

469

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL DO JABAQUARA

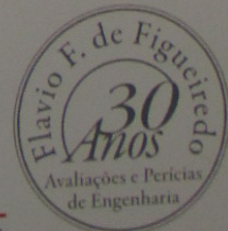
Proc. : 0021842-28.2003.8.26.0003  
(01.01.2003/002120)

MO 1 FJAB.15.0410320-3 09/12/15 15/1 SW

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO,  
Engenheiro Civil, CREA 88.175/D, Membro Titular do  
IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de  
Engenharia, Perito nomeado nos autos da AÇÃO DE  
COBRANÇA DE TAXAS CONDOMINAIS promovida por  
CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NEVADA contra RITA DE  
CÁSSIA DA SILVA, tendo concluído nova vistoria,  
pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem  
respeitosamente à presença de V.Exª. apresentar suas  
conclusões consubstanciadas no seguinte

1ª OF. CIVEL JABAQUARA 15/02/2015 14:20 00005278

**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
ATUALIZAÇÃO E COMPLEMENTAÇÃO**



478

## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 92, localizado no 9º andar do Condomínio Edifício Nevada, situado na Rua Alba, nº 1779 – Vila Santa Catarina – São Paulo - SP, objeto de penhora conforme Termo de fl. 347 dos autos.

O valor do imóvel será determinado para o mês de novembro de 2015, observando-se as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

421

## II - VISTORIA

A vistoria foi iniciada no dia 14 de outubro.

### II.1 - Localização

O imóvel corresponde ao apartamento nº 92 do Condomínio Edifício Nevada, situado na Rua Alba nº1779 – Vila Santa Catarina - São Paulo - SP, – é completada pelas rua Joaquim Moraes, rua das Cavas e Avenida João Barreto de Menezes, possuindo Índice Fiscal correspondente a 747,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

Este local é classificado como "ZM1 - Zona Mista de Densidade demográfica e construtiva baixa" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento).



4x2

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

O imóvel situa-se na Vila Santa Catarina, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão simples a médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em função de sua localização em relação à malha viária e das características supra relacionadas, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2005), o que implica em um lote paradigma com 16,00 m.

4x3

### II.3 - Terreno

O terreno em que foi erigido o edifício em que se situa o imóvel avaliando possui testada no nível do logradouro para o qual entesta e seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

### II.4 - Benfeitorias

O edifício Nevada, onde situa-se a unidade avalianda, possui 1 subsolo, pavimento térreo e 13 pavimentos elevados.

No subsolo situam-se vagas de garagem.

No pavimento térreo, além dos acessos ao edifício, situam-se hall de entrada, salão de festas, churrasqueira, quadra poliesportiva, salão de jogos, playground e piscinas.

O edifício possui guarita, elevadores, porteiro eletrônico, sistema de interfonos e antena coletiva de TV.

O apartamento em estudo é identificado pelo nº 92, situa-se no 9º andar e é composto por sala, banheiro, 2 dormitórios, cozinha e lavadeira.

De acordo com a Matrícula nº 112.406 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 357 a 359 dos autos), o imóvel em estudo possui área útil de 56,381 m<sup>2</sup> e área comum de 67,5392 m<sup>2</sup>, nesta incluída a área de 12,00 m<sup>2</sup>, relativa a uma vaga de indeterminada na garagem coletiva, localizada no subsolo, para um automóvel de passeio de padrão pequeno ou médio, perfazendo a área construída de 123,9202 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal 1,94699 % no terreno condominial e nas demais partes e coisas de uso comum.

474

Os principais acabamentos identificados na construção são os seguintes:

**- Áreas Privativas**

**- Sala / Dormitórios**

- piso: assoalho de madeira
- paredes: pintura sobre massa
- forro: laje revestida
- caixilho: alumínio

**- Banheiros / Cozinha / Área de Serviço/ Terraço**

- piso: cerâmica; ardósia, granito
- paredes: azulejo
- forro: laje revestida, forro de gesso
- caixilho: alumínio

O imóvel foi construído há 25 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção do edifício e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação “Apartamentos Padrão Médio, com elevador” do Estudo “Valores de edificações de imóveis urbanos – 2002”.

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

4/2/18

1 - Vista da Rua Alba



*[Handwritten signature]*

476  
11

2 - Vista da Rua Alba



*[Handwritten signature]*



4+x  
/

3 – Vista do Edifício Nevada



*[Handwritten signature]*

478  
A

4 - Acesso ao condomínio



419  
A  
B

5 - Acesso ao condomínio



*[Handwritten signature]*

480

6 - Entrada de autos



48/

7 - Playground



*[Handwritten signature]*

482  
/

8 - Churrasqueira



*[Handwritten signature]*

483  
A

9 – Quadra poliesportiva



*[Handwritten signature]*

484  
~~1~~

10 - Piscina



*[Handwritten signature]*



485

11 - Salão de Jogos



*[Handwritten signature]*

479

12 - Subsolo - Vagas de garagem



*[Handwritten signature]*

487

13 - Hall de entrada



*[Handwritten signature]*

488  
~~1~~

14 - Acesso ao apartamento 92



489

15 - Apartamento 92 - Sala de estar



*[Handwritten signature]*

498

16 – Apartamento 92 - Cozinha



*[Handwritten signature]*

491/16

17 - Apartamento 92 - Area de serviço



*[Handwritten signature]*

402  
/

18 - Apartamento 92 - Dormitório 01



*[Handwritten signature]*



493

19 - Apartamento 92 - Banheiro



*[Handwritten signature]*

494

20 - Apartamento 92 - Dormitório 02



495

### III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

#### III.1 - Metodologia

De acordo com a norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

O **Método Comparativo Direto de Custo** identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O **Método da Quantificação de Custo** identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

Em alguns casos é empregado o **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

496

No presente caso será utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo qual o Valor do Imóvel é obtido a partir de dados de ofertas ou transações de imóveis semelhantes ao avaliando, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam a estes requisitos nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da norma NBR 14653-1 recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

A preferência pelo uso de métodos diretos não é recente. Já em 1992 o Eng<sup>o</sup>. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "Métodos Diretos x Métodos Indiretos", onde consta:

*" .. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto .*

*Como nenhuma dessa etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade .*

*Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.*

498

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos .." (grifos nossos)

A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações já naquela época pode ser medida pelo fato de que os mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais do evento:

#### *Tema I - Método Diretos x Indiretos*

- 1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;
- 2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.
- 3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.

No mesmo sentido, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 1995 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia também confirmou a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

#### ".. 5.3 - Utilização de mais de um método

5.3.1 - Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros .."

498

### III.2 - Valor do Imóvel

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos referem-se a apartamentos com padrão, área e dependências compatíveis com os do imóvel avaliando, situados na mesma região geo-econômica ;
- b) Fator elasticidade da oferta = 0,9 ;
- c) Adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% referentes a terreno e 80% referentes a construção ;
- d) Transposição de valores de terrenos com base nos Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2014). Para o imóvel em questão  $IF = 747,00$ ;
- e) Correções relativas a depreciação efetuadas de acordo com as recomendações preconizadas no estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002". O edifício em tela aparenta ter sido construído há 25 anos, enquadra-se na classificação "Apartamentos Padrão Médio com elevador" e apresenta estado de conservação regular. Dessa forma, seu Fator de Depreciação corresponde a  $Foc = 0,750$ .

499 ↑

Elemento Comparativo nº 1

Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, 30

Sector: 89                      Quadra: 135                      IF: 902,00

Fonte: Sra. Rosa                      - Tel: 3869-7000                      - Century 21

Dormitórios: 3                      Vagas: 2

Área Privativa: 90 m<sup>2</sup>

Idade Aparente de Construção: 25 anos

Tipo: Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

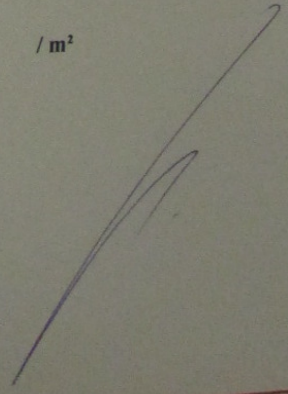
Fator de Depreciação (Foc) = 0,750

Preço Pedido: R\$ 880.000,00

**Cálculo do Valor Corrigido :**

$$q = \left( 0,2 \times \frac{747,00}{902,00} + 0,8 \times \frac{2,160}{2,160} \times \frac{0,750}{0,750} \right) \times 0,9 \times \frac{880.000,00}{(90 + 2 \times 10)}$$

**q = R\$ 6.952,55 / m<sup>2</sup>**



4500

Elemento Comparativo nº 2

Rua Alba, 150

Setor : 89

Quadra : 506

IF : 668,00

Fonte : Sra. Michelli

Tel : 5584-7233

Dormitórios : 3

Vagas : 1

Área Privativa : 57 m<sup>2</sup>

Idade Aparente de Construção: 10 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,904

Preço Pedido: R\$ 447.000,00

**Cálculo do Valor Corrigido :**

$$q = \left( 0,2 \times \frac{747,00}{668,00} + 0,8 \times \frac{2,160}{1,926} \times \frac{0,750}{0,904} \right) \times 0,9 \times \frac{447.000,00}{(57 + 1 \times 10)}$$

$$q = \text{R\$ } 5.811,32 \text{ / m}^2$$



50/11

Elemento Comparativo nº 3

Rua Alba, 2140

Setor : 89

Quadra : 149

IF : 520,00

Fonte : Sra. Ana Lucia - Tel : 2369-2433 - Apoio Consultoria Imobiliaria

Dormitórios : 2

Vagas : 1

Área Privativa : 62 m<sup>2</sup>

Idade Aparente de Construção: 35 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado: Entre regular e necessitando de reparos simples

Fator de Depreciação (Foc) = 0,596

Preço Pedido: R\$ 280.000,00

**Cálculo do Valor Corrigido :**

$$q = \left( 0,2 \times \frac{747,00}{732,00} + 0,8 \times \frac{2,160}{1,926} \times \frac{0,750}{0,750} \right) \times 0,9 \times \frac{477.000,00}{(62 + 1 \times 10)}$$

$$q = \text{R\$ } 5.503,26 \text{ / m}^2$$

504

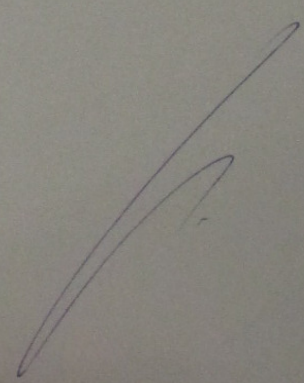
Elemento Comparativo nº 4

Rua Carlos Carra, 415  
Setor : 89                      Quadra : 148                      IF : 732,00  
Fonte : Sra. Olga                      - Tel : 2528-1792                      - Paulo Roberto Leardi  
Dormitórios : 2                      Vagas : 1  
Área Privativa : 65 m<sup>2</sup>  
Idade Aparente de Construção: 25 anos  
Tipo : Apartamento                      Padrão Médio  
Estado: Regular  
Fator de Depreciação (Foc) = 0,750  
Preço Pedido: R\$ 477.000,00

**Cálculo do Valor Corrigido :**

$$q = \left( 0,2 \times \frac{747,00}{732,00} + 0,8 \times \frac{2,160}{1,926} \times \frac{0,750}{0,750} \right) \times \frac{0,9}{(65 + 1 \times 10)} \times 477.000,00$$

q = R\$ 6.303,81 / m<sup>2</sup>



503/11

Elemento Comparativo nº 5

Rua Djalma Pinheiro Franco, 531

Sector : 89

Quadra : 149

IF : 902,00

Fonte :

Sra. Vera

- Tel : 5523-4909

Dormitórios : 2

Vagas : 1

Área Privativa : 86,28 m<sup>2</sup>

Idade Aparente de Construção : 35 anos

Tipo : Apartamento Padrão Médio

Estado : Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,620

Preço Pedido : R\$ 400.000,00

**Cálculo do Valor Corrigido :**

$$q = \left( 0,2 \times \frac{747,00}{902,00} + 0,8 \times \frac{2,160}{1,692} \times \frac{0,750}{0,620} \right) \times 0,9 \times \frac{400.000,00}{(86,3 + 1 \times 10)}$$

$$q = \text{R\$ } 5.239,16 \text{ / m}^2$$

Em resumo, tem-se:

504

ELEMENTO COMPARATIVO	ENDEREÇO	VALOR UNITÁRIO (R\$/M <sup>2</sup> )
1	Rua Doutor Djalma Pinheiro Franco, 30	
2	Rua Alba, 150	6.952,55
3	Rua Alba, 2140	5.811,32
4	Rua Carlos Carra, 415	5.503,26
5	Rua Djalma Pinheiro Franco, 531	6.303,81
<b>TOTAL</b>		<b>5.239,16</b>
		<b>29.810,10</b>

cuja Média Aritmética é igual a :

$$\text{R\$ } 29.810,10 \quad / \quad 5 \quad = \quad \text{R\$ } 5.962,02 \quad / \text{m}^2$$

que define o intervalo de confiança dentro dos seguintes limites:

$$\text{Mínimo :} \quad 0,7 \quad \times \quad \text{R\$ } 5.962,02 \quad / \text{m}^2 \quad = \quad \text{R\$ } 4.173,41$$

$$\text{Máximo :} \quad 1,3 \quad \times \quad \text{R\$ } 5.962,02 \quad / \text{m}^2 \quad = \quad \text{R\$ } 7.750,63$$

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

---

$$q = \quad \text{R\$ } 5.962,02 \quad / \text{m}^2 \quad - \quad \text{novembro/2015}$$

---

505

O valor do imóvel será calculado pela seguinte expressão :

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

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 5.962,02

Au = área privativa do imóvel = 56,381 m<sup>2</sup> + 12,00 m<sup>2</sup> (referente a uma vaga de garagem)

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

$$VI = R\$ 5.962,02 / m^2 \times 68,381 m^2$$

VI = R\$ 407.688,890, ou, em números comerciais:

---

**VI = R\$ 408.000,00 - novembro/2015**

---

#### IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, o valor do imóvel nº 92 do 9º andar do Condomínio Edifício Nevada, situado na Rua Alba nº 1779 - Vila Santa Catarina - São Paulo - SP, para o mês de novembro de 2015, é de:

---

**VI = R\$ 408.000,00 - novembro/2015**

---