

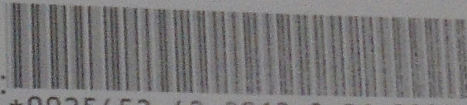


**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA  
3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL - VIII TATUAPÉ.

22 AGO 2018

Autos do Processo nº.:



\*0025452-42.2010.8.26.0008\*

Autor (a): **DALILA TEREZINHA VENDRAME.**

**JOSÉ CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA,**  
Perito Judicial, Arquiteto, CAU nº. A18052-1, nomeado nos autos da  
ação **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE**  
**CONTRATOS,** movido por **DALILA TEREZINHA VENDRAME,** vem mui  
respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência os resultados de  
seu trabalho consubstanciados na seguinte:

**LAUDO**

São Paulo, 16 de agosto de 2018.

José Carlos R. Teixeira  
Perito Judicial  
Arquiteto



**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

1. PRELIMINARES:

Refere-se o presente parecer técnico à determinação que ordena a realização da perícia nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - ESPÉCIES DE CONTRATOS**, movida por **DALILA TEREZINHA VENDRAME** em face de **MAURICIO HERMIDA BUNOTTO**.

Trata-se da avaliação de um apartamento, penhorado nos autos da presente ação de despesas condominiais.

2. DA NOMEAÇÃO:

Nomeado perito judicial no feito às **fls. 189**, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

3. VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria ao imóvel no dia 02 de agosto de 2018, às 11h00, quando então se buscou observar suas situações, dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a presente lide. De acordo com a legislação em vigor, as partes foram devidamente comunicadas dos dias e horas das vistorias, com antecedência suficiente para que pudessem acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos.

A primeira vistoria foi marcada para o dia 19 de julho de 2018, às 11h00, no entanto, não foi realizada, uma vez que os réus não permitiram.

A segunda vistoria se deu no dia 02 de agosto, e foi acompanhada pelo requerido, Sr. Mauricio Hermida Buniotto.



**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em imóveis**

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel objeto da presente lide vem representado por um apartamento residencial nº 10, à rua Aguapeí, nº 694, no 1º andar do Edifício Aragon, Tatuapé, CEP.: 03325-000, São Paulo - SP.

4.1. DESCRIÇÃO TÉCNICA DA LOCALIZAÇÃO:

Segundo a Planta Genérica de Valores de 2.010 da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel está inserido no setor nº. 054, quadra nº. 123, Cód. Log.: 00365-4.



O imóvel no fragmento do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.



**José Carlos B. Teixeira**  
Perícias e Avaliações em Imóveis

A Quadra Fiscal em que está inserido o imóvel é formada pela rua Alcacer-Kehir, a praça General Costa Barreto, a rua Mossamedes e a rua Aguapeí, onde está a frente do imóvel.

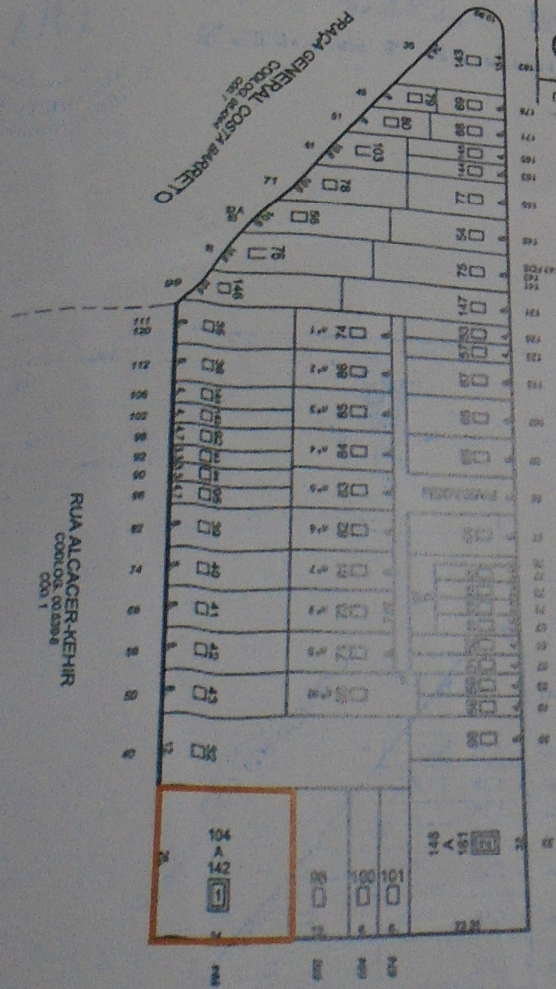
VILA GOMES CARDIN  
Quadra "04"  
Base Cartográfica - DIMAP2  
Plano de Loteamento Nº 320



S	054
Q	123

ATUALIZAÇÕES	
EXPEDIENTE	DATA
PROC. 82.838/74	22/07/74
REDESENHO	03/10/16

**ORIGINAL**  
DATA 03/10/16



054  
123

ORIGINAL

SQ 054.123

ESCALA GRÁFICA (m)

RUA AGUAPEI  
COD. LOG. 00.365-4  
CDD. 1

ULTIMO COND.	ULTIMO LOTE
02-7	183

A quadra fiscal.



**José Carlos H. Teixeira**  
Perícias e Avaliações em Imóveis

50  
JD

4.2. ZONEAMENTO:

Segundo a Lei Municipal nº. 13.885 de 25/08/2004, a região onde o imóvel está pertencendo à ZM3b 17 (Subprefeitura da Mooca, Zona Mista de Alta Densidade - b), onde estava autorizada a utilização que se pretendeu.

Atualmente a área é enquadrada como ZM.



A planta do zoneamento de São Paulo.



**José Carlos R. Teixeira**  
Perícias e Avaliações em Imóveis

**4.3. DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:**

De acordo com a Municipalidade o imóvel está inscrito como contribuinte municipal número 054.123.0104-5, em nome de Graciana Moledo Solla.

**PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA**

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018**

Cadastro do Imóvel: 054.123.0104-5

Local do Imóvel:  
R AGUAPEI, 694 - AP 10  
TATUAPE CEP 03325-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R AGUAPEI, 694 - AP 10  
TATUAPE CEP 03325-000

Contribuinte(s):  
CPF 076.091.118-56 **GRACIANA MOLEDO SOLLA**

Dados cadastrais do terreno:		Testada (m²)		24,00
Área incorporada (m²):	624	Fração ideal:		0,8421
Área não incorporada (m²):	0			
Área total (m²):	624			
Dados cadastrais da construção:		Padrão de construção:		2-C
Área construída (m²):	120	Uso: residência:		
Área ocupada pela construção (m²):	390			
Ano da construção corrigido:	1979			
Valores de m² (R\$):				
- de terreno:	2.701,00			
- da construção:	2.057,00			
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):				
- da área incorporada:	147.560,00			
- da área não incorporada:	0,00			
- da construção:	141.263,00			
Base de cálculo do IPTU:	288.823,00			

Ressaltado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificáveis a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal do Patrimônio CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 04/11/2018, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/verificacaocadastros/>

Data de Emissão: 06/09/2018  
Número do Documento: 2.2018.001558805-4  
Solicitante: JOSE CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA (CPF 522.875.706-10)

A certidão de dados cadastrais.



# José Carlos H. Teixeira

## Perícias e Avaliações em Imóveis

### 4.4. DESCRIÇÃO TABULAR DO IMÓVEL:

Trata-se do apartamento nº 10, no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Aragon, à rua Aguapeí, nº 694, com área privativa de 96,325 m² e área comum de 23,675 m², totalizando 120,00 m², matriculado sob nº 84.791 no 9º C.R.I. de São Paulo - SP.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP  
Francisco Raymundo - Oficial

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL  
9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: 84.791 ficha: 01. São Paulo, 06 de Janeiro de 1983.

**IMÓVEL:** O apartamento nº 10, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Aragon, situado a Rua Aguapeí, nº 694, TATUAPÉ, área útil de 96,325m², área comum de 23,675m², área total de 120,00m², cabendo-lhe a quota parte ideal de 26,282m², ou seja 4,212% no total.

**PROPRIETÁRIOS:** ISMAEL HERNANDEZ BUJEDA, RG.nº 1.816.103-DOPS SP, comerciante, e sua mulher NICANORA MANTUÑEZ DOMINGO, RG.nº 1.920.841-DOPS/SP, de lar. CPF. (ambos) nº 004.641.126-3, espanhóis, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, domiciliados nesta Capital.

**R. ANTERIOR:** R. 3/M. 38 do 9º R.I.

**C. CONTRIBUINTE:** nº. 09.123.010-5

11 JUN 1983

R.1/84.791 - Em 06 de Janeiro de 1983, Por Escritura datada de 16 de Dezembro de 1981, do 28º Cartório de Notas, desta Capital, Livro 181, fls. 059 os proprietários supra qualificados, VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula, a MANUEL HERMIDA RAY, RG.nº 1.427.210 - DOPS/SP, CPF.nº 086.224.628-91, espanhol, comerciante, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com GRACIANA MOLEDO BOLLIA, domiciliado nesta Capital; pelo valor de Cr\$- 1.000.000,00.

16.

403334

A descrição tabular do imóvel.



**Joné Carlos H. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

**4.5. DESCRIÇÃO DO ENTORNO:**

A região do Tatuapé, em que está o imóvel objetivado no presente laudo, constituiu-se de bairro de fácil acesso e possuidor dos melhoramentos públicos usuais.

A infraestrutura da região é completa, com diversos serviços públicos. Nas imediações encontramos comércio diversificado e serviços em geral.



A localização do imóvel do alto (Google Earth Pro®).





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

4.6. DESCRIÇÃO DO LOCAL:

A rua Aguapeí, onde se localiza o acesso ao imóvel, é pavimentada, provida de guia, sarjeta e calçada em ambos os lados, possui iluminação pública, redes de energia elétrica e de telecomunicações, água tratada e esgoto.



A rua Aguapeí, em frente ao imóvel.



**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

5. DESCRIÇÃO DO CONJUNTO:

O Edifício Aragon é estritamente residencial, de bom padrão, composto por um único bloco. A estrutura do prédio é em concreto armado e os fechamentos em alvenaria revestida com cerâmica. A fachada está em bom estado de conservação.



O edifício visto da rua.



**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

O acesso para pedestres é independente e se dá através de portões de ferro, com sistema de clausura, controlados pelos próprios moradores.

No prédio há estacionamento nos pavimentos térreo e subsolo.

O acesso para veículos ao estacionamento do pavimento térreo se dá pela rua Aguapeí e a rua Alcacer-Kehir, pelos portões laterais, também controlado pelos próprios moradores.

O Edifício tem sistema de câmeras de segurança e interfonos.



O acesso de pedestres e veículos pela rua Aguapeí.



**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

O acesso de veículos ao subsolo do Edifício Aragon é feito pelo portão lateral voltado para a rua Alcacer-Kehir. Os portões são controlados pelos próprios moradores através de controle remoto.



O acesso de veículos pela rua Alcacer-Kehir.



**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

O condomínio tem na parte da frente de suas dependências comuns uma área com plantas e vasos.



A área.



**José Carlos H. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

O acesso ao Edifício Aragon é feito através do hall social, que tem as paredes pintadas sobre massa corrida e o piso revestido com cerâmica.

O acesso social aos andares do edifício pode ser feito através dos elevadores, que são de padrão condizente com a construção.

O edifício possui dois apartamentos por andar, com um total de dezesseis apartamentos em oito pavimentos.



O hall social.



**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

Anexo ao hall social encontra-se hall dos elevadores. O hall dos elevadores tem o piso revestido com cerâmica tipo porcelanato, as paredes revestidas e pintadas sobre massa corrida e o teto com forro de placas de gesso e iluminação embutida.

Os apartamentos do Edifício Aragon são servidos por dois elevadores semelhantes, sendo um social e um de serviço.



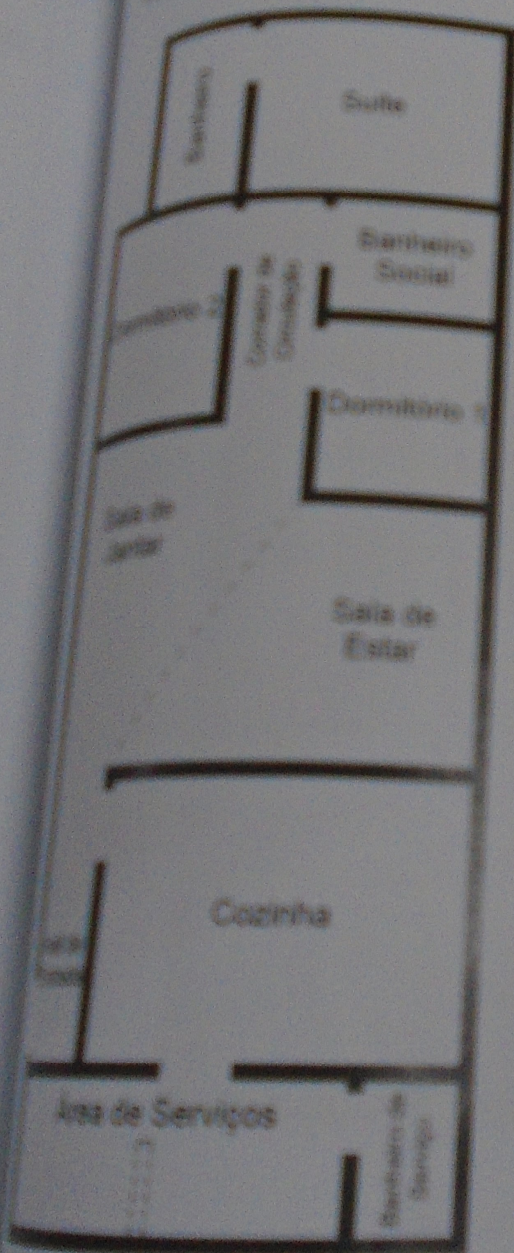
O hall dos elevadores.



**José Carlos H. Teixeira**  
Perícias e Avaliações em Imóveis

O apartamento de número 10, localizado no 1º andar do Edifício Aragon, tem sala de estar conjugada com o sala de jantar, banheiro social, dois dormitórios, suíte, cozinha, área de serviço e um banheiro de serviço. O apartamento conta com uma vaga para estacionamento no subsolo.

6. O APARTAMENTO



Croqui do apartamento de nº 10  
(sem escala).





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

O hall de distribuição do 01º andar, onde está o acesso do apartamento pelos elevadores e escadarias, tem o piso revestido com cerâmica, as paredes e o teto são pintados sobre massa corrida. A porta de acesso ao apartamento é de madeira, condizente com o padrão do prédio.



A porta de acesso ao apartamento nº 10.



**José Carlos H. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

Ao lado do hall de entrada do apartamento está a cozinha, que tem o piso revestido com cerâmica, as paredes azulejadas e o teto pintado sobre massa corrida. A esquadria é de alumínio condizente com o padrão do prédio. As instalações elétricas e hidráulicas são simples e funcionam bem. Não foi possível o teste das instalações.



A cozinha.



**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

Anexa à cozinha está a área de serviços, que tem o piso em cerâmica, as paredes são parcialmente azulejadas e o teto pintado sobre massa corrida. A esquadria é de alumínio no padrão do prédio.

As instalações elétricas e hidráulicas são simples e aparentemente funcionam bem.



A área de serviços.



**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

Anexa a área de serviços, está o banheiro de

serviço. O banheiro de serviço, tem o piso revestido com cerâmica, as paredes azulejadas e o teto pintado sobre massa corrida. As instalações elétricas e hidráulicas são simples e funcionam bem. Não foi possível o teste das instalações.



O banheiro de serviço.



**José Carlos H. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

Também com acesso pelo hall de entrada está a sala de estar e jantar, que tem o piso revestido com carpete de madeira, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida. No teto há molduras em gesso.

A esquadria é de alumínio no padrão do prédio.



A sala de estar e jantar.



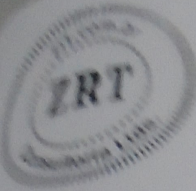
**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

Ao lado da sala de estar e jantar está o corredor de circulação que dá acesso aos outros ambientes do apartamento.

O corredor de circulação tem o piso revestido com carpete de madeira, as paredes e o teto são pintados sobre massa corrida. No teto há molduras em gesso.



O corredor de circulação.



## José Carlos H. Teixeira Perícias e Avaliações em Imóveis

No início do corredor de circulação, à direita, está o primeiro dormitório.

O piso do primeiro dormitório é revestido com madeira de madeira, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida. No teto há molduras em gesso. A esquadria é de alumínio compatível com o padrão do prédio.

A instalação do carpete de madeira foi realizada sobre o revestimento original de assoalho de tacos de madeira.



O primeiro dormitório.



## José Carlos H. Teixeira Perícias e Avaliações em Imóveis

Ao lado do primeiro dormitório, está o banheiro social, que tem o piso revestido com cerâmica, as paredes são azulejadas e o teto é pintado sobre massa corrida. As instalações elétricas e hidráulicas são simples e aparentemente funcionam bem. Não foi feito o teste das instalações.



O banheiro social.





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

Em frente ao banheiro social, à esquerda do corredor de circulação, está o segundo dormitório. O segundo dormitório tem os acabamentos de piso, parede e teto à semelhança do primeiro dormitório.



O segundo dormitório.

em acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/esaj>, informe o processo

0800000003MMVVT



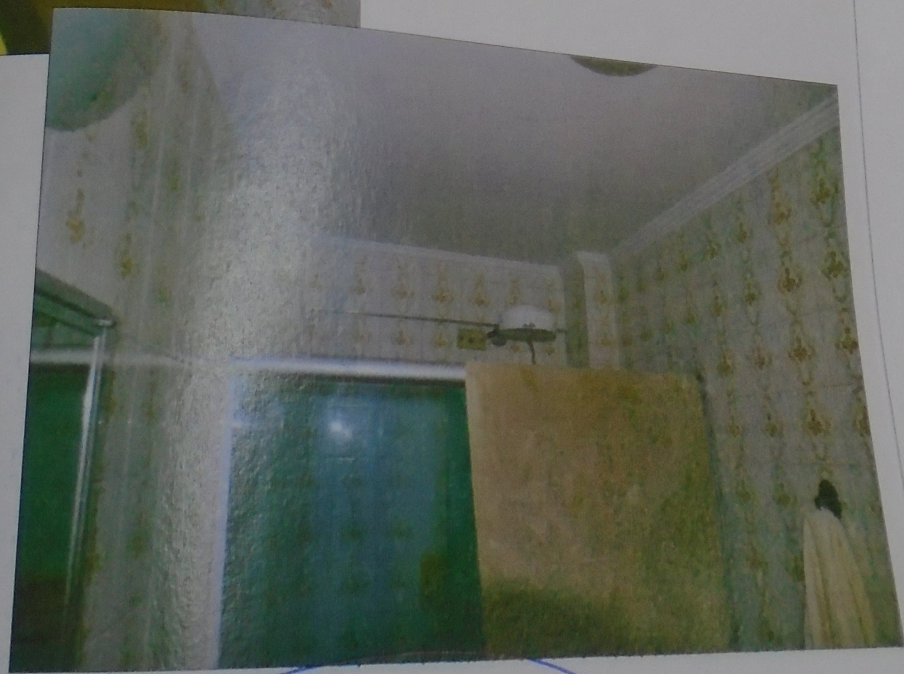
**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

O banheiro da suíte tem o piso em cerâmica, as paredes azulejadas e o teto pintado sobre massa corrida.



As instalações elétricas e hidráulicas são simples e aparentemente funcionam bem.

Não foi feito o teste das instalações.



O banheiro da suíte.

Para acessar os autos processuais, acesse o site: <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

08/0000003MWWT





**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

## 7. O VALOR DE VENDA DO APARTAMENTO:

### 7.1. METODOLOGIA:

Para a fixação do justo e correto valor do depósito avaliando, o Jurisperito se valeu do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO** onde foram analisados dados de diversos imóveis negociados e em oferta de venda na região.

O comparativo direto é pacificamente aceito como o melhor e mais preciso método de avaliação.

### 7.2. MÉTODO COMPARATIVO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS:

Existem diversos imóveis em oferta de venda na região, no entanto, para que o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** funcione a contento, é necessário que todos os elementos utilizados sejam semelhantes ao avaliando, ou seja, só devem ser utilizados imóveis com características físicas compatíveis com as do avaliando.

### 7.3. COMPARATIVO CONCLUSO:

Considerando-se a boa semelhança entre os elementos utilizados no comparativo e o imóvel avaliando, efetuaremos a média entre os elementos encontrados em oferta de venda, saneando-os, aplicando os fatores de localização, aproveitamento, padrão construtivo, fonte e área, dentro do desvio padrão dos valores, de acordo com as normas em vigor.

Todo o rol foi pesquisado conforme os ditames preconizados pelas NORMAS DO IBAPE em vigor, com o fito de se apurar com rigor normal o real valor de venda do imóvel.

Todos os imóveis pesquisados se situam na mesma região, e o fator índice fiscal supre as diferenças que possam ocorrer entre os elementos, como poderemos ver a seguir.



1-2-208370

**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

#### 7.4. A CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

A fim de padronizar os elementos pesquisados, primeiramente classificaremos o imóvel em questão. De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o imóvel pode ser classificado como sendo de Apartamento de Padrão Médio:

##### 1.3.3 - Padrão Médio

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

*Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:*

*Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:*

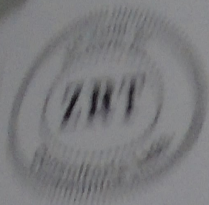
**Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

**Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

**Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

**Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

**Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



**7.8. DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

§ 4.1 - A idade e a seguir especificada é uma representação da idade real/teórica que leva em conta o acabamento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação, na determinação de seu valor de venda.

§ 4.2 - O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do custo construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FGC), para levar em conta a depreciação.

§ 4.3 - O fator FGC é determinada pela expressão:

$$FGC = R + K * (I - R)$$

Onde:  
 R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 de acordo com o tamanho e o tipo construtivo geral, considerando a localização e características das edificações avaliadas em estudo.

**TABELA 2**

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
51	0,475	0,474	0,463	0,437	0,387	0,317	0,235	0,116

R = coeficiente de Ruy/Heideck, encontrada na TABELA 3.

§ 4.4 - A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

**TABELA 1**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - Ie (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	MÉDIO	60	20

§ 4.5 - Obtém-se o coeficiente "K", na tabela 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação - Ie - e a vida referencial - Ir - relativa ao padrão dessa construção.



José Carlos B. Teixeira  
Perícias e Avaliações em Imóveis

na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixada segundo as faixas especificadas no QUADRO A;

6.4.6 - A idade da edificação na época de sua avaliação - *ie* - é aquela estimativa em razão da obsolescência da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

6.4.7 - A idade da edificação na época de sua avaliação - *ie* - não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, altera-se, não deve ser considerado na sua fixação.

6.4.8 - O estado de conservação deve ser fixado em razão das construções em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; pisos e forros, inclusive seu revestimento; pesando os seus custos para recuperação total.

6.4.9 - O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO A que se segue:

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	depreciação (%)	Características
d	Entre regular e necessitando reparos simples	6,07	Edificação semirruína ou com reforma geral e substancial entre 7 e 5 anos, cuja estrutura geral possa ser recuperada com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

NOTA: A característica relativa aos estados de conservação supra explicitadas.

## 7.6. O TRATAMENTO DOS FATORES:

Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados.

De acordo com a norma do IBAPE-SP em vigor, devem ser observados os seguintes princípios e expressões.

1. As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de tornatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:



**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em imóveis**

a) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

Onde:

$V_o$  = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).  
 $V_u$  = Valor de Oferta (ou preço observado)  
 $F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$  = Fatores ou Coeficientes de Localização ( $F_i$ ), etc...

**7.7. O REAL VALOR DE VENDA DO IMÓVEL:**

Encontraremos o valor através da expressão:

$$V_v = \left( \frac{\sum \varphi_i}{n} \right) \times \varphi$$

Onde:

$\sum_i$  = somatória dos equivalentes da amostra n.º i, já homogeneizada.  
 $n$  = número de amostras  
 $\varphi$  = área construída equivalente.

De acordo com as normas em vigor, os elementos do comparativo serão apresentados com suas características básicas de forma a permitir aos interessados a fácil conferência dos valores e dados utilizados no cálculo.

Deve ficar claro que todas as informações utilizadas no comparativo foram fornecidas por corretores de imóveis ou por funcionários dos edifícios em que os apartamentos estão à venda.

Nos apartamentos em oferta de venda por imobiliárias, em respeito ao trabalho dos corretores, apenas as informações imprescindíveis serão divulgadas aqui, podendo ser facilmente confirmadas e complementadas junto às imobiliárias devidamente identificadas.

Nos quadros .





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

7.8. OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO:

		ELEMENTO 01
Condomínio Edifício Aragon		
Endereço:	Rua Aguapeí, n.º 694	
Bairro:	Tatuapé	
Setor:	054	Quadra: 123
Índice Fiscal:	R\$ 2.261,00	
Modalidade:	Venda (Transação)	
Valor à vista:	R\$ 630.000,00	
Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Médio com Elevador	
Conservação:	D	Idade: 39 anos
Área útil:	96,00 m <sup>2</sup>	Vaga (s): 01
Andar:	02º	Bloco: Único
Fonte:	Tincani Imóveis	
Informante:	Sr. Jorge	
Telefone:	(011) 3530-4030 (011) 9.4027-1544	





**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

Condomínio Residencial Maximum Place		ELEMENTO 02
Endereço:	Rua Aguapeí, n.º 780	
Bairro:	Tatuapé	
Setor:	054	Quadra: 125
Índice Fiscal:	R\$ 2.552,00	
Modalidade:	Venda (Oferta)	
Valor à vista:	R\$ 740.000,00	
Padrão Construtivo:	Apartamento Padrão Médio com Elevador	
Conservação:	C	Idade: 19 anos
Área útil:	114,00 m²	Vaga (s): 03
Andar:	13º	Bloco: Único
Fonte:	Coordenadora de Imóveis Ser. Adm. Ltda	
Informante:	Sr. Reginaldo	
Telefone:	(011) 3045-4530 / (011) 9.9110-4078	





**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

573  
JF

ELEMENTO 03

Condomínio Residencial Maximum Place

Endereço: Rua Aguapeí, n.º 780

Bairro: Tatuapé

Sector: 054

Quadra: 125

Índice Fiscal: R\$ 2.552,00

Modalidade: Venda (Oferta)

Valor à vista: R\$ 590.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio com Elevador

Conservação: D Idade: 19 anos

Área útil: 114,00 m<sup>2</sup> Vaga (s): 02

Andar: 5º Bloco: Único

Fonte: Reação Negócios Imobiliários Ltda

Informante: Sr. Ricardo

Telefone: (011) 9.9660-5747 / (011) 4508-9240





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

ELEMENTO 04

Condomínio Edifício Villa Mayor

Endereço: Rua Aguapeí, n.º 656  
Bairro: Tatuapé  
Setor: 054 Quadra: 123  
Índice Fiscal: R\$ 2.261,00

Modalidade: Venda (Oferta)  
Valor à vista: R\$ 600.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio com Elevador  
Conservação: D Idade: 14 anos  
Área útil: 86,00 m<sup>2</sup> Vaga (s): 02  
Andar: Não Informado Bloco: Único

Fonte: Tatuapé Imóveis Ltda  
Informante: Sr. Marco  
Telefone: (011) 2091-7002  
(011) 2093-8874  
(011) 9.8551-2000





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

ELEMENTO 05

Condomínio Residencial Maximum Place

Endereço: Rua Aguapeí, n. ° 780

Bairro: Tatuapé

Setor: 054 Quadra: 125

Índice Fiscal: R\$ 2.552,00

Modalidade: Venda (Oferta)

Valor à vista: R\$ 850.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio com Elevador

Conservação: D Idade: 19 anos

Área útil: 114,00 m<sup>2</sup> Vaga (s): 02

Andar: Não Informado Bloco: Único

Fonte: Tatuapé Imóveis Ltda

Informante: Sr. Marco

Telefone: (011) 2091-7002 / (011) 2093-8874

(011) 9.8551-2000





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

ELEMENTO 06

Condomínio Parque Imperial  
Endereço: Rua Aguapeí, n.º 235  
Bairro: Tatuapé  
Setor: 054 Quadra: 101  
Índice Fiscal: R\$ 2.628,00

Modalidade: Venda (Oferta)  
Valor à vista: R\$ 680.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio com Elevador  
Conservação: E Idade: 25 anos  
Área útil: 127,00 m<sup>2</sup> Vaga (s): 00  
Andar: 1º Bloco: A

Fonte: Ricardo Costa Imóveis Ltda  
Informante: Sr. Alan  
Telefone: (011) 2672-4004 / (011) 2268-2646





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

575  
dy

ELEMENTO 07

Condomínio Residencial Maximum Place

Endereço: Rua Aguapeí, n.º 780  
Bairro: Tatuapé  
Setor: 054                      Quadra: 125  
Índice Fiscal: R\$ 2.552,00

Modalidade: Venda (Oferta)  
Valor à vista: R\$ 764.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio com Elevador  
Conservação: C                      Idade: 19 anos  
Área útil: 114,00 m<sup>2</sup>                      Vaga (s): 02  
Andar: 10º                      Bloco: Único

Fonte: Lopes Stillo  
Informante: Sr. Felipe  
Telefone: (011) 2060-0989





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

ELEMENTO 08

Condomínio Edifício Villa Mayor

Endereço: Rua Aguapeí, n.º 656

Bairro: Tatuapé

Setor: 054 Quadra: 123

Índice Fiscal: R\$ 2.261,00

Modalidade: Venda (Oferta)

Valor à vista: R\$ 1.200.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio com Elevador

Conservação: C Idade: 14 anos

Área útil: 165,00 m<sup>2</sup> Vaga (s): 02

Andar: Cobertura Bloco: Único

Fonte: Ricardo Costa Imóveis Ltda

Informante: Sr. Alan

Telefone: (011) 2672-4004

(011) 2268-2646







**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

ELEMENTO 09

Condomínio Edifício Tabapuã

Endereço: Rua Antônio de Barros, n. ° 2.361  
Bairro: Tatuapé  
Setor: 056 Quadra: 171  
Índice Fiscal: R\$ 2.456,00

Modalidade: Venda (Oferta)  
Valor à vista: R\$ 693.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio com Elevador  
Conservação: B Idade: 29 anos  
Área útil: 123,00 m<sup>2</sup> Vaga (s): 02  
Andar: Abaixo do 6° Bloco: Único

Fonte: E. Faichel Imobiliária Ltda  
Informante: Sr. Roseli  
Telefone: (011) 2985-6992  
(011) 2884-8589





**José Carlos H. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

ELEMENTO 10

Condomínio Edifício Tabapuã

Endereço: Rua Antônio de Barros, n.º 2.361  
Bairro: Tatuapé  
Setor: 056 Quadra: 171  
Índice Fiscal: R\$ 2.456,00

Modalidade: Venda (Oferta)  
Valor à vista: R\$ 570.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio com Elevador  
Conservação: C Idade: 29 anos  
Área útil: 123,00 m<sup>2</sup> Vaga (s): 02  
Andar: 4º Bloco: Único

Fonte: Carbone Imóveis Ltda  
Informante: Sr. Hélio  
Telefone: (011) 2606-4030





**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

ELEMENTO 11

Condomínio Edifício Tabapuã

Endereço: Rua Antônio de Barros, n.º 2.361  
Bairro: Tatuapé  
Setor: 056 Quadra: 171  
Índice Fiscal: R\$ 2.456,00

Modalidade: Venda (Transação)  
Valor à vista: R\$ 740.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio com Elevador  
Conservação: D Idade: 29 anos  
Área útil: 125,00 m<sup>2</sup> Vaga (s): 02  
Andar: Não Informado Bloco: Único

Fonte: Fator Negócios Imobiliários Ltda - Me  
Informante: Sra. Lici  
Telefone: (011) 3442-5205  
(011) 9.8973-7524





**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

ELEMENTO 12

Condomínio Edifício Tabapuã

Endereço: Rua Antônio de Barros, n.º 2.361  
Bairro: Tatuapé  
Setor: 056 Quadra: 171  
Índice Fiscal: R\$ 2.456,00

Modalidade: Venda (Oferta)  
Valor à vista: R\$ 700.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio com Elevador  
Conservação: C Idade: 29 anos  
Área útil: 127,00 m<sup>2</sup> Vaga (s): 02  
Andar: 4º Bloco: Único

Fonte: Casalinda Empreendimentos Imobiliários Ltda  
Informante: Sra. Rose  
Telefone: (011) 2651-7000





**José Carlos R. Teixeira**  
Perícias e Avaliações em Imóveis

7.9. TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Elemento	1	2	3	4
Oferta (R\$)	R\$ 630.000,00	R\$ 740.000,00	R\$ 590.000,00	R\$ 600.000,00
Área útil (m²)	96,00	114,00	114,00	86,00
Vaga (s)	1	3	2	2
Índice Fiscal	R\$ 2.261,00	R\$ 2.552,00	R\$ 2.552,00	R\$ 2.261,00
Fator Fonte	1,00	0,90	0,90	0,90
Idade Real ou Estimada (anos)	39	19	19	14
Coef. Conserv.	8,09%	2,52%	8,09%	8,09%
Fator Obsoles.	0,571	0,833	0,833	0,884
Padrão	1,680	1,470	1,470	1,260
Equivalente	R\$ 3.901,31	R\$ 2.054,06	R\$ 1.888,49	R\$ 3.397,49

Elemento	5	6	7	8
Oferta (R\$)	R\$ 850.000,00	R\$ 680.000,00	R\$ 764.000,00	R\$ 1.200.000,00
Área útil (m²)	114,00	127,00	114,00	165,00
Vaga (s)	2	0	2	2
Índice Fiscal	R\$ 2.552,00	R\$ 2.628,00	R\$ 2.552,00	R\$ 2.261,00
Fator Fonte	0,90	0,90	0,90	0,90
Idade Real ou Estimada (anos)	19	25	19	14
Coef. Conserv.	8,09%	18,10%	2,52%	2,52%
Fator Obsoles.	0,833	0,763	0,833	0,885
Padrão	1,260	1,260	1,260	1,260
Equivalente	R\$ 3.700,28	R\$ 4.035,74	R\$ 3.324,42	R\$ 4.296,31

Elemento	9	10	11	12
Oferta (R\$)	R\$ 693.000,00	R\$ 570.000,00	R\$ 740.000,00	R\$ 700.000,00
Área útil (m²)	123,00	123,00	125,00	127,00
Vaga (s)	2	2	2	2
Índice Fiscal	R\$ 2.456,00	R\$ 2.456,00	R\$ 2.456,00	2456,000
Fator Fonte	0,90	0,90	1,00	0,90
Idade Real ou Estimada (anos)	29	29	29	29
Coef. Conserv.	0,32%	2,52%	8,09%	2,52%
Fator Obsoles.	0,713	0,713	0,713	0,713
Padrão	1,260	1,470	1,260	1,260
Equivalente	R\$ 3.415,56	R\$ 2.186,95	R\$ 4.007,82	R\$ 3.372,49

Elementos	Cálculos		Avaliando	
	Equivalente	Aproveitáveis	Área Útil (m²)	
1	R\$ 3.901,31	R\$ 3.901,31	Área Útil (m²)	96,33
2	R\$ 2.054,06	Ø	Vaga (s)	1
3	R\$ 1.888,49	Ø	Índice Fiscal	R\$ 2.261,00
4	R\$ 3.397,49	R\$ 3.397,49	Idade Real ou Estimada (anos)	39
5	R\$ 3.700,28	R\$ 3.700,28	Coef. Conserv.	52,60%
6	R\$ 4.035,74	R\$ 4.035,74	Fator Obsoles.	0,376
7	R\$ 3.324,42	R\$ 3.324,42	Padrão	1,260
8	R\$ 4.296,31	Ø	Vida Útil (anos)	60
9	R\$ 3.415,56	R\$ 3.415,56	<b>Valor Saneado (m²)</b>	<b>R\$ 5.731,49</b>
10	R\$ 2.186,95	Ø		
11	R\$ 4.007,82	R\$ 4.007,82		
12	R\$ 3.372,49	R\$ 3.372,49		

	Máximo (+30%)	R\$	2.308,89	R\$	2.551,07	Valor Final	
Média	R\$	<b>3.298,41</b>	R\$	<b>3.644,39</b>	Apartamento	R\$	<b>552.085,49</b>
Mínimo (-30%)	R\$	4.287,93	R\$	4.737,71	Vaga (s)	R\$	85.972,31
<b>Valor do Imóvel Avaliando</b>							<b>R\$ 638.057,79</b>

A tabela de homogeneização.



**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

7.10. A HOMOGENEIZAÇÃO:

Temos como média saneada o valor de R\$ 5.731,49 e dentre os elementos apresentados, apenas quatro não são aproveitáveis. O valor do imóvel é produto de sua área total equivalente pelo seu valor unitário.

8. CONCLUSÃO:

Concluimos, portanto, que o valor de venda do apartamento nº 10, à rua Aguapeí, nº 694, no 1º andar ou 2º pavimento do Edifício Aragon, Tatuapé, CEP.: 03325-000, São Paulo – SP, é de:

**R\$ 552.085,42**

(Quinhentos e cinquenta e dois mil e oitenta e cinco reais).  
Em agosto de 2018.

O valor da vaga de garagem, é de:

**R\$ 85.972,31**

(Oitenta e cinco mil novecentos e setenta e dois reais).  
Em agosto de 2018.

O valor do apartamento com a sua vaga de garagem, é de:

**R\$ 638.057,72**

(Seiscentos e trinta e oito mil e cinquenta e sete reais).  
Em agosto de 2018.



**José Carlos B. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

A medição do imóvel foge ao escopo dos trabalhos determinados.

A apuração do valor não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possuía as características descritas no título.

10. ATESTADO

Eu, José Carlos Rodrigues Teixeira, Perito Judicial, Pós-Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações (IBAPE/CENAP/FAAP), Arquiteto e habilitado pelo TJSP, responsável pelo presente trabalho técnico, atesto que:

- 1º Vistoriei pessoalmente o imóvel avaliando na data informada no laudo oficial;
- 2º Não tenho no presente, nem para o futuro, qualquer interesse pelo bem objeto desta avaliação;
- 3º Não conheço pessoalmente e não possuo inclinação pessoal em relação a qualquer das partes envolvidas neste feito;
- 4º As análises, opiniões e conclusões expressas neste Laudo Pericial Judicial, estão baseados nas normas em vigor, em minha experiência profissional e em dados, pesquisas e levantamentos, todos verdadeiros e corretos.
- 5º As informações complementares, dados das pesquisas, fotografias adicionais e anotações, permanecerão arquivadas em meu escritório, à disposição da justiça, minimamente até o deslinde do feito.



**José Carlos R. Teixeira**  
**Perícias e Avaliações em Imóveis**

11. ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo em 49 (quarenta e nove) folhas, impressas e numeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última, que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 16 de agosto de 2018.

José Carlos R. Teixeira.

Perito Judicial.

Arquiteto.

Perito e Avaliador pelo IBAPE.

Sócio e Diretor da ZRT Perícias e Avaliações Ltda.

Pós-graduado pelo IBAPE-CENAP-FAAP na 1ª turma de Especialistas em Avaliações e Perícias de Engenharia.