

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL II DE SANTO
AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO Nº 1021912-45.2014.8.26.0002

FABIO FERREIRA DE MELLO,

Engenheiro Civil, Perito Judicial, tendo sido honrado com a nomeação nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida pelo **CONDOMÍNIO VILLA AMALFI** em face de **DANIELA CRISTINA FRANCO SILVEIRA**, vem, após estudos circunstanciados do problema, vistoria do imóvel, diligências e pesquisas atinentes aos autos, apresentar mui respeitosamente a **Vossa Excelência**, suas conclusões consubstanciadas no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
2. CRITÉRIOS E METODOLOGIA	4
2.1. Critérios	4
2.2. Metodologia.....	4
3. VISTORIA	6
3.1. Localização.....	6
3.2. Região.....	7
3.3. Zoneamento	7
3.4. Terreno	12
3.4.1. Do Solo	12
3.4.2. Da Topografia	13
3.5. Construção.....	13
3.5.1. Área Construída	13
3.5.2. Disposição do Imóvel	14
3.5.3. Acabamentos do Imóvel	15
3.6. Relatório Fotográfico	18
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	41
4.1. Metodologia.....	41
4.2. Valor Unitário Homogeneizado de Construção.....	43
4.3. Classificação das Benfeitorias	45
4.4. Fator Obsolescência e Conservação	47
4.5. Valor do Imóvel.....	48
5. CONCLUSÃO	49
6. RELAÇÃO DE ANEXOS	50
7. ENCERRAMENTO	51

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado do **apartamento nº 53, do Edifício Giuliano, integrante do Condomínio Villa Amalfi**, situado na Rua Leonardo Cerveira Varandas, nº 50, no Bairro do Morumbi, 30 ° Subdistrito, na cidade de São Paulo - SP.

A ação tem por objeto a unidade 53, constante da **matrícula nº 212.236 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital - SP**, tendo em vista a garantia da dívida contraída mediante ao não pagamento das cotas condominiais vencidas entre agosto de 2013 até agosto de 2016.

Requerida a Avaliação, o M.M. JUIZ nomeou o Signatário para tão honroso mister à **fl. 59** dos autos.

Na vistoria agendada, mesmo as partes sendo avisadas, ninguém atendeu ao interfone, depois de muita insistência, a proprietária foi contatada via telefone celular e informou que todos os moradores do imóvel estavam viajando, que ficariam todos fora vários dias e que não sabia quando retornariam, com isso não foi possível vistoriar esta unidade, diante disso o gerente predial do Condomínio, o Sr. Adenilton Araujo, disponibilizou um apartamento análogo no Condomínio, que estava vazio para venda.

2. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

2.1. CRITÉRIOS

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios:

- NBR-14.653/02 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.
- Edificações Valores de Venda – 2.002, Estudo procedido pela comissão de peritos do IBAPE/SP.

2.2. METODOLOGIA

O Nível de Rigor do presente trabalho enquadra-se segundo a prescrição normativa em **Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II.**

De acordo com a classificação proposta pelas normas citadas acima, os métodos de avaliações dividem-se nos seguintes grupos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

MÉTODO INVOLUTIVO

MÉTODO EVOLUTIVO

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

No presente caso, o valor do imóvel será calculado em comparação com outros semelhantes e, portanto, adotar-se-á o Método Comparativo.

3. VISTORIA

3.1. LOCALIZAÇÃO

É objeto de avaliação, o imóvel residencial, **apartamento nº 53, do Edifício Giuliano**, integrante do **Condomínio Villa Amalfi**, situado na Rua Leonardo Cerveira Varandas, nº 50, no Bairro do Morumbi, 30 º Subdistrito, na cidade de São Paulo - SP.

A reprodução a seguir evidencia o local onde se situa o imóvel.

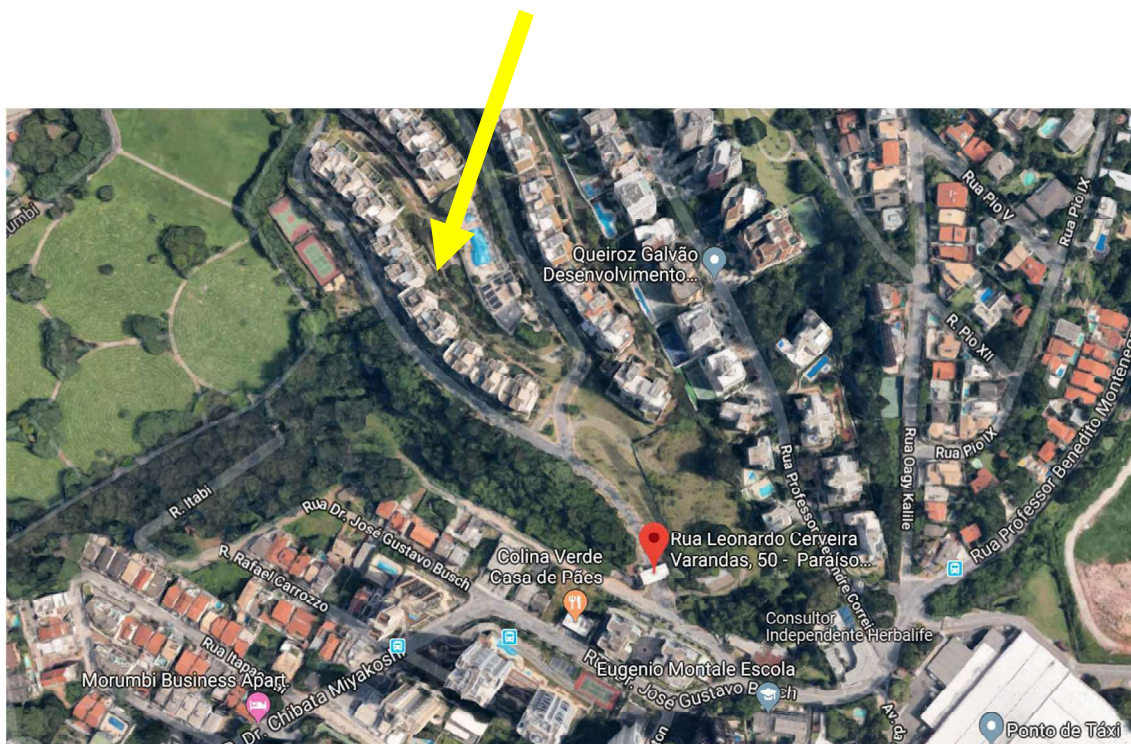


Fig. 01: Localização do imóvel – fonte Google Earth.

3.2. REGIÃO

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de telefonia, galeria de águas pluviais, iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação.

A ocupação predominante é residencial e com boa infraestrutura. O imóvel avaliando, localiza-se em região servida por meio de transportes coletivos, ônibus na Rua Professor Benedito Montenegro.

3.3. ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento da capital de São Paulo, **Planta de Zoneamento**, em conformidade com a **Lei Municipal 16.402 de 22/03/16** que dispõe sobre normas complementares ao PDE (**Lei 16.050 de 31/07/14**), planos regionais estratégicos das subprefeituras e parcelamento, uso e ocupação do solo, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando é:

ZM - Zona Mista

A reprodução a seguir, evidenciam os parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, para **ZM - Zona Mista**, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando:

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m ²)	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
ZEIS-4						
ZEIS-5						

QUALIFICAÇÃO	ZDE	ZDE-1	5	1	2	1.0
		ZDE-2	1	1.0	1	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	1	1.0	1	20.000 (a)
		ZPI-2	2	5.0	1	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZP	5	1	1	10.0
	ZER	ZER-1	1	2	1	10.0
		ZER-2	5	1	1	10.0
		ZERa	1	5	1	10.0
	ZPDS	ZPDS	2	1.0	N	N
		ZPDSr	N	20.0	N	N
	ZEPAM	ZEPAM	2	5.000 (b)	N	N

Quadro 1: Dimensões mínimas e máximas dos lotes

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macro áreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Fabio Ferreira de Mello
Eng° Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,7	0,	2	NA	N	3	4
	ZEUP	ZEUP (b)	0,	1	2	0,85	0,	2	NA	N	3	N
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,7	0,	2	NA	N	3	N
	ZEM	ZE	0,	1	2 (d)	0,85	0,	2	NA	N	3	2
ZEMP	0,	1	2 (e)	0,85	0,	2	NA	N	3	4		
QUALIFICAÇÃO	ZC	Z	0,	1	2	0,85	0,	4	5	N	3	N
		Z	NA	1	1	0,7	0,	2	5	N	3	N
		ZC-ZEIS	0,	1	2	0,85	0,	N	5	N	3	N
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,	1	5	N	3	N
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,	1	5	N	3	N
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,	1	5	N	3	NA
		ZCORa	N	1	1	0,50	0,	1	5	N	3	N
	ZM	Z	0,	1	2	0,85	0,	2	5	N	3	N
		Z	N	1	1	0,7	0,	1	5	N	3	NA
		ZM	0,	1	2	0,85	0,	2	5	N	3	N
		ZMISa	N	1	1	0,7	0,	1	5	N	3	N
	ZEIS	ZEIS-1	0,	1	2,5 (f)	0,85	0,	N	5	N	3	N
		ZEIS-2	0,	1	4 (f)	0,85	0,	N	5	N	3	N
		ZEIS-3	0,	1	4 (g)	0,85	0,	N	5	N	3	N
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,7	0,	N	5	N	3	N
ZEIS-5		0,	1	4 (f)	0,85	0,	N	5	N	3	N	
ZDE	ZDE-1	0,	1	2	0,7	0,	2	5	N	3	N	
	ZDE-2	0,	1	2	0,7	0,	2	5	3	3	N	
ZPI	ZPI-1	0,	1	1,	0,7	0,	2	5	3	3	N	
	ZPI	N	1	1,	0,50	0,	2	5	3	3	N	
PRESERVAÇÃO	ZPR	Z	0,05	1	1	0,50	0,	1	5	N	3	N
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,	1	5	N	3	N
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,	1	5	N	3	N
		ZE	NA	1	1	0,50	0,	1	5	N	3	N
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,	2	5	N	3	N
		ZPDSr	NA	0,	0,	0,20	0,	1	5	N	3	NA
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,	0,	0,10	0,	1	5	N	3	N	
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (I)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	((2	NA	N	3	N
		AVP-2	NA	1	1	0,	0	2	NA	N	3	N
	INSTITUCIONAIS	A	NA	1	4	0,85	0	2	NA	N	3	N
		A	NA	1	2	0,	0	1	NA	N	3	N
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
AC-2		NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Quadro 2: Coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabaritos e recuos.

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

(d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

A figura a seguir evidencia o zoneamento onde se inseri o imóvel avaliando.

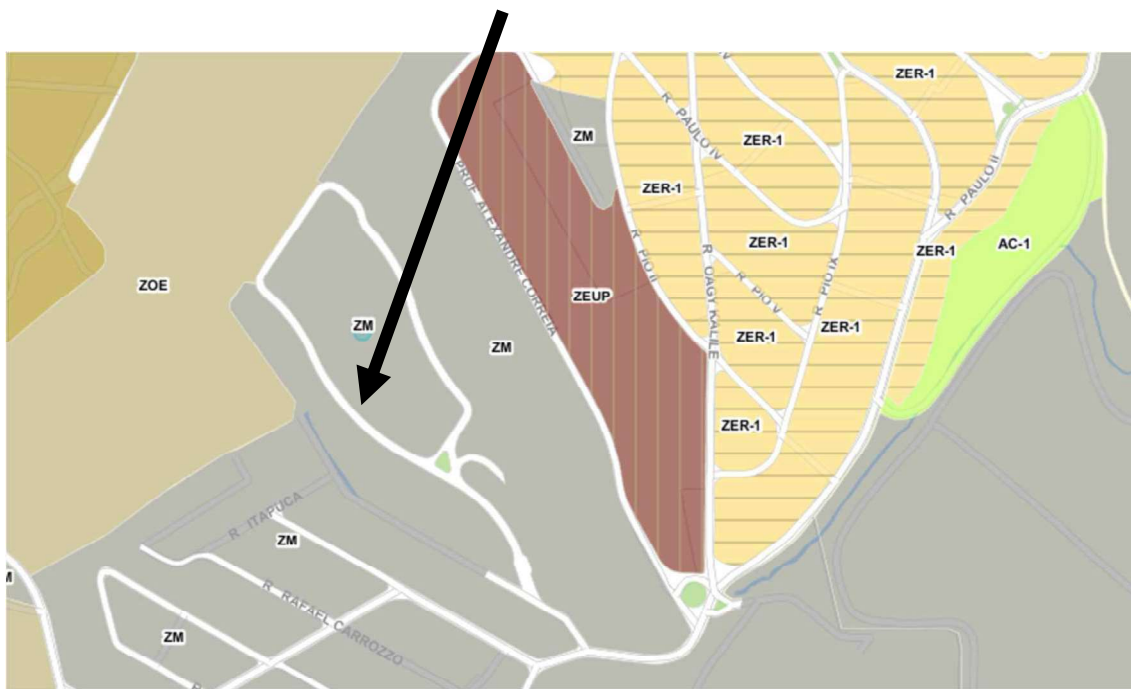


Figura 2: Mapa de zoneamento do Imóvel.

3.4 TERRENO

3.4.1 Do Solo

O solo onde se localiza o imóvel avaliando é aparentemente seco próprio para a construção civil, sendo que para quaisquer outras obras, deverá proceder à análise do solo, através de sondagem de reconhecimento.

3.4.2 Da Topografia

A topografia do terreno é inclinada.

A topografia da Rua é inclinada no trecho em estudo.

3.5 CONSTRUÇÃO

3.5.1 Área Construída

Conforme disposto no **15º Cartório de Registro de Imóveis** de São Paulo-capital, **matricula nº 212.236**, o imóvel tem a seguinte descrição:

“IMÓVEL: Apartamento nº 53, localizado no 4º pavimento do Bloco 2 denominado Edifício Giuliano, integrante do condomínio denominado Villa Amalfi, situado na Rua Leonardo Cerveira Varandas, nº 50, no Bairro Morumbi, 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 141,3965 m²., a área comum não proporcional de 21,6200 m²., a área comum proporcional de 162,0481 m²., e a área total de 325,0640 m²., equivalente a uma fração ideal de 0,172338 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito de usar 02 vagas de garagem, independente de tamanho, indeterminadas e localizadas indistintamente nos subsolos.”

Cadastro na Municipalidade sob nº 170.184.0819-8 (em maior área).

Portanto com as seguintes metragens:

Área útil..... 141,3965 m²;
Área comum..... 183,6675 m²;
Área total..... 325,0640 m²;

A idade da edificação foi estimada em **15(quinze)** anos.

3.5.2 Disposição do Imóvel

A unidade avaliando localiza-se no Edifício Giuliano, que tem 09 andares e 02 apartamentos por andar e faz parte integrante do Condomínio Villa Amalfi.

O Condomínio possui uma ótima infraestrutura, com vagas para visitantes, playground, churrasqueira, piscinas infantil e adulta, sauna, sala de ginástica, salão de festas, salão de jogos, quadra de squash, quadra de tênis, pista de cooper, quadra poliesportiva, pista de skate e restaurante, dentre outras comodidades.

A unidade avalianda é dotada de sala de visitas em 02 ambientes, 04 dormitórios, sendo 02 suítes, cozinha, área de serviço e dependência de empregada com dormitório e banheiro e 02 vagas de garagem.

3.5.3 Acabamentos do Apartamento

SALA:

- ➔ Pisos: madeira;
- ➔ Paredes: alvenaria revestidas com massa fina e pintura látex;
- ➔ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura látex;
- ➔ Janelas: deslizantes de alumínio anodizado;
- ➔ Portas: de madeira.

DORMITÓRIOS:

- ➔ Pisos: madeira;
- ➔ Paredes: Alvenaria revestidas com massa fina e pintura látex;
- ➔ Tetos: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➔ Janelas: deslizantes em alumínio anodizado;
- ➔ Portas: de madeira.

BANHEIROS:

- ➔ Pisos: placas cerâmicas;
- ➔ Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- ➔ Tetos: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;

- ➡ Pias: com tampos em granito e cubas em louça;
- ➡ Sanitários em louças coloridas com caixa acoplada;
- ➡ Janelas: do tipo basculante de alumínio anodizado;
- ➡ Portas: de madeira.

COZINHA:

- ➡ Piso: placas cerâmicas;
- ➡ Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➡ Pia: com tampo em granito e cubas em inox;
- ➡ Janela: deslizante de alumínio anodizado;
- ➡ Porta: de madeira.

ÁREA DE SERVIÇO:

- ➡ Piso: placas cerâmicas;
- ➡ Paredes: parte revestida com placas de cerâmica e demais com pintura em epóxi;
- ➡ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➡ Janela: deslizante de alumínio anodizado;
- ➡ Tanque: em louça;
- ➡ Porta: de madeira.

DEPENDÊNCIA DE EMPREGADOS:

DORMITÓRIO:

- ➔ Piso: placas cerâmicas;
- ➔ Paredes: Alvenaria revestidas com massa fina e pintura látex;
- ➔ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➔ Porta: de madeira.

BANHEIRO:

- ➔ Piso: placas cerâmicas;
- ➔ Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- ➔ Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- ➔ Lavatório em louça;
- ➔ Sanitário em louça com caixa acoplada;
- ➔ Janela: do tipo basculante de alumínio anodizado;
- ➔ Porta: de madeira.

3.6 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 1: Vista da Portaria do Condomínio.



FOTO 2: Vista da Portaria do Condomínio no Outro Sentido.



FOTO 3: Vista da Rua Principal de Acesso aos Prédios do Condomínio.



FOTO 4: Vista da Rua Principal de Acesso aos Prédios do Condomínio, no Outro Sentido.



FOTO 5: Vista da Rua do Edifício Giuliano.



FOTO 6: Vista do Playground.



FOTO 7: Vista da Churrasqueira.



FOTO 8: Vista da Quadra Poliesportiva.



FOTO 9: Vista da Quadra de Tênis.



FOTO 10: Vista da Entrada do Edifício Giuliano.



FOTO 11: Vista do Elevador de Acesso ao Apartamento.



FOTO 12: Vista da Garagem.



FOTO 13: Vista da Sala de Visita.

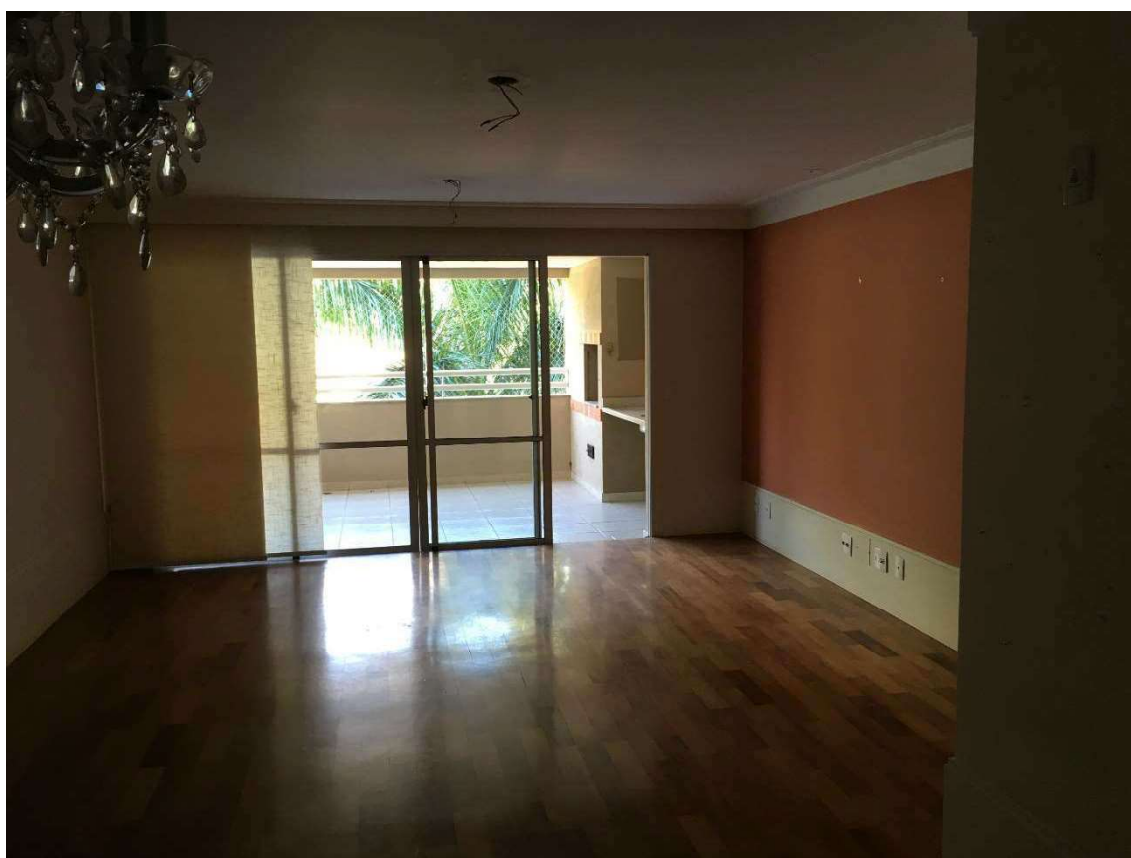


FOTO 14: Vista da Sala de Visita, no outro sentido.



FOTO 15: Vista da Suíte 1.



FOTO 16: Vista do Banheiro da Suíte 1.



FOTO 17: Vista da Suíte 2.



FOTO 18: Vista do Banheiro da Suíte 2.



FOTO 19: Vista do Dormitório 1.



FOTO 20: Vista do Dormitório 2.



FOTO 21: Vista da Cozinha.

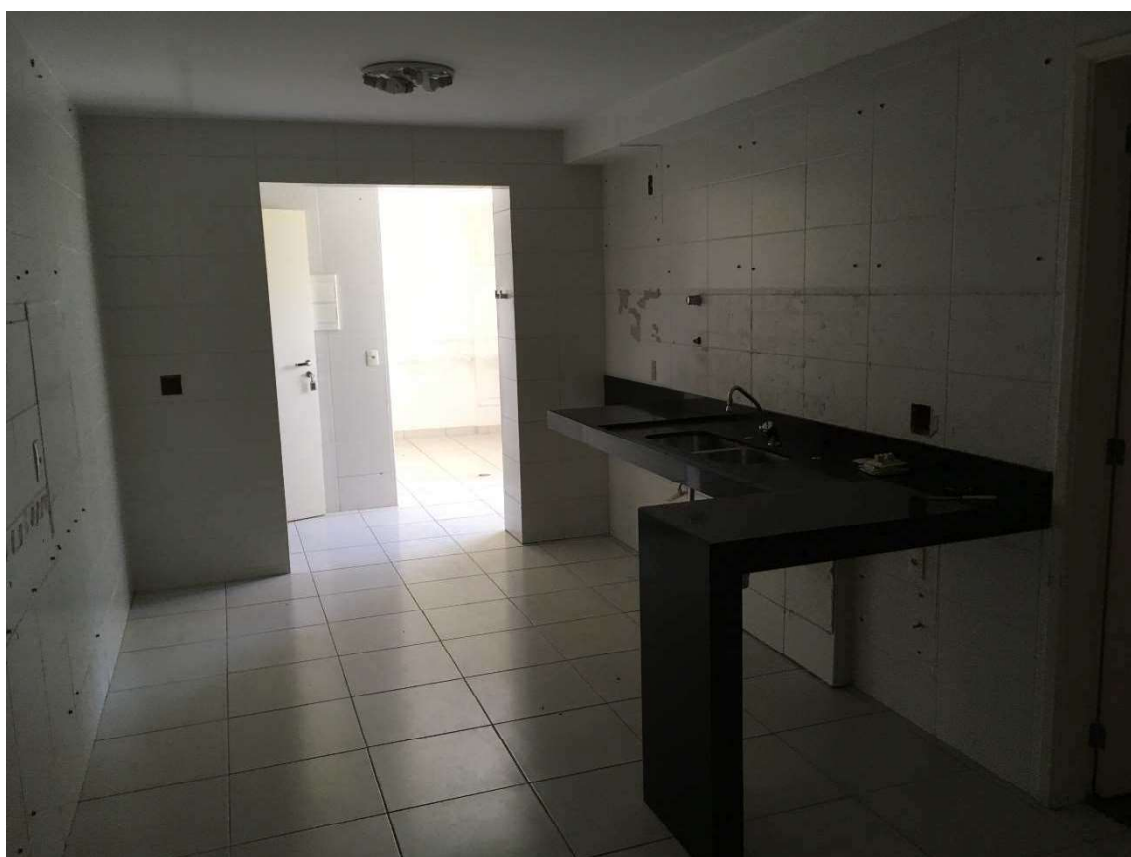


FOTO 22: Vista da Área de Serviço.



FOTO 23: Vista do Banheiro da Empregada.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 METODOLOGIA

Para avaliação do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

- a) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;
- c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

ÍNDICE FISCAL (I.F.) = 1.442,00

4.2. VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE CONSTRUÇÃO

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de **apartamentos** à venda ou efetivamente negociados na região geoeconômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “Normas” em vigor.

Para a determinação do **valor básico unitário de construção** procedeu este Perito Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **14 (quatorze) elementos** comparativos na mesma região geoeconômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis do **IBAPE/SP**, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros: -

- **TRANSPOSIÇÃO:** - Será através da composição dos índices fiscais locais de cada elemento de oferta, tendo sido fixado para **a Rua Leonardo Cerveira Varandas**, no trecho em questão, o **Índice Fiscal** igual a **“1.442,00”** (Setor Fiscal nº 170 – Quadra Fiscal nº 184).

- OFERTAS: - Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

Depois de feitos os devidos **cálculos de homogeneização** dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com **14 (quatorze)** ofertas dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário do apartamento:

$$\mathbf{V_{uh} = R\$ 6.398,73/m^2}$$

(Seis mil, trezentos e noventa e oito reais e setenta e três centavos)

4.3. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias em questão serão classificadas no seguinte padrão:

“**APARTAMENTO PADRÃO FINO**” extraída do estudo “**EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002**” de autoria da Comissão de Peritos nomeada pelo IBAPE/SP.

CLASSE 1 - RESIDENCIAL

GRUPO 1.3 - APARTAMENTO

1.3.5 – APARTAMENTO - PADRÃO FINO

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. *Hall* social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementadas com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada texturizada, granito ou material equivalente.

Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela utilização de matérias construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas com nas de uso comum, tais como:

B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1- Pisos | Madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar. |
| 2 - Paredes | Pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar. |
| 3 - Instalações Hidráulicas | Completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central. |
| 4 – Instalações Elétricas | Sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomada para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos, eventualmente ar condicionado. |
| 5 - Esquadrias | Madeira ou alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais. |

INTERVALO MÉDIO: 3,066 R8N

4.4. FATOR OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO

Sendo a Idade da edificação: $ie = 15$ (quinze) anos conforme obtido do quadro [A] do Estudo de Edificações, em estado regular (c), o coeficiente de depreciação será dado pela seguinte fórmula:

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

Foc: Fator obsolescência e conservação = ?

R: Coeficiente residual = 20%

K: Coeficiente de Ross/Heideck = 0,8024

Ir: Vida Referencial = 50 anos

K é obtido mediante o fator determinado da idade em %, através da fórmula: $ie/ir = 0,3000$, aplicando-se na Tabela 2 do Estudo de Edificações conjuntamente com a referência do estado de conservação obtida no quadro A da mesma norma.

Substituindo e operando, teremos:

$$Foc = 0,20 + 0,8024 * (1 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc = 0,8419}$$

4.5 – VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado, através da seguinte equação:

VI = Vuh x Au, onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL: R\$

Vuh = Valor unitário homogeneizado das construções

..... R\$ 6.398,73/m²

Au = Área útil do apartamento.....141,3965 m²

VI = R\$ 6.398,73/m² x 141,3965m² = 904.758,03

Arredondando este valor:

VI = R\$ 904.758,00

(Novecentos e quatro mil, setecentos e cinquenta e oito reais)

5. CONCLUSÃO

Após cálculos o signatário aponta o seguinte valor para o imóvel avaliando:

**IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA LEONARDO CERVEIRA
VARANDAS, Nº 50, APARTAMENTO Nº 53, DO EDIFÍCIO
GIULIANO, NO CONDOMÍNIO VILLA AMALFI, NO BAIRRO DO
MORUMBI, SÃO PAULO - SP.**

R\$ 904.758,00

**(Novecentos e quatro mil, setecentos e cinquenta e oito
reais)**

(Data base: outubro/2018)

6. RELAÇÃO DE ANEXOS

1 - PLANTA DE SITUAÇÃO

2 – ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

3 - PESQUISA DE OFERTAS DE APARTAMENTOS

4 - HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

5 - NBR: 14.653/11

6 - EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA – 2006

7.0 ENCERRAMENTO

O Signatário dá por encerrado o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, o qual segue digitado em **51 (cinquenta e uma)** folhas deste papel timbrado.

Seguem, **06 (seis) Anexos** elucidativos.

São Paulo - SP, 3 de outubro de 2018

Eng° Fabio Ferreira de Mello

CREA nº 0601371656



Fabio Ferreira de Mello
Eng° Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO – 02
ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

Endereço: R. Leonardo Cerv.Varandas, 50
 Cidade: São Paulo Bairro: Morumbi
 Setor: 170 Quadra: 184 I.F.: R\$ 1,442,00
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 0,00
 Acessibilidade:
 Topografia: inclinado
 Consistência: seco
 VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 183,00 Foc: 0,8419
 Padrão: fino K:
 Fator: 3,066 R:
 Idade: 15 R8N: R\$ 1.365,56
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 1.200.000,00
 data: 26/set
 Ofertante: 7G7 Negócios Imobil.
 telefone: 96287-0707
 VALOR DO IMÓVEL:
 R\$ 1.200.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 6.557,38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2018 às 13:13, sob o número WSTA18705128366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021912-45.2014.8.26.0002 e código 6AB165B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

Endereço: R. Leonardo Cerv.Varandas, 50
 Cidade: São Paulo Bairro: Morumbi
 Setor: 170 Quadra: 184 I.F.: R\$ 1.442,00
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 0,00
 Acessibilidade:
 Topografia: inclinado
 Consistência: seco
 VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 183,00 Foc: 0,8419
 Padrão: fino K:
 Fator: 3,066 R:
 Idade: 15 R8N: R\$ 1.365,56
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 1.170.000,00
 data: 26/set
 Ofertante: Imóveis no Morumbi
 telefone: 3740-5591
 VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 1.170.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 6.393,44

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

Endereço: R. Leonardo Cerv.Varandas, 50
 Cidade: São Paulo Bairro: Morumbi
 Setor: 170 Quadra: 184 I.F.: R\$ 1.442,00
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 0,00
 Acessibilidade:
 Topografia: inclinado
 Consistência: seco
 VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 184 Foc: 0,8419
 Padrão: fino K:
 Fator: 3,066 R:
 Idade: 15 R8N: R\$ 1.365,56
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 1.200.000,00
 data: 27/set
 Ofertante: Imobil. Viver Morumbi
 telefone: 4118-2828
 VALOR DO IMÓVEL:
 R\$ 1.200.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 6.521,74

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

Endereço: R. Leonardo Cerv.Varandas, 50
 Cidade: São Paulo Bairro: Morumbi
 Setor: 170 Quadra: 184 I.F.: R\$ 1.442,00
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 0,00
 Acessibilidade:
 Topografia: inclinado
 Consistência: seco
 VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 182,00 Foc: 0,8419
 Padrão: fino K: -
 Fator: 3,066 R: -
 Idade: 15 R8N: R\$ 1.365,56
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 1.280.000,00
 data: 27/set
 Ofertante: Coelho da Fonseca
 telefone: 4302-7908
 VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 1.280.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 7.032,97

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

Endereço: R. Leonardo Cerv.Varandas, 50
 Cidade: São Paulo Bairro: Morumbi
 Setor: 170 Quadra: 184 I.F.: R\$ 1.442,00
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 0,00
 Acessibilidade:
 Topografia: inclinado
 Consistência: seco
 VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 141,00 Foc: 0,8419
 Padrão: fino K:
 Fator: 3,066 R:
 Idade: 15 R8N: R\$ 1.365,56
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 1.180.000,00
 data: 27/set
 Ofertante: 7G7 Negócios Imobil.
 telefone: 96287-0707
 VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 1.180.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 8.368,79

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2018 às 13:13, sob o número WSTA18705128366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021912-45.2014.8.26.0002 e código 6AB165B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

Endereço: R. Leonardo Cerv.Varandas, 50
 Cidade: São Paulo Bairro: Morumbi
 Setor: 170 Quadra: 184 I.F.: R\$ 1.442,00
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 0,00
 Acessibilidade:
 Topografia: inclinado
 Consistência: seco
 VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 141,00 Foc: 0,8419
 Padrão: fino K:
 Fator: 3,066 R:
 Idade: 15 R8N: R\$ 1.365,56
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 1.100.000,00
 data: 27/set
 Ofertante: Lopes Itaim
 telefone: 2627-4990
 VALOR DO IMÓVEL:
 R\$ 1.100.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 7.801,42

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

Endereço: R. Leonardo Cerv.Varandas,
50
 Cidade: São Paulo Bairro: Morumbi
 Setor: 170 Quadra: 184 I.F.: R\$ 1.442,00
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 0,00
 Acessibilidade:
 Topografia: inclinado
 Consistência: seco
 VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 156,000 Foc: 0,8419
 Padrão: fino K:
 Fator: 3,066 R:
 Idade: 15 R8N: R\$ 1.365,56
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 1.000.000,00
 data: 26/set
 Ofertante: Imóveis no Morumbi
 telefone: 3740-5591
 VALOR DO IMÓVEL:
 R\$ 1.000.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 6.410,26

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2018 às 13:13, sob o número WSTA18705128366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021912-45.2014.8.26.0002 e código 6AB165B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

Endereço: R. Leonardo Cerv.Varandas, 50
 Cidade: São Paulo Bairro: Morumbi
 Setor: 170 Quadra: 184 I.F.: R\$ 1.442,00
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 0,00
 Acessibilidade:
 Topografia: inclinado
 Consistência: seco
 VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 128 Foc: 0,8419
 Padrão: fino K:
 Fator: 3,066 R:
 Idade: 15 R8N: R\$ 1.365,56
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 850.000,00
 data: 26/set
 Ofertante: Jardim Sul Imóveis
 telefone: 3773-3303
 VALOR DO IMÓVEL:
 R\$ 850.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 6.640,63

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2018 às 13:13, sob o número WSTA18705128366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021912-45.2014.8.26.0002 e código 6AB165B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 9

Endereço: R. Leonardo Cerv.Varandas, 50
 Cidade: São Paulo Bairro: Morumbi
 Setor: 170 Quadra: 184 I.F.: R\$ 1.442,00
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 0,00
 Acessibilidade:
 Topografia: inclinado
 Consistência: seco
 VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 150,00 Foc: 0,8419
 Padrão: fino K: -
 Fator: 3,066 R: -
 Idade: 15 R8N: R\$ 1.365,56
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 930.000,00
 data: 27/set
 Ofertante: 7G7 Negócios Imobil.
 telefone: 96287-0707
 VALOR DO IMÓVEL:
 R\$ 930.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 6.200,00

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 10

Endereço: R. Leonardo Cerv.Varandas, 50
 Cidade: São Paulo Bairro: Morumbi
 Setor: 170 Quadra: 184 I.F.: R\$ 1.442,00
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 0,00
 Acessibilidade:
 Topografia: inclinado
 Consistência: seco
 VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 142,000 Foc: 0,8419
 Padrão: fino K:
 Fator: 3,066 R:
 Idade: 15 R8N: R\$ 1.365,56
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 1.130.000,00
 data: 27/set
 Ofertante: Imobil. Viver Morumbi
 telefone: 4118-2828
 VALOR DO IMÓVEL:
 R\$ 1.130.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 7.957,75

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2018 às 13:13, sob o número WSTA18705128366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021912-45.2014.8.26.0002 e código 6AB165B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

Endereço: R. Leonardo Cerv.Varandas, 50
 Cidade: São Paulo Bairro: Morumbi
 Setor: 170 Quadra: 184 I.F.: R\$ 1.442,00
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 0,00
 Acessibilidade:
 Topografia: inclinado
 Consistência: seco
 VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 141,00 Foc: 0,8419
 Padrão: fino K:
 Fator: 3,066 R:
 Idade: 15 R8N: R\$ 1.365,56
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 1.100.000,00
 data: 27/set
 Ofertante: Imóveis no Morumbi
 telefone: 3740-5591
 VALOR DO IMÓVEL:
 R\$ 1.100.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 7.801,42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2018 às 13:13, sob o número WSTA18705128366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021912-45.2014.8.26.0002 e código 6AB165B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 12

Endereço: R. Leonardo Cerv.Varandas, 50
 Cidade: São Paulo Bairro: Morumbi
 Setor: 170 Quadra: 184 I.F.: R\$ 1.442,00
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 0,00
 Acessibilidade:
 Topografia: inclinado
 Consistência: seco
 VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 182,00 Foc: 0,8419
 Padrão: fino K:
 Fator: 3,066 R:
 Idade: 15 R8N: R\$ 1.365,56
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 1.300.000,00
 data: 27/set
 Ofertante: Coelho da Fonseca
 telefone: 4302-7618
 VALOR DO IMÓVEL:
 R\$ 1.300.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 7.142,86

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2018 às 13:13, sob o número WSTA18705128366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021912-45.2014.8.26.0002 e código 6AB165B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 13

Endereço: R. Leonardo Cerv.Varandas, 50
 Cidade: São Paulo Bairro: Morumbi
 Setor: 170 Quadra: 184 I.F.: R\$ 1.442,00
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 0,00
 Acessibilidade:
 Topografia: inclinado
 Consistência: seco
 VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 141,000 Foc: 0,8419
 Padrão: fino K:
 Fator: 3,066 R:
 Idade: 15 R8N: R\$ 1.365,56
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 1.130.000,00
 data: 27/set
 Ofertante: 7G7 Negócios Imobil.
 telefone: 96287-0707
 VALOR DO IMÓVEL:
 R\$ 1.130.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 8.014,18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABIO FERREIRA DE MELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/10/2018 às 13:13, sob o número WSTA18705128366. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1021912-45.2014.8.26.0002 e código 6AB165B.

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 14

Endereço: R. Leonardo Cerv.Varandas, 50
 Cidade: São Paulo Bairro: Morumbi
 Setor: Quadra: 184 I.F.: R\$ 1.442,00
 CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação:	<input checked="" type="checkbox"/>	rede de esgoto:	<input checked="" type="checkbox"/>
rede de gás:	<input type="checkbox"/>	rede de água:	<input checked="" type="checkbox"/>
luz domiciliar:	<input checked="" type="checkbox"/>	TV a cabo:	<input checked="" type="checkbox"/>
ilum. Pública:	<input checked="" type="checkbox"/>	lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>
telefone:	<input checked="" type="checkbox"/>	transporte:	<input checked="" type="checkbox"/>

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
 Uso predominante:
 Acessibilidade: boa
 Pólo de Influência:
 Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 0,00
 Acessibilidade:
 Topografia: inclinado
 Consistência: seco
 VALOR DO TERRENO:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 127,00 Foc: 0,8419
 Padrão: fino K:
 Fator: 3,066 R:
 Idade: 15 R8N: R\$ 1.365,56
 VALOR DA CONSTRUÇÃO:

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 850.000,00
 data: 27/set
 Ofertante: Imóveis no Morumbi
 telefone: 3740-5591
 VALOR DO IMÓVEL:
 R\$ 850.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 6.692,91

ANEXO – 03

PESQUISA DE OFERTA DE APARTAMENTOS

Planilha 1 - Cálculo do Preço Unitário dos Apartamentos - Pesquisa de Mercado											
ORDEM	PREÇO R\$	Ff	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	Preço Unitário R\$/m2
1	1.200.000,00	0,90	fino	15	50	183,00	b	0,32	0,8419	3,066	5.901,64
2	1.170.000,00	0,90	fino	15	50	183,00	b	0,32	0,8419	3,066	5.754,10
3	1.200.000,00	0,90	fino	15	50	184,00	b	0,32	0,8419	3,066	5.869,57
4	1.280.000,00	0,90	fino	15	50	182,00	b	0,32	0,8419	3,066	6.329,67
5	1.180.000,00	0,90	fino	15	50	141,00	b	0,32	0,8419	3,066	7.531,91
6	1.100.000,00	0,90	fino	15	50	141,00	b	0,32	0,8419	3,066	7.021,28
7	1.000.000,00	0,90	fino	15	50	156,00	b	0,32	0,8419	3,066	5.769,23
8	850.000,00	0,90	fino	15	50	128,00	b	0,32	0,8419	3,066	5.976,56
9	930.000,00	0,90	fino	15	50	150,00	b	0,32	0,8419	3,066	5.580,00
10	1.130.000,00	0,90	fino	15	50	142,00	b	0,32	0,8419	3,066	7.161,97
11	1.100.000,00	0,90	fino	15	50	141,00	b	0,32	0,8419	3,066	7.021,28
12	1.300.000,00	0,90	fino	15	50	182,00	b	0,32	0,8419	3,066	6.428,57
13	1.130.000,00	0,90	fino	15	50	141,00	b	0,32	0,8419	3,066	7.212,77
14	850.000,00	0,90	fino	15	50	127,00	b	0,32	0,8419	3,066	6.023,62

Ff Fator de Fonte

Foc Fator de Adequação à Obsolescência e Estado de Conservação

Cc Coeficiente de Construção - Estudo Valores de Edificações

ANEXO – 04

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS DE MERCADO

Planilha 2 - Homogeneização dos Dados de Mercado															
	R\$/m2	Fator Transposição				Fator Padrão Construtivo				Fator Idade				Unit. Final Homogeneiz.	Fator Final Resultante
ORDEM	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. (PGV 14)	Fator Transp	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pc	Fator P. Constr	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Ci	Fator Idade	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Vu R\$/m2	entre 05, a 2,0
1	5.901,64	1.442,00	1,00	0,00	5.901,64	3,066	1,000	0,00	5901,64	0,8419	1,000	0,00	5901,36	5.901,64	1,00
2	5.754,10	1.442,00	1,00	0,00	5.754,10	3,066	1,000	0,00	5754,10	0,8419	1,000	0,00	5753,83	5.754,10	1,00
3	5.869,57	1.442,00	1,00	0,00	5.869,57	3,066	1,000	0,00	5869,57	0,8419	1,000	0,00	5869,29	5.869,57	1,00
4	6.329,67	1.442,00	1,00	0,00	6.329,67	3,066	1,000	0,00	6329,67	0,8419	1,000	0,00	6329,38	6.329,67	1,00
5	7.531,91	1.442,00	1,00	0,00	7.531,91	3,066	1,000	0,00	7531,91	0,8419	1,000	0,00	7531,56	7.531,91	1,00
6	7.021,28	1.442,00	1,00	0,00	7.021,28	3,066	1,000	0,00	7021,28	0,8419	1,000	0,00	7020,95	7.021,28	1,00
7	5.769,23	1.442,00	1,00	0,00	5.769,23	3,066	1,000	0,00	5769,23	0,8419	1,000	0,00	5768,96	5.769,23	1,00
8	5.976,56	1.442,00	1,00	0,00	5.976,56	3,066	1,000	0,00	5976,56	0,8419	1,000	0,00	5976,28	5.976,56	1,00
9	5.580,00	1.442,00	1,00	0,00	5.580,00	3,066	1,000	0,00	5580,00	0,8419	1,000	0,00	5579,74	5.580,00	1,00
10	7.161,97	1.442,00	1,00	0,00	7.161,97	3,066	1,000	0,00	7161,97	0,8419	1,000	0,00	7161,64	7.161,97	1,00
11	7.021,28	1.442,00	1,00	0,00	7.021,28	3,066	1,000	0,00	7021,28	0,8419	1,000	0,00	7020,95	7.021,28	1,00
12	6.428,57	1.442,00	1,00	0,00	6.428,57	3,066	1,000	0,00	6428,57	0,8419	1,000	0,00	6428,27	6.428,57	1,00
13	7.212,77	1.442,00	1,00	0,00	7.212,77	3,066	1,000	0,00	7212,77	0,8419	1,000	0,00	7212,43	7.212,77	1,00
14	6.023,62	1.442,00	1,00	0,00	6.023,62	3,066	1,000	0,00	6023,62	0,8419	1,000	0,00	6023,34	6.023,62	1,00
Média	6.398,73				6.398,73				6.398,73				6.398,43	6.398,73	

Limite Inferior - 30%: **4.479,11**

Paradigma

Limite Superior + 30%: **8.318,34**

I.F. Avaliando = **1.442,00**

P Constr. = **3,066**

F Idade = **0,8419**

Fabio Ferreira de Mello
Eng° Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO – 05

NBR: 14.653/11

Fabio Ferreira de Mello
Eng° Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**NORMA
BRASILEIRA**

**ABNT NBR
14653-2**

Segunda edição
03.02.2011

Válida a partir de
03.03.2011

Avaliação de bens
Parte 2: Imóveis urbanos

Assets appraisal
Part 2: Appraisal of urban real estate

ICS 03.080.99

ISBN 978-85-07-02596-2



Número de referência
ABNT NBR 14653-2:2011
54 páginas

© ABNT 2011

Fabio Ferreira de Mello
Eng° Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO – 06

EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA – 2.006



Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS
SÃO PAULO

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP

Conversão dos Coeficientes H_82N para R_8N

Coordenação: Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira,

Colaborador: Paulo Grandiski

1- INTRODUÇÃO

1.1 O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento a publicação da **NBR 12.721-2006**, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²) de construção estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, além de alterações nos lotes de insumo correspondentes a esse CUB, recomenda que:

a) quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006" seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do **R_8N** , em substituição ao **H_82N** ;

b) para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações", nov/2006. O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953", conforme fundamentos que seguem.

1.2 - Esta conversão é medida provisória, enquanto a atualização geral e completa do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", 2002, não é concluída, consoante aferições no mercado imobiliário.

Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira
Coordenadora do Trabalho

Engenheiro Tito Lívio Pereira Gomide
Presidente do IBAPE/SP

1

73



2 – FUNDAMENTAÇÃO

2.1 – O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB’s) com a conversão do H₈2N para R₈N.

2.2 – Para a conversão do tipo H₈2N para R₈N consideram-se válidos os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” na data base de fevereiro/2007, aplicado o percentual de deságio calculado em nov/06 de 14%.

Consoante orientação do Engº. Paulo Grandiski, membro da Comissão de Estudos da NBR 12.721:2006, os coeficientes devem ser transformados, primeiramente, em reais e, depois, convertidos para o novo padrão R₈N, data base de Fev07, conforme demonstração que segue.

Dedução do Fator K de Conversão

O Sinduscon/SP, atendendo ao disposto na NBR 12721:2006, divulgou o último valor do H₈2N, em jan/2007, de R\$968,23. Para fev/2007, publicou-se reajuste de 0,16% sobre esse valor de jan/07, calculado pelo critério da versão de 1999 da NBR 12721. Portanto, o valor do H₈2N de fev/07 corresponde a: R\$968,23 x 1,0016 = R\$969,779168.

Desta forma, os valores unitários de cada padrão construtivo do “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, em fev/2007, seriam obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão) x (H₈2N de Fev07) =
 Valor/m² de fev/07

2

74



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

Por definição, o **fator K de conversão** corresponde a:

Fator K de Conversão = Valor/m² em Fev07 / R₈N de Fev07

Substituindo o numerador, tem-se:

Fator K de conversão = [(coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão) x
 (H₈2N em Fev07)] / R₈N de Fev07

Fator K de conversão = [(coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão x
 (R\$ 969,779168/R\$695,02)]

Fator K de conversão = 1,3953

Portanto, o novo coeficiente do padrão construtivo a ser empregado na utilização do "Valores de Edificações" corresponde a multiplicação dos coeficientes atualizados em nov/06 e o fator de conversão K, calculado em 1,3953, conforme demonstrado.

O exemplo a seguir, ilustra a aplicação do fator K de conversão:

- (i) Considerado o padrão construtivo: APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO, COM ELEVADOR, considerado o intervalo mínimo do "Valores de Edificações", publicado e atualizado em nov/06, tem-se:
- (ii) Valor unitário do padrão construtivo, extraído do "Valores de Edificações", atualizado em nov/06 = 1,213 x H82N
- (iii) Aplicando-se o fator de conversão K, acima calculado, tem-se o novo coeficiente do padrão construtivo, vinculado ao R₈N, sendo: 1,213 x 1,3953 = 1,692 x R8N
- (iv) Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, seria de: 1,692 x R8N = 1,692 x R\$695,02 = R\$ 1.175,97.

3

75



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
	1.2.0- Padrão Luxo	Acima de 2,09				
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
	Com elevador		2,172	2,406	2,640	
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49					
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

4