

M. Eduardo B. Greco e Associados - Perícias e Avaliações Judiciais  
EQUIPE MULTIDISCIPLINAR DE PERITOS JUDICIAIS  
CNPJ nº 11.288.193 / 0001 -44 – e-mail: greco.meb@gmail.com

391  
W

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

**8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL E SANTANA**  
**Processo n.º 0135756-38.1987.8.26.0001**

1

Laudo Técnico – Processo: 0135756-38.1987.8.26.0001

8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana



393  
H

5  
19 D)

**1 - PRELIMINARES**

O Autor, **BRADESCO S/a CRÉDITO IMOBILIÁRIO** ajuizou a presente ação, que se processa perante esta **8ª VARA CÍVEL**, em face de **IVANI MARIA JORDÃO STELLA E OUTROS**, para promover **AÇÃO DE EXECUÇÃO CONTRA DEVEDOR SOLVENTE**, pelos fatos e motivos elencados nos autos.

BITACAO

Foi deferida a avaliação do imóvel localizado na **Rua Capitão Luiz Ramos nº12, apto 23 - B, Bloco 02 do Condomínio Residencial Lamelas, Distrito da Vila Guilherme**, pertencente à **Prefeitura Regional da Vila Maria - Vila Guilherme, São Paulo - SP**, número de matrícula nº **22.427** do **17º CRI - SP**, número de contribuinte **304.016.0638-1**.

Tendo em vista a avaliação apresentada anteriormente ter sido feita por similaridade, foi solicitado por este juízo a pedido do Requerente que fosse realizada a efetiva vistoria ao imóvel desta lide.

No estudo considerou-se:

- a) A inspeção do imóvel e de sua circunvizinhança, descritas no item vistoria deste trabalho.
- b) O conjunto de informações obtidas em inspeção e os documentos acostados aos autos
- c) Os parâmetros estipulados para produção deste laudo obedecendo a NBR 14.653 ABNT e as Normas do IBAPE / SP.
- d) A realização de pesquisa de mercado para apurar o real valor de mercado praticado na região de interesse, buscando determinar o valor médio do metro



394  
H

quadrado de terreno, a partir da aplicação das metodologias de praxe judicial, notadamente, os critérios, as diretrizes e parâmetros.

e) O fundamento conceitual do trabalho, tal seja, o **valor de mercado** - a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições vigentes no mercado.

## 2 - DADOS DO IMÓVEL

Nº contribuinte: 304.016.0638-1.

Matrícula: 22.427 – 17º CRI.

Localização: Rua Capitão Luiz Ramos, nº 12 – Vila Guilherme - São Paulo - SP

Tipo: apartamento residencial

Área útil: 61,56 m<sup>2</sup>

Área total: 105,00 m<sup>2</sup>

Ano de construção: 1984 → 33 anos

Estado de conservação "F" – necessitando de reparos simples a importantes

## 3 - MÉTODOS E CRITÉRIOS

### 3.1 - Métodos

As metodologias aplicadas obedecem à NR 14.653 – ABNT e foram escolhidas basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O procedimento avaliatório mais indicado ao caso corresponde ao **Método**

**Comparativo Direto de Dados de Mercado**



### 3.2 - Critérios

Na aplicação do **Método Comparativo a Preços de Mercado**, os valores dos preços de oferta devem ser multiplicados por **0,90**, chamado **fator de elasticidade da oferta**, partindo-se da suposição de que todos os imóveis em oferta têm um acréscimo de pelo menos 10% em face de eventual "barganha" e despesas de corretagem. Para operações efetivadas, não se aplica o fator oferta. Os fatores a serem considerados na homogeneização para possibilitar a comparação, devem ser aplicados de modo que o valor /m<sup>2</sup> do imóvel em oferta ou transação indique um preço que o imóvel teria se estivesse situado no local em que está o imóvel objeto da avaliação.

Assim consideram-se os seguintes fatores:

#### -Correção da elasticidade da informação pelo fator fonte – $F_o = 0,90$

#### - Cálculo do fator transposição – $F_t = I.Fiscal\ avaliando / I.Fiscal\ amostra$

Para a transposição da parcela do valor referente de um local para outro, normalmente, emprega-se a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta Genérica de Valores - PGV - editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Sendo verificada incoerência, o perito avaliador lança mão de Índices de Localização, compostos mediante sua própria observação, segundo os parâmetros melhoramentos públicos e fatores geoeconômicos determinados pela Prefeitura.

#### - Fator área

$$F_a = (\text{área da amostra} / \text{área do imóvel avaliando})^n$$

$n = 0,250 \rightarrow$  para diferença entre áreas inferior a 30%

$n = 0,125 \rightarrow$  para diferença entre áreas superior a 30%



396  
H

Em face das diferenças de áreas, é feita a correção por este fator expresso pela fórmula matemática anteriormente citada, pois se sabe que quanto menor a área maior o valor por metro quadrado.

**- Fator de Equivalência - F<sub>e</sub>**

O fator equivalência é função do padrão construtivo, da idade e do estado de conservação (edificação).

O padrão construtivo é classificado pelo profissional avaliador, tendo os coeficientes diretamente vinculados ao padrão construtivo R<sub>8</sub>N do SINDUSCON / SP, segundo o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", tabelados e publicados pelo IBAPE / SP em nov. / 2007.

O F<sub>oc</sub> → Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação é dado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R → Coeficiente residual correspondente ao padrão – (0,20)

K → Coeficiente de Ross Heidecke – Tabela

Para o imóvel em estudo temos:

Idade do imóvel: 33 anos

$$I_r = 60 \text{ anos} \rightarrow I / I_r = 33/60 = 55\%$$

O imóvel avaliando, função do porte do edifício, enquadra-se:

Padrão Construtivo: Apartamento Simples – central - **coeficiente 1,709**

Estado de conservação: **f** – Necessitando de reparos simples a importantes



397  
W

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura

Entrando-se na Tabela dos valores tabulados para o coeficiente K, coluna vertical idade % da vida referencial (55%), cruzando com o estado de conservação classificado (f), encontra-se o valor de K;

$$K (55\%, f) = 0,388$$

$$F_{oc} = 0,20 + 0,388 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,5104$$

A classificação dos elementos da amostra quanto ao padrão construtivo e ao estado de conservação foram considerados tendo como paradigma o imóvel em análise, verificando-se o número de vagas de garagem para veículos, o número de unidades por pavimento e o pavimento de cada comparativo.

$$fe = \text{Padrão const. avaliando} \times F_{oc} \text{ avaliando} / \text{Padrão const. comp} \times F_{oc} \text{ comp.}$$

#### - Fator atualização - $F_{at}$

No caso de os elementos amostrais apresentarem datas diferentes entre si e / ou do mês da pesquisa, deve-se aplicar a atualização monetária para data de estudo ou de apresentação do laudo, utilizando-se o IPC (Índice de preço ao consumidor) publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo – FIPE /USP.



Assim sendo os elementos da amostra após passarem pela aplicação do Fator Oferta são homogeneizados, considerados os Fatores Transposição -  $F_L$ , os Fatores de Área -  $F_a$ , os Fatores de Equivalência -  $F_e$  e os Fatores Atualização.

Aplicando-se os métodos de estatística descritiva, chega-se ao valor por  $m^2$  para o imóvel avaliando, dentro dos critérios e limites da norma.

### 3.3 - Levantamentos de dados – observações

O imóvel está na região do bairro da Vila Guilherme – Setor: 304 - Quadra: 016-  
Índice Fiscal<sub>2010</sub>: 407

Foi feita, utilizando-se das evidências disponíveis, uma composição de uma amostra representativa dos dados do mercado, com as características relevantes, tanto quanto possíveis, contemporâneos e semelhantes às do imóvel avaliando. As informações sobre ofertas foram obtidas através de pesquisa em imobiliárias na região do bairro da Vila Guilherme, pela internet e contato por telefone. Considera-se que os dados coletados foram fornecidos de boa-fé pelos agentes imobiliários e corretores autônomos.

Os elementos que compõe a amostra do presente Laudo são unidades residenciais - tipo apartamento localizadas nas proximidades do imóvel avaliando.

O perito, utilizando-se do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS que tem coeficientes tabelados e publicados pelo IBAPE / SP em nov. / 2007, classificou cada elemento segundo seu padrão construtivo e estado de conservação e procedeu a homogeneização, chegando ao fator equivalência definido no item 3.2 – Critérios.



#### 4 – VISTORIA

No dia 15 de setembro de 2017, o perito dirigiu-se pela segunda vez ao local do imóvel foi atendido pelo Sr. Humberto e pode vistoriar o apartamento em epígrafe e suas dependências externas, registrando em um **Relatório Fotográfico** que segue anexo, as condições de conservação do mesmo.

No laudo anteriormente apresentado já havíamos informado que o condomínio tem 33 anos de construção, possui 2 blocos sendo que cada bloco possui 12 pavimentos e 4 apartamentos por pavimento, estando o avaliando no bloco 02 aos fundos.

A área externa tem uma quadra poliesportiva, salão de festas e garagem coberta que mostra infiltrações de água na laje.

A unidade em questão possui 2 dormitórios sem armários embutidos, sala com dois ambientes, banheiro social, cozinha com armários, área de serviço, dependências de empregada. De modo geral, o apartamento possui o piso cerâmico em todos os cômodos em boas condições de conservação, porém há falha nos azulejos no banheiro de empregada, sendo necessária pintura em todos cômodos devido o fato de estar descascando e marcas de vazamento de água da chuva junto a janela da sala conforme mostra o **Relatório Fotográfico**. O valor do condomínio é em torno de R\$ 400,00 e o proprietário está isento do IPTU.

O estado de conservação no laudo anterior foi considerado em e – **necessitando de reparos simples**, mas de acordo com a situação fática mostra-se em f – **necessitando de reparos simples a importantes**

##### 4.1 – Região do imóvel

Verificou-se que a região onde está localizado o imóvel dispõe de todos os melhoramentos públicos, e apresenta boa infraestrutura urbana.



400  
H

O imóvel está no **Distrito da Vila Guilherme** pertencendo a **Prefeitura Regional da Vila Maria/Vila Guilherme** e, segundo a Planta Genérica de Valores - PGV, no **Setor nº 304 - Quadra Fiscal nº 016, com Índice Fiscal<sub>2010</sub> = 407**, inserido de acordo com o novo Plano Diretor Estratégico - PDE 2014, instituído pela Lei 16.050 - 31 de julho de 2014 e regulado pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS 2016, na **Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, Zona Urbana, na Macroárea de Estruturação Metropolitana, Setor Arco Tietê, em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana - ZEM.**

A **Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana**, situada integralmente na Zona Urbana, apresenta grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo, desigualdade sócio espacial, padrões diferenciados de urbanização e é a área do Município mais propícia para abrigar os usos e atividades urbanos.

A **Macroárea de Estruturação 'Metropolitana'** é um território estratégico para o desenvolvimento urbano da cidade de São Paulo. Caracteriza-se pela presença de atividades econômicas e espaços produtivos em processo de transformação localizados ao longo dos principais rios que atravessam a cidade e de infraestruturas que articulam diferentes municípios e polos de empregos da Região Metropolitana de São Paulo. A relativa subutilização destes espaços, do ponto de vista da oferta de equipamentos sociais e de usos habitacionais são responsáveis por graves desequilíbrios estruturais na metrópole.

O **Setor Arco Tietê**, setor específico da Macroárea de Estruturação Metropolitana, definida pelo Plano Diretor Estratégico do município, onde se implantou uma rede de infraestrutura de importância regional com a predominância de vias estruturais, sistema ferroviário e rodovias que articulam diferentes municípios e polos de empregos da Região Metropolitana de São Paulo, é um território adequado para receber transformações urbanísticas e econômicas, que ofereçam maior aproveitamento do solo urbano, através do aumento da densidade construtiva e



demográfica e da implantação de novas atividades econômicas com abrangência metropolitana, que propiciem um equilíbrio adequado entre a oferta de habitação e a oportunidade de emprego e renda.

A **Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana – ZEM** são porções do território inseridas na Macroárea de Estruturação Metropolitana, nos subsetores do Arco Tietê, Arco Tamanduateí, Arco Pinheiros e Arco Jurubatuba destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográficas e construtivas altas, bem como a qualificação paisagística e dos espaços públicos, de modo articulado ao sistema de transporte coletivo e com infraestrutura urbana de caráter metropolitano.

Segundo a classificação do IBAPE, temos:

- **Grupo I** – Zonas de uso residencial horizontal
- **2ª Zona:** - Residencial Horizontal Médio

## 5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR

Cada elemento da amostra foi tratado pelos fatores mencionados no item 3.3 – Critérios e com o auxílio do programa EXCEL compôs-se uma planilha, calculando a média saneada dentro dos limites de +/- 30%

**Quadro Resumo**

ELEMENTO	Valor/ m <sup>2</sup> homogeneizado R\$
01	2.879,36
02	3.819,08
03	4.869,73
04	3.881,95
05	3.625,36
06	3.737,66



SOMA	20.075,56
Lim. Sup +30%	4.349,71
<b>MÉDIA</b>	<b>3.345,93</b>
Lim. Inf. – 30*	2.342,15

## 5.2 – Valor do imóvel

Vimóvel = Área útil x Valor unitário (Média Saneada)

$$Vi = 61,56 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.345,93$$

$$Vi = \text{R\$ } 205.975,28$$

Permitindo-se o arredondamento menor que 1% temos:

**Valor do imóvel = R\$206.000,00**  
**(Duzentos e seis mil reais) –**  
**Junho de 2017**

## 6. ENQUADRAMENTO DO LAUDO

### 6.1 Grau de Precisão com uso de tratamento de fatores

Para se calcular os limites do intervalo de confiança com 80% de probabilidade de que o verdadeiro valor do parâmetro populacional está nele contido, foi feita uma estimativa utilizando-se a distribuição  $t_{\text{Student}} (t_{90, n-1})$ . No caso em estudo temos:



403  
H  
S  
B

$n$  - número de amostras efetivas  $\rightarrow 6$   
 $S \rightarrow$  desvio padrão =  $(\text{Quadrado dos desvios})^{0,50} / n - 1 = 751,49$   
 $t_{(90,05)} = 1,476$

$I = \text{Média} \pm t_{90,05} \times S / \sqrt{6} \rightarrow$  limites superior e inferior  
 $A \rightarrow$  amplitude - % da diferença dos limites em relação à média para  $t_{(90,11)}$   
 $(\text{Limite sup.} - \text{limite inf.}) / \text{Média} = 27,07\%$

Lim. Sup.	3.798,76	% da diferença dos limites em relação à média 20,21% < 30 % Conclui-se: o Laudo de Avaliação é de <b>Grau III de Precisão</b>
<b>Média</b>	<b>3.345,93</b>	
Lim. Inf.	2.893,10	

### 6.2 Grau de Fundamentação com uso de tratamento de fatores

Enquadramento do grau de fundamentação	Pontuação	Enquadramento global do presente Laudo
I	1	<b>Grau II de Fundamentação</b> Observada NBR 14.653-2 Pontuação 7 (Com análise dos itens 2,4 )
II	2	
III	2	
II	2	

## 7 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após se analisar a documentação acostada aos autos e se proceder às diligências e estudos necessários, apuramos para o imóvel na Rua Capitão Luis Ramos nº 12 Bloco 02, apto 23 - B, Distrito da Vila Guilherme, São Paulo - SP:



404  
H

DI

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 206.000,00**

**(Duzentos e seis mil reais)**

**Junho 2017**

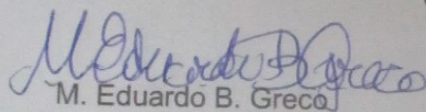
### 8 - ENCERRAMENTO

Dando por encerrada nossa missão, segue o presente Laudo de Avaliação de 13 (treze) folhas numeradas, datado, assinado e acompanhado de um Anexo.

Termos em que

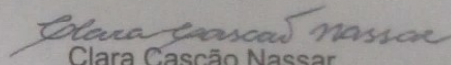
P. deferimento

São Paulo, 25 de setembro de 2017.



M. Eduardo B. Greco

Perito Judicial



Clara Cascão Nassar

Perita Judicial

Eng. Civil - CREASP5060051579



405  
H

3  
07

ANEXO  
Homogeneização  
Relatório Fotográfico



Elem.	A. útil m <sup>2</sup>	Valor	Valor x 0,90	Padrão	Idade anos	I/ir Ir=60	k	Foc R + k * (1.-R)	Fe	Fárea	IF	FL	Valor/m <sup>2</sup> homogeneizado	Quadrado dos Desvios
1	64	300.000,00	270.000,00	1,709	10	17%	0,878	0,9020	0,5817	1,0098	398	1,0226	2.533,84	1.608.714,3742
2	68	320.000,00	288.000,00	1,709	20	33%	0,639	0,7112	0,7987	1,0252	420	0,9690	3.360,79	194.836,0059
3	66	380.000,00	342.000,00	1,709	20	33%	0,639	0,7112	0,7987	1,0176	400	1,0175	4.285,36	233.457,2110
4	62	310.000,00	279.000,00	1,709	20	33%	0,639	0,7112	0,7987	1,0018	429	0,9487	3.416,12	149.052,5353
5	61	268.000,00	241.200,00	1,709	20	33%	0,639	0,7112	0,7987	0,9977	402	1,0124	3.190,31	374.392,1636
6	67	320.000,00	288.000,00	1,709	10	17%	0,878	0,9020	0,5817	1,0214	316	1,2880	3.289,14	263.218,4312
								S	751,49				20.075,56	2.823.670,7211

Lim. Sup  
MÉDIA  
Lim. Inf

t(90,5) 1,476

Amplitude 27,07% < 30,00%  
GRAU III DE PRECISÃO

0,5104

Laude de Avaliação - Processo: 0135756-38.1987.8.26.0001  
8ª Vara Cível do Foro Regional de Santana

406  
H  
S  
9  
DI

ABITACA



Relatório Fotográfico realizado na 2ª diligência em 15/09/17



FOTO 01 - Fachada da portaria e bloco 01



FOTO 02 - Bloco 02 do apto avaliando e quadra esportiva



Foto 03 - Lateral dos blocos 01 e 02 do condomínio



408  
H  
3  
9  
101



Foto 04 - Hall da entrada do bloco 02



Foto 05- Garagem com infiltração



Foto 06 – Salão de festas



Foto 07 – Salão de festas



109



ABITACAO

Foto 08 - Corredor de entrada do apartamento e o elevadores social e de serviço



Foto 09 - Corredor de entrada do apartamento



Foto 10 - Cozinha





Foto 11 - Cozinha



Foto 12 - Banheiro de empregada c/ falta de azulejo

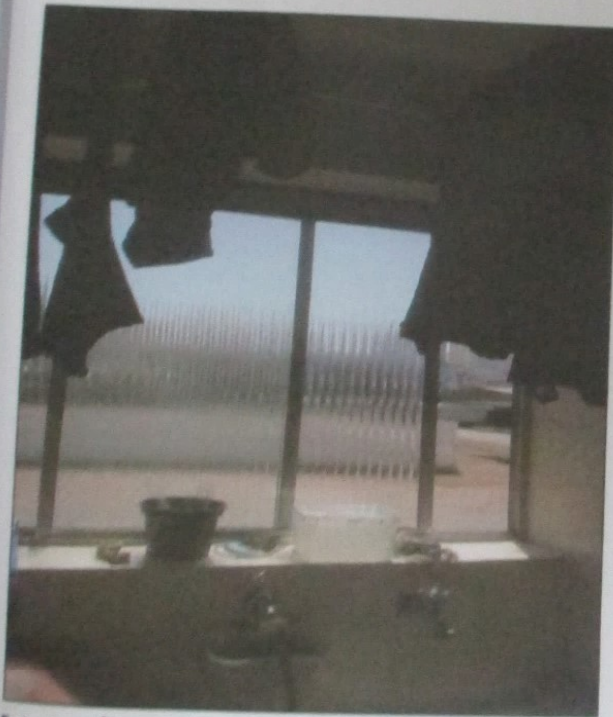


Foto 13 - Área de serviço



Foto 14 - Detalhe de piso cerâmico na sala





Foto 15 - Sala



Foto 16 - Detalhe da pintura descascada



Foto 17 - Detalhe da pintura descascada da sala



Foto 18 - Marca no encontro da parede da sala c/ a janela



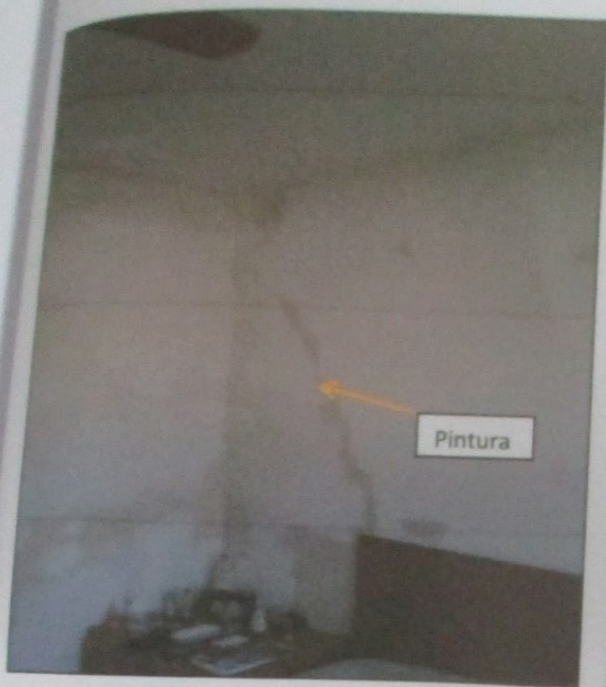


Foto 19- Quarto de casal com pintura descascada



Foto 20 - Quarto de casal sem armário embutido



Foto 21- Detalhe de piso cerâmico do quarto de casal

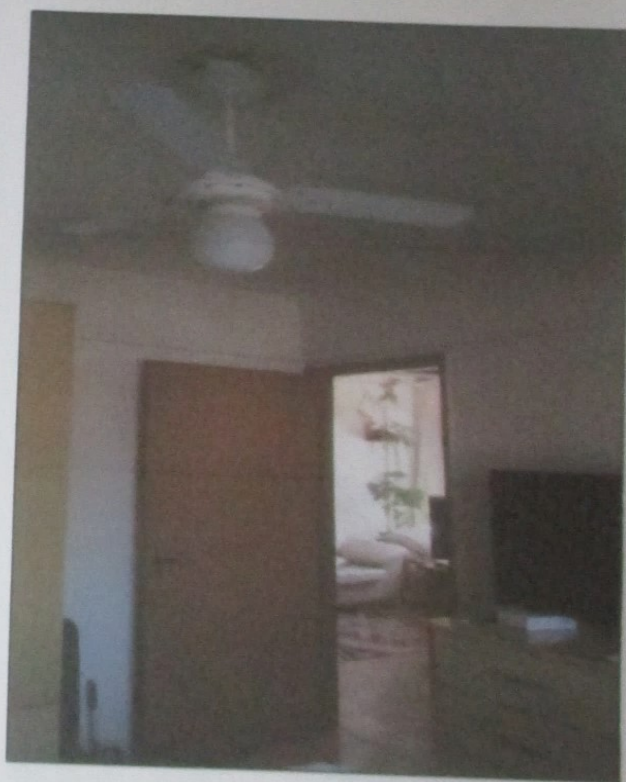


Foto 22 - Quarto de solteiro com ventilador de teto





Foto 23 - Quarto de solteiro com pintura descascada



Foto 24 - Quarto de solteiro sem armário embutido



Foto 25 - Banheiro social



Foto 26 - Detalhe do banheiro



419  
H



Foto 27 - Piso do box do banheiro social



Foto 26 - Detalhe do piso do banheiro