

923  
m



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 16ª VARA CÍVEL DO FORO  
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO**

**Processo nº: 0946421-88.1998.8.26.0100**  
**Execução de Título Extrajudicial**  
**Requerente: BANCO CIDADE S/A**  
**Requeridos: ALEXANDRE DAHRUJ JUNIOR E OUTROS**

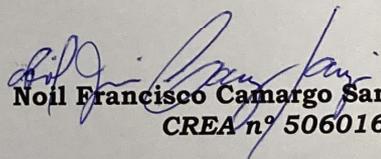
**Noil Francisco Camargo Sampaio**, engenheiro civil, inscrito no CREA sob o nº 5060166340/D, atuando no presente feito na honrosa condição de Perito Judicial, nomeado às fls. 361 dos autos, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa. apresentar o seu

### **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

contendo as informações obtidas no estudo das peças e documentos juntados aos autos, bem como em visita de reconhecimento aos imóveis e consequente desenvolvimento de diversas diligências, análises e pesquisas necessárias para a avaliação dos bens em estudo, motivo pelo qual requer a juntada do trabalho técnico apenso a esta inicial.

Termos em que  
P. Deferimento

São Paulo, 10 de abril de 2017.

  
**Noil Francisco Camargo Sampaio**  
**CREA nº 5060166340**



424  
2

# *Laudo*

# *Técnico*

# *Pericial*

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.



**PROCESSO JUDICIAL Nº 0946421-88.1998.8.26.0100**

## **1. Objetivo da Avaliação Pericial**

O presente laudo pericial tem o objetivo de apurar o valor dos imóveis penhorados, cujas descrições constam das matrículas nº. 113.804, 103.860, lavradas junto ao 14º Registro de Imóveis de São Paulo e; 36.815, 36.816, 36.817 e 36.818, lavradas junto ao 13º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, juntadas aos autos e a seguir reproduzidas:

- Matrícula nº 113.804 – 14º Registro de Imóveis (fls. 337/339 dos autos):

“Apartamento nº 41, localizado no 4º andar do Edifício Ritz, situado à Avenida Jamaris, nº 291, em Indianópolis – 24º Subdistrito, com área útil de 146,030 m<sup>2</sup>, área comum de garagem (duas vagas indeterminadas) de 61,066 m<sup>2</sup>, área comum de 65,126 m<sup>2</sup> e a área total construída de 272,22 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,016% no terreno, cabendo-lhe o direito a guarda e estacionamento de dois automóveis de passeio em vagas individuais e indeterminadas, sujeitas a manobristas, na garagem localizada nos 1º e 2º subsolos.”

- Matrícula nº 103.860 – 14º Cartório de Registro de Imóveis (não foi juntada cópia atualizada desta matrícula nos autos):

“Apartamento nº 12, localizado no 1º andar do Edifício Plaza II, situado à Avenida Jurucê, nº 185, esquina com Alameda Jurupis, Indianópolis, 24º Subdistrito, com área útil de 170,58 m<sup>2</sup>, área comum de garagem com duas vagas indeterminadas de 69,46 m<sup>2</sup>, área comum de 68,11 m<sup>2</sup>, e a área total construída de 308,15 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,7920% no terreno, cuja hipoteca está registrada sob nº 2 da matrícula 103.830 do 14º Cartório de Registro de Imóveis.”

- Matrícula nº 36.815 – 13º Cartório de Registro de Imóveis:

“Unidade autônoma: Sala tipo para escritório nº 21, localizada no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Natalie, à Avenida Rebouças, nº 353, nesta capital no 34º subdistrito (Cerqueira Cesar), com uma área privativa de 70,94 m<sup>2</sup>, a área comum de 43,10 m<sup>2</sup> e a área total construída de 114,04 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,6672% no terreno e nas coisas comuns do condomínio.”



426  
r

O Edifício Natalie acha-se construído em terreno com área total de 853,58 m<sup>2</sup> descrito na matrícula n° 19.508 deste cartório. ”

- Matrícula n° 36.816 – 13° Cartório de Registro de Imóveis:

“Vaga indeterminada na unidade autônoma, garagem localizada nos 1° e 2° subsolos do Edifício Natalie, à Avenida Rebouças, n° 353, nesta capital no 34° subdistrito (Cerqueira Cesar), com uma área construída de 25,44 m<sup>2</sup> e a fração ideal de 0,3788% no terreno e coisas comuns do condomínio. A unidade autônoma garagem localizada nos 1° e 2° subsolos tem a área real de construção de 1.221,12 m<sup>2</sup> e a fração ideal de 18,1824% no terreno e coisas comuns do condomínio, compreendendo 24 vagas cada um dos subsolos, para a guarda e estacionamento de carros de passeio, com auxílio de manobrista. O Edifício Natalie acha-se construído em terreno com área total de 853,58 m<sup>2</sup> descrito na matrícula n° 19.508 deste cartório. ”

- Matrícula n° 36.817 – 13° Cartório de Registro de Imóveis:

“Unidade autônoma: Sala tipo para escritório n° 24, localizada no 2° andar ou 3° pavimento do Edifício Natalie, à Avenida Rebouças, n° 353, nesta capital no 34° subdistrito (Cerqueira Cesar), com uma área privativa de 70,94 m<sup>2</sup>, a área comum de 43,10 m<sup>2</sup> e a área total construída de 114,04 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,6672% no terreno e nas coisas comuns do condomínio. O Edifício Natalie acha-se construído em terreno com área total de 853,58 m<sup>2</sup> descrito na matrícula n° 19.508 deste cartório. ”

- Matrícula n° 36.818 – 13° Cartório de Registro de Imóveis:

“Vaga indeterminada na unidade autônoma garagem localizada nos 1° e 2° subsolos do Edifício Natalie, à Avenida Rebouças, n° 353, nesta capital no 34° subdistrito (Cerqueira Cesar), com uma área construída de 25,44 m<sup>2</sup> e a fração ideal de 0,3788% no terreno e coisas comuns do condomínio. A unidade autônoma garagem localizada nos 1° e 2° subsolos tem a área real de construção de 1.221,12 m<sup>2</sup> e a fração ideal de 18,1824% no terreno e coisas comuns do condomínio, compreendendo 24 vagas cada um dos subsolos, para a guarda e estacionamento de carros de passeio, com auxílio de manobrista. O Edifício Natalie acha-se construído em terreno com área total de 853,58 m<sup>2</sup> descrito na matrícula n° 19.508 deste cartório. ”



427  
~

## 2. Relato das Diligências Realizadas

O signatário, após retirar os autos em cartório, dirigiu-se ao local do imóvel localizado à Avenida Jamaris, nº 291, apto. 41, uma vez que a vistoria já estava agendada judicialmente.

Ao chegar ao local, o signatário foi recebido pelo Sr. Vitorino Antonio Dias, Zelador do Edifício, que buscou contato com a Locatária Sra. Sonia, que autorizou a realização da vistoria, acompanhando todos os trabalhos realizados. Foram obtidas fotografias do imóvel, as quais serão apresentadas em tópico posterior.

Finalizada a vistoria no primeiro imóvel penhorado, o signatário dirigiu-se para aquele localizado à Avenida Jurucê, nº 185, apto 12.

O signatário foi recebido pela portaria e informado, após tentativa de contato com a unidade condominial penhorada, que o imóvel estava sem ocupantes naquele momento.

Mister esclarecer que o signatário retornou ao imóvel em outras duas oportunidades, porém, em todas elas, sempre recebeu a informação de que não havia moradores no local, o que motivou o pedido ao D. Juízo para avaliar o imóvel sem a realização da vistoria na parte interna, o que foi prontamente deferido.

Dando continuidade às diligências necessárias, este signatário, ainda no primeiro dia de vistorias, dirigiu-se aos imóveis localizados à Avenida Rebouças, nº 353, conj. 21 e 24 e as respectivas vagas de garagem.

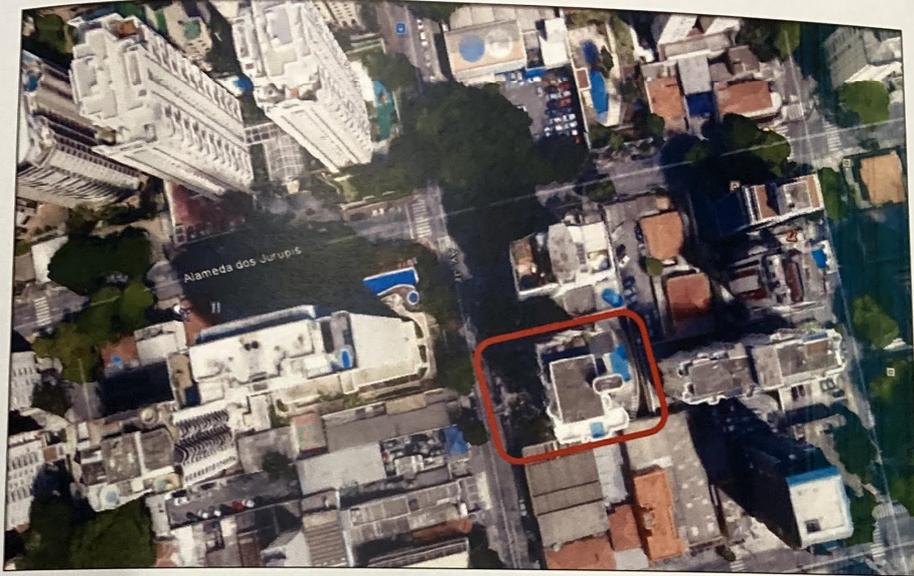
No local, foi possível verificar todas as unidades condominiais e de garagem penhoradas, obtendo fotos que serão apresentadas em tópico posterior.

Realizadas as vistorias, partiu-se para a obtenção de elementos comparativos que permitissem a apuração do valor dos imóveis penhorados.

As pesquisas mostraram-se complexas, porém foi possível obter elementos em número suficiente para concluir a avaliação em curso, com a elaboração deste laudo pericial.



429  
~



### 3.1.2. Região

O imóvel localiza-se na Zona Sul da Cidade de São Paulo, a qual apresenta vários edifícios residenciais e comerciais.

A região também possui intenso comércio, com a presença de Shopping Center, bem como restaurantes, lanchonetes, supermercados e escolas.

A região é atendida por diversas linhas de ônibus e existe uma linha do Metrô em construção nas proximidades do imóvel, o que ajudará ainda mais o contato com as demais regiões da cidade.

### 3.1.3. Infraestrutura

A região apresenta todos os melhoramentos comuns de áreas urbanizadas, tais como água, esgoto, luz domiciliar, iluminação pública, telefone, guias e sarjetas, pavimentação, TV a cabo, internet banda larga, entre outros.

### 3.1.4. Memorial Fotográfico Comentado

O presente tópico tem a finalidade de permitir ao R. Juízo o conhecimento do imóvel penhorado.



*Vista da entrada do edifício onde se encontra o imóvel penhorado.*



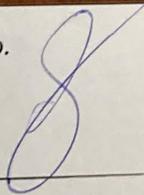
*Detalhe da fachada do Edifício Ritz.*



*Vista aproximada da identificação existente no edifício, bem como sua numeração.*



*Número de identificação do apartamento penhorado.*





*Registro fotográfico da sala de estar.*



*Nova reprodução fotográfica da sala de estar.*





*Detalhe da sala de jantar.*



*Outra vista da sala de jantar.*

*[Handwritten signature]*



Registro fotográfico do terraço ao lado da sala de jantar.



Detalhe do terraço principal.



*Nova vista do terraço principal.*

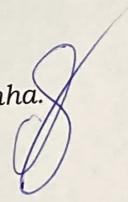


*Close do lavabo.*

*Vista do Hall de Circulação.*



*Detalhe fotográfico da cozinha.*



*Nova vista da cozinha.*



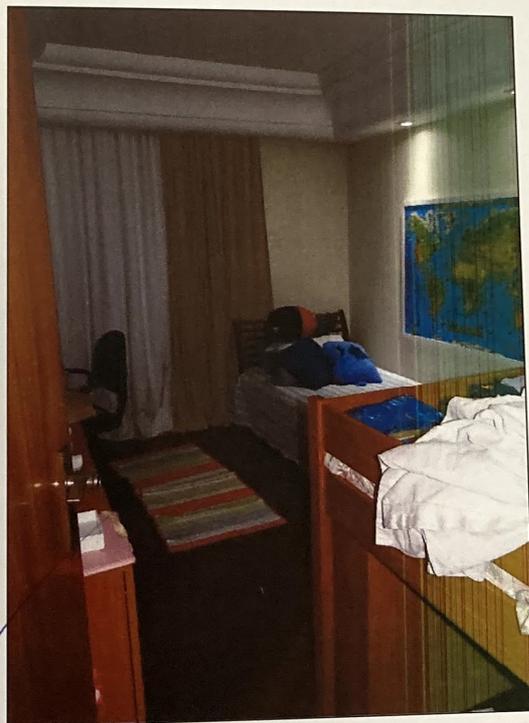
*Representação fotográfica da  
lavanderia.*

Vista do banheiro de serviço



Detalhe do quarto de serviço.

Detalhe do hall de acesso aos quartos.



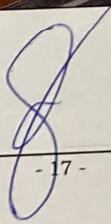
Vista do quarto 1, existente no imóvel penhorado

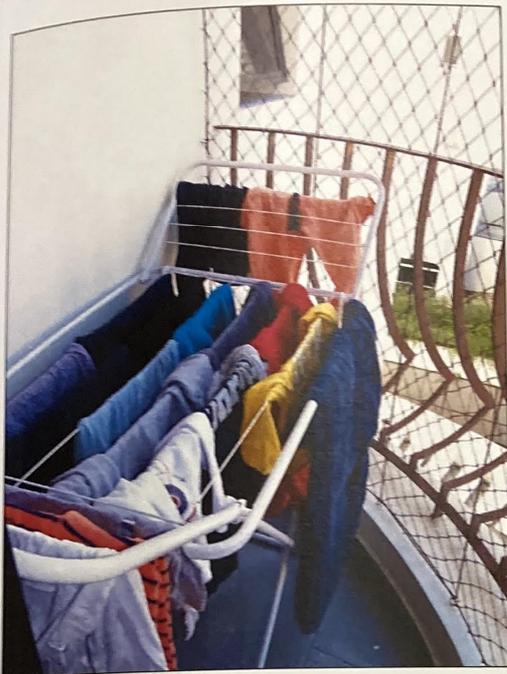


*Registro fotográfico do quarto 2.*



*Nova vista do quarto 2.*





*Detalhe do terraço existente ao do quarto 2.*



*Vista do banheiro existente ao lado do quarto 2, constituindo, portanto, uma suíte.*



*Nova reprodução fotográfica do banheiro do quarto 2.*



*Vista do quarto principal, que também é uma suíte.*

443  
r



*Outra reprodução fotográfica do quarto/suíte principal.*



*Detalhe do terraço existente ao lado da suíte principal.*

444



*Vista do banheiro do quarto principal.*

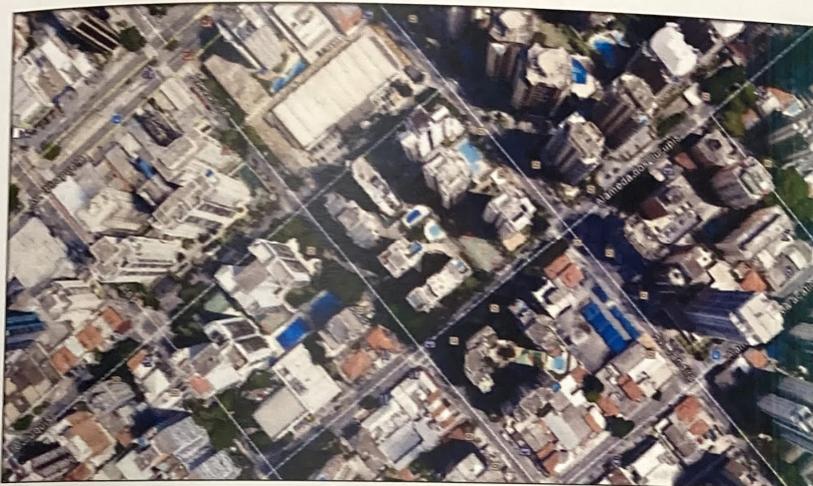


*Outra vista do banheiro do quarto principal.*

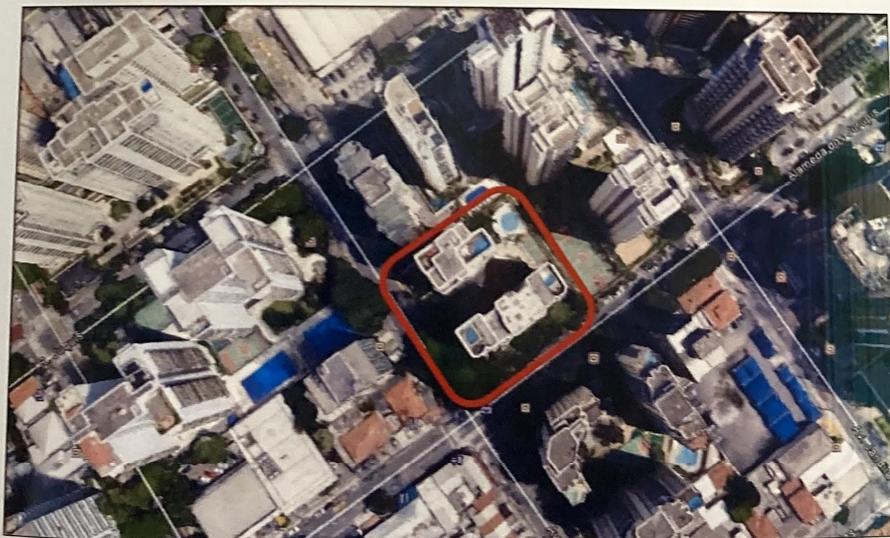
### 3.2. Avenida Jurucê, n° 185 – apto 12

#### 3.2.1. Localização

Este imóvel avaliando encontra-se na Avenida Jurucê, n° 185, apto. 12, Edifício Plaza II, Indianópolis, Zona Sul da cidade de São Paulo, como pode ser verificado na próxima foto aérea do local.



A próxima foto é uma aproximação da anterior, permitindo uma visão do entorno do edifício onde se localiza um dos imóveis penhorados.



### 3.2.2. Região

O imóvel localiza-se na Zona Sul da Cidade de São Paulo, a qual apresenta vários edifícios residenciais e comerciais.

A região também possui intenso comércio, com a presença de Shopping Center, bem como de restaurantes, lanchonetes, supermercados e escolas.

A região é atendida por diversas linhas de ônibus e existe uma linha do Metrô em construção nas proximidades do imóvel, o que ajudará ainda mais o contato com as demais regiões da cidade.

### 3.2.3. Infraestrutura

A região apresenta todos os melhoramentos comuns de áreas urbanizadas, tais como água, esgoto, luz domiciliar, iluminação pública, telefone, guias e sarjetas, pavimentação, TV a cabo, internet banda larga, entre outros.

### 3.2.4. Memorial Fotográfico Comentado

Frisa-se que não foi possível efetuar a vistoria da parte interna deste imóvel, uma vez que, em todos os deslocamentos ao local, o mesmo encontrava-se sem os moradores, mesmo com a vistoria inicial tendo sido agendada judicialmente.



Identificação  
do edifício  
onde  
encontra-se  
um dos  
imóveis  
avaliados.



*Vista da entrada e da fachada do Edifício Plaza II.*

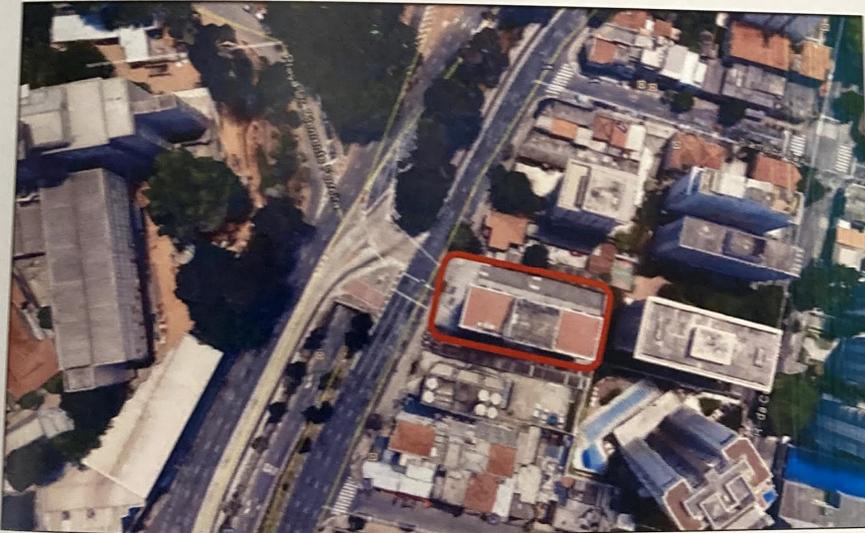
### **3.3. Avenida Rebouças, nº 353, conj. 21 e 24**

#### *3.3.1. Localização*

Os imóveis que serão analisados neste tópico deste trabalho técnico situam-se na Avenida Rebouças, nº 353, conj. 21 e 24, Edifício Natalie, Cerqueira César, Zona Sul da cidade de São Paulo, como pode ser verificado na próxima foto aérea do local.



A próxima foto é uma aproximação da anterior, permitindo do edifício que abriga as unidades 21 e 24, ambas penhoradas, bem como de suas garagens.



### 3.3.1. Região

O imóvel localiza-se na Zona Oeste da Cidade de São Paulo, quase no entroncamento com a Avenida Paulista.

A região apresenta elevada incidência de edifícios comerciais e residenciais.

A região também possui intenso comércio, com a presença de Shopping Centers, bem como de restaurantes, lanchonetes, supermercados e escolas.

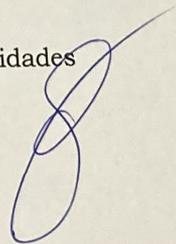
A região é atendida por diversas linhas de ônibus e de duas de Metrô (linhas verde e amarela), o que facilita o contato com as demais regiões da cidade.

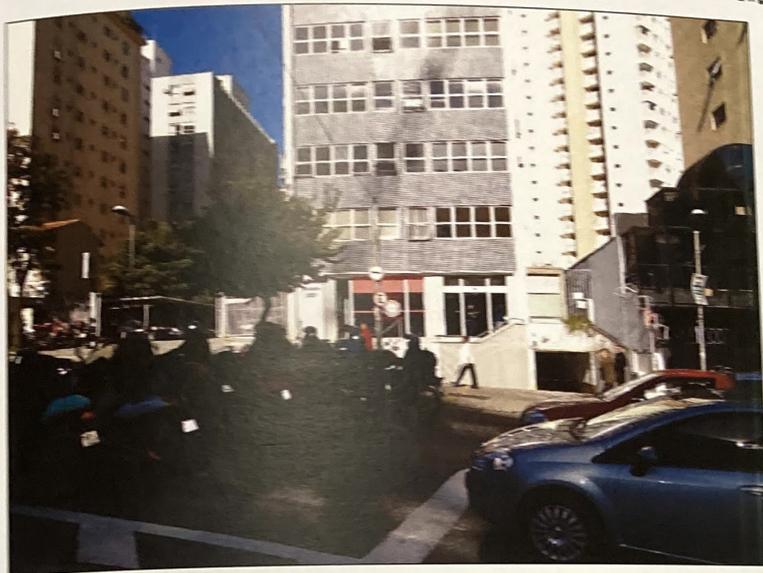
### 3.3.2. Infraestrutura

A região apresenta todos os melhoramentos comuns de áreas urbanizadas, tais como água, esgoto, luz domiciliar, iluminação pública, telefone, guias e sarjetas, pavimentação, TV a cabo, internet banda larga, entre outros.

### 3.3.3. Memorial Fotográfico Comentado

Apresenta-se, na sequência, o registro fotográfico das unidades condominiais penhoradas.





*Vista da entrada e da fachada do edifício que abriga as unidades condominiais n° 21 e n° 24, ambas penhoradas.*

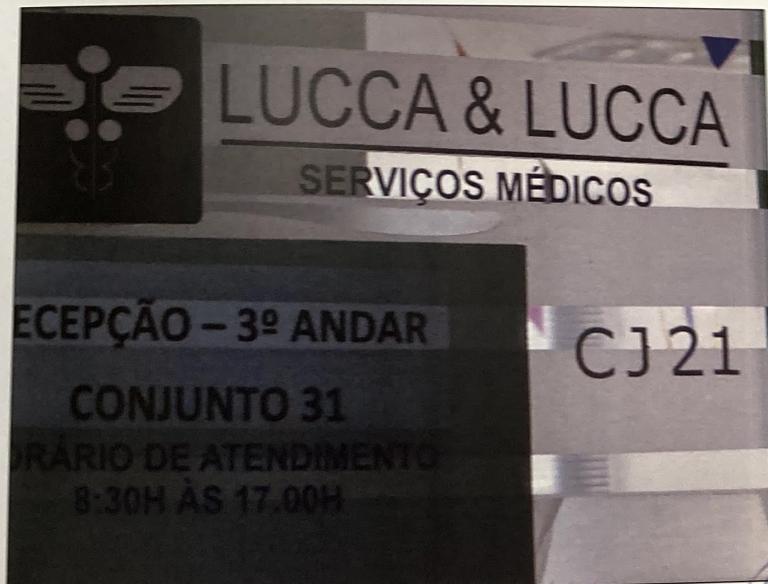


*Nova vista da fachada do edifício.*



*Detalhe da identificação existente no edifício.*

### 3.3.3.1. Unidade Condominial nº 21



*Identificação do conjunto comercial avaliado.*



*Vista de uma sala de curso existente no imóvel.*

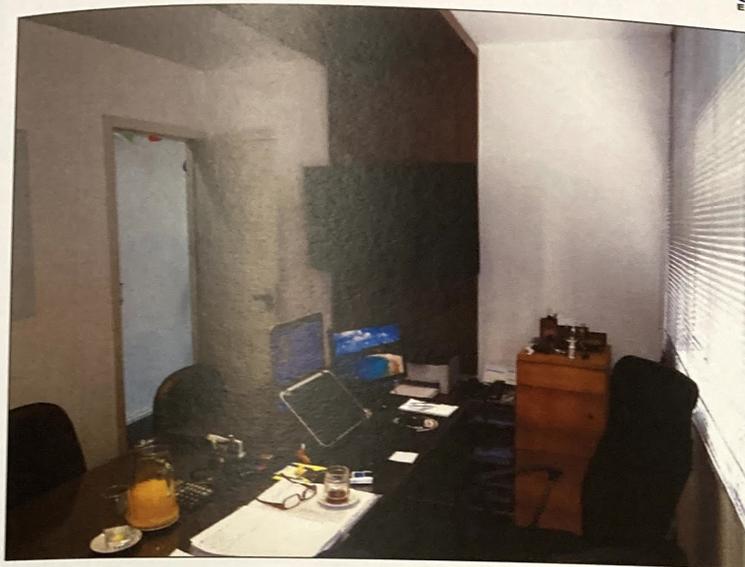


*Nova vista da sala de curso, agora por outro ângulo.*

Detalhe de um almoxarifado existente no local.



Vista do banheiro.



*Registro fotográfico da sala da diretoria.*



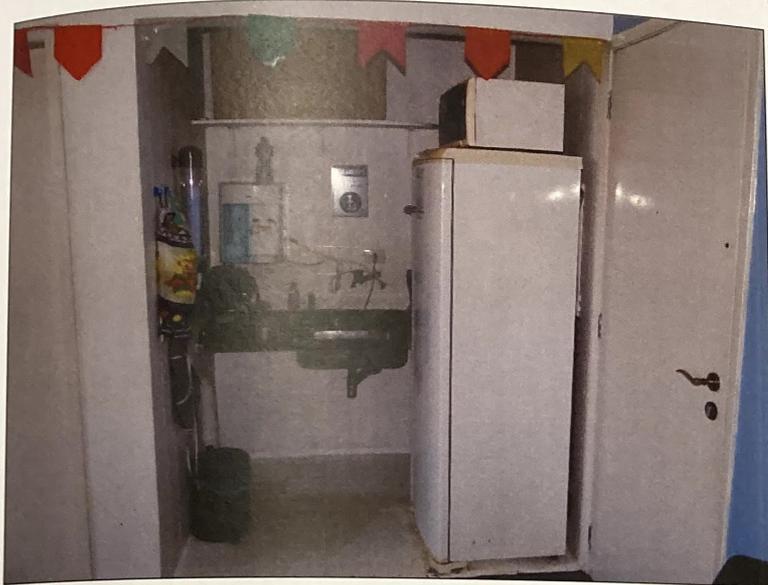
*Outra reprodução fotográfica da sala da diretoria.*



*Detalhe de uma sala que também é utilizada com refeitório.*



*Nova vista da sala/ refeitório.*

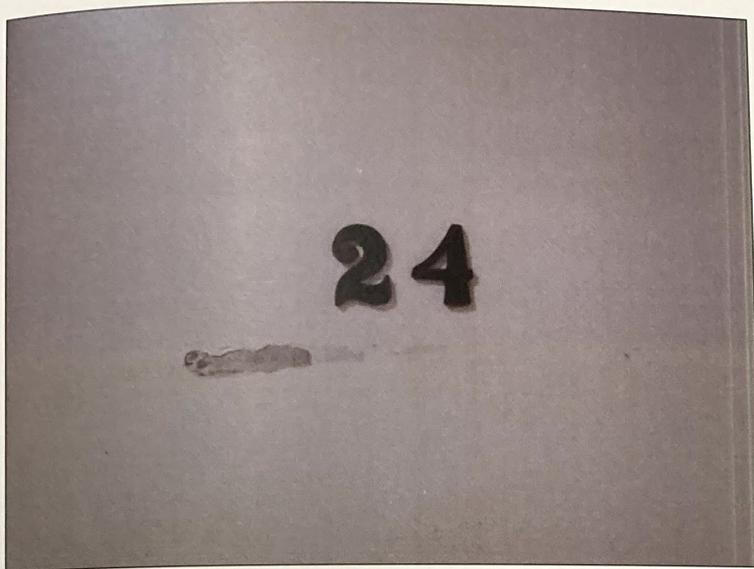


*Vista da copa existente na unidade condominial avalianda.*



*Detalhe fotográfico do segundo banheiro que existe no imóvel.*

### 3.3.3.2. Unidade Condominial nº 24



*Identificação do conjunto avaliado que se encontrava desocupado naquele momento.*



*Vista da copa.*





458  
r

detalhe de um dos banheiros existente no imóvel.



*Outra vista do banheiro.*



*Vista geral da sala 1.*



*Outra vista da sala 1.*

Registro fotográfico de hall de circulação criado na unidade em estudo.



Nova reprodução fotográfica do hall de circulação.



*Vista da sala 2.*



*Nova vista da sala 2.*



462  
/r



*Detalhe da sala 3 existente no imóvel.*



*Nova reprodução fotográfica da sala 3.*



Vista do outro banheiro existente no imóvel.



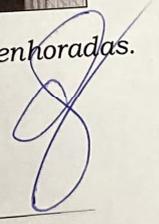
Retratação fotográfica do hall dos elevadores.



*Vista do corredor de acesso às unidades avaliadas.*



*Detalhe da garagem, onde ficam as vagas indeterminadas penhoradas.*



#### 4. Descrição dos Acabamentos Utilizados

Serão apresentados os acabamentos existentes nos cômodos dos imóveis que puderam ser vistoriados internamente.

Avenida Jamaris, nº 291 - Apto. 41					
Ambiente	Piso	Parede	Teto	Portas	Caixilhos
Quarto empregada	Carpete de madeira	Pintura	Pintura	Madeira	Alumínio
Banheiro	Cerâmica	Cerâmica	Pintura	Madeira	NIHIL
Lavanderia	Cerâmica	Cerâmica	Pintura	Alumínio	Alumínio
Cozinha	Cerâmica	Cerâmica	Pintura	Madeira	Alumínio
Quarto 1	Madeira	Pintura	Pintura	Madeira	Alumínio
Lavabo	Ardósia com soleira de madeira	Pintura	Pintura	Madeira	NIHIL
Hall	Madeira com ardósia	Pintura	Pintura	Madeira	NIHIL
Sala de Jantar	Madeira com ardósia	Pintura	Pintura	NIHIL	Alumínio
Sala de Estar	Madeira com ardósia	Pintura	Pintura	NIHIL	Alumínio
Terraço Sala de jantar	Ardósia	Pintura	Pintura	NIHIL	Alumínio
Varanda Principal	Ardósia	Pintura	Madeira	NIHIL	Alumínio
Hall Social	Ardósia com Madeira	Papel de Parede	Papel de parede com madeira	Madeira	NIHIL
Hall dos Quartos	Carpete de madeira	Armários e pintura	Pintura	Madeira	NIHIL
Suite 1	Carpete de madeira	Pintura	Pintura	Madeira	Alumínio
Terraço da suite 1	Ardósia	Pintura	Madeira	NIHIL	Alumínio
Banheiro Suite 1	Cerâmica	Cerâmica	Pintura	Madeira	Alumínio
Suite Principal	Carpete de madeira	Pintura	Pintura	Madeira	Alumínio
Varanda suite Principal	Ardósia	Pintura	Pintura	NIHIL	Alumínio
Banheiro Suite Principal	Cerâmica	Cerâmica	Pintura	Madeira	Alumínio

Avenida Rebouças, nº 353 - Conj. 21					
Ambiente	Piso	Parede	Teto	Portas	Caixilhos
Sala Curso	Carpete	Pintura	Pintura	Madeira	Alumínio
Almoxarifado	Carpete	Pintura	Pintura	Madeira	NIHIL
Banheiro 1	Cerâmica	Cerâmica	Pintura	Madeira	Alumínio
Sala Diretoria	Cerâmica	Cerâmica	Pintura e madeira	Madeira	Alumínio
Sala /Refeitório	Carpete	Pintura	Pintura	Madeira	Alumínio
Copa	Cerâmica	Cerâmica	Pintura	NIHIL	NIHIL
Banheiro 2	Cerâmica	Cerâmica	PVC	Madeira	Alumínio

Avenida Rebouças, nº 353 - Conj. 24					
Ambiente	Piso	Parede	Teto	Portas	Caixilhos
Copa	Cerâmica	Cerâmica	Pintura	PVC	NIHIL
Banheiro	Cerâmica	Cerâmica	Pintura	Madeira	Alumínio
Sala 1	Cerâmica	Cerâmica	Pintura	Madeira	Alumínio
Hall de distribuição	Carpete de madeira	Pintura	Pintura	Madeira	NIHIL
Sala 2	Carpete de madeira	Pintura	Pintura	Madeira	Alumínio
Sala 3	Carpete de madeira	Pintura	Pintura	Madeira	Alumínio
Banheiro 2	Cerâmica	Cerâmica	Pintura	Madeira	Alumínio

## 5. Avaliação da Unidade Autônoma nº 41 da Avenida Jamaris, 291

### 5.1. Procedimento Avaliatório Adotado

Adotou-se o *Método Comparativo de Dados de Mercado* para a avaliação dos imóveis do Conjunto Nacional.

O *Método Comparativo de Dados de Mercado* é um método direto de avaliação onde elementos semelhantes são pesquisados e tratados por fatores, assim procedendo para apurar o valor médio de construção para a região geoeconômica em que se situa o imóvel avaliando.

Foram tratados os seguintes fatores:

- ↳ Localização;
- ↳ Padrão construtivo;
- ↳ Idade aparente;
- ↳ Conservação e obsolescência do imóvel.

O padrão construtivo das edificações, assim como o seu fator conservação e obsolescência, foi apurado com base no estudo "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – São Paulo*", publicado pelo IBAPE/SP e atualizado para o coeficiente R8N.

### 5.2. Diagnóstico de Mercado

O edifício que abriga a unidade vistoriada apresenta vocação residencial.

Existe uma unidade à venda no próprio edifício.

### 5.3. Coleta de Dados

O trabalho avaliatório iniciou-se com a pesquisa por apartamentos à venda centrados na mesma região geoeconômica de situação do imóvel avaliando.

Foram obtidos **10** elementos, os quais foram retratados e classificados no **ANEXO 1** deste laudo avaliatório.



Todos os elementos sofreram um processo de tratamento por fatores, resultando o seu pleno aproveitamento ao final.

O tratamento estatístico dos elementos, após sofrerem o devido processo de homogeneização, conforme planilha juntada como **ANEXO 2** deste laudo pericial, permitiu a apuração do valor unitário de metro quadrado por área útil de construção para a região em exame, já considerando as características construtivas e o estado de conservação do imóvel em estudo.

O valor médio por área útil de apartamento, para o padrão do avaliando, foi obtido a partir da média dos 10 elementos pesquisados e homogeneizados, refletindo o valor para aquela região geoeconômica.

#### 5.4. Valor do Metro Quadrado de Construção

A homogeneização dos elementos pesquisados, associado ao tratamento estatístico dos valores unitários resultantes, permitiu a apuração do valor médio de construção para o imóvel estudado, já considerando o seu atual estado de conservação e a sua área útil, que é:

Valor unitário de construção = R\$ 9.329,57/m<sup>2</sup>.  
Data-base = março de 2017.

Pode-se afirmar que a homogeneização por tratamento de fatores atingiu um grau de precisão III.

#### 5.5. Valor do Imóvel

O edifício que abriga o imóvel em estudo foi classificado como Apartamento Padrão Superior, com elevador, com um coeficiente unitário igual a 2,640 de R8N.

A área útil do imóvel, conforme certidão de matrícula juntada aos autos, é igual a 146,03 m<sup>2</sup>.

O valor do imóvel será apurado por meio da seguinte fórmula geral:

Valor do Imóvel = A x VUnit, onde:

A = área útil = 146,03 m<sup>2</sup>

$V_{Unit} = \text{valor unitário de construção} = R\$ 9.329,57/m^2$

Substituindo os valores numéricos na expressão literal geral, tem-se:

$\text{Valor do Imóvel} = 146,03 m^2 \times R\$ 9.329,57/m^2 = R\$ 1.362.397,11.$

Em números inteiros:

**Valor do Apartamento nº 41 = R\$ 1.362.400,00**  
Data-base = março de 2017

## 6. Avaliação da Unidade Autônoma nº 12 da Avenida Jurucê, 185

### 6.1. Procedimento Avaliatório Adotado

Adotou-se o *Método Comparativo de Dados de Mercado* para a avaliação deste imóvel.

O *Método Comparativo de Dados de Mercado* é um método direto de avaliação onde elementos semelhantes são pesquisados e tratados por fatores, assim procedendo para apurar o valor médio de construção para a região geoeconômica em que se situa o imóvel avaliando.

Foram tratados os seguintes fatores:

- ↳ Localização;
- ↳ Padrão construtivo;
- ↳ Idade aparente;
- ↳ Conservação e obsolescência do imóvel.

O padrão construtivo das edificações, assim como o seu fator conservação e obsolescência, foi apurado com base no estudo "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – São Paulo*", publicado pelo IBAPE/SP e atualizado para o coeficiente R8N.

### 6.2. Diagnóstico de Mercado

O edifício que abriga a unidade vistoriada apresenta vocação residencial.

Existem duas unidades à venda no próprio edifício.

469  
~

### 6.3. Coleta de Dados

O trabalho avaliatório iniciou-se com a pesquisa por apartamentos à venda centrados na mesma região geoeconômica de situação do imóvel avaliando.

Foram obtidos **10** elementos, os quais foram retratados e classificados no **ANEXO 1** deste laudo avaliatório.

Todos os elementos sofreram um processo de tratamento por fatores, resultando o seu pleno aproveitamento ao final.

O tratamento estatístico dos elementos, após sofrerem o devido processo de homogeneização, conforme planilha juntada como **ANEXO 3** deste laudo pericial, permitiu a apuração do valor unitário de metro quadrado por área útil de construção para a região em exame, já considerando as características construtivas e o estado de conservação do imóvel em estudo.

O valor médio por área útil de apartamento, para o padrão do avaliando, foi obtido a partir da média dos 10 elementos pesquisados e homogeneizados, refletindo o valor para aquela região geoeconômica.

### 6.4. Valor do Metro Quadrado de Construção

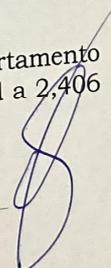
A homogeneização dos elementos pesquisados, associado ao tratamento estatístico dos valores unitários resultantes, permitiu a apuração do valor médio de construção para o imóvel estudado, já considerando o seu atual estado de conservação e a sua área útil, que é:

Valor unitário de construção = R\$ 8.843,27/m<sup>2</sup>.  
Data-base = março de 2017.

Pode-se afirmar que a homogeneização por tratamento de fatores atingiu um grau de precisão III.

### 6.5. Valor do Imóvel

O edifício que abriga o imóvel em estudo foi classificado como Apartamento Padrão Superior, com elevador, com um coeficiente unitário igual a 2,406 de R8N.



A área útil do imóvel, conforme certidão de matrícula juntada aos autos, é igual a 170,58 m<sup>2</sup>.

O valor do imóvel será apurado por meio da seguinte fórmula geral:

Valor do Imóvel = A x VUnit, onde:

A = área útil = 170,58 m<sup>2</sup>

VUnit = valor unitário de construção = R\$ 8.843,27/m<sup>2</sup>

Substituindo os valores numéricos na expressão literal geral, tem-se:

Valor do Imóvel = 170,58 m<sup>2</sup> x R\$ 8.843,27/m<sup>2</sup> = R\$ 1.508.485,00.

Em números inteiros:

**Valor do Apartamento n° 12 = R\$ 1.508.500,00**  
Data-base = março de 2017

## **7. Avaliação da Unidade Autônoma n° 21 da Avenida Rebouças, 353**

### **7.1. Procedimento Avaliatório Adotado**

Adotou-se o *Método Comparativo de Dados de Mercado* para a avaliação deste imóvel.

O *Método Comparativo de Dados de Mercado* é um método direto de avaliação onde elementos semelhantes são pesquisados e tratados por fatores, assim procedendo para apurar o valor médio de construção para a região geoeconômica em que se situa o imóvel avaliando.

Foram tratados os seguintes fatores:

- ☒ Localização;
- ☒ Padrão construtivo;
- ☒ Idade aparente;
- ☒ Conservação e obsolescência do imóvel.

O padrão construtivo das edificações, assim como o seu fator conservação e obsolescência, foi apurado com base no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo", publicado pelo IBAPE/SP e atualizado para o coeficiente R8N.

## 7.2. Diagnóstico de Mercado

O edifício que abriga a unidade vistoriada apresenta vocação estritamente comercial.

Existem duas unidades à venda no próprio edifício.

## 7.3. Coleta de Dados

O trabalho avaliatório iniciou-se com a pesquisa por apartamentos à venda centrados na mesma região geoeconômica de situação do imóvel avaliando.

Foram obtidos **6** elementos, os quais foram retratados e classificados no **ANEXO 4** deste laudo avaliatório.

Todos os elementos sofreram um processo de tratamento por fatores, resultando o seu pleno aproveitamento ao final.

O tratamento estatístico dos elementos, após sofrerem o devido processo de homogeneização, conforme planilha juntada como **ANEXO 5** deste laudo pericial, permitiu a apuração do valor unitário de metro quadrado por área útil de construção para a região em exame, já considerando as características construtivas e o estado de conservação do imóvel em estudo.

O valor médio por área útil de escritório, para o padrão do avaliando, foi obtido a partir da média dos **6** elementos pesquisados e homogeneizados, refletindo o valor para aquela região geoeconômica.

## 7.4. Valor do Metro Quadrado de Construção

A homogeneização dos elementos pesquisados, associado ao tratamento estatístico dos valores unitários resultantes, permitiu a apuração do valor médio de construção para o imóvel estudado, já considerando o seu atual estado de conservação e a sua área útil, que é:

Valor unitário de construção = R\$ 8.348,69/m<sup>2</sup>.  
Data-base = março de 2017.

Pode-se afirmar que a homogeneização por tratamento de fatores atingiu um grau de precisão III.

### 7.5. Valor do Imóvel

O edifício que abriga o imóvel em estudo foi classificado como Escritório Padrão Médio, com um coeficiente unitário igual a 1,836 de R8N.

A área útil do imóvel, conforme certidão de matrícula juntada aos autos, é igual a 70,94 m<sup>2</sup>.

O valor do imóvel será apurado por meio da seguinte fórmula geral:

Valor do Imóvel = A x VUnit, onde:

A = área útil = 70,94 m<sup>2</sup>

VUnit = valor unitário de construção = R\$ 8.348,69/m<sup>2</sup>

Substituindo os valores numéricos na expressão literal geral, tem-se:

Valor do Imóvel = 70,94 m<sup>2</sup> x R\$ 8.348,69/m<sup>2</sup> = R\$ 592.256,07.

Em números inteiros:

**Valor do Escritório n° 21 = R\$ 592.300,00**  
Data-base = março de 2017

## 8. Avaliação da Unidade Autônoma n° 24 da Avenida Rebouças, 353

### 8.1. Procedimento Avaliatório Adotado



473  
15

Adotou-se o *Método Comparativo de Dados de Mercado* para a avaliação deste imóvel.

O *Método Comparativo de Dados de Mercado* é um método direto de avaliação onde elementos semelhantes são pesquisados e tratados por fatores, assim procedendo para apurar o valor médio de construção para a região geoeconômica em que se situa o imóvel avaliando.

Foram tratados os seguintes fatores:

- ↳ Localização;
- ↳ Padrão construtivo;
- ↳ Idade aparente;
- ↳ Conservação e obsolescência do imóvel.

O padrão construtivo das edificações, assim como o seu fator conservação e obsolescência, foi apurado com base no estudo "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo*", publicado pelo IBAPE/SP e atualizado para o coeficiente R8N.

## 8.2. Diagnóstico de Mercado

O edifício que abriga a unidade vistoriada apresenta vocação estritamente comercial.

Existem duas unidades à venda no próprio edifício.

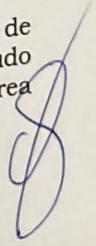
## 8.3. Coleta de Dados

O trabalho avaliatório iniciou-se com a pesquisa por apartamentos à venda centrados na mesma região geoeconômica de situação do imóvel avaliando.

Foram obtidos **6** elementos, os quais foram retratados e classificados no **ANEXO 4** deste laudo avaliatório.

Todos os elementos sofreram um processo de tratamento por fatores, resultando o seu pleno aproveitamento ao final.

O tratamento estatístico dos elementos, após sofrerem o devido processo de homogeneização, conforme planilha juntada como **ANEXO 5** deste laudo pericial, permitiu a apuração do valor unitário de metro quadrado por área



474  
M

útil de construção para a região em exame, já considerando as características construtivas e o estado de conservação do imóvel em estudo.

O valor médio por área útil de escritório, para o padrão do avaliando, foi obtido a partir da média dos 6 elementos pesquisados e homogeneizados, refletindo o valor para aquela região geoeconômica.

#### 8.4. Valor do Metro Quadrado de Construção

A homogeneização dos elementos pesquisados, associado ao tratamento estatístico dos valores unitários resultantes, permitiu a apuração do valor médio de construção para o imóvel estudado, já considerando o seu atual estado de conservação e a sua área útil, que é:

Valor unitário de construção = R\$ 8.348,69/m<sup>2</sup>.  
Data-base = março de 2017.

Pode-se afirmar que a homogeneização por tratamento de fatores atingiu um grau de precisão III.

#### 8.5. Valor do Imóvel

O edifício que abriga o imóvel em estudo foi classificado como Escritório Padrão Médio, com elevador, com um coeficiente unitário igual a 1,836 de R8N.

A área útil do imóvel, conforme certidão de matrícula juntada aos autos, é igual a 70,94 m<sup>2</sup>.

O valor do imóvel será apurado por meio da seguinte fórmula geral:

Valor do Imóvel = A x VUnit, onde:

A = área útil = 70,94 m<sup>2</sup>

VUnit = valor unitário de construção = R\$ 8.348,69/m<sup>2</sup>

Substituindo os valores numéricos na expressão literal geral, tem-se:

Valor do Imóvel = 70,94 m<sup>2</sup> x R\$ 8.348,69/m<sup>2</sup> = R\$ 592.256,07.

Em números inteiros:

**Valor do Escritório n° 24 = R\$ 592.300,00**  
Data-base = março de 2017

## 9. Avaliação da Vaga de Garagem relativa à Matrícula n° 36.816

### 9.1. Procedimento Avaliatório Adotado

As Normas para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital definem:

**6.6. As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas à razão de 50% do unitário da edificação a que se referem.**

O valor unitário apurado para a área construída da unidade autônoma n° 21 e n° 24 foi igual a R\$ 8.348,69/m<sup>2</sup>.

O valor unitário da vaga de garagem será igual, então, a R\$ 4.174,34/m<sup>2</sup>.

O valor da vaga de garagem será apurado por meio da seguinte fórmula geral:

Valor do Imóvel = A x VUnit, onde:

A = área útil = 25,44 m<sup>2</sup>

VUnit = valor unitário de garagem = R\$ 4.174,34/m<sup>2</sup>

Substituindo os valores numéricos na expressão literal geral, tem-se:

Valor da vaga da garagem = 25,44 m<sup>2</sup> x R\$ 4.174,34/m<sup>2</sup> = R\$ 106.195,21.

Em números inteiros:

**Valor da vaga de garagem - Matrícula n° 36.816 = R\$ 106.000,00**  
Data base = fevereiro de 2011

## 10. Avaliação da Vaga de Garagem relativa à Matrícula nº 36.818

### 10.1. Procedimento Avaliatório Adotado

As Normas para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital definem:

6.6. As vagas de garagem coletivas (subsolos / térrea sob pilotis) serão avaliadas à razão de 50% do unitário da edificação a que se referem.

O valor unitário apurado para a área construída da unidade autônoma nº 21 e nº 24 foi igual a R\$ 8.348,69/m<sup>2</sup>.

O valor unitário da vaga de garagem será igual, então, a R\$ 4.174,34/m<sup>2</sup>.

O valor da vaga de garagem será apurado por meio da seguinte fórmula geral:

Valor do Imóvel = A x VUnit, onde:

A = área útil = 25,44 m<sup>2</sup>

VUnit = valor unitário de garagem = R\$ 4.174,34/m<sup>2</sup>

Substituindo os valores numéricos na expressão literal geral, tem-se:

Valor da vaga da garagem = 25,44 m<sup>2</sup> x R\$ 4.174,34/m<sup>2</sup> = R\$ 106.195,21.

Em números inteiros:

**Valor da vaga de garagem - Matrícula nº 36.818 = R\$ 106.000,00**  
Data base = fevereiro de 2011

## 11. Resumo dos Valores Apurados

Os tópicos precedentes possibilitaram apurar o valor dos bens imóveis penhorados, os quais serão sintetizados na próxima tabela:

Resumo dos Valores Apurados				
Item	Descrição	Matrícula	Endereço	Valor (R\$)
1	Apartamento	113.804 14° CRI	Avenida Jamaris, n° 291 - apto 41	1.362.400,00
2	Apartamento	103.860 14° CRI	Avenida Jurucê, n° 185 - apto 12	1.508.500,00
3	Escritório	36.815 13° CRI	Avenida Rebouças, n° 353 - conj. 21	592.300,00
4	Escritório	36.817 13° CRI	Avenida Rebouças, n° 353 - conj. 24	592.300,00
5	Vaga de Garagem	36.816 13° CRI	Avenida Rebouças, n° 353 - 1° ou 2° subsolos	106.000,00
6	Vaga de Garagem	36.818 13° CRI	Avenida Rebouças, n° 353 - 1° ou 2° subsolos	106.000,00

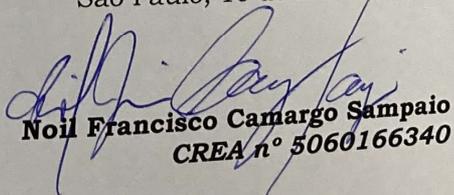
## 12. Encerramento

Vistoriados os bens penhorados, realizadas intensas e complexas pesquisas por elementos comparativos, foi possível apurar o valor dos imóveis objeto de análise neste processo judicial.

Tem-se, portanto, por concluído o presente Laudo Técnico de Avaliação, composto por páginas impressas apenas no anverso, além desta, datada e assinada, assim como pelos anexos discriminados a seguir.

Termos em que  
Pede Deferimento,

São Paulo, 10 de abril de 2017.

  
Noil Francisco Camargo Sampaio  
CREA n° 5060166340