

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

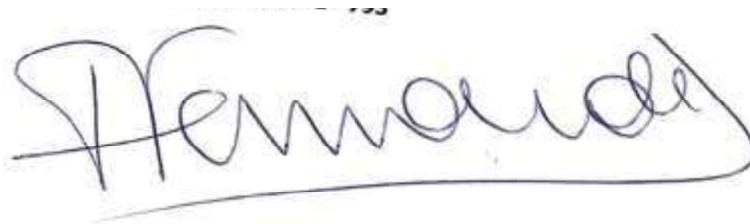
EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRAL – SÃO PAULO.

Processo nº 0048953-64.2015.8.26.0100

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de **ACÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICIO TREVISÓ**, como requerente, contra **SUELI VIGOLO**, como requerida, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELÊNCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 18 de Dezembro de 2018.



Fabio C. Fernandes

Engenheiro civil
Crea – 060.134.589-5
Membro do Ibape nº 793

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

CAPÍTULO**1.1 PRELIMINARES**

Refere-se o presente Laudo Técnico a ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, decorrente do **processo nº 0048953-64.2015.8.26.0100**, cujo requerente é **Condomínio Edifício Treviso**, contra a requerida **Sueli Vogolo**.

Em apertada síntese o requerente informa as fls. 01/05 dos autos, o requerente solicita cumprimento de sentença do processo nº 104.7205-48.2013.8.26.0100 na qual o requerente realiza cobrança de despesas condominiais junto a requerida na quantia de R\$ 48.886,71 para a data de 15 de dezembro de 2.015, conforme demonstrado em planilhas de atualização inseridas as fls. 02/05 dos autos.

As fls. 06/12 dos autos o requerente atualiza os valores provenientes aos pagamentos de despesas condominiais da requerente na quantia de R\$ 61.598,26 para a data de 12 de fevereiro de 2.016.

A requerida apresenta contestação da exordial as fls. 31/35 dos autos, solicitando ao D. Juízo que sejam nomeado perito contábil para a análise dos valores apresentados pelos requerente a título de cobrança, pois a requerente verifica haver indícios de equívocos nos índices apresentados.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

O Requerente, insere aos autos as fls. 61/65 dos autos, cópia da Matrícula nº 73.440 do 2º CRI da Capital, proveniente do apartamento nº 05 de propriedade da requerente a título de penhora para quitação dos débitos.

Nomeado Perito Judicial as fls. 96 dos autos, sendo este profissional designado para Avaliação dos Bens descritos aos autos, conforme folhas.

Assumi o signatário o compromisso geral em cartório, de bem e fielmente, sem dolo, nem malícia, apresentar seu Laudo Técnico sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

Laudo de Avaliação

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

1.2 OBJETIVO:

O presente Laudo Técnico tem por escopo:

- ✚ Proceder a Localização do imóvel;
- ✚ Proceder Vistoria Técnica;
- ✚ Elaborar Relatório Fotográfico;
- ✚ Elaborar Levantamento de Campo;
- ✚ Proceder a cálculos para a elucidação do feito Através de Metodologia determinada conforme NBR 14653-2;
- ✚ Apresentar valor por metro quadrado do imóvel através das diretrizes impostas na NBR 14653-2;
- ✚ Informar a este D. Juízo o valor total do Imóvel objeto da demanda;

1.3 VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seus valores na moderna técnica de Vistoria.

FABIO **FERNANDES**

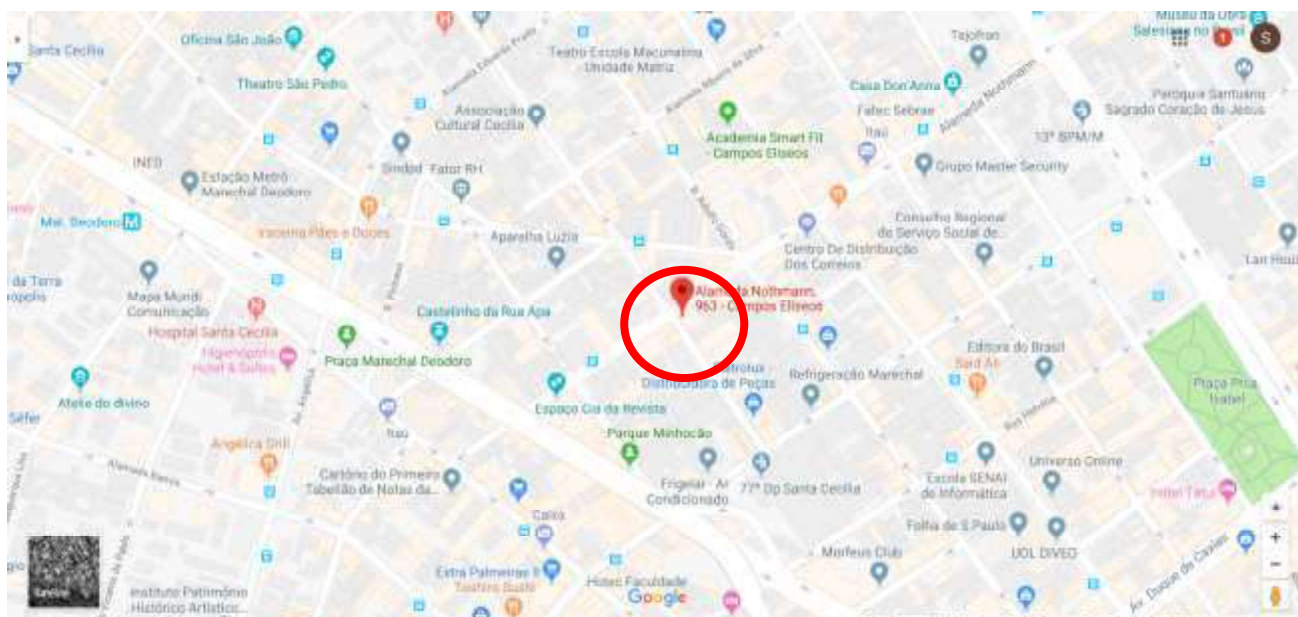
Avaliações e Perícias de Engenharia

Este signatário se dirigiu ao imóvel situado a Alameda Nothmann, nº 903 – Apartamento nº 05 – Campos Elísios – Município e Comarca de São Paulo, onde a vistoria técnica foi realizada na data de 13/12/2018 as 14:00 horas, com a presença deste signatário, Sr. Sidney Machado (assistente do perito), onde a vistoria do referido imóvel se findou no mesmo dia.

– 01 (um) UM APARTAMENTO DESCRITO COMO UNIDADE Nº 05 – LOCALIZADO A ALAMEDA NOTHMANN, nº 963 – CAMPOS ELISIOS – MUNICIPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.

- O imóvel avaliando é constituído de uma unidade habitacional situada na Alameda Nothmann, nº 903 – Apartamento nº 05 – Campos Elísios – Município e Comarca de São Paulo, em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

“ O GUIA ”



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

“AEROFOTO”



A unidade habitacional situada a Alameda Nothmann, nº 903 – Apartamento nº 05 – Campos Elísios – Município e Comarca de São Paulo, é composto de uma unidade habitacional como segue abaixo;

Edifício Treviso

Área Privativa

42,00m²

Área Total

62,60m²

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II – DESCRIÇÃO

II.1 – LOCAL

O Local onde se situa a área objeto da demanda objetivado no presente Laudo Técnico apresentam os principais melhoramentos públicos tais como, água, energia elétrica e transporte coletivo, com gás encanado.

II.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- Água
- Luz Publica
- Esgoto
- Transporte
- Energia Elétrica
- Rede de telefonia
- Calçamento
- Guias
- Sarjetas
- Gás Encanado

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.3 – O IMÓVEL VISTORIADO

O terreno possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

A medida da Unidade nº 05

ÁREA TOTAL ===== 62,60m²

ÁREA PRIVATIVA ===== 42,00m²

ÁREA TOTAL DA UNIDADE 62,60M²

(Sessenta e dois metros e sessenta centímetros quadrados)

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da entrada do Edifício Treviso, localizado a Alameda Nothmann, nº 903 – Campos Elísios – Município e Comarca de São Paulo – Município e Comarca de São Paulo.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 1, 2, 3 e 4) – Vistas dos confrontantes dos edifícios Condomínio em Epigrafe.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

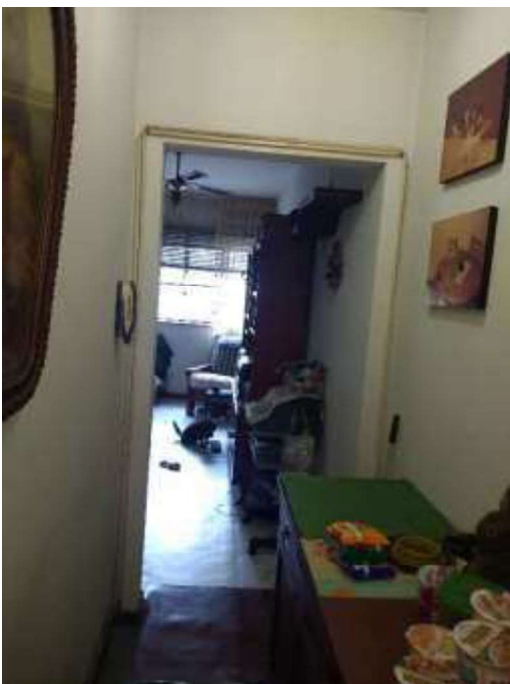
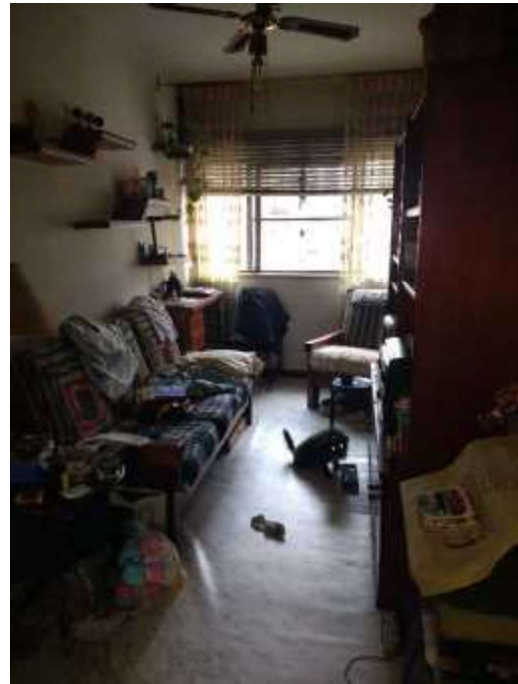
FOTO 5 e 6) – Vista da Alameda Nothmann em ambos os sentidos, onde podemos notara a existência de todos os principais melhoramentos públicos.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

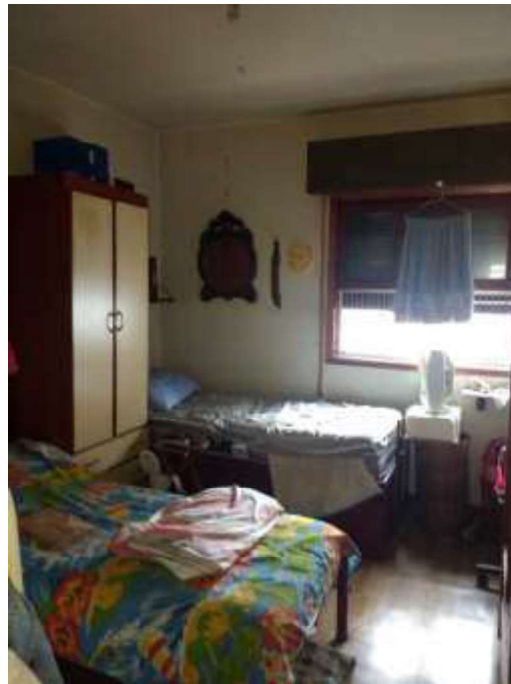
FOTO 07, 08, 09 e 10) – Vistas internas da unidade avalianda, notando seu atual estado de conservação.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 11, 12, 13 e 14) – Vista da cozinha, área de serviço e dormitório do imóvel avaliando.



III CAPÍTULO

III.1 – METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO

Devemos, de início, esclarecer que, neste trabalho, pretendemos analisar os procedimentos para a determinação do valor de apartamentos em geral.

Os loteamentos são em geral, frações de uma gleba, situadas nas vizinhanças de centros urbanos, por suas características de situação, área e topografia, apresentam para aproveitamento mais eficiente, condições de retalhamento, por arruamento e subdivisão em apartamentos.

Nestas condições o problema que se depara ao avaliador é determinar o justo valor de transação dos apartamentos, sabendo-se que os apartamentos resultantes, por comparação com outros das vizinhanças, podem alcançar determinado preço.

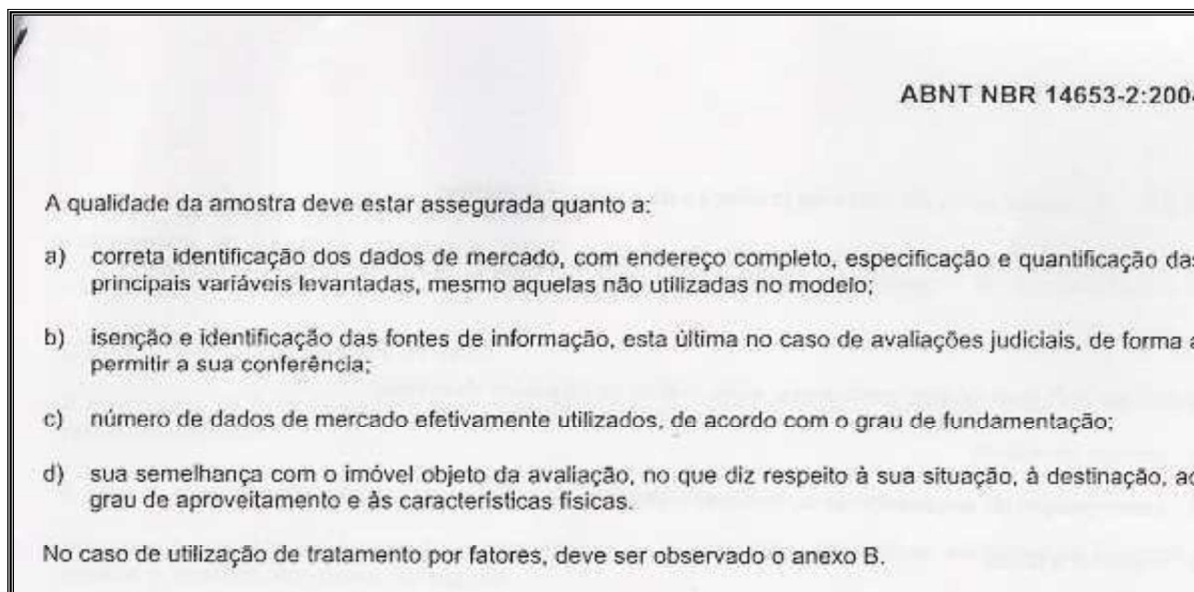
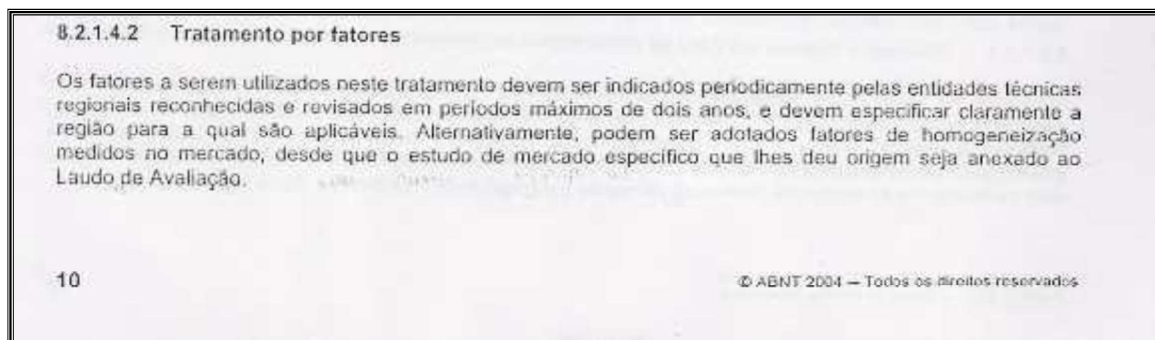
Trata-se, pois, de relacionar o valor dos apartamentos ao valor apurável com a venda dos imóveis.

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

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Valor do Imóvel: Conforme determinação da NBR 14653-2, este Perito Avaliador procedeu a Vistoria no imóvel em questão. Obteve os elementos objeto da avaliação através de tratamento estatístico denominado “*Regressão Linear Simples*”, elaborada pelo Programa STARTVALOR. Inicialmente verificamos a situação dos elementos comparáveis junto à microrregião onde há grande incidência de apartamentos, desta forma utilizando o “*Tratamento por Fatores*” conforme preconiza a Norma NBR. 14.653-2, segue abaixo excerto extraído do item 8.2.1.4.2.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV -AVALIAÇÃO**I.3.2.1 - Obtenção do valor metro quadrado das residências – aplicação da metodologia****IV.1 Pesquisa de Campo:**

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito 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 geoeconômica 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 suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Em questionamentos as fontes de oferta, não foi possível obter a área total da unidade, portanto, os cálculos realizados por este signatário a título de avaliação serão realizados com base da área útil e não a área comum, como demonstrado em cálculos abaixo.

Foi possível obter, a princípio, 06 (Seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores.

IV.2 Identificação das variáveis importantes:

Uma vez feita à pesquisa detalhada *in-situ*, procedeu ao signatário a minucioso estudo objetivando a identificação das variáveis importantes na explicação do valor do imóvel, como preconiza **o item 8.2.1.2 da NBR 14653-2**. Para tanto este signatário relacionou os valores unitário e/ou totais, potenciais variáveis dependentes do modelo, com algumas variáveis que pudessem explicar seus valores, tais como variáveis relacionadas à dimensão e localização. O resultado desse estudo inicial pode ser melhor apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.3 OBTENÇÃO DO VALOR DA UNIDADE

Para obtenção do valor do imóvel avaliando, basta substituir na função de regressão as características particulares do mesmo, quais sejam sua área total, conforme segue:

- Área: 62,60m²
- Distância ao centro: 10,0km
- Unidade nº 05

Os Fatores utilizados para a determinação do valor unitário por metro quadrado homogeneizado são :

FATOR OFERTA (Ff): Os preços para pagamento á vista foram transformados para transação à vista, usando mão de um redutor - de 10% (dez por cento) ; por se tratar de desconto oferecido aos imóveis no ato de sua possível venda;

FATOR FONTE: Será utilizado, pois todos os comparativos referem-se a possíveis transações;

ATUALIZAÇÃO: Os valores são válidos para **DEZEMBRO/2018**, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

COMPARATIVO CONCLUSO: Cognomiado aquela resultante da análise do comparado arrolado para transação à vista, a saber;

Utilizaremos os seguintes elementos;

Ap.	Vtot	Vunit	At	Au	Ndorm.	Nsuítes	Nwc	Nvagas	Andar	Pisc	Sauna	Churr
1	320.000,00	7619,047619	62,60	42,0	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
2	320.000,00	7619,047619	62,60	42,0	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
3	280.000,00	6666,666667	62,60	42,0	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
4	285.000,00	6785,714286	62,60	42,0	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
5	345.000,00	8214,285714	62,60	42,0	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não
6	280.000,00	6666,666667	62,60	42,0	1,0	0	1,0	0,0	2º	não	não	não

Playg.	Festas	Jogos	Gin.	Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons.	K	nat.
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	30	d	0,574000001	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	30	d	0,574000001	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	30	d	0,574000001	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	30	d	0,574000001	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	30	d	0,574000001	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão simples (c/e)	médio	30	d	0,574000001	oferta

Utilizando os fatores descritos acima, o tratamento estatístico homogeneizado corresponde a :

Ref.	Vu original	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU corrigido
1,00	7.619,05	oferta	0,90	-761,90	-0,10	6.857,14
2,00	7.619,05	oferta	0,90	-761,90	-0,10	6.857,14
3,00	6.666,67	oferta	0,90	-666,67	-0,10	6.000,00
4,00	6.785,71	oferta	0,90	-678,57	-0,10	6.107,14
5,00	8.214,29	oferta	0,90	-821,43	-0,10	7.392,86
6,00	6.666,67	oferta	0,90	-666,67	-0,10	6.000,00

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Valendo-se do Fator Área – Não Utilizado;

Expoente de Fa = 0.2				
Área				
Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
7.619,05	1,00	0,00	0,00	6.857,14
7.619,05	1,00	0,00	0,00	6.857,14
6.666,67	1,00	0,00	0,00	6.000,00
6.785,71	1,00	0,00	0,00	6.107,14
8.214,29	1,00	0,00	0,00	7.392,86
6.666,67	1,00	0,00	0,00	6.000,00

Desta forma obtemos a seguinte formula;

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
6857,143	0,00	0,90	1,00
6857,143	0,00	0,90	1,00
6000	0,00	0,90	1,00
6107,143	0,00	0,90	1,00
7392,857	0,00	0,90	1,00
6000	0,00	0,90	1,00

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma obtemos as seguintes Combinações;

Comb 1 Fo Fa

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	6.857,14	6.857,14
s	2	6.857,14	6.857,14
s	3	6.000,00	6.000,00
s	4	6.107,14	6.107,14
s	5	7.392,86	7.392,86
s	6	6.000,00	6.000,00
	média	6.535,71	6.535,71
	desvio	582,92	582,92
	CV	9%	9%
	Linferior	4.575,00	4.575,00
	Lsuperior	8.496,43	8.496,43

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	6.857,14	6.857,14	1,00
2	6.857,14	6.857,14	1,00
3	6.000,00	6.000,00	1,00
4	6.107,14	6.107,14	1,00
5	7.392,86	7.392,86	1,00
6	6.000,00	6.000,00	1,00

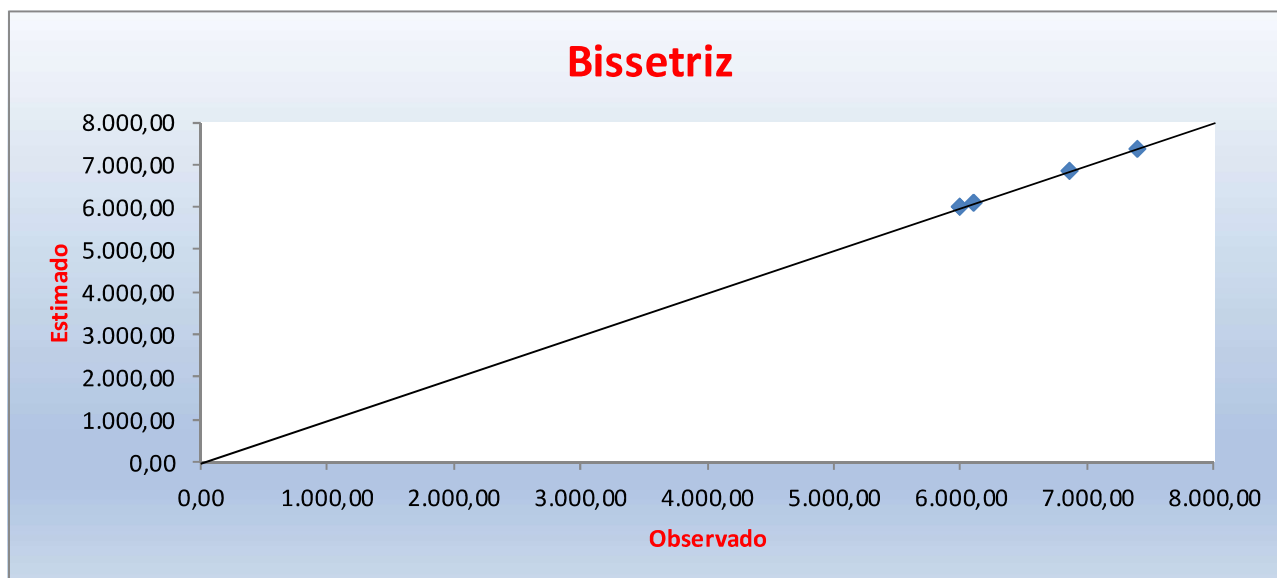
Obtendo o seguinte grau de precisão;

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	6.535,71
Desvio-Padrão	582,92
Erro-Padrão	384,75
IC(significância=20%)	6150,966 < VUmed < 6920,462
Amplitude do IC	12%
Grau III de Precisão	

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo assim obtendo o Gráfico de Bissetriz conforme segue;



O signatário calcula :

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

**VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PROPOSTO para UNIDADE
SITUADA NO EDIFÍCIO TREVISÓ - BAIRRO CAMPOS ELISEOS -
MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO**

$$Q = R\$ 6.535,71/m^2$$

(Seis mil, quinhentos e trinta e cinco reais e setenta e um centavos)

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.4 Cálculo do valor do capital terreno avaliando Situação Atual;

Após a realização de vistoria técnica no imóvel objeto da lide, este signatário constatou que o edifício Treviso, segue abaixo valor do imóvel avaliando;

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m ²)	Área Útil (m ²)	Valor unitário proposto (R\$/m ²)	Total (R\$)
01.	Apartamento situado a Alameda Nothmann, nº 903 – Apto. 05 – Campos Elísios – Município e Comarca de São Paulo	62,60	42,00	6.535,71	386.718,08
02.	TOTAL GERAL				274.499,82

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.6 Grau de fundamentação do Laudo:

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	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	4
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	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
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,9 a 1,0	0,8 a 1,2	0,5 a 1,0

Os campos identificados pela cor azul 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.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653

O fator Fo atingiu grau III

O fator Ff atingiu grau II

O fator Fp atingiu grau III

O conjunto de fatores atingiu grau II

- CONCLUSÃO

O processo avaliatório, muito mais que mero exercício matemático e estatístico encerra formulação de um ajustamento com bases racionais mensuráveis, pois pressupõe a aplicação de um conjunto de idéias e conceitos presentes no mercado de negociação de imóveis, cuja aceitação e invocação o uso consagrou.

Foi avaliado 01 (um) imóvel situado a Alameda Nothmann, nº 03 – Apto. 05 – Campos Elíseos – Município e Comarca de São Paulo, em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação e determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 274.499,82 para pagamento à vista, nesta data.**

(Duzentos e setenta e quatro mil, quatrocentos e noventa e nove reais e oitenta e dois centavos)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

- ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 26 (vinte e seis) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Segue 01 (um) anexo, também rubricados.

São Paulo, 17 de Dezembro de 2.018.



FABIO COSTA FERNANDES

Engenheiro civil
CREA 060.134.589-5
Membro do IBAPE - 793