

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA EXPEDITA

PARECER COMERCIAL



Edifício Equinox – Apartamento 11 – 1º andar
Rua Pirajussara, 221 – City Butantã
São Paulo/SP



São Paulo, 21 de dezembro de 2016

Invest Properties Consultoria e Desenvolvimento Imobiliário Ltda.
Rua Cláudio Soares, 72 – Sala 213 – Pinheiros – CEP 05422-030
São Paulo – SP – contato@iprop.com.br – www.iprop.com.br



Sumário

1	OBJETIVO	3
2	METODOLOGIA	3
3	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	4
3.1	Localização	4
3.1.1	Infraestrutura urbana.....	4
3.1.2	Zoneamento.....	5
3.2	Documentação do Imóvel	5
3.2.1	Matrícula	5
3.2.2	IPTU	6
3.3	Características Construtivas do Edifício.....	6
3.4	Características Construtivas do Apartamento	7
4	CONDIÇÕES DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	9
4.1	Visão Geral	9
4.2	Posição do apartamento perante o mercado	9
5	AVALIAÇÃO	10
5.1	Elementos Comparativos	10
5.2	Homogeneização por fatores	10
5.3	Conclusão de valor.....	12



1 OBJETIVO

Trata-se da avaliação comercial de valor de venda – avaliação expedita ou parecer comercial – para o apartamento nº 11 do 1º andar do Edifício Equinox, localizado no bairro City Butantã, Zona Oeste, município de São Paulo, estado de São Paulo, com 264,38m² de área privativa, composto de 3 suítes, escritório, sala, varanda, copa e cozinha, lavabo, área de serviço, banheiro e quarto de empregado, despensa, 3 vagas de garagem e depósito.

2 METODOLOGIA

A metodologia aplicada foi o Método Comparativo de dados de mercado, com homogeneização por fatores de ajustes segundo as características das amostras utilizadas.

Os seguintes fatores de homogeneização foram empregados sobre os elementos comparativos em função do imóvel avaliando:

- a. *Oferta* – referente à elasticidade do preço pedido dos elementos comparativos
- b. *Localização* – consideração quanto à diferença de localização entre os elementos
- c. *Tamanho* – ajuste de preço conforme a diferença de tamanho (área privativa) entre os elementos
- d. *Padrão* – fator de ajuste para homogeneizar o padrão construtivo dos elementos



3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

3.1 Localização

Trata-se do apartamento n° 11 do 1° andar do Edifício Condomínio Equinox, localizado na Rua Pirajussara, n° 221, bairro City Butantã, município de São Paulo, estado de São Paulo, na quadra completada pela Rua Agostinho Cantu, Rua Desembargador Armando Fairbanks e Avenida Valdemar Ferreira.



Mapa de localização

3.1.1 Infraestrutura urbana

A região conta com todos os melhoramentos públicos existentes: rede de abastecimento de água potável, rede de água pluvial, gás encanado, energia elétrica, entrega postal, coleta de lixo, pavimentação asfáltica, sinalização, dentre outros.



3.1.2 Zoneamento

Segundo a lei de uso e ocupação do solo do município de São Paulo, o local está classificado como ZEU-u – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, a qual permite o tipo de uso a qual se destina o imóvel.



Mapa de Zoneamento

3.2 Documentação do Imóvel

3.2.1 Matrícula

O imóvel está matriculado sob n° 130.887 perante o Décimo Oitavo Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Consultamos a versão da matrícula datada de 26/09/2016, onde encontra-se registrado como proprietário o Sr. José Alexandre Medeiros Carvalho.


Ainda segundo a mesma matrícula datada de 26/09/2016, o imóvel encontra-se com alienação fiduciária em favor da CEF – Caixa Econômica Federal.



3.2.2 IPTU

Número de Contribuinte : 200.049.0189-2
 Valor anual do imposto : R\$ 13.241,80 (referente a 2016)

Segundo pesquisa no site da Prefeitura de São Paulo, o imóvel possui R\$ 193.334,98 de dívidas ativas, conforme extrato on line reproduzido abaixo:

21/12/2016		Resultado da Consulta Simplificada de Dívida Ativa	
			
Procuradoria Geral do Município <small>Início - Secretarias - Procuradoria Geral do Município / Dívidas Ativas</small>			
DÍVIDA ATIVA - Consulta Simplificada de Débitos IPTU/CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA/TRSD			
OS VALORES ABAIXO SÃO VÁLIDOS ATÉ 21/12/2016			
Nº do Contribuinte : 200.049.0189-2			
Dívidas Extrajudiciais	R\$	0,00	
Dívidas Judiciais	R\$	174.933,49	
GARE	R\$	862,07	
Honóranos	R\$	17.493,30	
Despesas	R\$	46,12	
VALOR TOTAL DEVIDO	R\$	193.334,98	

Não checamos se existem outras dívidas correlatas ao imóvel. Recomendamos uma pesquisa completa antes de qualquer transação do imóvel.

3.3 Características Construtivas do Edifício

Tipo de imóvel : o Condomínio Edifício Equinox possui 8 (oito) apartamentos ou unidades autônomas para uso residencial, sendo composto por 10 (dez) pavimentos, com subsolo de garagens; térreo com recepção, hall de elevadores, áreas técnicas, área de lazer com piscina, depósitos; e 8 (oito) andares de apartamentos, sendo 1



(um) apartamento por andar

Padrão do edifício	:	o Edifício Equinox possui alto padrão de acabamentos, com estilo arquitetônico modernista, destacando-se no contexto do bairro
Estado de Conservação	:	Bom estado de conservação
Idade aparente	:	o edifício teve seu “habite-se” em 1996, tendo, portanto, 20 (vinte) anos de idade
Acabamentos	:	Estilo modernista, com fachada em elementos aparentes de concreto armado, cerâmica e vidros; gradil externo em aço; esquadrias gerais de aço com vidros translúcidos; pisos em cerâmica, cimentado especial e gramados
Equipamentos gerais	:	recepção com controle de acesso; 2 (dois) elevadores Villares para 8 (oito) pessoas ou 560kgf – social e serviços – em bom estado de conservação; medidores individualizados de gás; piscina (em manutenção)

3.4 Características Construtivas do Apartamento

Tipo de imóvel	:	apartamento unifamiliar residencial
Área privativa	:	264,38m ²
Área total	:	501,41m ²
Fração ideal de terreno	:	11,8039% (terreno incorporado do condomínio é de 1.000m ²)
Vagas	:	3 (três), sob números 21, 22 e 23, sujeitas a manobrista
Depósito	:	4,0m ² (térreo)
Padrão do apartamento	:	o apartamento não foi vistoriado, todavia, foi adotado para fins de avaliação o tipo padrão de apartamento condomínio, cujos acabamentos são idênticos ao



- imóvel avaliando, segundo informações colhidas no local
- Descrição geral** : hall individual de elevador; sala de estar; sala de jantar; lavabo; cozinha; área de serviço; despensa; quarto de empregado; banheiro de empregado; quarto suíte máster com closet; 2 (dois) quartos com suíte; escritório; 3 vagas; depósito
- Acabamentos** : hall de elevador social com piso em mármore; sala de estar e jantar com piso em madeira e esquadrias de metal e vidro, com painel de madeira para TV; varanda com piso e revestimento cerâmico, com gradil em metal e vidro; lavabo com acabamentos em cerâmica e pia em granito; cozinha e áreas de serviço/ apoio com piso cerâmico e bancadas/ pias de granito, armários de madeira; suíte máster com piso em madeira, acesso à varanda, closet com armários de madeira, banheiro com revestimentos e peças cerâmicas, banheira, pia em granito; dois quartos com piso de madeira, acesso à varanda, banheiro com revestimentos e peças em cerâmica, pia em granito, armários em madeira; escritório com piso em madeiras, armários em madeira e acesso à varanda
- Estado de Conservação** : foi adotado estado de conservação razoável, com eventuais necessidades de reparos superficiais e substituição de peças



4 CONDIÇÕES DO MERCADO IMOBILIÁRIO

4.1 Visão Geral

O mercado local (City Butantã) tem forte característica de imóveis residenciais horizontais (casas), e é considerado um bairro nobre em São Paulo, executado pela loteadora Companhia City. O desenvolvimento de edifícios verticais foi restrito na região pela loteadora, o que reflete na baixa quantidade de ofertas de apartamentos para venda e locação.

Atualmente, o bairro somente permite verticalização nas proximidades do Metrô Butantã, com destaque para o segmento comercial (escritórios). A chegada do Metrô valorizou a localização, principalmente os imóveis comerciais e terrenos para incorporações.

Nesse contexto, os grandes atrativos do bairro é o próprio conceito de bairro planejado da Companhia City, a sua localização mais centralizada ou menos periférica com relação à cidade de São Paulo, proximidade com a Universidade de São Paulo (USP) e a presença do Metrô (Estação Butantã – Linha Amarela).

Por outro lado, as condições econômicas do Brasil impactam negativamente o mercado imobiliário, principalmente no que tange ao financiamento bancário de imóveis.

Podemos afirmar que o mercado está com nível elevado de ofertas de todos os tipos de imóveis e tamanhos, com liquidez reduzida.

Esse fato implica em considerarmos grandes descontos para negociação, cuja prática está sendo adotada pelas incorporadoras a fim de desovarem seus estoques de apartamentos prontos.

4.2 Posição do apartamento perante o mercado

Trata-se de um amplo apartamento, com layout (planta) amplo e agradável. Possui boa quantidade de banheiros e vagas de garagem, além de depósito, podendo ser considerado um bom apartamento para o segmento residencial.



O apartamento também possui bom padrão construtivo, com arquitetura moderna e considerada “descolada”, que é usual em bairros de classe alta em São Paulo, como o Butantã, Lapa, Pinheiros e Vila Madalena.

A sua vista também é muito boa, voltada para um bairro de alto padrão composto de casas e bastante arborizado.

Por sua vez, a falta de equipamentos de lazer no condomínio, tendo em vista as tendências do mercado imobiliário residencial atual, assim como a ocupação circunvizinha imediata (galpões, escritórios, estacionamentos, bares e afins), criam penalidades para o apartamento.

O maior concorrente para venda do imóvel está no próprio condomínio, tratando-se da unidade 51 do 5º andar.

5 AVALIAÇÃO

5.1 Elementos Comparativos

Todos os elementos comparativos foram coletados no mercado e estão devidamente expostos para comercialização por imobiliárias devidamente habilitadas.

A tabela abaixo resume os elementos comparativos utilizados para arbitragem do valor pelo Método Comparativo:

ELEMENTOS COMPARATIVOS									
Localização	Edifício	Área Privativa (m ²)	Quartos	Suítas	Vagas	Preço R\$	Preço R\$/m ²	Fonte / Cód. ZAP Imóveis ou Imobiliária	Fone
Praça Monte Castelo	Edifício Amanda	280	4	4	3	1.870.000,00	6.678,57	Casa&Companhia Imóveis / IM09710627	3071-4144
Praça Monte Castelo	Edifício Amanda	300	5	4	3	1.990.000,00	6.633,33	Imobiliária Imeira/ IM07642568	3085-1033
Rua Catequese, 32	Edifício Giacomo Puccini	215	3	3	4	1.650.000,00	7.674,42	Local Imóveis / IM09043296	3094-0555
Rua Catequese, 32	Edifício Giacomo Puccini	215	3	3	4	1.600.000,00	7.441,86	Krisox Imóveis / IM010581766	4302-7983
Rua Pirajussara, 221	Edifício Equinox - 5º andar	264	4	3	3	1.500.000,00	5.681,82	Lopes Imóveis / Ref. 3-IM32113	3894-1000

5.2 Homogeneização por fatores

A homogeneização levou em considerações os principais fatores para avaliação do apartamento, com base no preço pedido de cada elemento comparativo.



A tabela abaixo resume a aplicação do método:

HOMOGENEIZAÇÃO							
Localização	Edifício	PREÇO	OFERTA	LOCALIZAÇÃO	TAMANHO	PADRÃO	PREÇO AJUSTADO
Praça Monte Castelo	Edifício Amanda	6.678,57	0,80	0,90	1,00	1,10	5.289,43
Praça Monte Castelo	Edifício Amanda	6.633,33	0,80	0,90	1,00	1,10	5.253,60
Rua Catequese, 32	Edifício Giacomo Puccini	7.674,42	0,80	0,90	0,90	0,90	4.475,72
Rua Catequese, 32	Edifício Giacomo Puccini	7.441,86	0,80	0,90	0,90	0,90	4.340,09
Rua Pirajussara, 221	Edifício Equinox - 5º andar	5.681,82	0,80	1,00	1,00	1,00	4.545,45
						Média	4.780,86
						20%	5.737,03
						-20%	3.824,69
						Ponderação	4.780,86



5.3 Conclusão de valor

Pelo Método Comparativo, obtivemos o valor unitário a ser aplicado sobre a área privativa do imóvel, de R\$ 4.780,86/m², o que aplicado sobre a área de 264,38m², resulta em R\$ 1.263.963,61.

Dessa forma, podemos arbitrar e arredondar o provável valor de mercado livre para venda do imóvel avaliando em R\$ 1.264.000,00 (um milhão, duzentos e sessenta e quatro mil reais), com base em pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em 21 de dezembro de 2016.

Esta arbitragem é referente à avaliação para venda do apartamento, considerando-o teoricamente sem dívidas e ônus de qualquer natureza, ou seja, livre e desimpedido.

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 1.264.000,00

(Um milhão, duzentos e sessenta e quatro mil Reais)

INVEST PROPERTIES CONSULTORIA E DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
CRECI/SP 18.382-J

FÁBIO CILLI – ENG. CIVIL
CREA/SP 5060662570

RODRIGO SALLUM – ENG. CIVIL
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI/SP 74.443-F



ANEXO DE FOTOS



Fachada



Rua Pirajussara



Acesso Recepção



Recuo Frontal do Prédio



Hall de Entrada



Recepção



Subsolo Garagens



Piscina Térreo



Sala de estar apto modelo



Sala de jantar apto modelo



Cozinha apto modelo



Área de Serviços – apto modelo



Quarto máster – apto modelo



Suite máster – apto modelo



ELEMENTOS COMPARATIVOS

Localização	Edifício	Área Privativa (m²)	Quartos	Suítes	Vagas	Preço R\$	Preço R\$/m²	Fonte / Cód. ZAP Imóveis ou Imobiliária	Fone
Praça Monte Castelo	Edifício Amanda	280	4	4	3	1.870.000,00	6.678,57	Casa&Companhia Imóveis / IM09710627	3071-4144
Praça Monte Castelo	Edifício Amanda	300	5	4	3	1.990.000,00	6.633,33	Imobiliária Inserra/ IM07642568	3085-1033
Rua Catequese, 32	Edifício Giacomo Puccini	215	3	3	4	1.650.000,00	7.674,42	Local Imóveis / IM09043796	3094-0555
Rua Catequese, 32	Edifício Giacomo Puccini	215	3	3	4	1.600.000,00	7.441,86	Krisos Imóveis / IM010561766	4302-7983
Rua Pirajussara, 221	Edifício Equinox - 5º andar	264	4	3	3	1.500.000,00	5.681,82	Lopes Imóveis / Ref. 3-IM32113	3894-1000



HOMOGENEIZAÇÃO							
Localização	Edifício	PREÇO	OFERTA	LOCALIZAÇÃO	TAMANHO	PADRÃO	PREÇO AJUSTADO
Praça Monte Castelo	Edifício Amanda	6.678,57	0,80	0,90	1,00	1,10	5.289,43
Praça Monte Castelo	Edifício Amanda	6.633,33	0,80	0,90	1,00	1,10	5.253,60
Rua Catequese, 32	Edifício Giacomo Puccini	7.674,42	0,80	0,90	0,90	0,90	4.475,72
Rua Catequese, 32	Edifício Giacomo Puccini	7.441,86	0,80	0,90	0,90	0,90	4.340,09
Rua Pirajussara, 221	Edifício Equinox - 5º andar	5.681,82	0,80	1,00	1,00	1,00	4.545,45
						Média	4.780,86
						20%	5.737,03
						-20%	3.824,69
						Ponderação	4.780,86



ESTUDO DE MERCADO nº 2016.0512

APARTAMENTO NA RUA PIRAJUSSARA nº 221 – PINHEIROS, SÃO PAULO - SP



DATA DE AVALIAÇÃO

Dezembro/2016

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EQUINOX

ELABORADO POR

ESPEL – ESTUDOS, PESQUISAS E LEVANTAMENTOS LTDA.

*Rua Emílio Barbosa, 416, São Paulo, SP, tel (11) 999646789/98831-4403
correameo@uol.com.br*

São Paulo, 23 de dezembro de 2016

Ao.

Condomínio Edifício Equinox

Rua Pirajussara, 221

City Butantã

São Paulo, SP

carlos@immobili.com.br

Ref.: Apartamento 11 do edifício localizado na Rua Pirajussara nº 221, Butantã, em São Paulo, SP

Prezados Senhores.

De acordo com sua solicitação, concluímos o trabalho de avaliação para o imóvel em referência e é com prazer que reportamos nossas conclusões.

O objetivo deste trabalho foi determinar o valor de mercado livre para venda da propriedade em questão, assumindo que não existem impedimentos legais ou ônus gravando-a. Este relatório descreve a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para a determinação do valor.

De acordo com nossas análises, somos da opinião que, na data de 23 de dezembro de 2016, o valor da propriedade em questão, considerando-o livre de ocupação é o seguinte

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA:

- UM MILHÃO TREZENTOS DEZ MIL REAIS -

(R\$ 1.310.000,00)

Atenciosamente,



Antonio Corrêa de Melo

ESPEL ESTUDOS, PESQUISAS E LEVANTAMENTOS LTDA.

Rua Emílio Barbosa, 416, São Paulo, SP, tel (11) 999646789/98831-4403
correameo@uol.com.br

1.0 OBJETIVO

Este relatório teve por objetivo a determinação do valor de mercado livre de compra e venda do apartamento 11 localizado do Edifício Equinox, situado na Rua Pirajussara nº 221, São Paulo, SP.

2.0 METODOLOGIA

Como mencionado anteriormente, o objetivo do presente trabalho foi a determinação do valor de mercado para compra/venda e locativo dos bens em questão.

A metodologia básica aplicável, fixada na Norma Brasileira nº NB 14.653/2004 – Partes 1 e 2, relativa a avaliações de imóveis urbanos, admitem avaliações por métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos podem ser Métodos Comparativo e Método de Custo. Os métodos indiretos, por sua vez, classificam-se como Método da Renda, Método Evolutivo e Método Residual.

Cada um deles consiste basicamente no seguinte:

Método Comparativo:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativo a outros de características similares.

Método de Custo:

Aqueles em que o valor das construções e benfeitorias é resultado de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outras iguais às que são objeto da avaliação (custo de reprodução) ou equivalentes (custo de substituição).

Método da Renda:

Aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista.

Método Involutivo:

Aquele que, em termos simples, consiste na apuração do valor de um imóvel através da simulação de um empreendimento imobiliário que poderia ser implantado no local, apontando-se a receita bruta que o empreendimento seria capaz de gerar, definida pelos pressupostos do Método Comparativo.

Em seguida, estimam-se todas as despesas necessárias à implantação do empreendimento simulado definindo-se, por diferença, a receita líquida provável.

Estima-se, a seguir, o valor da parcela correspondente ao rendimento que o empreendedor esperaria como suficiente para remunerar os riscos inerentes ao empreendimento simulado, além da expectativa do lucro propriamente dito.

O resíduo, ou o saldo resultante, corresponderia ao valor do terreno em função do empreendimento simulado.

Método Evolutivo:

Aquele que identifica o valor de um bem a partir da soma de valores de todas as parcelas componentes, expresso pela soma do capital-terreno, do capital-construção e do “terceiro componente”, representado pelo lucro imobiliário, ou “vantagem da coisa feita” ou “fator de comercialização”, entre outras denominações.

Nesse critério também as parcelas referentes a terrenos são geralmente obtidas pelo Método Comparativo Direto ou Involutivo, e as referentes a benfeitorias por Métodos de Identificação do Custo de Reprodução.

2.1 Valor de Mercado - conceituação

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- a) um proprietário disposto a efetuar a transação;
- b) que, previamente à data da avaliação, tenha havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- c) que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação;

ESPEL
Estudos, Pesquisas e Levantamentos Ltda.

- d) não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

Para alcançar o objetivo pretendido, ou seja, determinar o valor de venda da propriedade em questão, utilizou o “**método comparativo**”, por mostrar-se o mais adequado às circunstâncias e ao objetivo do trabalho.

3. LOCALIZAÇÃO

3.1 Situação

O apartamento sob avaliação é identificado pelo nº 11, localizado no 1º andar do Edifício Equinox, situado na Rua Pirajussara nº 221, esquina da Avenida Valdemar Ferreira, na quadra completada pelas Ruas Agostinho Cantu e Desembargador Armando Fairbanks, Butantã, São Paulo, SP.

O imóvel apresenta as seguintes distâncias significativas;

- Marginal Pinheiros 200m
- Av. Vital Brasil 280m
- Av. Professor Francisco Morato 300m
- Metrô Butantã..... 300 m
- Av. Rebouças 600 m
- Centro de São Paulo 7 km





3.2 O logradouro

A Rua Pirajussara é plana, retilínea, asfaltada, dotada de guias, sarjetas e passeios pavimentados. Possui duas faixa rolamento em duplo sentido de direção. O imóvel situa-se na porção da rua entre a Av. Valdemar Ferreira e a Marginal Pinheiros, já que esta rua não atravessa diretamente a avenida supracitada, interrompida por ilha.

A Avenida Valdemar Ferreira é plana, retilínea, asfaltada, dotada de guias, sarjetas e passeios pavimentados. Possui três pistas de rolamento em cada sentido de direção, dividida por ilha cimentada.

ESPEL
Estudos, Pesquisas e Levantamentos Ltda.



Rua Pirajussara, sentido Marginal Pinheiros



4

Rua Pirajussara, sentido Av. Valdemar Ferreira

ESPEL
Estudos, Pesquisas e Levantamentos Ltda.



Av. Valdemar Ferreira, sentido Av. Vital Brasil



Av. Valdemar Ferreira, sentido Praça Vicente Rodrigues

3.3 Ocupação Circunvizinha

O entorno do imóvel se caracteriza por uma ocupação mista, comercial e residencial. Neste trecho do Butantã predominam casas de padrão médio/alto, típicas dos loteamentos que a Cia. City desenvolveu em São Paulo, notando-se também, outros prédios residenciais e comerciais, alguns galpões, além de lojas de comércio e serviços vários. A Av. Vital Brasil e a Av. Professor Francisco Morato são importantes eixos da cidade, com inúmeros bancos, postos de gasolina, comércio, bares e restaurantes. Destaca-se, também, a Estação Butantã do Metro, linha Amarela, Shopping Eldorado, Jockey Clube de São Paulo, prédio da Odebrecht, dentre outros.

3.4 Melhoramentos Públicos

O local é servido por todos os melhoramentos públicos.

3.4 Transportes

O local é bem servido por transportes públicos que trafegam em ruas e avenidas das proximidades, com destaque para a Estação do Metrô a cerca de 300m.

4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

As principais características do imóvel objeto do presente trabalho são a seguir descritas. Fazemos notar, porém, que a documentação anexada principalmente fotografias auxiliam sobretudo a descrição que se segue.

4.1 O Terreno incorporado

O terreno, do qual a unidade em estudo possui fração ideal, é plano, apresenta formato e configuração regulares, com o dimensionamento ilustrado na próxima foto, de satélite. Medidas aferidas pelo satélite do Google Earth, ilustradas na próxima foto, sinaliza para uma área de terreno de aproximadamente 1.000 m² (50 x 20 m).



4.2 O Edifício

O Edifício Equinox, onde a unidade em estudo está situada, foi construído em estrutura de concreto armado, em bloco único, apresentando 1 subsolo, térreo, 8 pavimentos-tipo (uma unidade por andar), além das áreas comuns e de serviço e piscina. A circulação vertical é assegurada por dois elevadores, social e de serviços, além de escadaria geral e rampas de concreto armado.

Idade e estado de conservação: o edifício possui cerca de 30 anos e o estado geral de conservação das áreas de uso comum é bom.

NATUREZA E OCUPAÇÃO	EDIFÍCIO. EQUINOX (RESIDENCIAL e COMERCIAL)
IDADE APARENTE	30 ANOS
CONSERVAÇÃO	BOA
PÉ DIREITO	3 m
ESTRUTURA	CONCRETO ARMADO

ESPEL
Estudos, Pesquisas e Levantamentos Ltda.

FECHAMENTO LATERAL	ALVENARIA
ESQUADRIAS	ALUMÍNIO E VIDRO
FACHADA	TIJOLOS APARENTES, CONCRETO E VIDROS LISOS
CIRCULAÇÃO VERTICAL	ESCADARIA DE CONCRETO ARMADO COM CORRIMÃOS DE FERRO E DOIS ELEVADORES.
PISOS	CERÂMICO
COBERTURA	LAJE



Vista aérea (GoogleEarth)



Fachadas

ESPEL
Estudos, Pesquisas e Levantamentos Ltda.



Vista da frente para a Av. Valdemar Ferreira



Outra vista da fachada



Piscina



Portão de entrada



Vista da frente do imóvel



Hall de entrada

ESPEL
Estudos, Pesquisas e Levantamentos Ltda.



Fundos do edifício



Elevador social

4.3 A Unidade

O objeto deste estudo situa-se no 1º andar, composto por hall de entrada, sala, copa e varanda, quatro dormitórios, sendo três suítes, com closet na máster, banheiro social, lavado, cozinha, área de serviço, quarto e WC de empregada. Possui três vagas de garagem no subsolo.

Os materiais de acabamento que podemos citar são:

Apartamento 11	
PISOS	TACO, MÁRMORE OU CERÂMICO
FORROS	GESSO
PAREDES	PINTURA LÁTEX ACRÍLICO, CERÂMICO NA ÁREAS ÚMIDAS E FÓRMICA
ESQUADRIAS	ALUMÍNIO ANODIZADO; VIDROS TRANSPARENTES
ILUMINAÇÃO	FLUORESCENTES OU LEDs

Nota: dada a impossibilidade de entrarmos na unidade em estudo os acabamentos descritos e fotos apresentadas a seguir referem-se a outra unidade do prédio, de características análogas

*ESPEL
Estudos, Pesquisas e Levantamentos Ltda.*



Aspectos do Hall da entrada do apartamento



Hall de entrada e lavabo



Vistas da sala

*ESPEL
Estudos, Pesquisas e Levantamentos Ltda.*



Aspectos da copa e cozinha



Cozinha e área de serviço



Área de serviço, quarto de empregada com banheiro e corredor de circulação

*ESPEL
Estudos, Pesquisas e Levantamentos Ltda.*



Aspectos dos quartos



Suíte e banheiro da suíte



Suíte e closet

*ESPEL
Estudos, Pesquisas e Levantamentos Ltda.*



Banheiro da suíte máster e varanda



Corredor de circulação e varanda da sala



Vista do Box e vagas da garagem

Área Útil.....	264,380 m ²
Área Comum.....	237,027 m ²
Área Total.....	501,407 m ²

Nota: As áreas foram retiradas da Matrícula fornecida pelo cliente.

ESPEL
Estudos, Pesquisas e Levantamentos Ltda.

Estado de Conservação:

O estado geral de conservação da unidade pode ser considerado bom.

5. TITULAÇÃO

Recebemos cópia da Matrícula nº 130.887, expedida pelo 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, em que consta área útil de 264,38 m², área comum 237,027 m² e área total de 501,407 m², e uma fração ideal de 11,8039%.

O último assentamento na cópia a que tivemos acesso foi efetuado em 20/04/2012, constando como proprietário e Sr. José Alexandre de Medeiros.

6. DISPÊNDIOS

Na recebemos cópias do espelho do IPTU e, portanto, nada temos a comentar sob este tópico, cabendo mencionar que na matrícula consta que o imóvel está cadastrado na prefeitura sob contribuinte 200.049.0189-2.

7. CONDIÇÕES DO MERCADO

7.1 Oferta

A oferta é abundante na região, envolvendo unidades com 2 e 5 quartos, com 1 a 3 vagas, conforto importante.

Os levantamentos efetuados apontaram 7 informações de mercado, expostas adiante, com áreas variando entre 65 m² e 280 m², com área média de 133 m².

Os preços pedidos situam-se entre R\$ 5.072,46 e R\$ 8.404,91 por m² de área privativa, com preço médio de R\$ 7.208,23.

Cabe notar que tratam-se de preços pedidos, todos, obviamente sujeitos a negociação entre as partes interessada, que levar a resultados diferente.

Dentro dos princípios da Normas que regem os processos de avaliações imobiliária há que se submeter as amostras coletadas a análises estatísticas, aplicando fatores de ajuste para trazer as amostras às mesmas condições predominantes para a unidade em questão, tal como explicitado na Tabela de Homogeneização apresentada mais adiante.

ESPEL
Estudos, Pesquisas e Levantamentos Ltda.

nº	Foto	Localização	Características	AU	Preço Total (R\$)	Valor Unitário R\$/m2	Situação	Data da Pesquisa	Fonte
1		Av. Valdemar Ferreira, 4	Apartamento 2 dorm. Com quarto de serviço	69,00	350.000	5.072,46	Oferta de Venda	dez-16	Proprietária Larissa - 98880-6330
2		Rua Des. Armando Fairbanks, 310	Duplex 1o. Andar	230,00	2.000.000	8.695,65	Oferta de Venda	dez-16	Proprietário Emílio - 21 99988-6466
3		Rua Eng. Bianor, 121	apartamento 2 suítes, 1 vaga	90,00	690.000	7.666,67	Oferta de Venda	dez-16	Krisos Imóveis, Danilo - 3732-2600
4		Praça Monte Castelo, 71	Apartamento 5 dorm. 4 suítes	280,00	2.000.000	7.142,86	Oferta de Venda	dez-16	Coelho da Fonseca, Sílvia - 3026-7000
5		Av. Caxingui, 175	Apartamento 3 dorm, 1 suite	100,00	650.000	6.500,00	Oferta de Venda	dez-16	Proprietária Tais - 3258-3974
6		Av. Caxingui, 95	Apartamento 2 dorm. Com quarto de serviço	68,00	410.000	6.029,41	Oferta de Venda	dez-16	Proprietária Rose - 95310-9082
7		Rua José Janarelli, 125	Apartamento 2 dorm, 1 suite, com quarto de empregada	65,00	530.000	8.153,85	Oferta de Venda	dez-16	Proprietário Ronaldo - 3726-9578
8		Rua Padre Eugênio Lopes, 177	apartamento 3 dorm, 2 suítes	163,00	1.370.000	8.404,91	Oferta de Venda	dez-16	Proprietário Pedro - 99195-2523

7.2 Demanda

A demanda atual em praticamente todos os segmentos do mercado imobiliário, em todo o país, está muito reprimida, fruto do aumento real que imóveis tiveram nos últimos anos e, principalmente, pelo quadro econômico extremamente adverso que o Brasil vem atravessando. As últimas notícias que se tem de todos os analistas é que o quadro só deve apresentar melhoras sensíveis dentro de 2 anos ou mais.

Assim, é a grande a possibilidade de que o apartamento em questão venha a ter problemas de liquidez se oferecido ao mercado.

9. SUBSÍDIOS PARA A AVALIAÇÃO

As premissas sobre as quais baseamos nosso trabalho para o escopo final, ou seja, a determinação do valor de mercado, foram as seguintes:

- a) Fixação clara dos objetos avaliados;
- b) O bem foi considerado como livre de hipotecas, usufrutos, arrestos, vínculos, penhores, contrato de locação e/ou problemas vários que obstem o bom uso dos mesmos;
- c) Os valores fornecidos são subentendidos como para pagamento em **Dezembro de 2016**.

Homogeneização dos elementos

A homogeneização foi efetuada utilizando-se fatores abaixo.

Localização: expressa a influência da localização na formação dos preços.

F.Fo. – Fator Fonte: aplicado para compensar a elasticidade natural de negociação – geralmente entre 10 e 20%;

F.Tr. – Fator Transposição: utilizado para transpor os elementos para o local do imóvel, podendo majorar, reduzir ou manter seus valores de acordo com os índices de valorização de cada local;

F.Pa. – Fator Padrão: procura ajustar o padrão construtivo da amostra ao do objeto;

Fator Porte: expressa a influência do porte da amostra em relação à do objeto;

F.Ut. – Fator Utilização: considera outras variáveis entre a amostra e o objeto, por exemplo, vagas de garagem disponíveis.

A aplicação dos critérios adotados na homogeneização está explicitada no próximo quadro.

ESPEL
Estudos, Pesquisas e Levantamentos Ltda.

EC	LOCAL	Área Útil (m ²)	Preço (em R\$)	Unitário (R\$/m ²)	F.OF.	F.TR.	F. PO.	F.Ut	RH (R\$/m ²)
1	Av. Valdemar Ferreira, 4	69,00	350.000	5.072,46	0,85	1,00	0,85	1,00	3.645,15
2	Rua Des. Armando Fairbanks, 310	230,00	2.000.000	8.695,65	0,85	1,00	0,98	1,00	7.263,71
3	Rua Eng. Bianor, 121	90,00	690.000	7.666,67	0,85	1,00	0,87	1,00	5.695,44
4	Praça Monte Castelo, 71	280,00	2.000.000	7.142,86	0,85	1,00	1,01	1,00	6.115,15
5	Av. Caxingui, 175	100,00	650.000	6.500,00	0,85	1,00	0,89	1,00	4.892,76
6	Av. Caxingui, 95	68,00	410.000	6.029,41	0,85	1,00	0,84	1,00	4.324,93
7	Rua José Janarelli, 125	65,00	530.000	8.153,85	0,85	1,00	0,84	1,00	5.815,90
8	Rua Padre Eugênio Lopes, 177	163,00	1.370.000	8.404,91	0,85	1,00	0,94	1,00	6.725,07
				Média Aritmética					5.559,76
				Limite superior : (+ 30%)					7.227,69
				Limite inferior : (- 30%)					3.891,83
F.OF. = Fator Oferta									
F.TR. = Fator Transposição									
F. PO. = Fator Porte									
F.UT. = Fator Utilização									
				Média Aritmética Saneada (30% de variação)					5.594,87
				Desvio Padrão:				861,71	
				Distr. "t" Student:				1,638	
				Limite inferior:					4.963,64
				Limite superior:					6.226,11
				Coefficiente (Desvio/MAs):				15,40%	

Através da análise dos elementos comparativos e usando o campo de arbítrio do avaliador, entendemos pela adoção do ponto médio do intervalo de confiança obtido na tabela de homogeneização, por conta das condições específicas do imóvel em estudo e a atual conjuntura do mercado imobiliário, de baixa liquidez.

Assim, temos:

$V_i = A_p \times U_a$, onde:

V_i = valor do imóvel

A_c = área privativa (264,38 m²)

U_a = unitário adotado (R\$ 4.963,64/m²)

Calculando:

$V_i = 264,38 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.963,64$

$V_i = \text{R\$ } 1.312.287,143$

ESPEL
Estudos, Pesquisas e Levantamentos Ltda.

9 CERTIFICADO DE VALOR

De acordo com nossas análises, somos da opinião que, na data de 14 de setembro de 2012, o valor da propriedade em questão, considerando-a no estado atual e livre de ocupação é o seguinte:

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA:

- **UM MILHÃO TREZENTOS DEZ MIL REAIS** -

(R\$ 1.310.000,00)

10. CONFIDENCIALIDADE

Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere à sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias.

Finalizando, notificamos V.Sas. que, de acordo com nossas práticas normais, este relatório não poderá ser incluído em qualquer documento, circular ou declaração, em parte, por inteiro ou em qualquer referência, nem ser publicado sem o nosso consentimento por escrito quanto à forma ou contexto em que possa aparecer.

Atenciosamente,



Antonio Corrêa de Melo
CRECI 66.307 - 2ª Região
ESPEL ESTUDOS, PESQUISAS E LEVANTAMENTOS LTDA.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n, Sala A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11) 3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tj.sp.gov.br

DESPACHO

CONCLUSÃO

Em 12 de janeiro de 2017, faço estes autos conclusos ao MM. Juiz(a) de Direito Dr(a) **RÉGIS RODRIGUES BONVICINO**.

Eu, Pedro Ivan Moreira de Sampaio, Escr. Subsc.

Processo: **4002008-92.2013.8.26.0011/01 - Cumprimento de Sentença**

Exeqüente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EQUINOX**

Executado: **JOSÉ ALEXANDRE MEDEIROS CARVALHO**

Vistos.

Fls.70/113: ciente. Fixo o valor de referência para o imóvel em R\$1.310.000,00, valor mais alto alcançado pelo exequente. No mais, determino ao exequente que informe os devidos endereços, bem como recolha as competentes custas postais para realização das intimações devidas da penhora e da avaliação nos termos do despacho de fl.57. Cumpra no prazo de 5 dias sob pena de extinção.

Após, expeçam-se cartas.

Int.

São Paulo, data supra.

Régis Rodrigues Bonvicino

Juiz(a) de Direito