

Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
II – SANTO AMARO – SÃO PAULO.**

PROCESSO : Nº 1026153-23.2018.8.26.0002
CARTÓRIO : 13º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : CONDOMÍNIO VILA NOVA SABARÁ – PRAÇA ALVORADA
REQUERIDA : DANIELA APARECIDA BARBOSA ALVES

JORGE LIRA REZALA, engenheiro civil e de segurança do trabalho, perito judicial, CREA nº 0601309074, Membro Empresa Titular do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) nº 1.425, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem, muito respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte

Laudó Pericial

Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO APARTAMENTO

Localização: Rua Quararibeia, nº 200, Empreendimento Vila Nova Sabará – Praça Alvorada, Edifício Topázio (Torre “C”), 2º pavimento, apartamento nº 26, Subdistrito Santo Amaro, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Março de 2019

Valor de mercado para venda: R\$ 400.000,00
(quatrocentos mil reais)

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme o despacho do MM. Juízo, às fls. 99, a apuração do justo, real e atual valor de 1 (um) apartamento, situado na Rua Quararibeia, nº 200, Empreendimento Vila Nova Sabará – Praça Alvorada, Edifício Topázio (Torre “C”), 2º pavimento, apartamento nº 26, Subdistrito Santo Amaro, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

Obs.: *A vistoria foi realizada no apartamento nº 54 semelhante nas características construtivas e disposições dos compartimentos, conforme informação no local, em vista da imensa dificuldade no agendamento com a Requerida, valendo-se, este perito da prerrogativa do Capítulo 8 – Atividades básicas, item 8.4 – Vistoria do imóvel avaliando, da Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE / SP – 2011.*

“...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.*

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes...”

Saneado o processo foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário honrado com sua nomeação para perito do juízo.



CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O apartamento avaliando localiza-se na Rua Quararibeia, nº 200, Empreendimento Vila Nova Sabará – Praça Alvorada, Edifício Topázio (Torre “C”), 2º pavimento, apartamento nº 26, Subdistrito Santo Amaro, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 090, Quadra 150 e Índice Fiscal 806,00.

3. Planta de localização



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

4. Acessibilidade

O acesso ao Empreendimento Vila Nova Sabará – Praça Alvorada é fácil e direto pela Rua Quararibeia.

5. Topografia

A topografia apresenta-se em plana em toda sua extensão.

6. Características do solo

O solo é aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

7. Ilustração fotográfica externa

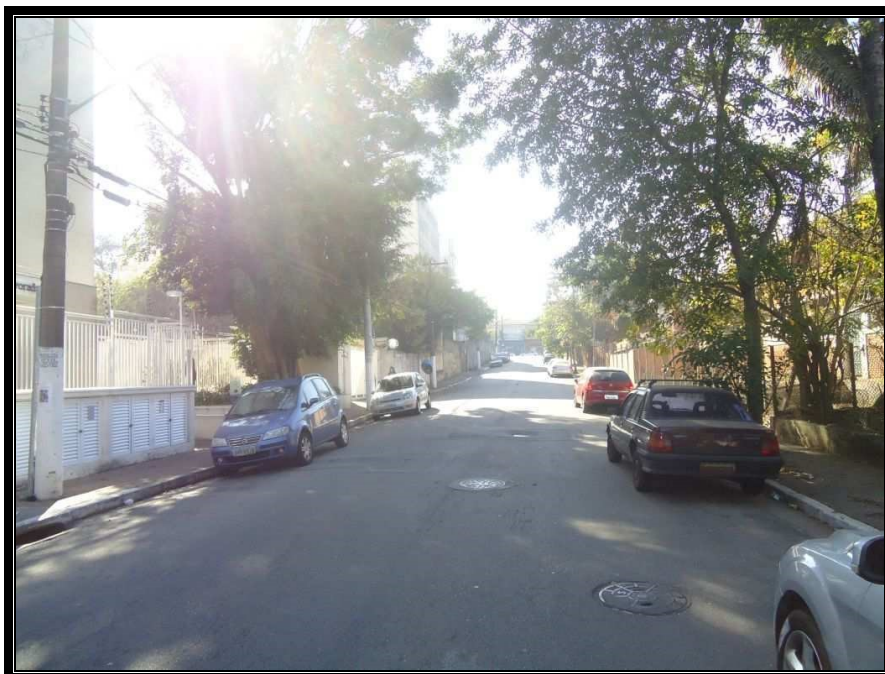


Vista da frente do Empreendimento Vila Nova Sabará – Praça Alvorada.

Jorge Lira Rezala
 Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias



Vista do Empreendimento Vila Nova Sabará – Praça Alvorada.



Vista da Rua Quararibeia que dá acesso ao Empreendimento Vila Nova Sabará – Praça Alvorada.

Jorge Lira Rezala

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

8. Melhoramentos públicos

O Empreendimento Vila Nova Sabará – Praça Alvorada é servido dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; rede pública de telefonia fixa; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

9. Zoneamento

O local onde se situa o Empreendimento Vila Nova Sabará – Praça Alvorada, conforme a Lei Municipal nº 13.885 / 04, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva baixas (ZM1).

10. Características do Empreendimento Vila Nova Sabará – Praça Alvorada

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Torres	3 (três) torres
Pavimentos	9 (nove) pavimentos
Apartamentos por andar	4 (quatro) apartamentos
Elevadores	3 (três) elevadores
Equipamentos de segurança	Interfonia, zeladoria e porteiro eletrônico
Equipamentos de lazer	Jardins, playground, churrasqueira, piscina, quadra poliesportiva, salão de festas, brinquedoteca e academia.

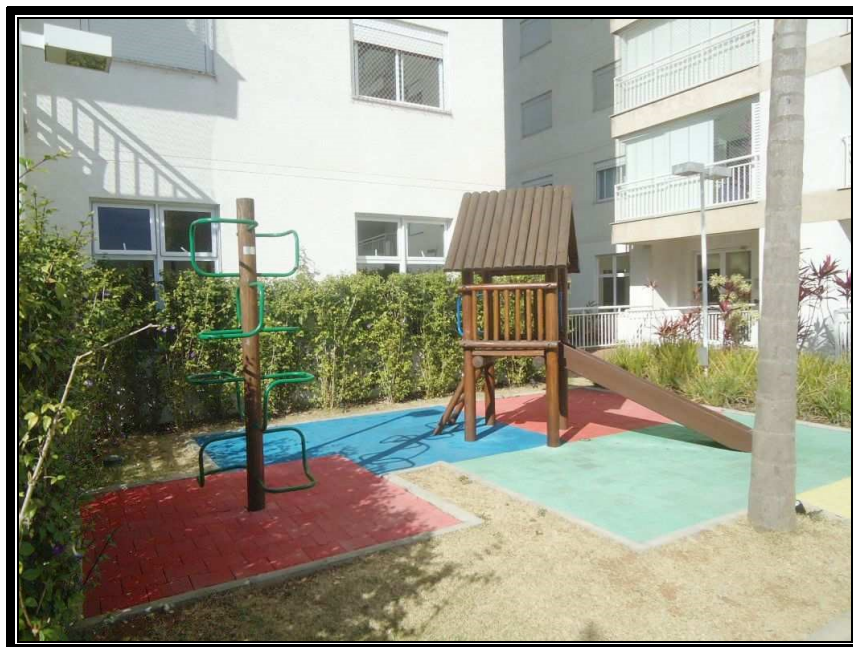


Jorge Lira Rezala
 Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

11. Ilustração fotográfica dos equipamentos de lazer



Jardim.

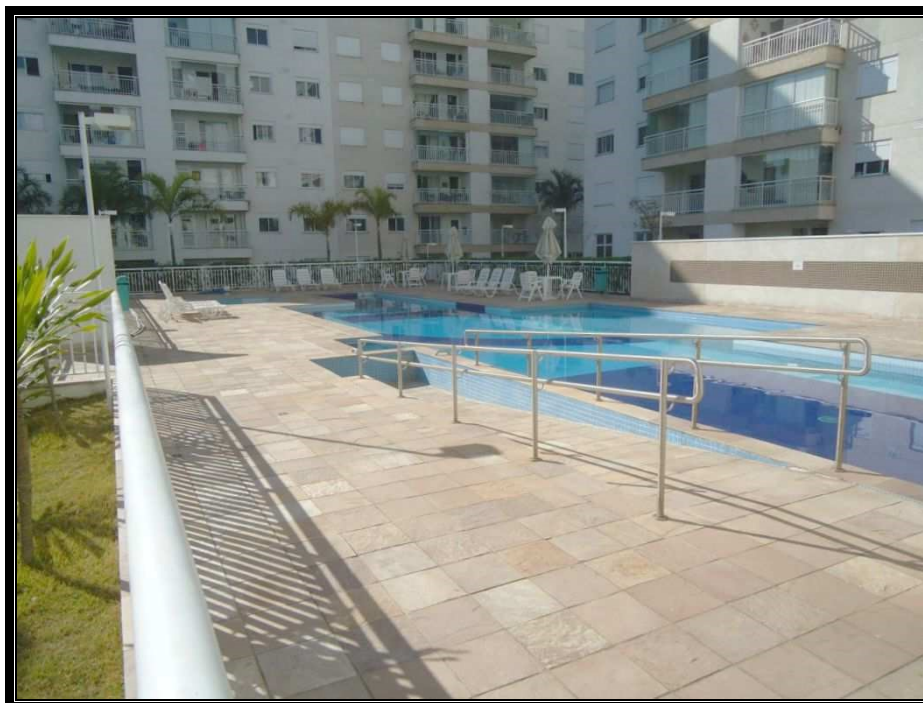


Playground.

Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias



Churrasqueira.



Piscina.

Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

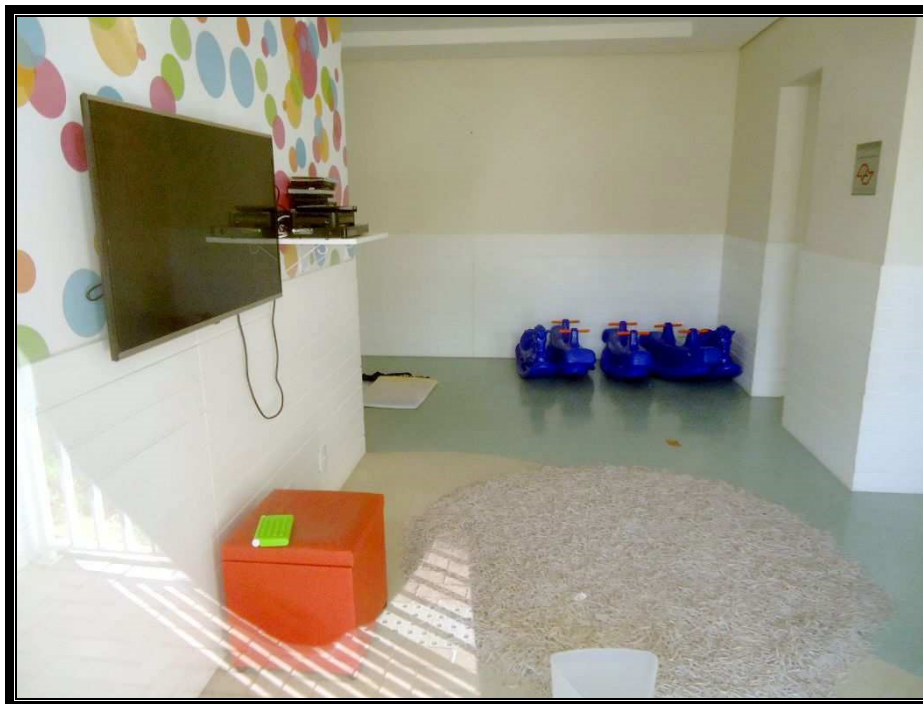


Quadra poliesportiva.

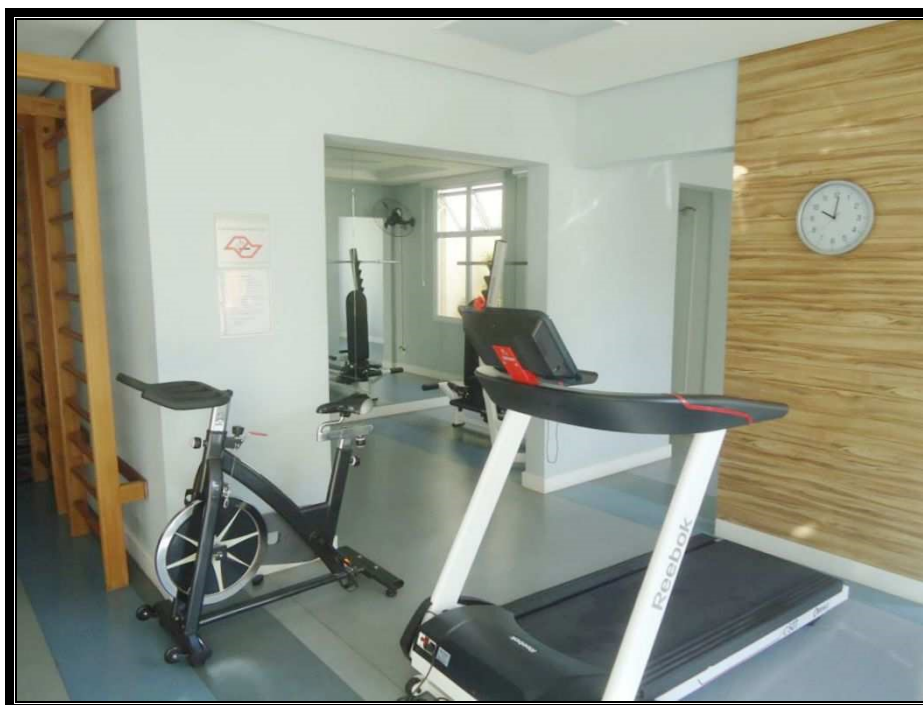


Salão de festas.

Jorge Lira Rezala
 Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias



Brinquedoteca.



Academia.

12. Características do apartamento avaliando

Piso	Ladrilhos cerâmicos	
Forro	Laje	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Tipo de correr e basculante	
Compartimentos	Sala, cozinha, banheiro, dormitório, suíte e área de serviço.	
Nº de vagas de garagem	1 (uma) vaga de garagem descoberta	
Idade real	5 (cinco) anos	
Estado da edificação	Entre nova e regular	
Áreas construídas	Privativa coberta	61,170m²
	Comum coberta	29,646m ²
	Comum descoberta	21,609m ²
	Total	112,425m ²
Fração ideal do terreno	0,004165	

Obs.:

- a)** *As áreas construídas do apartamento foram extraídas da Matrícula nº 418.919 do 11º do CRI / SP (fls. 80);*
- b)** *A idade do Empreendimento Vila Nova Sabará – Praça Alvorada, foi obtida através de informação no local.*



Jorge Lira Rezala
 Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

13. Ilustração fotográfica interna do apartamento nº 54



Sala e terraço com churrasqueira.

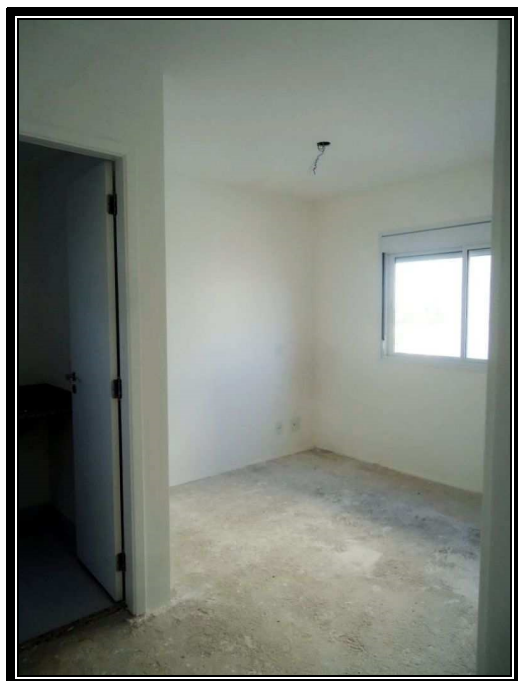


Cozinha e banheiro.

Jorge Lira Rezala
 Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias



Dormitórios 1 e 2.



Dormitório e banheiro da suíte.

Jorge Lira Rezala
 Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias



Área de serviço.



Vagas de garagem.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área privativa de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), dos quais extraiu-se a sua Média Aritmética Saneada (Anexo III).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e do apartamento avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo I).

O valor do apartamento foi obtido pelo produto entre a área privativa e o respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de março de 2019, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 5.986,57 / \text{m}^2$$



3. Valor de mercado do apartamento para venda (V_a)

$$V_a = (V_u \times A_{cp}), \text{ sendo:}$$

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 5.986,57 / m²)

A_{cp} = Área construída privativa ponderada do apartamento (66,170m²)

$$A_{cp} = [A_{ca} + (N \times A_{cg} \times F_c)], \text{ sendo:}$$

A_{cp} = Área construída privativa ponderada do apartamento

A_{ca} = Área construída privativa do apartamento (61,170m²)

N = Número de vagas de garagem (1)

A_{cg} = Área construída privativa de uma vaga de garagem (10,00m²)

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

$$A_{cp} = [61,170 + (1 \times 10,00 \times 0,50)]$$

$$A_{cp} = 66,170\text{m}^2$$

$$V_a = (5.986,57 \times 66,170)$$

$$V_a = \text{R\$ } 396.131,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_a = \text{R\$ } 400.000,00$$

(quatrocentos mil reais)



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) páginas, sendo esta datada e assinada.

Acompanham 3 (três) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 15 de março de 2019.

JORGE LIRA REZALA
PERITO JUDICIAL

Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do apartamento comparativo

A_a = Área do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$



4. Fator idade real do prédio (F_{irp})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2017**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pcp})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2017**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_c) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma		
Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Médio com elevador (1,926)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real	5 (cinco) anos	
Área privativa ponderada avalianda	Apartamento	61,170m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	1
	Cálculo	[61,170 + (1 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	66,170m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Entre nova e regular (b)	
F _{oc}	0,961	
Índice fiscal	806,00	
Data-base	Março de 2019	



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Zelador – Sr. Daniel
	Tel.: (11) 98713-2895
02. Data	Março de 2019 (oferta)
03. Localização	Torre Topázio, apartamento nº 11
04. Planta Genérica de Valores	Setor 090, Quadra 150 e Índice fiscal 806,00
05. Área privativa ponderada	91,120m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	5 (cinco) anos
08. Estado do prédio	Entre novo e regular (b)
09. Fator de obsolescência	0,961
10. Valor de venda	R\$ 650.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(650.000,00 / 91,120) \times 0,90 \times (1,000 + 1,041 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 6.683,33 / \text{m}^2$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Zelador – Sr. Daniel
	Tel.: (11) 98713-2895
02. Data	Março de 2019 (oferta)
03. Localização	Torre Esmeralda, apartamento nº 77
04. Planta Genérica de Valores	Setor 090, Quadra 150 e Índice fiscal 806,00
05. Área privativa ponderada	66,170m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	5 (cinco) anos
08. Estado do prédio	Entre novo e regular (b)
09. Fator de obsolescência	0,961
10. Valor de venda	R\$ 500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(500.000,00 / 66,170) \times 0,90 \times (1,000 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 6.800,66 / \text{m}^2$$

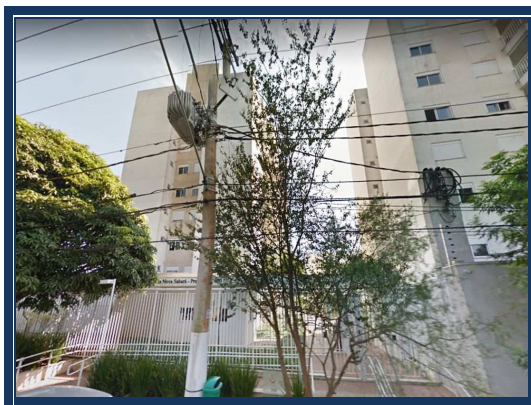


Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Jardim do Golf Imóveis – Sr. Shell
	Tel.: (11) 4369-2422
02. Data	Março de 2019 (oferta)
03. Localização	Torre Coral, 2º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 090, Quadra 150 e Índice fiscal 806,00
05. Área privativa ponderada	91,120m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	5 (cinco) anos
08. Estado do prédio	Entre novo e regular (b)
09. Fator de obsolescência	0,961
10. Valor de venda	R\$ 572.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(572.000,00 / 91,120) \times 0,90 \times (1,000 + 1,041 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 5.881,33 / \text{m}^2$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Jardim do Golf Imóveis – Sr. Shell
	Tel.: (11) 4369-2422
02. Data	Março de 2019 (oferta)
03. Localização	Torre Coral, 4º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 090, Quadra 150 e Índice fiscal 806,00
05. Área privativa ponderada	91,120m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	5 (cinco) anos
08. Estado do prédio	Entre novo e regular (b)
09. Fator de obsolescência	0,961
10. Valor de venda	R\$ 530.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(530.000,00 / 91,120) \times 0,90 \times (1,000 + 1,041 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 5.449,48 / \text{m}^2$$

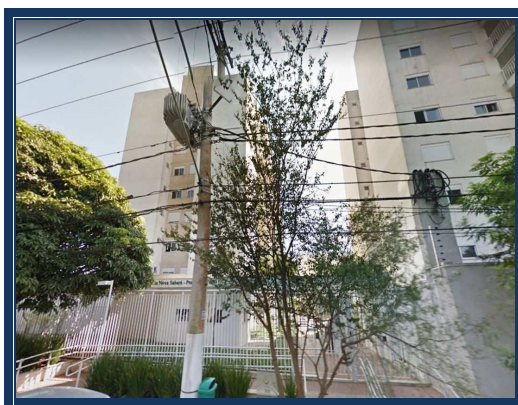


Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Corretora autônoma – Sra. Eliane
	Tel.: (11) 94744-8098
02. Data	Março de 2019 (oferta)
03. Localização	Torre Rubi, 2º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 090, Quadra 150 e Índice fiscal 806,00
05. Área privativa ponderada	91,120m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	5 (cinco) anos
08. Estado do prédio	Entre novo e regular (b)
09. Fator de obsolescência	0,961
10. Valor de venda	R\$ 510.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(510.000,00 / 91,120) \times 0,90 \times (1,000 + 1,041 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

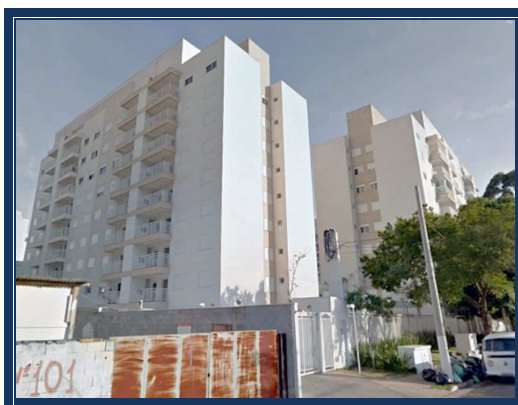
$$V_{u5} = \mathbf{R\$ 5.243,84 / m^2}$$



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Jardim do Golf Imóveis – Sr. Shell
	Tel.: (11) 4369-2422
02. Data	Março de 2019 (oferta)
03. Localização	Torre Rubi, 5º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 090, Quadra 150 e Índice fiscal 806,00
05. Área privativa ponderada	91,120m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	5 (cinco) anos
08. Estado do prédio	Entre novo e regular (b)
09. Fator de obsolescência	0,961
10. Valor de venda	R\$ 570.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = [(570.000,00 / 91,120) \times 0,90 \times (1,000 + 1,041 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \mathbf{R\$ 5.860,77 / m^2}$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ANEXO IV– MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	6.683,33
V_{u2}	6.800,66
V_{u3}	5.881,33
V_{u4}	5.449,48
V_{u5}	5.243,84
V_{u6}	5.860,77

$$MA = \frac{R\$ 35.919,42 / m^2}{6} = R\$ 5.986,57 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 4.190,60 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 7.782,54 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 5.986,57 / m^2$$

