

19438

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA**

7. Digam.
sr. 10.7.2013

Carlos Dias Motta
Juiz de Direito

Proc. : 0115380-45.1998.8.26.0001
(1022/98)

23 AGO 2013

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 DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por MARCELO LAMBERTI E OUTRO move contra DARCY LOPES DE CARVALHO, após concluir os estudos, vistorias e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente à presença de V.Exª. apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO



1150-8ª OF. CIVEL. SANTANA-24/FEV/2013 12:54 002444

1150-8ª OF. CIVEL. SANTANA-10/JUL/2013 16:54 000250


I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao Apartamento nº 31 e Box nº 9 e 10 do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira, situado na Rua Capitão Alberto Mendes Júnior nº 521, esquina com a Rua Nanau nº 38 e 92 - Água Fria - São Paulo - SP, penhorado conforme Mandado de averbação de penhora fls. 1812 / 1813 dos autos.

Em diligência pessoa que se identificou como sendo zelador do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira, Sr. Nilson, informou que o apartamento nº 31, pertencente a Darcy Lopes de Carvalho, localiza-se no Edifício Manacá integrante do citado Conjunto, com acesso pelo nº 92 da Rua Nanau.

O valor do imóvel será determinado para o mês de junho de 2013, 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.



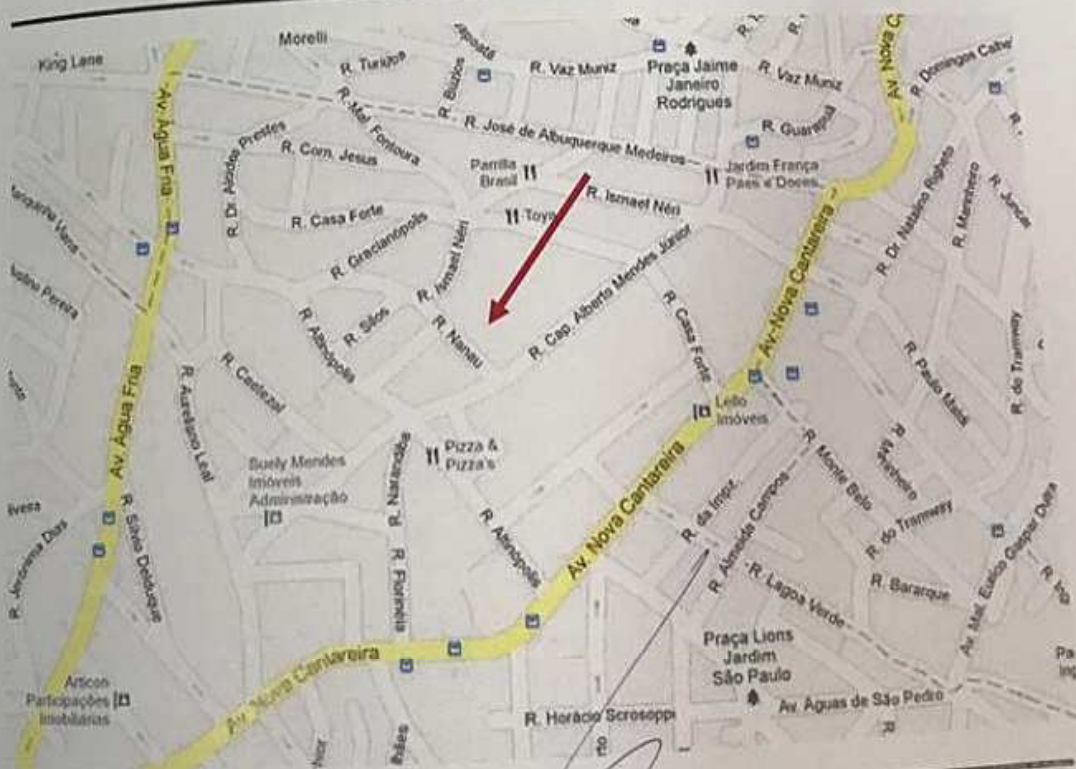
II - VISTORIA

A vistoria foi iniciada no dia 22 de maio p.p às 10:30h.

II.1 - Localização

O imóvel corresponde ao apartamento nº 31 e Box nºs 9 e 10, do Edifício Manacá integrantes do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira, com acesso pela Rua Nanau nº 92 - Água Fria - São Paulo - SP, localizado na Quadra 148 do Setor Fiscal 70, a qual como mostra o mapa abaixo é completada pelas ruas Ismael Néri, Casa Forte e Capitão Alberto Mendes Júnior, possuindo Índice Fiscal correspondente a 576,00, segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2010).

Este local é classificado como "ZM2 - Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Médias" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento).



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 Conjunto Residencial Jardim da Cantareira é composto por 3 edifícios. O Edifício Manacá, onde situam-se as unidades avaliandas, é composto por pavimento térreo e 15 pavimentos elevados, contendo 2 apartamentos cada.

Nos subsolos situam-se vagas de garagem, banheiro e sala de ginástica.

No pavimento térreo, além do acesso ao edifício, situam-se hall dos elevadores, salão de festa e piscina, área para jogos e playground.

O Conjunto Residencial Jardim da Cantareira possui guarita, porteiro eletrônico e sistema de interfones. O Edifício Manacá é servido por 2 elevadores da marca Atlas Schindler, com capacidade de 560 kg / 8 pessoas.

Na data e hora de realização da vistoria, o apartamento encontrava-se fechado. Assim, a avaliação foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações colhidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Para caracterização geral, foi vistoriada a unidade nº 81 do edifício Manacá, similar à avalianda, composta por cozinha, área de serviço, dependências de empregada, sala de estar, lavabo, banheiro, 2 dormitórios e suíte com closet.

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

Os imóveis situam-se no Bairro da Água Fria, 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 predominantemente residencial 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 suas localizações em relação à malha viária e das características supra relacionadas, o local é bastante procurado pela classe média.

Os imóveis avaliados se inserem 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 (2005), o que implica em um lote paradigma com 16,00 m de frente.

19498

1 - Vista da Rua Capitão Alberto Mendes Júnior




De acordo com a matrícula nº 25.428 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 1026 dos autos), o imóvel em estudo possui área útil de 166,00 m² e área comum de 62,60 m², mais 4,73 m² no salão de festas, correspondendo no terreno a fração ideal de 0,7100% ou 109,00 m².

Sob matrículas nºs 25.429 e 25.430 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 1033/1046 dos autos), estão inscritos respectivamente, os Box nºs 9 e 10, localizados no 2º subsolo do Edifício Manacá do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira, possuindo área privativa de 12,10 m², área comum de 2,30 m², área total de 14,40 m² e mais 0,30 m² no salão de festas e portarias externas, correspondendo no terreno a fração ideal de 0,0450% ou 6,90 m².

O Conjunto Residencial Jardim da Cantareira aparenta ter sido construído há 35 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção do edifício e suas características arquitetônicas gerais enquadram-se na classificação "Apartamentos Padrão Médio" – patamar médio, do Estudo "Valores de edificações de imóveis urbanos – 2002".

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



19518-

3 - Vista do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira



[Handwritten signature]

19508

2 - Vista da Rua Capitão Alberto Mendes Júnior



[Handwritten signature]

5 - Vista da Rua Nanau



[Handwritten signature]

1982
8

4 - Entrada do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira pela Rua Capitão Alberto Mendes Júnior



[Handwritten signature]

1955

7 - Vista do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira



19548

6 – Vista da Rua Nanau



[Handwritten signature]

1958
8

10 - Circulação



[Handwritten signature]

8 - Entrada do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira pela Rua Nanau



[Handwritten signature]

19602

8

12 - Piscina



[Handwritten signature]

11 - Playground



[Handwritten signature]

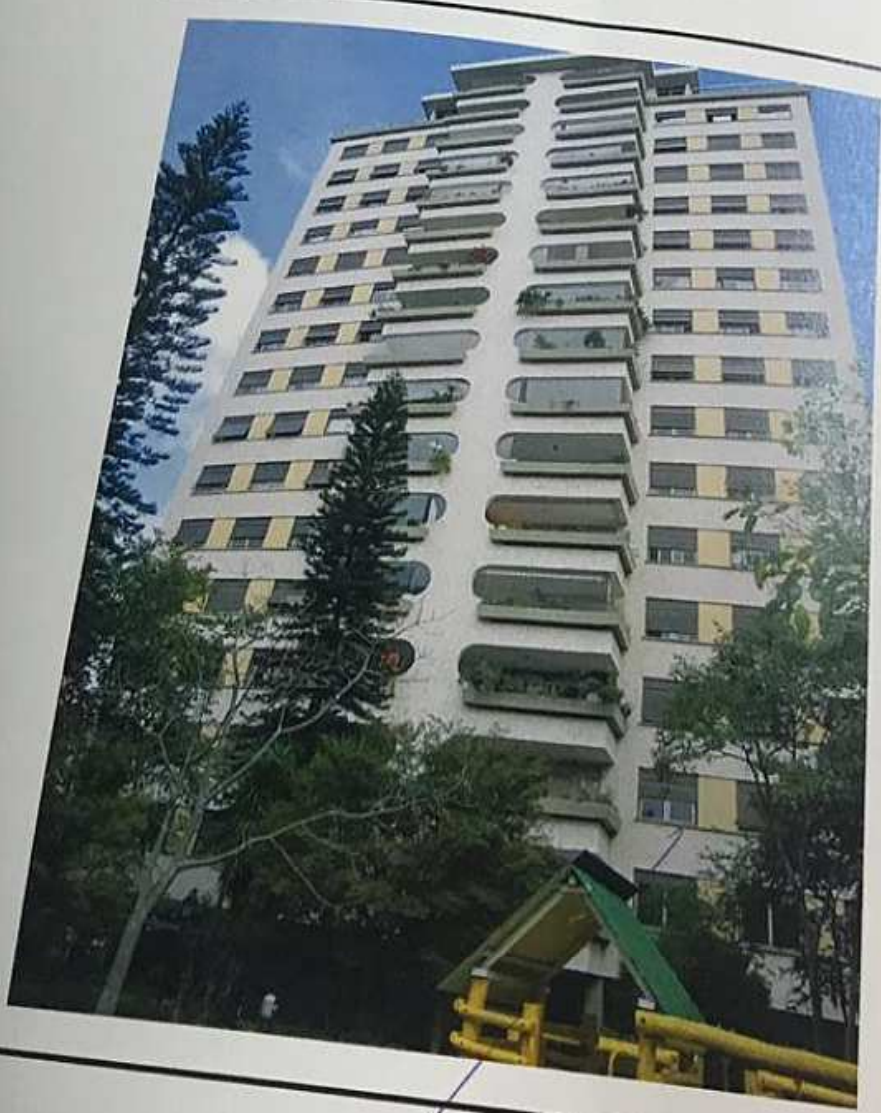
al de Serviços e-SAJ

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

19738

19618

13 - Vista do edifício Manacá



[Handwritten signature]

19669

19628

14 – Pavimento térreo – Hall de acesso ao edifício



1966

1963

15 - Pavimento térreo - Salão de festas



[Handwritten signature]

19658

17 - Pavimento térreo - Hall dos elevadores



1966g

1964g

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

16 - Pavimento térreo - Área para jogos



A large, stylized handwritten signature in black ink, located below the photograph.

1966g

18 - Subsolo - Sala de ginástica



[Handwritten signature]

196888

20 – Subsolo – Garagem



[Handwritten signature]

L9678

19 - Subsolo - Banheiro



19708

22 – Acesso à unidade vistoriada – Apartamento nº 81



[Handwritten signature]

19698

21 – Acesso à unidade avalianda – Apartamento nº 31



[Handwritten signature]

19738

25 – Apartamento nº81 – Dormitório de empregada



10

07229
19718

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

23 - Apartamento nº81 - Cozinha



19748

26 – Apartamento nº81 – Banheiro de empregada



[Handwritten signature]

19738
19728

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

24 - Apartamento nº81 - Área de serviço



19768

19758

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

27 - Apartamento nº81 - Sala de estar



[Handwritten signature]

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

19782
19778

29 – Apartamento nº81 – Dormitório 1



19768

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

28 - Apartamento nº81 - Lavabo



19788

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

30 - Apartamento nº81 - Banheiro



32 - Apartamento nº81 - Acesso à suite



19798

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

31 - Apartamento nº81 - Dormitório 2



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1981
8

33 - Apartamento nº81 - Suite - Closet



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

1983 8

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

35 – Apartamento nº81 – Suíte – Dormitório



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

1982/8

34 – Apartamento nº81 – Suíte – Banhero



37 - Box de garagem nº 10



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

19868

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

36 - Box de garagem nº 9



19978
19868

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

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 tela.

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,

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.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

19898

Elemento Comparativo n° 1

Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 567

Setor : 70 Quadra : 148 IF : 576,00

Fonte : Sra. Noemir - Tel : 98519-2808 - EBI imóveis

Dormitórios : 3 Vagas : 2

Área Privativa : 135 m²

Idade Aparente de Construção: 40 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc)= 0,547

Preço Pedido: R\$ 800.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{576,00}{576,00} + 0,8 \times \frac{2,160}{1,926} \times \frac{0,620}{0,547} \right) \times 0,9 \times 800.000,00 \div (135 + 2 \times 10)$$

q = R\$ 5.652,68 / m²

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 paradigma 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 no mesmo condomínio ;
- b) Fator elasticidade da oferta = 0,9 ;
- c) Adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% referentes a terreno e 80% referentes a construção ;
- d) Correções relativas a depreciação efetuadas de acordo com as recomendações preconizadas no estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002". O edifício em tela aparenta ter sido construído há 35 anos, enquadra-se na classificação "Apartamentos Padrão Médio" e apresenta estado de conservação regular. Dessa forma, seu Fator de Depreciação corresponde a $Foc = 0,620$.
- e) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m^2 por vaga de garagem disponível.

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

.0242

1990 2

Elemento Comparativo nº 2

Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 204

Setor : 70 Quadra : 169 IF : 575,00

Fonte : Sra. Noemir - Tel : 98519-2808 - EBI imóveis

Dormitórios : 3 Vagas : 3

Área Privativa : 158 m²

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\$ 850.000,00

○ Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{576,00}{575,00} + 0,8 \times \frac{2,160}{1,926} \times \frac{0,620}{0,527} \right) \times 0,9 \times \frac{850.000,00}{(158 + 3 \times 10)}$$

$$q = \text{RS } 5.108,11 \quad / \text{ m}^2$$

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 novembro 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..."

A presente Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores.

19948
19929

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 4

Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 521 - 2º andar

Setor : 70 Quadra : 148 IF : 576,00

Fonte : Sr. Hideu - Tel : 99543-0571 - Pronto Condessa

Dormitórios : 3 Vagas : 2

Área Privativa : 166 m²

Idade Aparente de Construção: 35 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Entre regular e necessitando de reparos simples

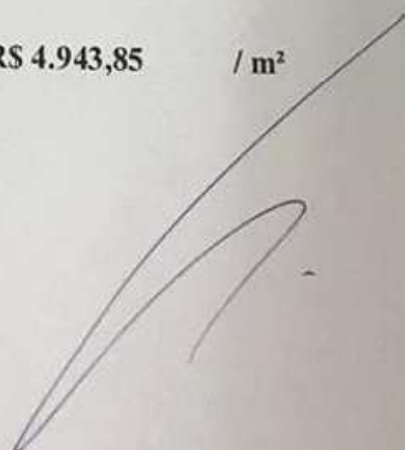
Fator de Depreciação (Foc) = 0,596

Preço Pedido: R\$ 990.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{576,00}{576,00} + 0,8 \times \frac{2,160}{2,160} \times \frac{0,620}{0,596} \right) \times \frac{0,9 \times 990.000,00}{(166 + 2 \times 10)}$$

$$q = \text{RS } 4.943,85 \text{ / m}^2$$



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

19948
19948

Elemento Comparativo nº 3

Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 410

Setor : 70 Quadra : 223 IF : 544,00

Fonte : Sr. Leandro Rocha - Tel : 2901-0002

Dormitórios : 4 Vagas : 4

Area Privativa : 200 m²

Idade Aparente de Construção: 30 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,687

Preço Pedido: R\$ 1.100.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{576,00}{544,00} + 0,8 \times \frac{2,160}{2,160} \times \frac{0,620}{0,687} \right) \times 0,9 \times \frac{1.100.000,00}{(200 + 4 \times 10)}$$

$$q = \text{RS } 3.848,91 \text{ / m}^2$$

19968

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

19948

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo n° 6

Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 521 - 4º andar

Setor : 70 Quadra : 148 IF : 576,00

Fonte : Sr. Hideu - Tel : 99543-0571 - Pronto Condessa

Dormitórios : 3 Vagas : 2

Área Privativa : 166 m²

Idade Aparente de Construção: 35 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

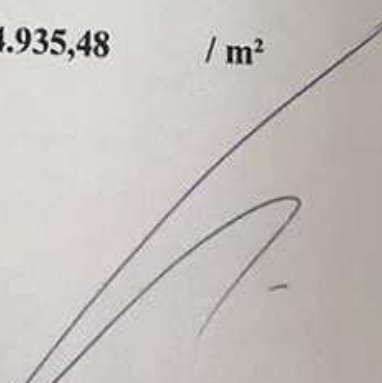
Fator de Depreciação (Foc) = 0,620

Preço Pedido: R\$ 1.020.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{576,00}{576,00} + 0,8 \times \frac{2,160}{2,160} \times \frac{0,620}{0,620} \right) \times \frac{0,9}{(166 + 2 \times 10)} \times 1.020.000,00$$

q = R\$ 4.935,48 / m²



19968

19948

19938

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Elemento Comparativo nº 5

Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 521 - 1º andar

Setor : 70 Quadra : 148 IF : 576,00

Fonte : Sr. Hideu - Tel : 99543-0571 - Pronto Condessa

Dormitórios : 3 Vagas : 2

Area Privativa : 166 m²

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\$ 980.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = (0,2 \times \frac{576,00}{576,00} + 0,8 \times \frac{2,160}{2,160} \times \frac{0,620}{0,596}) \times 0,9 \times \frac{980.000,00}{(166 + 2 \times 10)}$$

q = R\$ 4.893,92 / m²

19968

O valor dos imóveis será calculado pela seguinte expressão :

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

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 4.897,16 / m²

- Apartamento nº 31 (Matricula nº 25.428 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)

Au = área utilizável do imóvel

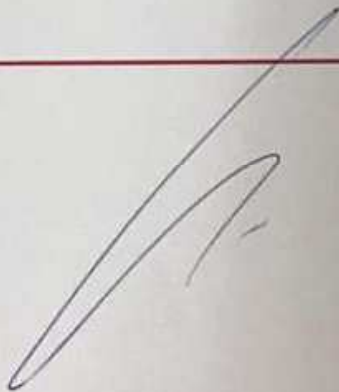
Au = 166,00 m² (área privativa)

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

$$VI = R\$ 4.897,16 / m^2 \times 166,00 m^2$$

VI = R\$ 812.928,00 ou, em números redondos

VI₁ = R\$ 813.000,00 - junho/2013



Em resumo, tem-se:

ELEMENTO COMPARATIVO	ENDEREÇO	VALOR UNITÁRIO (R\$/M ²)
1	Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 567	5.652,68
2	Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 204	5.108,11
3	Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 410	3.848,91
4	Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 521 - 2º andar	4.943,85
5	Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 521 - 1º andar	4.893,92
6	Rua Capitão Alberto Mendes Júnior, 521 - 4º andar	4.935,48
TOTAL		29.382,94

cuja Média Aritmética é igual a :

$$\text{R\$ } 29.382,94 \quad / \quad 6 \quad = \quad \text{R\$ } 4.897,16 \quad / \text{m}^2$$

que define o intervalo de confiança dentro dos seguintes limites:

$$\text{Mínimo :} \quad 0,7 \quad \times \quad \text{R\$ } 4.897,16 \quad / \text{m}^2 \quad = \quad \text{R\$ } 3.428,01$$

$$\text{Máximo :} \quad 1,3 \quad \times \quad \text{R\$ } 4.897,16 \quad / \text{m}^2 \quad = \quad \text{R\$ } 6.366,30$$

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

$$q = \quad \text{R\$ } 4.897,16 \quad / \text{m}^2 \quad - \quad \text{junho/2013}$$

SAJ
de renovação 11/11

1998

20

1999

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

- Box nº 10 (Matrícula nº 25.430 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)

$Au = \text{área utilizável do imóvel} \times 0,8$ (peso-vaga de garagem)


$Au = 12,10 \text{ m}^2$ (área privativa) $\times 0,8$

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

$VI = \text{R\$ } 4.897,16 / \text{m}^2 \times 12,10 \text{ m}^2 \times 0,8$

$VI = \text{R\$ } 47.404,50$ ou, em números redondos

$VI_3 = \text{R\$ } 47.000,00$ - junho/2013



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

- Box nº 09 (Matrícula nº 25.429 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo)

$A_u = \text{área utilizável do imóvel} \times 0,8$ (peso-vaga de garagem)

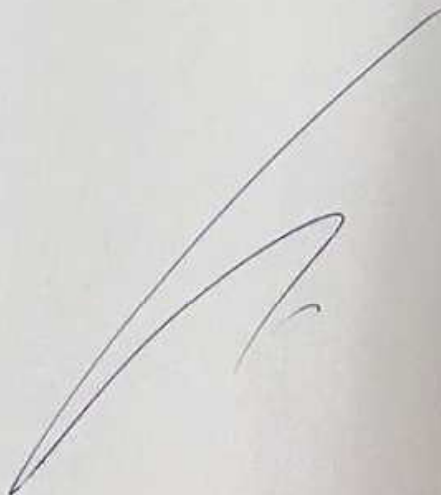
$A_u = 12,10 \text{ m}^2$ (área privativa) $\times 0,8$

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

$VI = \text{R\$ } 4.897,16 / \text{m}^2 \times 12,10 \text{ m}^2 \times 0,8$

$VI = \text{R\$ } 47.404,50$ ou, em números redondos

$VI_2 = \text{R\$ } 47.000,00$ - junho/2013



e-SAJ
2001

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

19998

IV - CONCLUSÃO

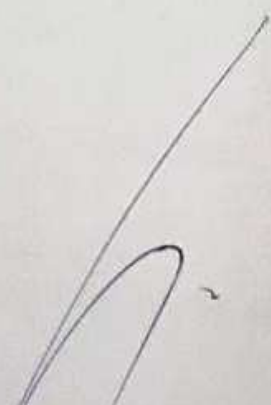
Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, o valor do apartamento nº 31 e dos Box nºs 09 e 10 do Conjunto Residencial Jardim da Cantareira, situado na Rua Capitão Alberto Mendes Júnior nº 521, esquina com a Rua Nanau nºs 38 e 92, para o mês de junho de 2013, é de:

- Apartamento nº 31 (Matrícula nº 25.428 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo): **VI₁ = R\$ 813.000,00 - junho/2013**

- Box nº 09 (Matrícula nº 25.429 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo): **VI₂ = R\$ 47.000,00 - junho/2013**

- Box nº 10 (Matrícula nº 25.430 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo): **VI₃ = R\$ 47.000,00 - junho/2013**

O valor total dos 3 imóveis é de:

$$VT = VI_1 + VI_2 + VI_3 = R\$ 813.000,00 + R\$ 47.000,00 + R\$ 47.000,00 = R\$ 907.000,00$$


FLAVIO F. DE FIGUEIREDO
ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO

AVISOS DE VISTORIA

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping, connected strokes.

2001

2000

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

V - ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso este Laudo de Avaliação, que se compõe de 59 (cinquenta e nove) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanham 1 (um) anexo:

Anexo – Avisos de vistoria

São Paulo, de julho de 2013.



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

CREA nº 88.175/D - SP

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia