

MARCIA M. S. ALMEIDA - Perita Judicial

14 MAI 2019

255

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA NONA VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL I - SANTANA/SP

**PROCESSO:** 0025958-39.2010.8.26.0001  
**AÇÃO:** Procedimento Comum - Compromisso  
**REQUERENTE:** Wagner Agripino Costa e outro  
**REQUERIDO:** José Carlos Faia Vilares

**Marcia Maria Spadoni de Almeida**, registrada no Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo – CAU/SP, Perita nomeada nos autos à fl. 214 tendo procedido à vistoria, diligências, análises e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente apresentar o resultado de seus trabalhos, consubstanciado no **Laudo de Avaliação** anexo.

Solicita a **liberação e depósito dos honorários** depositados de fls. 230/235/240/243 e 247, totalizando R\$ 3.000,00.

001 9 FSNV. SP. 00010527-0 100519 LOMA 00



## RESUMO DA AVALIAÇÃO

Autor/Requerido:	Wagner Agripino Costa e outro/ José Carlos Faia Vilares
Localização do bem:	Rua Voluntários da Pátria, 3813, Santana/SP, Edifício Aveiro
Data base:	Maio de 2019
Vistoria:	03/05/2019
Área útil ou privativa:	147,60 m <sup>2</sup>
Área Comum:	216,00 m <sup>2</sup>
Área Total:	332,01 m <sup>2</sup>
IPTU:	072.048.0217-9
Objetivo:	Determinação do valor de mercado de venda de um apartamento
Uso:	Residencial

## VALOR DE VENDA – maio de 2019

**VALOR****R\$ 936.000,00 (novecentos e trinta e seis mil reais)**



### Índice

1	FINALIDADE E OBJETO.....	4
2	VISTORIA .....	4
2.1	Localização.....	5
2.2	Infra-estrutura e região.....	5
2.3	Diagnóstico de Mercado.....	6
3	AVALIAÇÃO.....	6
3.1	Metodologia e Critérios de Avaliação.....	6
3.2	Planilha dos Elementos.....	8
3.3	Valor do Imóvel.....	9
4	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	9
5	ENCERRAMENTO .....	10

MS



## 1. FINALIDADE E OBJETO

O presente trabalho tem como objetivo a determinação do valor de mercado de venda do imóvel considerando a data base da avaliação como sendo a do mês da coleta dos elementos no mercado, ou seja, maio de 2019.

Não está incluso no escopo deste trabalho a verificação da existência de dívidas, ônus ou gravames sobre o título de propriedade, bem como a situação dominial do imóvel.

## 2. VISTORIA

Estive no imóvel no dia 03/05 último acompanhada pelo meu assistente, Eng. Walter Almeida, e conversei com o Zelador, Sr. Cláudio (fone 2973-9725) que me informou que o imóvel está vazio há pelo menos dois anos e que não dispõe das chaves do mesmo. Contatei o síndico, Sr. Flávio (fone 98272-2188), que confirmou as informações ditadas pelo Zelador, que entre outras, citou que o apartamento foi vendido a um terceiro, e que este não habita o local, mas vem pagando as despesas condominiais. Disse ainda que não havia no prédio nenhum apartamento disponível para locação, para que eu pudesse vistoria-lo internamente, e que serviria como parâmetro para o avaliando.

A matrícula do imóvel (fls. 182/185 dos autos) descreve as áreas do apartamento e comum (vide quadro à fl. 2, acima), assim como a existência de três vagas de estacionamento na garagem do subsolo. A certidão cadastral da prefeitura (anexo III) descreve área total de 333,00 m<sup>2</sup> (privativa mais comum) e área de terreno incorporada de 1.680,00 m<sup>2</sup>, com frente de 73,26 m e ano da construção em 1995, que coincide com a matrícula do cartório. O terreno situa-se em meio de quadra, no nível da rua, com aclave para o fundo e sua forma é irregular.

O apartamento possui sala com três ambientes, três dormitórios com banheiros privativos (suítes), 2 banheiros sociais, área de serviço, cozinha e sacadas na sala e quarto. O zelador informou ainda que conhece o imóvel internamente e que o mesmo apresenta estado regular de conservação, disse ainda que o piso da sala é de madeira e cerâmico na cozinha, banheiros e área de serviço. As vagas de garagem são determinadas (não sujeitas à rodízio).

O condomínio de nome Edifício Aveiro, possui torre única com 16 pavimentos sendo dois subsolos de garagem, térreo mais treze andares com unidades residenciais, perfazendo 26 apartamentos, dois por andar. São três elevadores, o social é individualizado e um comum de serviço. O lazer contempla:



piscinas adulto e infantil, salão de ginástica, churrasqueira, forno de pizza, play ground, salão de festas e quadra poliesportiva. Parte do terreno é ajardinado, possui vagas de estacionamento para visitantes e gerador de emergência. As esquadrias dos apartamentos e edifício são de alumínio e a fachada é pintada com textura.

O imóvel como um todo deve ser classificado como "Padrão Superior com elevador" conforme tabela "VEIU" do Ibape/SP.

### 2.1 Localização

O imóvel está inserido na quadra formada pelas ruas Voluntários da Pátria e Dr. Luís Lustosa da Silva.



Localização do imóvel - "Google"

### 2.2 Infraestrutura e região

O entorno da região vistoriada apresenta os seguintes melhoramentos públicos e utilidades:

serviços		utilidades	
x	Energia elétrica pública	x	Comércio
x	Pavimentação	x	Faculdades
x	Guias e calçadas	x	Hospitais
x	Telefone aéreo	x	Supermercado
x	Transporte coletivo de ônibus	x	Escolas e Policiamento



A circunvizinhança do imóvel apresenta ocupação predominante de uso residencial multifamiliar, no padrão superior. O imóvel está inserido em Zona de Centralidade – ZC que são destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos.



Imagem do Geosampa – Zoneamento Prefeitura SP

## 2.2 Diagnóstico de Mercado

O momento atual do mercado de imóveis apresenta-se em viés de baixa devido à situação econômica recessiva do país.

## 3. AVALIAÇÃO

### 3.1 Metodologia e Critérios de avaliação

Serão observadas as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- Normas Brasileiras Para Avaliações de Imóveis Urbanos – NBR 14653-2.
- Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos 2011 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.







## Planilha dos elementos comparativos utilizados:

Elem	Endereço	Descrição	Código imob.	Código ZAP/Imovelweb	Contato	Telefone
1	Rua Voluntários da Pátria, 3813, apto 22, Ed. Aveiro, Santana	3 suites, 2 banh., sala 3 ambientes, cozinha, as, sacadas, 3 vagas	AP3974-ESCO	-	Roberta - Escodelar imob.	2476-1887
2	Rua Voluntários da Pátria, 3813, apto 71, Ed. Aveiro, Santana	3 suites, 2 banh., sala 3 ambientes, cozinha, sacadas, as, 3 vagas	AP4606-ESCO	-	Roberta - Escodelar imob.	2476-1887
3	Rua Voluntários da Pátria, 3813, apto 102, Ed. Aveiro, Santana	3 suites, 2 banh., sala 3 ambientes, cozinha, as, sacadas, 3 vagas	AP3074-ESCO	-	Roberta - Escodelar imob.	2476-1887
4	Rua Voluntários da Pátria, 3812, Santana	4 suites, 3 banh., sala 3 ambientes, cozinha, as, sacadas, 4 vagas	0368681-hid	2941856429	Vinicius - Lopes one	2262-9988
5	Rua Voluntários da Pátria, 3958, Santana	4 suites, 3 banh., sala, cozinha, as, sacadas, 4 vagas	6968	2942928892	Sousa - Norte Imob.	2892-3394
6	Rua Voluntários da Pátria, 3728, Santana	3 suites, 2 banh., sala, cozinha, as, sacadas, 2 vagas	4536	2942928886	Sousa - Norte Imob.	2892-3394
7	Rua Voluntários da Pátria, 3714, Santana	1 suite, 2 banh., sala, cozinha, as, 2 vagas	3913	2942928762	Sousa - Norte Imob.	2892-3394
8	Rua Voluntários da Pátria, 4170, Santana	1 suite, 2 banh., sala, cozinha, as, 2 vagas	8136	2942928819	Sousa - Norte Imob.	2892-3394
9	Rua Voluntários da Pátria, 3812, Santana	4 suites, 3 banh., sala 3 ambientes, cozinha, as, sacadas, 4 vagas	CF7780	2921317127	Carlos Ferrari imob.	2287-6666
10	Rua Voluntários da Pátria, 3714, Santana	3 quartos (1S), 3 banh., sala 3 ambientes, cozinha, as, sacadas, 2 vagas	313501	2940763272	Mirante Imóveis	2997-7940
11	Rua Voluntários da Pátria, 3728, Santana	3 quartos (1S), 4 banh., sala, cozinha, as, sacadas, 2 vagas	CF17462	2936625707	Carlos Ferrari imob.	2287-6666
12	Rua Voluntários da Pátria, Santana	3 quartos (2S), 3 banh., sala, cozinha, as, sacadas, 3 vagas	147722	2927510782	Lello Norte vendas	2281-3400
13	Rua Voluntários da Pátria, 3813, Ed. Aveiro, Santana	3 suites, 2 banh., sala 3 ambientes, cozinha, as, sacadas, 3 vagas	AP8644	2940791900	LR Imóveis	95348-5181
14	Rua Voluntários da Pátria, 3865, Santana	3 suites, 4 banh., sala, cozinha, as, sacadas, 4 vagas	AP2794	2935558093	Roberta - Escodelar imob.	2476-1887
15	Rua Voluntários da Pátria, 3823, Santana	3 suites, 3 banh., sala 2 ambientes, cozinha, as, sacadas, 3 vagas	75598	2942297312	Mirante Imóveis	2997-7940
16	Rua Voluntários da Pátria, 3851, Santana	3 quartos (1S), 4 banh., sala 2 ambientes, cozinha, as, sacadas, 3 vagas	ZN327	2938617867	Sh Prime imob.	5171-0060
17	Rua Voluntários da Pátria, 3851, Santana	3 quartos (1S), 4 banh., sala 2 ambientes, cozinha, as, sacadas, 3 vagas	NA2060	2923672564	Nice Antunes	4801-5555
18	Rua Voluntários da Pátria, 3865, Santana	3 quartos (2S), 4 banh., sala 2 ambientes, cozinha, as, sacadas, 4 vagas	147099	2933282106	Mirante Imóveis	2997-7940
19	Rua Voluntários da Pátria, Santana	3 suites, 5 banh., sala 2 ambientes, cozinha, as, sacadas, 2 vagas	374177JE	2942382881	Lopes One	2262-9988
20	Rua Voluntários da Pátria, 3958, Santana	3 quartos (1S), 4 banh., sala 2 ambientes, cozinha, as, sacadas, 3 vagas	144723	2933442601	Mirante Imóveis	2997-7940



Foram estudadas as variáveis: fator de oferta, localização, padrão, idade e áreas construídas dos imóveis comparativos. Foi aplicado o Fator de oferta (Ff) de 10% para ponderar a elasticidade das ofertas no mercado.

Quanto à localização dos imóveis, todos estão no mesmo setor e quadra fiscal e, portanto, com os mesmos índices fiscais, podendo a variável ser descartada da análise. Para tornar a amostra a mais homogênea possível, já que há fartura de elementos comparativos no mercado, não foram utilizados os imóveis de padrão diferente do avaliando (elementos 7 e 8 – vide anexo II). Relativamente à idade das construções, selecionei amostras entre 24 e 35 anos de idade (retirei os elementos 6, 8 e 19 – vide anexo II), por representarem a faixa relativa ao imóvel avaliando (24 anos).

Restaram as variáveis área construída e o fator de oferta, fatores estes que serão ponderados no trabalho.

No anexo II, planilha de cálculos, constata-se a utilização efetiva de 15 (quinze) elementos apresentados na tabela acima.

### 3.2 Resultados Obtidos

- Procedendo ao cálculo da média homogeneizada, chegamos aos resultados, em números redondos de:
  - **Venda: R\$ 936.000,00 (novecentos e trinta e seis mil reais), valor válido para maio de 2019.**

A tabela de cálculos e homogeneização de valores encontra-se na penúltima página do Laudo, no anexo II.

### 4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica e tratamento dos dados por inferência estatística-regressão linear e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão segundo quadros da NBR 14653-2:

**Grau de Precisão III** - Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central de  $7,76\% < 30\%$ .



PRECISÃO "GRAU III"	
média=	6.339,86
Interv.Confiança=	0,80
"N-1" =	14
N =	15
CV =	0,1117
t student =	1,345
"S" =	708,11
I máx. =	6585,77
I mín. =	6093,95
% pela média=	7,76
OK para Grau III	<30%

**Grau de Fundamentação II** - Quantidade de elementos efetivamente utilizados 19, com caracterização atendida e intervalo admissível de 0,50 a 2,00.

FUNDAMENTAÇÃO "GRAU II"	
Foram atendidas três das solicitações da NBR14653-2 Tabela 3:	
1. quinze (15) elementos de mercado efetivamente utilizados.	
2. apresentação do laudo na modalidade completa e características dos elementos.	
3. intervalo admissível 0,5 a 2 atendido	

## 5. ENCERRAMENTO

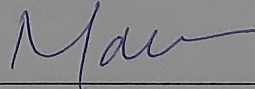
Este relatório constitui uma peça única redigido em 10 páginas numeradas, mais os anexos:

ANEXO I – Relatório fotográfico

ANEXO II – Planilha de cálculos

ANEXO III – Certidão cadastral prefeitura

São Paulo, 09 de maio de 2019



**Arqta. Marcia M S Almeida**  
**Perita Judicial**



**ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Foto 1 – Frente do imóvel



Foto 2 – Endereço e portaria

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.





Foto 3 – Rua Voluntários da Pátria



Foto 4 – Garagens no subsolo



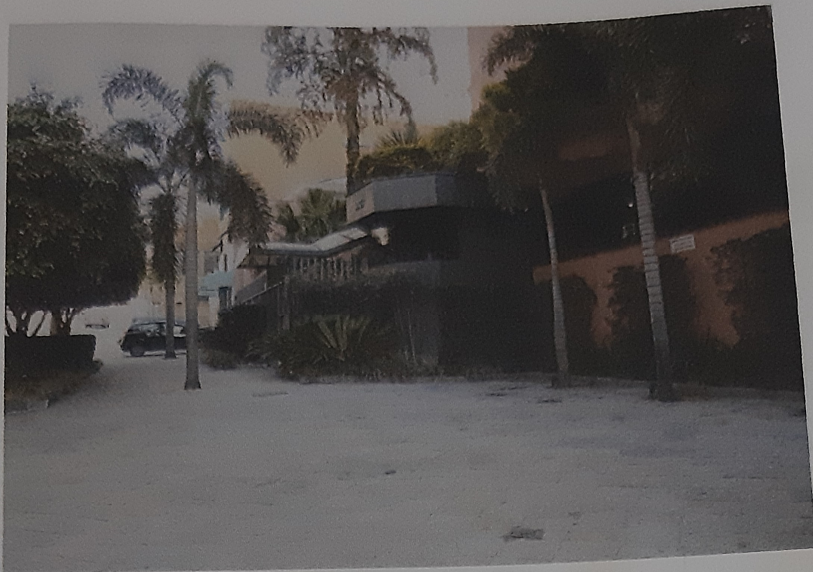


Foto 5 - Garagens visitantes




ANEXO II - PLANILHA DE CÁLCULOS

Class	Endereço	Descrição	Código imob.	Código ZAP/Imovel web	Contato	Telefone	Idade	Área Privativa real (m²)	Padrão	Reforma	Valor Total (R\$)	Vun. com Fof (R\$)	Vun. com Fof (R\$) Final
1	Rua Voluntários da Pátria, 2813, apto 22, Ed. Aveiro, Santana	3 suítes, 2 banh., sala 3 ambientes, cozinha, as, sacadas, 3 vagas	AP3974-ESCO	-	Roberta - Escodelar Imob.	2476-1887	24	147,60	superior		950.000,00	5.792,68	5792,68
2	Rua Voluntários da Pátria, 3613, apto 71, Ed. Aveiro, Santana	3 suítes, 2 banh., sala 3 ambientes, cozinha, sacadas, as, 3 vagas	AP4606-ESCO	-	Roberta - Escodelar Imob.	2476-1887	24	147,60	superior		850.000,00	5.182,33	5182,33
3	Rua Voluntários da Pátria, 3813, apto 102, Ed. Aveiro, Santana	3 suítes, 2 banh., sala 3 ambientes, cozinha, as, sacadas, 3 vagas	AP2074-ESCO	-	Roberta - Escodelar Imob.	2476-1887	24	147,60	superior		1.100.000,00	6.707,32	6707,32
4	Rua Voluntários da Pátria, 2812, Santana	4 suítes, 3 banh., sala 3 ambientes, cozinha, as, sacadas, 4 vagas	0368681-hid	29418656429	Yniclus - Lopes one	2262-9888	28	184,00	superior		1.500.000,00	6.958,76	6958,76
5	Rua Voluntários da Pátria, 2958, Santana	4 suítes, 3 banh., sala, cozinha, as, sacadas, 4 vagas	6968	2342928892	Sousa - Norte Imob.	2892-3394	35	224,00	superior		1.850.000,00	7.433,04	7433,04
6	Rua Voluntários da Pátria, 3728, Santana	3 suítes, 2 banh., sala, cozinha, as, sacadas, 2 vagas	4536	2942328886	Sousa - Norte Imob.	2892-3394	15	126,00	superior		980.000,00	7.000,00	-
7	Rua Voluntários da Pátria, 3714, Santana	1 suite, 2 banh., sala, cozinha, as, 2 vagas	3913	2942328762	Sousa - Norte Imob.	2892-3394	35	123,00	médio		650.000,00	4.756,10	-
8	Rua Voluntários da Pátria, 4170, Santana	1 suite, 2 banh., sala, cozinha, as, 2 vagas	8136	2942328819	Sousa - Norte Imob.	2892-3394	35	123,00	médio		650.000,00	4.756,10	-
9	Rua Voluntários da Pátria, 2812, Santana	4 suítes, 3 banh., sala 3 ambientes, cozinha, as, sacadas, 4 vagas	CF7780	2821317127	Carlos Ferrari Imob.	2287-6666	28	198,00	superior		1.200.000,00	5.454,55	5454,55
10	Rua Voluntários da Pátria, 3714, Santana	3 quartos (1S), 3 banh., sala 3 ambientes, cozinha, as, sacadas, 2 vagas	313501	2940763272	Mirante Imóveis	2397-7940	28	108,00	superior		850.000,00	7.018,35	7018,35

11	Rua Voluntários da Pátria, 3728, Santana	3 quartos (1S), 4 banh., sala, cozinha, as, sacadas, 2 vagas	CF17462	2936625707	Carlos Ferrari Imob.	2287-6666	15	106,00	superior		850.000,00	7.216,38	-		
12	Rua Voluntários da Pátria, Santana	3 quartos (2S), 3 banh., sala, cozinha, as, sacadas, 3 vagas	147722	2927510792	Lello Norte vendas	2281-3400	35	135,00	superior		920.000,00	6.133,33	6133,33		
13	Rua Voluntários da Pátria, 3912, Ed. Aveiro, Santana	3 suítes, 2 banh., sala 3 ambientes, cozinha, as, sacadas, 3 vagas	AP8644	2940791900	LR Imóveis	95348-5181	24	147,60	superior		830.000,00	5.060,38	5060,38		
14	Rua Voluntários da Pátria, 3885, Santana	3 suítes, 4 banh., sala, cozinha, as, sacadas, 4 vagas	AP2794	2935558093	Roberta - Escodelar Imob.	2476-1887	25	140,00	superior		1.100.000,00	7.071,43	7071,43		
15	Rua Voluntários da Pátria, 3823, Santana	3 suítes, 3 banh., sala 2 ambientes, cozinha, as, sacadas, 3 vagas	75598	2942297312	Mirante Imóveis	2397-7940	35	208,00	superior		1.000.000,00	4.308,22	-		
16	Rua Voluntários da Pátria, 3651, Santana	3 quartos (1S), 4 banh., sala 2 ambientes, cozinha, as, sacadas, 3 vagas	ZN327	2938617867	Sh Prime Imob.	5171-0060	30	144,00	superior		1.080.000,00	6.750,00	6750,00		
17	Rua Voluntários da Pátria, 3851, Santana	3 quartos (1S), 4 banh., sala 2 ambientes, cozinha, as, sacadas, 3 vagas	NA2060	2923672564	Nice Antunes	4801-5555	30	145,00	superior		1.007.000,00	6.250,34	6250,34		
18	Rua Voluntários da Pátria, 3885, Santana	3 quartos (2S), 4 banh., sala 2 ambientes, cozinha, as, sacadas, 4 vagas	147099	2933282106	Mirante Imóveis	2397-7940	20	125,00	superior		900.000,00	6.480,00	6480,00		
19	Rua Voluntários da Pátria, Santana	3 suítes, 5 banh., sala 2 ambientes, cozinha, as, sacadas, 2 vagas	374177JE	2942382881	Lopes One	2262-9388	10	138,00	superior		890.000,00	5.889,71	-		
20	Rua Voluntários da Pátria, 3598, Santana	3 quartos (1S), 4 banh., sala 2 ambientes, cozinha, as, sacadas, 3 vagas	144723	2933442601	Mirante Imóveis	2397-7940	35	126,00	superior		905.000,00	6.464,29	6464,29		
											Valor médio	6.204,28	6339,86		
<b>VALOR FINAL AVALIANDO:</b>											<b>24</b>	<b>147,60</b>	Valor médio x 1,3	8.065,56	8.241,81
													Valor médio x 0,70	4.343,00	4.437,90



## ANEXO III - CERTIDÃO CADASTRAL PREFEITURA

		<b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019</b>	
Cadastro do Imóvel: 072.048.0217-9					
<b>Local do Imóvel:</b> R VOLUNTARIOS DA PATRIA, 3813 - AP 72 E 3 VG EDIFÍCIO AVEIRO CEP 02401-300 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana					
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R SERGIO LEITE DE CAMARGO, 330 - CASA 01 VILA SABRINA SAO PAULO CEP 02141-010					
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 158.974.578-12 JOSE CARLOS FAIA VILARES					
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>					
Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	1.680	Testada (m):	73,26		
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	335	Fração ideal:	0,0362		
Área total (m <sup>2</sup> ):	2.015				
<b>Dados cadastrais da construção:</b>					
Área construída (m <sup>2</sup> ):	333	Padrão da construção:	2-C		
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	420	Uso: residência			
Ano da construção corrigido:	1985				
<b>Valores de m<sup>2</sup> (R\$):</b>					
- de terreno:	1.412,00				
- da construção:	2.139,00				
<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>					
- da área incorporada:	137.396,00				
- da área não incorporada:	27.398,00				
- da construção:	555.684,00				
Base de cálculo do IPTU:	720.378,00				
<p><i>Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.</i></p>					
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/07/2019, em <a href="http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/">http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</a>					