

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO

PROCESSO nº. 1039520-22.2015.8.26.0002

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos de **Cumprimento de Sentença – Despesas Condominiais**, requerida por **Condomínio Panamby Hills** contra **Paulo Filippetti Callari e outro**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

L A U D O

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 – À fls. 117 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação de um imóvel residencial.

I.2 - Não houve indicação de assistentes técnicos.

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Apartamento residencial com 4 vagas de garagem.										
LOCAL:	Rua Alcantarilla, nº. 340, aptº. 111, Edifício Panamby Hills, Vila Andrade, São Paulo, SP.										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">QUADRO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Útil</td> <td>130,07 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Comum</td> <td>95,50 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Total (m²)</td> <td>225,57 m²</td> </tr> <tr> <td>Fração ideal de terreno</td> <td>2,89297%</td> </tr> </tbody> </table>		QUADRO DE ÁREAS		Área Útil	130,07 m ²	Área Comum	95,50 m ²	Área Total (m²)	225,57 m²	Fração ideal de terreno	2,89297%
QUADRO DE ÁREAS											
Área Útil	130,07 m ²										
Área Comum	95,50 m ²										
Área Total (m²)	225,57 m²										
Fração ideal de terreno	2,89297%										
<p>Nota: Áreas extraídas da matrícula nº. 295.041, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.</p>											
<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL: R\$ 755.000,00 <i>(Setecentos e cinquenta e cinco mil reais)</i></p>											
<p>DATA DA AVALIAÇÃO: Julho de 2018</p>											

III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do Valor Atual de Mercado de um imóvel, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido de ônus e dívidas.

IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método do custo
- Método comparativo de dados de mercado
- Método da renda

O método do custo mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos.

O método comparativo de dados do mercado consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

Já o método da renda trata de avaliar o bem a partir da sua possibilidade futura de geração de renda, a valoração econômica.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, utilizamos o método comparativo direto, com uso do tratamento por fatores, adiante especificado.

Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando
- Coleta de dados de mercado
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados
- Identificação dos dados de mercado
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas)
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores

No Anexo 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do apartamento nº 111.

Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Nos anexos, apresentamos o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

Em Anexo nº 02, avaliação do apartamento nº 111 – Grau III –
Amplitude de 7,60 %.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente Laudo é constituído por um apartamento residencial, 4 (quatro) vagas de garagem e respectiva fração ideal de terreno.

V.2 LOCALIZAÇÃO

O apartamento em questão está situado na Rua Alcantarilla, nº. 340, aptº. 111, situado no 11º andar do Edifício Panamby Hills, no bairro denominado Vila Andrade, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Rua Alcantarilla, Rua Algemesi, Rua José Ramon Urtiza e Rua Almansa.

Trata-se da quadra 046 do setor 301 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Vista da Rua Alcantarilla, no trecho fronteiro ao Edifício Panamby Hills.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

V.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos os mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, àqueles aos quais temos acesso, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está enquadrado em **ZONA ZM, Zona Mista**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

V.4.1 GERAIS

V.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Alcantarilla, no trecho fronteiro ao Edifício Panamby Hills, apresenta-se em declive suave, pavimentada em asfalto e possui 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 9,00 m de largura de leito carroçável.

V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por prédios de apartamentos residenciais com predominância dos padrões médio, superior e fino, colégios, mercados, comércio de âmbito local, etc., que apresenta características predominantemente residenciais.

V.4.1.3 INFRA-ESTRUTURA URBANA

O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

V.4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Rua José Ramon Urtiza com destino ao centro e bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

V.4.2 PARTICULARES

V.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas.

Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

V.4.2.2 TERRENO

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, vistoria realizada no local, pode-se constatar que o terreno sobre o qual está implantado o Condomínio Edifício Panamby Hills, apresenta-se em plano, com formato regular e situado ao nível da via para a qual entesta.

V.4.2.3 BENFETORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se implantado o Edifício Panamby Hills, o qual é composto por um prédio de apartamentos residenciais.

O edifício apresenta uso estritamente residencial e é composto por: 1 sub-solo, térreo, 13 pavimentos superiores, os quais são constituídos por 2 apartamentos por andar e cobertura que ocupa os 14º e 15º andares.

Todos os pavimentos são servidos por 2 elevadores da marca ThyssenKrupp, com capacidade para 8 pessoas.

A área de lazer do Condomínio apresenta: piscina infantil, piscina adulto, academia e salão de festas.

O edifício apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; lajes de concreto armado entre os pavimentos; caixilhos de alumínio e fachada revestida em massa texturizada.



Fachada do Edifício Panamby Hills.

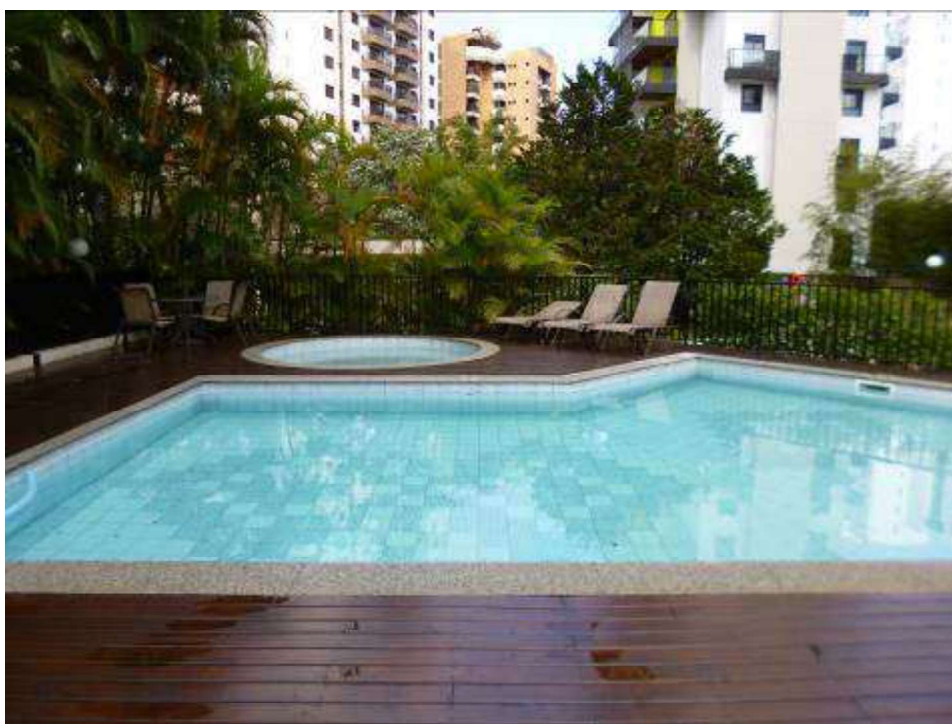
JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

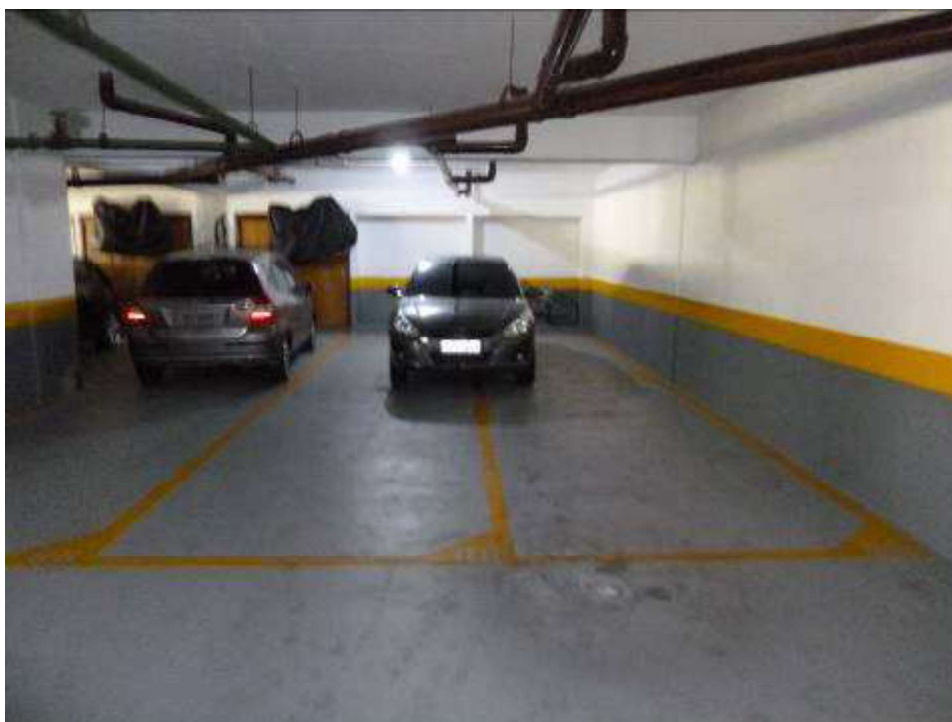


Detalhes de acabamento e conservação do hall social do edifício.



Vista parcial das piscinas adulto e infantil.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Vista das vagas de garagem do aptº. 111.

V.4.2.3.1 Do Apartamento nº. 111

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o apartamento em questão é constituído por: 3 suítes, sendo a suíte máster com varanda, sala para 2 ambientes com varanda, lavabo, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada e banheiro de empregada.

Trata-se de um apartamento do tipo “Apartamento de padrão superior, com elevador (+) ”, com 130,07 m² de área útil, que denota idade de 19 (dezenove) anos e encontra-se em regular estado de conservação “c”.

QUADRO DE ÁREAS	
Área Útil	130,07 m ²
Área Comum	95,50 m ²
Área Total (m²)	225,57 m²
Fração ideal de terreno	2,89297%

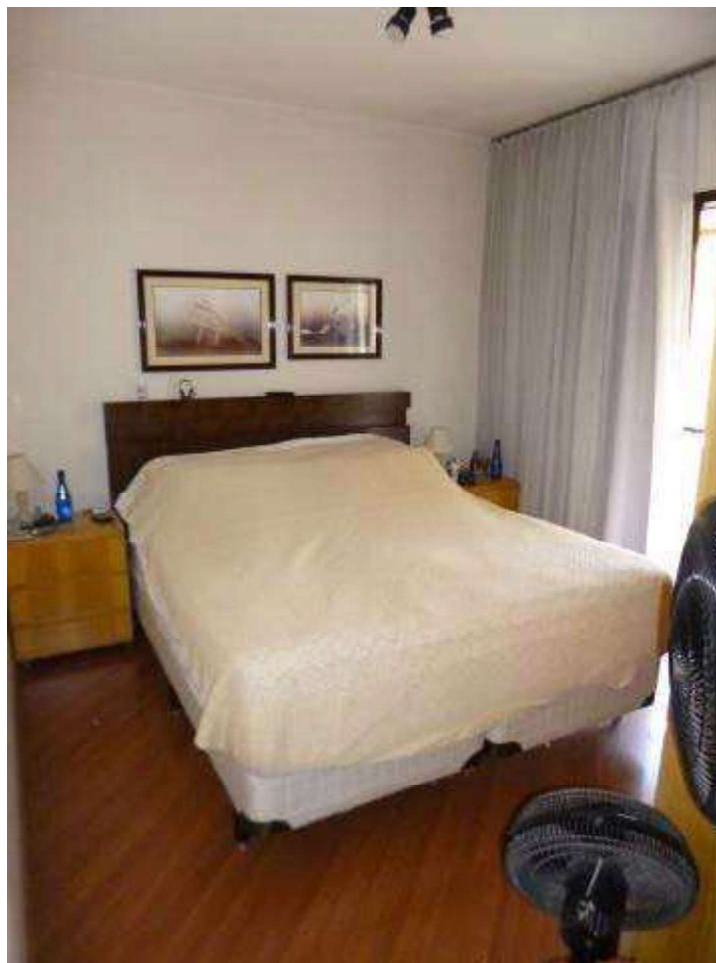
NOTA: Áreas extraídas da matrícula nº. 295.041, do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

As características internas do apartamento são apresentadas a seguir:

Apartamento 111			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Dormitórios (Suítes)	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiros (Suítes)	Azulejos decorados até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro de gesso
Varanda (Suíte)	Grafiato	Cerâmico	Deck de madeira
Sala para 2 ambientes	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Varanda (Sala)	Grafiato	Cerâmico	Deck de madeira
Lavabo	Pintura látex sobre massa corrida e parte em grafiato	Cerâmico	Pintura látex sobre forro de gesso
Cozinha	Azulejos decorados até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Área de Serviço	Azulejos decorados até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Dormitório de Empregada	Pintura látex sobre massa corrida	Laminado de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro de Empregada	Azulejos decorados até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro de gesso

Em vistoria pode-se contatar a existência de armários embutidos nos dormitórios e cozinha.

A seguir são apresentadas fotografias do interior do apartamento nº 111.



Detalhes de acabamento e conservação do dormitório da suíte máster.

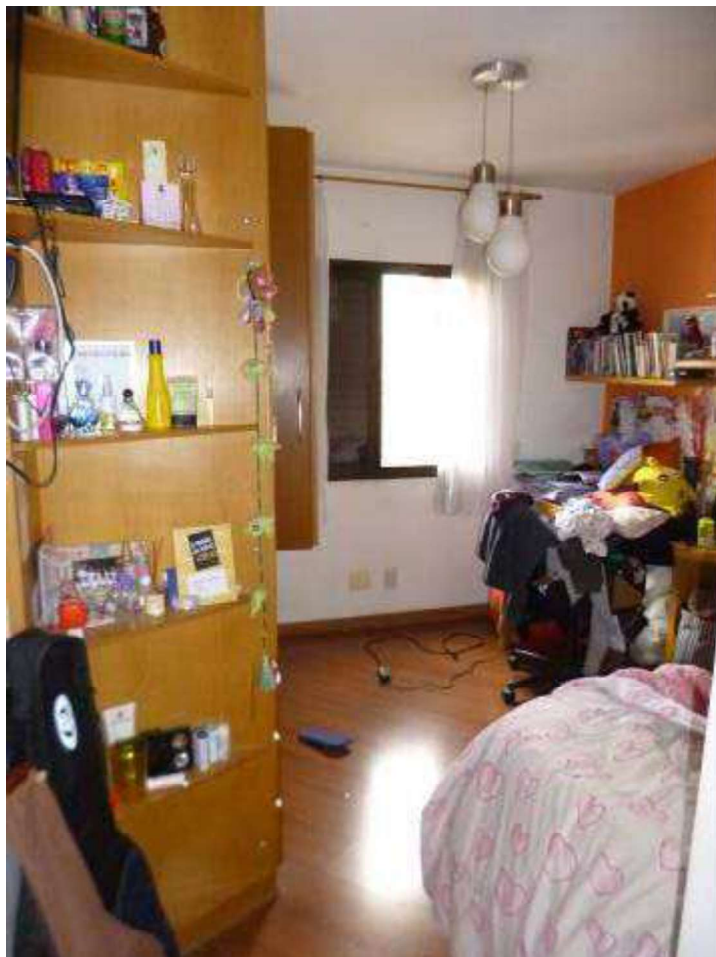
JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Vista parcial do dormitório da suíte 2.



Detalhes de acabamento e conservação do banheiro da suíte 2.



Vista parcial do dormitório da suíte 3.



Detalhe de acabamento e conservação do banheiro da suíte 3.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Vista parcial das salas de visitas e de jantar.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Vista parcial da varanda principal com acesso pela sala.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Vista parcial do lavabo.



Detalhes de acabamento e conservação da cozinha.



Aspectos da área de serviço.



Vista parcial do banheiro de empregada.

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (Julho/2018)

VI.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE ESTE MÉTODO

Foi realizada pesquisa de apartamentos para venda na região, com características similares ou possíveis de serem confrontadas, mediante tratamento, ao avaliando.

Os elementos pesquisados foram homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Tais fatores são os mais usuais e recomendados para esses casos, sendo os seguintes os critérios adotados em cada um:

Fator Oferta: utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

Padrão: calculado em relação a diferença entre os padrões previstos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Localização: a valoração do imóvel em função da localização é calculada pela relação entre os índices adotados para ponderação da diferença de localização entre os comparativos e o avaliando.

Idade: apurada com a relação entre os fatores de depreciação previstos no critério apresentado a seguir.

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que os fatores: “localização”, “idade”, “padrão” contribuem para a homogeneização da amostra.

VI.2 Depreciações

A fixação das taxas a serem aplicadas nos cálculos para a depreciação do bem depende da destinação final da valoração. A porcentagem do valor depreciado pode levar em conta:

- a idade e estado de conservação, caso do modelo de Ross-Heidecke;
- a idade e o padrão do bem, como o método do valor decrescente, utilizado para construções civis.

Neste trabalho será utilizado o critério de Ross-Heidecke, que tem como princípios básicos:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto que um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente.

VI.3 CONSIDERAÇÕES IMPORTANTES

A matrícula nº. 295.041, do 11º. Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, a qual foi objeto de penhora, não menciona as vagas de garagem no Edifício Panamby Hills.

Em vistoria foi possível constatar que as vagas de garagem são unidades autônomas e não estão vinculadas à matrícula do apartamento, ou seja, possuem matrículas independentes, as quais não foram objeto de penhora.

Entretanto, tendo em vista que a comercialização do apartamento sem as vagas de garagem depreciaria em muito o valor do imóvel, o signatário apresentará o valor do imóvel considerando as 4 (quatro) vagas de garagem.

VI.4 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 111, COM 4 VAGAS DE GARAGEM.

Conforme cálculos apresentados em Anexo nº 01, para a data base de julho de 2018, teremos o seguinte valor do imóvel:

$$V_{\text{Apt}^\circ. 111} = (A_{\text{Útil}} \times V_{\text{Unit. Médio}}) + (A_{\text{Útil Vagas de gar.}} \times V_{\text{Unit. Médio}} \times 0,50)$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 111} = (130,07 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.022,79/\text{m}^2) + (40,0 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.022,79/\text{m}^2 \times 0,50)$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 111} = \text{R\$ } 753.770,10$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_{\text{Apt}^\circ. 111} = \text{R\$ } 755.000,00}$$

(Setecentos e cinquenta e cinco mil reais)

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 32 (trinta e duas) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01 : HOMOGENEIZAÇÃO.

Anexo nº. 02 : QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.

São Paulo, 14 de agosto de 2018.


JOSE ROBERTO PRICOLI
ENG.º CIVIL
CREA 060.104.468 1