



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - Crea 060113.7793
 e-mail: llopis@uol.com.br

402
 85

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4a. VARA CIVEL
 FORUM CENTRAL.**

*Manifestem-se
 as partes em
 relação ao laudo.*

*Int.
 S. Paulo, 13/10/14.*

Processo nº 0219545-88.2008

[Handwritten signature]

JUIZ DE DIREITO CIVEL 4a. VARA/2014 1505-02408-2/2

OLGA RAMIREZ LLOPIS, engenheira civil, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da Ação de SUMARIO requerida por CONDOMINIO EDIFICIO MARLENE contra ESPOLIO ADELINO GONÇALVES DE MORAIS E OUTROS, vêm apresentar à V.Exa., mui respeitosamente, **suas conclusões expressas no presente Laudo tendo obtido o valor do imóvel apartamento nº11 calculado em R\$ 125.700,00 conforme memoriais de cálculo e vistorias "in loco" no prédio.**

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 13 de Outubro de 2014.

[Handwritten signature] 75 76

Av. Irai nº79 - conj. 23-A
 Tel: 3079-3133 Fax: 3079 0-773
 CEP: 04082-000

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPÍTULO II - HISTORIA.

1. Do Local.

Do Imóvel: Ed. Marlene.

- 2.1. Do Terreno.

- 2.2. Da Construção.

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Generalidades.

- 1.1. Métodos Indiretos.

- 1.1.1. Método Básico da Renda.

1.2. Métodos Diretos.

1.2.1. Método Comparativo

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

1.1. Método da Renda.

1.1.1. Capital Terreno.

1.1.2. Capital Construção.

1.1.3. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

CAPITULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. OBJETIVO DO TRABALHO.

O presente trabalho tem por objetivo vistoriar e avaliar o imóvel localizado na Rua Helena Zerrenner nº 108, apartamento nº 11, Edifício Marlene, sem vaga de garagem, contribuinte 005.078.0672.7, objeto da matrícula nº 21.738 do 1º Cartório de Registro de Imóveis Município de São Paulo, face à Ação EXECUÇÃO requerida por CONDOMINIO EDIFICIO MARLENE contra ADELINO GONÇALVES DE MORAIS (ESPÓLIO) E OUTROS que corre perante a 4a. Vara Cível, Fórum Central, processo nº 0219545-88.2008.

CAPÍTULO II - VISTORIA.

1. Do Local.

A rua Helena Zerrenner situa-se no quadrilátero da Rua Conde de Sarzedas.

A proximidade com a estação de Metrô Sé e zona central da Capital é fator valorizante face às instituições públicas, rede hospitalar e infraestrutura de prédios comerciais.

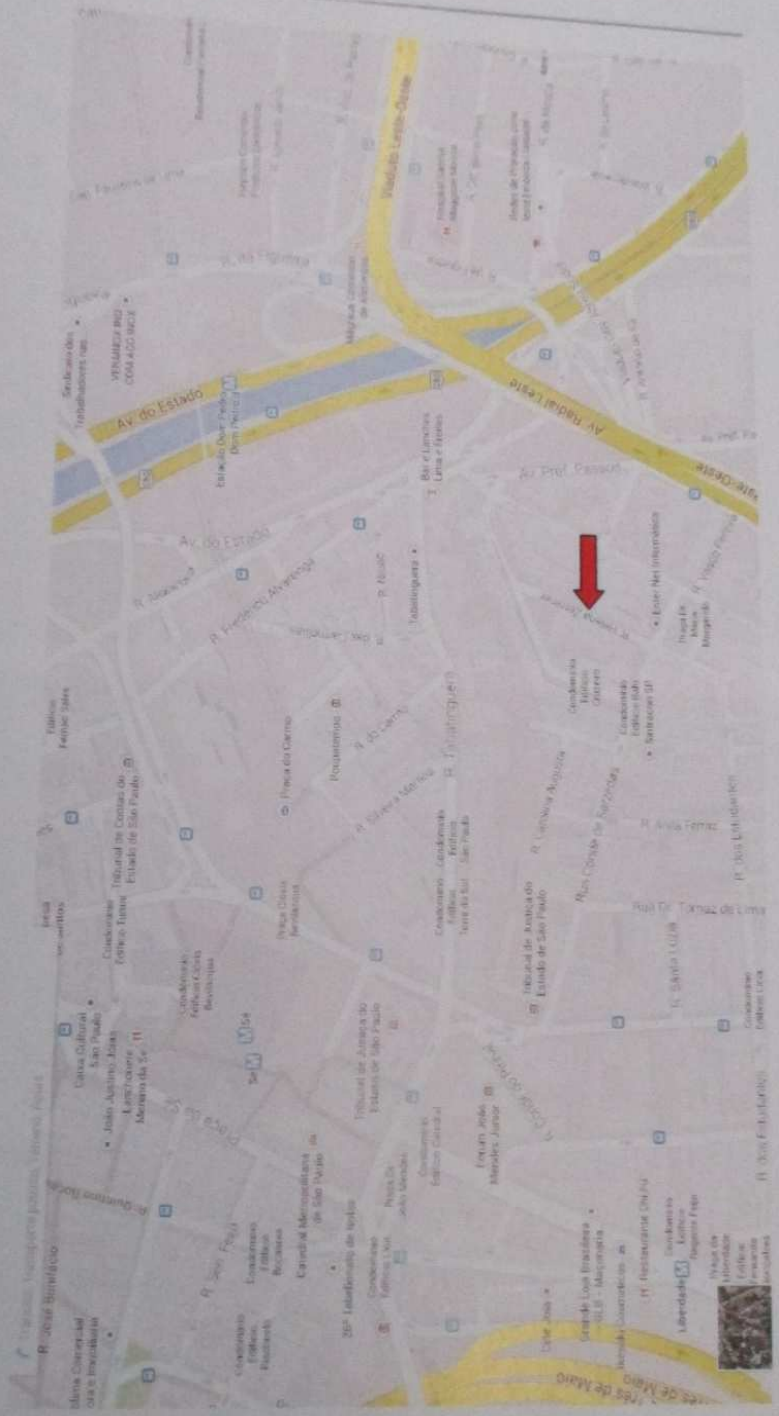
A expansão imobiliária do bairro Cambuci e Aclimação tem valorizado os empreendimentos de imóveis, devendo-se observar em empreendimentos sem vagas de garagem, como no presente caso, um valor diferenciado das novas incorporações.

A facilidade de acesso pelas seguintes vias:

- Av. Liberdade.
- Praça da Sé.
- Rua Tabatinguera.
- Rua Conselheiro Furtado.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

Olga



LOCALIZAÇÃO RUA HELENA ZERRENER

Olga



14/5
20

Da diligência realizada na região constatou-se que os principais melhoramentos são:

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica	(x)
Rede de gás	()
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)
Coleta de lixo	(x)
Guias	(x)
Sarjetas	(x)
Drenagem	(x)
Pavimentação Asfáltica	(x)
Metrô	(x)

OK

1150

2. DO IMÓVEL.

2.1. Do Terreno.

Segundo dados obtidos na certidão expedida pela Municipalidade, o terreno onde foi incorporado o Edifício Marlene, em apreço possui a seguinte descrição, conforme cópia adiante:

Testada	15,00 metros
Laterais	50,00 metros.
Área Terreno	450,00 m2

Das referidas metragens, resulta a área de terreno correspondente ao apartamento de 4,185 m2 .

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2014

Cadastro do Imóvel: 005.078.0672-7

Imóvel:
RUA ZERRENER, 108 - APTO 11
1512-020
localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
RUA ZERRENER, 108 - APTO 11
1512-020

Proprietário(s):
16.747.298-20 MICHEL KHOURI

dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	450	Testada (m):	15,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0093
Área total (m²):	450		

dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	28	Padrão da construção:	2-C
Área coberta pela construção (m²):	360	Uso: residência	
Área de construção corrigida:	1964		

valores de m² (R\$):

Área terreno:	964,00
Área construção:	960,00

valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

Área incorporada:	6.455,00
Área não incorporada:	0,00
Construção:	10.484,00
Valor de cálculo do IPTU:	16.939,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Matrícula Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício 2014.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/01/2015, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 13/10/2014

Número do Documento: 2.2014.000426808-1

Assinada por: MARILDA MOREIRA BASTOS (CPF 147.810.768-58)

W. G. 19

150
15



Hotel
720

150
151

2.2. DO PRÉDIO.

O prédio de apartamentos residencial incorporado na área de terreno retro descrita, tem entrada direta pelo calçamento público através do hall de circulação interno, com acesso para elevadores e escadaria.

A edificação sem recuos laterais e frontal, possui os seguintes pavimentos conforme a diligência realizada "in loco".

O acesso aos pavimentos através de elevador social e serviço, sendo eles:

- TÉRREO (três salões comerciais e hall de acesso ao prédio).

- PAVIMENTOS-TIPOS: (1º ao 8º) oito unidades por andar e 9º e 10º são quatro unidades por andar.

2.2.2. ÁREAS COMUNS.

As áreas comuns foram projetadas em espaços cobertos, conforme vistoria "in loco", com a seguinte composição:

Hall de entrada social .

Hall de serviço com elevador .

2.2.3. DO APARTAMENTO TIPO Nº 11.

A vistoria realizada com o acompanhamento do zelador Sr. Jose Cláudio que informou que o mesmo é ocupado pela Sra. Janete (cel .998296051) a qual entrou em contato com esta perita mas não autorizou a entrada. Todavia, mas tendo em vista tratar-se de uma kitchnete , foi realizada vistoria no apartamento n. 72 em conformidade com o previsto pela NBR 14653-2 da ABNT.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

425
8/8

A composição idêntica do apartamento vistoriado e a avaliação com base nos dados extraídos do título de propriedade, Matrícula nº 21738 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, permite avaliar com a precisão técnica prevista pela NBR 14653-2.

“ IMÓVEL: “APARTAMENTO Nº 11, LOCALIZADO NO 1.º ANDAR DO EDIFÍCIO “MARLENE”, CONTRIBUINTE 005.078.0672-7, COM A ÁREA CONSTRUÍDA DE 30,35M2, CORRESPONDENDO-LHE A FRAÇÃO IDEAL DE 3,95M2 NO TERRENO.”

Portanto, a área construída a ser adotada para fins de avaliação é de 30,35m2, com base no título de propriedade e as características do prédio vistoriado.



July 19/16



July 19

01/25



01/25

12/15

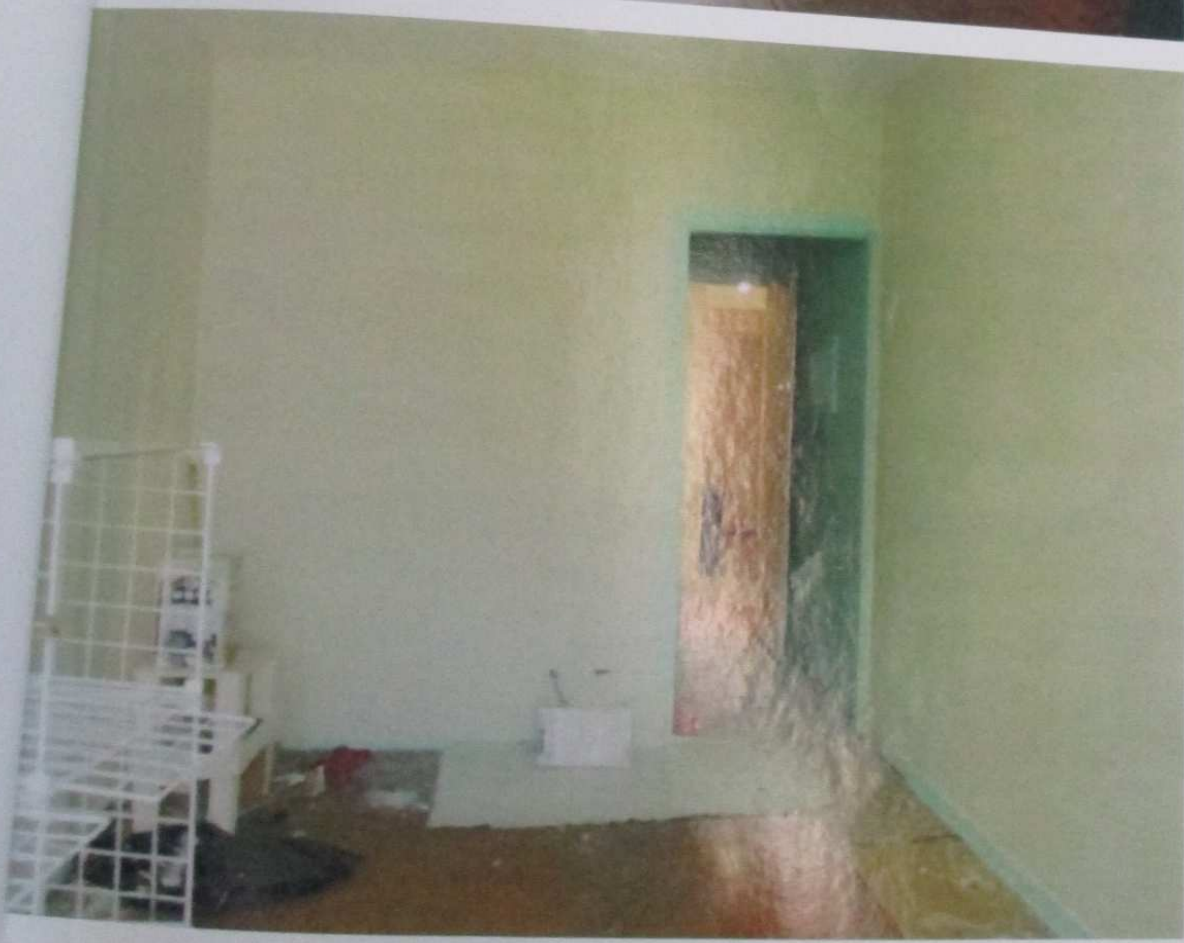


12/15





2/15/19



2/15/19

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, calculo do valor locativo o método adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

10/10

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testada para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto

100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110

imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo. As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização. A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de

200

imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

2.5 Método evolutivo.

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de

2023

construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.

424
65

CAPÍTULO IV- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo III- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado junto às imobiliárias da região, jornais da cidade e outras fontes, a fim de obter dados de mercado.

No presente caso, a projeção do apartamento idêntica aos demais apartamentos do prédio, deve-se considerar principalmente, o estado de conservação geral da edificação, conforme fotos da fachada e áreas comuns, as quais determinam a idade aparente de 40 anos do conjunto.

Portanto, os memoriais de cálculo resultam o valor de R\$125.682,08, ou R\$125.700,00.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

205
205

Anexos

ANEXO Nº01..... PESQUISA DE MERCADO.

ANEXO Nº02..... MEMORIAL DE CÁLCULO.

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

12/26
10/1

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

O valor do apartamento nº 11 sem vaga de garagem situado na Rua Helena Zerrermer nº 108, contribuinte 005.078.0672-6, bairro da Liberdade, objeto da matrícula nº 21738 do 1º CRI, Município de São Paulo, objeto da presente ação, foi calculado através do Método Comparativo de acordo com as Normas de Avaliações vigentes estabelecidas pela ABNT 14653 e valores unitários de edificação estabelecidos pela revista PINI.

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 125.700,00
sem vaga garagem
(setembro/2014)

Olga Ramirez Llopis
engenheira civil

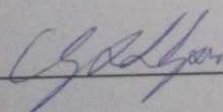
2014
10/13

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho consta de vinte e quatro folhas datilografadas de um só lado, com dois anexos, devidamente rubricados e esta assinada.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 13 de Outubro de 2014.



OLGA RAMIREZ LLOPIS.