

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
Engenheiro Civil e Mecânico

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DE SANTO ANDRÉ

AUTOS Nº 1015801-96.2018

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI, infra-assinado, engenheiro civil e mecânico, CREA 060102107, perito nomeado por V. Excia. nos Autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** (precatória de Guarulhos – 4ª Vara Cível Autos 1039827 – 88. 2015) promovida por **PIEMONTE COMERCIO, ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. E OUTROS** contra **FLU INDUSTRIAL E COMÉRCIO DE ARTIGOS ESPORTIVOS LTDA. E OUTROS**, em atenção ao r. despacho de fls., vem, mui respeitosamente, apresentar a V. Excia. o seguinte

L A U D O

1 - HISTÓRICO

Em e despacho de fls 09 V. Excia. decide:

“Para a avaliação do bem penhorado, nomeio o”

A finalidade dessa ação é promover a avaliação de um determinado bem.

2 – BEM PENHORADO

O bem penhorado está assim descrito:

“Apartamento 11 (parte) localizado no primeiro andar do Edifício Saint Etienne, situado à Rua Antônio Bastos, nº 238, Vila Bastos, em Santo André, possuindo a área útil de 177,71 m, área comum de 49,488864 m², perfazendo a área total construída de 227,59886 m², correspondendo-lhe uma fração ideal no todo do terreno igual a 5,4875664%, ou seja, 48,153395 m²”.

O terreno tem uma área total de 877, 50 m².



PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
Engenheiro Civil e Mecânico



Vista parcial da Rua Antônio Bastos, estando o edifício à direita na foto.



Vista da fachada principal do edifício.

O “*Edifício Saint Etienne*” é composto de subsolo, térreo e oito pavimentos superiores com quatro apartamentos por andar.

3 - VISTORIA

O imóvel objeto dessa avaliação está cadastrado na Prefeitura Municipal de Santo André sob a classificação fiscal 03.037.041

A unidade avalianda, qual seja, de Nº. 11, é composta de Sala, 3 (três) dormitórios, Banheiro Social, Cozinha, Área de Serviço, Quarto e WC de Empregada.

Como revestimento e acabamento possui piso frio em todas as dependências, paredes emaseadas e com pintura látex ou revestidas com cerâmica até o teto, caixilhos de alumínio e portas de madeira.

4 – AVALIAÇÃO

4.1 – NORMAS TÉCNICAS

Segundo as NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, do IBAPE/2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) – NBR 14.653, a definição de valor está relacionada às seguintes premissas:

4.1.1 Valor de mercado:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

O valor de mercado deve ser entendido como o valor estimado de um bem, sem considerar os custos adicionais relativos ao comprador, aplicáveis aos valores finais de compra e venda, tais como, ITBI, despesas de escritura e registro, e já embutidas as despesas inerentes do vendedor, tais como comissões.

A definição presume que o bem esteja livre e sem ônus, que devem ser considerados quando existirem. Se for solicitada a determinação de outro valor que não o de mercado, esse fato deve ser destacado junto ao respectivo valor. É importante destacar que o Valor de Mercado definido acima é uma estimação

Este documento é cópia do original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039927-96.2018.8.26.0224 e código 4175222.

objetiva do bem e/ou seus direitos, para uma determinada situação e data. Implícito dentro desta definição está o contexto do Mercado no qual o bem está inserido e reflete a motivação dos seus participantes. Desta forma o Valor de Mercado está associado a um estimador, seus intervalos, calculado e fundamentado de acordo com as metodologias e critérios da presente Norma.

O Valor de Mercado de um bem imobiliário é mais uma decorrência de sua utilidade, reconhecida pelo mercado, do que por sua condição física. A utilidade dos ativos para uma empresa ou pessoa física, pode diferir daquela que um mercado ou uma indústria em particular reconhecem. Portanto, é necessário que a avaliação de ativos e os relatórios resultantes para propósitos contábeis, estabeleça a diferença entre os valores reconhecidos no mercado.

A propriedade imobiliária se distingue de outros bens devido ao período relativamente dilatado necessário para sua comercialização. Este tempo de exposição, as diferentes naturezas, e diversidade dos mercados, justificam a necessidade de Engenheiros de Avaliações habilitados e capacitados, e Normas de Avaliação que dêem amparo, diretrizes e ferramentas que possam ser utilizadas em função da situação do mercado.

A postura do IVSC, assim como do IBAPE, é que o termo Valor de Mercado nunca necessita de mais qualificações e que todos os países devem encaminhar-se para seu emprego e uso. Quando se objetiva a apuração do valor de mercado, de acordo com as Normas Internacionais de Avaliação, ele sempre se vinculará à definição proposta. O termo valor deve ser utilizado com associação a algum adjetivo que descreva o tipo de valor particular, e qualquer que seja a base de valor empregada, deve estar identificada de forma clara nas contratações e explicitada nos laudos de avaliação.

Nas ações judiciais indenizatórias os respectivos valores são representados, via de regra pelo valor de mercado. Já nas desapropriações, os valores de indenização podem não corresponder ao valor de mercado, tendo em vista seu caráter de venda compulsória. Para determinados bens, que extrapolam as condições do mercado em que estão inseridos (como propriedades urbanas com contendo benfeitorias incondizentes com a vocação econômica e legal do local), o valor de mercado difere do valor de indenização.

4.1.2 Valor patrimonial:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI, CPF nº 033.111.111-11, em 19/06/2019 às 14:21:56h, sob o número VCPRSN1978272303631. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039927-96.2018.8.26.0124 e código 4475222.

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
Engenheiro Civil e Mecânico

Somatório do valor do terreno, benfeitorias e eventuais equipamentos de um imóvel. Para que o mesmo represente o valor de mercado deve ser apurado e aplicado o fator de comercialização com base em informações de mercado levantadas pelo avaliador ou em pesquisa de caráter regional, previamente publicada.

4.1.3 Valor em risco:

Valor para fins de seguros de um determinado imóvel, representado pelo valor das benfeitorias, equipamentos e instalações, conforme objeto da apólice ou da contratação, observada a máxima depreciação.

4.1.4 Valor econômico:

Valor resultante do Fluxo de Caixa Descontado na aplicação do método da capitalização da renda

4.1.5 Valor de liquidação forçada:

Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

4.1.6 Valor de custo:

Total dos custos necessários para se repor o bem, com explicitação do estado em que se encontra ou sem considerar eventual depreciação.

4.1.7 Valor de indenização:

Valor de bens, não obrigatoriamente de mercado, destinado a ressarcimento de débitos, desapropriações ou congêneres.

4.1.8 *Por sua vez, segundo aquelas mesmas referências, esses seriam os métodos que podem ser utilizados na avaliação de um bem:*

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI, CPF nº 033.111.000-00, em 19/08/2019 às 14:21:56h, sob o número WCRFSN1978272303631. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039827-96.2018.8.26.0224 e código 8175222.

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
Engenheiro Civil e Mecânico

MÉTODO EVOLUTIVO

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO

Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

4.1.9 E, o tratamento de dados para homogeneização dos comparativos deve levar em conta uma série de fatores, cabendo esclarecer que:

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços a vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas.

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI, CPF nº 033.111.111-00, em 19/08/2018 às 14:21:56h, sob o número WCAERSN1978272303631. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039927-96.2018.8.26.0224 e código 81745222.

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
Engenheiro Civil e Mecânico

o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- *Localização;*

- *Fatores de Componentes (nº. de Dormitórios, Banheiros, Vagas de Garagem etc.);*

- *Fatores padrão construtivo e depreciação.*

4.1.10 Fator Oferta

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

4.1.11 Fator Localização

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

4.1.12 Fatores aplicáveis ao valor das benfeitorias

Utilizados nos casos em que existir número suficiente de elementos amostrais que permitam a comparação direta dos respectivos valores unitários das benfeitorias. Padrão e depreciação são os principais fatores aplicáveis às benfeitorias, que devem incidir apenas na parcela de capital benfeitoria.

Este documento é o original digitalizado e assinado digitalmente por PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI em 19/06/2019 às 14:21:56h sob o número VCPRSN1978272303631. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039927-96.2018.8.26.0224 e código 4475222.

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
Engenheiro Civil e Mecânico

***Padrão Construtivo:** na determinação da tipologia dos elementos paradigmas foi adotado o trabalho Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP, tomando como referência o padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP.*

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,080	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
	Com elevador		2,172	2,406	2,640	
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,68				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,080	0,120	0,160	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

***Fator Obsolescência ou Depreciação pelo Obsolescência** – na existência de edificação sobre os terrenos paradigmas, deverá ser calculada a parcela referente as benfeitorias, tomando por base o Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação - **Foc** que pode ser determinado pela expressão:*

$$Foc = R + K*(1-R)$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039927-96.2018.8.26.0224 e código 8275222.

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
Engenheiro Civil e Mecânico

onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 (Vida Referencial e Valor Residual);

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2 (Coeficiente *K*).

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	80	20
		LUXO	80	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITORIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
		GALPÕES	RUSTICO	60
	SIMPLES		60	20
	MEDIO		80	20
	SUPERIOR		80	20
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI e registrado em cartório. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039927-96.2018.8.26.0224 e código 8275222.

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
Engenheiro Civil e Mecânico

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,980	0,967	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,219
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,476	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,058
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

O estado de conservação da edificação existente deve ser classificado segundo a graduação que consta do quadro abaixo:

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
Engenheiro Civil e Mecânico

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, 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 de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação do grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Nas avaliações em que as benfeitorias apresentem características específicas e/ou atípicas ou, ainda, de caráter histórico ou artístico e/ou de monumentos, estas devem ser consideradas, com a justificativa de qualquer alteração do valor delas decorrente.

É permitida a conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da NBR 12721) ou inferidos no mercado, desde que justificados.

4.1.13 Aplicação dos fatores

As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do 'fator oferta', conforme fórmulas abaixo:

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
Engenheiro Civil e Mecânico

a) Na **homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\}$$

b) Na **avaliação** (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$Vi = Vu / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn-1)]\} \times Ai$$

Onde:

Vu = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

Vi = Valor do Imóvel (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

Ai = Área do imóvel

F1, F2, F3...Fn = Fatores.

4.1.14 - Para a fixação do valor do imóvel em tela, diante do que restou justificado anteriormente, será adotado o:

MÉTODO COMPARATIVO, que tem como base para a fixação do valor locativo, a análise de locações apontadas para imóveis de situação e características semelhantes ao em exame; ou seja: o método comparativo procura estabelecer o aluguel à ser pago pela locação de um imóvel, por comparação com alugueres semelhantes àquele objeto em estudo.

4.2 – PESQUISA

Para o desenvolvimento deste método, foi observado, previamente, o preenchimento das seguintes condições para os elementos amostrais:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI, CPF nº 033.111.088-01, e registrado em OAB nº 197827/SP-03/2014. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039927-96.2018.8.26.0224 e código 4475222.

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
Engenheiro Civil e Mecânico

- a. Exclusivamente de locais pertencentes à mesma região geoeconômica, situados na mesma área fiscal onde se encontra o imóvel avaliando, e para a mesma data desta avaliação.*
- b. No caso de ofertas de imóveis em número insuficiente (menor que 5, estabelecido pelas NORMAS), poderá ser coletada também de esquina, desde que, no tratamento de dados, seja feita sua ponderação.*

Na sequência passamos a apresentar os elementos coletados através de pesquisa própria e atual na região avalianda:

ELEMENTO 01:

Data: Setembro/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Santo André, 205 - Santo André /SP

Bairro : Centro

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarjetas, Assist. Médica, Arborização, Bancos, Correios e Escolas.

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 580.000,00

Natureza : Oferta Localização : 0,65

DADOS DO IMÓVEL

Área (m²) : 145,00 Dormitórios : 2

Banheiros : 4,00 Garagem : 2 vagas

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Bloom Negócios Imobiliários.

Fone: 2394-5140

ELEMENTO 02:

Data: Setembro/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Av. Padre Manoel da Nóbrega - Santo André /SP

Bairro : Jardim

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarjetas, Assist. Médica, Arborização, Bancos, Correios e Escolas.

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 650.000,00

Natureza : Oferta Localização : 1,00

DADOS DO IMÓVEL

Área (m²) : 139,00 Dormitórios : 2

Banheiros : 2,00 Garagem : 3 vagas

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Silvio Vilar de Araujo.

Fone: 4994-7337

Este documento é o original digitalizado e assinado digitalmente por PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI em 19/09/2018 às 14:21:56h sob o número VCP/RS/19782/230.03731. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1039827-96.2018.8.26.0224 e código 8175222.

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
Engenheiro Civil e Mecânico

ELEMENTO 03:

Data: Setembro/2018

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Adolfo Laves - Santo André /SP
Bairro : Vila ValParaíso

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarjetas, Assist. Médica, Arborização, Bancos, Correios e Escolas.

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	:	Venda	Valor	:	570.000,00
Natureza	:	Oferta	Localização	:	0,80

DADOS DO IMÓVEL

Área (m ²)	:	164,00	Dormitórios	:	2
Banheiros	:	3,00	Garagem	:	2 vagas

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Corretor no local.
Fone: 4902-5555 ou 97321-2700
Observação : cobertura Duplex.

ELEMENTO 04:

Data: Setembro/2018

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Adolfo Bastos - Santo André /SP
Bairro : Vila Bastos

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarjetas, Assist. Médica, Arborização, Bancos, Correios e Escolas.

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	:	Venda	Valor	:	650.000,00
Natureza	:	Oferta	Localização	:	1,25

DADOS DO IMÓVEL

Área (m ²)	:	128,00	Dormitórios	:	2
Banheiros	:	2,00	Garagem	:	2 vagas

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - De Paula Imóveis
Fone: 3215-8000
Observação : 2º Andar.

ELEMENTO 05:

Data: Setembro/2018

Tipo : Apartamento
Endereço : Vila Assunção - Santo André /SP
Bairro : Vila Assunção

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarjetas, Assist. Médica, Arborização, Bancos, Correios e Escolas.

DADOS ECONOMICOS

Modalidade	:	Venda	Valor	:	578.000,00
Natureza	:	Oferta	Localização	:	1,25

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
Engenheiro Civil e Mecânico

DADOS DO IMÓVEL

Área (m²) : 120,00 Dormitórios : 2
Banheiros : 2,00 Garagem : 2 vagas

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Klaus Adam Rodrigues Relich
Fone: 2896-5969 e 99759-9199

ELEMENTO 06:

Data: Setembro/2018

Tipo : Apartamento
Endereço : Boa Vista - Santo André /SP
Bairro : Boa Vista

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarjetas, Assist. Médica,
Arborização, Bancos, Correios e Escolas.

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 600.000,00
Natureza : Oferta Localização : 1,00

DADOS DO IMÓVEL

Área (m²) : 120,00 Dormitórios : 2
Banheiros : 3,00 Garagem : 2 vagas

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Solange Cunha Consultoria Imobiliária
Fone: 97655-7726

ELEMENTO 07:

Data: Setembro/2018

Tipo : Apartamento
Endereço : Avenida Dr. Cesário Bastos - Santo André /SP
Bairro : Vila Bastos (próx. da Praça Kennedy)

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,
Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarjetas, Assist. Médica,
Arborização, Bancos, Correios e Escolas.

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 600.000,00
Natureza : Oferta Localização : 0,70

DADOS DO IMÓVEL

Área (m²) : 147,00 Dormitórios : 2
Banheiros : 5,00 Garagem : 2 vagas

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Marcelo Silvério
Fone: 4436-0400

ELEMENTO 08:

Data: Setembro/2018

Tipo : Apartamento
Endereço : Rua Miquelina - Santo André /SP
Bairro : Vila Camilópolis

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação,

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
Engenheiro Civil e Mecânico

Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarjetas, Assist. Médica, Arborização, Bancos, Correios e Escolas.

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 552.000,00
Natureza : Oferta Localização : 0,65

DADOS DO IMÓVEL

Área (m²) : 182,00 Dormitórios : 2
Banheiros : 3,00 Garagem : 2 vagas

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Arlete Gomes de Carvalho Boldo

Fone: 4436-1717 e 99147-1092

Observação: Cobertura Duplex

ELEMENTO 09:

Data: Setembro/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua São José Operário, 484 - Santo André /SP

Bairro : Jardim Bela Vista

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarjetas, Assist. Médica, Arborização, Bancos, Correios e Escolas.

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 600.000,00
Natureza : Oferta Localização : 1,25

DADOS DO IMÓVEL

Área (m²) : 120,00 Dormitórios : 2
Banheiros : 2,00 Garagem : 2 vagas

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Invictus Imóveis e Administração de Bens

Fone: 4432-4112

Observação: Cobertura Duplex

ELEMENTO 10:

Data: Setembro/2018

Tipo : Apartamento

Endereço : Rua Correia Dias - Santo André /SP

Bairro : Centro

DADOS DA REGIÃO

Melhoramentos públicos: Luz, Água, Esgoto, Telefone, Iluminação, Pavimentação, Coleta Lixo, Comércio, Guias/Sarjetas, Assist. Médica, Arborização, Bancos, Correios e Escolas.

DADOS ECONOMICOS

Modalidade : Venda Valor : 625.000,00
Natureza : Oferta Localização : 0,65

DADOS DO IMÓVEL

Área (m²) : 173,00 Dormitórios : 2
Banheiros : 4,00 Garagem : 2 vagas

FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Martins e Pessan Ass. Imobiliária

Fone: 4114-3825 e 98958-6811

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
Engenheiro Civil e Mecânico

(PLANILHA 2)

Elementos	Resumo dos Unitários - R\$ (xi)	MÉDIA (x)	(xi - x)	(xi - x) ²
1	4638,46		670,33	449348,74
2	2805,76		-1162,37	1351107,14
3	3947,30		-20,83	433,77
4	3656,25		-311,88	97267,10
5	3468,00		-500,13	250126,75
6	3750,00		-218,13	47579,27
7	5020,41		1052,28	1107296,20
8	4094,51		126,38	15971,59
9	3600,00		-368,13	135517,30
10	4606,21		638,09	407155,19
11	4062,50	3.968,13	94,37	8906,31
				Somatória (xi - x) ²
				3.870.709,38
Intervalo de 30%				
	0,7	1,3	Elementos	Nº de Elementos
	2777,69	5158,56	Discrepantes	Remanescentes
			0	11
				MÉDIA SANEADA (Nov. 2018)
				3.713,06
Cálculo do Desvio Padrão (s)				
	10		(n - 1)	
	387.070,936478		[somatória (xi - x) ² / (n - 1)]	DESVIO PADRÃO
	622,150252		potência 0,5	622,15
Cálculo do Intervalo de Confiança (e0)				
	3,316625		(n) potência 0,5	
	187,585359		desvio padrão / (n) potência 0,5	
	1,363		distribuição t de Student (tabela) > n-1, 10%	
	255,678844		Cálculo de e0	
	3.968,13		média	
	média + e0	média - e0	INTERVALO DE CONFIANÇA	
	4.223,81	3.712,45	88%	

GRAU DE PRECISAO = III

E para o imóvel avaliando resulta:

$$Vi = Ai \times Vm^2 \text{ (Média Saneada)}$$

Onde:

Vi – Valor do Imóvel

Ai = Área do Imóvel = 227,60

Vm² = R\$ 3.713,06

Do que resulta:

$$Vi = 227,60 \times R\$ 3.713,06$$

$$Vi = R\$ 845.092,50$$

PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI
Engenheiro Civil e Mecânico

IMÓVEL
- APARTAMENTO 11 -
- 1º ANDAR, EDIFÍCIO SAINT ETIENNE -
- Novembro / 2018 -
R\$ 845.000,00


(oitocentos e quarenta e cinco mil reais)

Por outro lado, em se tratando de uma **PENHORA**, pode ser considerado um *deságio*, tendo em vista a necessidade de **VENDA FORÇADA**, que, para a região onde se situa o imóvel avaliando, poderia ser considerado *como sendo de 10%*, o que levaria o seu valor de venda para **R\$ 760.500,00** (setecentos e sessenta mil e quinhentos reais).

5 - ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo que consta de 20 (vinte) folhas impressas de um só lado, rubricadas, timbradas, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 14 de Novembro de 2018



PAULO ROBERTO OTTONI ROSSI

Este documento é o original do processo de execução nº 1039927-96.2018.8.26.0224 e código 8475222. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039927-96.2018.8.26.0224 e código 8475222.