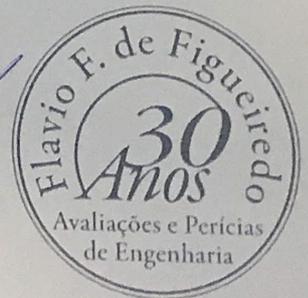


**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA  
CÍVEL DE SANTOS**

**Proc. : 0015218-56.2008.8.26.0562**

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO,  
Engenheiro Civil, CREA 88.175/D, Membro Titular do  
IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de  
Engenharia, Perito nomeado nos autos da AÇÃO  
ORDINÁRIA promovida por GERALDO JOSÉ DA SILVA  
E OUTRO(S) contra EDUARDO RODRIGUES DE SOUZA  
CAMPOS, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que  
se fizeram necessários, vem respeitosamente à presença de  
V.Exª. apresentar suas conclusões consubstanciadas no  
seguinte

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

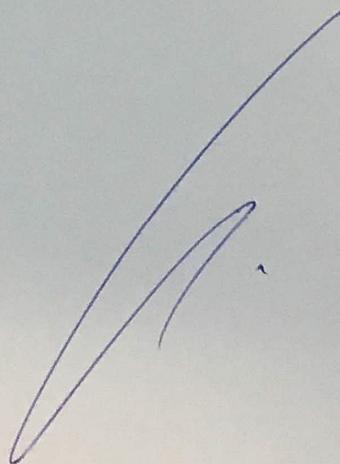


## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 11 do Edifício Morumbi, situado na Alameda Olga nº 327 – Barra Funda – São Paulo – SP, penhorado conforme Termo de fls. 120 dos autos.

O valor do imóvel será determinado para o mês de setembro de 2018, observando-se as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.



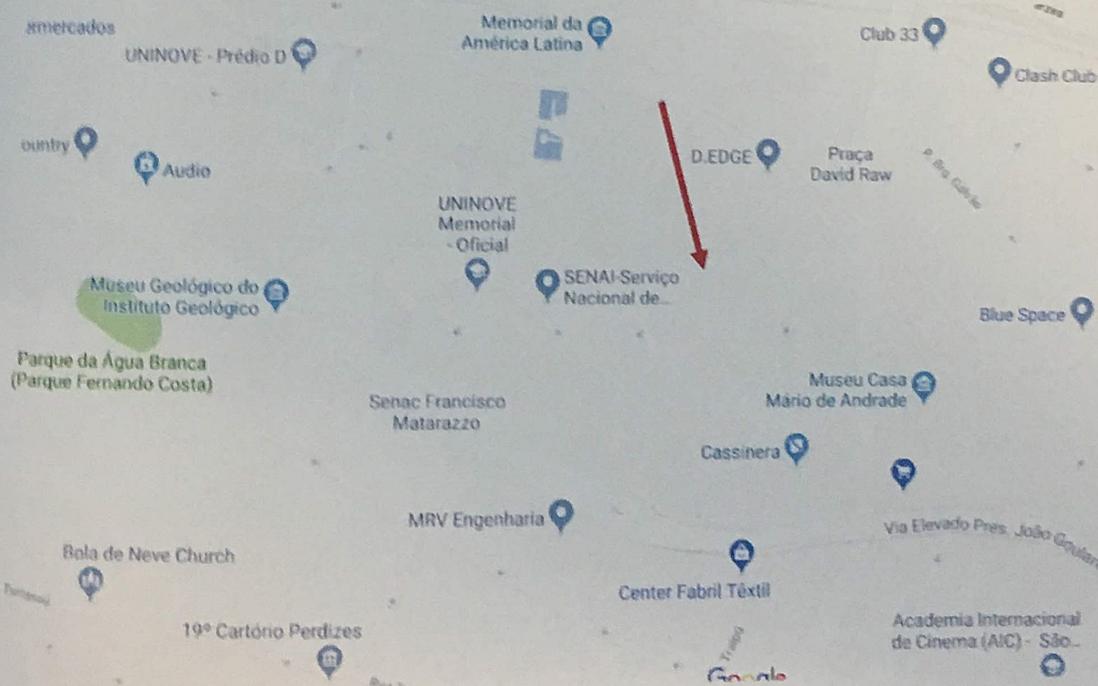
## II - VISTORIA

A vistoria foi iniciada no dia 31 de julho p.p.

### II.1 - Localização

O imóvel em estudo corresponde ao apartamento nº 11 do Edifício Morumbi, situado na Alameda Olga nº 327 – Barra Funda – São Paulo – SP, localizado na Quadra 9 do Setor Fiscal 21 a qual - como mostra o mapa abaixo – é completada pelas Ruas Dona Elisa, Margarida e Marta, possuindo Índice Fiscal correspondente a 1.782,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

Este local é classificado como "ZM - Zona Mista" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento).



## **II.2 - Melhoramentos Públicos e Características da Região e do Mercado Imobiliário**

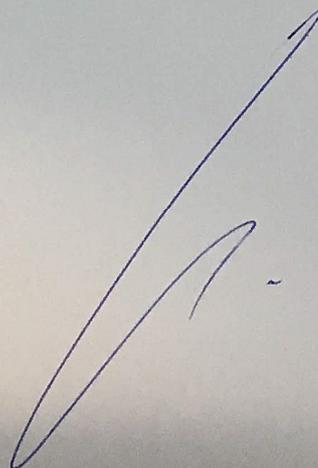
O imóvel está situado no bairro da Barra Funda, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação mista residencial/comercial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular .

Em função de sua localização em relação à malha viária e das características supra relacionadas, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada, havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2011), o que implica em um lote paradigma com 16,00 m de frente.



### II.3 - Terreno

O terreno em que foi erigido o prédio em que se situa o imóvel avaliando possui testada no nível do logradouro para o qual entesta e seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

### II.4 - Benfeitorias

Sobre o terreno retro-descrito encontra-se erigido o Edifício Morumbi, o qual é composto por pavimento térreo e 3 pavimentos elevados, contendo 3 apartamentos cada.

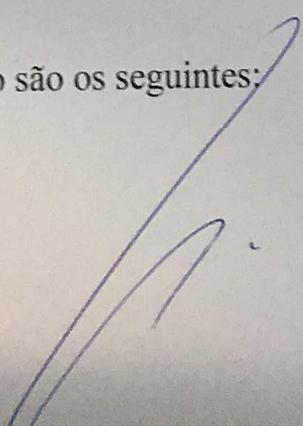
No pavimento térreo, além dos acessos ao edifício, situa-se hall de entrada.

O apartamento em estudo é identificado pelo nº 11 situa-se no 1º andar e é composto por cozinha, área de serviço, depósito, lavabo, banheiro, sala de estar, sala de jantar, dois dormitórios e terraço.

De acordo com a Matrícula nº 97.766 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 117/118 dos autos), o imóvel em estudo possui uma área útil de 63,94 m<sup>2</sup>., a área total construída de 75,42 m<sup>2</sup>., e uma área descoberta de 10,50 m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe uma fração ideal de 9,300% no terreno e demais partes de propriedade e uso condominial.

O imóvel aparenta ter sido construído há 45 anos e apresenta estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes. Os materiais empregados na construção do edifício e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, sem elevador", do Estudo "Valores de edificações de imóveis urbanos - 2002".

Os principais materiais empregados na construção são os seguintes:



**- Área Privativa**

- Sala de estar / Sala de jantar / dormitórios

- pisos : vinílico
- forros : laje revestida
- paredes : látex sobre massa
- caixilhos : madeira

- Banheiro / Lavabo / Cozinha

- pisos : cerâmica
- forros : laje revestida
- paredes : azulejo / látex sobre massa
- caixilhos : ferro

- Deposito / Área de serviço

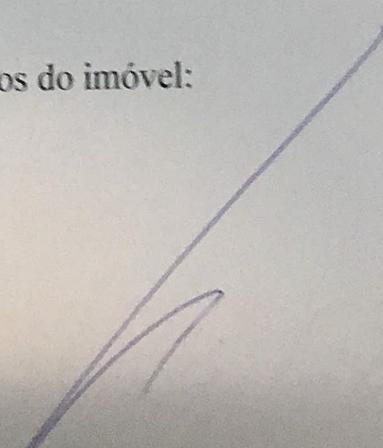
- pisos : cerâmica
- forros : laje revestida
- paredes : cerâmica
- caixilhos : ferro

**- Área Privativa**

- Hall de entrada

- pisos : granilite
- forros : laje revestida
- paredes : látex sobre massa

Para efeito de ilustração, apresentam-se a seguir fotos do imóvel:



1 – Vista da Alameda Olga



*[Handwritten signature]*

2 - Vista da Alameda Olga



*[Handwritten signature]*

3 - Vista da fachada do edifício



*[Handwritten signature]*

4 - Vista da fachada do edifício



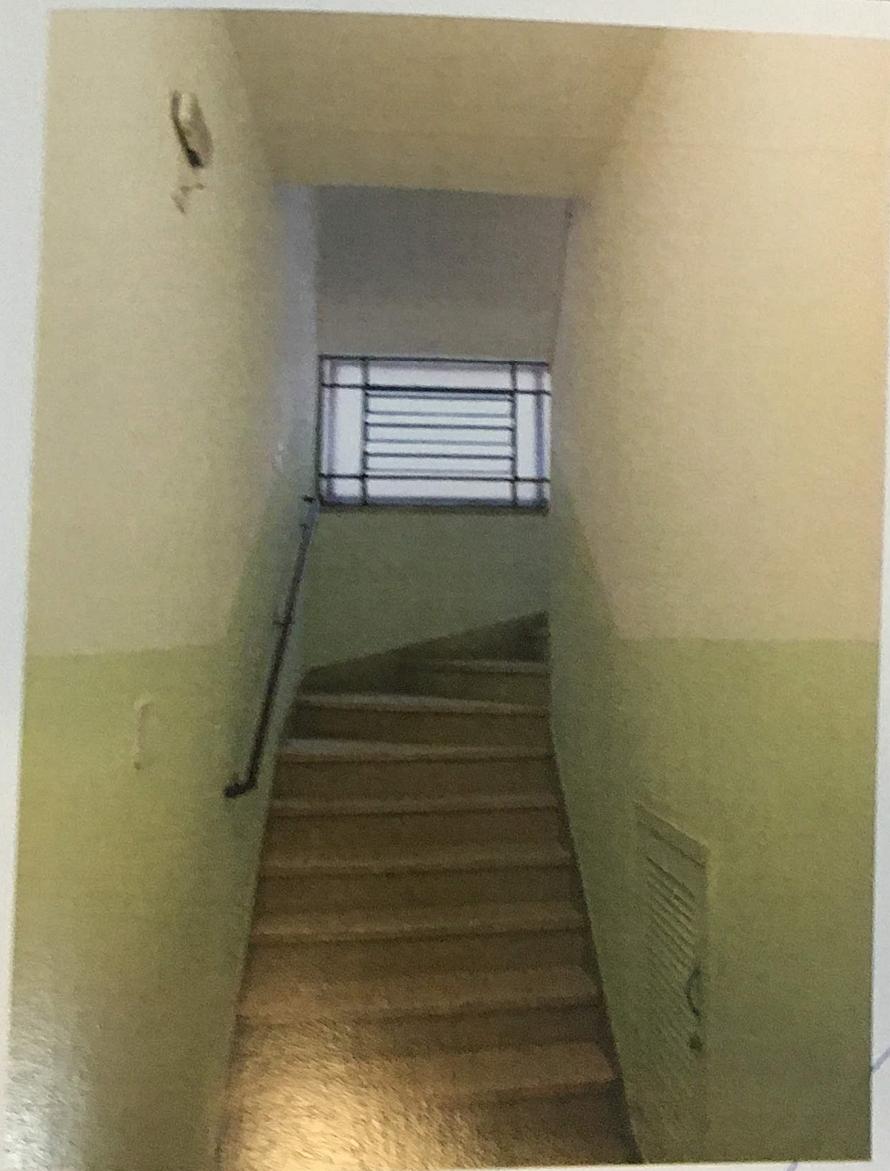
*[Handwritten signature]*

5 – Hall de entrada



*[Handwritten signature]*

6 - Acesso ao 1º Pavimento



*[Handwritten signature]*

7 – Hall do imóvel avaliando



*[Handwritten signature]*

8 – Vista do acesso do apartamento nº 11



9 – Apartamento nº 11 – Cozinha



10 - Apartamento nº 11 - Depósito



11 – Apartamento nº 11 – Lavabo



*[Handwritten signature]*

12 – Apartamento nº 11 – -Área de serviço



13 – Apartamento nº 11 – Circulação



*[Handwritten signature]*

14 – Apartamento nº 11 – Sala de Jantar e Estar



15 – Apartamento nº 11 – Dormitório I



16 - Apartamento nº 11 - Circulação

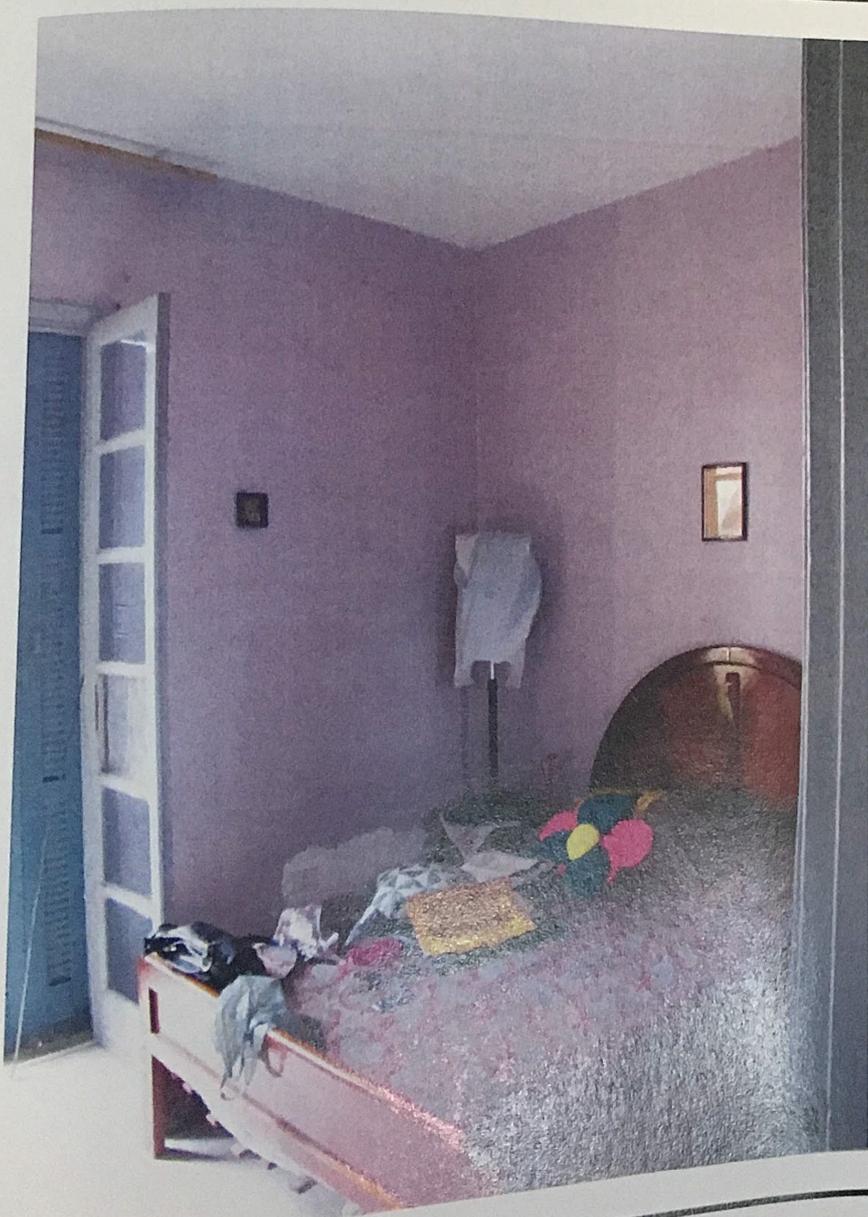


*[Handwritten signature]*

17 - Apartamento nº 11 - Banheiro



18 – Apartamento nº 11 – Dormitório II



*[Handwritten signature]*

### III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

#### III.1 - Metodologia

De acordo com a norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

O **Método Comparativo Direto de Custo** identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O **Método da Quantificação de Custo** identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

Em alguns casos é empregado o **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

No presente caso será utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo qual o Valor do Imóvel é obtido a partir de dados de ofertas ou transações de imóveis semelhantes ao avaliando, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam a estes requisitos nas imediações do bem em estudo.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da norma NBR 14653-1 recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

A preferência pelo uso de métodos diretos não é recente. Já em 1992 o Eng.º Joaquim da Rocha Medeiros Júnior apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "Métodos Diretos x Métodos Indiretos", onde consta:

*" .. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto .*

*Como nenhuma dessa etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade .*

*Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.*

*Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos .." (grifos nossos)*

A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações já naquela época pode ser medida pelo fato de que os mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em outubro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais do evento:

#### ***Tema I - Método Diretos x Indiretos***

- 1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;*
- 2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.*
- 3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.*

No mesmo sentido, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 1995 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia também confirmou a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

#### ***.. 5.3 - Utilização de mais de um método***

*5.3.1 - Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros .."*

## III.2 - Valor do Imóvel

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigmática de acordo com as seguintes Condições Gerais :

- a) Todos os elementos referem-se a apartamentos com padrão, área e dependências compatíveis com os do imóvel avaliando, situados na mesma região geo-econômica ;
- b) Fator elasticidade da oferta = 0,9 ;
- c) Adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 30% referentes a terreno e 70% referentes a construção ;
- d) Transposição de valores de terrenos com base nos Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2014). Para o imóvel em estudo,  $IF = 1.782,00$ ;
- e) Correções relativas a depreciação efetuadas de acordo com as recomendações preconizadas no estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002". O imóvel em estudo foi construído há 45 anos, enquadra-se na classificação "Apartamentos Padrão Médio, sem elevador". Dessa forma, seu Fator de Depreciação corresponde a  $Foc = 0,384$ ;
- f) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida, como a área privativa acrescida de  $10\text{ m}^2$  por vaga de garagem

Elemento Comparativo nº 1

Avenida Francisco Matarazzo, 156

Sector: 21

Quadra: 6

IF: 2.977,00

Fonte:

Sra. Eliana

- Tel: 3768-8450

Dormitórios: 2

Vagas: 1

Área Privativa: 80 m<sup>2</sup>

Idade Aparente de Construção: 40 anos

Tipo: Apartamento Padrão Médio

Estado: Necessitando de reparos simples

Fator de Depreciação (Foc) = 0,491

Preço Pedido: R\$ 460.000,00

Calculo do Valor Corrigido :

$$0,3 \times \frac{1.782,00}{2.977,00} + 0,7 \times \frac{1,746}{1,926} \times \frac{0,384}{0,491} \times \frac{0,9}{(80 + 1 \times 10)} \times \frac{460.000,00}{10}$$

q = R\$ 3.106,92 / m<sup>2</sup>

**Elemento Comparativo nº 2**

Avenida General Olímpio da Silveira, 654

Setor : 20                      Quadra : 54                      IF : 2.602,00

Fonte : Sr. Sergio                      - Tel : 3796-3000

Dormitórios : 1

Área Privativa : 60 m<sup>2</sup>

Idade Aparente de Construção: 45 anos

Tipo : Apartamento                      Padrão Médio

Estado: Necessitando de reparos simples

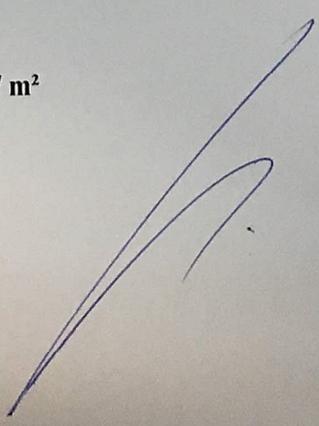
Fator de Depreciação (Foc) = 0,425

Preço Pedido: R\$ 330.000,00

**Cálculo do Valor Corrigido :**

$$q = \left( 0,3 \times \frac{1.782,00}{2.977,00} + 0,7 \times \frac{1,746}{1,926} \times \frac{0,384}{0,491} \right) \times 0,9 \times \frac{330.000,00}{60}$$

**q = R\$ 3.850,86 / m<sup>2</sup>**



**Elemento Comparativo nº 3**

Alameda Olga, 400

Setor : 21                      Quadra : 7                      IF : 1.824,00

Fonte :                      Sra. Helia                      - Tel : 3871-1299

Dormitórios :                      1                                      Vagas :                      1

Área Privativa :                      42                      m<sup>2</sup>

Idade Aparente de Construção:                      35 anos

Tipo :                      Apartamento                      Padrão Médio

Estado:                      Entre regular e necessitando de reparos simples

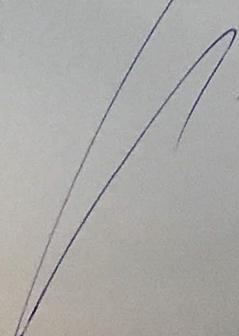
Fator de Depreciação (Foc) =                      0,596

Preço Pedido:                      R\$ 360.000,00

**Cálculo do Valor Corrigido :**

$$q = ( 0,3 \times \frac{1.782,00}{2.977,00} + 0,7 \times \frac{1,746}{1,926} \times \frac{0,384}{0,491} ) \times \frac{0,9 \times 360.000,00}{( 42 + 1 \times 10 )}$$

**q = R\$ 4.372,17 / m<sup>2</sup>**



**Elemento Comparativo nº 4**

Rua Lavradio, 197

Setor : 20                      Quadra : 36                      IF : 2.047,00

Fonte :                      Sra. Luciane                      - Tel : 3885-7017

Dormitórios :                      1

Área Privativa :                      54                      m<sup>2</sup>

Idade Aparente de Construção:                      40                      anos

Tipo :                      Apartamento                      Padrão                      Médio

Estado:                      Entre regular e necessitando de reparos simples

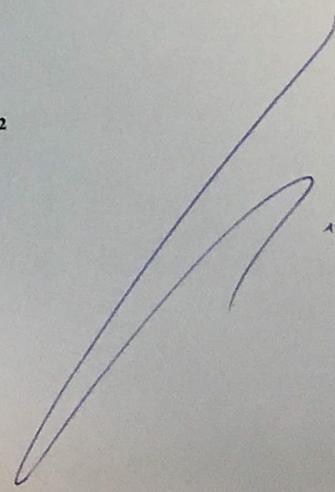
Fator de Depreciação (Foc) =                      0,527

Preço Pedido:                      R\$ 330.000,00

**Cálculo do Valor Corrigido :**

$$q = \left( 0,3 \times \frac{1.782,00}{2.977,00} + 0,7 \times \frac{1.746}{1.926} \times \frac{0,384}{0,491} \right) \times 0,9 \times \frac{330.000,00}{54}$$

**q = R\$ 3.977,20 / m<sup>2</sup>**



**Elemento Comparativo nº 5**

Rua das Perdizes, 106

Setor : 20                      Quadra : 43                      IF : 1.827,00

Fonte : Sr. Marcos                      - Tel : 3258-0563

Dormitórios : 3

Área Privativa : 78 m<sup>2</sup>

Idade Aparente de Construção: 45 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Necessitando de reparos simples a importantes

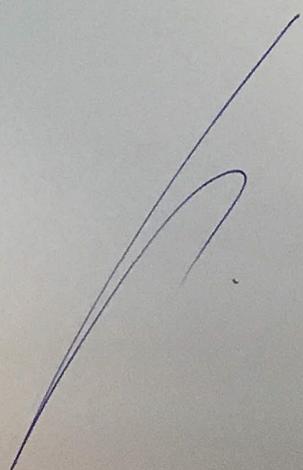
Fator de Depreciação (Foc) = 0,384

Preço Pedido: R\$ 360.000,00

**Cálculo do Valor Corrigido :**

$$q = \left( 0,3 \times \frac{1.782,00}{2.977,00} + 0,7 \times \frac{1,746}{1,746} \times \frac{0,384}{0,491} \right) \times 0,9 \times \frac{360.000,00}{78}$$

**q = R\$ 4.123,15 / m<sup>2</sup>**



Em resumo, tem-se:

ELEMENTO COMPARATIVO	ENDEREÇO	VALOR UNITÁRIO (RS/M <sup>2</sup> )
1	Avenida Francisco Matarazzo, 156	3.106,92
2	Avenida General Olimpio da Silveira, 654	3.850,86
3	Alameda Olga, 400	4.372,17
4	Rua Lavradio, 197	3.977,20
5	Rua das Perdizes, 106	4.123,15
<b>TOTAL</b>		<b>19.430,30</b>

cuja Média Aritmética é igual a :

$$\text{R\$ } 19.430,30 \quad / \quad 5 \quad = \quad \text{R\$ } 3.886,06 \quad / \text{m}^2$$

que define o intervalo de confiança dentro dos seguintes limites:

$$\text{Mínimo :} \quad 0,7 \quad x \quad \text{R\$ } 3.886,06 \quad / \text{m}^2 \quad = \quad \text{R\$ } 2.720,24$$

$$\text{Máximo :} \quad 1,3 \quad x \quad \text{R\$ } 3.886,06 \quad / \text{m}^2 \quad = \quad \text{R\$ } 5.051,88$$

Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo aceitável, resulta que a Média Saneada é igual à Média Aritmética, ou seja:

---

$$q = \quad \text{R\$ } 3.886,06 \quad / \text{m}^2 \quad - \quad \text{setembro/2018}$$

---

O valor do imóvel será calculado pela seguinte expressão :

$$VI = q \times Ap, \text{ onde :}$$

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 3.886,06 / m<sup>2</sup>

Au = área utilizável do imóvel

Au = 63,94 m<sup>2</sup> (área privativa)

Substituindo-se os valores na expressão, tem-se :

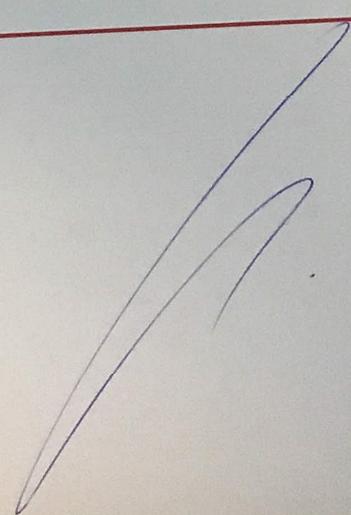
$$VI = \text{R\$ } 3.886,06 / \text{m}^2 \times 63,94 \text{ m}^2$$

VI = R\$ 248.474,67 ou, em números comerciais

---

$$VI = \text{R\$ } 250.000,00 - \text{ setembro/2018}$$

---



DAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

5363

## IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, o valor do apartamento nº 11 do Edifício Morumbi, situado na Alameda Olga nº 327 – Barra Funda – São Paulo – SP, para o mês de setembro de 2018, é de:

---

VI = RS 250.000,00 - setembro/2018

---

