

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 14ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro

Processo nº 1037365-41.2018.8.26.0002

Jalil Habib Saad, engenheiro - CREA 20700, perito judicial nomeado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Valor da Execução / Cálculo / Atualização, proposta pelo Condomínio Edifício Aquarelle em face de Fernandes e Fernandes Empreendimentos, Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda e outros, tendo concluído as diligências e os estudos que se fizeram necessários, vem, mui respeitosamente a Vossa Excelência, apresentar a conclusão a que chegou, consubstanciada no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo Condomínio Edifício Aquarelle em face de Fernandes e Fernandes Empreendimentos, Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda, Adriano Fábio Franchini e outra, visando a cobrança de despesas condominiais.

À fls. 187, foi o signatário honrado com a nomeação de perito, a fim de proceder à avaliação do imóvel penhorado à fls.127, objeto da matrícula nº 339.668 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 119/123).

Há várias espécies de valor, tais como: econômico, potencial, de mercado, legal, de indenização, de especulação, de direito, de custo, de seguro, de locação, de venda forçada, histórico, etc.

No caso presente, a avaliação determinada poderá instruir transação de venda e compra do imóvel, razão pela qual o resultado final deverá expressar o seu real valor de mercado.

O valor de mercado é aquele estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, diariamente concretizadas. Aparece quando vendedor e comprador se defrontam no mercado imobiliário, o primeiro desejando, mas não sendo obrigado a vender e o segundo desejando, mas não sendo obrigado a comprar; o encontro dos interesses vai determinar o valor, ou seja, os valores serão definidos como os preços que os imóveis poderão alcançar se colocados à venda em prazo razoável.

Procurou-se justificar a conclusão fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à compreensão do valor alcançado.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

VISTORIA

Da região e do local do imóvel

O imóvel avaliando refere-se ao apartamento nº 4-4, localizado no 4º pavimento do *BLOCO 4* (Edifício Bleu), integrante do *CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AQUARELLE*, situado à Iuru nº 40, quarteirão completado pelas Ruas Itapimirum, Janga, Itajará, José Ramon Urtiza, Nelson Gama de Oliveira, Jandiatuba e Jamanari, Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no mapa juntado como anexo.

Essa posição corresponde à Quadra 004 do Setor 170 dos mapas fiscais da municipalidade.

A região que integra a Vila Andrade abrange locais de uso misto e estritamente residencial, onde se inserem a Av. Giovanni Gronchi, Rua José Ramon Urtiza, Rua Nelson Gama de Oliveira, Av. Morumbi, Av. Hebe Camargo, Av. Itapaiuna, com Shopping Center, Hiper / Supermercados, comércio varejista de gêneros de primeira necessidade, escolas públicas e particulares, hospitais, postos de saúde, creches, concessionárias de veículos, agências bancárias das principais instituições financeiras, espaços gourmet, prestadores de serviços de interesse à coletividade, imobiliárias, etc., com ocupação de unidades uni e multifamiliares de padrão simples, médio, superior e fino, condomínios vertical e horizontal, incluindo a comunidade de Paraizópolis; dispõe de todos os melhoramentos públicos exigíveis e é servida pelos serviços urbanos essenciais, inclusive por várias linhas de ônibus que transportam passageiros a outros bairros e ao centro da cidade, e vice-versa.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Pela Lei de Zoneamento, o bairro se insere em zona de uso misto, onde se exige lote de terreno com área mínima de 125,00m², frente mínima de 5,00m, recuo mínimo de frente e de fundo de 5,00m, taxa de ocupação máxima de 50% e coeficiente de aproveitamento de 1 (uma) vez a área do terreno.

Pelo que nos foi dado a observar, os logradouros do entorno estão ocupados por condomínios verticais e horizontais estritamente residenciais, de bom padrão construtivo, implantados em terrenos com frente superior a 20m e profundidade equivalente variável entre 30 e 80m.

Tratando-se de zona de incorporação, para efeito de homogeneização dos elementos pesquisados, a profundidade máxima de aproveitamento eficiente pode ir até 3 vezes a testada do lote.

Do Condomínio Edifício Aquarelle

Conforme consta da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (documento anexo), o condomínio está implantado em terreno com a área de 11.834,00m² e frente de 355,20m.

Mediante autorização da advogada do exequente - Dra. Tatiane, o perito teve acesso ao empreendimento e, com o auxílio do funcionário Sr. Lenilson, vistoriou e passa a descrever as suas áreas comuns, fazendo-o da forma que segue.

O terreno possui formato irregular e aparenta ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais. Integram-no 4 (quatro) *BLOCOS*, cada

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

qual com 3 subsolos, 26 (vinte e seis) andares tipo e pavimento de cobertura, 1 (um) apartamento por andar, servidos por 2 (dois) elevadores *ATLAS*, erigidos recuados do alinhamento predial do logradouro de sua situação e afastados entre si e das demais divisas do lote; fachadas tratadas, atendendo a projeto arquitetônico especial, com caixilhos de alumínio, alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades, dispostas em lajes de proporções médias; hall de entrada social amplo, com piso, paredes e forro revestidos com materiais de acabamento requintado.

Dispõe o condomínio de salão de festas, sala de jogos, exuberante parque aquático, piscina aquecida, sala de ginástica, fitness, quadra poliesportiva, quadra de tênis, meia - quadra de basquete, playground, brinquedoteca, 2 (dois) campos de golfe, pista de Cooper, interfone, sauna úmida e quente, disponibilidade para conexão e recepção de TV a cabo; áreas externas com tratamento paisagístico, alamedas com pisos revestidos com pedras, jardins muito bem cuidados; completo sistema eletrônico de vigilância e segurança, diuturnamente; muito bom estado de conservação e idade aparente de 10 anos.

Do apartamento avaliando

Em relação ao imóvel *sub judice*, após várias tentativas da parte da administração do condomínio, apresentou-se ao perito o preposto do requerido, identificando-se como sendo seu filho Adriano, pois o pai se encontrava doente e não gostaria que a sua saúde fosse agravasse em decorrência da presença do perito em sua residência.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Pois bem, sensibilizado ante a situação exposta, mas visando o cumprimento do r. despacho de fls. 187, o perito houve por bem sugerir ao filho Adriano que apresentasse as características internas do apartamento, a fim de dar continuidade à perícia e não procrastinar ainda mais o presente feito. Assim procedendo, o apartamento penhorado à fls. 127, objeto da matrícula nº 339.668 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, pode ser descrito da forma que segue:

O apartamento nº 4-4 está localizado no 4º andar do “Bloco 4”(Edifício Bleu); possui sala, lavabo, 4 (quatro) suítes, área de serviços e 2 (duas) varandas; cômodos “secos” com pisos laminados e paredes com pintura à látex sobre massa corrida; áreas laváveis com piso de porcelanato e sobrevestimento de azulejos especiais nas paredes; gabinetes de pia e lavatórios; armários embutidos; instalação elétrica completa, com número suficiente de tomadas e interruptores; instalação hidráulica completa, servida por água quente, louças e metais de qualidade superior; bom estado de conservação.

De acordo com a matrícula nº 339.668 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 119), o apartamento possui a área real privativa coberta de 261,150m², área comum total de 242,781m², sendo a área comum edificada de 159,952m², na qual se acham incluídas as áreas referentes a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º, 2º e 3º subsolos,

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

destinadas à guarda de igual número de automóveis com auxílio de manobrista / garagista e a 01 depósito, a a área comum descoberta de 82,829m², perfazendo a área total de 503,931m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,9079% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 29 na Matrícula 317.179.

VALOR DO IMÓVEL

Dois são os métodos clássicos para determinar o valor de um imóvel, a saber:

Método Comparativo Direto

Para determinar-se o valor de um imóvel pelo Método Comparativo Direto, é necessário atentar para alguns aspectos fundamentais que a questão encerra. A esse respeito, como bem pondera o engº Eduardo Camargo Fidelis, em artigo publicado na revista Engenharia nº 167, é preciso considerar que:

Este processo tem como base para fixação do valor, a análise de ofertas ajustadas para imóveis de localização, características e épocas aproximadas, cujo conhecimento, crítica e seleção dos dados vigorantes permitem a utilização ou cotejo, segundo os elementos do caso focalizado.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Do que foi transcrito, resulta ser imprescindível para a aplicação do método comparativo direto:

- 1) que os elementos comparativos sejam provenientes de ofertas, pois os contratos firmados muitas vezes omitem situações reais: além disso, as partes envolvidas nem sempre fornecem os dados solicitados, e muitas vezes o fazem em bases falsas;
- 2) que as ofertas representem, sempre, imóveis semelhantes ao do caso: por exemplo, na avaliação de um apartamento consideraremos, como comparativo somente outros apartamentos, e nunca casas, lojas, armazéns, etc.;
- 3) que os elementos comparativos se situem, necessariamente, nas proximidades e na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando;
- 4) que os imóveis comparativos tenham dimensões comparáveis às do objeto da avaliação, podendo-se limitar as dimensões dos comparativos válidas desde a metade até o dobro da área; devem possuir também, características de forma equivalentes às do caso; e
- 5) que o número de comparativos efetivamente utilizados seja, no mínimo, igual a 6 (seis).

Pois bem, pesquisamos nas proximidades e nas imobiliárias, e como não conseguimos reunir ofertas que preenchessem todas as condições acima expostas, prudentemente vamos desprezar o emprego do Método Comparativo Direto na presente avaliação, a fim de evitar resultado distorcido da realidade imobiliária.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Método do Custo de Reprodução

Por esse método, o valor do imóvel é obtido da soma dos valores atribuídos ao terreno e às construções, fazendo incidir no somatório o correspondente fator de comercialização.

Valor do Terreno

O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, seguindo-se as recomendações estabelecidas nas Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), na NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e normas elaboradas pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2003 onde, para efeito de avaliação e homogeneização dos elementos comparativos são previstos os seguintes fatores de correção:

- a) A influência da profundidade é levada em conta no valor total do terreno, através da relação entre a profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas para a região.
- b) A profundidade equivalente deve ser o resultado da divisão da área pela medida da frente principal projetada.
- c) Se a profundidade equivalente estiver dentro do limite mínimo e máximo das profundidades estabelecidas para a região geoeconômica, ou resultante de imposições legais, a avaliação do terreno será feita pelo valor do metro quadrado, determinado pela expressão: $V_t = A_t \times V_u$;

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

d) Se a profundidade equivalente estiver no intervalo entre a mínima e sua metade, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_e / P_{mi})^{0,50}$$

e) Para profundidade equivalente inferior a $1/2P_{mi}$ é mantido o fator obtido para esse limite.

f) Se a profundidade equivalente for superior à máxima de referência, deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

* para a área projetada no primeiro trecho (até P_{ma}): fator = 1,00

* para a área projetada contida no segundo trecho (entre P_{ma} e $2 P_{ma}$):

$$\text{Fator} = (P_{ma} / 2 P_{ma})^{0,50}$$

* para a área projetada contida no terceiro trecho (acima de $2 P_{ma}$):

$$\text{Fator} = (P_{ma} / 3 P_{ma})^{0,50}$$

g) Nas regiões de incorporação, P_{ma} poderá ir até 3 vezes a testada.

h) A influência de frente será considerada no valor total do terreno, pela relação entre a projetada (F_p) e a de referência (F_r), através da seguinte expressão:

$V_t = A_t \times V_u \times C_f$, onde:

$$C_f = (F_p / F_r)^{0,25}, \text{ dentro dos limites } F_r / 2 \text{ e } 2 F_r$$

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

i) Para frente projetada inferior a $Fr / 2$ ou superior a $2 Fr$, é mantido o fator obtido para esses limites.

No caso vertente, face as suas características, o valor da fração ideal do terreno que cabe à unidade avalianda será dado pela seguinte fórmula:

$$Vt = (S \times A)m^2 \times ft \times fp \times fc \times Vu, \text{ onde:}$$

Vt = valor procurado da fração ideal do terreno

S = fração ideal do terreno = 0,9079% (matrícula)

A = área total do terreno ocupado pelo condomínio = 11.834,00m² (IPTU)

ft = fator testada = 1,189 (testada superior a 20,00m)

fp = fator profundidade = 1,000

fc = fator condomínio = 1,30

Vu = preço unitário básico do terreno

Para a apuração do preço unitário básico do terreno (Vu), as normas recomendam que se proceda à pesquisa de ofertas situadas nas proximidades, com idênticas características de uso e ocupação do solo, na mesma região geo-econômica e, dentro do possível, recentes. Mandam ainda as normas que, após o cálculo do valor médio, sejam descartados os valores discrepantes, assim entendidos aqueles que estiverem 30% acima e abaixo da média. Descartados os discrepantes, o número de comparativos restantes deve ser, no mínimo, igual a 6 (seis).

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador à formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Pois bem, a par dessa regra, pesquisamos na região e logramos vários elementos comparativos que servem para o fim colimado. Procedendo-se, então, à homogeneização dos elementos coletados, o preço unitário básico do terreno, no local da avaliação, resulta em **R\$ 4.297,00/m2**, conforme demonstrativo abaixo:

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Amostra nº 01

Rua Clarindo, construção antiga sem valor comercial - $F = (478 + 519) / 2 = 498,50$

Terreno: $12,00 = 480,00m^2$.

Preço: R\$ 2.000.000,00.

Informação: Rua Regente Leon Kaniefsky, 113

$Vu = (2.000.000 \times 0,9) / 480 \times 616 / 498,50 \times 1,075 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 4.981,00/m^2}$.

Amostra nº 02

Rua José Ramon Urtiza, próximo à Rua Clarindo – $IF = (622 + 565) / 2 = 593,50$

Terreno vago: $40m = 1.600,00m^2$

Preço: R\$ 11.000.000,00.

Informação: Rua Mal. Hastimphilo de Moura, 233

$Vu = (11.000.000 \times 0,9) / 1600 \times 616 / 593,50 \times 0,841 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 5.401,00/m^2}$

Amostra nº 03

Rua Olavo Leite, sem construção – $IF = (490 + 419) / 2 = 454,50$

Terreno vago: $10m \times 40m = 400,00m^2$.

Preço: R\$ 1.000.000,00

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Informação: Av. Giovanni Gronchi, 6195

$$Vu = (1.000.000 \times 0,9) / 400 \times 616 / 454,50 \times 1,125 \times 1,155$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 3.962,00/m}^2}$$

Amostra nº 04

Rua Sophia Ambuba, com construção antiga, sem valor comercial - IF = $(507 + 478) / 2 = 492,50$

Terreno: 10m = 400,00m².

Preço: R\$ 900.000,00.

Informação: Rua Dep. João Sussumu Hirata, 539

$$Vu = (900.000 \times 0,9) / 400 \times 616 / 492,50 \times 1,125 \times 1,155.$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 3.294,00/m}^2}.$$

Amostra nº 05

Rua Delegado Moraes Novaes, sem construção – IF = $(490 + 439) / 2 = 464,50$

Terreno: 40m = 1.200,00m².

Preço R\$ 4.500.000,00.

Informação: Rua José Ramon Urtiza, 890

$$Vu = (4.500.000 \times 0,9) / 1200 \times 616 / 464,50 \times 0,841 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 3.764,00/m}^2}.$$

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Amostra nº 06

Rua Clarindo, próximo Rua Olavo Leite, terreno vago – IF = $(478 + 519) / 2 = 498,50$

Terreno vago: $50m \times 40m = 2000m^2$

Preço: R\$ 9.500.000,00

Informação: Av. Morumbi, 4020

$$Vu = (9.500.000 \times 0,9) / x 2000 \times 616 / 498,50 \times 0,841 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 4.443,00/m^2}.$$

Amostra nº 07

Av. Giovanni Gronchi, próximo Rua Caxé, construção desprezível – IF = 533

Terreno: $20m = 600m^2$

Preço: R\$ 2.200.000,00.

Informação: Rua Eduard Josef, 122

$$Vu = (2.200.000 \times 0,9) / 600 \times 616 / 533 \times 0,946 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{R\$ 3.608,00/m^2}.$$

Amostra nº 08

Rua Sophia Ambuba, próximo Rua Clarindo, terreno vago - IF $(507 + 478) / 2 = 492,50$

Terreno: $20m \times 40m = 800,00m^2$.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Preço: R\$ 3.700.000,00.

Informação: Rua Nelson Gama de Oliveira, 120

$$Vu = (3.700.000 \times 0,9) / 800 \times 616 / 492,50 \times 0,946 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\underline{R\$ 4.925,00/m^2}}$$

Resumo

Amostra nº 01 = R\$ 4.981,00/m²

Amostra nº 02 = R\$ 5.401,00/m²

Amostra nº 03 = R\$ 3.962,00/m²

Amostra nº 04 = R\$ 3.294,00/m²

Amostra nº 05 = R\$ 3.764,00/m²

Amostra nº 06 = R\$ 4.443,00/m²

Amostra nº 07 = R\$ 3.608,00/m²

Amostra nº 08 = R\$ 4.925,00/m²

Conclusão

Média aritmética = R\$ 4.297,00/m²

+ 30% = 5.586,10/m²

- 30% = 3.008,90/m²

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Não havendo na amostragem nenhum elemento discrepante, o valor unitário básico do terreno resulta igual à média aritmética dos valores acima alcançados, a saber, igual a **R\$ 4.297,00/m2**.

Portanto, substituindo-se as letras pelos números na fórmula preceituada, o valor da fração ideal do terreno resulta em:

$$Vt = (0,9079\% \times 11.834m^2) \times 1,189 \times 1,000 \times 1,30 \times R\$ 4.297,00/m^2$$

Valor da fração ideal do terreno = R\$ 713.609,00

Valor das construções

Face o seu tipo, as suas dependências e os seus acabamentos, as construções devem ser tipificadas no padrão fino do estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*” elaborado pelo IBAPE/SP. Considerando a idade aparente e as características intrínsecas do prédio e do apartamento, o valor das construções será determinado pela seguinte fórmula:

$$Vc = A \times 3,066 \times R8N \times Cd, \text{ onde:}$$

Vc = valor procurado das construções

$$A = \text{área construída} = (261,150 + 159,952)m^2 = 421,102m^2$$

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

R8N = unitário básico = R\$ 1.405,56/m² (estimado para a data do laudo)

Cd = coeficiente de depreciação física = 0,776 (10 anos)

Portanto, substituindo-se as letras pelos números na fórmula preceituada, o valor das construções

resulta em:

$$Vc = 421,102m^2 \times 3,066 \times R\$ 1.405,56/m^2 \times 0,776$$

Valor das construções = R\$ 1.408.220,00

Valor do imóvel

Reunindo os valores atribuídos ao terreno e às construções, o valor do imóvel resulta igual a:

$$VI = (R\$ 713.609,00 + R\$ 1.408.220,00)$$

VI = R\$ 2.122.000,00

Conclusão

Considerando então:

- os aspectos intrínsecos do condomínio: terreno (topografia, medidas lineares e área), sobretudo a infraestrutura de que dispõe; as características construtivas e de acabamento das construções, o seu estado de conservação e a sua idade aparente;
- a localização e as características do logradouro de situação;
- a exclusão do método comparativo e a adoção do método do custo;

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070
97346-7406

jhspericias@hotmail.com

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

- as ofertas registradas nas imobiliárias, acerca do preço do m2 básico do terreno;
- a idoneidade das informações prestadas pelas imobiliárias; e
- a classificação dada às construções, face o estudo do IBAPE,

o valor do apartamento nº 4-4, localizado no 4º pavimento do Bloco 4 -Edifício Bleu, integrante do Condomínio Edifício Aquarelle, situado à Rua Iuru nº 40, Vila Andrade, 29ª Subdistrito – Santo Amaro, objeto da matrícula nº 339.668 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, fica estimado em **R\$ 2.122.000,00** (dois milhões, cento e vinte e dois mil reais), em números redondos.

ENCERRAMENTO

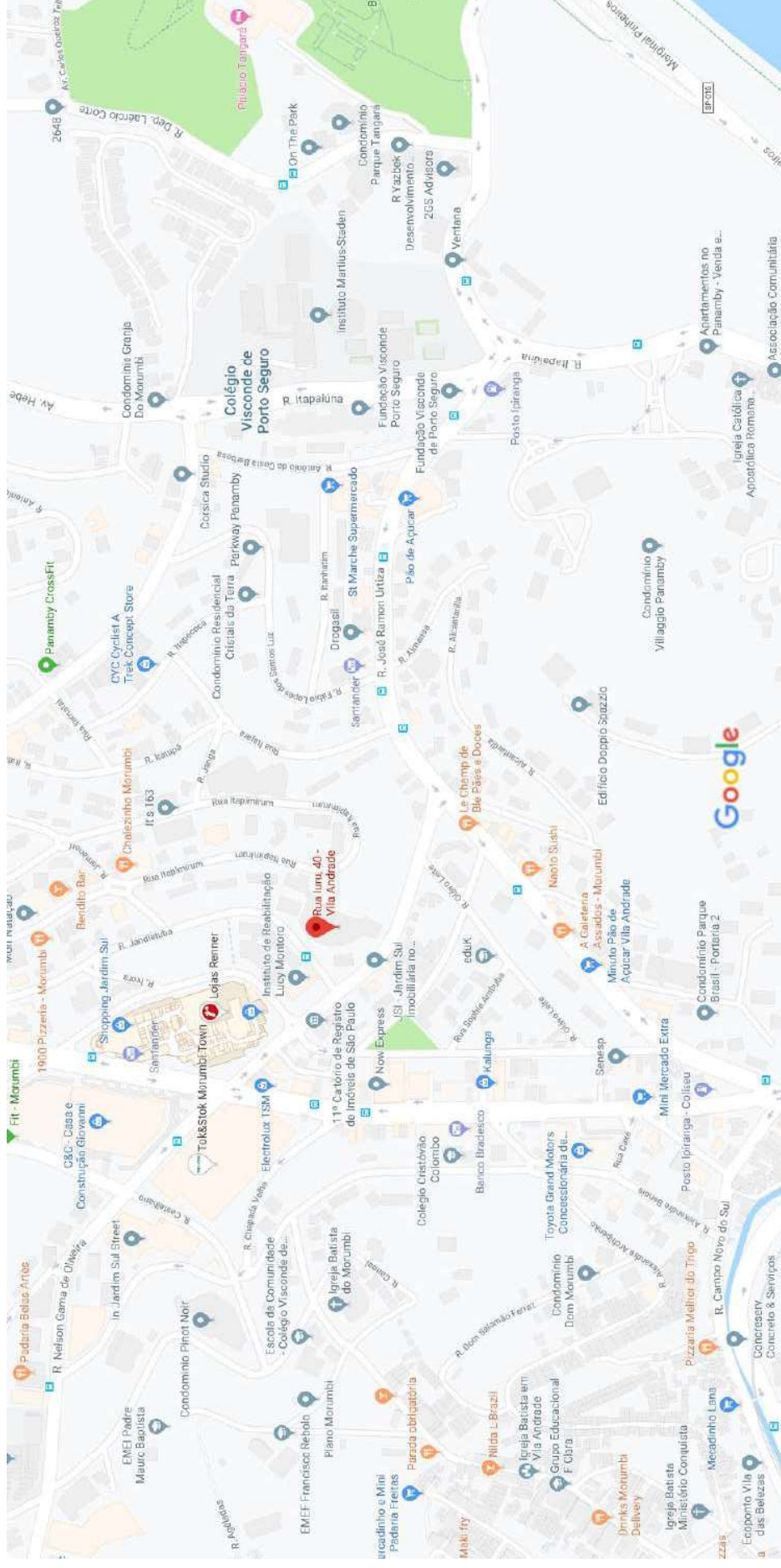
Dá-se por encerrado o LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 19 (dezenove) folhas escritas e assinadas digitalmente no anverso, e mais os seguintes anexos:

- Mapa de localização do imóvel
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel
- Documentação fotográfica

São Paulo, 29 de agosto de 2019.

Jalil Habib Saad

Google Maps R. Iuru, 40 - Vila Andrade



Dados do mapa ©2019 100 m

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 170.004.0325-9

Local do Imóvel:

R IURU, 40 - AP 4-4
BLOCO 4 COND. ED. AQUARELLE CEP 05716-120
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R IURU, 40 - AP 4-4
BLOCO 4 COND. ED. AQUARELLE CEP 05716-120

Contribuinte(s):

CNPJ 04.536.136/0001-71 JARDIM SUL INCORPORADORA LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	11.834	Testada (m):	355,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0091
Área total (m²):	11.834		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	422	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	2.146	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2005		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.797,00
- da construção:	1.854,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	309.629,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	688.502,00
Base de cálculo do IPTU:	998.131,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/11/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 28/08/2019
Número do Documento: 2.2019.001823809-6
Solicitante: JALIL HADIB SAAD (CPF 021.200.388-72)

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



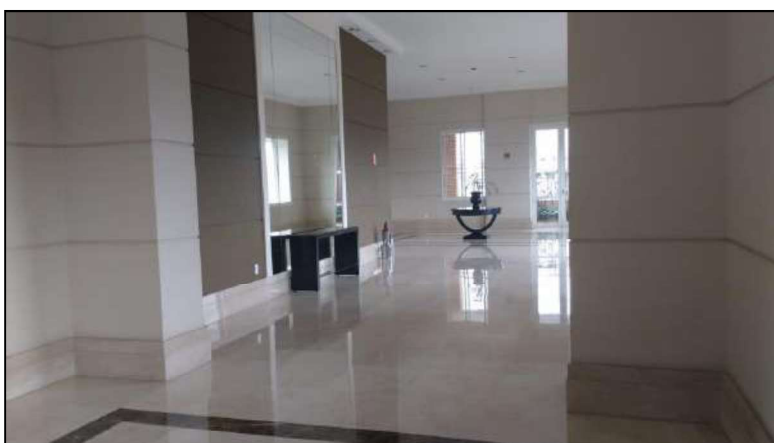
Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

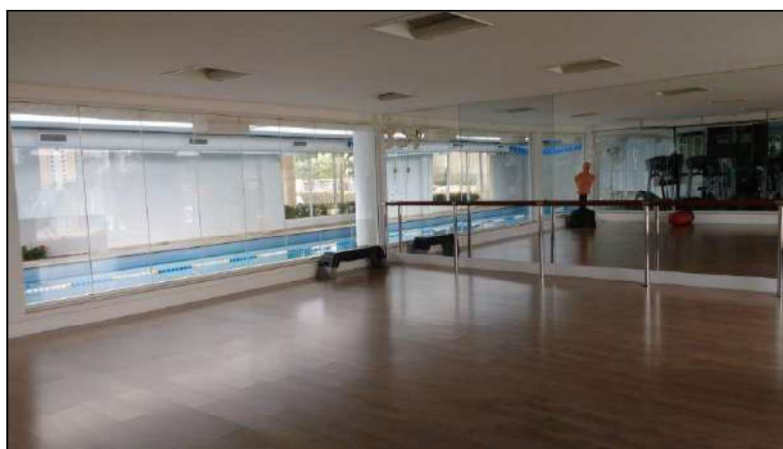


Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

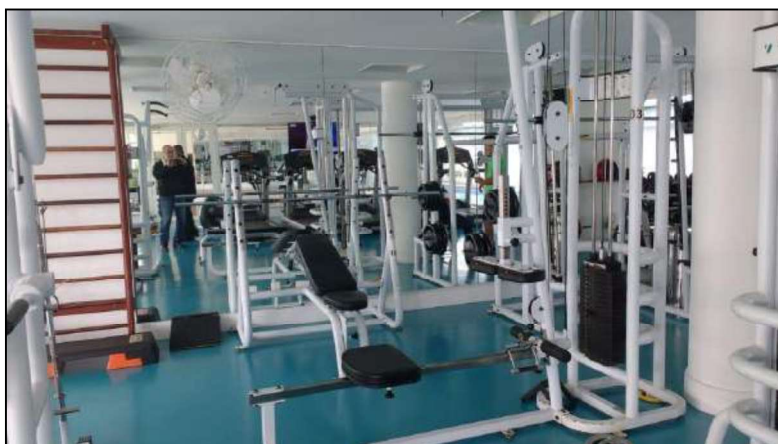


Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

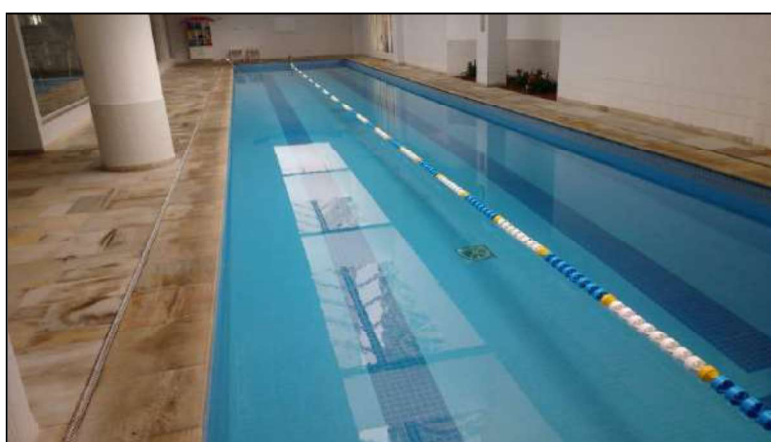
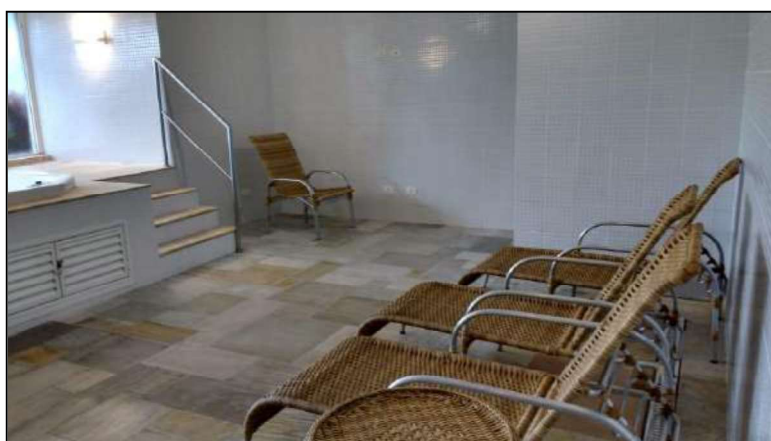
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



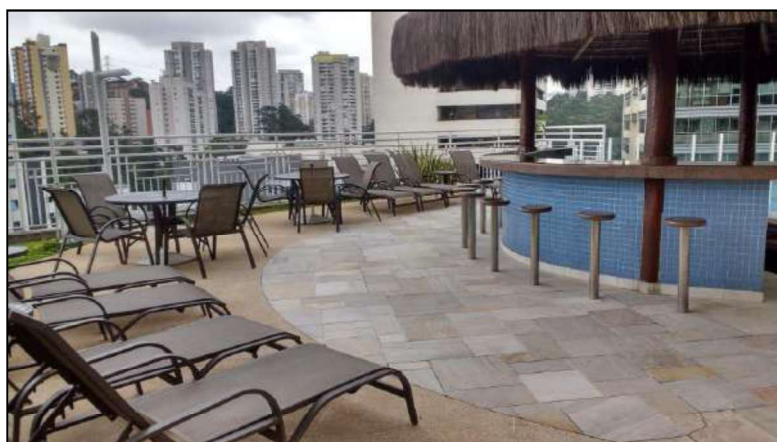
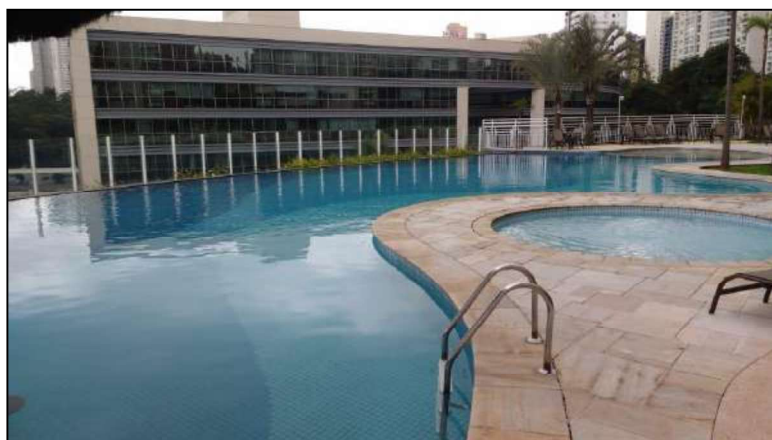
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



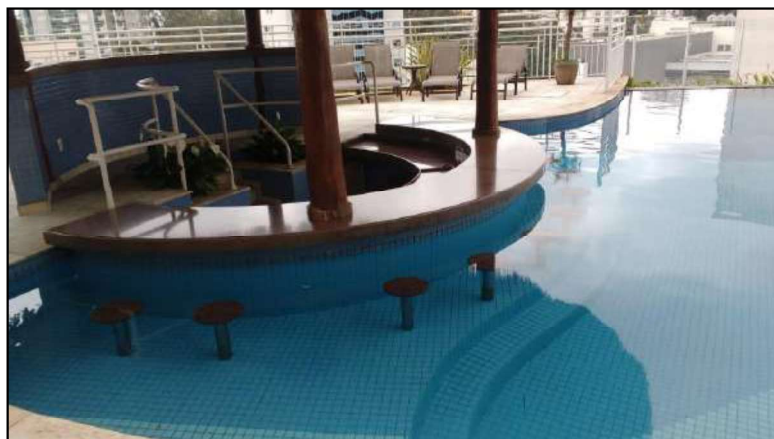
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

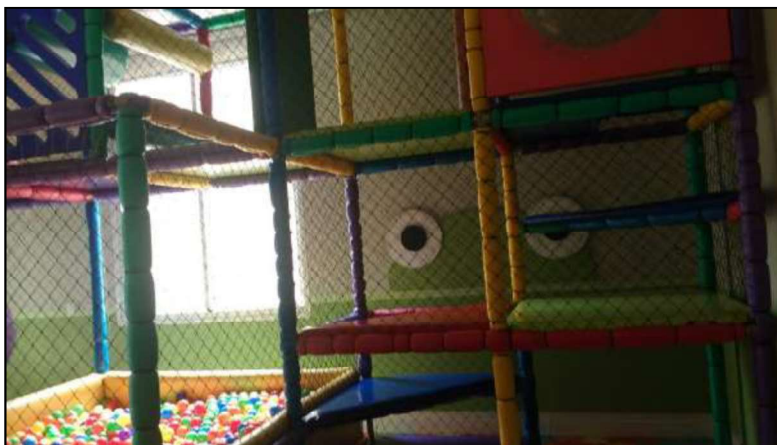
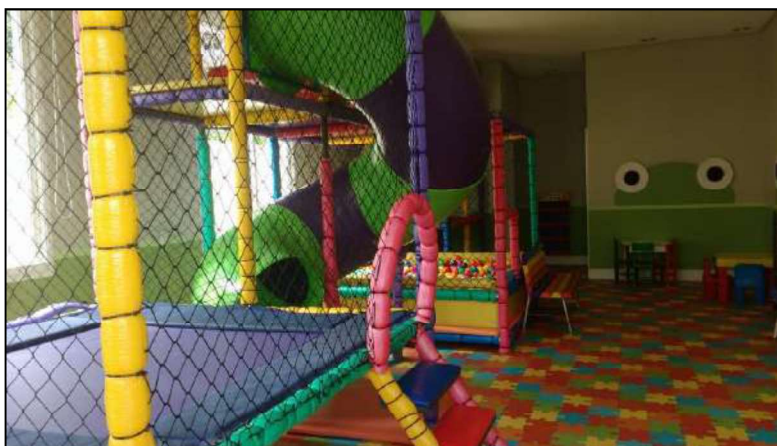
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



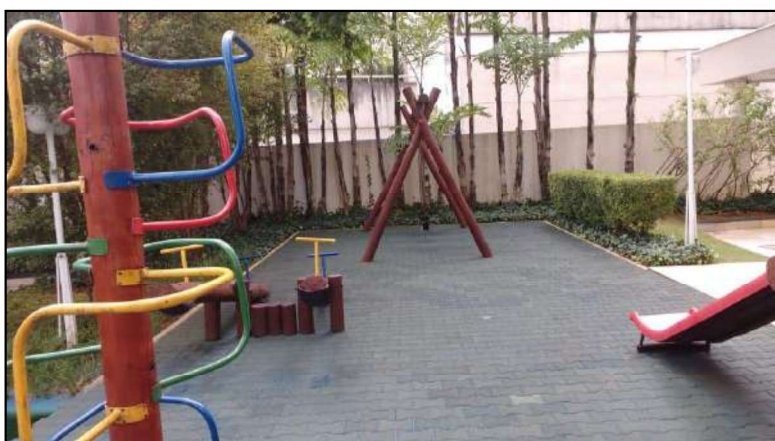
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 14^a Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro

Processo nº 1037365-41.2018.8.26.0002

Jalil Habib Saad, engenheiro - CREA 20700, perito judicial nomeado nos autos da ação de Execução de Título Extrajudicial – Valor da Execução / Cálculo / Atualização, proposta pelo Condomínio Edifício Aquarelle em face de Fernandes e Fernandes Empreendimentos, Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda e outros, tendo tomado conhecimento do r. despacho de fls. 260, vistoriou as dependências internas do apartamento nº 4-4 do Edifício Bleu, de propriedade de Adriano Fabio Franchini, penhorado à fls. 127, objeto da matrícula nº 339.668 do 11^o Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Assim procedendo, verificou que a descrição interna do apartamento, feita pelo filho do autor à época da primeira vistoria, não correspondeu às reais características de acabamento do imóvel avaliando, tornando-se imperioso desconsiderar o trabalho pericial constante de fls. 210/246; em substituição, feitas as devidas correções, o perito junta aos autos o seguinte e novo

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta pelo Condomínio Edifício Aquarelle em face de Fernandes e Fernandes Empreendimentos, Administração e Locação de Imóveis Próprios Ltda, Adriano Fábio Franchini e outra, visando a cobrança de despesas condominiais.

À fls. 187, foi o signatário honrado com a nomeação de perito, a fim de proceder à avaliação do imóvel penhorado à fls.127, objeto da matrícula nº 339.668 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 119/123).

Há várias espécies de valor, tais como: econômico, potencial, de mercado, legal, de indenização, de especulação, de direito, de custo, de seguro, de locação, de venda forçada, histórico, etc.

No caso presente, a avaliação determinada poderá instruir transação de venda e compra do imóvel, razão pela qual o resultado final deverá expressar o seu real valor de mercado.

O valor de mercado é aquele estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, diariamente concretizadas. Aparece quando vendedor e comprador se defrontam no mercado imobiliário, o primeiro desejando, mas não sendo obrigado a vender e o segundo desejando, mas não sendo obrigado a comprar; o encontro dos interesses vai determinar o valor, ou seja, os valores serão definidos como os preços que os imóveis poderão alcançar se colocados à venda em prazo razoável.

Procurou-se justificar a conclusão fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à compreensão do valor alcançado.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

VISTORIA

Da região e do local do imóvel

O imóvel avaliando refere-se ao apartamento nº 4-4, localizado no 4º pavimento do *BLOCO 4* (Edifício Bleu), integrante do *CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AQUARELLE*, situado à luru nº 40, quarteirão completado pelas Ruas Itapimirum, Janga, Itajará, José Ramon Urtiza, Nelson Gama de Oliveira, Jandiatuba e Jamanari, Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, perímetro urbano de São Paulo, conforme configurado no mapa juntado como anexo, e acha-se lançado pela prefeitura no cadastro de contribuintes sob nº 015.044.0162-1

Essa posição corresponde à Quadra 004 do Setor 170 dos mapas fiscais da municipalidade.

A região que integra a Vila Andrade abrange locais de uso misto e estritamente residencial, onde se inserem a Av. Giovanni Gronchi, Rua José Ramon Urtiza, Rua Nelson Gama de Oliveira, Av. Morumbi, Av. Hebe Camargo, Av. Itapaiuna, com Shopping Center, Hiper / Supermercados, comércio varejista de gêneros de primeira necessidade, escolas públicas e particulares, hospitais, postos de saúde, creches, concessionárias de veículos, agências bancárias das principais instituições financeiras, espaços gourmet, prestadores de serviços de interesse à coletividade, imobiliárias, etc., com ocupação de unidades uni e multifamiliares de padrão simples, médio, superior e fino, condomínios vertical e horizontal, incluindo a comunidade de Paraizópolis; dispõe de todos os melhoramentos públicos exigíveis e é servida pelos serviços urbanos essenciais, inclusive por várias linhas de ônibus que transportam passageiros a outros bairros e ao centro da cidade, e vice-versa.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Pela Lei de Zoneamento, o bairro se insere em zona de uso misto, onde se exige lote de terreno com área mínima de 125,00m², frente mínima de 5,00m, recuo mínimo de frente e de fundo de 5,00m, taxa de ocupação máxima de 50% e coeficiente de aproveitamento de 1 (uma) vez a área do terreno.

Pelo que nos foi dado a observar, os logradouros do entorno estão ocupados por condomínios verticais e horizontais estritamente residenciais, de bom padrão construtivo, implantados em terrenos com frente superior a 20m e profundidade equivalente variável entre 30 e 80m.

Tratando-se de zona de incorporação, para efeito de homogeneização dos elementos pesquisados, a profundidade máxima de aproveitamento eficiente pode ir até 3 vezes a testada do lote.

Do Condomínio Edifício Aquarelle

Conforme consta da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (documento anexo), o condomínio está implantado em terreno com a área de 11.834,00m² e frente de 355,20m.

Mediante autorização da advogada do exequente - Dra. Tatiane, o perito teve acesso ao empreendimento e, com o auxílio do funcionário Sr. Lenilson, vistoriou e passa a descrever as suas áreas comuns, fazendo-o da forma que segue.

O terreno possui formato irregular e aparenta ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais. Integram-no 4 (quatro) *BLOCOS*, cada

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

qual com 3 subsolos, 26 (vinte e seis) andares tipo e pavimento de cobertura, 1 (um) apartamento por andar, servidos por 2 (dois) elevadores *ATLAS*, erigidos recuados do alinhamento predial do logradouro de sua situação e afastados entre si e das demais divisas do lote; edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas, fachadas dotadas de tratamentos especiais, alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades, dispostas em lajes de proporções médias; hall social amplo, com pisos, paredes e forros revestidos com materiais requintados; elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviços, ambos com acesso direto aos subsolos; áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, complementada com área de lazer completo; unidades com quatro suítes, sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, acrescidas de outras para visitantes atendendo a projeto arquitetônico especial, com caixilhos de alumínio, alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades, dispostas em lajes de proporções médias; hall de entrada social amplo, com piso, paredes e forro revestidos com materiais de acabamento requintado; sistema eletromecânico de travamento da porta do elevador, acionado somente pelo ocupante da unidade. Dispõe o condomínio de salão de festas, sala de jogos, exuberante parque aquático, piscina aquecida, sala de ginástica, fitness, quadra poliesportiva, quadra de tênis, meia - quadra de basquete, playground, brinquedoteca, 2 (dois) campos de golfe, pista de Cooper, interfone, sauna úmida e quente, disponibilidade para conexão e recepção de TV a cabo; alamedas com pisos revestidos com pedras, jardins muito bem cuidados; completo sistema eletrônico de vigilância e segurança, diuturnamente; ótimo estado de conservação e idade aparente de 5 anos.

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070
97346-7406

jhspericias@hotmail.com

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Do apartamento avaliando

O apartamento nº 4-4 está localizado no 4º andar do “Bloco 4” (Edifício Bleu); possui sala de jantar, sala para, pelo menos, 3 (três) ambientes, anexa a uma ampla varanda disponível para mais 3 ambientes, caixilhos de alumínio anodizado equipado com cortina de vidro, sala de almoço, lavabo, hall de distribuição, três suítes simples com armários embutidos, uma suíte master com closet e banheira, banheiros com gabinetes de lavatórios, aquecimento central à gás, ampla cozinha com armários, completa área de serviços e 2 (duas) varandas; pisos revestidos com porcelanato, mármore e granito polido, paredes dos cômodos “secos” com pintura à látex sobre massa corrida e textura, áreas laváveis paredes com sobrevestimento de azulejos especiais; gabinetes de pia e lavatório; forro de gesso rebaixado, luminárias embutidas, ampla distribuição de armários embutidos, cozinha e área de serviço completas; instalação elétrica completa, com número suficiente de tomadas e interruptores; instalação hidráulica completa, servida por água quente, louças e metais de qualidade superior; ótimo estado de conservação.

De acordo com a matrícula nº 339.668 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 119), o apartamento possui a área real privativa coberta de 261,150m², área comum total de 242,781m², sendo a área comum edificada de 159,952m², na qual se acham incluídas as áreas referentes a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º, 2º e 3º subsolos, destinadas à guarda de igual número de automóveis com auxílio de manobrista / garagista e a 01

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

depósito, a a área comum descoberta de 82,829m², perfazendo a área total de 503,931m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,9079% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 29 na Matrícula 317.179.

VALOR DO IMÓVEL

Dois são os métodos clássicos para determinar o valor de um imóvel, a saber:

Método Comparativo Direto

Para determinar-se o valor de um imóvel pelo Método Comparativo Direto, é necessário atentar para alguns aspectos fundamentais que a questão encerra. A esse respeito, como bem pondera o engº Eduardo Camargo Fidelis, em artigo publicado na revista Engenharia nº 167, é preciso considerar que:

Este processo tem como base para fixação do valor, a análise de ofertas ajustadas para imóveis de localização, características e épocas aproximadas, cujo conhecimento, crítica e seleção dos dados vigorantes permitem a utilização ou cotejo, segundo os elementos do caso focalizado.

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070
97346-7406

jhspericias@hotmail.com

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Do que foi transcrito, resulta ser imprescindível para a aplicação do método comparativo direto:

- 1) que os elementos comparativos sejam provenientes de ofertas, pois os contratos firmados muitas vezes omitem situações reais: além disso, as partes envolvidas nem sempre fornecem os dados solicitados, e muitas vezes o fazem em bases falsas;
- 2) que as ofertas representem, sempre, imóveis semelhantes ao do caso: por exemplo, na avaliação de um apartamento consideraremos, como comparativo somente outros apartamentos, e nunca casas, lojas, armazéns, etc.;
- 3) que os elementos comparativos se situem, necessariamente, nas proximidades e na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando;
- 4) que os imóveis comparativos tenham dimensões comparáveis às do objeto da avaliação, podendo-se limitar as dimensões dos comparativos válidas desde a metade até o dobro da área; devem possuir também, características de forma equivalentes às do caso; e
- 5) que o número de comparativos efetivamente utilizados seja, no mínimo, igual a 6 (seis).

Pois bem, pesquisamos nas proximidades e nas imobiliárias, e como não conseguimos reunir ofertas que preenchessem todas as condições acima expostas, prudentemente vamos desprezar o emprego do Método Comparativo Direto na presente avaliação, a fim de evitar resultado distorcido da realidade imobiliária.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Método do Custo de Reprodução

Por esse método, o valor do imóvel é obtido da soma dos valores atribuídos ao terreno e às construções, fazendo incidir no somatório o correspondente fator de comercialização.

Valor do Terreno

O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, seguindo-se as recomendações estabelecidas nas Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), na NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e normas elaboradas pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2003 onde, para efeito de avaliação e homogeneização dos elementos comparativos são previstos os seguintes fatores de correção:

- a) A influência da profundidade é levada em conta no valor total do terreno, através da relação entre a profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas para a região.
- b) A profundidade equivalente deve ser o resultado da divisão da área pela medida da frente principal projetada.
- c) Se a profundidade equivalente estiver dentro do limite mínimo e máximo das profundidades estabelecidas para a região geoeconômica, ou resultante de imposições legais, a avaliação do terreno será feita pelo valor do metro quadrado, determinado pela expressão: $V_t = A_t \times V_u$;

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

d) Se a profundidade equivalente estiver no intervalo entre a mínima e sua metade, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_e / P_{mi})^{0,50}$$

e) Para profundidade equivalente inferior a $1/2P_{mi}$ é mantido o fator obtido para esse limite.

f) Se a profundidade equivalente for superior à máxima de referência, deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

* para a área projetada no primeiro trecho (até P_{ma}): fator = 1,00

* para a área projetada contida no segundo trecho (entre P_{ma} e $2 P_{ma}$):

$$\text{Fator} = (P_{ma} / 2 P_{ma})^{0,50}$$

* para a área projetada contida no terceiro trecho (acima de $2 P_{ma}$):

$$\text{Fator} = (P_{ma} / 3 P_{ma})^{0,50}$$

g) Nas regiões de incorporação, P_{ma} poderá ir até 3 vezes a testada.

h) A influência de frente será considerada no valor total do terreno, pela relação entre a projetada (F_p) e a de referência (F_r), através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times C_f, \text{ onde:}$$

$$C_f = (F_p / F_r)^{0,25}, \text{ dentro dos limites } F_r / 2 \text{ e } 2 F_r$$

i) Para frente projetada inferior a $F_r / 2$ ou superior a $2 F_r$, é mantido o fator obtido para esses limites.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

No caso vertente, face as suas características, o valor da fração ideal do terreno que cabe à unidade avalianda será dado pela seguinte fórmula:

$$Vt = (S \times A)m^2 \times ft \times fp \times fc \times Vu, \text{ onde:}$$

Vt = valor procurado da fração ideal do terreno

S = fração ideal do terreno = 0,9079% (matrícula)

A = área total do terreno ocupado pelo condomínio = 11.834,00m² (IPTU)

ft = fator testada = 1,189 (testada superior a 20,00m)

fp = fator profundidade = 1,000

fc = fator condomínio = 1,30

Vu = preço unitário básico do terreno

Para a apuração do preço unitário básico do terreno (Vu), as normas recomendam que se proceda à pesquisa de ofertas situadas nas proximidades, com idênticas características de uso e ocupação do solo, na mesma região geo-econômica e, dentro do possível, recentes. Mandam ainda as normas que, após o cálculo do valor médio, sejam descartados os valores discrepantes, assim entendidos aqueles que estiverem 30% acima e abaixo da média. Descartados os discrepantes, o número de comparativos restantes deve ser, no mínimo, igual a 6 (seis).

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador à formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Pois bem, a par dessa regra, pesquisamos na região e logramos vários elementos comparativos que servem para o fim colimado. Procedendo-se, então, à homogeneização dos elementos coletados, o preço unitário básico do terreno, no local da avaliação, resulta em **R\$ 4.297,00/m2**, conforme demonstrativo abaixo:

Amostra nº 01

Rua Clarindo, construção antiga sem valor comercial - $F = (478 + 519) / 2 = 498,50$

Terreno: $12,00 = 480,00m^2$.

Preço: R\$ 2.000.000,00.

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Informação: Rua Regente Leon Kaniefsky, 113

$$Vu = (2.000.000 \times 0,9) / 480 \times 616 / 498,50 \times 1,075 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 4.981,00/m}^2}.$$

Amostra nº 02

Rua José Ramon Urtiza, próximo à Rua Clarindo – IF = $(622 + 565) / 2 = 593,50$

Terreno vago: 40m = 1.600,00m²

Preço: R\$ 11.000.000,00.

Informação: Rua Mal. Hastimphilo de Moura, 233

$$Vu = (11.000.000 \times 0,9) / 1600 \times 616 / 593,50 \times 0,841 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 5.401,00/m}^2}$$

Amostra nº 03

Rua Olavo Leite, sem construção – IF = $(490 + 419) / 2 = 454,50$

Terreno vago: 10m x 40m = 400,00m².

Preço: R\$ 1.000.000,00

Informação: Av. Giovanni Gronchi, 6195

$$Vu = (1.000.000 \times 0,9) / 400 \times 616 / 454,50 \times 1,125 \times 1,155$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 3.962,00/m}^2}$$

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Amostra nº 04

Rua Sophia Ambuba, com construção antiga, sem valor comercial - IF = $(507 + 478) / 2 = 492,50$

Terreno: 10m = 400,00m².

Preço: R\$ 900.000,00.

Informação: Rua Dep. João Sussumu Hirata, 539

$Vu = (900.000 \times 0,9) / 400 \times 616 / 492,50 \times 1,125 \times 1,155.$

$Vu = \underline{R\$ 3.294,00/m^2}.$

Amostra nº 05

Rua Delegado Moraes Novaes, sem construção – IF = $(490 + 439) / 2 = 464,50$

Terreno: 40m = 1.200,00m².

Preço R\$ 4.500.000,00.

Informação: Rua José Ramon Urtiza, 890

$Vu = (4.500.000 \times 0,9) / 1200 \times 616 / 464,50 \times 0,841 \times 1,000$

$Vu = \underline{R\$ 3.764,00/m^2}.$

Amostra nº 06

Rua Clarindo, próximo Rua Olavo Leite, terreno vago – IF = $(478 + 519) / 2 = 498,50$

Terreno vago: 50m x 40m = 2000m²

Preço: R\$ 9.500.000,00

Eng^o Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Informação: Av. Morumbi, 4020

$$Vu = (9.500.000 \times 0,9) / x 2000 \times 616 / 498,50 \times 0,841 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 4.443,00/m}^2}.$$

Amostra nº 07

Av. Giovanni Gronchi, próximo Rua Caxé, construção desprezível – IF = 533

Terreno: 20m = 600m²

Preço: R\$ 2.200.000,00.

Informação: Rua Eduard Josef, 122

$$Vu = (2.200.000 \times 0,9) / 600 \times 616 / 533 \times 0,946 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 3.608,00/m}^2}.$$

Amostra nº 08

Rua Sophia Ambuba, próximo Rua Clarindo, terreno vago - IF 507 + 478) / 2 = 492,50

Terreno: 20m x 40m = 800,00m².

Preço: R\$ 3.700.000,00.

Informação: Rua Nelson Gama de Oliveira, 120

$$Vu = (3.700.000 \times 0,9) / 800 \times 616 / 492,50 \times 0,946 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 4.925,00/m}^2}$$

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Resumo

Amostra nº 01 = R\$ 4.981,00/m²

Amostra nº 02 = R\$ 5.401,00/m²

Amostra nº 03 = R\$ 3.962,00/m²

Amostra nº 04 = R\$ 3.294,00/m²

Amostra nº 05 = R\$ 3.764,00/m²

Amostra nº 06 = R\$ 4.443,00/m²

Amostra nº 07 = R\$ 3.608,00/m²

Amostra nº 08 = R\$ 4.925,00/m²

Conclusão

Média aritmética = R\$ 4.297,00/m²

+ 30% = 5.586,10/m²

- 30% = 3.008,90/m²

Não havendo na amostragem nenhum elemento discrepante, o valor unitário básico do terreno resulta igual à média aritmética dos valores acima alcançados, a saber, igual a **R\$ 4.297,00/m²**.

Portanto, substituindo-se as letras pelos números na fórmula preceituada, o valor da fração ideal do terreno resulta em:

$$Vt = (0,9079\% \times 11.834m^2) \times 1,189 \times 1,000 \times 1,30 \times R\$ 4.297,00/m^2$$

Valor da fração ideal do terreno = R\$ 713.609,00

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Valor das construções

Face o seu tipo, as suas dependências e os seus acabamentos, as construções devem ser tipificadas no padrão fino do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” elaborado pelo IBAPE/SP. Considerando o material de acabamento empregado e o seu ótimo estado de conservação, bem como as características intrínsecas do condomínio, o valor das construções deve ser determinado pela seguinte fórmula:

$$V_c = A \times 3,066 \times 3,480 \times R_{8N} \times C_d, \text{ onde:}$$

V_c = valor procurado das construções

A = área construída = (área privativa + área comum)

$$A = (261,150 + 159,952)\text{m}^2 = 421,102\text{m}^2.$$

R_{8N} = unitário básico = R\$ 1.430,04/m² (estimado para a data do laudo)

C_d = coeficiente de depreciação física = 0,881 (5 anos)

Portanto, substituindo-se as letras pelos números na fórmula preceituada, o valor das construções resulta em:

$$V_c = 421,102\text{m}^2 \times 3,480 \times \text{R\$ } 1.430,04/\text{m}^2 \times 0,881$$

Valor das construções = R\$ 1.846.251,00

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

Valor do imóvel

Reunindo os valores atribuídos ao terreno e às construções, o valor do imóvel resulta igual a:

$$VI = (\text{R\$ } 713.609,00 + \text{R\$ } 1.846.251,00)$$

$$VI = \text{R\$ } \underline{\underline{2.560.000,00}}$$

Conclusão

Considerando então:

- os aspectos intrínsecos do condomínio: terreno (topografia, medidas lineares e área), sobretudo a infraestrutura de que dispõe; as características construtivas e de acabamento das construções, o seu estado de conservação e a sua idade aparente;
- a localização e as características do logradouro de situação;
- a exclusão do método comparativo e a adoção do método do custo;
- as ofertas registradas nas imobiliárias, acerca do preço do m2 básico do terreno;
- a idoneidade das informações prestadas pelas imobiliárias; e
- a classificação dada às construções, face o estudo do IBAPE,

o valor do apartamento nº 4-4, localizado no 4º pavimento do Bloco 4 -Edifício Bleu, integrante do Condomínio Edifício Aquarelle, situado à Rua Iuru nº 40, Vila Andrade, 29ª Subdistrito – Santo Amaro, objeto da matrícula nº 339.668 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, fica estimado em **R\$ 2.560.000,00** (dois milhões, quinhentos e sessenta mil reais), em números redondos.

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de
Engenharia

ENCERRAMENTO

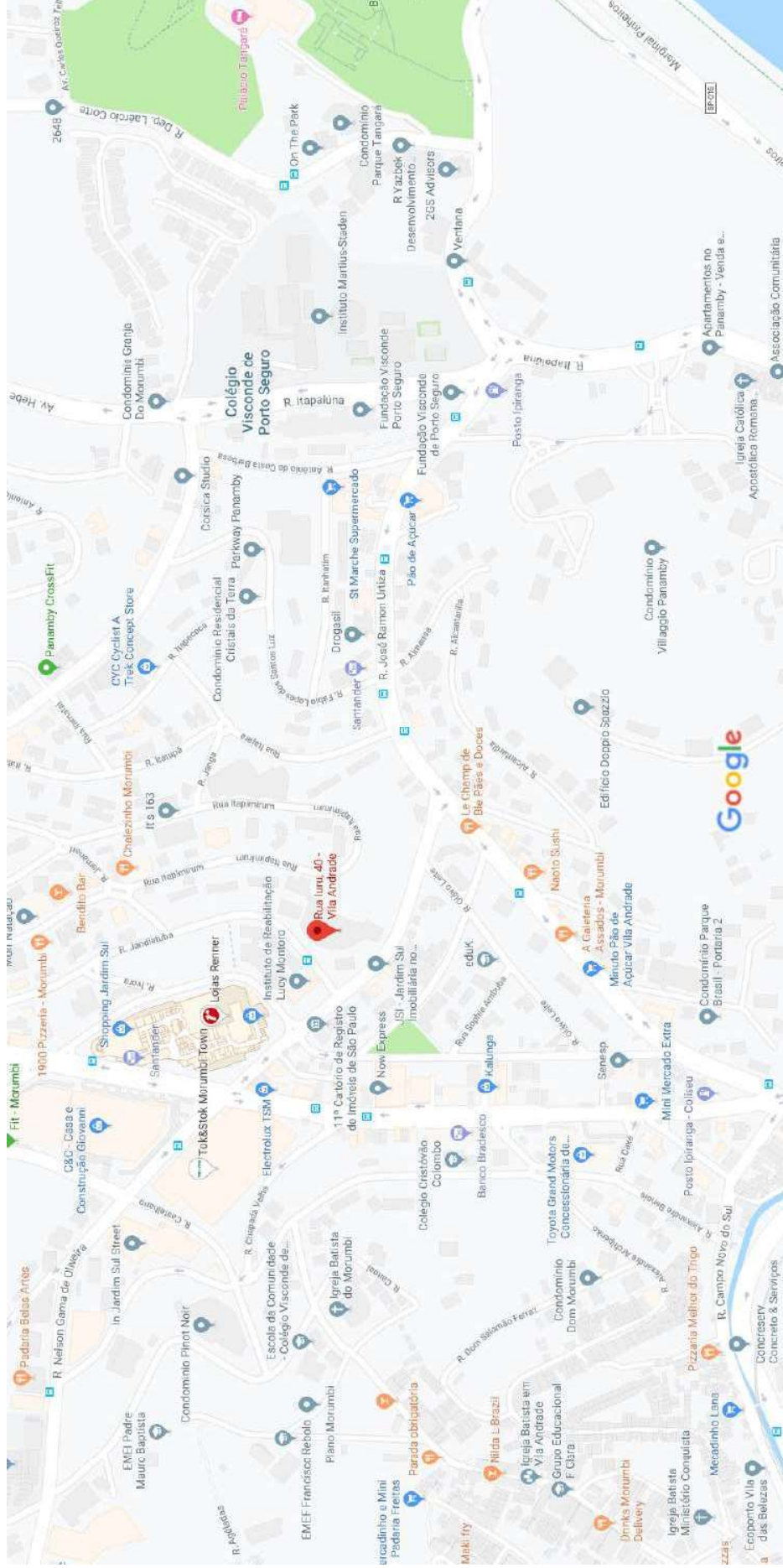
Dá-se por encerrado o LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 19 (dezenove) folhas escritas e assinadas digitalmente no anverso, e mais os seguintes anexos:

- Mapa de localização do imóvel
- Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel
- Documentação fotográfica

São Paulo, 13 de outubro de 2019.

Jalil Habib Saad

Google Maps R. Iuru, 40 - Vila Andrade



Dados do mapa ©2019 100 m

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 170.004.0325-9

Local do Imóvel:

R IURU, 40 - AP 4-4
BLOCO 4 COND. ED. AQUARELLE CEP 05716-120
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R IURU, 40 - AP 4-4
BLOCO 4 COND. ED. AQUARELLE CEP 05716-120

Contribuinte(s):

CNPJ 04.536.136/0001-71 JARDIM SUL INCORPORADORA LTDA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	11.834	Testada (m):	355,20
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0091
Área total (m²):	11.834		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	422	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	2.146	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2005		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.797,00
- da construção:	1.854,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	309.629,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	688.502,00
Base de cálculo do IPTU:	998.131,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/11/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 28/08/2019
Número do Documento: 2.2019.001823809-6
Solicitante: JALIL HADIB SAAD (CPF 021.200.388-72)

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



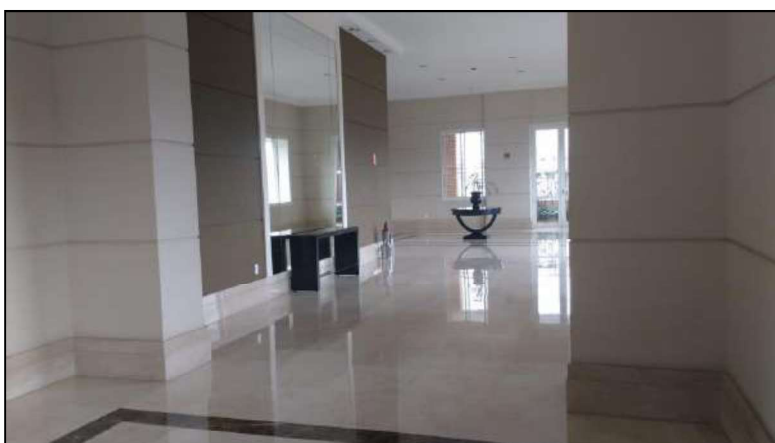
Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

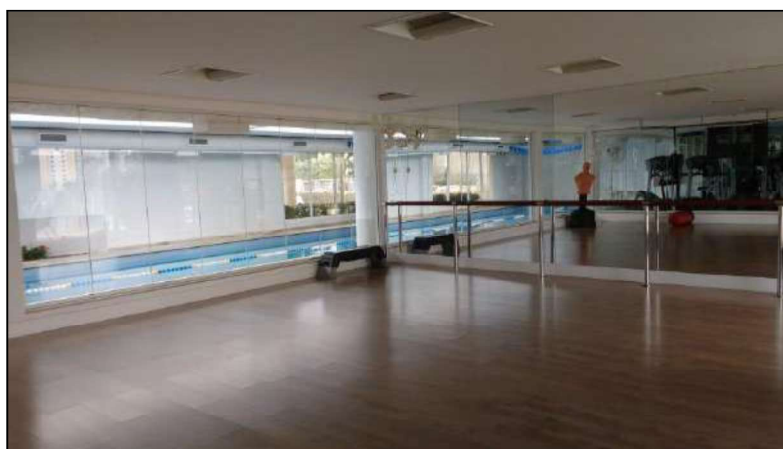


Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

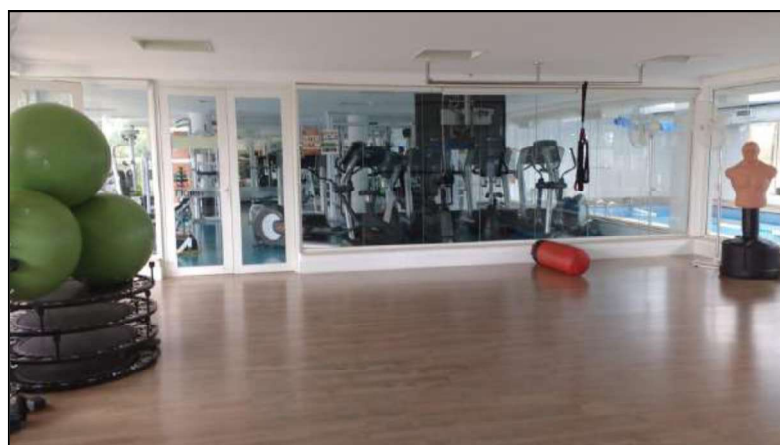


Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

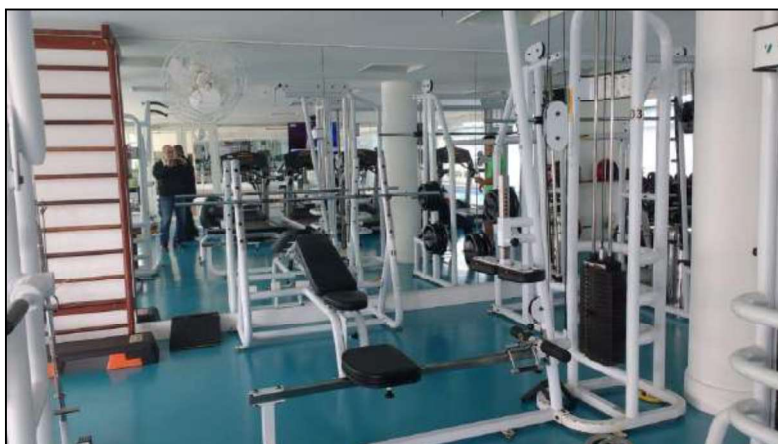


Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

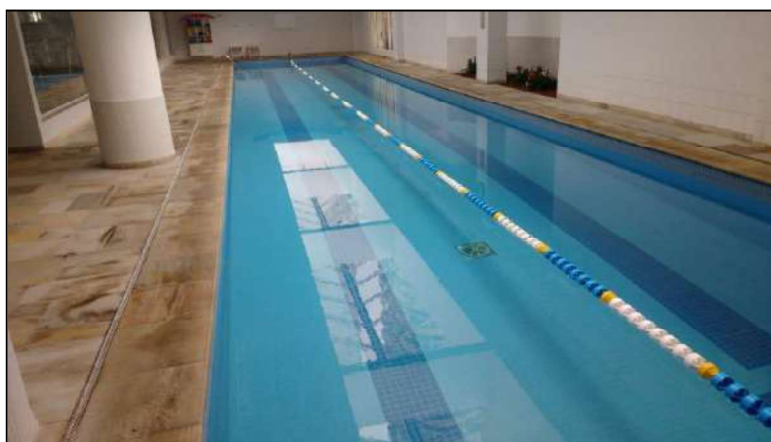
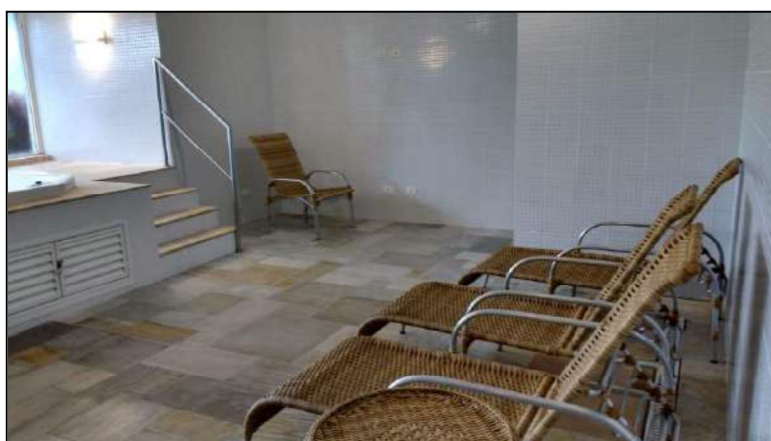
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



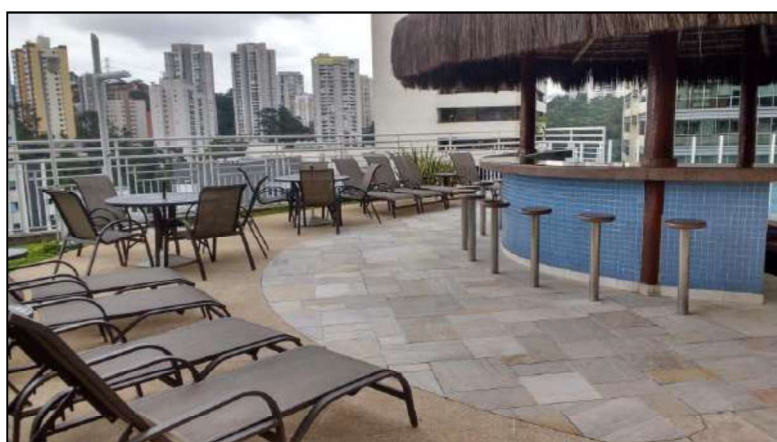
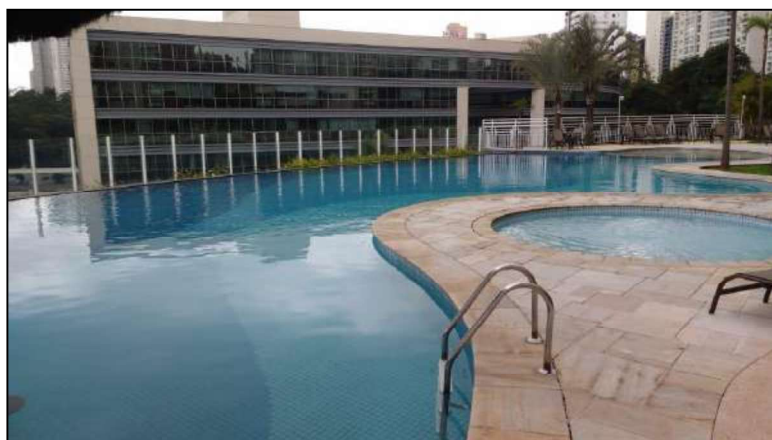
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



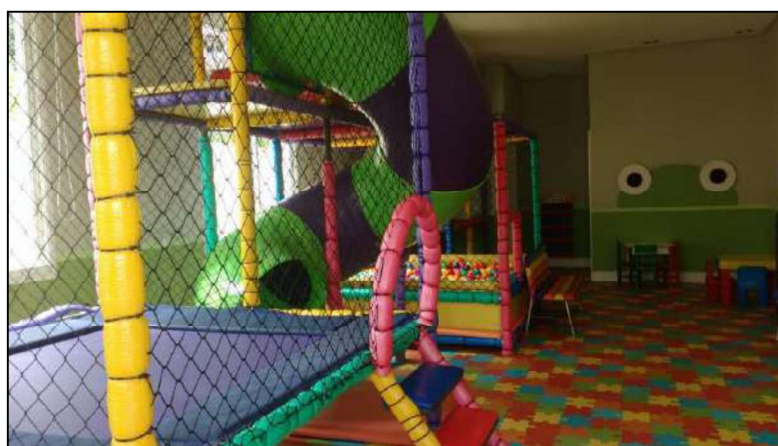
Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

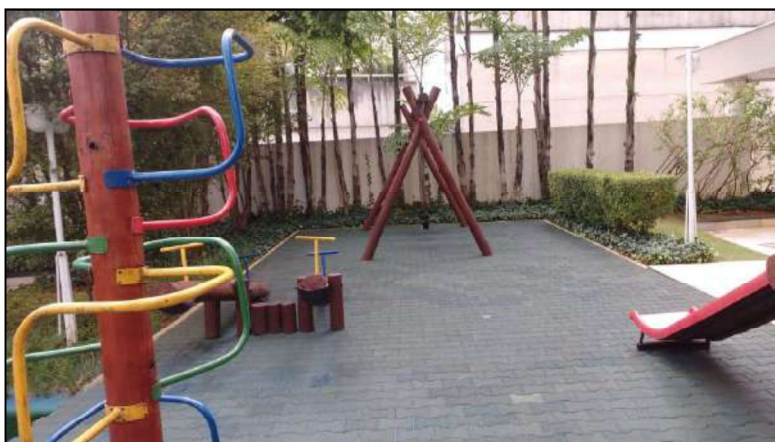


Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



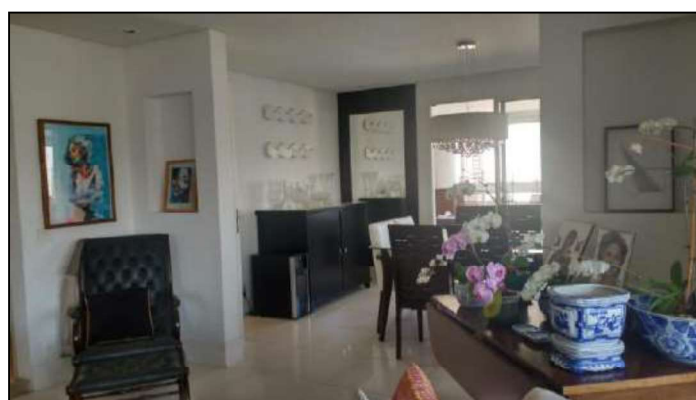
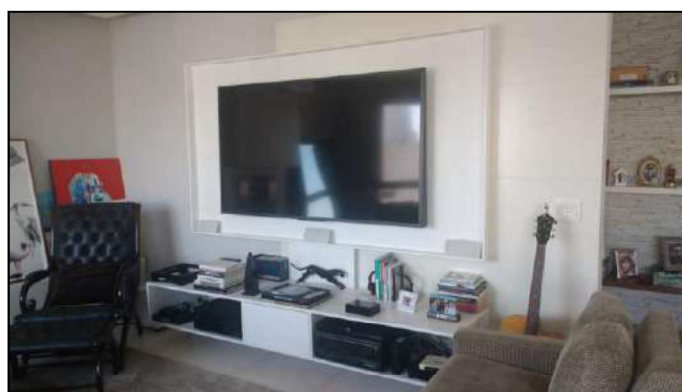
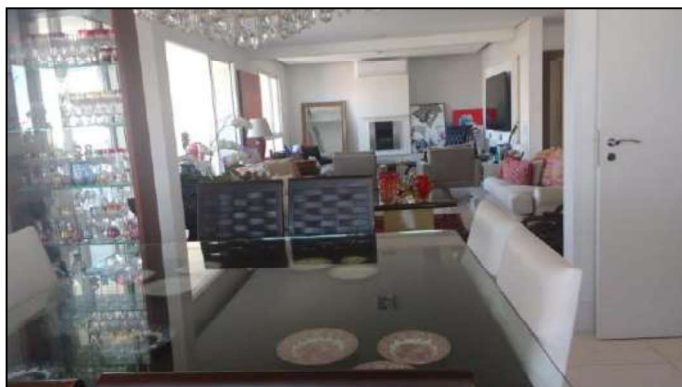
Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia

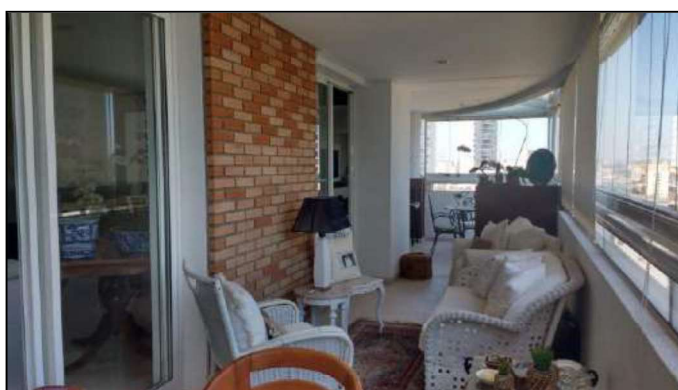
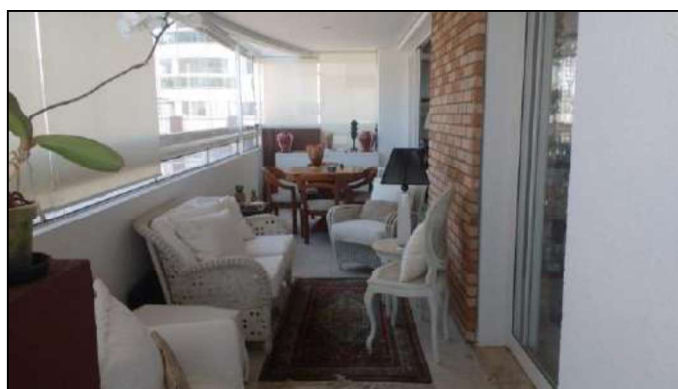


Rua Paulo III, 139 – São Paulo – SP – CEP: 05657-070
Tel.: 55 11 7346.7406 – jhspericias@jallas.com.br

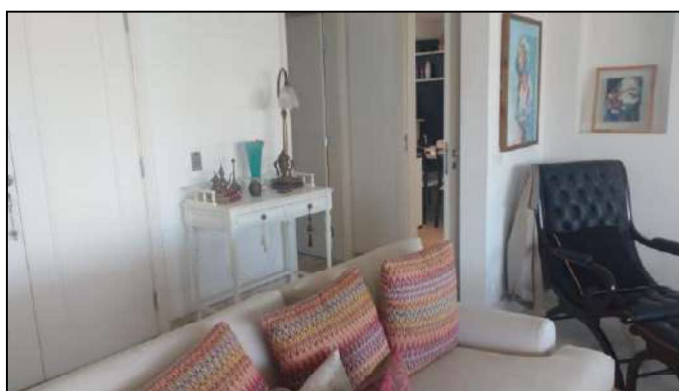
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



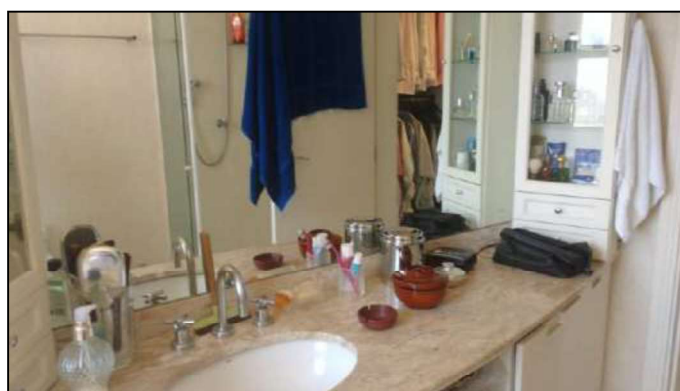
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



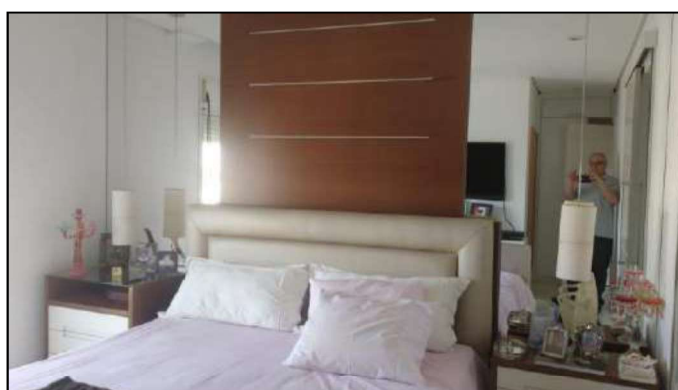
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



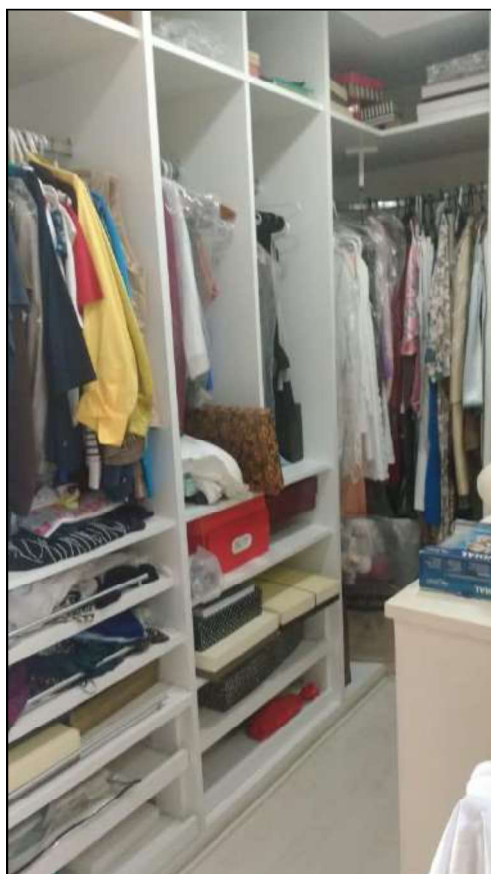
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070
97346-7406

jhspericias@hotmail.com

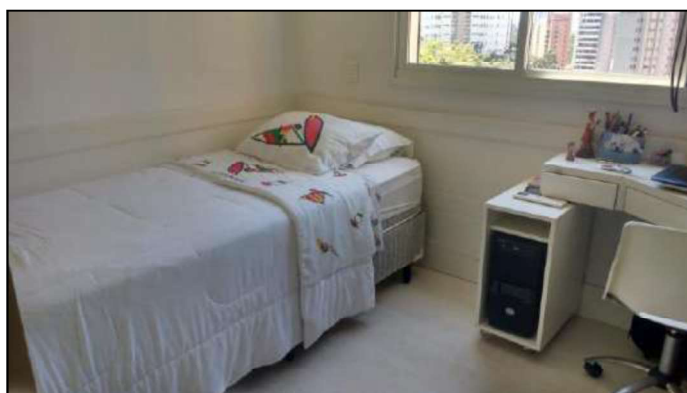
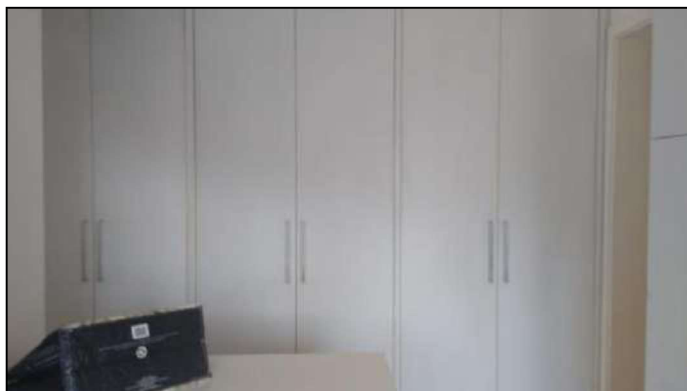
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



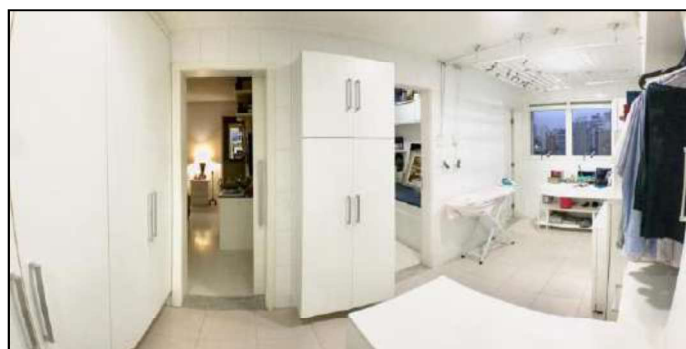
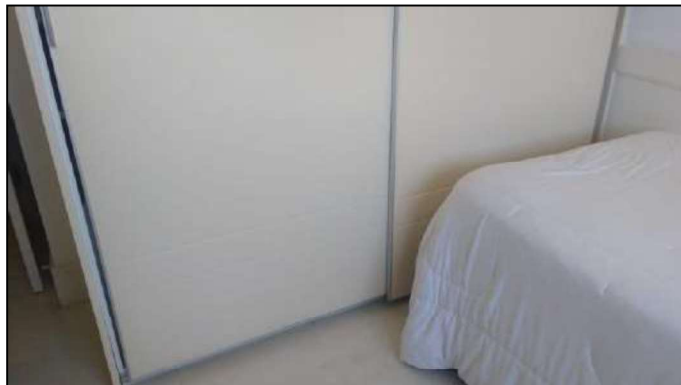
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070
97346-7406

jhspericias@hotmail.com

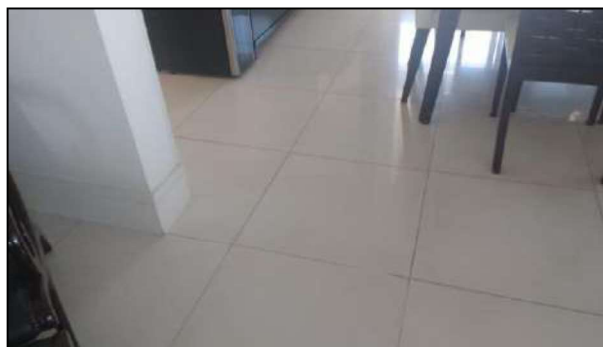
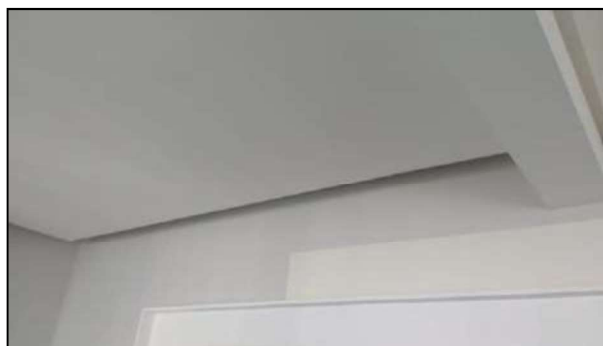
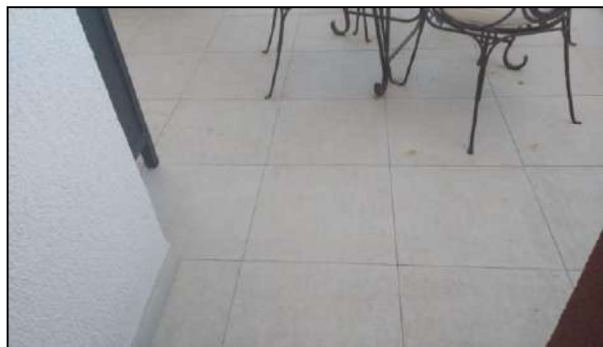
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



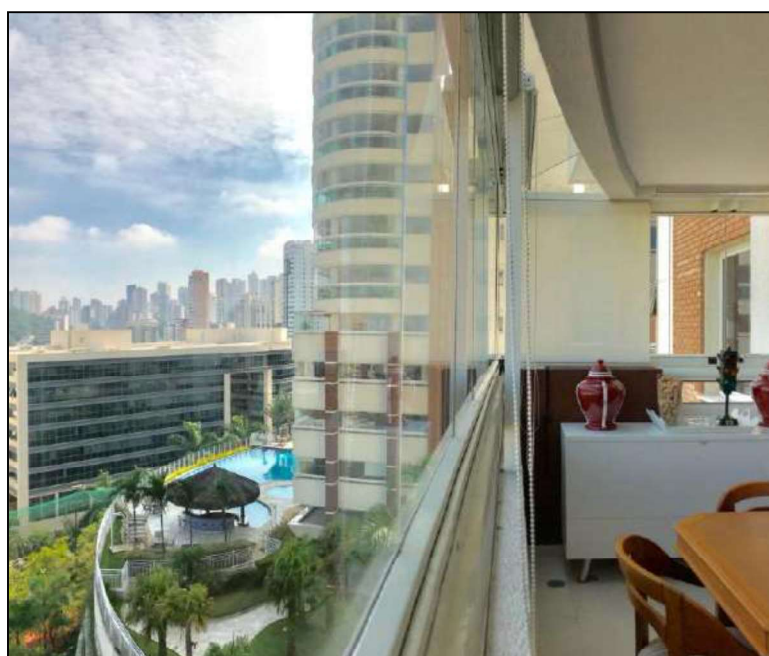
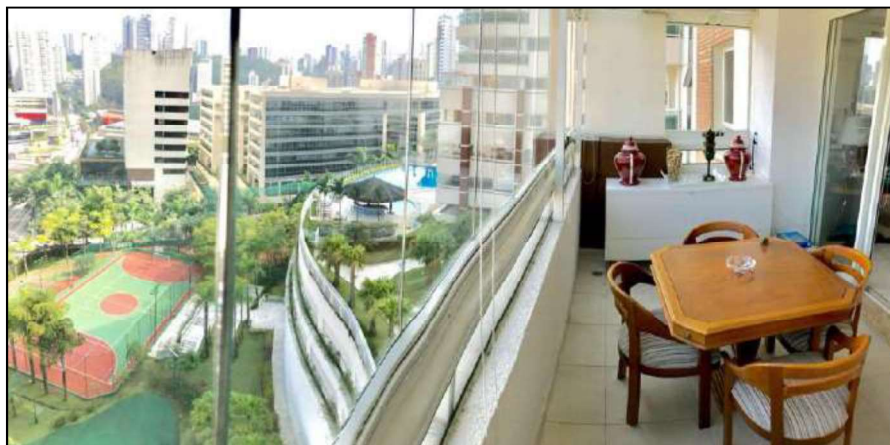
Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Engº Jalil Habib Saad
CREA 20700/D
Avaliações e Perícias de Engenharia



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP – CEP: 05657-070
97346-7406

jhspericias@hotmail.com