

313
CARLOS ALBERTO FRANCESCATO – ENG.CIVIL

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 03ª. VARA CIVEL DO FORO
REGIONAL DE SANTANA - SÃO PAULO - SP

Processo 0045667-36-2005-8-26-0001

PROCEDIMENTO ORDINÁRIO (CONDOMÍNIO)

Requerente: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA SANTANA.

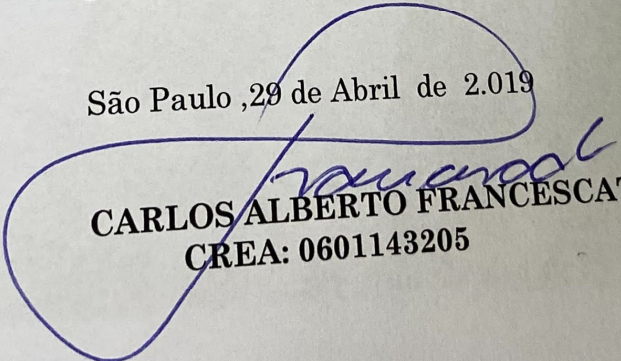
Requerido: MARIA DAS GRAÇAS BATISTA DE CARVALHO.

Engenheiro, CREA 0601143205, nomeado PERITO JUDICIAL, na AÇÃO DE
PROCEDIMENTO ORDINÁRIO (CONDOMÍNIO), movida pelo CONDOMÍNIO
EDIFÍCIO PIAZZA SANTANA contra MARIA DAS GRAÇAS BATISTA DE
CARVALHO vem respeitosamente a V Excia, após concluir seus estudos, diligências
e vistorias apresentar seu:

LAUDO DE AVALIAÇÃO:

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 29 de Abril de 2.019


CARLOS ALBERTO FRANCESCATO.
CREA: 0601143205

316
CARLOS ALBERTO FRANCESCATO – ENG.CIVIL

RESUMO

Trata-se de uma Ação de Procedimento Ordinário (Condomínio) Processo nº 0045667-36-2005-8-26-0001 movida por PIAZZA SANTANA contra MARIA DAS GRAÇAS BATISTA DE CARVALHO.7

VALOR DA AVALIAÇÃO.

R\$ 648.200.00. (seiscentos e quarenta e oito mil e duzentos reais)



VISTA FRONTAL

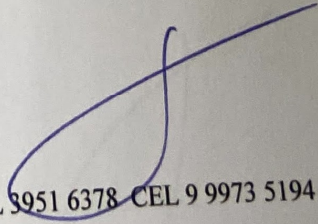
RUA ATILIO PIFER Nº 271 SALA 81 CEP 02516-000 CASA VERDE TEL 3951 6378 CEL 9 9973 5194
Email = exataval@gmail.com

I OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

O objetivo do presente Laudo é a determinar o valor atual da Unidade Residencial nº 137 do Condomínio Piazza Santana de Propriedade de Maria das Graças Batista de Carvalho, tendo em vista o Procedimento Sumario de Cobrança de Condomínio desde a data de 01/04/1.999 até a data atual.

E de acordo com o exposto acima, foi deferida a perícia judicial sendo nomeado, para exercer as funções de Perito Oficial do MM. Juiz, o signatário do presente Laudo Pericial, no Processo acima, para a determinação o Valor de Mercado Atual do Apartamento 137.

Não foram indicados Assistentes Técnicos, tanto da Requerente como da Requerida



II- VISTORIA:

Este signatário esteve no local, dia 24/04/2019 as 9,30 horas da manhã, Trata-se de um de Condomínio Residencial de Médio Padrão construtivo, – “CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PIAZZA SANTANA”, com 13 pavimentos tipo, térreo, e 01 subsolo. Possui fachada revestida em látex, construído em estrutura de Concreto Armado, com oito unidades por pavimento. Transporte verticalizado efetuado por 02 elevadores da marca OIWA, com capacidade de 11 pessoas ou 825 kg e escadas enclausuradas de piso de ardósia. Possui uma como área de lazer, diversos itens, como: Piscinas, Infantil e Adulta. Salões de Festas, Sauna e Ginástica e Jogos

A unidade a ser avaliada e a Cobertura em duplex, apto 137 e composta por:: da seguinte forma:

02 Dormitórios, Salas de Estar, Lavabo, Cozinha, área de Serviços e ainda sacada na parte Inferior.

Na Superior, Salão com sanitário, área descoberta com Churrasqueira Coberta sem piscina e duas vagas,

Em termos de acabamentos a unidade 91 está assim;

Pisos= Tabuas de Assoalho e Cerâmica,

Paredes = Pintura a base de látex e Azulejos.

Esquadrias= Alumínio e madeira.

Forros =Gesso e Laje.

Estado de Conservação= Bom

Idade Aparente= 25 anos.

Áreas;

Útil=120,86 m²

Comum= 81,16 m².

Área Total = 202,02 m²

Vagas= 02.

III DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



IDENTIFICAÇÃO



APARTAMENTO 137.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO – ENG. CIVIL

320



SALA E COZINHA INFERIOR.



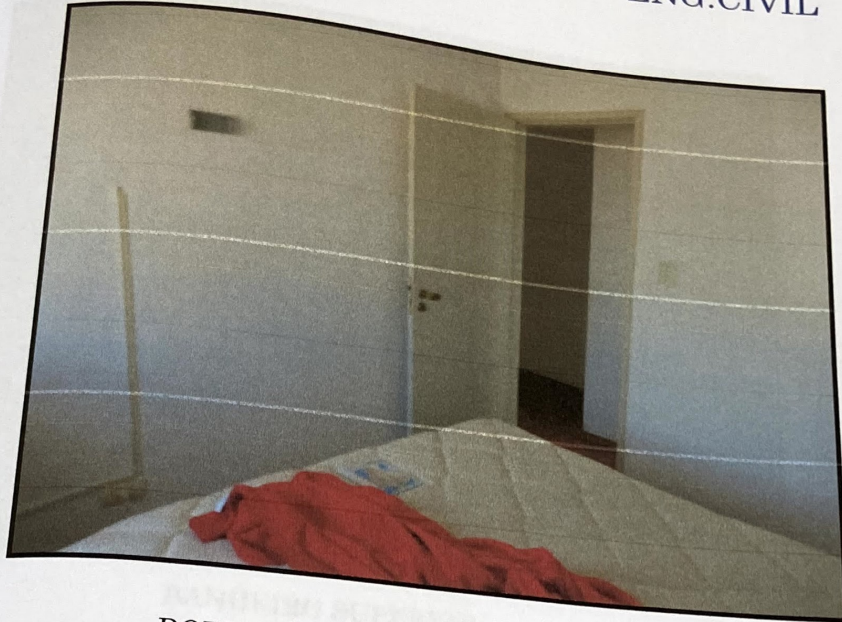


BANHEIRO INFERIOR E SERVIÇOS.



CARLOS ALBERTO FRANCESCATO – ENG.CIVIL

322



DORMITÓRIO I (DORMITÓRIO 2 FECHADO)



SALÃO SUPERIOR.



BANHEIRO SUPERIOR,



AREA EXTERNA CHURRASQUEIRA.



ÁREA EXTERNA E VAGAS DE GARAGENS.



LAZER



QUADRA E ACADEMIA.





SALÃO DE JOGOS E PLAY GROUND



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'J'.



PISCINAS.

A large, stylized blue handwritten signature or mark, possibly the initials 'CF', written in the lower right quadrant of the page.

IV. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.

Lauzane Paulista é um bairro situado na Zona Norte da cidade brasileira de São Paulo, pertencente ao distrito do Mandaqui.

O bairro nasceu de uma fazenda cortada em sítios e em seguida em chácaras. Por volta de 1870, um casal se estabeleceu nas terras - o francês Pedro Gabone e a italiana Francisca Bocaccio. Outra família de origem italiana, Vicente Gabriel e Joana Pinheiro Gabriel, foi uma das primeiras, junto com os Gabone, a povoar a área.^[1]

Em 1917 o suíço Alberto Savoy, nascido na cidade de Lausanne, comprou um grande sítio de 65 alqueires. Em 1924, vendeu a área a Francisco Amaro e Cia. Como Alberto Savoy era muito amigo de Francisco Amaro, este resolveu homenagear a família Savoy. Sabendo de sua origem suíça, denominou a área de terra adquirida com o nome de Lausanne, devido também ser a área muito montanhosa, semelhante a da cidade suíça. Posteriormente esta mesma área de terra foi vendida aos donos da Tecelagem São Carlos, de propriedade de Piero Roversi e José Gonçalves Carneiro, por coincidência Piero era de origem suíça e com uma visão empresarial iniciou o loteamento Lausanne Paulista.^[1]

Em 1970 havia uma represa, oriunda de detonações de dinamite numa pedreira, de onde eram retiradas pedras para o calçamento da cidade, até hoje é possível observar enormes pedras em sua borda, onde fica estacionamento do Supermercado Bergamais (antigo Bergamini).

O Tramway da Cantareira ou "Trem da Cantareira", celebrizado na música "Trem das Onze" de Adoniram Barbosa, percorria o bairro por um ramal, o "Ramal dos Menezes", que terminava na pedreira junto ao atual Supermercado Bergamais.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO – ENG.CIVIL 329

Hoje, a R. Ramal dos Menezes, que corta o bairro, apresenta traçado idêntico ao traçado deste ramal, que engatava com a antiga Estrada de Ferro Cantareira, incorporada à E. F. Sorocabana.

O Lauzane Paulista faz divisa com os bairros do Mandaqui, Santa Teresinha, Chora Menino, Vila Nova Cachoeirinha e Imirim.

O bairro tem perfil predominantemente residencial e está próximo da Serra da Cantareira. Em 2007, foi inaugurado no bairro o Santana Parque Shopping.

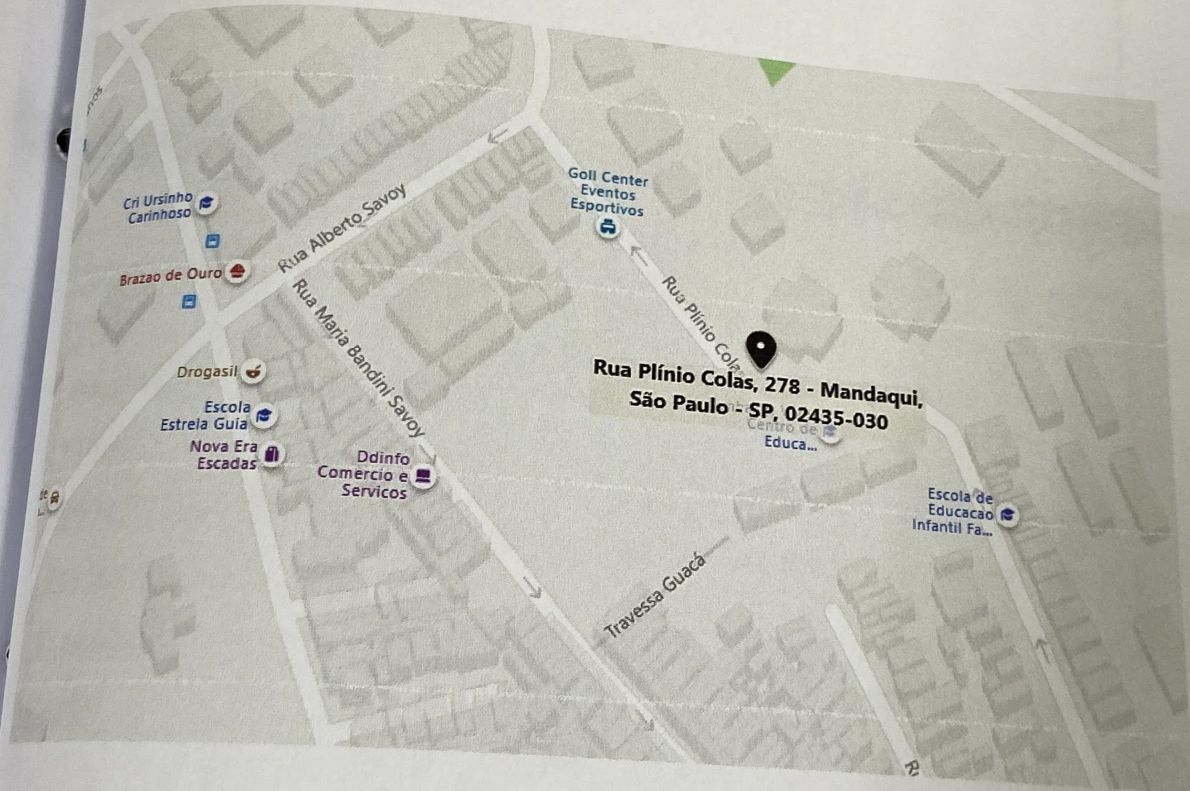
Hoje é frequente a construção de empreendimentos imobiliários devido à valorização da região.

Na pesquisa *Onde estão os imóveis novos mais caros de SP?* feita pela revista Exame a Avenida do Guacá apresenta o metro quadrado mais caro da Zona Norte, 5.684 reais.

ORIGEM FONTE BING MAPS.

1.1. LOCALIZAÇÃO

O Condomínio Piazza Santana, onde está localizado o Apartamento nº 137, localiza-se na Rua Plínio Colas, nº 278, na quadra formada pela logradouro citado e Ruas Luiz do Prado Figueiredo, Avenidas Guaca e Direitos Humanos na Cidade e Estado de São Paulo, conforme indicado no mapa a seguir:



CROQUI FONTE BING MAPS.

1.2. OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA.

Tipo de Uso:	Residencial
Distribuição da Ocupação:	Edifícios e Casas Residenciais de Médio Padrão.
Densidade de Ocupação:	Média/ Alta ocupação
Padrão Econômico:	Médio/alto

1.3. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL:

Denominação:	Rua Plínio Colas
Tipo:	Rua de Âmbito local.
Quantidade de Pistas:	1 pista.
Mãos de Direção:	Única.
Pavimentação:	Asfalto
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Declive Leve

1.4. ACESSIBILIDADE VIÁRIA

Configuração da Malha Viária:	<u>Não Ortogonal</u>
Principais Vias de Circulação Local:	Avenidas Direitos Humanos, Conselheiro Moreira de Barros e Guacá.
Intensidade de Tráfego:	Alta
Nível de Escoamento:	Boa

1.5. TRANSPORTES COLETIVOS

Tipos:	Rodoviário
Nível Geral de Transportes:	Boa

1.6. MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES

Nível Local:	Todos
--------------	-------

2..2 PADRÃO CONSTRUTIVO

A construção classifica-se de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE – Versão 2005, classe 1.-Residencial , no grupo 1.3.3 Apartamento item 1.3.2 Padrão PRÉDIO MÉDIO com Elevador, com intervalo de 0,692 a 2,160.



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

GRUPO 1.3 – APARTAMENTO

1.3.3 - Padrão Médio

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento do zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

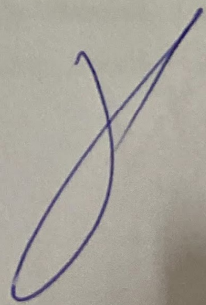
Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



2.3 VIDA UTIL

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 25 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,41 ou 42%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item "c) regular" segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo



CARLOS ALBERTO FRANCESCATO – ENG.CIVIL

336

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – "I _r " - (anos)	VALOR RESIDUAL – "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
ECONÔMICO		70	20	
SIMPLES		70	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
		ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

No presente caso, imóvel classe 1.-Residencial, no grupo 1.3. Apartamento item 1.3.3 Padrão Médio com Elevador, com intervalo de 1,69 a 2,160, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO – ENG.CIVIL

337

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item "C, Regular.

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 reparos simples de	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura 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 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 de	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 de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da 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.
			Edificação em estado de ruína.

O coeficiente "K" será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO - ENG. CIVIL

338

TABELA 2
ESTADO DE CONSERVAÇÃO

le/l _i *100%	a	b	c	d	e	f	G	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	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	0,880	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	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	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	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
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	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	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	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	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	0,517	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	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	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	0,251	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	0,248	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	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	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	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "A" corresponde ao seguinte valor de acordo com a tabela abaixo: com percentual de 42% corresponde a 0,683.

2.4 CÁLCULO DO FATOR DE DEPRECIAÇÃO

O fator de depreciação será calculado em função do obsolescência, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R), \text{ onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

$$FOC = 0,20 + (0,683 \times (1 - 0,2))$$

$$FOC = 0,7464$$

V. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

Foram adotados os métodos recomendados pela NBR-14.653-II ABNT recomendações do IBAPE.

Nas Avaliações os métodos dividem-se em: Diretos (aqueles que definem o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados) e indiretos (aqueles que definem o valor através de processos e cálculos com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, o da renda, o evolutivo, ou outros).

No caso específico desta avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado” para a obtenção dos valores de locação, pôr ser o mais aconselhado para este caso, segundo as preconizações da NBR 14.653-II.

Este método consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de Venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda têm valor igual, ou guardam proporcionalidade linear.

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se às diversas condições por fórmulas próprias

2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte da solicitante, apresentamos uma síntese da metodologia básica contida nas normas da ABNT.

Os métodos classificam-se em dois grupos, diretos e indiretos, podendo ser em determinadas circunstâncias, conjugados.

Os diretos subdividem-se em:

- Comparativo;
- Custo;

Os indiretos em:

- Da renda;
- Evolutivo;
- Residual;

2.1. MÉTODO COMPARATIVO

Consiste na determinação do valor de um bem pela sua comparação direta com outros similares, através de seus preços de venda, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes, e admitindo-se que todos os que produzem os mesmos rendimentos têm valor igual ou guardam entre si proporcionalidade linear.

2.2. MÉTODO DO CUSTO (EVOLUTIVO)

Consiste em se determinar o valor do imóvel, a partir do valor de terreno e somá-lo ao da benfeitoria (construção), mais os custos diretos e indiretos, e assim acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

2.3. MÉTODO DA RENDA

Aquele em que o valor do bem ou de suas partes constituintes é obtido pela capitalização da sua renda líquida, real ou prevista. A operação é feita como se o valor fosse aplicado no mercado normal, mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação.

2.4. MÉTODO INVOLUTIVO

Geralmente utilizado para a avaliação de glebas suscetíveis de urbanização, cuja vocação é marcadamente industrial, consistindo na apuração de receita total auferida com a venda de todas as unidades que correspondem ao seu máximo e mais eficiente aproveitamento, e deduzindo-se todos os gastos diretos e indiretos envolvidos na execução do empreendimento, assim como os lucros respectivos, e envolvendo-se até o custo inicial do bem cujo valor se deseja determinar.

2.5. MÉTODO RESIDUAL

Consiste na apuração do valor de um determinado bem ao qual se integra o componente avaliando, apurando-se o valor desse último pela sucessiva dedução dos valores de todos os outros componentes, assim como de seus respectivos encargos, gastos, lucros e outros itens ou despesas pertinentes.

2.6. VISTORIA

Exame circunstanciado de um bem, objetivando a sua descrição minuciosa e a sua respectiva avaliação.

3. CRITÉRIO ADOTADO

Após a apreciação da metodologia básica, pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos.

No presente caso adotaremos o “Método Comparativo pelas Características”, para as definições do Valor de Mercado.

3-1. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO

O nível de fundamentação está diretamente relacionado com o cálculo do trabalho como sendo de Precisão III e Fundamentação II.

3-2 . DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com as necessidades do solicitante, no presente laudo definimos
o Valor de Mercado é a seguinte:

O "Real Valor de Mercado" pode ser definido como: "(...) o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo, e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem contudo estar obrigado a comprar. Em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista

Área Útil = 120,86m²
Área Comum = 81,15 m²
Área Total = 202,01m²
Dimensões: 06
Vagas: 02

APTO DE COBERTURA TIPO DUPLEX COM CHUVEIRO, QUANTAS
LAVAS

VI- AVALIAÇÃO

Será objeto da presente avaliação, o Apartamento n° 137 do Edifício PIAZZA SANTANA, localizado na Rua Plínio Colas, n° 378 , Bairro de Lauzane Paulista , Cidade de São Paulo – Estado de São Paulo/SP.

As áreas conforme Matrícula n° 72.742, do 3° CRI da Capital, são as que seguem abaixo tendo em vista tratar-se de conjuntos tipo as dimensões são iguais para todos os pavimentos assim como as vagas de garagem:

Apartamento n°137.

Área Útil = 120,86m².

Área Comum = 81,16 m²

Área Total = 202,02m²

Dormitórios= 02;

Vagas= 02

APTO DE COBERTURTA TIPO DUPLEX COM CHURRASQUEIRA NAÁREA LIVRE.

VII. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

O mercado imobiliário, com a situação atual da economia está recessivo com muitas ofertas de apartamentos na região de Lausanne Paulista, porém com poucos negócios efetivamente locados ou vendidos.

VII.- PESQUISA E DADOS

Foram adotados os métodos recomendados pela NBR-14.653-II ABNT recomendações do IBAPE.

Nas Avaliações os métodos dividem-se em: Diretos (aqueles que definem o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados) e indiretos (aqueles que definem o valor através de processos e cálculos com emprego de sub-métodos auxiliares como o de custo, o da renda, o evolutivo, ou outros).

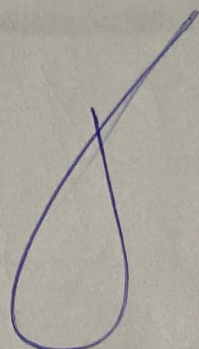
No caso específico desta avaliação, foi utilizado o “Método Comparativo Direto de Dados do Mercado” para a obtenção dos valores de VENDA, pôr ser o mais aconselhado para este caso, segundo as preconizações da NBR 14.653-II.

Este método consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de VENDA, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda têm valor igual, ou guardam proporcionalidade linear.

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO – ENG.CIVIL

347

No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se às diversas condições por fórmulas próprias.



VIII CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Foi considerado o Apartamento de nº 137 do 13º pavimento Cobertura Duplex do Edifício Piazza Santana, localizado junto a Rua Plínio Colas, nº 278, Bairro de Lauzane Paulista – Santana, Cidade e Estado de São Paulo ;SP.

As Variáveis para a obtenção do valor unitário de Mercado do Apartamento foram:

Área = Variável quantitativa quanto maior a área privativa menor o valor unitário básico /m².

Considerado 120,86 m² para o apartamento 137.

Idade Aparente= Variável qualitativa, quanto maior a idade aparente menor o valor unitário

Considerado 25 anos.

Padrão de Acabamento = Quanto melhor o padrão de acabamento, maior o unitário – Índices – Valores de Edificações de Imóveis – IBAPE;SP.

Considerado como sendo:

Grupo 1.3. Apartamento item 1.3.3 Padrão PRÉDIO MÉDIO com Elevador.

No caso igual ao Fator 1,85.

Dormitórios= Variável quantitativa que explica que quanto maior o número de dormitórios maior o valor final.;

Considerando 2.

Vagas= Variável quantitativa que explica que quanto maior o número de vagas maior o valor final.;

Considerando 2.

Resultando na seguinte equação

Grau II de Fundamentação e Grau III de precisão, com pontuação igual a 202

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO – ENG.CIVIL

349

VALOR DE MERCADO

IMÓVEL AVALIANDO					
Informações Básicas					
Endereço:	RUA PLINIO COLAS. 288/				
PREDIO:	PIAZZA SANTANA				
Bairro:	LAUZANE	Cidade:	S.PAULO	APTO	137
Setor:		Quadra:		Estado:	SP
Data:	29//04/2019			Lote:	
				Cotação:	1,000
Dimensões e Características					
Área Útil:	120,86	Padrão:	médio	Nota Padrão:	1,85
Área Total:	202,02	Idade Aparente	25	Depreciação:	0,746
Dependências:	Quartos 2		vagas: 2		
Observações:	WC 1		Churrasqueira 1		
Parâmetros de Localização					
Trafegabilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m	2
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim	5
Coletivos:	até 100m	15	Esgoto:	sim	4
Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim	2
Água:	sim	11	Gás:	sim	1
Luz Pública:	sim	7	Somatório:		97
Dens. Edificação:	média/alta	0,90	N. Econômico:	médio/alto	0,90
Fator Comercial:	médio	0,80	Índice Local:		6286
PARÂMETROS GERAIS					
Unitário:	util		Parcela Construção:		55%
Parcela Terreno:	45%		Fator Oferta:		0,85
Peso Vagas:	1%		Fator Esquina:		1,00
RESULTADO DA AVALIAÇÃO					
Unitário Saneado:	5.363,04	F.Vagas:	1,00		
Área:	120,86	Médio		R\$	648.177
Unitário Final:	5.363,04				

VALOR DO APARTAMENTO ARREDONDADO:

VI= R\$ 648.200,00(seiscentos e quarenta e oito mil e duzentos reais)

RUA ATILIO PIFER N° 271 SALA 81 CEP 02516-000 CASA VERDE TEL 3951 6378 CEL 9 9973 5194
 Email = exataval@gmail.com

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO – ENG. CIVIL

350

De acordo com os cálculos e com os elementos coletados em anexo, foi atingido o Grau III de Fundamentação e Precisão com o somatório de 20 pontos de acordo com tabela 9.2.1.

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros	3
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente	3
6	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1%	5%	10%	3
Graus		III	II	I	
Pontos Mínimos		18	11	7	Soma
					20
Itens obrigatórios no grau correspondente		3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO – ENG.CIVIL

351

IX-VALORES FINAIS

Portanto de acordo com regressão em anexo, fixamos os seguintes de Mercado de um Apartamento de nº 137 do 13º pavimento Cobertura Duplex do Edifício Piazza Santana, localizado junto a Rua Plínio Colas, nº 278, Bairro de Lausane Paulista – Santana, Cidade e Estado de São Paulo ;SP.-

Portanto temos os seguintes valores já arredondados:

APARTAMENTO Nº 137

Valor Médio = R\$ 648.200.,00 (seiscentos e quarenta e oito mil e duze4ntos reais)

São Paulo, 29 de Abril de 2,019.

ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO
CREA 0601143205

X – ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 38 (trinta e oito) folhas datilografadas de um só lado, vindo às demais rubricadas e esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “*curriculum vitae*”, carteiras de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil e certidões (cível e criminal).

Segue em anexo:

ANEXO I – Pesquisa Comparativo Direto.

ANEXO II Croqui de Localização dos Comparativos.

Termos em que,

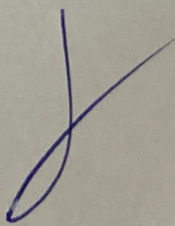
P. Deferimento.

São Paulo, 29 de abril de 2019

ENG. CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

CREA 0601143205

COMPARATIVO DIRETO DE APARTAMENTOS.



354

EXATA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES S/C LTDA.

NÍVEL AVALIANDO

Informações Básicas

Endereço: RUA PLINIO COLAS, 288/
 PIAZZA SANTANA
 LAUZANE Cidade: S.PAULO APTO 137
 Estado: SP
 Lote:
 Data: 29/04/2019 Cotação: 1,000

Dimensões e Características

Área Útil: 120,86 Padrão: médio Nota Padrão: 1,85
 Área Total: 202,02 Idade Aparente: 25 Depreciação: 0,746
 Dependências: Quartos 2 vagas: 2
 WC 1 Churrasqueira 1

Observações:

Parâmetros de Localização

Permeabilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m	2
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim	5
Ativos:	até 100m	15	Esgoto:	sim	4
Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim	2
Água:	sim	11	Gás:	sim	1
Pública:	sim	7	Somatório:		97
Índice Edificação:	média/alta	0,90	N. Econômico:	médio/alto	0,90
Índice Comercial:	médio	0,80	Índice Local:		6286

PARÂMETROS GERAIS

Utilização:	util	Parcela Construção:	55%
Parcela Terreno:	45%	Fator Oferta:	0,85
Peso Vagas:	1%	Fator Esquina:	1,00

RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Valor Unitário Saneado:	5.363,04	F. Vagas:	1,00	
Área:	120,86	Médio		R\$ 648.177
Valor Unitário Final:	5.363,04			

355

EXATA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES S/C LTDA.

COMPARATIVO 1

Informações Básicas

Endereço:	RUA PLINIO COLAS 288		
Cofício:	COBERTURA 138		
Bairro:	LAUZANE		
Cidade:	S.PAULO	Apartamento:	APTO
Quadra:		Estado:	SP
Preço:	R\$ 615.000,00	Índice Fiscal	
Situação:	oferta	Cotação:	1,00
Informante:	LOCAL	Telefone:	Zelador
Data:	R\$ 615.000,00	Nota Padrão:	2
	29/04/2019	Depreciação:	0,75
		vagas:	1

Dimensões e Características

Área Útil:		Padrão:	médio
Área Total:	120,86	Idade Aparente:	25 c
Dependências:			

Observações:

Parâmetros de Localização

Trafegabilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m	2
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim	5
Coletivos:	até 100m	15	Esgoto:	sim	4
Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim	2
Água:	sim	11	Gás:	sim	1
Luz Pública:	sim	7	Somatório:		97
Dens. Edificação:	média/alta	0,90	N. Econômico:	médio	0,80
Fator Comercial:	médio/alto	0,90	Índice Local:		6286

Fatores de Cálculo

Unitário:	5.088,53	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,85
F. Transposição:	1,00	Fpc:	0,96	Fi:	1,00
F. Vagas:	1,20				

UNITÁRIO HOMOGENEIZADO: 4.982,69



[Handwritten signature]

EXATA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES S/C LTDA.

COMPARATIVO 2

Informações Básicas

Endereço: AVENIDA DO GUACA 76
 Apartamento: APTO
 Edifício: COBERTURA REF 0028 Estado: SP
 Bairro: LAUZANE Cidade: S.PAULO Índice Fiscal
 Quadra:
 Valor: R\$ 1.370.000,00 R\$ 1.370.000,00
 Tipo: oferta Data: 29/04/2019 Cotação: 1,000
 Intermediária: VIVA REAL Telefone: 9 4732193

Dimensões e Características

Área Útil: Padrão: médio Nota Padrão: 2,16
 Área Total: 235,00 Idade Aparente: 10 C Depreciação: 0,90
 Dependências: vagas: 2

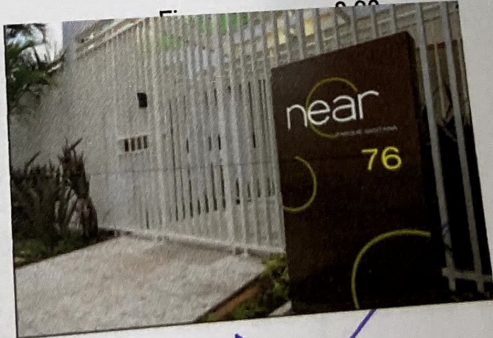
Observações:

Parâmetros de Localização

Disponibilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m	2
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim	5
Áreas Livres:	até 100m	15	Esgoto:	sim	4
Comunicação:	sim	13	Telefone:	sim	2
Comunicação Pública:	sim	11	Gás:	sim	1
	sim	7	Somatório:		97
Edificação:	média/alta	0,90	N. Econômico:	médio	0,80
Edificação Comercial:	médio/alto	0,90	Índice Local:		6286

Fatores de Cálculo

Valor de Referência:	5.829,79	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,85
Correção por Posição:	1,00	Fpc:	0,92		
Valor Homogeneizado:	4.923,61				



357

EXATA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES S/C LTDA.

COMPARATIVO 3

Informações Básicas

Endereço:	RUA PLINIO COLAS			Apartamento:	APTO
Edifício:	COBERTURA REF 0040			Estado:	SP
Bairro:	LAUZANE	Cidade:	S.PAULO	Índice Fiscal	
Valor:		Quadra:			
Preço:	R\$ 850.000,00	Data:	R\$ 850.000,00	Cotação:	1,000
Situação:	oferta		29/04/2019	Telefone:	Zelador
Informante:	LOCAL				

Dimensões e Características

Área Útil:		Padrão:	médio	Nota Padrão:	2
Área Total:	170,00	Idade Aparente:	25 c	Depreciação:	0,75
Dependências:				vagas:	1

Observações:

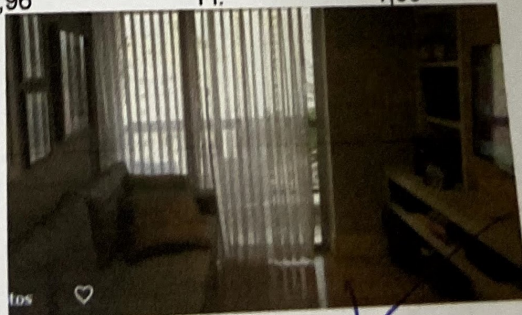
Parâmetros de Localização

Trafegabilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m	2
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim	5
Coletivos:	até 100m	15	Esgoto:	sim	4
Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim	2
Água:	sim	11	Gás:	sim	1
Luz Pública:	sim	7	Somatório:		97
Dens. Edificação:	média/alta	0,90	N. Econômico:	médio	0,80
Fator Comercial:	médio/alto	0,90	Índice Local:		6286

Fatores de Cálculo

Unitário:	5.000,00	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,85
F. Transposição:	1,00	Fpc:	0,96	Fi:	1,00
F. Vagas:	1,13				

UNITÁRIO HOMOGENEIZADO: 4.610,40



EXATA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES S/C LTDA.

COMPARATIVO 5

Informações Básicas

Endereço:	RUA PLINIO COLAS 388			Apartamento:	APTO
Cofício:	COBERTURA 1338			Estado:	SP
Bairro:	LAUZANE	Cidade:	S.PAULO	Índice Fiscal	
Sector:		Quadra:			
Preço:	R\$ 1.300.000,00	Data:	R\$ 1.300.000,00	Cotação:	1,000
Situação:	oferta		29/04/2019	Telefone:	4750 6647
Informante:	ATUA IMOVEIS				

Dimensões e Características

Área Útil:		Padrão:	MÉDIO	Nota Padrão:	2
Área Total:	210,00	Idade Aparente:	15 C	Depreciação:	0,85
Dependências:				vagas:	2

Observações:

Parâmetros de Localização

Trafegabilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m	2
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim	5
Coletivos:	até 100m	15	Esgoto:	sim	4
Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim	2
Água:	sim	11	Gás:	sim	1
Luz Pública:	sim	7	Somatório:		97
Dens. Edificação:	média/alta	0,90	N. Econômico:	médio	0,80
Fator Comercial:	médio/alto	0,90	Índice Local:		6286

Fatores de Cálculo

Unitário:	6.190,48	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,85
F. Transposição:	1,00	Fpc:	0,96	Fi:	0,93
F. Vagas:	1,23				

UNITÁRIO HOMOGENEIZADO: 5.778,33



[Handwritten signature in blue ink]

EXATA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES S/C LTDA.

COMPARATIVO 6

Informações Básicas

Endereço: RUA PLINIO COLAS 288 BLOCO B
 Apartamento: COBERTURA 1338
 Bairro: LAUZANE Cidade: S.PAULO Apartamento: APTO
 Valor: R\$ 850.000,00 Quadra: Estado: SP
 Situação: oferta Data: R\$ 850.000,00 Índice Fiscal
 Informante: REIMAX Cotação: 1,000
 Telefone: 2203 6985

Dimensões e Características

Área Útil: Padrão: médio Nota Padrão: 2
 Área Total: 170,00 Idade Aparente: 25 c Depreciação: 0,75
 Dependências: vagas: 2

Observações:

Parâmetros de Localização

Permeabilidade:	boa	20	Largura Rua:	até 10m	2
Pavimentação:	asfalto	17	Guias/Sarjetas:	sim	5
Coletivos:	até 100m	15	Esgoto:	sim	4
Luz Domiciliar:	sim	13	Telefone:	sim	2
Água:	sim	11	Gás:	sim	1
Luz Pública:	sim	7	Somatório:		97
Índice Edificação:	média/alta	0,90	N. Econômico:	médio	0,80
Índice Comercial:	médio/alto	0,90	Índice Local:		6286

Fatores de Cálculo

Valor:	5.000,00	F. Atualiz.:	1,00	F. Oferta:	0,85
Transposição:	1,00	Fpc:	0,96	Fi:	1,00
Vagas:	1,30				

VALOR HOMOGENEIZADO: 5.304,00



EXATA PERÍCIAS E AVALIAÇÕES S/C LTDA.

RESUMO DOS COMPARATIVOS

Comparativo	Unitário Homogeneo	Saneamento	Médias
Comparativo 1	4.982,69 dentro		
Comparativo 2	4.923,61 dentro		
Comparativo 3	4.610,40 dentro		
Comparativo 4	6.579,18 dentro		
Comparativo 5	5.778,33 dentro		
Comparativo 6	5.304,00 dentro		
		N. Elementos	6
		M. Aritimética	5.363,04
		Limite Amostral	30,00
		Limite Inferior	3.754,12
		Limite Superior	6.971,95
		M. Saneada	5.363,04

atório: 32.178,21

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Student (n-1)	1,476	
o Padrão	715,43	
Intervalo de Confiabilidade	Inferior	4.931,94
	superior	5.794,13

Probabilidade de Rejeição 0,000 Aceito a Média Saneada

Qualidade de Elementos Suficiente

PROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS COMPARATIVOS.



363

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO
(1- Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo 0045667 36 2005 8 26 0001 (padrão CNJ):

Nome do beneficiário do levantamento: CARLOS ALBERTO FRANCESCATO PERITO JUDICIAL

Advogado:

OAB:

Nº da página do processo onde consta procuração:

Tipo de levantamento: () Parcial
(**XX**) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 309

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 6.500,00

CPF ou CNPJ: 013 783 738-04

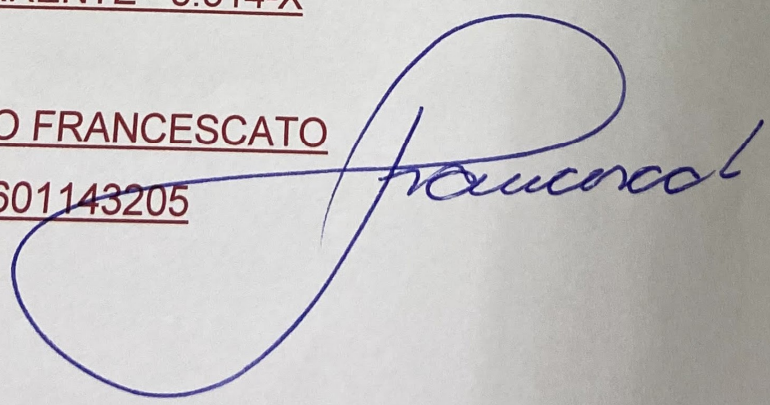
Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;
(**XX**) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;
() III - Crédito em conta para outros bancos;
() IV - Recolher GRU;
() V - Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

AG =5948-X CCORRENTE= 5.514-X

CARLOS ALBERTO FRANCESCATO

ENG.CIVIL CREA 0601143205



Observações: