

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

421
S.

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa

Processo nº 0034468-47.2001.8.26.0004 (004.01.03468-7)

Jalil Habib Saad, engenheiro, CREA 20700, perito judicial nomeado nos autos da ação de Procedimento Sumário, proposta pelo Condomínio Edifício Barão de São Jesuíno contra Maria Delacir Nogueira Mariano, tendo concluído as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, mui respeitosamente a Vossa Excelência, apresentar a conclusão a que chegou, consubstanciada no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

M 1

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Procedimento Sumário, proposta pelo Condomínio Edifício Barão de São Jesuíno contra Maria Delacir Nogueira Mariano.

A fls. 390, o signatário foi honrado com a nomeação de perito, a fim de proceder à avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 90.154 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Há várias espécies de valor, tais como: econômico, potencial, de mercado, legal, de indenização, de especulação, de direito, de custo, de seguro, de locação, de venda forçada, histórico, etc. No caso presente, a avaliação determinada poderá instruir transação de venda e compra do imóvel, razão pela qual o resultado final deverá expressar o seu real valor de mercado.

O valor de mercado é aquele estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, diariamente concretizadas. Aparece quando vendedor e comprador se defrontam no mercado imobiliário, o primeiro desejando, mas não sendo obrigado a vender e o segundo desejando, mas não sendo obrigado a comprar; o encontro dos interesses vai determinar o valor, ou seja, os valores serão definidos como os preços que os imóveis poderão alcançar se colocados à venda em prazo razoável.

Procurou-se justificar a conclusão fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à compreensão do valor alcançado.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando refere-se ao apartamento nº 72, localizado no 7º andar do EDIFÍCIO BARÃO DE SÃO JUSUÍNO, situado à Rua Compositor, nº 93, pegado ao número 61, no quarteirão completado pela Rua Joaquim Oliveira Freitas, Travessa Santa Joaquina e Rua São Francisco de Assis, Vila Guedes, Parque São Domingos, perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no recorte anexo.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

423
A

Essa posição corresponde à Quadra 010 do Setor 078 dos mapas fiscais da municipalidade. Pela Lei de Zoneamento, o ponto se insere na Zona 2, de uso predominantemente residencial de densidade demográfica baixa, onde se exige lote de terreno com área mínima de 125,00m², frente mínima de 5,00m, recuo mínimo de frente e de fundo de 5,00m, taxa de ocupação máxima de 50% e coeficiente de aproveitamento de 1 (uma) vez a área do terreno.

A Rua Compositor possui inclinação superior a 20%, é pavimentada, dispõe de todos os melhoramentos públicos, é servida pelos serviços urbanos essenciais e apresenta ocupação estritamente residencial, com unidades de padrões simples e médio.

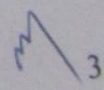
Nas proximidades, há comércio varejista de gêneros de primeira necessidade, creche, escolas públicas, posto de saúde; pela Avenida Elísio Cordeiro de Siqueira circulam linhas regulares de ônibus que fazem o transporte de passageiros ao centro da cidade e a outros bairros e vice-versa. Face às características da ocupação predominante, o local se insere na 4ª região geo-econômica, de acordo com a classificação estabelecida pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, onde:

- * R = testada de referência = 10,00m
- * Mi = profundidade mínima de aproveitamento eficiente = 25,00m
- * Ma = profundidade máxima de aproveitamento eficiente = 40,00m

Tratando-se de zona adequada à incorporação vertical, a profundidade máxima de aproveitamento eficiente (ma) pode ir até 3 (três) vezes a testada do lote, observando as regras estabelecidas nas normas da ABNT.

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO DE SÃO JESUÍNO

O condomínio é de uso estritamente residencial e está implantado em terreno com área de 914,00m² e frente de 30,00m (medidas aproximadas).

 3

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

O edifício está construído recuado do alinhamento predial do logradouro, ao nível da rua e afastado das demais divisas do lote. Possui 2 subsolos, destinado à garagem, e 8 (oito) andares superiores, cada qual com 4 (quatro) apartamentos; no térreo, apenas 2 (dois) apartamentos; todos os pavimentos são servidos por 1 (um) elevador marca Atlas/Schindler; fachadas com revestimento chapiscado, pintura à látex e caixilhos de alumínio; hall de entrada piso de ardósia, paredes revestidas com fina; escadas com piso de cimento pigmentado e paredes com pintura à látex sobre massa corrida; hall dos andares com piso de ardósia e paredes revestidas com massa corrida e pintura à látex.

O condomínio conta com salão de festas, copa, sanitários, playground, sala de ginástica, interfone, antena coletiva de TV, disponibilidade para recepção de TV a cabo, cerca elétrica, sistema eletrônico de vigilância e segurança, diuturnamente. O conjunto está em bom estado de conservação e aparenta idade entre 15 e 20 anos.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Contando com a colaboração do Sr. Maurício, representante do condomínio, procedemos à vistoria do apartamento avaliando, permitindo-nos descrevê-lo conforme segue.

Composto de sala, 2 (dois) dormitórios, banheiro social e área de serviço; cômodos "secos" com pisos de carpete de madeira e paredes com pintura à base de látex sobre massa corrida; áreas laváveis, com pisos de lajotas cerâmicas e paredes com sobre-revestimento de azulejos; instalações elétricas e hidráulicas completas, com número mínimo de tomadas e interruptores, apenas água fria, componentes e louças sanitárias de padrão comercial. Razoável estado de conservação.

De acordo com a matrícula, possui a área privativa de 52,4875m² e área comum de 38,87219m², área de garagem de 9,90m², com área total construída de 101,25969m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 2,941% no terreno condominial, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga indeterminada na garagem do edifício.

425
D

VALOR DO IMÓVEL

Dois são os métodos clássicos para determinar o valor de um imóvel, a saber:

Método Comparativo

Para determinar-se o valor de um imóvel pelo Método Comparativo, é necessário atentar para alguns aspectos fundamentais que a questão encerra. A esse respeito, como bem pondera o eng^o Eduardo Camargo Fidelis, em artigo publicado na revista Engenharia n^o 167, é preciso considerar que:

Este processo tem como base para fixação do valor, a análise de ofertas ajustadas para imóveis de localização, características e épocas aproximadas, cujo conhecimento, crítica e seleção dos dados vigorantes permitem a utilização ou cotejo, segundo os elementos do caso focalizado.

Do que foi transcrito, resulta ser imprescindível para a aplicação deste método:

- 1) que os elementos comparativos sejam provenientes de ofertas, pois os contratos firmados muitas vezes omitem situações reais: além disso, as partes envolvidas nem sempre fornecem os dados solicitados, e muitas vezes o fazem em bases falsas;
- 2) que as ofertas representem, sempre, imóveis semelhantes ao do caso: por exemplo, na avaliação de um apartamento consideraremos, como comparativo, somente outros apartamentos, e nunca casas, lojas, etc.;
- 3) que os elementos comparativos se situem, necessariamente, nas proximidades e na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando;

m 5

4) que os imóveis comparativos tenham dimensões comparáveis às do objeto da avaliação, podendo-se limitar as dimensões dos comparativos válidas desde a metade até o dobro da área; devem possuir também, características de forma equivalentes às do caso; e

5) que o número de comparativos efetivamente utilizados seja, no mínimo, igual a 6 (seis).

Pois bem, pesquisamos nas proximidades e nas imobiliárias, e como não conseguimos reunir ofertas que preenchessem todas as condições acima expostas, prudentemente despreza-se o emprego do Método Comparativo na presente avaliação.

Método do Custo de Reprodução

Por esse método, o valor do imóvel é obtido da soma dos valores atribuídos ao terreno e às construções, fazendo incidir no cálculo o correspondente fator de comercialização.

Valor do Terreno

O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, seguindo-se as recomendações estabelecidas nas Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) e na NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), onde, para efeito de homogeneização, são previstos os seguintes fatores de correção:

- a) A influência da profundidade é levada em conta no valor total do terreno, através da relação entre a profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas para a região.
- b) A profundidade equivalente deve ser o resultado da divisão da área pela medida da frente principal projetada.

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

427
D

c) Se a profundidade equivalente estiver dentro dos limites mínimo e máximo das profundidades estabelecidas para a região geo-econômica, ou resultante de imposições legais, a avaliação do terreno será feita pelo valor do metro quadrado, determinado pela expressão:

$$Vt = At \times Vu$$

d) Se a profundidade equivalente estiver no intervalo entre a mínima e sua metade, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu \times (Pe / Pmi)^{0,50}$$

e) Para profundidade equivalente inferior a $1/2Pmi$ é mantido o fator obtido para esse limite.

f) Se a profundidade equivalente for superior à máxima de referência, deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

* para a área projetada no primeiro trecho (até Pma): fator = 1,00

* para a área projetada contida no segundo trecho (entre Pma e $2 Pma$):

$$\text{Fator} = (Pma / 2 Pma)^{0,50}$$

* para a área projetada contida no terceiro trecho (acima de $2 Pma$):

$$\text{Fator} = (Pma / 3 Pma)^{0,50}$$

Obs.: área projetada = frente projetada x profundidade equivalente

g) Nas regiões de incorporação, Pma poderá ir até 3 vezes a testada.

h) A influência de frente será considerada no valor total do terreno, pela relação entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$Vt = At \times Vu \times Cf, \text{ onde:}$$

M 7

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

428
1

$$Cf = (Fp / Fr)^{0,25}, \text{ dentro dos limites } Fr / 2 \text{ e } 2 Fr$$

i) Para frente projetada inferior a $Fr / 2$ ou superior a $2 Fr$, é mantido o fator obtido para esses limites.

No caso vertente, face as suas características, o valor da fração ideal do terreno que cabe à unidade avalianda será dado pela seguinte fórmula:

$$Vt = S \times ft \times fp \times fc \times Vu, \text{ onde:}$$

Vt = valor procurado da fração ideal do terreno

S = fração ideal = $2,941\% \times 914,00m^2 = 26,4514m^2$

ft = fator testada = 1,189

fp = fator profundidade = 1,000

fc = fator condomínio = 1,60

Vu = preço unitário básico do terreno

Para a apuração do unitário básico do terreno (Vu), as normas recomendam que se proceda a uma pesquisa mercadológica, envolvendo ofertas com idênticas características de uso e ocupação do solo, situada nas proximidades e na mesma região geo-econômica, do mesmo setor fiscal e, dentro do possível, recentes. Mandam ainda as normas que, após o cálculo do valor médio, sejam descartados os valores discrepantes, assim entendidos aqueles que estiverem 30% acima e abaixo da média. Descartados os discrepantes, o número de comparativos restantes deve ser, no mínimo, igual a 6 (seis).

Pois bem, a par dessa regra, pesquisamos na região e logramos vários elementos comparativos que servem para o fim colimado. Procedendo-se, então, à homogeneização dos elementos coletados, o preço unitário básico do terreno pode ser estimado da forma que segue:

8

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

429
2

Amostra nº 01

Local: Rua Joaquim Oliveira Freitas

Terreno: 18,00m x 30,00m = 540,00m²

Casas velhas, sem valor comercial

Preço: R\$ 830.000,00, à vista

Oferta: Apta Imóveis – Av. do Anastácio, 1671

$Vu = (830.000 \times 0,9) / 540 \times 299/362 \times 0,863 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 986,00/m^2}$

Amostra nº 02

Local: Rua São Francisco de Assis

Terreno: 9,00m x 30,00m = 270,00m²

Construção velha, sem valor comercial

Preço: R\$ 200.000,00, à vista

Oferta: Imobiliária Sereia – Rua Joaquim Oliveira Freitas, 1181

$Vu = (200.000 \times 0,9) / 270 \times 299/289 \times 1,027 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 708,00/m^2}$

Amostra nº 03

Local: Av. Elísio Cordeiro de Siqueira

Terreno: 10,00 x 30,00 = 300,00m²

Casa padrão médio, sala, 3 dormitórios, 1 banheiro, 1 vaga, 20 anos, bom estado, 100,00m²

Preço: R\$ 430.000,00, à vista

Oferta: Imobiliária Piauí - Av. Mutinga, 5152

$Vc = 100 \times 1,386 \times 990,55 \times 0,739 = R\$ 101.457,00$

$Vu = [(430.000 \times 0,9) - 101.457] / 300 \times 299/387 \times 1,000 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 735,00/m^2}$

9

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

430
6

Amostra nº 04

Local: Rua General Lauro Cavalcanti de Farias

Terreno: plano; medidas: 8,00m x 50,00m = 400,00m²

Casa padrão médio, sala, 3 dormitórios, 2 banheiros, garagem, bom estado, 120,00m², 30 anos,

Preço: R\$ 380.000,00, à vista

Oferta: Atos Imóveis – Av. Mutinga, 5470

$V_c = 120 \times 1,560 \times 990,55 \times 0,636 = R\$ 117.934,00$

$V_u = [(380.000 \times 0,9) - 117.934] / 400 \times 299/267 \times 1,057 \times 1,118$

$V_u = R\$ 741,00/m^2$

Amostra nº 05

Local: Rua Manuel Martins da Rocha – casa velha, sem valor comercial

Terreno: plano; medidas: 12,00m = 240,00m²

Preço: R\$ 190.000,00, à vista

Oferta: Portinari Imóveis – Rua Canto do Mangue, 470

$V_u = (190.000 \times 0,9) / 240 \times 299/285 \times 0,955 \times 1,118$

$V_u = R\$ 798,00/m^2$

Amostra nº 06

Local: Rua Domingos de Barros Lisboa

Terreno: 5,00m x 25,00 = 125,00m²

Casa padrão simples, sala, 2 dormitórios, banheiro, precisa reforma, 40 anos

Preço R\$ 120.000,00, à vista

Oferta: Decisão Imóveis – Rua Paúva, 154

$V_c = 70 \times 1,056 \times 990,55 \times 0,546 = R\$ 39.979,00$

$V_u = [(120.000 \times 0,9) - 39.979] / 125 \times 299/290 \times 1,189 \times 1,000$

$V_u = R\$ 667,00/m^2$

10

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

431
A

Amostra nº 07

Local: Rua Manuel Ferreira Barbosa

Terreno: plano, medidas: 14,00m = 630,00m²

Construção mista (residência e loja), padrão médio, área 180,00m², regular conservação, 30 anos

Preço: R\$ 6800.000,00, à vista

Oferta: Village Imóveis - Av. Elísio Cordeiro de Siqueira, 488

$V_c = 180,00m^2 \times 1,560 \times 990,55/m^2 \times 0,636 = R\$ 176.901,00$

$V_u = [(680.000 \times 0,9) - 176.901] / 630 \times 299/269 \times 0,919 \times 1,061$

$V_u = R\$ 749,00/m^2$

Amostra nº 08

Local: Rua Willis Roberto Banks - casa velha, sem valor comercial

Terreno: plano, medidas: 15,00m = 375,00m²

Preço R\$ 500.000,00, à vista

Oferta: Mídia Imóveis - Av. dos Remédios, 1196

$V_u = (500.000 \times 0,9) / 375 \times 299/335 \times 0,904 \times 1,000$

$V_u = R\$ 968,00/m$

Resumo

Amostra nº 01 = R\$ 986,00/m²

Amostra nº 02 = R\$ 708,00/m²

Amostra nº 03 = R\$ 735,00/m²

Amostra nº 04 = R\$ 741,00/m²

Amostra nº 05 = R\$ 798,00/m²

Amostra nº 06 = R\$ 667,00/m²

Amostra nº 07 = R\$ 749,00/m²

Amostra nº 08 = R\$ 968,00/m²

11

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

432
5.

Conclusão

Média = R\$ 794,00/m²
+ 30% = R\$ 1.032,20/m²
- 30% = R\$ 555,80/m²

Não havendo na amostragem nenhum elemento discrepante, o preço unitário básico do terreno é igual à média aritmética dos valores acima alcançados, a saber, R\$ 794,00/m².
Portanto, substituindo-se as letras pelos números na fórmula preceituada, o valor da fração ideal do terreno resulta em:

$$Vt = 26,4514m^2 \times 1,189 \times 1,000 \times 1,60 \times R\$ 794,00/m^2$$

Valor da fração ideal do terreno: R\$ 39.955,00

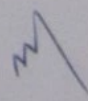
Valor das construções

As construções serão avaliadas pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Face o seu tipo e acomodações, o apartamento deve ser tipificado no padrão médio do citado estudo. Levando-se em consideração a depreciação decorrente da sua idade aparente, o valor das construções (área útil e área comum) resulta em:

$$Vc = 101,25969m^2 \times 2,16 \times R\$ 990,55/m^2 \times 0,683$$

Valor das construções = R\$ 147.975,00

 12

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

H33
A

Valor do imóvel

O valor do imóvel será obtido reunindo os valores atribuídos ao terreno e às construções, a saber:

$$Vi = R\$ 39.955,00 + R\$ 147.975,00$$

$$Vi = R\$ 187.930,00$$

Conclusão:

Considerando, então:

- 1) *as características do condomínio, a idade aparente e o estado de conservação do edifício, bem assim as do apartamento avaliando;*
- 2) *a localização do condomínio e a ocupação predominante da região;*
- 3) *a adoção do método do custo de reprodução na avaliação do imóvel;*
- 4) *a idoneidade das informações prestadas pelas imobiliárias;*
- 5) *os fatores de ponderação empregados na homogeneização das ofertas comparativas; e*
- 6) *a classificação dada às construções, face o estudo do IBAPE,*

atribuímos ao imóvel referente ao apartamento nº 72, localizado no 7º andar do EDIFÍCIO BARÃO DE SÃO JESUÍNO, situado à Rua Compositor, nº 93, Parque São Domingos, objeto da matrícula nº 90.154 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o valor de **R\$ 188.000,00** (cento e oitenta e oito mil reais), em números redondos.

M 13

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

434
A

ENCERRAMENTO

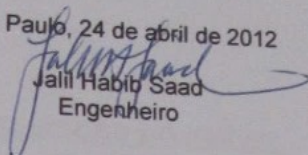
Damos por encerrado o LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas de um lado só, todas rubricadas, indo esta datada e assinada.

Anexos

Localização do imóvel

Documentação fotográfica

São Paulo, 24 de abril de 2012


Jalil Habib Saad
Engenheiro

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

435
Cp.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

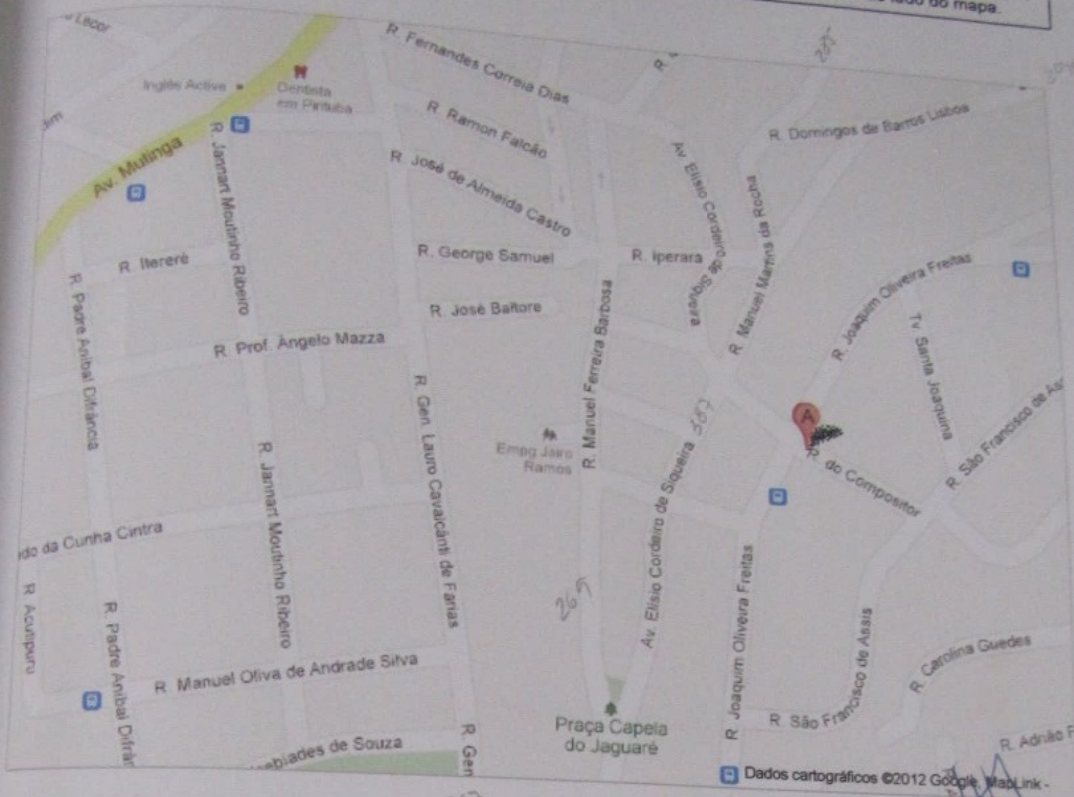
2

Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070
Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

436
A.



Para ver todos os detalhes exibidos na tela, use o link imprimir ao lado do mapa.



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

437
6.

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Handwritten mark

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



438
←



439
←

Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070
Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@iallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



440
←



441
←

Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070
Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



442
←

Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070
Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



443
↙



444
↙

Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070
Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



445



446



Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070
Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



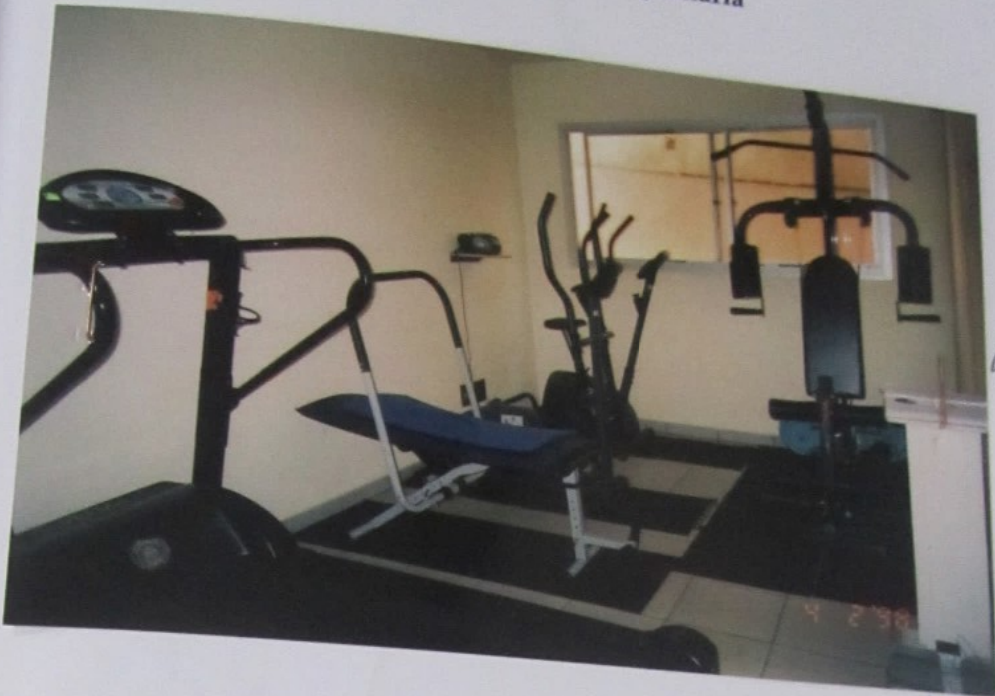
447
←



448
←

Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070
Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



449
↙



450
↙

Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070
Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



451
←



452
←

Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070
Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



453



454



Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657 070
Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



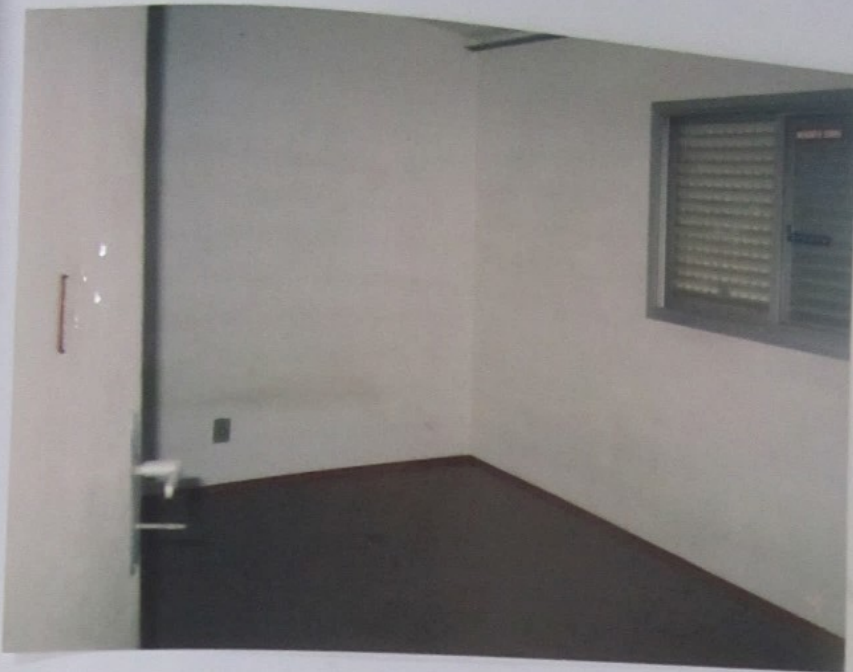
HSS
↙



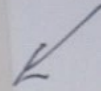
HSG
↙

Rua Paulo III, nº 139 – São Paulo/SP – CEP 05657-070
Telefones: 55 11 7346-7406 – 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com – jhspericias@jallas.com.br

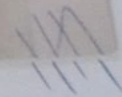
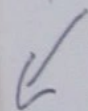
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



457



458



Rua Paulo III, nº 139 - São Paulo/SP - CEP 05657 070
Telefones: 55 11 7346-7406 - 55 11 3758-2284
jhspericias@hotmail.com - jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional IV - LAPA

Processo nº 0034468-47.2001.8.26.0004

3º OFÍCIO CÍVEL
REGIONAL IV - LAPA
SÃO PAULO

02/05/07
A

Jalil Habib Saad, engenheiro, CREA 20.700, perito judicial nos autos da ação de PROCEDIMENTO Sumário, proposta pelo Condomínio Edifício Barão de São Jesuino contra Maria Delacir Nogueira Mariano, tendo tomado conhecimento do r. despacho de fls. 492, vem informar a Vossa Excelência que o valor atual do apartamento nº 72, localizado no 7º andar do Edifício Barão de São Jesuino, situado à Rua Compositor, nº 93, Parque São Domingos, objeto da matrícula nº 90.154 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, pode ser fixado em **R\$ 206.000,00** (duzentos e seis mil reais), conforme demonstrativo abaixo:

Valor da fração ideal do terreno

Preço unitário básico do terreno: entre R\$ 800,00/m² e R\$ 900,00/m² (média: R\$ 850,00/m²).

Imobiliárias consultadas:

- Sereia Imóveis: tel. 3904-1386
- Imobiliária Piauí: tel. 3621-4426
- Imobiliária Nosso Teto: tel. 3904-0816
- Village Imóveis: tel. 3832-1990

Vt = 26,4514m² x 1,189 x 1,00 x 1,60 x R\$ 850,00/m²

Valor da fração ideal do terreno = R\$ 42.773,00

Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

496

Valor das construções

Área: 101,25969m²

Coefficiente de R8N = 2,160

Unitário do SINDUSCON = R\$ 1.095,57/m²

Fator de depreciação = 0,683

$V_c = 101,25969m^2 \times 2,160 \times R\$ 1.095,57/m^2 \times 0,683$

Valor das construções = R\$ 163.663,00

Valor atual do imóvel (Vi)

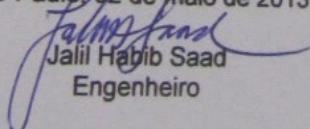
Vi = Valor da fração ideal do terreno + Valor das construções

Vi = R\$ 42.773,00 + R\$ 163.663,00

Valor atual do imóvel = R\$ 206.000,00

(duzentos e seis mil reais)

São Paulo, 02 de maio de 2013


Jalil Habib Saad
Engenheiro

669
A

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

Processo nº 0034468-47.2001.8.26.0004

Procedimento Sumário

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BARÃO SÃO JESUÍNO, já qualificado nos autos do processo em epígrafe, que move em face de **MARIA DELACIR NOGUEIRA MARIANO**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por sua advogada que a esta subscreve, requerer a juntada do laudo pericial de avaliação do imóvel produzido nos autos da execução hipotecária nº 0019345-09.2001.8.26.0004 em trâmite na 2ª Vara Cível deste Foro. O imóvel foi avaliado em R\$ 237.859,33 para maio/2015. **O exequente requer o aproveitamento do laudo nesta demanda como prova emprestada, por se tratar de avaliação recente que retrata o atual preço de mercado do imóvel.**

Requer, ainda, a juntada dos demonstrativos atualizados para julho/2015 da avaliação do imóvel supramencionada, no valor de R\$ 242.063,78 e do débito condominial, no valor de R\$ 273.461,40. O exequente, por mera liberalidade, resolveu conceder desconto no importe de 20% sobre o valor total do débito com a finalidade de viabilizar a arrematação. Portanto, o valor do débito (atualizado para julho/2015) descontado o percentual de 20%, importa em R\$ 218.769,12. A concessão do referido desconto pelo condomínio deve constar expressamente do edital das praças eletrônicas do imóvel a serem designadas.

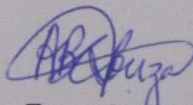
67
A

Diante do exposto, requer o **praceamento dos direitos da executada sobre o imóvel por meio eletrônico**, nos termos do artigo 689-A do Código de Processo Civil. Considerando os princípios da efetividade do processo e menor onerosidade, o leilão eletrônico é medida mais eficaz e econômica com relação à hasta pública convencional, realizada no átrio do fórum. Induvidosamente, alcança um público alvo maior através da rede mundial de computadores, possibilitando a oferta de lanços em tempo real, de conhecimento de todos os participantes, sendo mais interessante tanto ao exequente, em vista da maior probabilidade de arrematação, quanto à parte executada, possibilitando arrematações mais próximas do valor da avaliação. Para sua efetivação, o **exequente indica a empresa PATRIMÔNIO LEILÕES**. O site da empresa gestora de leilões é www.patrimonioleiloes.com.br (website devidamente homologado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo) e os telefones são: (11) 2283-0051 e (11) 2283-0123.

Termos em que,

Pede Deferimento.

São Paulo, 17 de julho de 2015.



Ana Beatriz Cardozo de Souza

OAB/SP 315.174

Cálculo Discriminado

671 A

Credor..... BARÃO DE SÃO JESUÍNO
 Unidade..... 72
 Propriet..... MARIA DELACIR NOGUEIRA MARIANO
 Objeto..... AVALIAÇÃO
 Adm..... ADCIP
 Índice de correção... DEPRE Atualizado em..... 16/7/2015

Data	Descrição	Principal
01/05/15	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	237.859,33
	Sub total 1	237.859,33

VALOR TOTAL DO DÉBITO:

Principal	237.859,33
-----------	------------

Multa	Correção	Juros	Honor.	Total
0,00	4.204,45	0,00	0,00	242.063,78
0,00	4.204,45	0,00	0,00	242.063,78
0,00	4.204,45	0,00	0,00	242.063,78

Principal.....	237.859,33
Multa.....	0,00
Correção monetária.....	4.204,45
Juros.....	0,00
Sub total.....	242.063,78
Honorários.....	0,00
Custas.....	0,00
Total.....	242.063,78



MARCIO MONACO FONTES

Topografia e Georreferenciamento
Posuitorias em Geral e Usucapião
Patologia Construtiva

Engenharia Civil
Associação de Imóveis
Terceirizados
Fundação Consórcio

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível do Foro Regional IV - Lapa - SP.

J. Thiago
o laudo
3/16/15

Processo: - Nº 0019345-09.2001.8.26.0004

MURILLO CASTRO CARVALHO
Juiz de Direito

MARCIO MONACO FONTES, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos da Ação de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação, que o BANCO SANTANDER S/A, move contra PEDRO TRAJANO DE MENEZES em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Tel. (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 - Centro - São Paulo - SP • 01512-000

676
A

332

11
8

12/11/15



338

61
#

674
A

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
II	VISTORIA	4
II.1	Situação e Características Gerais	5
II.2	Zoneamento	5
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	9
III.1	Descrição do Edifício.....	11
III.2	Descrição da Unidade Habitacional	11
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA.....	16
IV.1	Método Comparativo	23
IV.2	Tratamento por fatores	23
IV.3	Zonas de características homogêneas.....	25
IV.4	Verificação do Grau de Ajustamento.....	28
IV.5	Grau de precisão	30
IV.6	Método Ross/Heidecke	30
V	AVALIAÇÃO.....	31
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Conjunto Comercial.....	35
V.1.i	Pesquisa de Campo	35
V.2	Fatores Homogeneizantes	40
V.2.i	Grau de Precisão	44

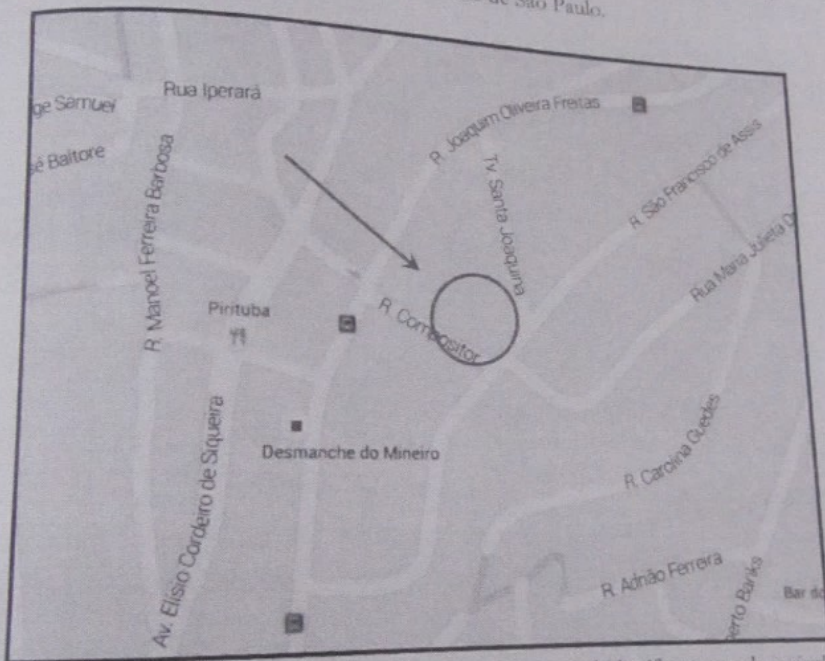
17/10/09

678
A

61
A

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional identificada como Nº 72, no 7º andar do Edifício Barão de São Jesuino, situado em área urbana, à Rua do Compositor, Nº 93, no Bairro Vila Mangalot, matriculado sob o Nº 90.154, junto ao 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.



Acima nota-se a imagem do Google Maps, aonde foi possível identificar a rua do imóvel avaliando através da seta vermelha, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

12/10/09

341

61
A

II VISTORIA

Após minudente estudo da matéria, procedeu ao Jurisperito à vistoria do imóvel, podendo observar a disposição do mesmo, vias de acesso, proximidade ao centro comercial do município de São Paulo, assim como, características topográficas e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu "correto" valor, sendo assim, a título de subsidiar melhor esse E. Juízo, este Signatário, no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o imóvel objeto da lide.

Dessa forma, passa-se a seguir a demonstrar a localização do bem em questão, detalhando seus acabamentos internos com base nas informações, razões e pelos fatos narrados anteriormente, assim como, vai este trabalho ilustrado com fotos do local.

II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para uma unidade habitacional identificada como Nº 72, no 7º andar do Edifício Barão de São Jesuíno, situado em área urbana, à Rua do Compositor, Nº 93, no Bairro Vila Mangalot, matriculado sob o Nº 90.154, junto ao 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

A imagem aérea a seguir ilustra a localização do Edifício Barão de São Jesuíno, onde encontra-se situado a unidade habitacional.

11/1/10

68
A

61
A



Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o edifício onde se localiza o imóvel em questão, conforme indica a seta vermelha. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o edifício com uma maior proximidade.



De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a

13/1/05

O imóvel "In-situ" possui frente principal para a Rua Do Compositor, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos, tais como:-

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhoramento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos uma tomada da Rua Do Compositor, onde notamos os melhoramentos públicos existentes na via.

681
A

LA
A

12/10/05

II.2 Zoneamento

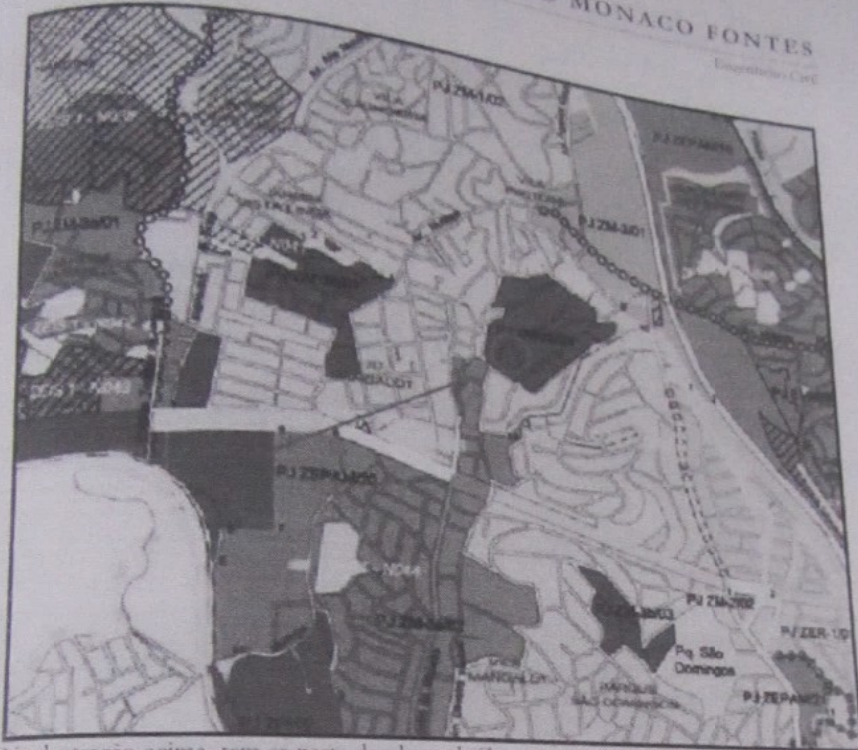
A Lei Nº 16.050, de 31 de Julho de 2014, que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, onde institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, junto a Subprefeitura de Pirituba, identifica e classifica como ZM-3b - Zona Mista de Alta Densidade - b, na qual, genericamente, as características e dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno são as seguintes:-

CAPACIDADES DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COMPONENTE DE APROVEITAMENTO			CAPACIDADES DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO					MÉDIA ANUAL DE			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE SOLO	ÁREA MÁXIMA (m²)	PERÍODO MÁXIMO (ANOS)	CARACTERÍSTICA DE ALTA DENSIDADE	PERÍODO	PERÍODO TÍPICO		
MÁXIMA DE ESTABELECIMENTO E OCUPAÇÃO (MÁXIMA)	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM-1/01	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	2,00 m em toda a extensão
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM-2/01	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	2,00 m em toda a extensão
	ZM - ALTA DENSIDADE	Tratado de Logradouro Público regulamentado na Zona Urbanizadora Residencial ZM-3 (para "ZM-3", "ZM-3b", "ZM-3c", "ZM-3d", "ZM-3e", "ZM-3f", "ZM-3g", "ZM-3h", "ZM-3i", "ZM-3j", "ZM-3k", "ZM-3l", "ZM-3m", "ZM-3n", "ZM-3o", "ZM-3p", "ZM-3q", "ZM-3r", "ZM-3s", "ZM-3t", "ZM-3u", "ZM-3v", "ZM-3w", "ZM-3x", "ZM-3y", "ZM-3z")	0,25	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	3,00 m em toda a extensão
	ESTAGOS												
	ZONA PROVISIONALMENTE INDUSTRIAL	ZP-1/01 e ZP-1/02	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	3,00 m
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM-1/01 e ZM-1/02	0,20	1,00	1,00	0,5 (4)	0,15	125 m²	1,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	3,00 m
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM-2/01 e ZM-2/02	0,25	1,00	2,00	0,5 (4)	0,15	125 m²	3,00 m	25,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	3,00 m
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM-3/01 e ZM-3/02 ZM-3/01, 02, 03 e 04 ZM-3/01, 02, 03 e 04	0,20	1,00	2,50 2,00 2,50	0,5 (4)	0,15	125 m²	3,00 m	25,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	3,00 m
	ZONA CONTINENTAL POLAR E LINEAR	ZCP-1/01, ZCP-1/02, ZCP-1/03, ZCP-1/04 e ZCP-1/05 ZCP-1/01 ZCP-1/02 e ZCP-1/03	0,20	1,00	2,00 1,00 2,50	0,70	0,15	125 m²	3,00 m	25,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	3,00 m

692
b1

12/11/15

683



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel em questão, bem como sua classificação junto a Subprefeitura de Pirituba, como sendo de ZM-3b- Zona Mista de Alta Densidade - b.

12/10/04

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

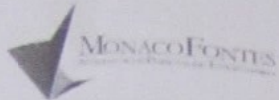
III.1 Descrição do Edifício

Após a devida vistoria *in-situ*, onde foram colhidos os elementos necessários para descrição do Edifício em questão, o qual possui Padrão Simples, estando localizado em área com concentração mista de alta densidade, com frente para a Rua Do Compositor, identificado pelo N° 93, Bairro Vila Mangalot – São Paulo/SP.

O Edifício Barão de São Jesuino é composto de 8 (oito) andares, térreo e 2(dois) subsolos, onde se localizam as vagas do estacionamento coberto. No pavimento térreo encontra-se a portaria 24 horas e uma entrada de acesso aos pedestres. Os acessos ao estacionamento também se dão pela rua do Compositor.



Na tomada acima, temos uma imagem da entrada do referido edifício, onde nota-se a portaria de pedestres e a portaria 24h.

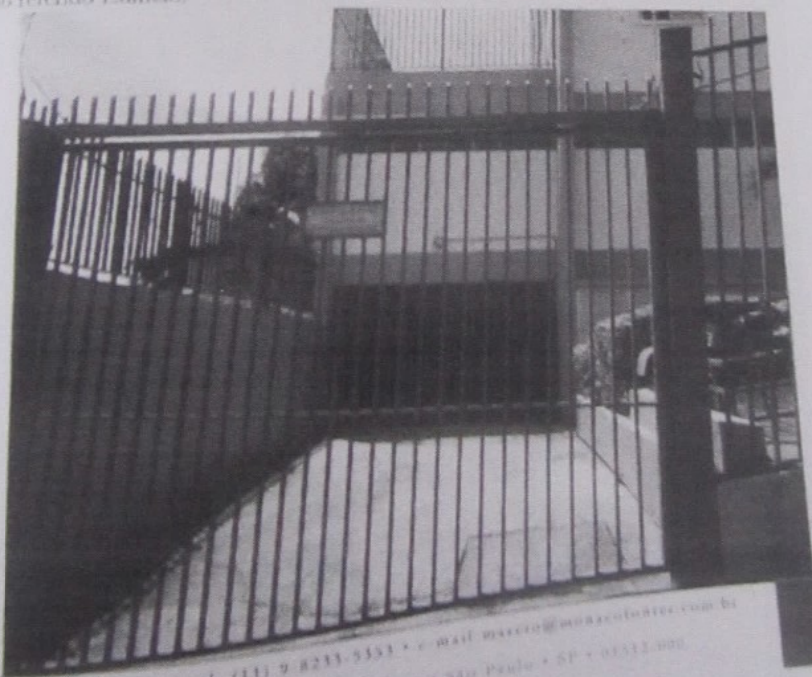


MARCIO MONACO FONTES

Engenharia Civil



Acima e abaixo, nota-se a entrada do 1º e do 2º subsolo onde encontra-se o estacionamento do referido Edifício.

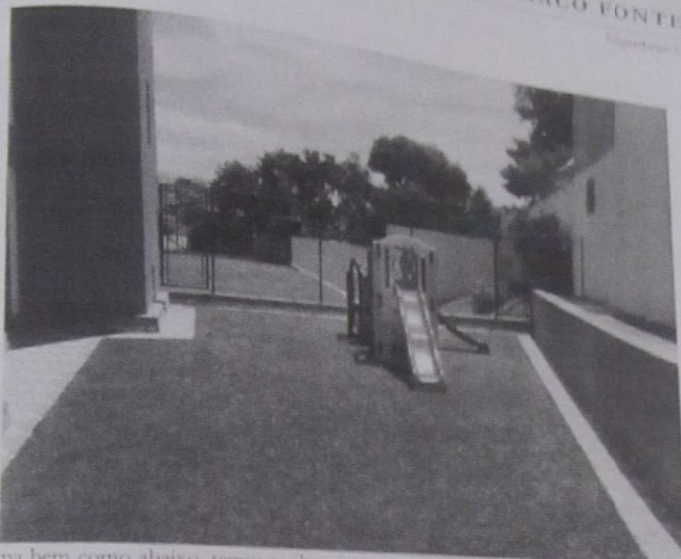


Tel (11) 3101 2672 • cel. (11) 9 8233-5553 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - CJ. 03 - Centro - São Paulo - SP - 05313-000

68
A

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

12/10/10



Acima bem como abaixo, temos as ilustrações do terreno, onde se é possível notar a área de lazer do Edifício em questão, tais como o salão de jogos e o playground.



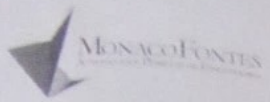
685
A

64

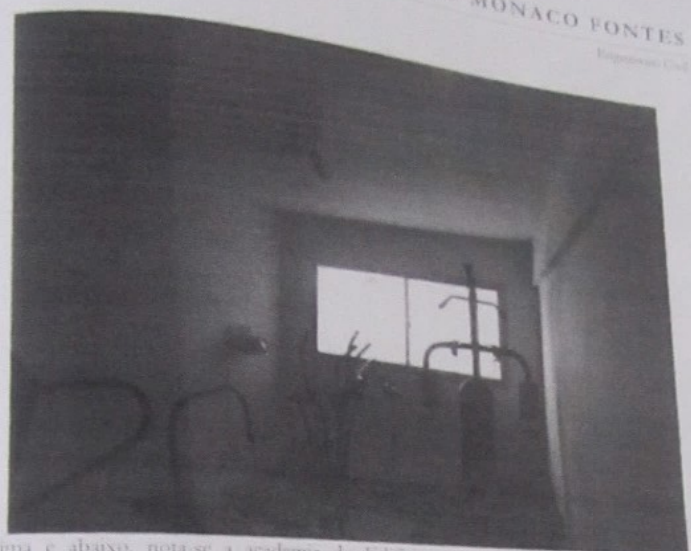
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

11/1/05

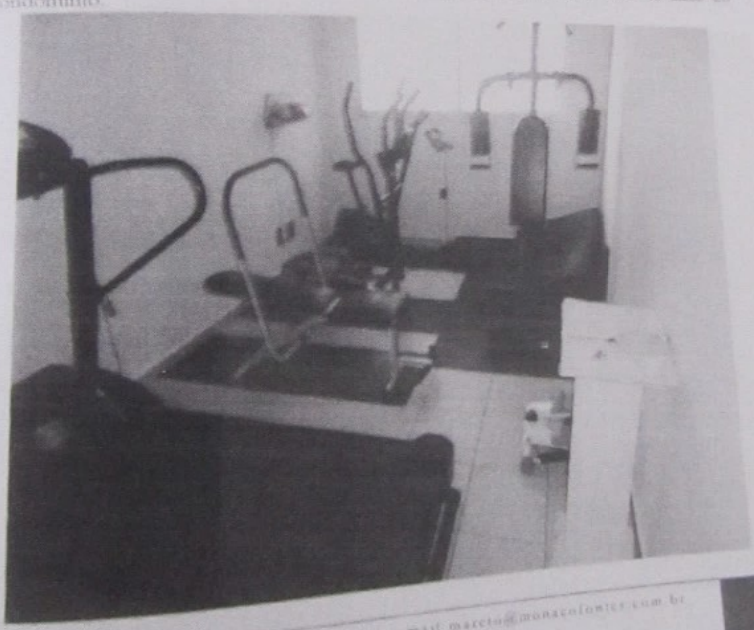
687
-A



MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil



Acima e abaixo, nota-se a academia do Edifício, a qual constitui a área de lazer do condomínio.



Tel (11) 3101-2672 • cel. (11) 9-8213-5453 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

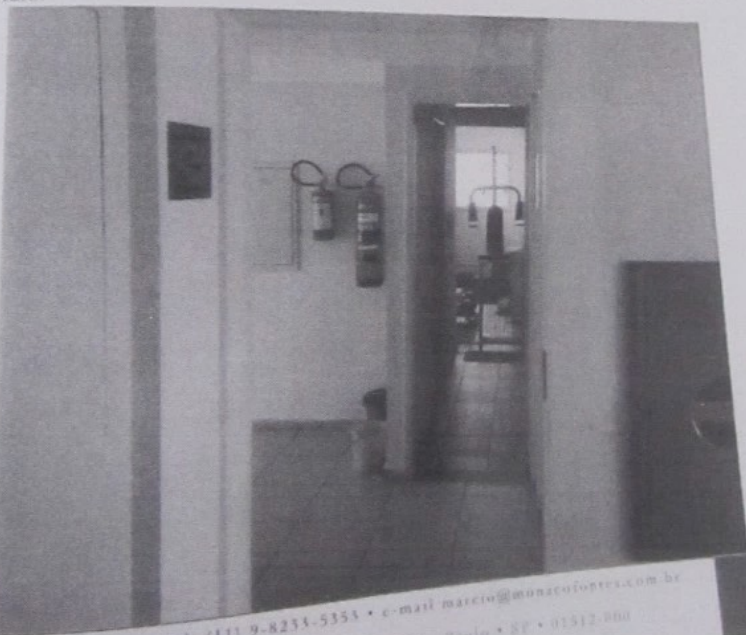
12/1/15

688

A



Acima e abaixo, tem-se a tomada do hall de entrada do Edifício em questão, onde nota-se piso em cerâmica, paredes e teto revestidos com massa fina pintada e guarda corpo de ferro e vidro.



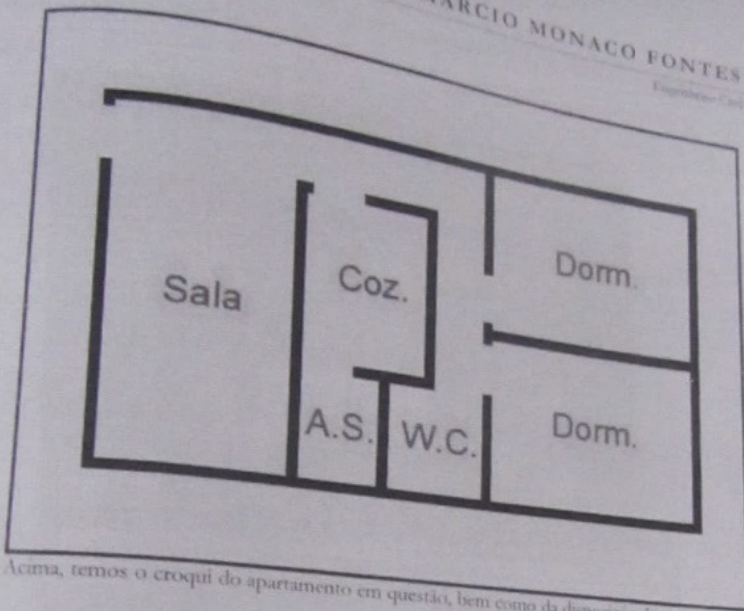
III.2 Descrição da Unidade Habitacional

O imóvel objeto da lide trata-se de um apartamento, Nº 72, localizado no 7º andar do Edifício Barão de São Jesuino, situado em área urbana, à Rua Do Compositor, Nº 93, no Bairro Vila Mangador - São Paulo/SP.

O imóvel em questão contém a área privativa de 52,48 m² (Cinquenta e Dois Metros Quadrados e Quarenta e Oito Decímetros Quadrados), 1 (uma) área de garagem (vaga indeterminada) de 9,90 m² (Nove Metros Quadrados e Noventa Decímetros Quadrados), área comum de 38,87 m² (Trinta e Oito Metros Quadrados e Oitenta e Sete Decímetros Quadrados), e área total de 101,26 m² (Cento e Um Metros Quadrados e Vinte e Seis Decímetros Quadrados), correspondendo-lhe no terreno do condomínio, uma fração ideal de 0,02941%; cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga indeterminada na garagem coletiva do Edifício, localizada no 1º e 2º subsolos, conforme matrícula Nº 90.154, inscrito junto a Prefeitura de São Paulo sob o Nº 078.010.0045-5 (área maior).

O referido imóvel é composto por 1 (um) pavimento, localizado no (7º andar) do Edifício, o qual é constituído de sala, cozinha, área de serviço, 2 (dois) dormitórios e banheiro.

Para melhor elucidar este Laudo Pericial, este Profissional elaborou um croqui ilustrativo, demonstrando todas as disposições e compartimentos que constituem o imóvel avaliando, o qual vem a ser demonstrado a seguir:

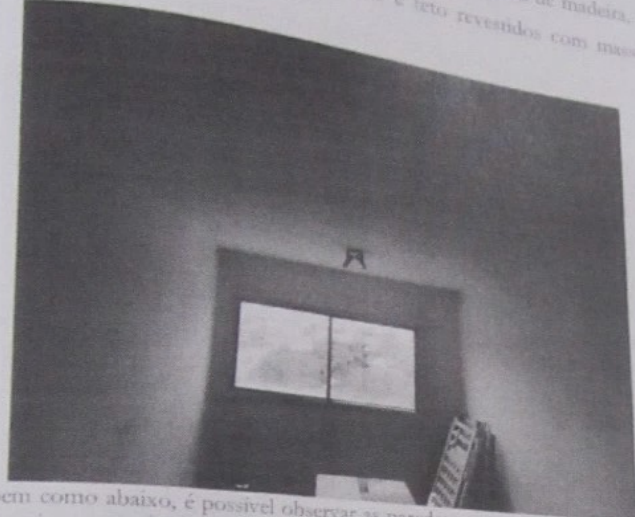


Acima, temos o croqui do apartamento em questão, bem como da disposição de seu layout.

Ressalta-se que quando realizada vistoria no imóvel, não foi possível adentrar em um dos cômodos (dormitório) pois o mesmo encontrava-se fechado, motivo pelo qual, não fora possível colher material fotográfico do mesmo.

691
A

Sala
A sala apresenta piso revestido em folhas de madeira, porta de madeira, janela de vidro com caixilho de ferro e paredes e teto revestidos com massa fina pintada.



Acima, bem como abaixo, é possível observar as paredes e o teto revestidos em massa fina pintadas, o piso em madeira, a janela de vidro e ferro e a porta de madeira.



12/11/04

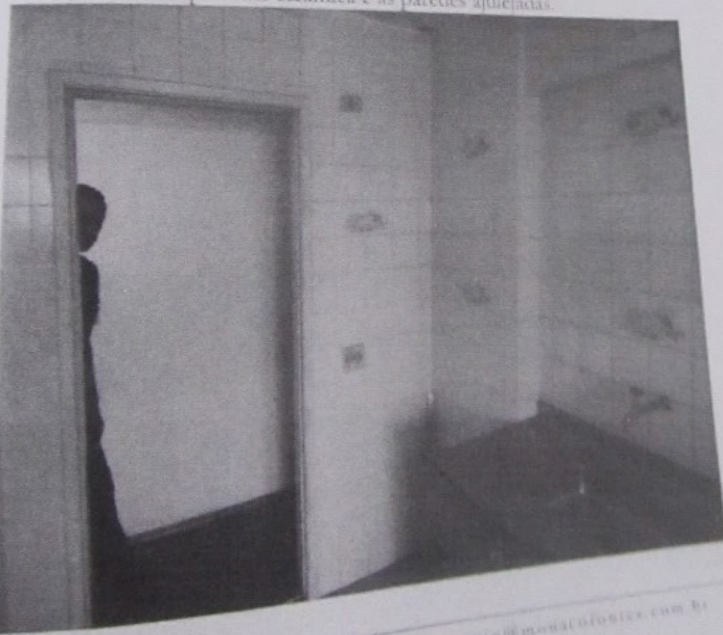
692
A

Cozinha

A cozinha possui piso revestido em placas cerâmicas, pia com tampo de alumínio, paredes totalmente azulejadas e teto revestido com massa fina pintada.

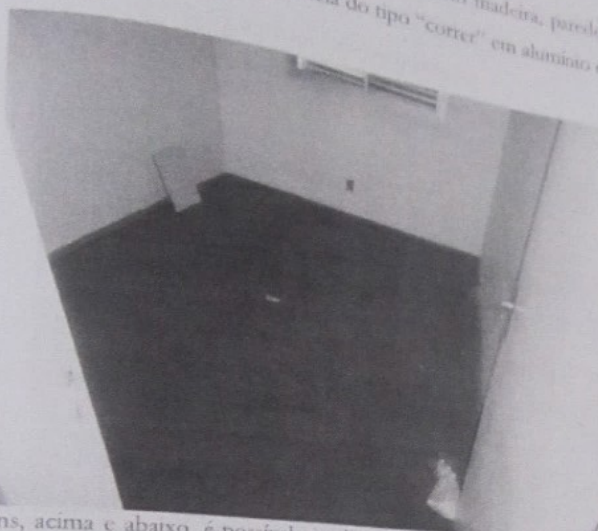


Acima e abaixo, nota-se o piso em cerâmica e as paredes azulejadas.

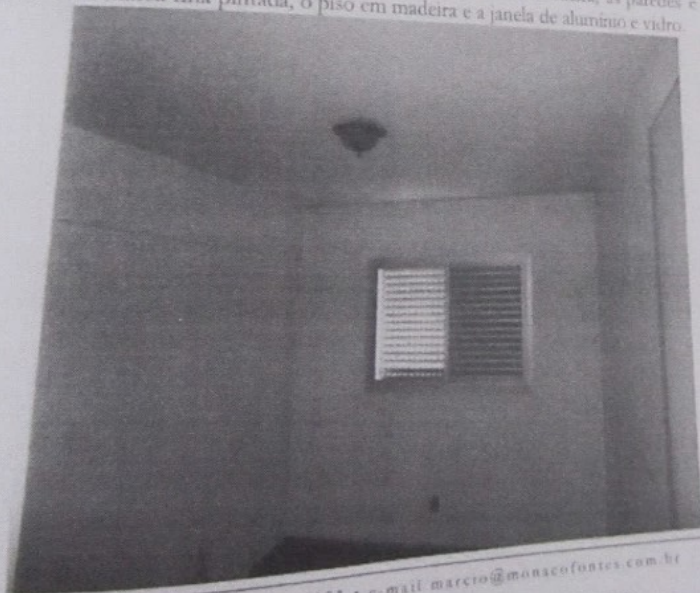


Dormitório 1

O dormitório 1 apresenta piso com revestimento em madeira, paredes e teto revestidos em massa fina pintada, janela do tipo "correr" em alumínio e vidro e porta de madeira.



Nas imagens, acima e abaixo, é possível visualizar a porta de madeira, as paredes e o teto revestidos com massa fina pintada, o piso em madeira e a janela de alumínio e vidro.



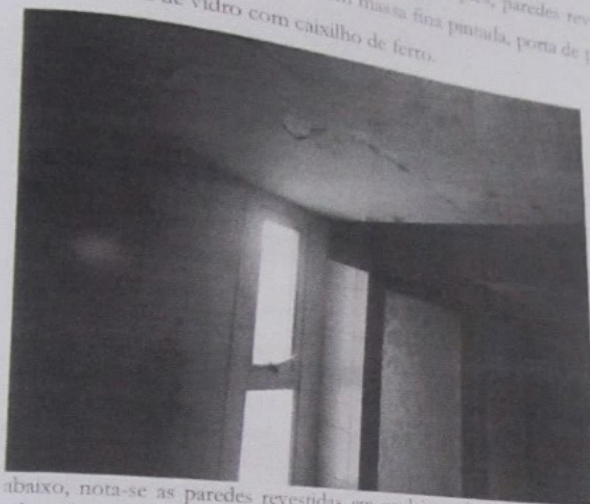
693
A

1/28
61
A

12/11/14

Banheiro

O banheiro apresenta piso revestido em cerâmica simples, paredes revestidas em azulejos até o teto, teto revestido com massa fina pintada, porta de pvc, do tipo "correr" e janela de vidro com caixilho de ferro.

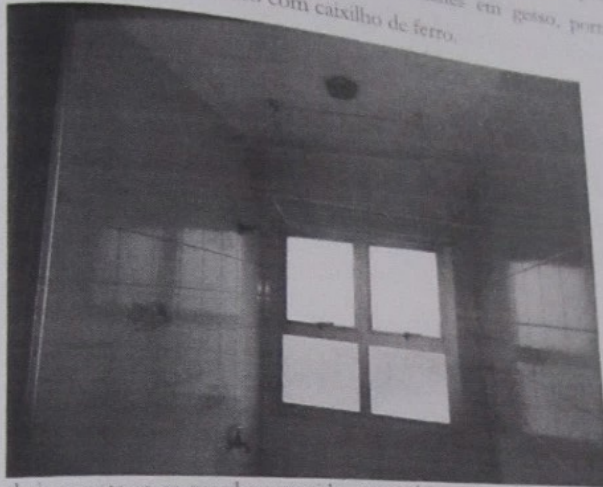


Acima e abaixo, nota-se as paredes revestidas em azulejos até o teto, porta de pvc, piso revestidos de cerâmica, a janela de vidro e ferro e o teto com massa fina pintada.

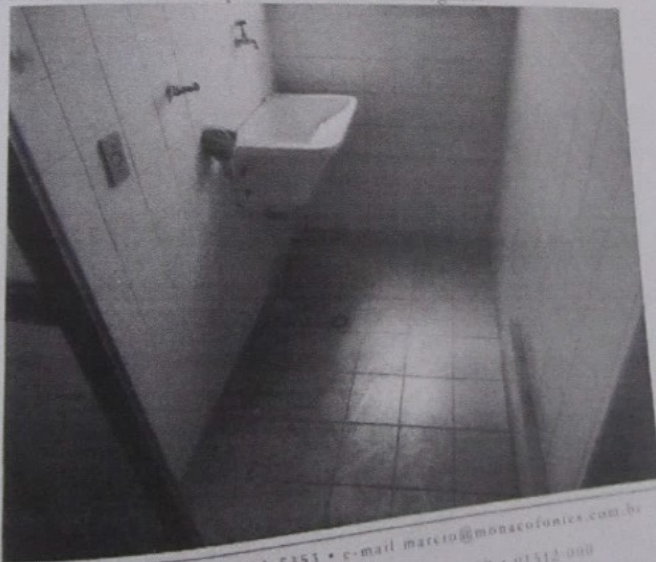


Área de Serviço

A área de serviço apresenta piso revestido em cerâmica simples, paredes revestidas em azulejos até o teto, teto com detalhes em gesso, porta de alumínio e vidro e janela de vidro com caixilho de ferro.



Acima e abaixo, nota-se as paredes revestidas em azulejos até o teto, piso revestido em cerâmica e o teto em massa fina pintada com detalhes em gesso.



13/10/10



IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Método Comparativo

Para a determinação do justo e real valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

A referida Norma preconiza que para a escolha do método deve ser analisada a natureza do bem, a finalidade da avaliação e na disponibilidade de dados de mercado, podendo-se ser utilizado 05 (cinco) métodos: método comparativo, método evolutivo, método involutivo, método da capitalização da renda e método da quantificação do custo.

Para o caso vertente, diante das características das unidades habitacionais (como área útil e localização no perímetro urbano), a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o método Comparativo, o qual é usado no caso da existência de dados amostras semelhantes ao avaliando.

Nas avaliações, temos como base método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os estado de

697
A

conservação, idade aparente, padrão construtivo, melhoramentos públicos, e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do conjunto comercial foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do - IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias dessa região, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação do conjunto comercial.

Para a avaliação do conjunto comercial em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

A pesquisa, sempre que possível, deve compreender áreas de dimensões equivalentes e próximas ao avaliando. Em havendo necessidade os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, estado de conservação, idade aparente, vagas de garagem, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se

conhece por VALOR DE MERCADO para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Essa pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, com tratamento dos dados pela metodologia de TRATAMENTO POR FATORES.

IV.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior pode ser dividido em vários problemas menores (problema de localização, problema do estado de conservação, problema de vagas de garagem, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

O fator oferta é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.

12/11/15

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte construção aplicáveis são:

- Fator Padrão Construtivo: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Padrão Construtivo do Avaliando e o Fator Padrão Construtivo do Elemento.

$$F_{PC} = (F_{PCA} / F_{PCE})^{0,2}$$

- Fator Conservação e Obsolescência: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Fator Conservação e Obsolescência do Avaliando e o Fator Conservação e Obsolescência do Elemento.

$$F_{PCO} = (F_{PCOA} / F_{PCOE})^{0,2}$$

- Fator Andar: Diante da variabilidade do valor unitário em face à localização do andar, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Andar do Imóvel Avaliando e o Fator Andar do Elemento.

$$F_A = (F_{AA} / F_{AE})^{0,2}$$

- Fator Quartos: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de quartos, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Quarto do Imóvel Avaliando e o Fator Quarto do Elemento.

$$F_Q = (F_{QA} / F_{QE})^{0,2}$$

Para unidades habitacionais, os fatores referentes a cota parte terreno aplicáveis são:

- Fator Índice Fiscal: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal do Elemento.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})^{0,2}$$

- Fator Vagas de Garagem: Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado, adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de Garagem do Elemento.

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

- Fator Frentes Múltiplas ou Esquina: Em terrenos de esquina ou de múltiplas frentes, devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

12/11/04

admitindo que são não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

A situação paradigma média adotada no presente trabalho será a seguinte:

- Tipo de imóvel:- Apartamento Residencial Simples c/ Elevador;
- Idade aparente:- 20 (vinte) anos;
- Estado de Conservação:- Necessitando de Reparos Simples
- Quantidade de Quartos:- 02 (dois)
- Vagas:- 01 (uma);

IV.3 Zonas de características homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da Região Metropolitana de São Paulo de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando onze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

Quando da vistoria empreendida, este Profissional analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo I, onde se insere Zonas de Uso Residencial Horizontal, bem como na 2ª Zona, de Padrão Médio.

A 2ª Zona, onde se enquadra residências horizontais de padrão médio, conforme descreve a referida Norma, apresenta ocupações horizontais, com predominância de casas e rara presença de comércio, dotadas

12/10/09

de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 250,00 m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser, térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital

IBAPE
Lei nº 11.089/06 - artigos 1 e 2

ZONA	Fatores de Ajustes						Características e Recomendações			
	Fonte de Referência F _r	Prof. Mínima P _m	Prof. Máxima P _M	Exponente do Fator Fronte "T"	Exponente do Fator Profundidade "D"	Múltiplos frontais ou laterais C _f	Cof. de Área C _a	Área de referência de lote (m ²)	Intervalo recomendado de área (m ²)	Observações gerais
1ª Zona Residencial Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplicar item 10.3.2	125	100 - 400	
2ª Zona Residencial Médio	10	20	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica	200	200 - 800	Parâmetros com área de referência de lote. Parâmetros com área de referência de lote e influência de área.
3ª Zona Residencial Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	400	400 - 1000	
4ª Zona Incorporação e Padrão Popular	10 Mínimo	-	-	-		1,10	-	200	300(17)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas de lote médio-altos, avaliar a influência de área e aplicar o respectivo intervalo de ajuste no fator múltiplos.
5ª Zona Incorporação e Padrão Médio	10 Mínimo	-	-	-		1,10	não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.000	
6ª Zona Incorporação e Padrão Alto	10 Mínimo	-	-	-		1,05	-	2000	1200 - 4.000	17 - Para este grupo o intervalo varia de 300 m ² até um limite superior indefinido.

Acima, temos as características para a 2ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2006.

303
A

IV.4 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratameto é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR Nº 14.653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial à todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.5 Grau de precisão

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

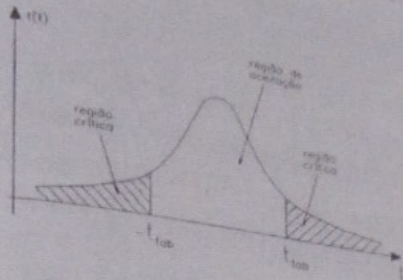
$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{v+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{v}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi v}} \left(1 + \frac{t^2}{v}\right)^{-(v+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

13/11/08

Student:

O gráfico a seguir representa a função densidade de t.



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para $\alpha = 20\%$ e um GL definido;

n = número de elementos da amostra;

IV.6 Método Ross/Heidecke

Para a determinação do justo e real valor da benfeitoria ora avalianda, o Perito se louvará no conhecido e consagrado estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2006".

O presente estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos tem por objetivo apresentar elementos para o cálculo do valor de venda de construções de imóveis urbanos na região metropolitana de São Paulo, acrescentando conceitos que visam atender aos tipos de construção e os valores nela previsto.

O referido estudo fulcro o valor da benfeitoria do imóvel com base na sua idade, estado de conservação, padrão construtivo e custos unitários básicos de construção (CUB's) fornecidos por órgãos independentes, como o índice H82N fornecido pelo SINDUSCON.

Os principais fatores aplicáveis para a correta avaliação das benfeitorias de Imóveis Urbanos são a Idade Aparente e a Depreciação, uma vez que estes recaem somente sobre a parcela da capital benfeitoria.

O método Ross/Heidecke é um método comumente empregado para a avaliação de residências, onde deverá ser considerada a sua depreciação em face da idade aparente, obsolescimento, bem como o estado de conservação e o tipo e acabamento da construção em questão.

Para se apurar um valor de uma benfeitoria de um imóvel urbano, deve-se primeiramente fixar seu padrão construtivo, de forma a obter seu valor unitário, respeitando os seus respectivos intervalos de variações para cada tipo de padrão. Este referido valor unitário está vinculado ao valor do RSN, um índice referente ao padrão construtivo que dá o valor por metro quadrado da construção.

Depois de estabelecido o padrão construtivo da benfeitoria, multiplica-se o valor unitário desta pelo Fator de Adequação ao

12/11/09

Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc), de modo que, assim, se possa levar em consideração a depreciação.

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal;
K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Para se obter o coeficiente "K", foi estabelecido no referido estudo uma relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e sua vida referencial (Ir), assim como, seu Estado de Conservação.

Uma vez obtido o Foc, pode-se calcular o valor da benfeitoria através da seguinte fórmula:

$$V_B = \text{Área (m}^2\text{)} * R8N * \text{Valor Unitário} * \text{Foc}$$

Onde:

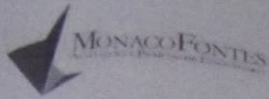
VB = Valor da Benfeitoria (R\$);

Área = área total construída (m²);

R8N = Índice (R\$/m²);

Valor Unitário = coeficiente referente ao padrão construtivo (sem unidade);

Foc = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (sem unidade).



MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil

Os custos de construção são estimados com base no custo unitário básico (CUB) acrescido do custo para fundações especiais, elevadores, taxa de administração da obra, lucro ou remuneração da construtora, etc.

Tel (11) 3101-2672 • cel (11) 9-8233-5353 • e-mail marcio@monacofontes.com.br
Rua Conde de Sarzedas, 190 - Cj. 63 • Centro • São Paulo • SP • 01512-000

34

50

107
A

01/08
6A
A

V AVALIAÇÃOV.1 Obtenção do valor metro quadrado do Conjunto ComercialV.1.i Pesquisa de Campo

Nesta importante fase do trabalho, o Perito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geo-econômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também seus estados de conservação, suas idades aparentes, seus padrões construtivos, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Assim, preliminarmente a esta coleta de dados de mercados, foram alvejados todos os itens que poderiam incidir variações no valor da Avaliação do Imóvel, bem como as vagas na garagem, quantidade de quartos, andar.

Desta forma, foi possível obter, a princípio, 07 (sete) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores, como segue:-



Acima, temos uma imagem onde se pode ilustrar o imóvel avaliado, bem como os elementos comparativos.

ELEMENTO 01			
Endereço: Rua Manoel Fontes, 27		Obra: []	
Cidade: São Paulo	Bairro: São Domingos	Instituição: []	Tipos: []
Senar: []	Quadra: []	Telefone: (11) 9720-1316	Data: []
ID: 529			
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Total (m²):	52,000	Segmentos:	1
Área Útil (m²):	1	Área de Cobertura:	2
Área de Construção:	1	Área de Terreno:	1
Área de Cobertura:	1		
BENFEITORIAS			
Cota Parte Construção			
Padrões	Área	Idade	
Residencial Apartamentos Simples Com Elevador	52,00	10	
Edifício de Construção:	0		
Terreno:	m²: 5		
Coef. 0,40		Coef. 0,17	
Coef. 0,40		Coef. 0,20	
		Coef. 0,15	
Fator de ponderação do padrão:		1,470	
		HE2N: R\$ 1.203,27/m²	
VALOR DA CONSTRUÇÃO		ELEMENTO	
R\$ 84.576,11			
VALOR TOTAL		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
R\$ 294.000,00		R\$ 4.027,58/m²	

MARCIO MONACO FONTES
 Taxonomista Civil

710
 A

73 81

09/28

ELEMENTO 02

Endereço: Av. Paulista, 1500 - 055 - 011
 Cidade: São Paulo Bairro: Paulista Vila Marginal: Paulista
 Semar: 12345 Quadra: 1234 ID: 1234

DADOS DO ELEMENTO

Nome do Empreendimento: Residência Apartamentos
 Tipo: Residência
 Área Construída: 12.345,67
 Área Total: 12.345,67
 Valor da Construção: R\$ 89.494,48

BENEFITÓRIAS


Cota Parte Construção

Padrões	Área	Índice
Residência Apartamentos - Padrão C, em Elevado	12.345,67	1,1
Cota Parte Construção		
Padrão	Índice	
R = 1,1	1,1	
R = 0,973	0,973	
Fator de ponderação do padrão	1,041	
HRZN:	R\$ 1.295,27/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
 R\$ 89.494,48

VALOR TOTAL
 R\$ 250.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
 R\$ 3.275,63/m²



ELEMENTO 03

Endereço: Av. Paulista, 1500 - 055 - 011
 Cidade: São Paulo Bairro: Paulista Vila Marginal: Paulista
 Semar: 12345 Quadra: 1234 ID: 1234

DADOS DO ELEMENTO

Nome do Empreendimento: Residência Apartamentos
 Tipo: Residência
 Área Construída: 12.345,67
 Área Total: 12.345,67
 Valor da Construção: R\$ 210.615,16

BENEFITÓRIAS


Cota Parte Construção

Padrões	Área	Índice
Residência Apartamentos - Padrão C, em Elevado	12.345,67	1,1
Cota Parte Construção		
Padrão	Índice	
R = 1,1	1,1	
R = 0,941	0,941	
Fator de ponderação do padrão	1,926	
HRZN:	R\$ 1.295,27/m²	

VALOR DA CONSTRUÇÃO
 R\$ 210.615,16

VALOR TOTAL
 R\$ 550.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
 R\$ 3.263,32/m²



710
A

38

09/08

ELEMENTO 02			
Endereço: <u>Av. Paulista, 1500 - Edifício 212</u>		Cidade: <u>São Paulo</u>	
Bairro: <u>Quarta</u>		Vila: <u>Marginal</u>	
Quadra: <u>11</u>		IF: <u>000</u>	
Data de Construção: <u>1980</u>		Obra: <u>Residência</u>	
Valor: <u>120.000,00</u>		Tipo: <u>apartamento</u>	
Superfície: <u>120,00</u>		Data: <u>09/08</u>	
Superfície Útil: <u>120,00</u>		Assessoria de Valor: <u>Monaco Fontes</u>	
DADOS DO ELEMENTO			
Área	120,00		
Superfície Útil	120,00		
Superfície Construída	120,00		
Volume	120,00		
Coeficiente de Ocupação	1,00		
Coeficiente de Cobertura	1,00		
Coeficiente de Utilização	1,00		
Coeficiente de Construção	1,00		
Coeficiente de Área	1,00		
Coeficiente de Altura	1,00		
Coeficiente de Densidade	1,00		
Coeficiente de Uso	1,00		
BENEFITÓRIAS			
Cota Parte Construção			
Padrão	Área	Idade	
Residência Apartamento - Padrão - Com Elevador	120,00	13	
Coeficiente de Construção	1		
Valor	120,00	13	
A = 0,441	B = 20		
	Fac:	0,873	
Fator de ponderação do padrão: 1,00			
HRTN: R\$ 1.200,00/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 89.494,48			
VALOR TOTAL			
R\$ 250.000,00			
		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
		R\$ 3.275,82/m²	



ELEMENTO 03			
Endereço: <u>Av. Paulista, 1500 - Edifício 212</u>		Cidade: <u>São Paulo</u>	
Bairro: <u>Quarta</u>		Vila: <u>Marginal</u>	
Quadra: <u>11</u>		IF: <u>000</u>	
Data de Construção: <u>1980</u>		Obra: <u>Residência</u>	
Valor: <u>120.000,00</u>		Tipo: <u>apartamento</u>	
Superfície: <u>120,00</u>		Data: <u>09/08</u>	
Superfície Útil: <u>120,00</u>		Assessoria de Valor: <u>Monaco Fontes</u>	
DADOS DO ELEMENTO			
Área	120,00		
Superfície Útil	120,00		
Superfície Construída	120,00		
Volume	120,00		
Coeficiente de Ocupação	1,00		
Coeficiente de Cobertura	1,00		
Coeficiente de Utilização	1,00		
Coeficiente de Construção	1,00		
Coeficiente de Área	1,00		
Coeficiente de Altura	1,00		
Coeficiente de Densidade	1,00		
Coeficiente de Uso	1,00		
BENEFITÓRIAS			
Cota Parte Construção			
Padrão	Área	Idade	
Residência Apartamento - Padrão - Com Elevador	120,00	13	
Coeficiente de Construção	1		
Valor	120,00	13	
A = 0,441	B = 20		
	Fac:	0,873	
Fator de ponderação do padrão: 1,00			
HRTN: R\$ 2.263,32/m²			
VALOR DA CONSTRUÇÃO			
R\$ 210.615,36			
VALOR TOTAL			
R\$ 550.000,00			
		VALOR UNITÁRIO DE TERRENO	
		R\$ 3.263,32/m²	



50

MARCIO MONACO FONTES

711
A

ELEMENTO 04

Endereço: Rua José Mattia, 100 - 011
 Cidade: São Paulo Baixo: Vila Marguerite
 Setor: Quadra: IP: 804

DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Utilizada:	36,00	Quantidade de Quartos:	2
Área:	36,00	Vagas de Garagem:	1
Quantidade de Quartos:	2		
Vagas de Garagem:	1		


BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Índice
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	36,00	25
Classe de Conservação	d	
Teto	normal	1
E = 60		1
K = 0,825		2
	R = 20	20
	Foc:	0,804
Fator de ponderação do padrão:		1,477
H82N:		R\$ 1.205,27/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 97.985,10

VALOR TOTAL
R\$ 305.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 1.696,69/m²



ELEMENTO 05

Endereço: Rua Alameda do Norte, 138
 Cidade: São Paulo Baixo: Vila Marguerite
 Setor: Quadra: IP: 822

DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Utilizada:	36,00	Quantidade de Quartos:	2
Área:	36,00	Vagas de Garagem:	1
Quantidade de Quartos:	2		
Vagas de Garagem:	1		


BENFEITORIAS

Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Índice
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	36,00	25
Classe de Conservação	d	
Teto	normal	1
E = 60		1
K = 0,644		2
	R = 20	20
	Foc:	0,7142
Fator de ponderação do padrão:		1,260
H82N:		R\$ 1.205,27/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 60.823,36

VALOR TOTAL
R\$ 245.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 3.288,87/m²



07/08

L.
D.
te
2

50

38

MARCIO MONACO FONTES
Engenheiro Civil

712
A

315 3/8

09/28

ELEMENTO 06

Endereço: Rua Wally Roberto Barba, 342
Cidade: São Paulo Bairro: Vila Mangabeira
Setor: Quadra: IF: 624


DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Util (m²)	11.600	Quantidade	1
Andar	2	Tipologia	Residencial
Quantidade de Quartos	2	Tipologia	Residencial
Vagas de Estacionamento	1	Sistema de Locomoção	Escalador

Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	51,00	10
Classe de Conservação:		
Terrço:	metro	2
h = 60		terçada
k = 0,878	R = 20	
	Foc:	0,912
Fator de ponderação do padrão:		1,470
H82N:		R\$ 1.205,27/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 81.503,90

VALOR TOTAL
R\$ 285.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 3.990,12/m²



ELEMENTO 07

Endereço: Rua Wally Roberto Barba, 325
Cidade: São Paulo Bairro: Vila Mangabeira
Setor: Quadra: IF: 624


DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO EDIFÍCIO	
Área Util (m²)	52,300	Quantidade	1
Andar	09	Tipologia	Residencial
Quantidade de Quartos	2	Sistema de Locomoção	Escalador
Vagas de Estacionamento	1		

Cota Parte Construção		
Padrões	Área	Idade
Residencial Apartamento Simples Com Elevador	52,00	10
Classe de Conservação:		
Terrço:	metro	2
h = 60		terçada
k = 0,898	R = 20	
	Foc:	0,918
Fator de ponderação do padrão:		1,470
H82N:		R\$ 1.205,27/m²

VALOR DA CONSTRUÇÃO
R\$ 84.576,11

VALOR TOTAL
R\$ 300.000,00

VALOR UNITÁRIO DE TERRENO
R\$ 4.142,77/m²



1.
o.
te
r
e
i

50

39

713
A

v.2 Fatores Homogeneizantes

Os fatores aplicáveis a cota parte construção e cota parte terreno vem representados nos quadros a seguir:

- **Fator oferta:** foi aplicada, para elementos em ofertas, uma depreciação de 10% de seu valor, a fim de vislumbrar a elasticidade do mercado imobiliário, bem como em função do número expressivo de ofertas na região;

A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados para a cota parte construção e cota parte terreno:

Ref.	Valor Unitário - Construção	Ref.	Valor Unitário - Terreno
ELEMENTO 01	R\$ 1.527,95/m ²	ELEMENTO 01	R\$ 3.560,51/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.826,42/m ²	ELEMENTO 02	R\$ 2.765,42/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.025,15/m ²	ELEMENTO 03	R\$ 2.734,47/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.749,73/m ²	ELEMENTO 04	R\$ 3.152,05/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.086,13/m ²	ELEMENTO 05	R\$ 2.851,37/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.598,12/m ²	ELEMENTO 06	R\$ 3.431,30/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.626,46/m ²	ELEMENTO 07	R\$ 3.565,84/m ²

A...
lo...
ne...
n°...
e...
d...
i...

- **Fator Padrão Construtivo:** Calculado conforme descrito no Item "11.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Padrão Construtivo			VUcorr.
		Fator	Diferença	Efeito do fator	
ELEMENTO 01	R\$ 1.527,95/m ²	0,97	-46,39	-0,03	R\$ 1.481,57/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.826,42/m ²	0,94	-102,12	-0,06	R\$ 1.724,30/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.025,15/m ²	0,92	-164,78	-0,08	R\$ 1.860,37/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.749,73/m ²	0,94	-100,18	-0,06	R\$ 1.649,55/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.086,13/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.086,13/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.598,12/m ²	0,97	-48,52	-0,03	R\$ 1.549,60/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.626,46/m ²	0,97	-49,38	-0,03	R\$ 1.577,08/m ²

Fator Conservação e Obsolescência: Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Conservação e Obsolescência			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.527,95/m ²	0,96	-57,79	-0,04	R\$ 1.470,17/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.826,42/m ²	0,95	-84,78	-0,05	R\$ 1.741,64/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.025,15/m ²	0,96	-81,08	-0,04	R\$ 1.944,07/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.749,73/m ²	0,96	-64,45	-0,04	R\$ 1.685,28/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.086,13/m ²	1,00	-1,22	0,00	R\$ 1.084,91/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.598,12/m ²	0,95	-74,18	-0,05	R\$ 1.523,93/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.626,46/m ²	0,95	-80,96	-0,05	R\$ 1.545,52/m ²

Fator Andar: Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Andar			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.527,95/m ²	1,04	56,74	0,04	R\$ 1.584,70/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.826,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.826,42/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.025,15/m ²	0,97	-61,48	-0,03	R\$ 1.963,66/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.749,73/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.749,73/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.086,13/m ²	1,04	40,34	0,04	R\$ 1.126,47/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.598,12/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.598,12/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.626,46/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.626,46/m ²

Fator Quarto: Calculado conforme descrito no Item "IV.2 Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Construção	Fator Quarto			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 1.527,95/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.527,95/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 1.826,42/m ²	1,04	67,83	0,04	R\$ 1.894,25/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.025,15/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.025,15/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 1.749,73/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.749,73/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 1.086,13/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.086,13/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 1.598,12/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.598,12/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 1.626,46/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 1.626,46/m ²

• **Fator Índice Fiscal:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2"
Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Índice Fiscal			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.560,51/m ²	0,96	-145,52	-0,04	R\$ 3.414,99/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.765,42/m ²	0,97	-83,62	-0,04	R\$ 2.681,80/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.734,47/m ²	0,96	-95,84	-0,03	R\$ 2.638,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.152,05/m ²	0,96	-110,48	-0,04	R\$ 3.041,57/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.851,37/m ²	0,96	-108,65	-0,04	R\$ 2.742,72/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.431,30/m ²	0,96	-144,15	-0,04	R\$ 3.287,15/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 3.565,84/m ²	0,96	-149,80	-0,04	R\$ 3.416,04/m ²

• **Fator Vagas de Garagem:** Calculado conforme descrito no Item "IV.2"
Tratamento por fatores".

Ref.	Valor Unitário - Terreno	Fator Vagas de Garagem			
		Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
ELEMENTO 01	R\$ 3.560,51/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.560,51/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 2.765,42/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.765,42/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 2.734,47/m ²	0,97	-89,85	-0,03	R\$ 2.644,62/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 3.152,05/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.152,05/m ²
ELEMENTO 05	R\$ 2.851,37/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 2.851,37/m ²
ELEMENTO 06	R\$ 3.431,30/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.431,30/m ²
ELEMENTO 07	R\$ 3.565,84/m ²	1,00	0,00	0,00	R\$ 3.565,84/m ²

✓ **Atualização:** Todos os elementos são válidos para o mês de Maio de 2015.

S.A.,
 ado,
 ente
 n°
 l e
 ral
 a

O grande diferencial da nova norma é que é preciso proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar uma que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas abaixo:

Combinações Testadas

Comb. Constr.	Fpd	Fco	Fa	Fq
Comb. Terr.	Fif	Fvg	Fmult	

Para a combinação, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostra a tabela a seguir:

Ref.	Combinação
1	R\$ 4.895,51/m ²
2	R\$ 4.389,14/m ²
3	R\$ 4.266,58/m ²
4	R\$ 4.626,67/m ²
5	R\$ 3.867,97/m ²
6	R\$ 4.762,56/m ²
7	R\$ 4.912,18/m ²
média	R\$ 4.531,52/m ²
desvio	R\$ 380,92/m ²
CV	8%
Linferior	R\$ 3172,00/m ²
Lsuperior	R\$ 5890,97/m ²

Após as iterações de praxe elencou o Perito como combinação representativa da formação do valor unitário do exposta na tabela supra, uma vez que esta aplica todos os fatores, fornecendo um Valor Unitário de R\$ 4.531,52/m² (Quatro Mil Quinhentos e Trinta e Um Reais e Cinquenta e Dois Centavos por Metro Quadrado) conforme destacado na tabela.

716
A

379 7/8
S
m

CA 09/28
LA
A

S.A.,
rado,
rente
nº
il e
tral
a

50

43

V.2.i Grau de Precisão

Conforme acima relatado, a nova norma estabelece que o resultado encontrado deva ser classificado em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média, que procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir.

PRECISÃO - NBR 14653		
Média Saneada		R\$ 4531,52/m ²
Desvio-Padrão		R\$ 380,92/m ²
Erro-Padrão		207,29
IC(significância=20%)	R\$ 4324,23/m ²	< VUmed < R\$ 4738,80/m ²
Amplitude do IC		9%
O Conjunto dos Fatores atingiu o Grau III		

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu **GRAU III DE PRECISÃO**.

V.2.ii Grau de Fundamentação

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

Como todos os fatores resultaram em valores dentro do intervalo 0.8 a 1.25, todos os fatores individuais atingiram **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Ref.	Vu	Combinação	FG
1	5.088,46	4.805,51	0,96
2	4.591,84	4.389,14	0,96
3	4.750,62	4.266,58	0,90
4	4.901,79	4.626,67	0,94
5	3.937,50	3.967,97	0,98
6	5.029,41	4.762,56	0,95
7	5.192,31	4.912,18	0,95

Onde:

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global;

O conjunto de fatores atingiu **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**, como mostra a tabela.

Apresenta-se a seguir o gráfico da bissetriz:

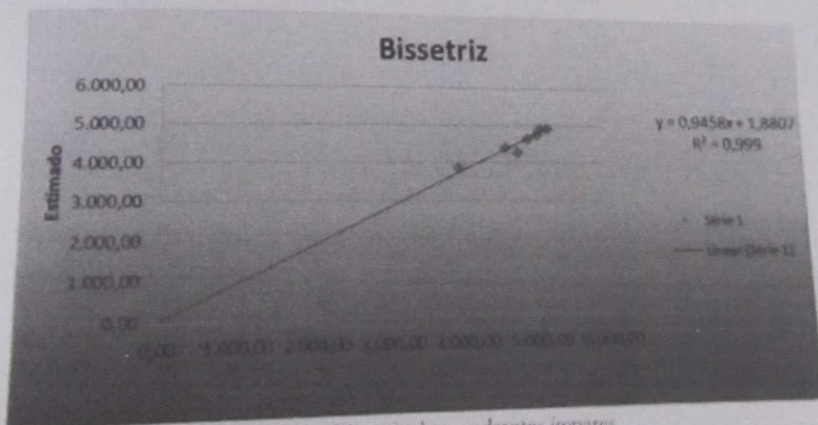


Gráfico – Bissetriz dos quadrantes ímpares.

A) ELEMENTOS DISCREPANTES: Por não se afastarem da faixa supra não houve valores discrepantes.

B) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO PARA TERRENO LOCALIZADO NO BAIRRO BAIRRO VILA MANGALOT- SÃO PAULO:

$$Q = R\$ 4.531,52/m^2$$

(Quatro Mil Quinhentos e Trinta e Um Reais e Cinquenta e Dois Centavos por Metro Quadrado)

Maio/2015

A.,
do,
ste
n°
e
al
a

VI VALOR TOTAL DA UNIDADE HABITACIONAL

Com fulcro no valor unitário de apartamento calculado no item retro, pode-se calcular o valor total do imóvel, conforme segue:

IMÓVEL AVALIANDO	
Área útil Avaliando	52,49 m ²
VU Homogeneizado	R\$ 4.531,52 /m ²
Padrão Construtivo	Residencial Apartamento Simples Com Elevador
Andar	7 ^o
Quartos	2
Vagas de Garagem	1
VALOR TOTAL DO AVALIANDO	R\$ 237.859,33

Assim, conforme demonstrado na tabela acima, temos um valor de:-

$V_1 = R\$ 237.859,33$
(Duzentos e Trinta e Sete Mil Oitocentos e Cinquenta e Nove Reais e Trinta e Três Centavos)
Maio/2015

VI.1 Grau de Fundamentação

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12		3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados selecionados, com foto e características observadas pela Autoridade Lavada	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

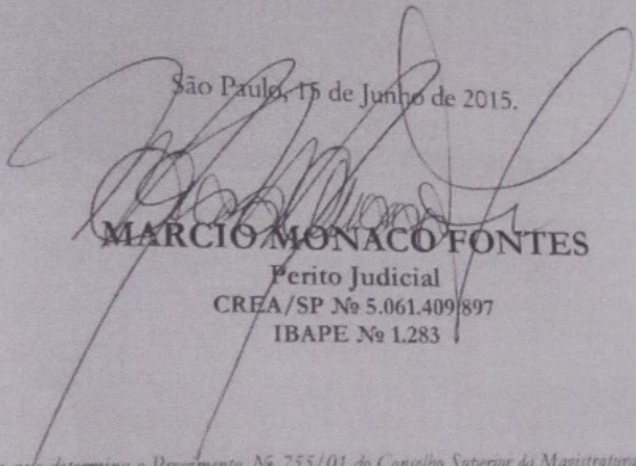
*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

VII ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, que vai editado em 49 (Quarenta e Nove) folhas todas em seu averso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito, colocando-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 15 de Junho de 2015.



MARCIO MONACO FONTES

Perito Judicial

CREA/SP Nº 5.061.409/897

IBAPE Nº 1.283

Em atenção ao que determina o Provimento Nº 755/01 do Conselho Superior da Magistratura, Artigo 5º, publicado no Diário Oficial do Estado de São Paulo, em 07/06/01, este Signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "Curriculum Vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelas demais Artigos.

A.,
do,
nte
nº
e
ral
a

222
a

383

07/28

São Paulo, 06 de Novembro de 2019

DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO
ADRIANA GENIN FIORE BASSO
1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA
ALAMEDA SANTOS 787 - 132 - COMPL.: JARDIM PAULISTA
SAO PAULO - SP
CEP: 01419-001

AUTOR 1: CONDOMINIO EDIFICIO BARAO DE SAO JESUINO
RÉU: MARIA DECLAIR NOGUEIRA MARIANO
Nº DO OFÍCIO: 0
Nº PROCESSO: 00344684720018260004

Em atenção aos termos do Ofício supra, seguem nossas considerações através do ato:

Primeiramente salienta que esta instituição tem como premissa colaborar com os Órgãos Públicos e com o Poder Judiciário, em todas suas esferas, no que for necessário, cumprindo todas as determinações emanadas dos mesmos, dentro da absoluta legalidade.

Partindo do princípio acima, vimos pelo presente informar a esse D. Juízo, que após pesquisas em nossos sistemas, referente ao imóvel sobre a matrícula Nº 90.154 em nome do Sr. PEDRO TRAJANO DE MENEZES CPF 029.917.498-06, segue abaixo as devidas considerações:

Nº DO CONTRATO: 0007.0389.00001.851-8

VALOR CONTRATADO:R\$ 5.059.200,30

DATA DE CONTRATO:25/11/1993

DATA DO ULTIMO PAGAMENTO:31/01/2001

SE ESTÁ LIQUIDADO OU NÃO: Contrato com término de prazo em Novembro/2008, porém com parcelas pendentes desde Dezembro/2000

NUMERO DE PARCELAS PAGAS:084

VALOR DAS PARCELAS PAGAS:Última parcela paga R\$ 757,77

SALDO ATUAL DA DÍVIDA:R\$ 3.384.915,38

VALOR DA GARANTIA:R\$ 10.121.612,02

ENDEREÇO:RUA DO COMPOSITOR 38 AP.72 VILA GUEDES 05133.110 SAO PAULO SP

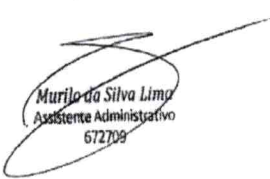
Sendo o que se oferecia no momento, aproveitamos a oportunidade para renovar nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente.

BANCO SANTANDER
Gerência de Ofícios



Monica Vasconcelos de Oliveira
Assistente Administrativa
653441



Murilo da Silva Lima
Assistente Administrativo
672708