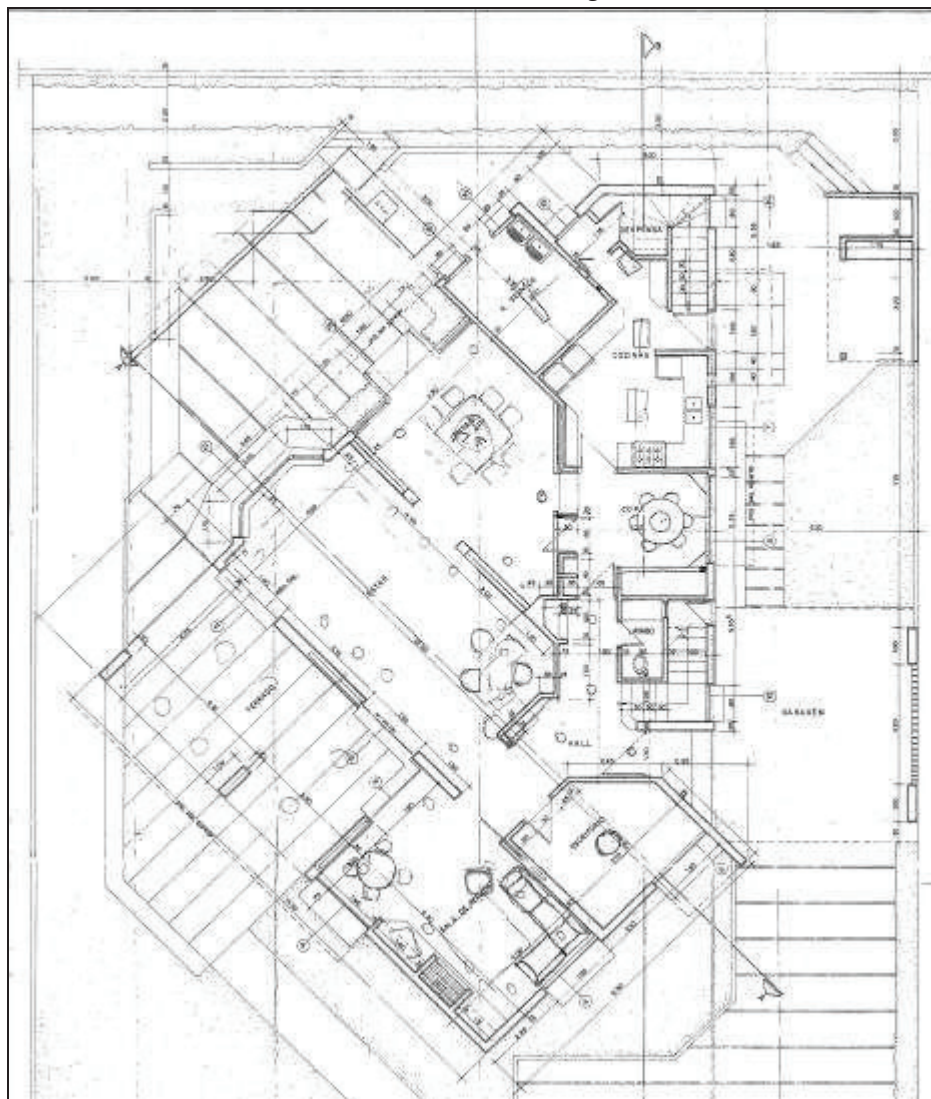
Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

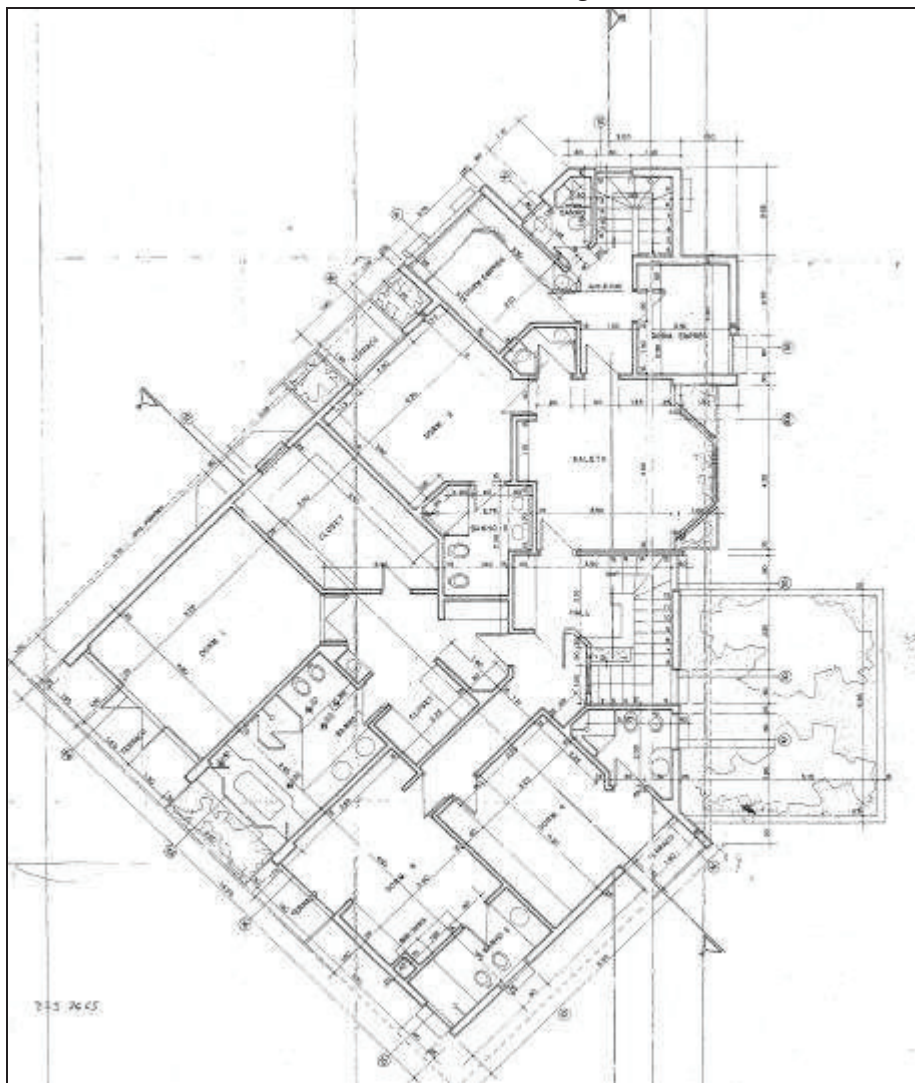
Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo



Acima, tem-se um croqui ilustrativo do primeiro pavimento da Edificação, bem como sua distribuição interna.



Acima, tem-se um croqui ilustrativo do segundo pavimento da Edificação, bem como sua distribuição interna.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Área Externa

A área externa apresenta, fachada com acabamento em madeira, janelas de madeira e vidro, com a existência de uma vegetação arbórea e piso intertravado de concreto.

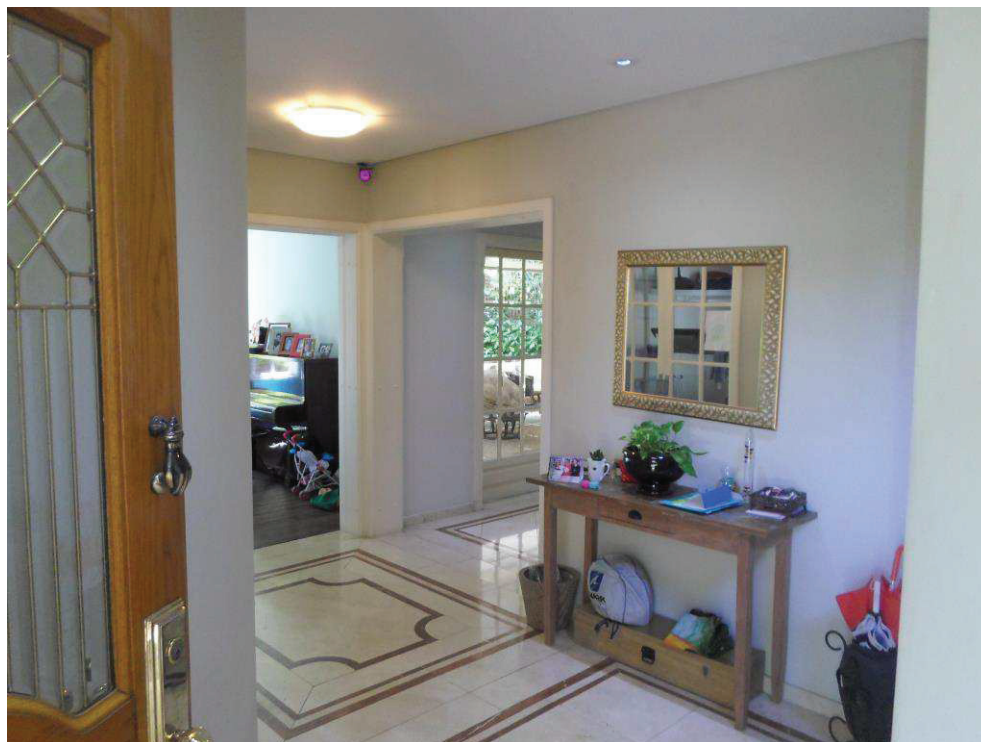


Acima e abaixo tem-se a área externa, onde nota-se suas dimensões e acabamentos, bem como o acesso de veículos.

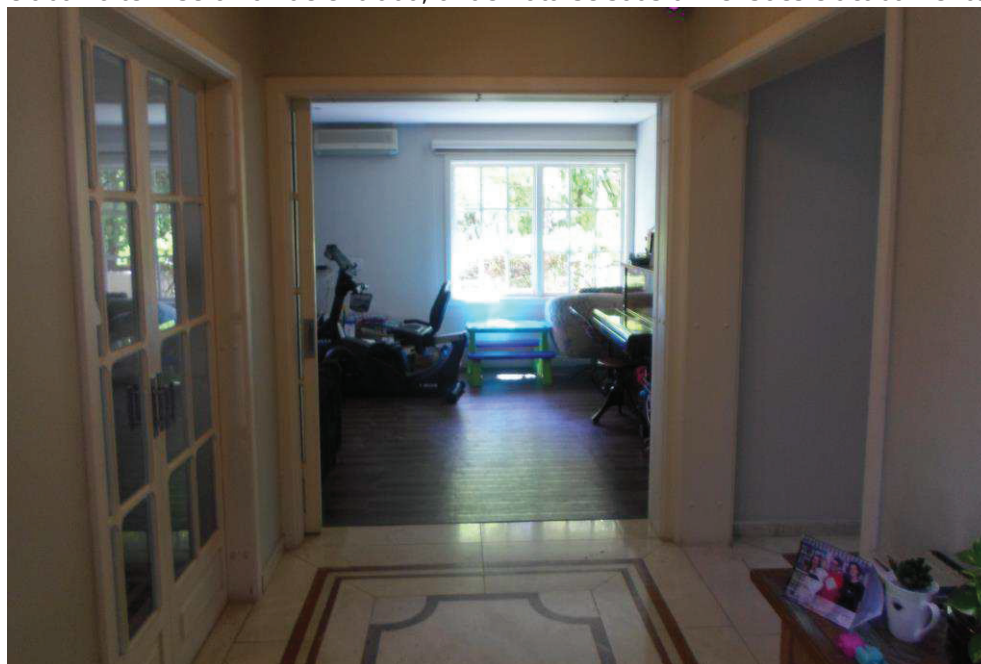


Hall de entrada

O hall de entrada apresenta, paredes revestidas de massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, porta de vidro de madeira e piso em mármore.



Acima e abaixo tem-se o hall de entrada, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

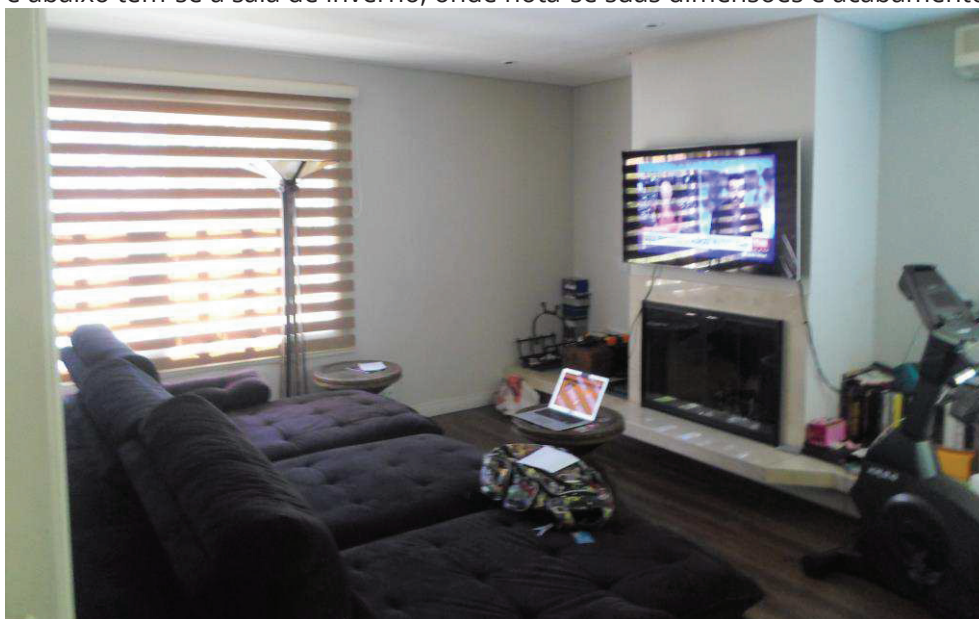


Sala de Inverno

A sala de inverno apresenta, paredes revestidas de massa fina pintada, janela de vidro com caixilho em madeira, teto com acabamento em gesso, e piso em madeira.



Acima e abaixo tem-se a sala de inverno, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala de estar

A sala de estar apresenta, paredes revestidas de massa fina pintada, janela de vidro com caixilho em madeira, teto com acabamento em gesso, e piso em mármore.



Acima e abaixo tem-se a sala de estar, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.





Acima e abaixo tem-se a sala de estar, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Sala de jantar

A sala de jantar apresenta, paredes revestidas de massa fina pintada, porta de vidro com caixilho em madeira, teto com acabamento em gesso, e piso em mármore.

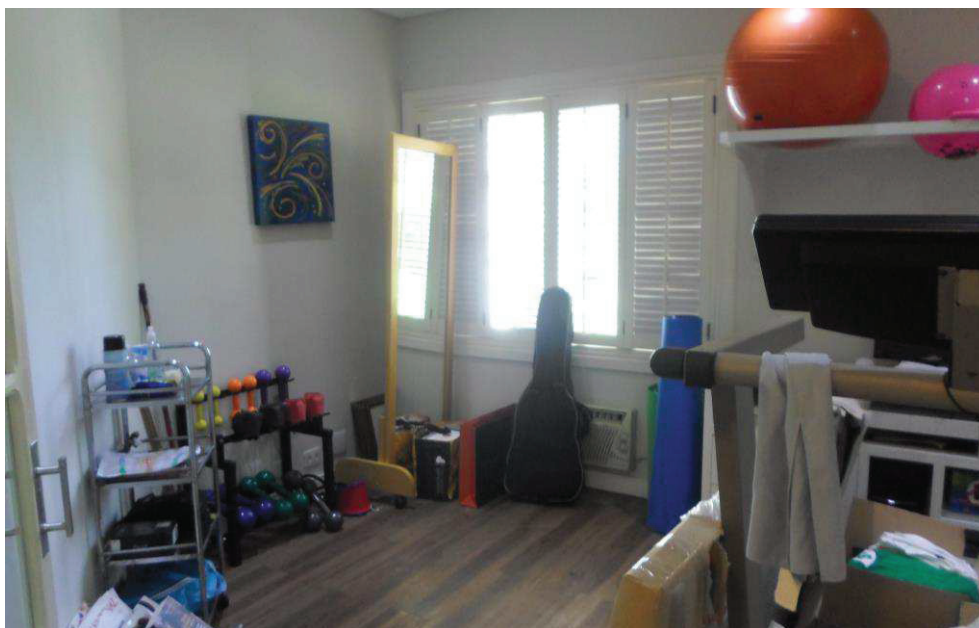


Acima e abaixo tem-se a sala de jantar, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

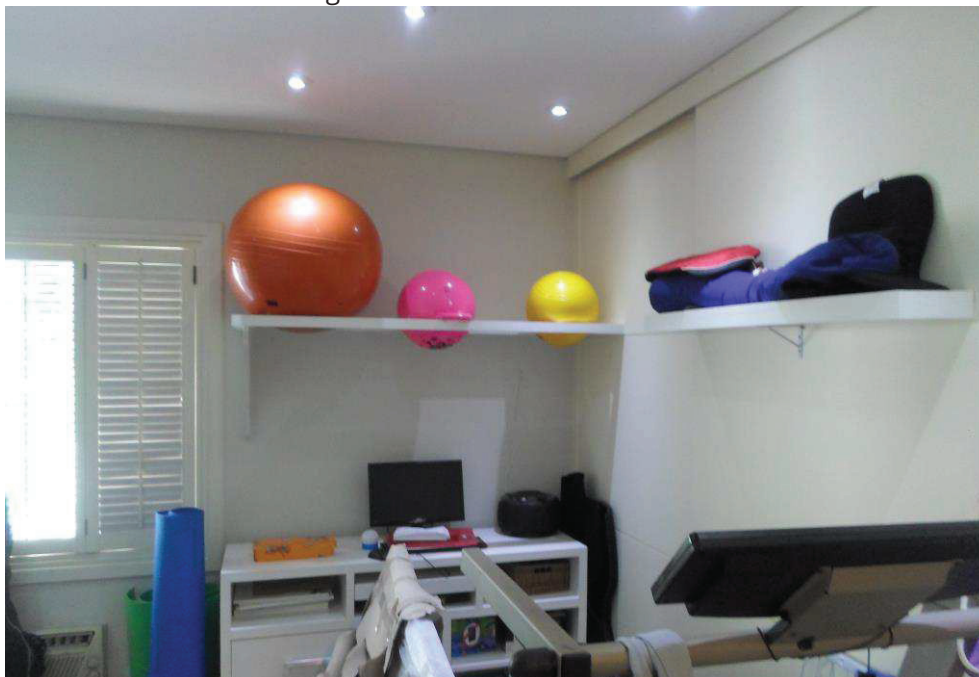


Sala de Ginastica

A sala de ginastica apresenta, paredes revestidas em massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, janela de vidro e madeira e piso em madeira.

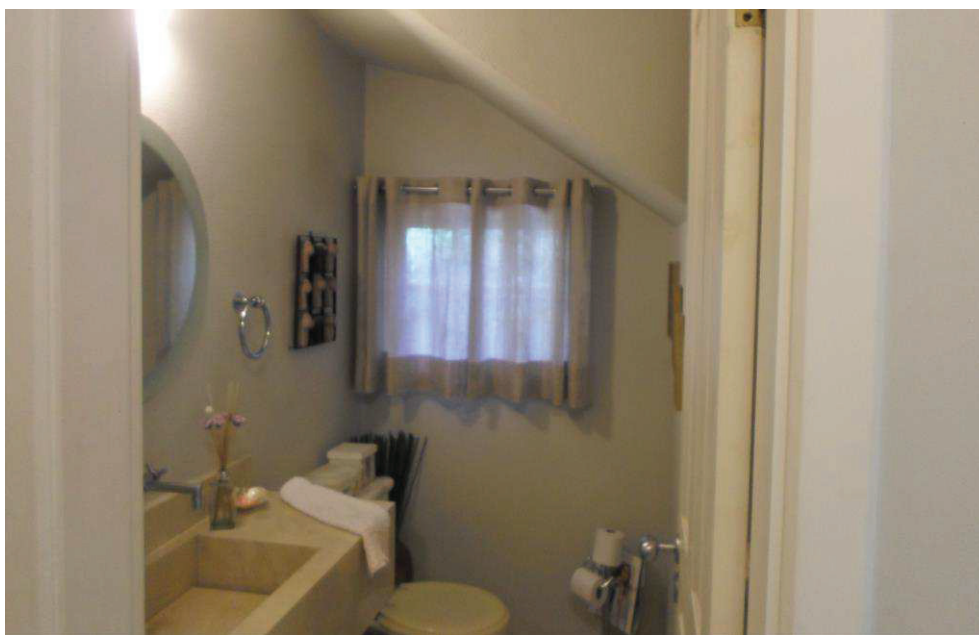


Acima e abaixo tem-se a sala de ginastica onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Lavabo

O lavabo apresenta, paredes revestidas de massa fina pintada, bancada em mármore, vaso sanitário em louça, e piso em mármore.

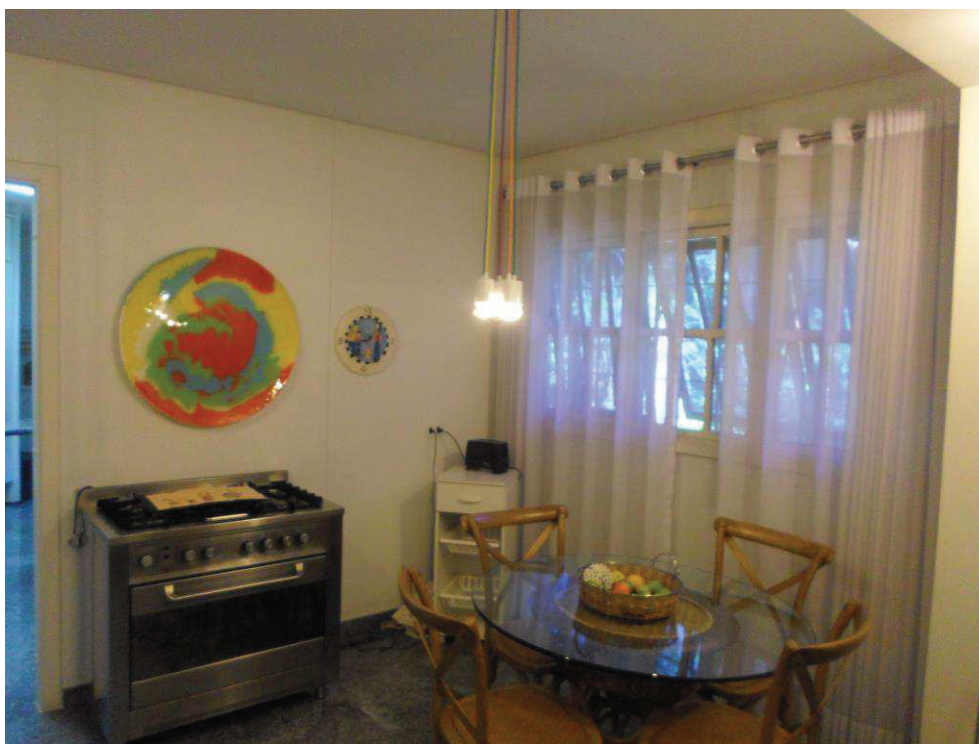


Acima e abaixo tem-se o lavabo, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Copa

A copa apresenta piso em granito, paredes revestidas de massa fina pintada, teto com acabamento em gesso e janela de vidro com caixilho em madeira.

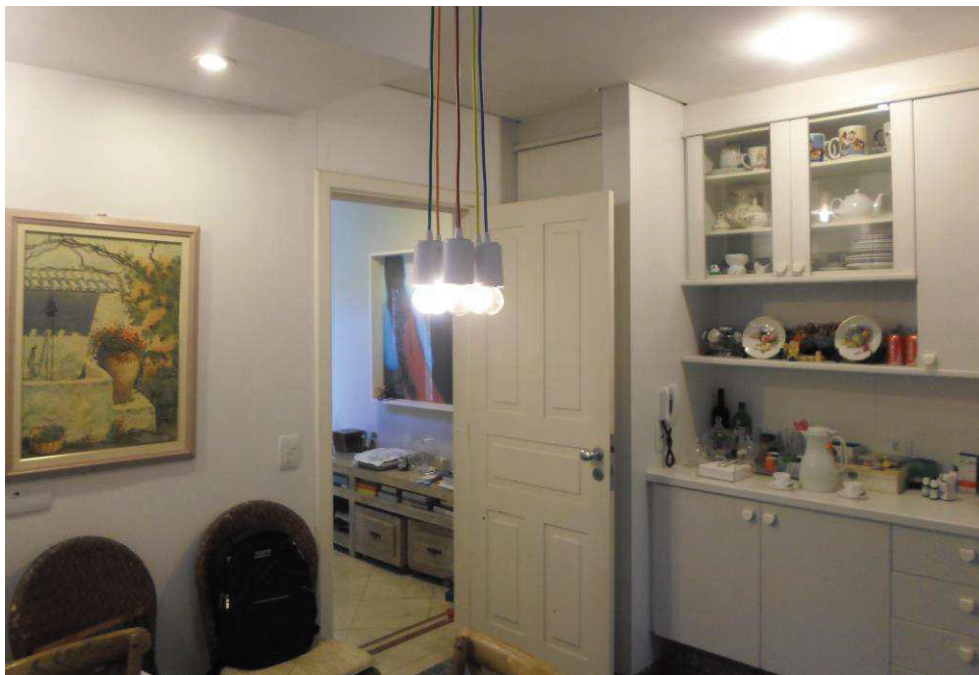


Acima e abaixo tem-se a copa, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Cozinha

A cozinha apresenta piso em granito, paredes revestidas de massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, porta de madeira, janela de vidro com caixilho em madeira e bancada em granito.

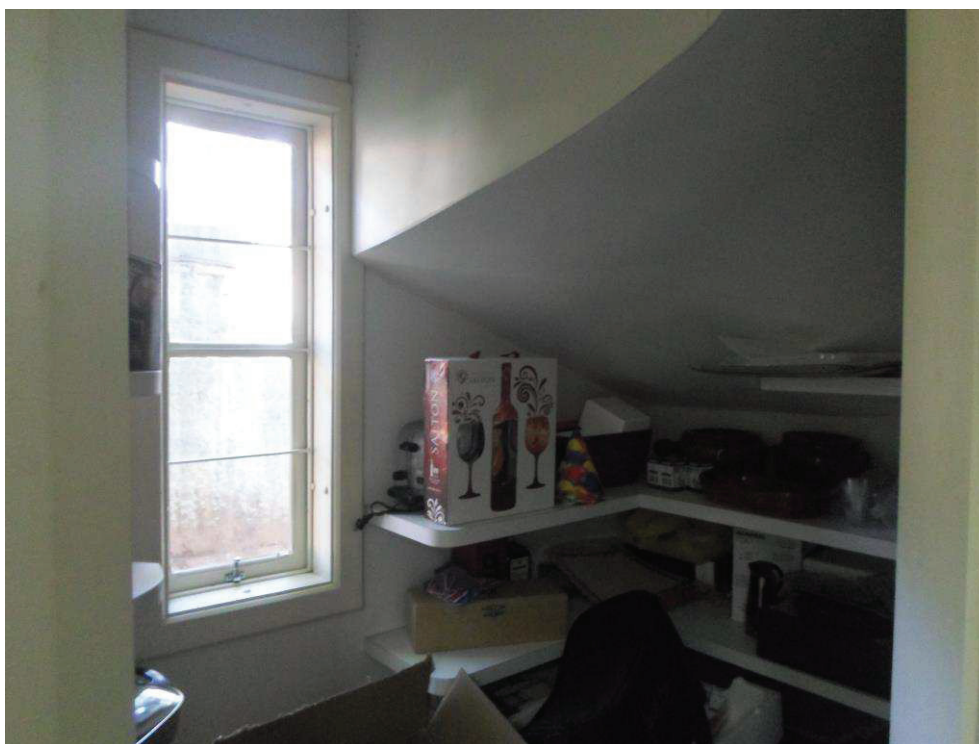


Acima e abaixo tem-se a cozinha, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Despensa

A despensa apresenta, paredes revestidas de massa fina pintada, janela de vidro com caixilho em madeira, e porta de madeira.



Acima tem-se a despensa, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

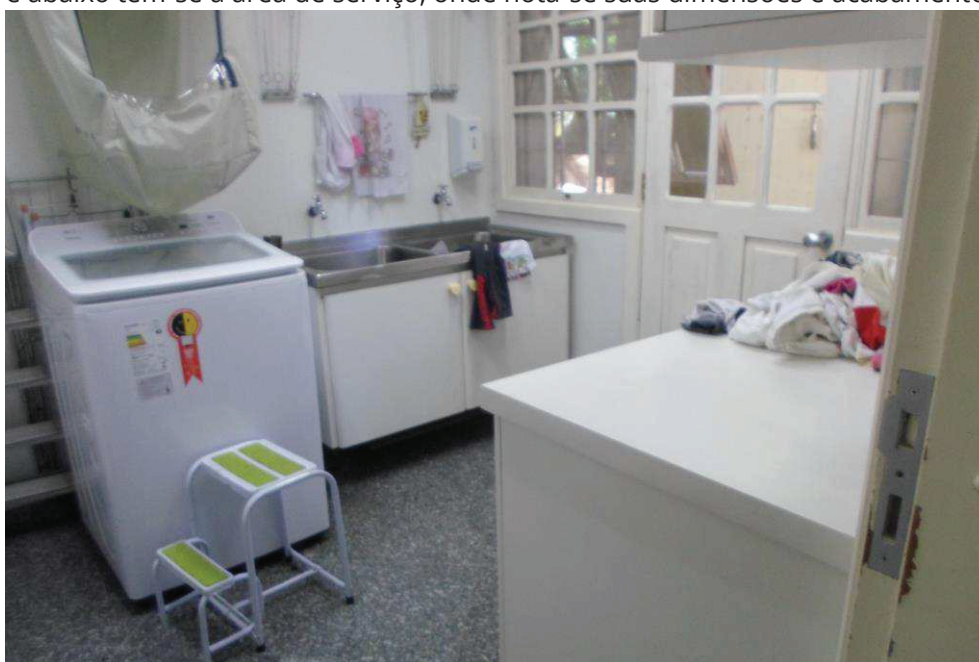


Área de Serviço

Área de Serviço apresenta, paredes revestidas de massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, piso em granito e janelas e portas de vidro com caixilho em madeira.

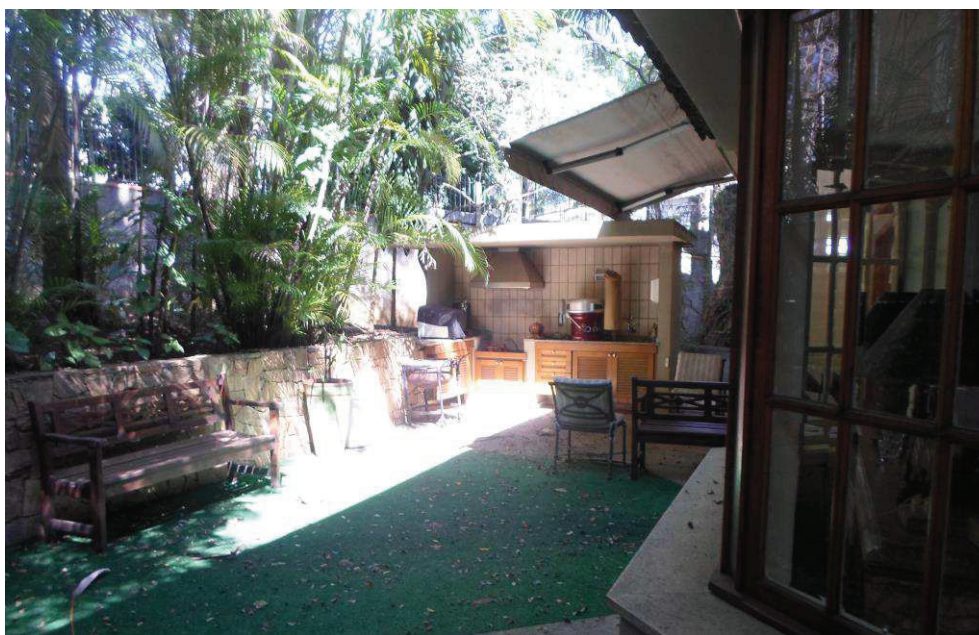


Acima e abaixo tem-se a área de serviço, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Churrasqueira

A churrasqueira apresenta paredes azulejadas, bancada em granito, piso cimentício em placas e grama.

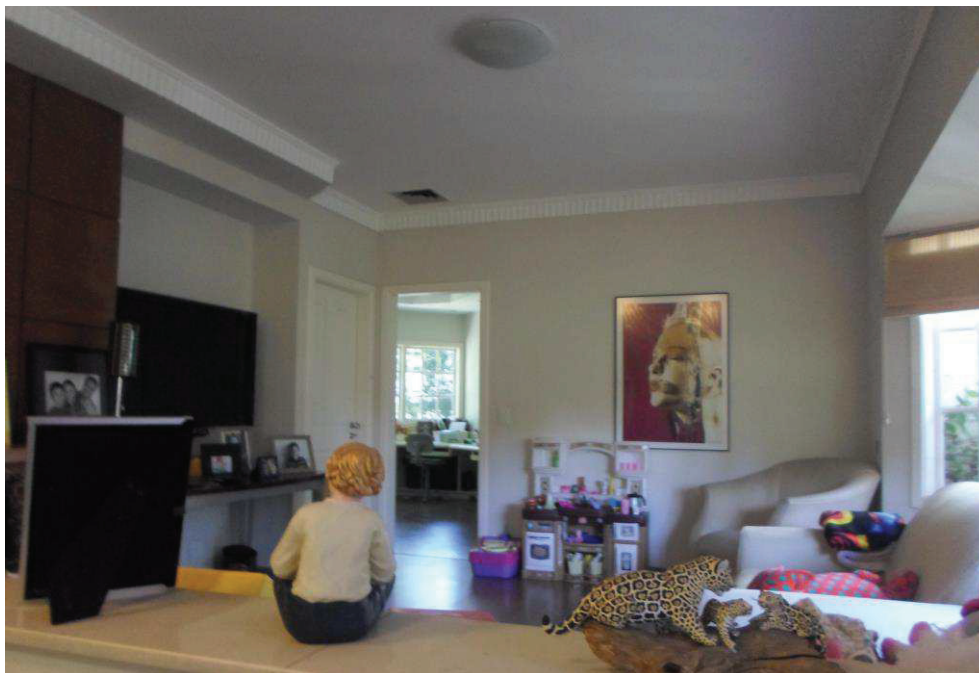


Acima e abaixo tem-se a churrasqueira, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Saleta

A saleta apresenta paredes revestidas de massa fina pintada, janela de vidro com caixilho em madeira, teto com acabamento em gesso e piso em madeira.



Acima e abaixo tem-se a saleta, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

Escritório

O escritório apresenta paredes revestidas com massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, piso em madeira, porta de madeira e janela de vidro com caixilho em madeira.

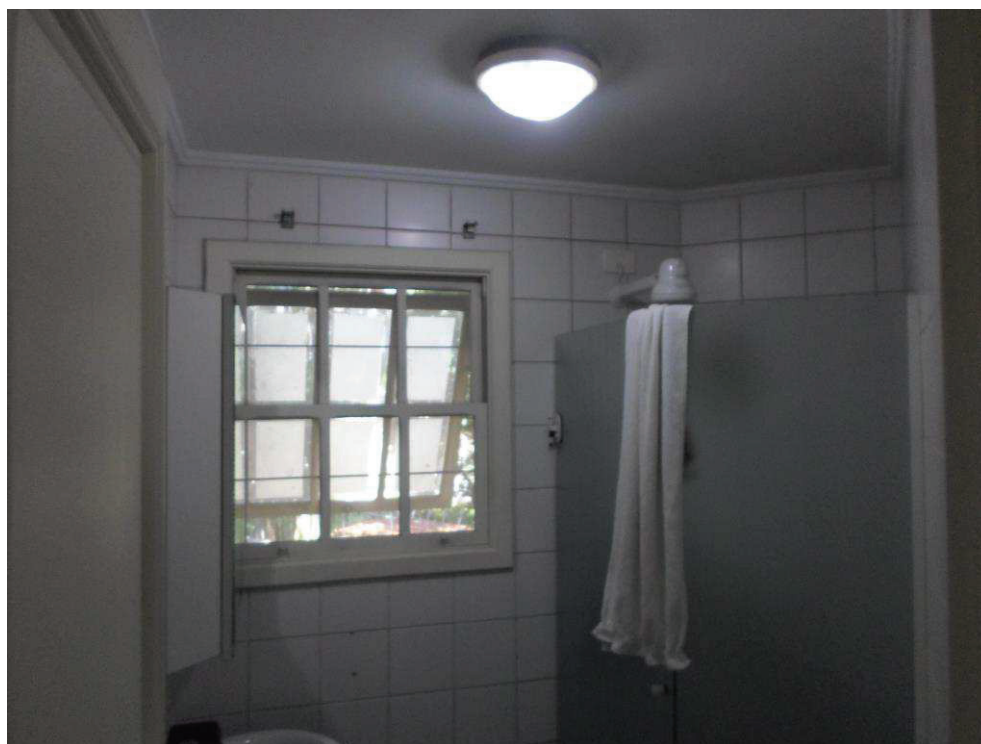


Acima e abaixo tem-se o escritório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro apresenta, paredes totalmente azulejadas, teto com acabamento em gesso, janela de vidro com caixilho em madeira e piso em granito.



Acima e abaixo tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

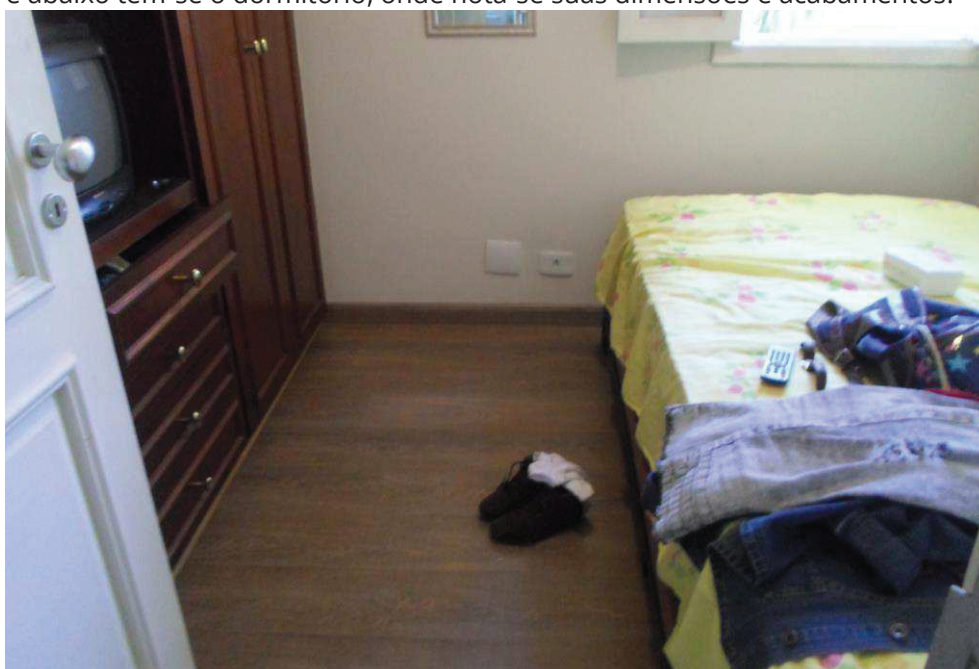


Dormitório

O dormitório apresenta paredes revestidas de massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, janela de vidro com caixilho em alumínio e piso em madeira.

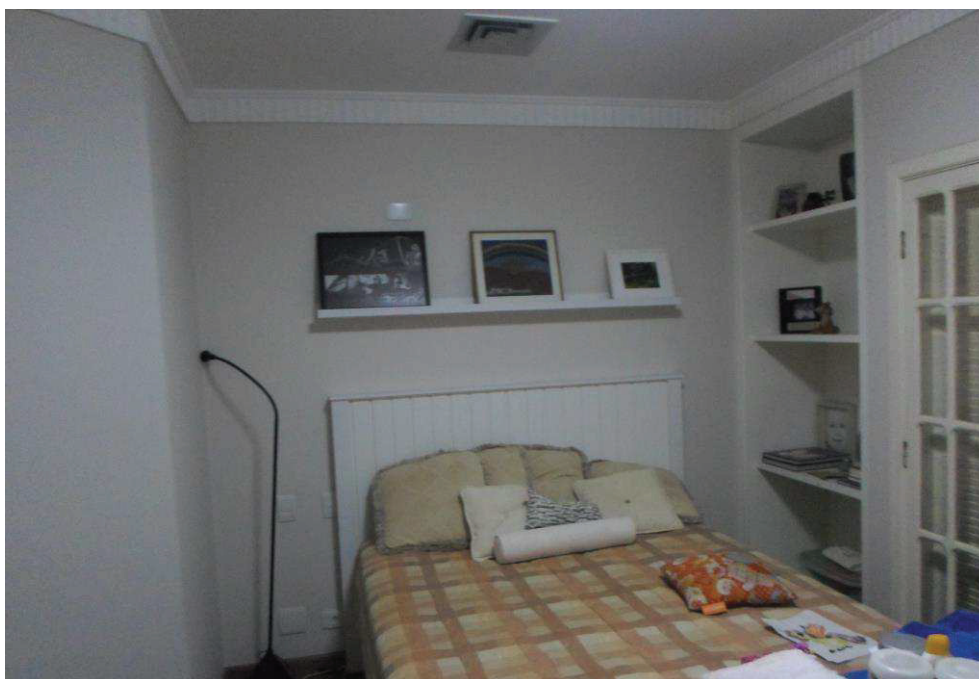


Acima e abaixo tem-se o dormitório, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Suíte 02

A Suíte apresenta paredes revestidas de massa fina pintada, teto com acabamento em gesso e piso em madeira.

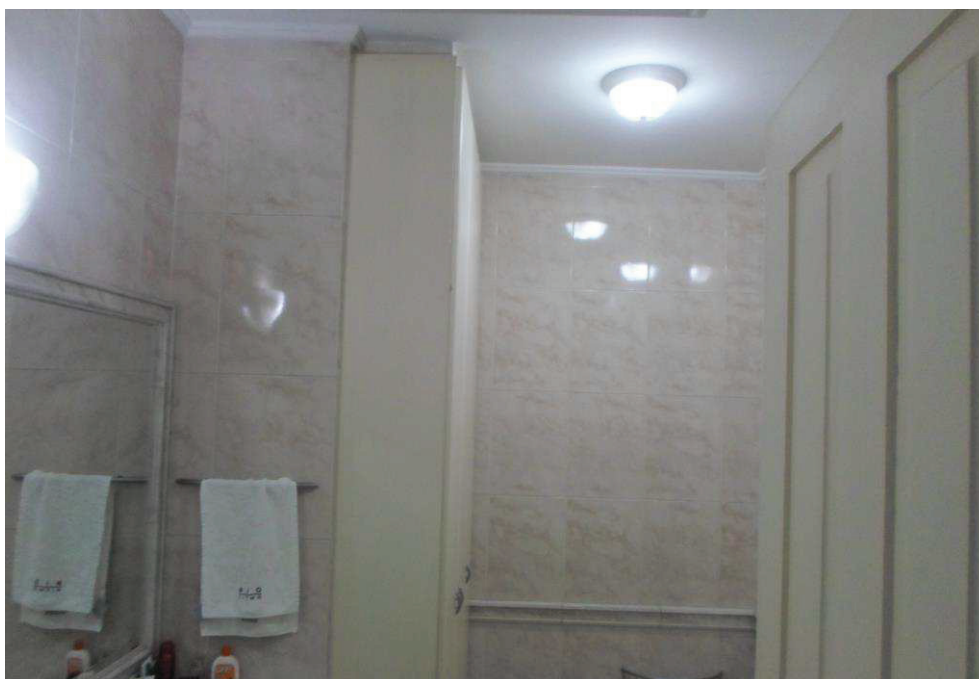


Acima e abaixo tem-se a suíte, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

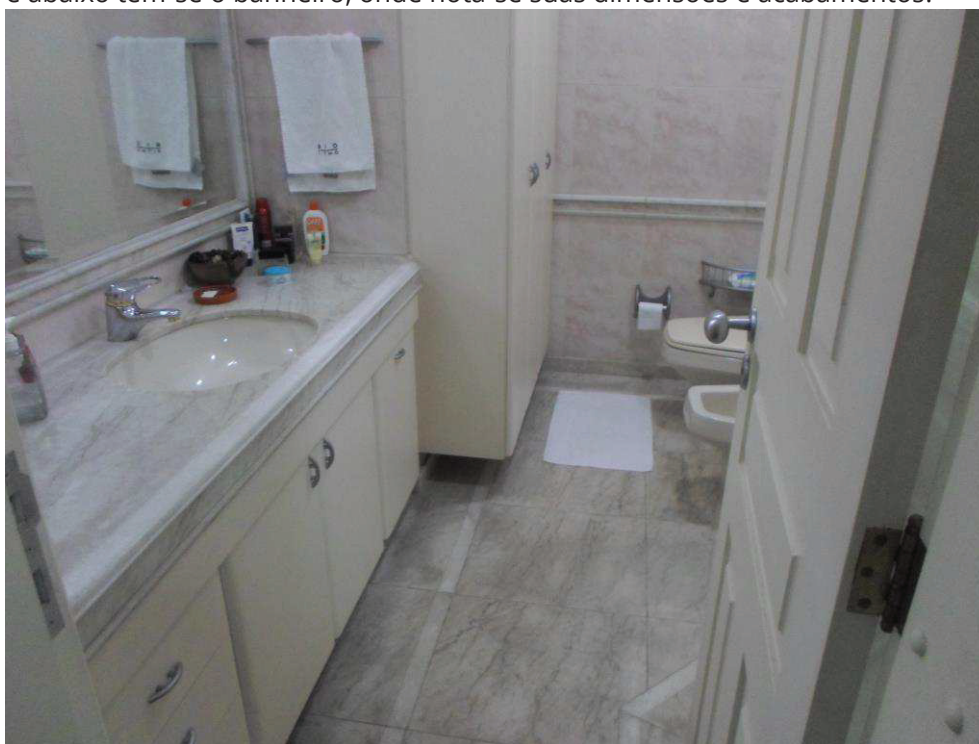


Banheiro

O banheiro da suíte apresenta paredes totalmente azulejadas, teto com acabamento em gesso, porta de madeira e piso em mármore.



Acima e abaixo tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

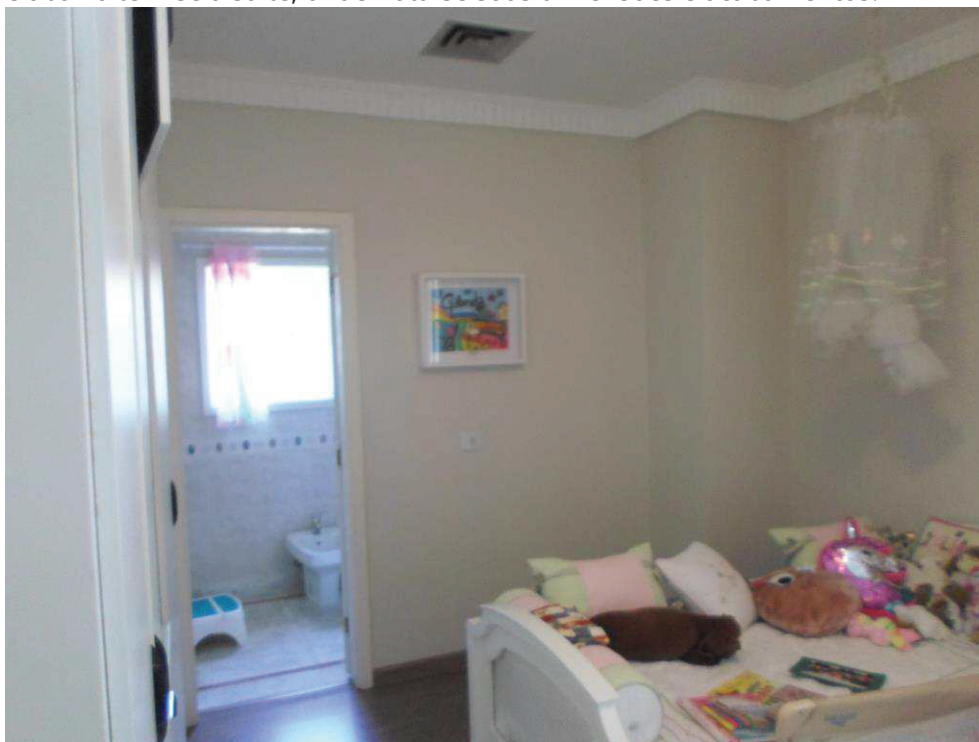


Suíte 03

A suíte 03 apresenta, paredes revestidas de massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, janela de vidro e madeira e piso em madeira.



Acima e abaixo tem-se a suíte, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

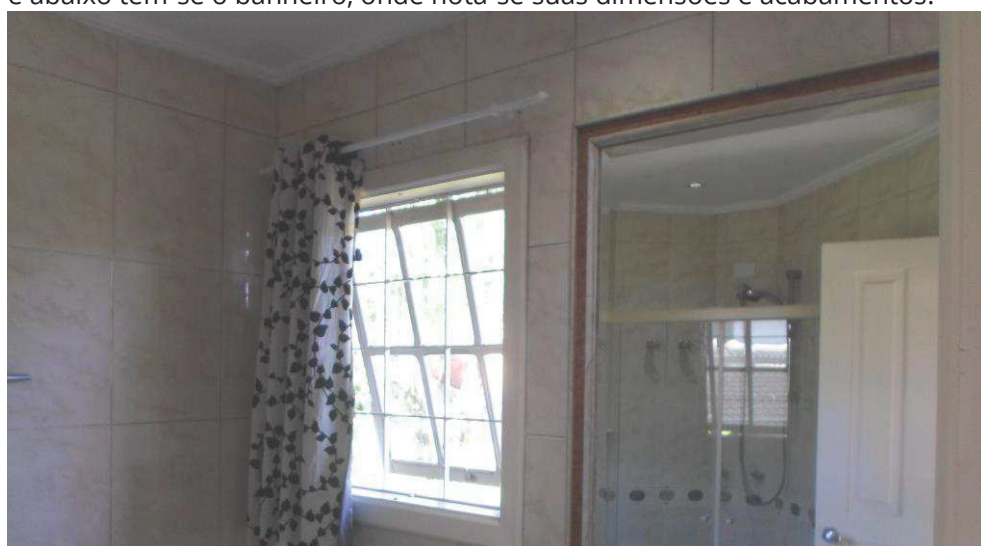


Banheiro

O banheiro da suíte apresenta paredes totalmente azulejadas, teto com acabamento em gesso, porta de madeira, janelas de vidro com caixilho de madeira e piso em mármore.



Acima e abaixo tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

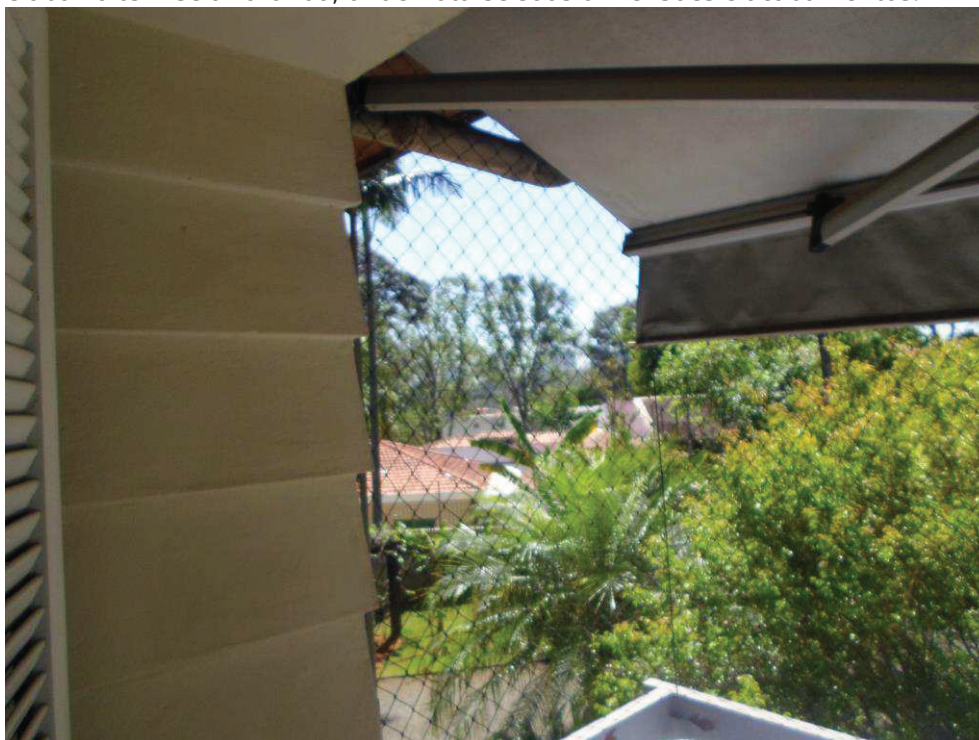


Varanda da Suíte 03

A varanda apresenta porta de vidro com caixilho em madeira e piso em granito.



Acima e abaixo tem-se a varanda, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Suíte 04

A suíte 04 apresenta, paredes revestidas de massa fina pintada, teto com acabamento em gesso e piso em madeira.



Acima e abaixo tem-se a suíte, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro da suíte apresenta, paredes totalmente azulejadas, teto com acabamento em gesso, porta de madeira, janela de vidro com caixilho de madeira e piso cerâmico.

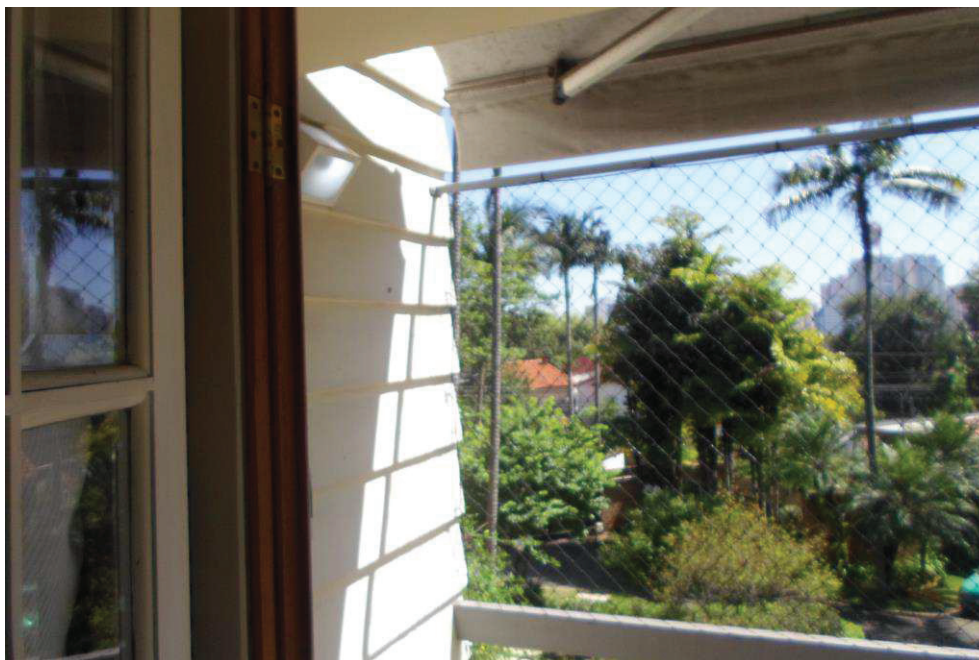


Acima e abaixo tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Varanda da Suíte 04

A varanda apresenta, porta de vidro com caixilho em madeira, guarda corpo em madeira com tela, piso em granito.



Acima e abaixo tem-se a varanda, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Suíte 01

A suíte apresenta, paredes revestidas de massa fina pintada, teto com acabamento em gesso, janela de vidro com caixilho em madeira e piso em madeira.

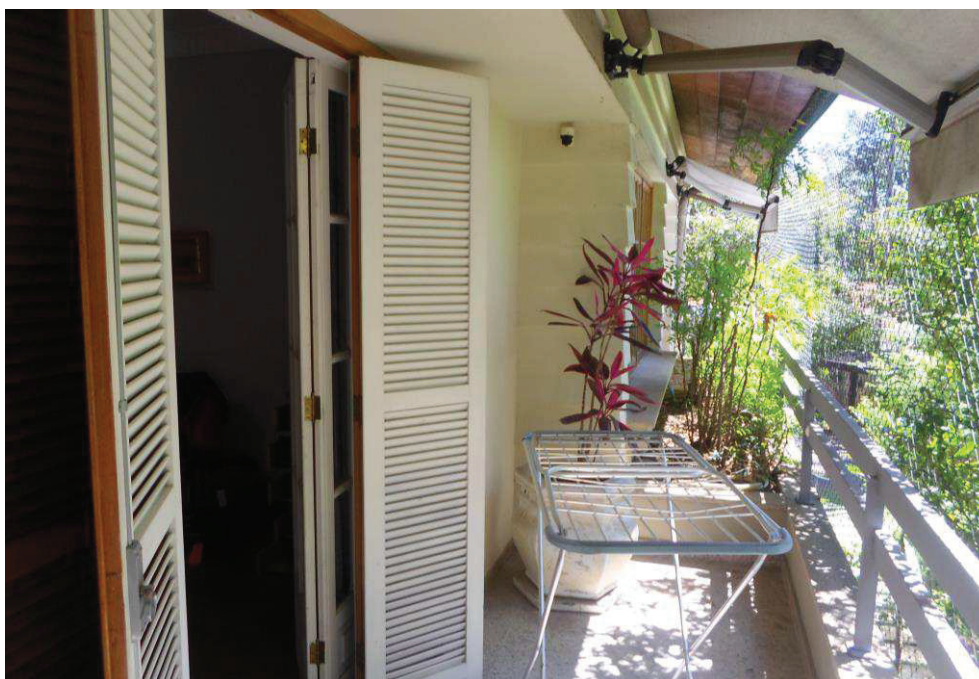


Acima e abaixo tem-se a suíte 01, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

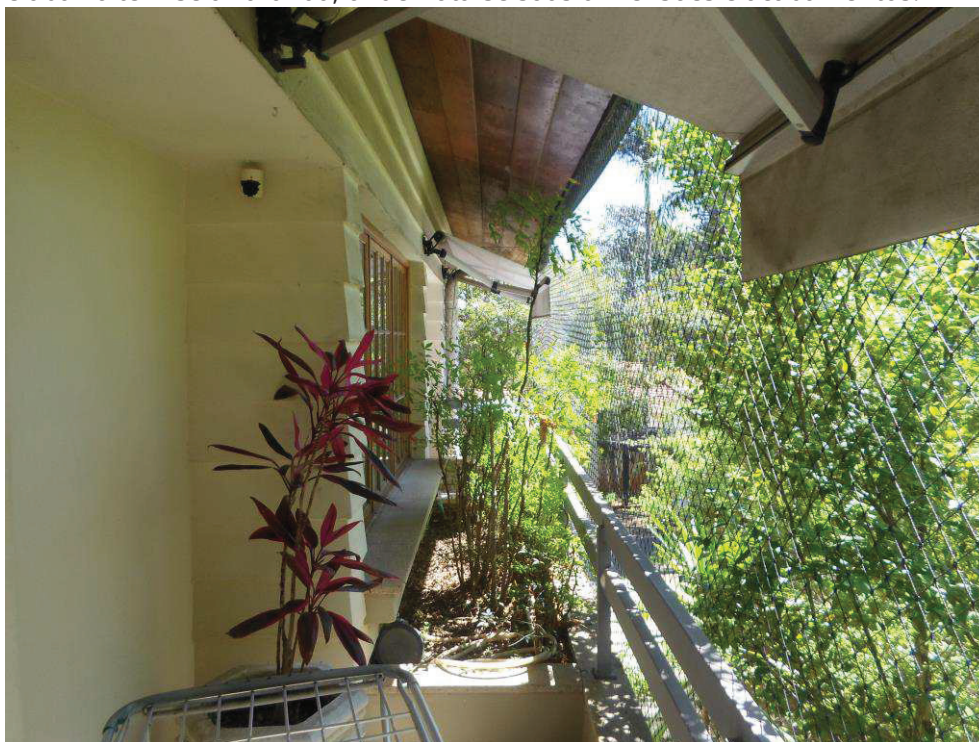


Varanda da Suíte 01

A varanda apresenta, porta de vidro e madeira, guarda corpo em madeira com tela e piso em granito.



Acima e abaixo tem-se a varanda, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.

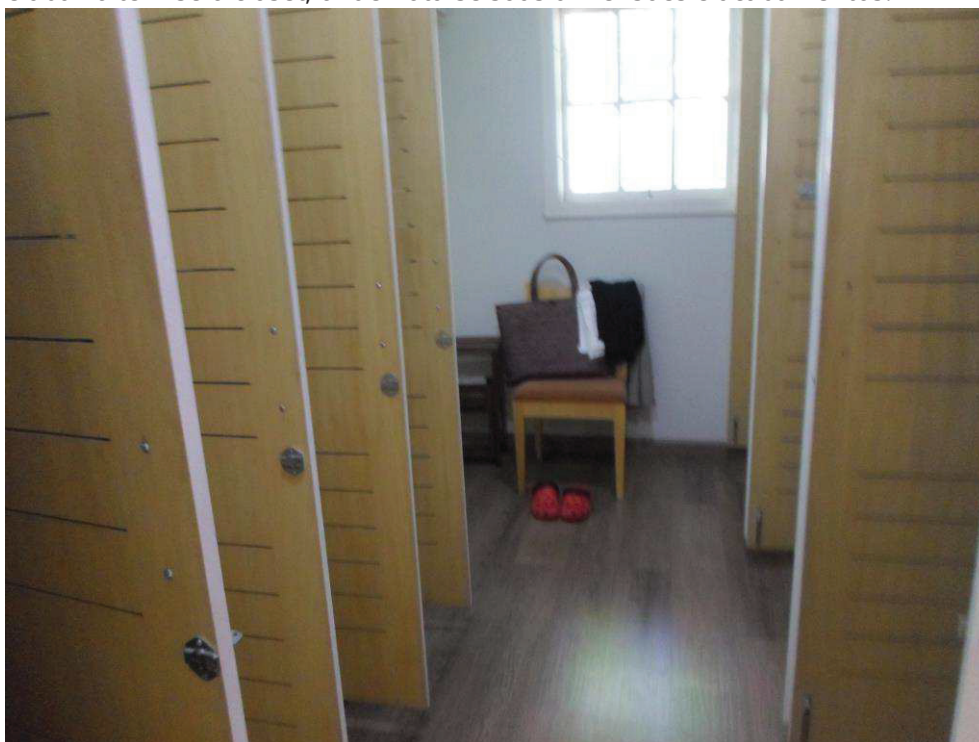


Clôset

O closet apresenta teto com acabamento em gesso, piso em madeira e guarda roupa em madeira.

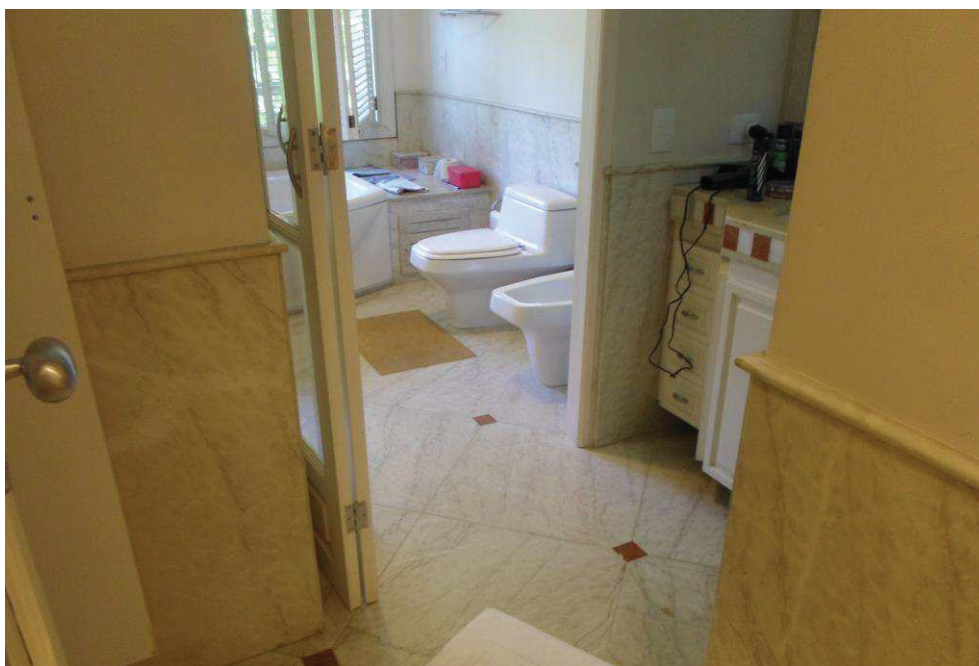


Acima e abaixo tem-se o closet, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



Banheiro

O banheiro da suíte apresenta, paredes azulejadas até meia altura, porta de madeira, janela de vidro com caixilho de madeira e piso em mármore.



Acima e abaixo tem-se o banheiro, onde nota-se suas dimensões e acabamentos.



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIAS

IV.1 Método Evolutivo

Conforme enuncia a NBR 14.653 – Avaliações de Bens, Parte 2 – Imóveis Urbanos, a composição do valor total do imóvel avaliando pelo Método Evolutivo, pode ser obtida pela conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerando o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados e o fator de comercialização. Ou seja:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

Onde:

V_I = Valor do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

C_B = Custo de Reedição da Benfeitoria

FC = Fator de Comercialização, que pode ser maior ou menor que a unidade, em função da conjuntura do mercado em estudo na época da avaliação;

Assim, o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017, define que, *“o emprego do Valor de Venda de edificações em substituição ao respectivo custo de reedição constitui um mero artifício matemático que está em consonância com Método Evolutivo e com a ABNT NBR 14.653-2:2011 – Avaliações de Imóveis Urbanos”*.

Além disso, em seu item 3.1.2 temos que:

3.1.2 O presente estudo calculou, com o uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição

porque já contemplam o Fator de Comercialização Médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado.

Portanto, para a apuração do valor de mercado de um imóvel, temos a seguinte equação:

$$V_I = V_T + V_B$$

Onde:

V_I = Valor de Mercado do Imóvel

V_T = Valor do Terreno

V_B = Valor de Venda da Benfeitoria ou da Edificação

O Valor de Venda da Benfeitoria ou Edificação (V_B) é calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$V_B = CUB \times P_c \times A_c \times FOC$$

Onde:

P_c = Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões constantes na Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de 2017

A_c = Área construída da edificação em apreço

FOC = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

CUB = Custo unitário Básico da Construção Civil do Estado de São Paulo

Assim sendo, tem-se que:

$$V_I = (V_T + C_B) \times FC$$

e

$$V_I = V_T + V_B$$

Desta forma temos que, quando da utilização do Estudo Valores de Venda da Benfeitoria ou da Edificação, o Fator de Comercialização já está embutido no V_b (Valor da Venda das Edificações).

$$(V_T + C_B) \times FC = V_T + V_B$$

IV.2 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel avaliando (como área e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método

Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto, a apuração do valor básico unitário do imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do – IBAPE/SP e NBR 14.653-2. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do terreno.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por **VALOR DE MERCADO** para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

IV.3 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que

são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

- Fator Profundidade: Corresponde a função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}) .

Entre (P_{mi} e P_{ma}) admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00.

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$C_p = (P_{mi} / P_e)^p$$

Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$ adota-se:

$$C_p = (0,5)^p$$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$), o fator somente afeta o valor unitário da parte do terreno que exceda este limite, a fórmula a ser empregada é a seguinte:

$$C_p = 1 / \left[(P_{ma} / P_{me}) + \left\{ 1 - (P_{ma} / P_e) \right\} (P_{ma} / P_e)^e \right]$$

Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima

$$P_e = 3P_{ma}$$

- Fator Testada: Corresponde a função exponencial da proporção entre a testada projetada (F_p) e a de referência (F_r):

$$C_f = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f, \text{ dentro dos limites: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

- Fator topografia: É usado mediante análise das condições topográficas dos elementos componentes da amostra, podendo ser utilizados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em acíve até 10%	5%	1,05
Em acíve até 20%	10%	1,11
Em acíve acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator consistência: Em função da existência de água aflorante no solo, terrenos brejosos ou pantanosos e alagamentos, o terreno sofrerá uma desvalorização, conforme tabela a seguir:

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- Fator Índice Local: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Local do Avaliando e o Índice Local do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

Como referência foi utilizado o Índice Fiscal dos imóveis, obtidos através da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo – Ano de 2015.

IV.4 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando doze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Predominantemente Residencial e Ocupação Horizontal, bem como na 3ª Zona Residencial Horizontal Alto.

A 3ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão alto, conforme descreve a referida Norma, compreendem as regiões dotadas de infraestrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m².

A norma recomenda que para a referida Zona seja aplicado o fator frente e profundidade, com área de referência de 600,00m².

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade							Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas. (m ²)	Observações gerais	
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área				
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima								
F _r	P _{mi}	P _{mx}	"f"	"p"	C _f	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	-		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-	-		Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-	-		Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Na tabela acima, tem-se em destaque os parâmetros, para a 3ª Zona – Residencial Horizontal Alto.

IV.5 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.6 Grau de precisão

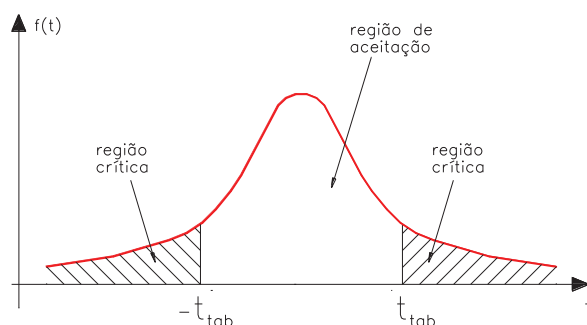
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

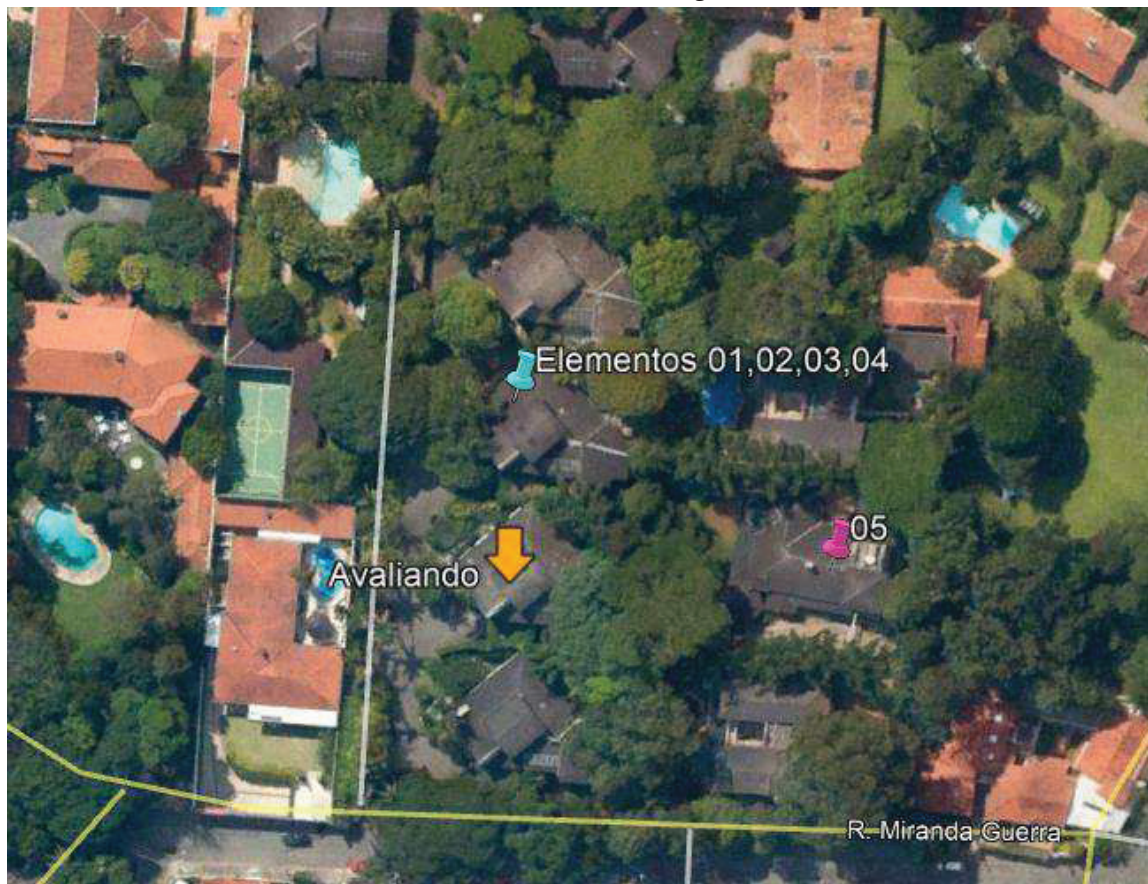
V AVALIAÇÃO

V.1 **Pesquisa de Campo**

Nesta importante fase do trabalho, percorreu-se a diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus padrões construtivos, estados de conservação, idades estimadas, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 05 (cinco) elementos, os quais foram adequados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:



Acima temos uma imagem do Google Earth onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa, em relação ao imóvel avaliando.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento


Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 01			
Endereço: <u>Rua Miranda Guerra, 106</u>		Ofertante: <u>Dezeo</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>Rogério</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Jardim Petrópolis</u>		Telefone: <u>(11) 5090-1122</u> Data: <u>jun/18</u>	
IF: <u>1611</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-alto-da-boa-vista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-574m2-venda-RS3490000-id-90476148/</u>	
Setor <u>88</u> Quadra <u>221</u>			
Lat <u>23°38'3.67"S</u> Long <u>46°41'5.89"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	740,60m²	Zona de Ocupação:	3ª Zona Residencial Horizontal Alto
Testada Principal (m):	18,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	41,14m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Fino	502,76m²	15	
Classe de Conservação	e		
Termo	máximo	3	
Ir = 60	%vida:	0	
K = 0,675	R = 20		
Foc:	0,74		
Fator - ponderação do padrão:	4,399		
R8N:	R\$ 1.356,94/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 2.220.787,70		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.356,94/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 3.490.000,00		R\$ 1.713,76/m²	



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 01, entretanto, tratam-se de residências padrão com área privativa de 502,76 m².

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento


Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica


Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

ELEMENTO 02					
Endereço: <u>Rua Miranda Guerra, 106</u>		Ofertante: <u>Broker House</u>			
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>Daniel</u> Tipo: <u>oferta</u>			
Bairro: <u>Jardim Petrópolis</u>		Telefone: <u>(11) 97382-6567</u> Data: <u>jun/18</u>			
IF: <u>1611</u>		Site: <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-alto-da-boa-vista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-1500m2-venda-RS4500000-id-1038013904/</u>			
Setor <u>88</u> Quadra <u>221</u>					
Lat <u>23°38'3.67"S</u> Long <u>46°41'5.89"O</u>					
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO			
Área Total (m²):	1.500,00m²	Zona de Ocupação:	3ª Zona Residencial Horizontal Alto		
Testada Principal (m):	18,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana		
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio		
Profundidade Equivalente (m):	83,33m				
Topografia:	Terreno Plano				
Consistência do terreno:	Terreno Seco				
BENFEITORIAS					
Construção 1			Construção 2		
Padrões	Área	Idade	Padrões	Área	Idade
Residencial Casa Fino	502,76m²	15	Sem Edificação	0,00m²	0
Classe de Conservação	e		Classe de Conservação	0	
Termo	máximo 3		Termo	0	
Ir = 60	%ovida: 0		Ir = 0	%ovida:	
K = 0,675	R = 20		K = 0,000	R = 0	
Foc:		0,74	Foc:		0
Fator - ponderação do padrão:		4,399	Fator de ponderação do padrão:		0
R8N:		R\$ 1.356,94/m²	R8N:		R\$ 1.356,94/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO			VALOR DA CONSTRUÇÃO		
R\$ 2.220.787,70			R\$ 0,00		
Construção 3			ELEMENTO		
Padrões	Área	Idade			
Sem Edificação	0,00	0			
Classe de Conservação	0				
Termo	0				
Ir = 0	%ovida:				
K = 0,000	R = 0				
Foc:		0			
Fator de ponderação do padrão:		0	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO		
R8N:		R\$ 1.356,94/m²	R\$ 1.519,47/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO					
R\$ 0,00					
VALOR TOTAL					
R\$ 4.500.000,00					



Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 02, entretanto, tratam-se de residências padrão com área privativa de 502,76 m².

ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Rua Miranda Guerra, 106</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim Petrópolis</u> IF: <u>1611</u> Setor <u>88</u> Quadra <u>221</u> Lat <u>23°38'3.67"S</u> Long <u>46°41'5.89"O</u>		Ofertante: <u>Zuhause Brokes</u> Informante: <u>Gilberto</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11)3589-8472</u> Data: <u>jun/18</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-alto-da-boa-vista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-502m2-venda-RS4200000-id-68242227/</u> Site:	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	740,60m²	Zona de Ocupação:	3º Zona Residencial Horizontal Alto
Testada Principal (m):	18,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	41,14m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Residencial Casa Fino	502,76m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	15	Idade	0
Classe de Conservação	d	Classe de Conservação	0
Termo	máximo	Termo	0
Ir = 60	%vida:	Ir = 0	%vida:
K = 0,775	R = 20	K = 0,000	R = 0
Foc:	0,8203925	Foc:	0
Fator - ponderação do padrão:	4,399	Fator de ponderação do padrão:	0
R8N:	R\$ 1.356,94/m²	R8N:	R\$ 1.356,94/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 2.462.050,78		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	0		
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.356,94/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 0,00			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 4.200.000,00		R\$ 2.346,68/m²	

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

VivaReal **COMPRAR** **ALUGAR** **IMÓVEIS NOVOS**

Viva Real > Venda > SP > Casas de Condomínio à venda em São Paulo > Zona Sul > Alto Da Boa Vista > Rua Miranda Guerra

Casa de Condomínio com 4 Quartos à Venda, 502 m² por R\$ 4.200.000

Rua Miranda Guerra - Alto Da Boa Vista, São Paulo - SP COD. CA0208

3 de 35 v⁷

PREÇO DE COMPRA
R\$ 4.200.000

ALUGUEL
R\$ 15.000 / Mês

CONDOMÍNIO
R\$ 3.390

IPTU
R\$ 1.950

VALOR COM CONDOMÍNIO
R\$ 18.390 / Mês

TIPO DE IMÓVEL:
 Casa de condomínio

ÁREA
502m² (R\$ 8.366/m²)

4 quartos (sendo 4 suítes)

6 banheiros

5 vagas

☆ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 03, entretanto, tratam-se de residências padrão com área privativa de 502,76 m².

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

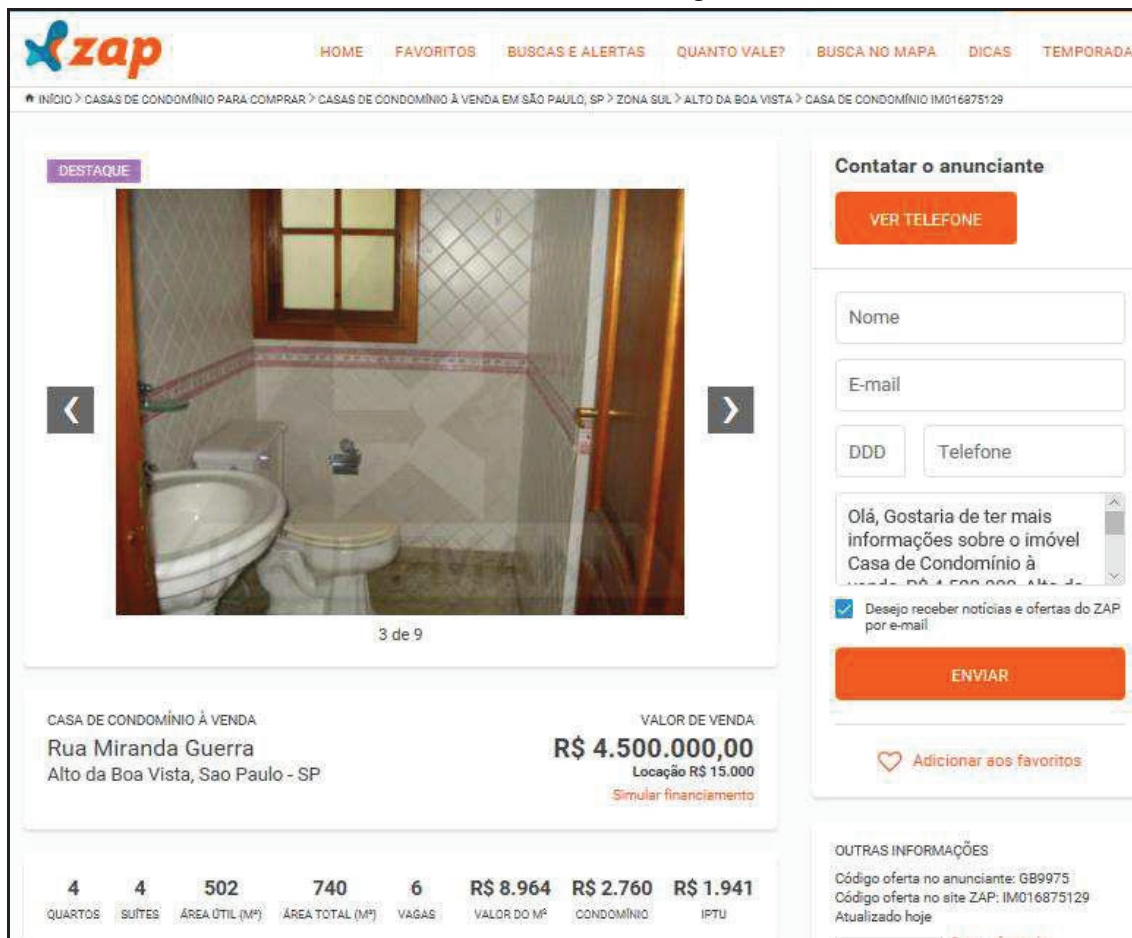
Grafotécnica

Patologia Construtiva


Fraude ao Consumo

ELEMENTO 04			
Endereço: <u>Rua Miranda Guerra, 106</u>		Ofertante: <u>Kauffmann Jardins</u>	
Cidade: <u>São Paulo</u>		Informante: <u>Maria Cecília</u> Tipo: <u>oferta</u>	
Bairro: <u>Jardim Petrópolis</u>		Telefone: <u>(11)4302-7563</u> Data: <u>jun/18</u>	
IF: <u>1611</u>		Site: <u>https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+casa-de-condominio+4-quartos+alto-da-boa-vista+zona-sul+sao-paulo+sp+502m2/ID-18406733/2marciofontes=4</u>	
Setor <u>88</u> Quadra <u>221</u>			
Lat <u>23°38'3.67"S</u> Long <u>46°41'5.89"O</u>			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	740,60m²	Zona de Ocupação:	3ª Zona Residencial Horizontal Alto
Testada Principal (m):	18,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	41,14m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Idade	
Residencial Casa Fino	502,76m²	15	
Classe de Conservação	c		
Termo	máximo	3	
Ir = 60	%vida:	0	
K = 0,822	R = 20		
Foc:	0,85799		
Fator - ponderação do padrão:	4,399		
R8N:	R\$ 1.356,94/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR DA CONSTRUÇÃO	
R\$ 2.574.883,30		R\$ 0,00	
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área	Idade	
Sem Edificação	0,00	0	
Classe de Conservação	0		
Termo		0	
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.356,94/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 0,00		R\$ 2.599,40/m²	
VALOR TOTAL			
R\$ 4.500.000,00			





Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 04, entretanto, tratam-se de residências padrão com área privativa de 502,76 m².

ELEMENTO 05			
Endereço: <u>Rua Miranda Guerra, 40</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim Petrópolis</u> IF: <u>1611</u> Setor <u>88</u> Quadra <u>221</u> Lat <u>23°38'4.43"S</u> Long <u>46°41'7.63"O</u>		Ofertante: <u>Imovel A. Consultoria</u> Informante: <u>Lilian</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>(11)3071-4401</u> Data: <u>jun/18</u> <u>https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-4-quartos-alto-da-boa-vista-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-480m2-venda-RS4300000-id-72260194/</u> Site:	
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DA REGIÃO	
Área Total (m²):	1.200,00m²	Zona de Ocupação:	3ª Zona Residencial Horizontal Alto
Testada Principal (m):	25,00m	Uso predominante na região:	Zona Urbana
Testada Secundária (m):	-	Localização na Quadra:	Meio
Profundidade Equivalente (m):	48,00m		
Topografia:	Terreno Plano		
Consistência do terreno:	Terreno Seco		
BENFEITORIAS			
Construção 1		Construção 2	
Padrões	Área	Padrões	Área
Residencial Casa Fino	480,00m²	Sem Edificação	0,00m²
Idade	15	Idade	0
Classe de Conservação	e	Classe de Conservação	0
Termo	máximo	Termo	0
Ir = 60	%vida:	Ir = 0	%vida:
	0		
K = 0,675	R = 20	K = 0,000	R = 0
Foc:	0,74	Foc:	0
Fator - ponderação do padrão:	4,399	Fator de ponderação do padrão:	0
R8N:	R\$ 1.356,94/m²	R8N:	R\$ 1.356,94/m²
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 2.120.252,40	VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00
Construção 3		ELEMENTO	
Padrões	Área		
Sem Edificação	0,00		
Idade	0		
Classe de Conservação	0		
Termo	0		
Ir = 0	%vida:		
K = 0,000	R = 0		
Foc:	0		
Fator de ponderação do padrão:	0		
R8N:	R\$ 1.356,94/m²		
VALOR DA CONSTRUÇÃO	R\$ 0,00		
VALOR TOTAL	R\$ 4.300.000,00	VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	R\$ 1.816,46/m²

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

Viva Real > Venda > SP > Casas de Condomínio à venda em São Paulo > Zona Sul > Alto Da Boa Vista > Rua Miranda Guerra

Casa de Condomínio com 4 Quartos à Venda, 480 m² por R\$ 4.300.000

Rua Miranda Guerra - Alto Da Boa Vista, São Paulo - SP COD. 544-IM153533

1 de 12

PREÇO DE COMPRA
R\$ 4.300.000

CONDOMÍNIO
 R\$ 1.600

IPTU
 R\$ 1.200

TIPO DE IMÓVEL
 Casa de condomínio

ÁREA
480m² (R\$ 8.958/m²)

4 quartos (sendo 4 suítes)

8 banheiros

4 vagas

★ GUARDAR EM MEUS FAVORITOS

Na imagem acima, nota-se o anúncio de oferta referente ao Elemento Comparativo 05. O imóvel em questão, possui área divergente das demais casas inseridas no Condomínio, conforme informação repassada pelo corretor.

V.2 Fatores Homogeneizantes

Este Perito adotou os seguintes fatores homogeneizantes na pesquisa realizada, os quais vem descritos a seguir:

- **Fator Oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática Profissional;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor Unitário
ELEMENTO 01	R\$ 1.242,52/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.219,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.779,57/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.991,79/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.458,12/m ²

- **Fator Frente:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Frente				
		Frente dos Comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.242,52/m ²	18,00	0,97	-33,52	-0,03	R\$ 1.209,00/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.219,47/m ²	18,00	0,97	-32,90	-0,03	R\$ 1.186,58/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.779,57/m ²	18,00	0,97	-48,01	-0,03	R\$ 1.731,56/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.991,79/m ²	18,00	0,97	-53,73	-0,03	R\$ 1.938,05/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.458,12/m ²	25,00	0,93	-107,55	-0,07	R\$ 1.350,57/m ²

- **Fator Profundidade:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.1 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Profundidade				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.242,52/m ²	740,60	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.242,52/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.219,47/m ²	1.500,00	1,04	54,01	0,04	R\$ 1.273,49/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.779,57/m ²	740,60	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.779,57/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.991,79/m ²	740,60	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.991,79/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.458,12/m ²	1.200,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.458,12/m ²

- **Fator Múltiplas Frentes ou Esquina:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Múltiplas Frentes ou Esquina				
		Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.242,52/m ²	740,60	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.242,52/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.219,47/m ²	1.500,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.219,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.779,57/m ²	740,60	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.779,57/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.991,79/m ²	740,60	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.991,79/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.458,12/m ²	1.200,00	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.458,12/m ²

- **Fatores Topografia e Consistência:** de acordo com o item 10.5 da NORMA IBAPE – 2011, resultaram nas seguintes tabelas:

Ref.	Valor Unitário	Topografia			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.242,52/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.242,52/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.219,47/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.219,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.779,57/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.779,57/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.991,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.991,79/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.458,12/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.458,12/m ²

Ref.	Valor Unitário	Consistência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.242,52/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.242,52/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.219,47/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.219,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.779,57/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.779,57/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.991,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.991,79/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.458,12/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.458,12/m ²

- **Fator Índice Fiscal:** Calculado segundo recomendação do item 10.3.2 da NORMA IBAPE – 2011.

Ref.	Valor Unitário	Localização			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.242,52/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.242,52/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.219,47/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.219,47/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 1.779,57/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.779,57/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.991,79/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.991,79/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.458,12/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.458,12/m ²

- ✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de **junho de 2018**.

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb.	Ff	Fp	Fto	Fcons	Floc
-------	----	----	-----	-------	------

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 1.209,00/m ²
2	R\$ 1.240,59/m ²
3	R\$ 1.731,56/m ²
4	R\$ 1.938,05/m ²
5	R\$ 1.350,57/m ²
média	R\$ 1.493,95/m²
desvio	R\$ 323,89/m²
CV	22%
Linferior	R\$ 1045,77/m²
Lsuperior	R\$ 1942,14/m²

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a “combinação”, exposta na tabela supra, na qual forneceu um Valor Unitário de **R\$ 1.493,95/m² (Um Mil, Quatrocentos e Noventa e Três Reais e Noventa e Cinco Centavos por Metro Quadrado)** conforme destacado em amarelo na tabela.

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	R\$ 1493,95/m ²
Desvio-Padrão	R\$ 323,89/m ²
Erro-Padrão	222,09
IC(significância=20%)	R\$ 1271,87/m ² < VUmed < R\$ 1716,04/m ²
Amplitude do IC	30%
Grau III	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU II DE PRECISÃO**.

V.2.ii Grau de Fundamentação:

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0,8 a 1,25, o conjunto dos fatores atingiu o **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	1.242,52	1.209,00	0,97
2	1.219,47	1.240,59	1,02
3	1.779,57	1.731,56	0,97
4	1.991,79	1.938,05	0,97
5	1.458,12	1.350,57	0,93

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Combinação = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

Apresenta-se a seguir o gráfico da bisetriz:

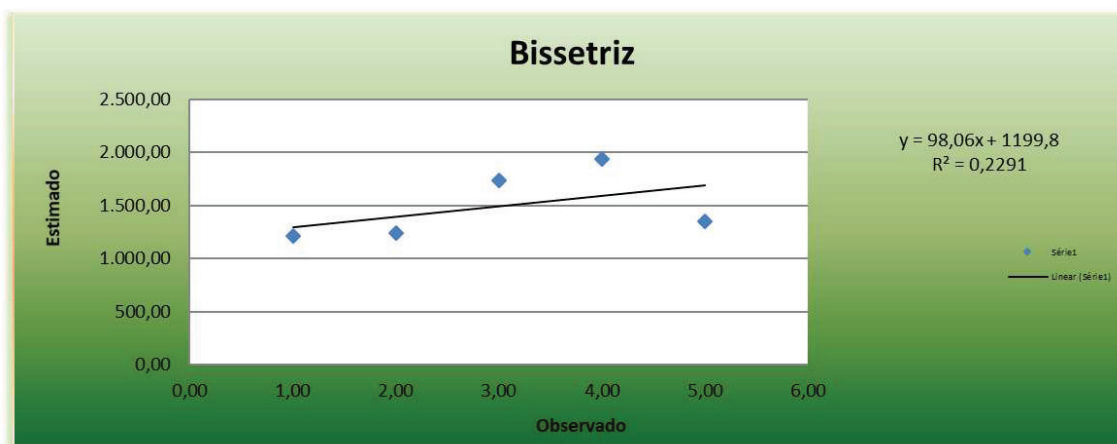


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES:** Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

B) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA IMÓVEL INSERIDO NO CONDOMÍNIO JATOBÁ, SITUADO NO BAIRRO JARDIM TERESÓPOLIS - SÃO PAULO/SP É DE:**

$$Q = R\$ 1.493,95/m^2$$

(Um Mil, Quatrocentos e Noventa e Três Reais e Noventa e Cinco Centavos por Metro Quadrado)

Junho/2018

V.3 Valor do Terreno

Com fulcro no valor unitário de terreno calculado no item retro, pode-se calcular o valor total de terreno, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO		
Área do Avaliando	740,60 m ²	
VU Homogeneizado	R\$ 1.493,95 /m ²	
Zona	3° Zona Residencial Horizontal Alto	
Topografia	Terreno Plano	
Consistência	Terreno Seco	
Localização	Meio de Quadra	
Aplicação do Fator Frente		
Frente	Fator	Diferença
18,0m	0,973022344	-0,026977656
Aplicação do Fator Profundidade		
Profundidade	Fator	Diferença
41,14m	1	0
Aplicação do Fator Topografia		
Topografia	Fator	Diferença
Terreno Plano	1	0
Aplicação do Fator Consistência		
Consistência	Fator	Diferença
Terreno Seco	1	0
Aplicação do Fator Frentes Múltiplas		
Frentes Múltiplas ou Esquina	Fator	Diferença
Meio de Quadra	1	0
Aplicação do Fator Área		
Área do Avaliando	Fator	Diferença
740,60 m	1	0
VU CORRIGIDO	R\$ 1.535,38/m²	
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 1.137.098,94	

Para a obtenção do valor unitário por metro quadrado conforme tabela acima, este signatário valeu-se da seguinte formula;

$$V_{UC} = V_U / (1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) + (F_4 - 1))$$

Onde:

V_{UC} = Valor Unitário Corrigido

V_U = Valor Unitário de Terreno

F_1 = Fator Frente

F_2 = Fator Profundidade

F_3 = Fator Topografia

F_4 = Fator Consistência

Sendo assim, o valor do terreno corresponde a importância de:

$$V_T = R\$ 1.137.098,94$$

(Um Milhão, Cento e Trinta e Sete Mil, Noventa e Oito Reais e Noventa e Quatro Centavos)

Junho/2018

V.4 Valor da Benfeitoria

Com fulcro no conhecido e consagrado estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2006”**, sucintamente explanado no item **“CRITÉRIO E METODOLOGIA”**, fora possível obter o valor da referida benfeitoria que vem a seguir apresentada.

A benfeitoria vem classificada como “CASA PADRÃO FINO”,

e, assim apresentamos seu valor conforme segue:-

<u>Benfeitoria</u>									
Ordem :-	9								
Classe :-	Residencial								
Tipo :-	Casa								
Padrão :-	Fino								
Elevador :-	0								
Nível :-	3 Máximo								
Faixa de Valor :-	4,39900 x R8N								
Conservação:-	d Entre regular e necessitando reparos simples								
Fator Conservação	8,09								
Idade Aparente - I _c :-	15 Anos								
Vida Referencial - I _r :-	60 Anos I _c /I _r *100 = 25%								
Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação									
Formula :-	F_{oc} = R + K (1 - R)								
Onde:-	R = Coeficiente residual correspondente ao padrão; K = Coeficiente correspondente ao estado de conservação (Ross/Heidecke)								
Aplicação	R = 20% K = 0,7755 F_{oc} = 0,2 + 0,775490625 *(1 - 0,8204)								
Valor das Benfeitorias									
V_B =	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"><i>Área</i></td> <td style="text-align: center;"><i>R8N</i></td> <td style="text-align: center;"><i>Faixa</i></td> <td style="text-align: center;"><i>F_{oc}</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">502,76 m2</td> <td style="text-align: center;">x R\$ 1356,94 /m2</td> <td style="text-align: center;">x 4,3990</td> <td style="text-align: center;">x 0,8204</td> </tr> </table>	<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>	502,76 m2	x R\$ 1356,94 /m2	x 4,3990	x 0,8204
<i>Área</i>	<i>R8N</i>	<i>Faixa</i>	<i>F_{oc}</i>						
502,76 m2	x R\$ 1356,94 /m2	x 4,3990	x 0,8204						
V_B =	R\$ 2.462.050,78								

V_B = R\$ 2.462.050,78
(Dois Milhões, Quatrocentos e Sessenta e Dois Mil, Cinquenta
Reais e Setenta e Oito Centavos)
Junho/2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARINA GIARETTA SCOMPARI FONTES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/11/2018 às 11:47, sob o número WJMJ18415529228. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103646-15.2014.8.26.0100 e código 5F68BCC.

VI VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Com fulcro nos valores do capital terreno e capital benfeitoria calculados no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

Valor do Terreno -----	R\$ 1.137.098,94
Valor da Benfeitoria -----	R\$ 2.462.050,78
Valor Total Apurado-----	R\$ 3.599.149,72

Assim, o valor total do referido imóvel, é de:

$V_1 = R\$ 3.599.149,72$

(Três Milhões, Quinhentos e Noventa e Nove Mil, Cento e Quarenta e Nove Reais e Setenta e Dois Centavos)

Junho/2018

VII VALOR PARTE IDEAL

Conforme descrito no Termo de Penhora, fls. 323/324, fora penhorada a fração ideal de 75% do imóvel.

Portanto, o valor do imóvel correspondente a 75% (setenta e cinco por cento) é de:

VI: R\$ 3.599.149,72 X 75%

VI = R\$ 2.699.362,29

(Dois Milhões, Seiscentos e Noventa e Nove Mil, Trezentos e Sessenta e Dois Reais e Vinte e Nove Centavos)

Junho/2018

VII.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo Autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VIII QUESITOS FORMULADOS

VIII.1 PELO REQUERIDO, ÀS FLS. 434/435;

QUESITO Nº 01

Queira o Sr. Perito informar se o imóvel periciado é o mesmo indicado à penhora e constante do auto de penhora;

RESPOSTA

Este Signatário procedeu a perícia ao imóvel, denominado Casa Nº 02, situado no Condomínio Jatobá, à Rua Miranda Guerra, Nº 106, Jardim Petrópolis – São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 286.147, junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o qual encontra-se indicado no Termo de Penhora, às fls. 323/324.

QUESITO Nº 02

Descreva o Sr. Perito a tipologia do imóvel (apartamento, casa térrea, assobradada, galpão, etc.);

RESPOSTA

Conforme demonstrado no item III.2 Benfeitoria do presente Laudo Pericial, o imóvel em questão trata-se de uma casa assobradada, apresentando características que a enquadram no Padrão Fino, apresentando estado de conservação classificado com regular e necessitando de reparos simples.

QUESITO Nº 03

Queira o Sr. Perito informar se o imóvel atualmente se encontra ocupado. Em

Engenheiro Civil e Grafotécnico
 Topografia e Georreferenciamento Avaliação de Imóveis
 Possessórias em Geral e Usucapião Grafotécnica
 Patologia Construtiva Fraude ao Consumo

caso positivo, queira indicar quem e quantas pessoas residem no local;

RESPOSTA

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado, para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, denominado Casa Nº 02, situado no Condomínio Jatobá, à Rua Miranda Guerra, Nº 106, Jardim Petrópolis – São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 286.147, junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, onde o quesito ora indagado, foge ao escopo da perícia.

QUESITO Nº 04

Poderia o nobre expert afirmar se já ocorrera alguma avaliação imobiliária do imóvel discutido nesta lide;

RESPOSTA

Não é do conhecimento deste Signatário, se já fora realizada alguma avaliação do imóvel objeto da presente lide.

QUESITO Nº 05

Caso tenha ocorrido tal avaliação, esta foi fundamentada nas normas técnicas de avaliação NBR?

RESPOSTA

Este Profissional pede permissão para reportar-se ao quesito anterior, o qual atende plenamente ao quesito ora indagado.

Engenheiro Civil e Grafotécnico
Topografia e Georreferenciamento Avaliação de Imóveis
Possessórias em Geral e Usucapião Grafotécnica
Patologia Construtiva Fraude ao Consumo

QUESITO Nº 06

Fora aplicada, no caso em apreço, a realização de amostra de mercado?

RESPOSTA

Este Profissional pede permissão para reportar-se ao quesito Nº 04, o qual atende plenamente ao quesito ora indagado.

QUESITO Nº 07

Caso não tenha sido realizada qualquer avaliação no processo em análise, poderia o nobre expert:

Quesito Nº 7.1

Proceder a avaliação do imóvel considerando as Normas Brasileiras (NBRs)?

RESPOSTA

Este Profissional pede permissão para reportar-se ao item IV – Critérios e Metodologias, o qual descreve as normas utilizadas no Laudo Pericial.

Quesito Nº 7.2

No desenvolvimento de seus trabalhos, poderia evidenciar as amostras de mercado relacionadas ao imóvel avaliado e a devida justificativa do uso destas amostras?

RESPOSTA

Conforme devidamente demonstrado no item V.1 – Pesquisa de Campo, este Signatário coletou 05 elementos em oferta, situados no mesmo condomínio do imóvel avaliando, os quais permitiram apurar o valor de mercado para o bem em estudo.

Quesito Nº 7.3

Poderia evidenciar no seu relatório, qual o potencial construtivo do imóvel avaliado?

RESPOSTA

Conforme demonstrado no item III.2 Benfeitoria do presente Laudo Pericial, o imóvel em questão trata-se de uma casa assobradada, apresentando características que a enquadram no Padrão Fino, apresentando estado de conservação classificado com regular e necessitando de reparos simples.

QUESITO Nº 08

Queira o Sr. Perito informar o grau de fundamentação utilizado em seu trabalho. Justifique segundo as normas correspondentes.

RESPOSTA

Conforme demonstrado no item VII.1 – Grau de Fundamentação, do presente Laudo Pericial, o presente trabalho resultou no Grau II de Fundamentação.

Engenheiro Civil e Grafotécnico

Topografia e Georreferenciamento

Avaliação de Imóveis

Possessórias em Geral e Usucapião

Grafotécnica

Patologia Construtiva

Fraude ao Consumo

QUESITO Nº 09

Esclareça o Sr. Perito se o imóvel encontra-se em região valorizada. Justifique.

RESPOSTA

O imóvel avaliando encontra-se situado em um Condomínio de alto padrão, bem como todo o seu entorno possui as mesmas características, de uso e ocupação do imóvel em estudo. Tratam-se de imóveis residenciais construídos em terrenos de grandes proporções e totalmente isoladas, com projetos arquitetônicos diferenciados e áreas livres com tratamentos paisagísticos.

QUESITO Nº 10

Descreva o Sr. Perito o entorno de onde se encontra o imóvel avaliando (equipamentos públicos e demais itens) esclarecendo se os mesmos podem ser considerados como fatores valorizantes ou desvalorizantes. Justifique

RESPOSTA

O imóvel avaliando encontra-se situado em um Condomínio de alto padrão, bem como todo o seu entorno possui as mesmas características, de uso e ocupação do imóvel em estudo. Tratam-se de imóveis residenciais construídos em terrenos de grandes proporções e totalmente isoladas, com projetos arquitetônicos diferenciados e áreas livres com tratamentos paisagísticos. De forma a apurar o valor de mercado para o imóvel em estudo, este Profissional obteve amostras inseridas no mesmo Condomínio do imóvel avaliando, motivo pelo qual reflete as condições e valor econômico para o imóvel.

IX ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 89 (oitenta e nove) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 15 de novembro de 2018



MARCIO MONACO FONTES
 Perito Judicial
 CREA-SP nº 5.061.409.897
 IBAPE-SP 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos.













































Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA SIMONE FERRAZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/12/2018 às 11:42, sob o número WJM18416836507. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103646-15.2014.8.26.0100 e código 61D7CB2.





187











Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA SIMONE FERRAZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/12/2018 às 11:42, sob o número WJM18416836507. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103646-15.2014.8.26.0100 e código 61DCB2.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA SIMONE FERRAZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/12/2018 às 11:42, sob o número WJM18416836507. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103646-15.2014.8.26.0100 e código 61D7CB2.

369 - SP



















Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CLAUDIA SIMONE FERRAZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/12/2018 às 11:42, sob o número WJM18416836507. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1103646-15.2014.8.26.0100 e código 61DCB2.