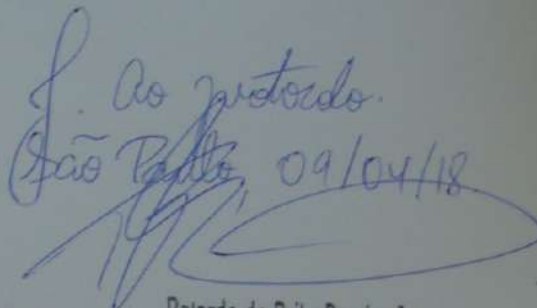


LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ <sup>275</sup>

EXMO. SR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 31ª. VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

*J. Ao protocolado.*  
*São Paulo, 09/04/18*  


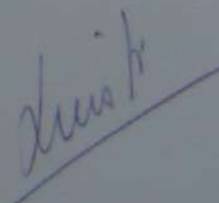
Balardo de Brito Pereira Jr

Juiz de Direito

Processo n°: 0230779-67.2008.8.26.0100  
Ação: Procedimento Sumário – Despesas Condominiais  
Exequente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOÃO DUARTE JUNIOR  
Requerido: PATRÍCIA LEE

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ, na qualidade de perito judicial nomeado nos autos deste processo, movido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOÃO DUARTE JUNIOR** em face de **PATRÍCIA LEE**, tendo concluído todos os estudos, diligências e pesquisas atinentes ao caso, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

**LAUDO PERICIAL**

*Luiz*  


ROTEIRO:

1. PRELIMINARES
2. OBJETO
3. VISTORIA
  - 3.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL
    - 3.1.1. LOCALIZAÇÃO
    - 3.1.2. ZONEAMENTO
    - 3.1.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS
    - 3.1.4. ACESSO
    - 3.1.5. VIZINHANÇA
  - 3.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
    - 3.2.1. CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOÃO DUARTE JUNIOR
    - 3.2.2. CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO nº 44
4. AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO BEM PENHORADO
  - 4.1. CRITÉRIO ADOTADO
  - 4.2. VALOR DO IMÓVEL
5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
  - 5.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
  - 5.2. GRAU DE PRECISÃO
6. CONCLUSÃO

ANEXOS:

- ANEXO 1: PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE VENDA E HOMOGENEIZAÇÃO
- ANEXO 2: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

*Luis A*

**1. PRELIMINARES**

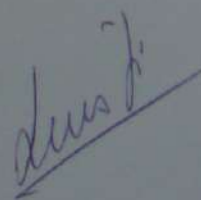
O Condomínio Autor propôs a presente demanda, visando a cobrança de despesas condominiais em face da Requerida.

A sentença de fls. 191-194 e 204-205 julgou o pedido do autor PROCEDENTE, condenando a Ré ao pagamento da quantia reclamada acrescida dos encargos moratórios, custas processuais e sucumbência.

Às fls. 233 foi lavrado o "TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO" do bem adiante descrito e caracterizado.

O signatário foi honrado com a sua nomeação como perito judicial, para a avaliação do bem penhorado.

As partes não indicaram assistentes técnicos, e não apresentaram quesitos a serem respondidos por este perito.



## 2. OBJETO

O presente trabalho pericial tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda a vista do imóvel identificado por **Apartamento n° 44**, no 4° andar do **EDIFÍCIO JOÃO DUARTE JUNIOR**, situado nesta Capital à **RUA CARDOSO DE ALMEIDA, 23**, adiante descrito e caracterizado.

## 3. VISTORIA

No dia 31/03/2018, o signatário se dirigiu ao local do imóvel com o propósito de efetuar a necessária vistoria ao imóvel avaliando.

Na oportunidade, na portaria do edifício João Duarte Junior, foi recebido pelo zelador e o síndico – Sr. Fábio, que tentou contato com o ocupante do imóvel através do interfone, por várias vezes, sem sucesso.

Assim, sem acesso ao interior da unidade avalianda, e visando a celeridade processual, a sua avaliação se deu de forma indireta, conforme previsto no item 7.3.5.2 da norma NBR 14.653 – Parte 2 da ABNT, e no item 8.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011, abaixo reproduzidos:

### 7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.

279

#### 8.4. Vistoria do Imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor. Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

Procedeu-se, então, a vistoria à unidade nº 64, que se situa na mesma prumada da unidade avaliada, e tem a mesma distribuição interna, tendo sido constatado o que segue:

### 3.1. CARACTERÍSTICAS DO LOCAL



Imagem extraída de "Google Maps"

*Handwritten signature*



Imagem extraída de "Google Maps"

### 3.1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado nesta Capital, no bairro de Perdizes, na RUA CARDOSO DE ALMEIDA, 23 e Largo Pedra Pérciles, 57 e 73, na quadra formada pelos referidos logradouros mais a Avenida General Olímpio da Silveira, e ruas Traipu e Dr. Cândido Espinheira.

Situa-se no Setor 020, Quadra 055 do Mapa Oficial da Cidade.

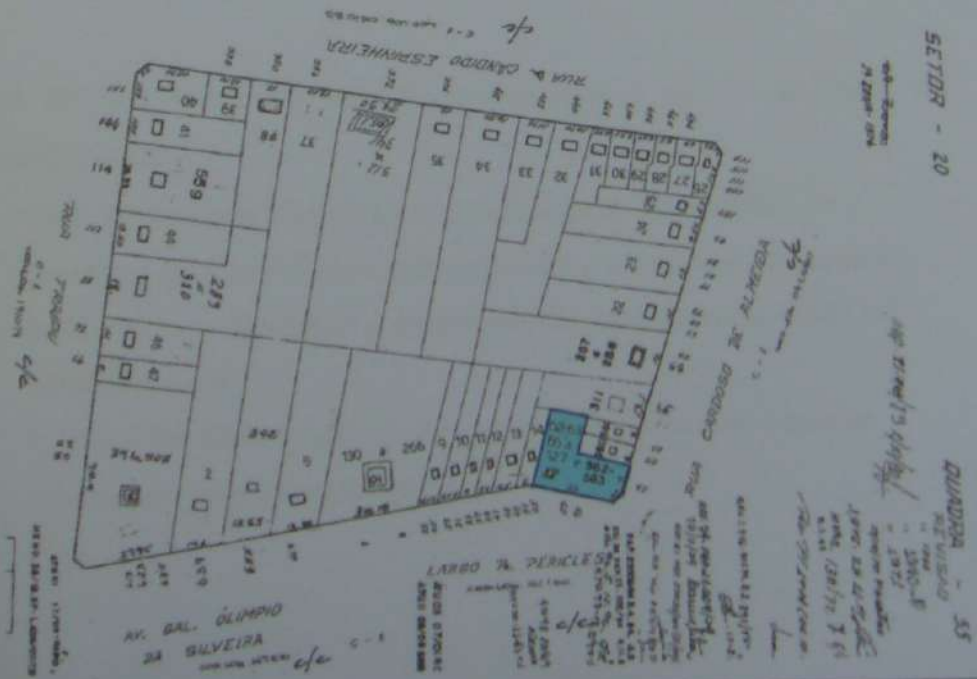


Imagem da quadra fiscal (PMSP)

*Handwritten signature*

### 3.2.2 ZONEAMENTO

Situa-se, de acordo com a legislação de uso e ocupação do solo do município - Lei 16.402/2016, em ZM - ZONA MISTA DE ESTRUTURAÇÃO DA TRANSFORMAÇÃO URBANA, do Território de Qualificação.



Imagem obtida em

[http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx#](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx#)

As ZM são assim definidas de acordo com o art. 11 da citada Lei 16.402/2016:

"Art. 11: As Zonas Mistas (ZM) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias, subdivididas em:

1 - Zona Mista (ZM): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

*Luiz A. Monteiro de Sa*

282

3.1.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: redes de água, esgoto, gás, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, guias e sarjetas, e pavimentação asfáltica.

3.1.4. ACESSO

O local é de fácil acesso pela malha viária local, destacando-se como principais vias as avenidas Francisco Matarazzo, Pacaembu, Gen. Olímpio da Silveira, e a Vila Elevada Pres. João Goulart (antigo Elevado Costa e Silva).

É servido por diversas linhas de ônibus ligando o local ao centro e a outros bairros da cidade, e estando próximo às estações Marechal Deodoro e Barra Funda do Metrô.

3.1.5. VIZINHANÇA

O bairro, bem como a circunvizinhança do imóvel em questão, é misto, com concentração de imóveis comerciais e residenciais.

*Luis A. Monteiro de Sá*



283

3.2. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

De acordo com o 'TERMO DE PENHORA E DEPÓSITO' de fls. 233, o bem objeto desta perícia constitui-se de:

"direitos sobre a unidade 44, localizado no 4º andar ou 7º pavimento do 'Edifício João Duarte Junior', situado no Largo Padre Pêricles, nº 57 e 73 e nº 23 da Rua Cardoso de Almeida, correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 0,01367 do terreno, tendo a área bruta ou de condomínio de 57,63 m², de matrícula sob nº 36.485, junto ao 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital".

Abaixo, a reprodução parcial da Matrícula nº 36.485 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital:

2º RI 00377477

Certifico, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: 36.485      ficha: 01

**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

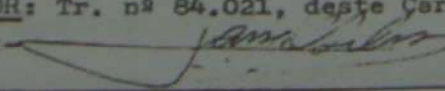
São Paulo, 08 de Junho de 19 81.

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 44, localizado no 4º andar ou 7º pavimento do "EDIFÍCIO JOÃO DUARTE JÚNIOR", situado no Largo Padre Pêricles, nºs 57 e 73 e nº 23 da Rua Cardoso de Almeida, 19º Subdistrito - Perdizes, com a área privativa de 46,04m², correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 0,01367 do terreno, tendo a área bruta ou de condomínio de 57,63m².

**CONTRIBUINTE:** 020.055.0089-5.

**PROPRIETÁRIA:** INDUSTRIA E COMERCIO TROMBINI S/A, com sede na Cidade de Campo Mourão, Estado do Paraná, inscrita no C.G.C. M.F. sob nº 75.868.406/0001-9.

**REGISTRO ANTERIOR:** Tr. nº 84.021, deste Cartório.-

O OFICIAL MAIOR: 

*Luis A*

### 3.2.1. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO JOÃO DUARTE JUNIOR:

Composto por único bloco, implantado em terreno com 474,00m<sup>2</sup>, de acordo com dados do cadastro imobiliário municipal.

Esse terreno apresenta topografia plana, e em nível com a Rua Cardoso de Almeida e com o Largo Padre Péricles.

O Edifício João Duarte Junior é misto, com unidades residenciais e comerciais.

O prédio conta com 3 (três) lojas (duas delas unificadas) no pavimento térreo, 4 unidades de sobreloja, térreo com hall de entrada dos apartamentos, 10 andares com 6 apartamentos por andar.

Não há garagem no edifício.

Com padrão construtivo que pode ser classificado como "apartamento padrão Médio – com elevador", de acordo com estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP, versão 2002, enquadrado no limite inferior dessa classificação, o EDIFÍCIO JOÃO DUARTE JUNIOR possui idade estimada em 50 anos.

São os seguintes os principais elementos construtivos e de acabamento:

- Gradil de alumínio, porta de entrada de madeira;
- Fachada revestida de pastilhas cerâmicas no pavimento térreo, e massa com pintura látex nos demais;
- Hall de entrada com piso de granito; paredes revestidas de pedrisco e textura látex; forro de gesso;
- Hall do 4º andar com piso de pastilhas cerâmicas; paredes com massa e pintura látex; forro de massa mais pintura látex;
- Transporte vertical por meio de 2 elevadores da marca "Atlas", cada um com capacidade para 6 pessoas ou 420 kg.

3.2.2. CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO nº 44:

Com área Privativa de **46,04 m<sup>2</sup>**, de acordo com o título de propriedade referido, a unidade avalianda (apº 44) conta com sala, 1 dormitório, 1 (um) banheiro e cozinha, de acordo com croquis (sem escala) representado abaixo:



Hall 4º andar

Conforme já relatado anteriormente, não tendo sido possível a vistoria interna na unidade avalianda (apartamento nº 44), foi realizada a vistoria no apartamento nº 64, na mesma prumada do avaliando, e com as mesmas dimensões e mesma distribuição interna, como relatado pelo síndico do edifício – Sr. Fábio.

As fotos apresentadas no ANEXO 2 adiante, mostram as dependências internas do APARTAMENTO nº 64, vistoriado.

De acordo com informações prestadas pelo síndico, a unidade avalianda encontra-se em estado de conservação "regular (c)", com os seguintes elementos de acabamento:

*Luis A. Monteiro de Sá*

- Piso cerâmico em todo o apartamento;
- Paredes revestidas de azulejo até o teto na cozinha e banheiro, e de massa mais pintura látex nas demais;
- Portas internas de madeira;
- Janela de madeira com veneziana de alumínio no dormitório, e vitró de ferro na circulação;
- Instalações elétricas e hidráulicas revisadas.

Acha-se lançado na PMSP, sob o contribuinte nº 020.055.0089-5, com os seguintes valores venais lançados para esta data:

- Base de Cálculo do IPTU/2018: R\$ 88.900,00
- Valor Venal de Referência (31/03/2018): R\$ 137.227,00

*Luis A.*

#### 4. AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO BEM PENHORADO

##### 4.1. CRITÉRIO ADOTADO

O valor do imóvel será determinado com a utilização do método comparativo direto, conforme preconiza a norma NBR 14.653: Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT, bem como a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP- 2011", fundamentado em pesquisa de valores praticados em imóveis das imediações, e que apresentam alguma similaridade com o avaliando, conforme descrito no ANEXO 1.

Para o desenvolvimento do método comparativo, procurou-se junto ao mercado imobiliário da região, elementos comparativos constituídos de unidades em edifícios de apartamentos, que apresentam alguma similaridade com o imóvel avaliando.

Estes valores pesquisados devem ser tratados para que, após a homogeneização, seja possível fazer a devida comparação com o imóvel avaliando.

Para tanto, é necessária a aplicação de alguns fatores para a homogeneização dos valores unitários, tais como:

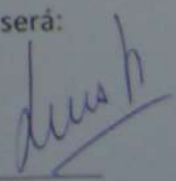
##### - Fator de Oferta (FO):

Para a homogeneização dos elementos ofertados, sobre o valor da oferta aplica-se, o fator de **0,9**, para a compensação da elasticidade dos valores anunciados.

##### - Fator Pavimento (F<sub>PAV</sub>):

Deve-se considerar o pavimento onde a unidade está situada, cujos índices constam na tabela abaixo.

Considerando-se que o imóvel avaliando situa-se no **4º andar**, o FATOR DE PAVIMENTO (F<sub>PAV</sub>) a ser aplicado nos elementos pesquisados será:



Pavimento	FPav <sub>0</sub>	FPav <sub>0</sub> / FPav
Térreo, 1º e 2º	1,00	1,05
3º ao 5º	1,05	1,00
6º ao 10º	1,10	0,95
11º ao 14º	1,12	0,94
15º ou superior	1,15	0,91

**- Fator de Vagas de Garagem (GAR):**

Para efeito do presente trabalho, o valor de cada vaga adicional de garagem será considerado à base de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), conforme consulta feita no local.

Os demais fatores de homogeneização devem ser aplicados sobre cada um dos componentes do valor do imóvel. O valor total das unidades (avalianda e pesquisadas) é composto pelo valor da quota de terreno e o custo da edificação.

É preciso então determinar o peso de cada um destes componentes (terreno e construção) no valor total do imóvel.

Para o imóvel avaliando, a quota do terreno será dada pela relação:

$$qt = \text{vut} / Ca, \text{ onde:}$$

qt = valor unitário da quota de terreno (R\$/m<sup>2</sup>)

vut = valor unitário do terreno, que no caso foi *estimado na ordem de* R\$ 5.000,00/m<sup>2</sup> (apenas para efeito de cálculo do valor da quota de terreno);

Ca = Coeficiente de aproveitamento real

VALOR DA COTA DE TERRENO:

AT. =	474,00 m <sup>2</sup>
fração terreno =	0,01367
Área fração terreno =	6,48 m <sup>2</sup>
Área tota construída =	57,63 m <sup>2</sup>
Ca = AC / área fração =	8,89
vut =	R\$ 5.000,00 / m <sup>2</sup> terreno
<b>qt = vut / Ca =</b>	<b>R\$ 562,17 / m<sup>2</sup></b>

A quota da construção corresponde ao custo unitário da edificação do imóvel avaliando, e será dado por:

$qc = vuc \times Foc$ , onde:

$qc$  = valor unitário da quota de construção (R\$/m<sup>2</sup>)

$vuc$  = CUB x fator de padrão

CUB = Custo Unitário Básico de construção = R\$ 1.338,24 / m<sup>2</sup>, conforme divulgado pelo SINDUSCON, R8-N válido para Março/2018.

fator padrão = 1,700 (apartamento padrão médio – com elevador, conforme tabela do IBAPE, adotado o limite inferior)

Foc = coeficiente de obsolescência, conforme tabela de depreciação pelo critério de Ross-Heidecke

VALOR DA COTA DE CONSTRUÇÃO:

CUB (SINDUSCON) =	R\$ 1.338,24 /m <sup>2</sup>	mar/18
padrão (Fpado) =	1,700	
vuc = CUB x Fpado =	R\$ 2.275,01	
idade =	50 anos, ou	83% da vida referencial
estado conservação =	c Regular	
kd =	0,230	
Foc =	0,384	
<b>qc = vuc x Foc =</b>	<b>R\$ 873,90 / m<sup>2</sup></b>	

*Luiz A. Monteiro de Sá*

290

As parcelas de cada um destes componentes (terreno e construção) no valor total da unidade, será assim distribuída:

- Parcela de terreno:  $pt = qt / (qt + qc) = 39\%$

- Parcela de construção:  $pc = qc / (qt + qc) = 61\%$

Os demais fatores de homogeneização são então descritos a seguir:

- **Fator de Transposição (FT):**

Leva em conta a localização do imóvel, de acordo com os índices fiscais, equivalentes ao valor unitário (por m<sup>2</sup>) de terreno, constantes da Planta Genérica de Valores, válidos para 2014, aprovada pela Lei 15.889 de 05/11/2013.

Para o móvel avaliando, temos:

Setor: **020** Quadra: **055** - Rua Cardoso de Almeida: **IF<sub>0</sub> = 4.163,00**  
 - Largo Pe. Péricles: **IF' = 2.996,00**

Para o caso, considerar-se-á o índice fiscal da Rua Cardosos de Almeida, testada mais valorizada.

O Fator de Transposição será aplicado sobre a parcela do terreno, e é dado pela expressão:

$$FT = \frac{4.163,00}{\text{Índice Fiscal/2014 do imóvel pesquisado}}$$

- **Fator de Padrão Construtivo (F<sub>PAD</sub>):**

Serão adotados os índices previstos no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP, versão 2002.

*Luís A*



Como o imóvel avaliando é classificado como padrão médio (com elevador), com índice  $fp_0 = 1,700$  (*enquadrado no limite inferior*), o FATOR PADRÃO ( $F_{PAD}$ ), a ser aplicado sobre a parcela da construção será dado por:

$$F_{PAD} = fp_0 / fp_n = 1,700 / fp_n$$

**- Fator de Estado de Conservação:**

Este fator leva em conta o coeficiente de depreciação calculado pelo critério de Ross-Heidecke ( $K_d$ ).

Para o imóvel avaliando, este coeficiente será:

Pavimento	Padrão		$F_{pad_0}$	pt	pc
4	1.3.5	Apartamento Médio	1,700	39,00%	61,00%
Vida Residual:	20%	Vida Útil:	60		
Idade	50 anos	% Vida:	83%	K =	0,236
Estado cons:	c Regular	Deprec (%):	2,520%	$Kd_0 =$	0,230

A homogeneização dos valores pesquisados será feita pelas expressões abaixo:

$$v_0 = \frac{(VO + GAR) \times FO \times FH}{AU_n}$$

sendo que:

$$FH = \left[ \frac{F_{PAV} + (pt \times FT) + (pc \times \frac{F_{PAD0}}{F_{PADn}} \times Kd_0)}{F_{PADn} \times Kd_n} - 1 \right]$$

Onde:

$v_0$  = valor unitário homogeneizado (R\$ / m<sup>2</sup> AU)

VO = Valor da Oferta (R\$)

FO = Fator de Oferta

GAR = Valor de cada vaga adicional de garagem (R\$ 25.000,00 cada vaga)

$AU_n$  = Área útil do imóvel pesquisado

FH = Fator de Homogeneização

$F_{PAV}$  = Fator de pavimento

pt = parcela do terreno no valor unitário = 39%  
 pc = parcela da construção no valor unitário = 61%  
 FT = Fator de Transposição = 4.163,00/IF<sub>n</sub>  
 F<sub>PADO</sub> = Fator padrão construt. do avaliando = 1,700  
 F<sub>PADn</sub> = Fator padrão construt. do imóvel pesquisado  
 Kd<sub>0</sub> = Coeficiente de depreciação (Ross-Heidecke) do avaliando = 0,23  
 Kd<sub>n</sub> = Coeficiente de depreciação (Ross-Heidecke) do imóvel pesquisado

#### 4.2. VALOR DO IMÓVEL

Para a avaliação do imóvel objeto desta perícia, foram coletados 10 (dez) elementos comparativos, com características similares às do avaliando, todos localizados nas imediações.

De acordo com a pesquisa feita, demonstrada no ANEXO 1 e homogeneizada com a aplicação dos fatores acima descritos, seu valor para venda a vista será determinado conforme abaixo:

- Valor Unitário:  $vu = R\$ 4.992,00 / m^2$  de área privativa

- Área Privativa (considerada):  $AU_0 = 46,04 m^2$

- Valor do Imóvel:  $VI = vu \times AU$

$$VI = R\$ 229.832,00$$

Ou em números "redondos":

$$VI = R\$ 230.000,00 \text{ (Duzentos e trinta mil reais)}$$

Válido para Abril/2018

*Luis A. Monteiro de Sá*

293

## 5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Demonstração dos graus de fundamentação e precisão da avaliação, nos termos dos itens 9.2.2 e 9.2.3 da norma NBR 14653 – Parte 2 – Avaliação de Imóveis Urbanos:

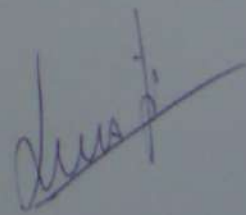
### 5.1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Tratamento por fatores

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e caracter. observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as caract. dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as caract. dos dados correspondentes aos fatores analisados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *
<i>nº menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea</i>				

CRITÉRIOS DE ENQUADRAMENTO	GRAU		
	III	II	I
Pontuação (cada exigência):	5	4	0
TOTAL DE PONTOS:	10		
Pontuação mínima:	10	6	4
Itens obrigatórios no GRAU correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III, com demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II, e demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I

A fundamentação deste trabalho atingiu **GRAU II**.



5.2. GRAU DE PRECISÃO

Nº	Elemento Local	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra	Desvios	Quadrados dos Desvios
1	R. CARDOSO DE ALMEIDA, 23 ap° 94	7.428,32	6.956,90	FALSO		
2	R. CARDOSO DE ALMEIDA, 23 ap° 95	5.195,88	6.391,77	6.391,77	1.399,77	1.959.350,14
3	RANCISCO MATARAZZO, 66 ap° 101	6.642,86	5.148,84	5.148,84	156,84	24.599,74
4	RANCISCO MATARAZZO, 66 ap° 72	5.681,25	4.748,51	4.748,51	(243,49)	59.288,49
5	RANCISCO MATARAZZO, 108 ap° 91	6.230,77	4.325,93	4.325,93	(666,07)	443.644,39
6	RANCISCO MATARAZZO, 108 ap° 103	6.230,77	4.325,93	4.325,93	(666,07)	443.644,39
7	RANCISCO MATARAZZO, 108 - 8° andar	4.153,85	3.795,28	3.795,28	(1.196,72)	1.432.133,25
8	LGO. PE. PÉRICLES, 7 - 7° andar	4.243,90	5.168,88	5.168,88	176,88	31.285,91
9	LGO. PE. PÉRICLES, 7 - ap° 102	3.292,68	6.079,62	6.079,62	1.087,62	1.182.909,32
10	LGO. PE. PÉRICLES, 7 - 2° ANDAR	4.159,09	4.942,87	4.942,87	(49,13)	2.413,82

MÉDIA:	4.992,00	5.579.269,43
Desvio Padrão (S):		835,11
n =		9
n-1 =		8
N.C. =		80%
t Student:	t =	1,397
Limite superior =		5.380,88
Limite inferior =		4.603,12
Intervalo =		777,77
Amplitude =		15,58%

**GRAU DE PRECISÃO = III**

(Item 9.2.3. NBR 14653 - 2)

A precisão deste trabalho alcançou o Grau III, de acordo com o item 9.2.3. da norma NBR 14.653-2 da ABNT.

*Luis A. Monteiro de Sá*

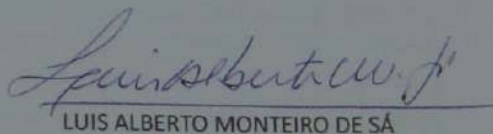
295

6. CONCLUSÃO

O valor encontrado acima, de R\$ 230.000,00 (Duzentos e trinta mil reais), corresponde ao valor de mercado para venda a vista do imóvel em referência, nesta data, levando-se em conta seu estado físico conforme descrito no corpo deste trabalho, e considerando-se o mesmo livre de quaisquer outros ônus ou encargos que possam alterar seu valor, inclusive quanto ao título aquisitivo.

Contém o presente trabalho 21 (vinte e uma) folhas impressas, além de anexos com pesquisa imobiliária (ANEXO 1 com 11 folhas) e relatório fotográfico (ANEXO 2 com 8 folhas), todas rubricadas e esta assinada.

São Paulo, 07 de abril de 2018



LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

296

## ANEXO 1

### PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE VENDA E HOMOGENEIZAÇÃO

Proc.: 31ª, VC - 0230779-67.2008.8.26.0100

Local: **R. CARDOSO DE ALMEIDA, 23/Lg. Pe. Péricles**

Zona: **ZM**

Setor: **020** Quadra: **055** Índice Fiscal/2014: **4.163,00**

<b>Pavimento</b>	<b>Padrão</b>	<b>Fpad o</b>	<b>pt</b>	<b>pc</b>
<b>4</b>	<b>1.3.5</b> Apartamento Médio c,	<b>1,700</b>	<b>39,00%</b>	<b>61,00%</b>
<b>Vida Residual:</b>	<b>20%</b>	<b>Vida Útil:</b>	<b>60</b>	
<b>Idade</b>	<b>50</b> anos	<b>% Vida:</b>	<b>83%</b>	
<b>Estado cons:</b>	<b>c</b> Regular	<b>Deprec (%):</b>	<b>2,520%</b>	<b>K = 0,236</b>
				<b>Kd<sub>0</sub> = 0,230</b>

#### FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

<b>De Oferta</b>	<b>FO</b>
<b>Oferta</b>	<b>0,9</b>
<b>Negócio Realiz</b>	<b>1</b>

<b>Vaga garagem</b>	
<b>n°</b>	<b>0</b>
<b>valor</b>	<b>R\$ 25.000,00</b>

<b>Pavimento</b>	<b>FPav<sub>0</sub></b>	<b>FP<sub>av0</sub>/FP<sub>av1</sub></b>
<b>Térreo ao 2º</b>	<b>1,00</b>	<b>1,05</b>
<b>3º ao 5º</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>
<b>6º ao 10º</b>	<b>1,11</b>	<b>0,95</b>
<b>11º ao 14º</b>	<b>1,15</b>	<b>0,94</b>
<b>15º ou superior</b>	<b>1,19</b>	<b>0,91</b>

<b>Transposição</b>	<b>FT = IF<sub>0</sub>/IF<sub>n</sub></b>
---------------------	---

**Tabela Resumo dos Unitários**

Elemento	Endereço	Unitário de Partida	Unitário Final	Verificação da amostra	FH
1	R. CARDOSO DE ALMEIDA, 23 ap° 94	7.428,32	<b>6.956,90</b>	<b>FALSO</b>	0,94
2	R. CARDOSO DE ALMEIDA, 23 ap° 95	5.195,88	<b>6.391,77</b>	6.391,77	1,23
3	AV. FRANCISCO MATARAZZO, 156 ap°	6.642,86	<b>5.148,84</b>	5.148,84	0,78
4	AV. FRANCISCO MATARAZZO, 156 ap°	5.681,25	<b>4.748,51</b>	4.748,51	0,84
5	AV. FRANCISCO MATARAZZO, 108 ap°	6.230,77	<b>4.325,93</b>	4.325,93	0,69
6	AV. FRANCISCO MATARAZZO, 108 ap°	6.230,77	<b>4.325,93</b>	4.325,93	0,69
7	AV. FRANCISCO MATARAZZO, 108 - 8°	4.153,85	<b>3.795,28</b>	3.795,28	0,91
8	LGO. PE. PÉRICLES, 7 - 7ª andar	4.243,90	<b>5.168,88</b>	5.168,88	1,22
9	LGO. PE. PÉRICLES, 7 -ap. 102	3.292,68	<b>6.079,62</b>	6.079,62	1,85
10	LGO. PE. PÉRICLES, 7 -2ª ANDAR	4.159,09	<b>4.942,87</b>	4.942,87	1,19

**Resultado final da pesquisa**

Resultado preliminar pesquisa: Média aritmética 5.325,94 5.188,45  
 Limites: (+/- 30%) Superior = 6.744,99 Inferior = 3.631,92

**Resultado final após saneamento da pesquisa:**

Eliminando-se os elementos fora dos limites superior e inferior, a **MÉDIA SANEADA** será: 4.991,96

**UNITÁRIO: q = R\$ 4.992,00 /m² A.U.**

*Luis Alberto Monteiro de Sá*

**ELEMENTO** 1

**LOCAL**  
 Endereço **R. CARDOSO DE ALMEIDA, 23 ap° 94**  
 Setor 020 Quadra 055  
 IF/2014 4.163,00  
 FT: 1,00

**DESCRIÇÃO**  
 Edif. JOÃO DUARTE JR.  
 1 dorm. REFORMADO

**DADOS FÍSICOS**

Área Útil:	46,04	m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavim°:	9		FPav:	0,95		
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c,	FPad:	1,700		
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	50	anos	% Vida:	83%		K = 0,236
Estado cons:	b	Nova / regular	Deprec (%):	0,320%		Kd = 0,235

**OFERTA**

Valor (R\$):	380.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	Síndico	fone:	99940-0540	Data	abr/18
Contacto:	Fábio			Índice Atualiz.	1,0000
Observ.:					

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de Partida:  $v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 7.428,32$  /m<sup>2</sup> de Área Útil

Fator de Homogeneização:  $FH = [F_{pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{pad0} \times Kd_0 / F_{padn} \times Kd_n) - 1]$

FH = 0,94

**vu = R\$ 6.956,90** /m<sup>2</sup> de Área Útil



*Luís A. Monteiro de Sá*

<b>ELEMENTO</b>	2		
<b>LOCAL</b>	R. CARDOSO DE ALMEIDA, 23 ap° 95		
Endereço	020	Quadra	055
Setor			IF/2014 4.163,00 FT: 1,00

**DESCRIÇÃO**  
Edif. JOÃO DUARTE JR.  
1 dorm. NECESSITA REFORMA

**DADOS FÍSICOS**

Área Útil:	48,50	m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavim°:	9		FPav:	0,95		
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c/	FPad:	1,700		
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	50	anos	% Vida:	83%		K = 0,236
Estado cons:	f	Rep. simples/import.	Deprec (%):	33,200%		Kd = 0,158

**OFERTA**

Valor (R\$):	280.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	Síndico	fone:	99940-0540	Data	abr/18
Contacto:	Fábio			Índice Atualiz.	1,0000
Observ.:					

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de Partida:  $v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 5.195,88 / m^2$  de Área Útil

Fator de Homogeneização:  $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$

FH = 1,23

**vu = R\$ 6.391,77 / m<sup>2</sup> de Área Útil**



*Handwritten signature*



ELEMENTO 3

LOCAL  
 Endereço AV. FRANCISCO MATARAZZO, 156 ap° 101  
 Setor 021 Quadra 006  
 IF/2014 2.977,00  
 FT: 1,40

DESCRIÇÃO  
 Edif. MAUA  
 2 dorm. REFORMADO

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	63,00	m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	1	R\$ (25.000,00)
Pavim <sup>to</sup> :	10		FPav:	0,95	
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c <sub>1</sub>	FPad:	1,926	
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60	
Idade	40	anos	% Vida:	67%	K = 0,444
Estado cons:	b	Nova / regular	Deprec (%):	0,320%	Kd = 0,443

OFERTA

Valor (R\$):	490.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	Propriet.	fone:	99777-5762	Data	abr/18
Contacto:	Edson			Índice Atualiz.	1,0000
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:  $v_0 = VO \times FO / AU =$  R\$ 6.642,86 /m<sup>2</sup> de Área Útil

Fator de Homogeneização:  $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$

FH = 0,78

$vu =$  R\$ 5.148,84 /m<sup>2</sup> de Área Útil



ELEMENTO 4

LOCAL  
 Endereço AV. FRANCISCO MATARAZZO, 156 ap° 72  
 Setor 021 Quadra 006  
 IF/2014 2.977,00  
 FT: 1,40

DESCRIÇÃO  
 Edif. MAUA  
 3 dorm. NECESSITA REFORMA

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	80,00	m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	1	R\$ (25.000,00)
Pavim°:	7		FPav:	0,95	
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c <sub>1</sub>	FPad:	1,926	
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60	
Idade:	40	anos	% Vida:	67%	K = 0,444
Estado cons:	e	Reparos simples	Deprec (%):	18,100%	Kd = 0,364

OFERTA

Valor (R\$):	530.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	Propriet.	fone:	98320-4490	Data	abr/18
Contacto:	Priscila			Índice Atualiz.	1,0000
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:  $v_0 = VO \times FO / AU =$  R\$ 5.681,25 /m<sup>2</sup> de Área Útil

Fator de Homogeneização:  $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$

FH = 0,84

$vu =$  R\$ 4.748,51 /m<sup>2</sup> de Área Útil



*Luis A*

ELEMENTO 5

LOCAL  
 Endereço AV. FRANCISCO MATARAZZO, 108 apº 91  
 Setor 021 Quadra 006  
 IF/2014 2.977,00  
 FT: 1,40

DESCRIÇÃO  
 Edif. Da. Rachel  
 2 dorm. REFORMADO

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	65,00	m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavimº:	9		FPav:	0,95		
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c,	FPad:	1,926		
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	30	anos	% Vida:	50%		K = 0,625
Estado cons:	b	Nova / regular	Deprec (%):	0,320%		Kd = 0,623

OFERTA

Valor (R\$):	450.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	SH. PRIME Im.	fone:	96342-6576	Data	abr/18
Contacto:	Ednaldo			Índice Atualiz.	1,0000
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:  $v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 6.230,77 / m^2$  de Área Útil

Fator de Homogeneização:  $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$

FH = 0,69

$vu = R\$ 4.325,93 / m^2$  de Área Útil



*Luis*

ELEMENTO 6

LOCAL  
 Endereço AV. FRANCISCO MATARAZZO, 108 ap° 103  
 Setor 021 Quadra 006  
 IF/2014 2.977,00  
 FT: 1,40

DESCRIÇÃO  
 Edif. Da Rachel  
 2 dorm. REFORMADO

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	65,00	m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	0	R\$
Pavim <sup>o</sup> :	10		FPav:	0,95	
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c <sub>1</sub>	FPad:	1,926	
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60	
Idade	30	anos	% Vida:	50%	K = 0,625
Estado cons:	b	Nova / regular	Deprec (%):	0,320%	Kd = 0,623

OFERTA

Valor (R\$):	450.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	SH. PRIME Im.	fone:	96342-6576	Data	abr/18
Contacto:	Ednaldo			Índice Atualiz.	1,0000
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:  $v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 6.230,77$  /m<sup>2</sup> de Área Útil

Fator de Homogeneização:  $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$

FH = 0,69

$vu = R\$ 4.325,93$  /m<sup>2</sup> de Área Útil



*Luis A. Monteiro de Sá*

ELEMENTO 7

LOCAL  
 Endereço AV. FRANCISCO MATARAZZO, 108 - 8º andar  
 Setor 021 Quadra 006 IF/2014 2.977,00  
 FT: 1,40

DESCRIÇÃO  
 Edif. Da Rachel  
 2 dorm. NECESSITA REFORMA

DADOS FÍSICOS

Área Útil:	65,00	m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavim.:	8		FPav:	0,95		
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c <sub>2</sub>	FPad:	1,926		
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	30	anos	% Vida:	50%		K = 0,625
Estado cons:	G	Reparos import.	Deprec (%):	57,600%		Kd = 0,296

OFERTA

Valor (R\$):	300.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	ST. PRIME Im.	fone:	96342-6576	Data	abr/18
Contacto:	Ednaldo			Índice Atualiz.	1,0000
Observ.:					

HOMOGENEIZAÇÃO:

Unitário de Partida:  $v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 4.153,85 / m^2$  de Área Útil

Fator de Homogeneização:  $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$

FH = 0,91

$v_u = R\$ 3.795,28 / m^2$  de Área Útil



*Luís*

30/18

**ELEMENTO** 8

**LOCAL**  
**Endereço** LGO. PE. PÉRICLES, 7 - 7º andar  
**Setor** 020 Quadra 055  
**IF/2014** 2.996,00  
**FT:** 1,39

**DESCRIÇÃO**  
 Edif. CAHOEIRA  
 3 dorm. - NECESSITA REFORMA

**DADOS FÍSICOS**

Área Útil:	123,00	m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavimº:	7		FPav:	0,95		
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c,	FPad:	1,700		
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	50	anos	% Vida:	83%		K = 0,236
Estado cons:	e	Reparos simples	Deprec (%):	18,100%		Kd = 0,193

**OFERTA**

Valor (R\$):	580.000,00	Tipo	OFERTA	F.O.:	0,90
Fonte:	propriet	fone:	98869-5357	Data	abr/18
Contacto:	Patrícia			Índice Atualiz.	1,0000
Observ.:					

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

Unitário de Partida:  $v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 4.243,90 / m^2$  de Área Útil

Fator de Homogeneização:  $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$

$FH = 1,22$

$vu = R\$ 5.168,88 / m^2$  de Área Útil



*Luís B*

305/

ELEMENTO 9

LOCAL LGO. PE. PÉRICLES, 7 -ap. 102  
 Endereço 020 Quadra 055  
 Setor IF/2014 2.996,00  
 FT: 1,39

DESCRIÇÃO  
 Edif. CAHOEIRA  
 3 dorm. - NECESSITA REFORMA

Área Útil:	123,00	m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	0	R\$	-
Pavim:	1		FPav:	1,05		
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c <sub>1</sub>	FPad:	1,700		
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60		
Idade	50	anos	% Vida:	83%		K = 0,236
Estado cons:	6	Reparos import.	Deprec (%):	52,600%		Kd = 0,112

OFERTA  
 Valor (R\$): 450.000,00 Tipo OFERTA  
 Fonte: propriet. fone: 99976-1797 F.O.: 0,90  
 Contacto: TAMARA Data abr/18 Índice Atualiz. 1,0000  
 Observ.:

HOMOGENEIZAÇÃO:  
 Unitário de Partida:  $v_0 = VO \times FO / AU =$  R\$ 3.292,68 /m<sup>2</sup> de Área Útil  
 Fator de Homogeneização:  $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$   
 FH = 1,85  
 $vu =$  R\$ 6.079,62 /m<sup>2</sup> de Área Útil



*Luiz A. Monteiro de Sá*

ELEMENTO 10

LOCAL  
 Endereço LGO. PE. PÉRICLES, 7 -2º ANDAR  
 Setor 020 Quadra 055  
 IF/2014 2.996,00  
 FT: 1,39

DESCRIÇÃO  
 Edif. CAHOEIRA  
 2 Uoqm. - REFORMADO

Área Útil:	66,00	m <sup>2</sup>	Vagas Gar.:	0	R\$
Pavim#:	2		FPav:	1,05	
Padrão:	1.3.5	Apartamento Médio c <sub>i</sub>	FPad:	1,700	
Vida Residual:	20%		Vida Útil:	60	
Idade:	50	anos	% Vida:	83%	K = 0,236
Estado cons:	b	Nova / regular	Deprec (%):	0,320%	Kd = 0,235

OFERTA  
 Valor (R\$): 305.000,00 Tipo OFERTA F.O.: 0,90  
 Fonte: corretor autôn. fone: 99696-2865 Data abr/18 Índice Atualiz. 1,0000  
 Contacto: HERNANI  
 Observ.:

HOMOGENEIZAÇÃO:  
 Unitário de Partida:  $v_0 = VO \times FO / AU = R\$ 4.159,09 / m^2$  de Área Útil  
 Fator de Homogeneização:  $FH = [F_{Pav} + (pt \times FT) + (pc \times F_{Pad0} \times Kd_0 / F_{Padn} \times Kd_n) - 1]$   
 FH = 1,19  
 $vu = R\$ 4.942,87 / m^2$  de Área Útil





307

ANEXO 2  
REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



*Rua Cardoso de Almeida, com o Edifício João Duarte Junior à direita.*



*Rua Cardoso de Almeida, com o Edifício João Duarte Junior à esquerda.*

*Luis A*

303



Largo Padre Péricles, com o Edifício João Duarte Junior à esquerda, visto do início da Via Elevada Pres. João Goulart.



Largo Padre Péricles, com o Edifício João Duarte Junior à direita. Ao fundo, a Via Elevada Pres. João Goulart.

Luis A. Monteiro de Sá

ANEXO 2 - pág 2



*Fachada frente para a Rua  
Cardoso de Almeida.*



*Fachada frente para o Largo  
Padre Péricles.*

*Luis A*



Entrada do Edifício João Duarte Junior.



Hall de entrada e portaria do Edifício João Duarte Junior.

*Luis A.*

ANEXO 2 -pág. 4

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

31/



Hall de entrada e portaria do Edifício João Duarte Junior.



Hall do 4º andar

*Luís*

pág. 5

LUIS ALBERTO MONTEIRO DE SÁ

312



Hall do 4º andar



Porta de entrada do  
apartamento n°44

*Luis*

ANEXO 2 -pág. 6



Dormitório do Apartamento n° 64.



Sala do Apartamento n° 64.

*Luis A.*

ANEXO 2 - pág. 7



Banheiro do Apartamento n° 64.



Cozinha do Apartamento n° 64.

*Luís*

ANEXO 2 - pág. 8