

**MERITÍSSIMO DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA CIVEL DA  
COMARCA DE PIRACICABA**

**Processo: 1008523-96.2017.8.26.0451**

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE - ENGENHEIRO CIVIL - CREA:  
060044470-3 - ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO N.º 3.042,  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E  
PERÍCIAS DE ENGENHARIA - N.º 347, PERITO JUDICIAL NOMEADO E  
DEVIDAMENTE COMPROMISSADO NOS AUTOS - AÇÃO DE EXECUÇÃO DE  
TITULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINAIS . " REQUERENTE" :  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIENA "REQUERIDA": ESPÓLIO DE ELIZABETH  
SABINO JORDÃO - APÓS DILIGÊNCIAS E VISTORIAS - ENTREVISTAS E  
PESQUISAS - ANÁLISES E ESTUDOS - VEM APRESENTAR O RESULTADO  
DE SEU TRABALHO CONSUBSTANCIADO NO SEGUINTE:**

**LAUDO TÉCNICO PERICIAL**

**MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP  
FONES : (19) 3301-7494 / 33017495**

**I - SÍNTESE DO FEITO**

NATUREZA : AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
DESPEAS CONDOMINAIS

PROCESSO : 1008523-96.2017.8.26.0451

REQUERENTE : CONDOMINIO EDIFÍCIO VIENA

REQUERIDO : ESPÓLIO DE ELIZABETH SABINO JORDÃO

PERITO DO JUÍZO : Eng. Miguel Bedran Helou Kraide

**I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

*A avaliação em tela deverá ter as seguintes finalidades precípuas:*

II - CONCEITOS BÁSICOS

III - CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO

IV - DA AVALIAÇÃO

IV.1 - Métodos Adotados

IV.2 - Conceitos Gerais

IV.3 - Pesquisas de Valores Imobiliários

IV.4 - Cálculo do Valor Final do Imóvel

V- ENCERRAMENTO

MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP  
FONES : (19) 3301-7494 / 33017495

## **II- CONCEITOS BÁSICOS**

No transcorrer deste trabalho, serão utilizados os critérios evidenciados nas "Normas para Avaliações" adotados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, do qual este signatário é Membro Titular.

**Valor de mercado:** é o valor pelo qual se realizaria uma transação de venda e compra espontaneamente entre as partes desejosas mas não obrigadas, ambas perfeitamente conhecedoras dos bens em avaliação e do mercado, como bem explica o Engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em sua tese apresentada no 1 Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações, assim resumindo na parte referente a noção de valor e preço:

"Evidentemente, não pode haver uma definição precisa de que seja valor, eis que é ele resultante de muitos fatores na maior parte das vezes de origem psicológica. Fundamentalmente, porém, é ele dado por venda feita entre um vendedor desejoso e um comprador desejoso, ambos inteiramente a par das possibilidades econômicas da coisa negociada".

Entre as inúmeras espécies de valor: valor estimativo - valor para alguém - valor histórico - valor de mercado, Tc, interessa em avaliação o valor de mercado que é admitido como o que resulta da livre ação da lei de oferta e da procura.

A tradução em dinheiro, do valor, é o preço.

Aos terrenos, o preço é fixado em relação aos dados disponíveis de ofertas e de transações, aí se incluindo também a capacidade do terreno em receber construções, que é o seu fim fundamental.

Vejamos agora alguns conceitos importantes e definições encontradas na Norma Brasileira nº 502 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas:

**Avaliação :** É a determinação técnica do valor de um imóvel ou de um direito sobre um imóvel.

**Lote :** É uma porção de terreno, com frente para vias públicas ou particulares, em condições de ser aproveitado de imediato, para fins urbanos.

**Método Comparativo:** É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, é obtido através de comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

**Benfeitoria:** É qualquer melhoramento incorporado permanentemente ao solo pelo homem, de modo que não se

possa retirá-lo sem destruição, fratura, dano ou modificação.

Vistoria: É, para fins desta Norma e exame circunstanciado a consequente descrição de um imóvel, objetivando sua avaliação.

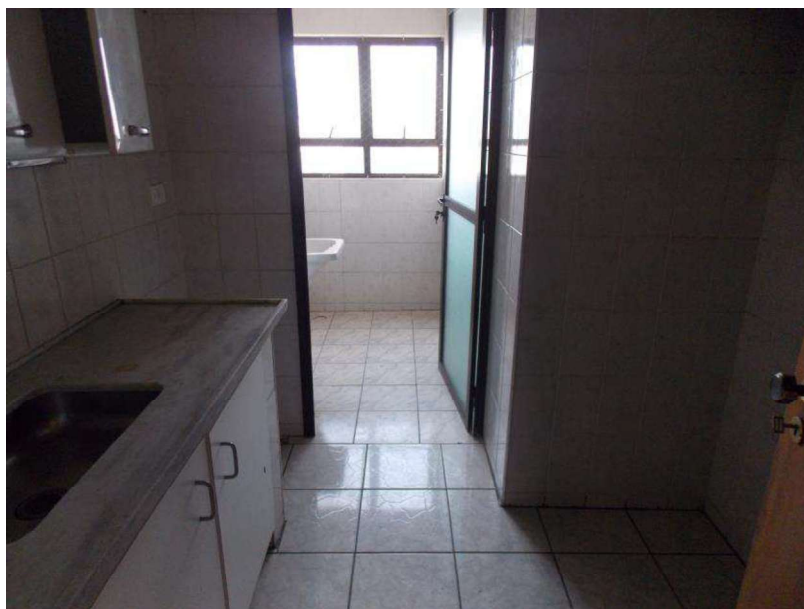
### **III - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO**

**LOCALIZAÇÃO : APARTAMENTO 73- TIPO 2 - DO 7º ANDAR -  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIENA- RUA ALMIRANTE BARROSO Nº 204 -  
PIRACICABA / S.P..**

Conforme **DECISÃO - TERMO DE CONSTRUÇÃO** - às fls. 146 dos autos, o imóvel avaliando é o da Matrícula 67.043 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba às fls. 144 dos autos, que assim se descreve :

" Apartamento nº 73, tipo 2, localizado no 7º andar, do Condomínio Edifício "Viena", com frente para a rua Almirante Barroso, nº 204, desta cidade, contendo a área privativa real de 62,32 m<sup>2</sup> ( sessenta e dois metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados ) e área total de 99,57 ( noventa e nove metros e cinquenta e sete decímetros quadrados ), com uma participação ideal no terreno de 2,0443%, onde acha-se implícita uma vaga de garagem descoberta, indeterminada para veículo, em estacionamento coletivo."

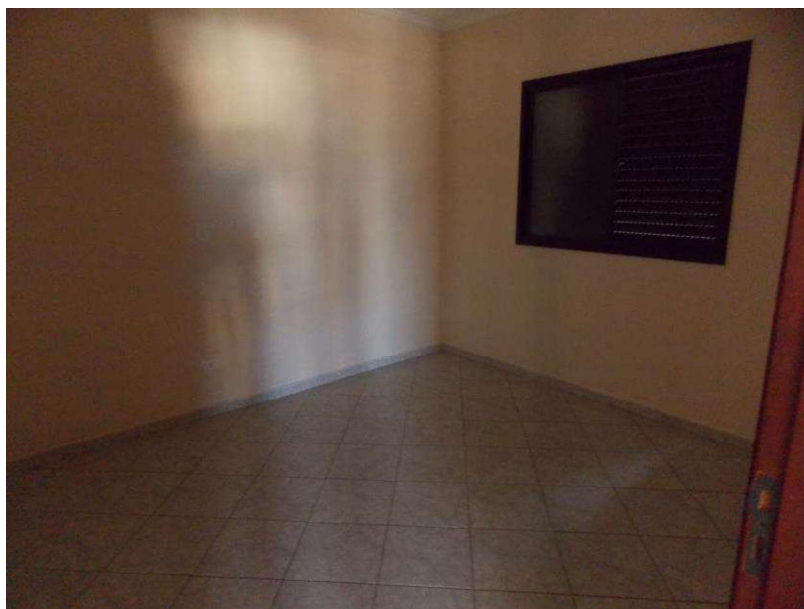
Em diligência e vistoria realizada no dia 23/08/2018 no Condomínio Edifício Viena com frente para a Rua Almirante Barroso nº 204 - Piracicaba - S.P., apurou-se que o Apartamento Padrão no Condomínio Edifício Viena é composto de sala com varanda, cozinha, área de serviço, 02 ( dois ) dormitórios e banheiro social; fotografias ilustram o apartamento nº 72 localizado no mesmo andar do apartamento 73 que é o objeto dessa avaliação, o qual se encontrava fechado e desocupado por ocasião das 2 diligências realizadas no Condomínio Edifício Viena



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP  
FONES : (19) 3301-7494 / 33017495

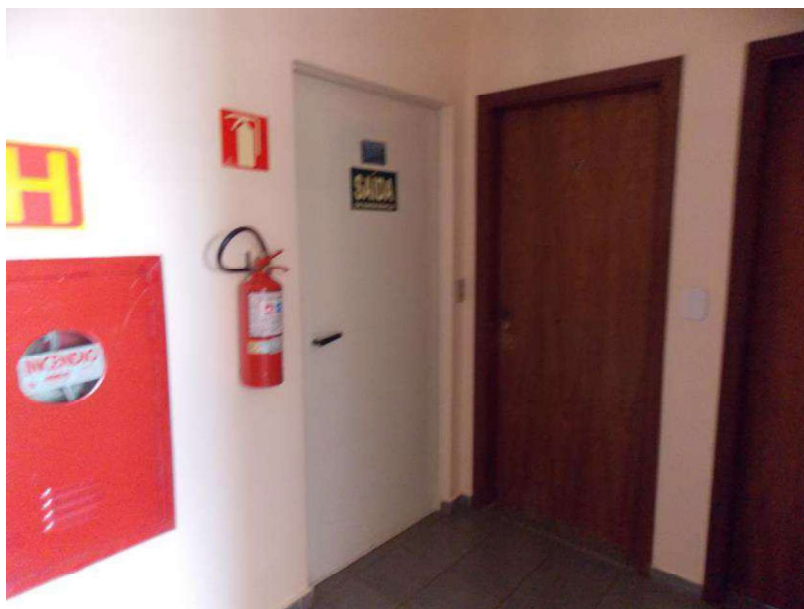


MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP  
FONES : (19) 3301-7494 / 33017495



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP  
FONES : (19) 3301-7494 / 33017495





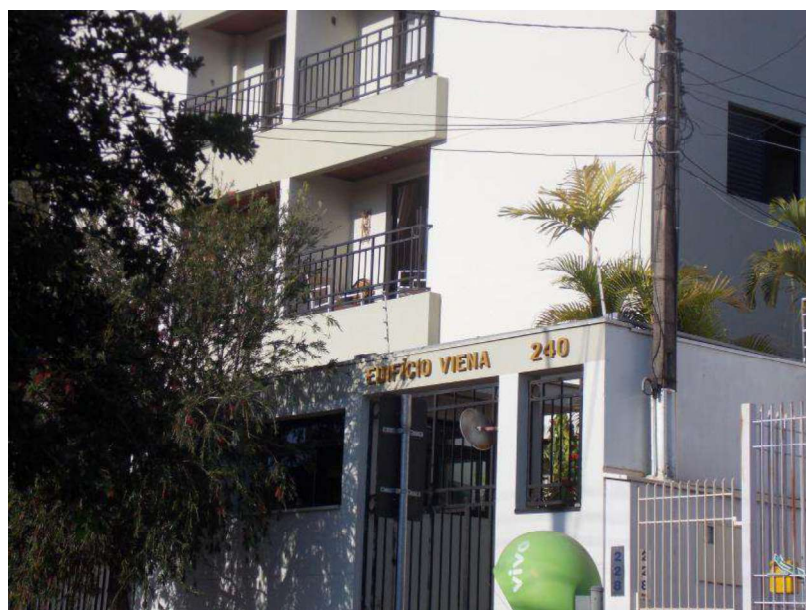
MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP  
FONES : (19) 3301-7494 / 33017495





MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP  
FONES : (19) 3301-7494 / 33017495

Fotografias a seguir ilustram parcial e externamente a Fachada do Condomínio Edifício Viena como também parcialmente o seu entorno



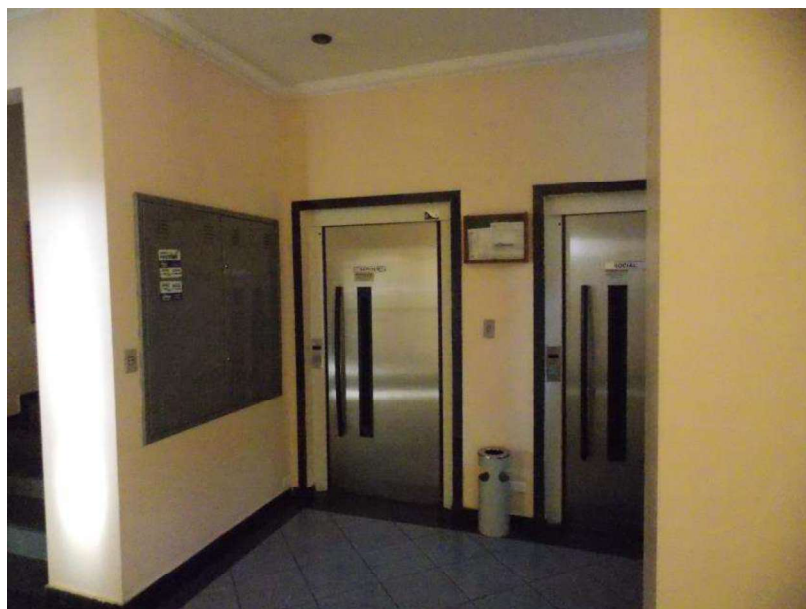
MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP  
FONES : (19) 3301-7494 / 33017495



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP  
FONES : (19) 3301-7494 / 33017495



Fotografias a seguir ilustram parcial interna e externamente a área comum do Condomínio Edifício Viena, ilustrando também a vaga de garagem atual do Apartamento nº 73 objeto desse Laudo de Avaliação. O Condomínio Edifício Viena é datado de 02 ( dois ) Elevadores.



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP  
FONES : (19) 3301-7494 / 33017495



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP  
FONES : (19) 3301-7494 / 33017495



MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP  
FONES : (19) 3301-7494 / 33017495





MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
RUA CAMPOS SALLES Nº 429 – PIRACICABA – SP  
FONES : (19) 3301-7494 / 33017495





#### **IV.- DA AVALIAÇÃO**

##### **IV.1 - Método Adotado**

##### **IV.1A -Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

##### **IV.2 - Conceitos Gerais**

Embora não pretendendo enveredar pelo campo de definições abstratas, não podemos deixar de examinar, mesmo superficialmente, a conceituação básica, indispensável ao nosso mútuo entendimento e que nos permitirá atingir nossa finalidade. De modo muito simples, mesmo pecando quanto ao rigor, podemos dizer que : "avaliar é medir o valor". O valor é uma grandeza e como tal, suscetível de ser medido. Por sua vez, "medir é comparar". Daí inferimos que a avaliação é a determinação do valor de uma coisa, obtido por comparação com outras semelhantes. Alfred D. Bernad diz : "O valor do pão se expressa em necessidade, o valor do diamante resplandecente se traduz

em desejo, o valor de uma propriedade imobiliária é, em geral, a expressão de ambos os conceitos". Ele mesmo define o valor como "a expressão de uma necessidade, de um desejo ou de um capricho".

George L. Shmutz define o valor como a "relação entre um desejo exterior e uma pessoa que o deseja".

A primeira Convenção Panamericana de Avaliação realizada em Lima, Peru, adotou em sua resolução nº 20:

1º - Que o valor de um imóvel, em dado momento, é único quaisquer que sejam os fins para os quais é avaliado.

2º - Este valor é ideal e o objeto de uma avaliação é se aproximar o mais possível dele.

3º - O grau de aproximação de uma avaliação é função direta da finalidade para a qual é efetuado, seja tributário, hipotecário, comercial ou judicial.

O valor da propriedade é único para aquele instante. Não importa que o interessado venda por mais ou menos. A diferença da habilidade para comerciar entre os dois interessados poderá determinar vantagem de um sobre o outro mas isto nada tem a ver com o valor real do imóvel. Se ambos tivessem a mesma habilidade, o valor do acordo, por certo estaria muito próximo do real. As "Normas para Avaliações de Imóveis" - do IBAPE define o conceito de valor como sendo o "valor pelo qual se realizaria uma transação de compra entre as partes desejosas, mas não obrigadas a transacionar, ambas perfeitas conhecedoras do imóvel e do mercado, e admitindo prazo razoável para se encontrarem".

O Engenheiro Murilo Pessoa, em seu artigo "Técnica de elaboração de laudos e fontes de informações para o avaliador", diz o seguinte:

"...os critérios, técnicas e fórmulas de avaliações e perícias vem sendo estudadas e testadas desde longa data em uma pesquisa intensiva e permanente e continuamente aperfeiçoada a metodologia empregada. Os fundamentos das técnicas de avaliações e perícias estão de certo modo sedimentado, havendo discrepâncias quanto ao melhor resultado dos diferentes processos, métodos ou sistemas; para casos típicos atualmente não fazem mais sentido os debates já ultrapassados na prática e portanto estas dúvidas não devem aparecer no confronto dos laudos sobre um mesmo objeto.

É do conhecimento geral que a avaliação imobiliária não é um ciência exata; não possui fórmulas matemáticas pelas quais se possa dizer do exato valor de cada imóvel naquele instante; para cada imóvel um estudo, um critério a observar, um método, a avaliação imobiliária baseia-se em fatos, acontecimentos, que determinam para cada momento um certo valor para o imóvel influenciando em seu resultado final. Os métodos como o de comparação com os

valores de mercado (lei da oferta e da procura), do aproveitamento máximo do terreno e o da rentabilidade são os que mais se aproximam da realidade dos fatos, e também os que mais são utilizados pelos criteriosos peritos-avaliadores, nas diversas circunstâncias apresentadas. Cabe então, exatamente a esses técnicos após as necessárias buscas, exames, pesquisas, coletas, etc., coordenar os elementos e dados encontrados, estudando-os, analisando-os, comparando-os, para então chegarem a conclusão final do valor compatível para o imóvel em estudo, para aquele momento; sua prática, sua vivência, sua sensibilidade e seus conhecimentos indicarão por diferentes meios como chegar ao valor real da coisa e avaliar com um final satisfatório”.

DOS ANAIS DO I CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES EXTRAÍ-SE:

#### *Pesquisa de valores*

A pesquisa para determinação do valor básico unitário a ser adotado na avaliação de um terreno deve conter, preferivelmente, elementos da mesma região geo-econômica.

#### *Fonte de informações*

Há diversas fontes de informações as quais se pode recorrer para elaboração de uma pesquisa de valores correta, adotaremos nesta avaliação pesquisa junto a conceituadas Organizações Imobiliárias e junto à anúncios classificados.

#### *ANÚNCIOS E OFERTAS*

Os elementos extraídos de anúncios e ofertas, de um modo geral, fornecem ao avaliador uma base correta e segura para a adoção do preço básico unitário, pois os mesmos refletem com bastante aproximação as reais tendências do mercado. Tais ofertas são encontráveis:

- nos jornais, em geral em forma de anúncios classificados;
- nas organizações imobiliárias;
- junto a prepostos, no próprio local da oferta.

#### *IV.3- PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS*

##### *Critérios de Seleção e Tratamentos de Dados*

Seleção: Para seleção de dados procurou-se obter elementos referentes a mesma região geo-econômica.

Valor à Vista: Deságio de 10% nas ofertas para compensar a elasticidade natural das mesmas.

*Fator de Transposição - Ftr*

Quando se transpõe um certo elemento pesquisado para o local do imóvel avaliando, o seu valor unitário é corrigido pelo fator de transposição, determinado pela relação:

$$Ftr = I_a / I_p$$

onde:

Ftr = fator de transposição

I<sub>a</sub> = índice do local avaliando

I<sub>p</sub> = índice do local do elemento pesquisado

Também do Livro de autoria do Engenheiro José Fiker - avaliação de Terrenos e Imóveis Urbanos - Editora Pini - extrai-se o seguinte ensinamento sobre cálculo de Fator de

Transposição: "As normas em geral recomendam evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local".

$$0,5 I_p < I_a < 1,5 I_p$$

*Média Saneada*

Calculados os resultados homogeneizados de todos os elementos da pesquisa, extrai-se a sua média aritmética, a qual, para verificação, aplica-se a média saneada obtida através do descarte dos elementos que se afastam mais de 30% da média aritmética, para mais ou para menos.

F.O. = FATOR OFERTA

F.T. = FATOR TRANSPOSIÇÃO

V.H. = VALOR HOMOGENEIZADO33

Elemento 1

Local : Condomínio Viena - Cod. AP 0247

Fonte : [www.vivareal.com.br](http://www.vivareal.com.br)

Anunciante: Imobiliária Menegalli

Data : 10/07/2018

Fone : (19) 3426-0030

Valor : R\$ 270.000,00

F.O. : 0,90

F.T. : 1,10

V.H. : R\$ 237.300,00

Elemento 2

Local : Edificio Viena - Ref V171  
 Fonte : [www.imobiliariasjudas.com.br](http://www.imobiliariasjudas.com.br)  
 Data : 10/07/2018  
 Fone : (19) 3301-4500  
 Valor : R\$ 290.000,00  
 F.O. : 0,90  
 F.T. : 1,10  
 V.H. : R\$ 287.100,00

---

Elemento 3

Local : Edifício Viena - cod 86  
 Fonte : [www.haiterimoveis.com.br](http://www.haiterimoveis.com.br)  
 Data : 10/07/2017  
 Fone : (19) 3432-6767  
 Valor : R\$ 250.000,00  
 F.O. : 0,90  
 F.T. : 1,10  
 V.H. : R\$ 247.500,00

---

Elemento 4

Local : Edificio Viena - cod 6409  
 Fonte : [www.imovelweb.com.br](http://www.imovelweb.com.br)  
 Código do Imovel Web 2935887576  
 Anunciante: S.Zaidan Negócios Imobiliários  
 Data : 10/07/2018  
 Fone : (19) 3411-4118  
 Valor : R\$ 290.000,00  
 F.O. : 0,90  
 F.T. : 1,10  
 V.H. : R\$ 290.000,00

---

Com estes números chega-se a média aritmética m :

1)	=	R\$	267.300,00
2)	=	R\$	287.100,00
3)	=	R\$	247.500,00
4)	=	R\$	287.100,00
			R\$ 1089.000,00

$$m = \frac{\text{R\$ } 1.089.000,00}{4} = \text{R\$ } 272.250,00$$

O intervalo de confiança está situado entre os valores 30% para mais ou para menos, ou seja:

$$R\$ 272.250,00 \times 0,7 = R\$ 190.575,00.$$

$$R\$ 272.250,00 \times 1,3 = R\$ 353.925,00$$

Como todos os valores situam-se dentro do intervalo de confiança, resulta que o valor de R\$ 272.250,00, representa o valor médio de um apartamento no Condomínio Edifício Viena

**VALOR FINAL DO APARTAMENTO 73- TIPO 2 - DO 7º ANDAR -  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIENA- RUA ALMIRANTE BARROSO Nº 204 -  
PIRACICABA / S.P..- VF- CONSIDERANDO APARTAMENTO PADRÃO**

**VF = R\$ 272.250,00**

**( DUZENTOS E SETENTA E DOIS MIL E DUZENTOS E CINQUENTA  
REAIS**

**OBSERVAÇÃO: VALOR VÁLIDO PARA AGOSTO DE 2018**

**V.- ENCERRAMENTO**

**V.I** Nada mais a ser considerado, dá-se por encerrado o presente Laudo que é composto de 22 ( vinte e duas ) folhas digitalizadas de um único lado, estando todas estas peças devidamente rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelo Perito.

**V.II** Este Perito se coloca ao inteiro dispor de **Vossa Excelência** para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários .

Piracicaba, 05 de setembro de 2018

( ASSINATURA DIGITAL )  
MIGUEL BEDRAN HELOU KRAIDE  
Engenheiro Civil  
Membro Titular do IBAPE