

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO : **Nº 1056229-61.2017.8.26.0100**
CARTÓRIO : **5º OFÍCIO**
AÇÃO : **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**
REQUERENTE : **HABITASEC SECURITIZADORA S. A.**
REQUERIDOS : **ESSER HOLDING LTDA. E OUTROS**

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho que consistiu na apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 7 (sete) imóveis urbanos, sendo, 2 (dois) apartamentos, 4 (quatro) vagas de garagem e 1 (um) imóvel sem benfeitorias, vem, respeitosamente, apresentar um resumo dos valores dos imóveis, e, posteriormente, os laudos de avaliação.

RESUMO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Imóvel	Endereço	Valor
01	Apartamento nº 153	R\$ 828.000,00
02	Apartamento nº 154	R\$ 828.000,00
03	Vaga de garagem nº 51	R\$ 40.000,00
04	Vaga de garagem nº 71	R\$ 40.000,00
05	Vaga de garagem nº 86	R\$ 40.000,00
06	Vaga de garagem nº 99	R\$ 40.000,00
07	Avenida Guarapiranga, nºs 2.049 e 2.097	R\$ 16.500.000,00
Total		R\$ 18.316.000,00

(dezoito milhões, trezentos e dezesseis mil reais)

Nestes Termos

P. Deferimento

São Paulo, 16 de agosto de 2018.

JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

IMÓVEIS 01, 02, 03, 04, 05 E 06

CAPÍTULO I – VISTORIA

1. Localizações

1.1. Imóvel 01

Avenida Higienópolis, nº 968, Edifício Port Grimaud, Bloco “B”, 15º andar, apartamento nº 153, Bairro e Subdistrito Higienópolis, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

1.2. Imóvel 02

Avenida Higienópolis, nº 968, Edifício Port Grimaud, Bloco “B”, 15º andar, apartamento nº 154, Bairro e Subdistrito Higienópolis, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

1.3. Imóvel 03

Avenida Higienópolis, nº 968, Edifício Port Grimaud, Bloco “B”, 2º subsolo, vaga de garagem nº 51, Bairro e Subdistrito Higienópolis, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

1.4. Imóvel 04

Avenida Higienópolis, nº 968, Edifício Port Grimaud, Bloco “B”, 2º subsolo, vaga de garagem nº 71, Bairro e Subdistrito Higienópolis, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

1.5. Imóvel 05

Avenida Higienópolis, nº 968, Edifício Port Grimaud, Bloco “B”, 2º subsolo, vaga de garagem nº 86, Bairro e Subdistrito Higienópolis, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

1.6. Imóvel 06

Avenida Higienópolis, nº 968, Edifício Port Grimaud, Bloco “B”, 3º subsolo, vaga de garagem nº 99, Bairro e Subdistrito Higienópolis, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, possuem as seguintes inscrições municipais:

Imóvel	Inscrição municipal
01	Setor 020, Quadra 094, Lote 1017-3 e Índice Fiscal 6.078,00
02	Setor 020, Quadra 094, Lote 1016-5 e Índice Fiscal 6.078,00
03	Setor 020, Quadra 094, Lote 1068-8 e Índice Fiscal 6.078,00
04	Setor 020, Quadra 094, Lote 1088-2 e Índice Fiscal 6.078,00
05	Setor 020, Quadra 094, Lote 1103-1 e Índice Fiscal 6.078,00
06	Setor 020, Quadra 094, Lote 1117-1 e Índice Fiscal 6.078,00

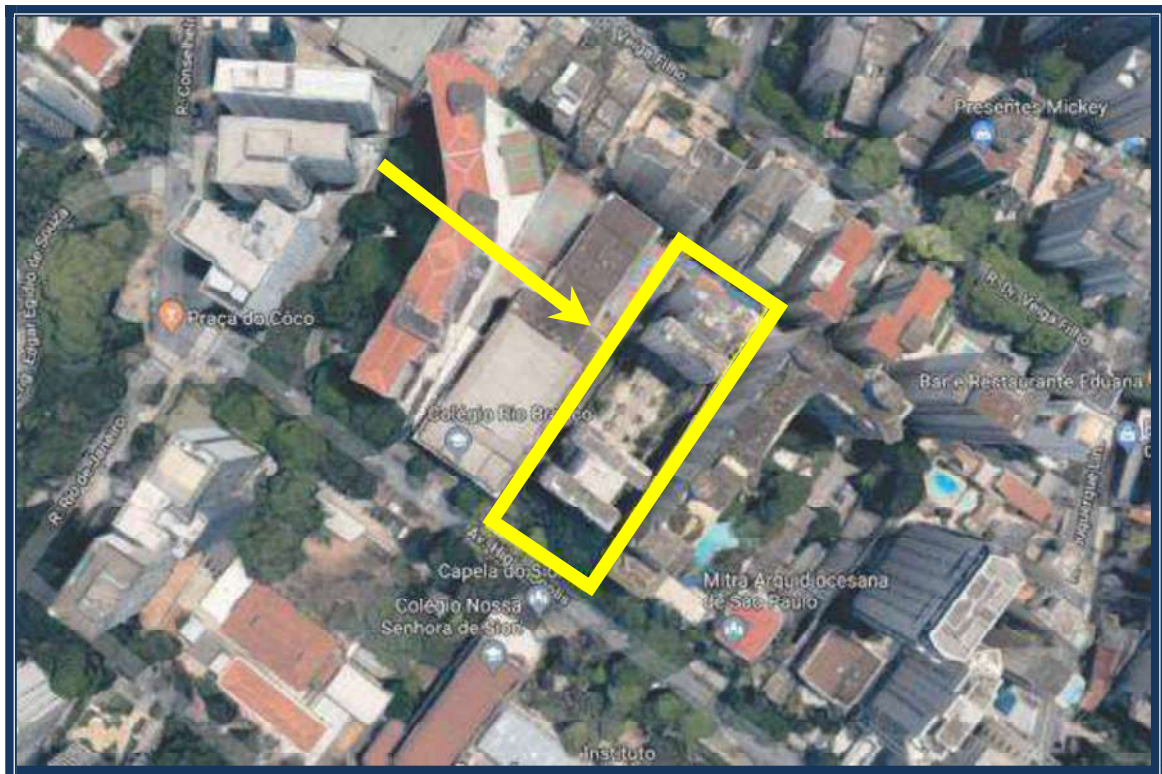
3. Acessibilidade

O acesso ao Edifício Port Grimaud, onde se encontram os imóveis 01, 02, 03, 04, 05 e 06 é fácil e direto pela Avenida Higienópolis.

4. Melhoramentos públicos

O Edifício Port Grimaud, onde se encontram os imóveis 01, 02, 03, 04, 05 e 06 é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

5. Planta de localização



6. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do Edifício Port Grimaud.



Vista do Edifício Port Grimaud.



Vista da Avenida Higienópolis que dá acesso ao Edifício Port Grimaud.

7. Características do Edifício Port Grimaud

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior sem elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Nº de torres / Elevadores	2 (duas) torres / 3 (três) elevadores por torre
Nº de pavimentos	19 (dezenove) pavimentos por torre
Apartamentos por andar	2 (dois) apartamentos por torre
Sistema de segurança	Guarita, porteiro eletrônico e interfonia
Sistema de lazer	Salão de festas, quadra poliesportiva e pérgola

8. Ilustração fotográfica do sistema de lazer do Edifício Port Grimaud



Salão de festas.



Quadra poliesportiva.



Pérgola.

9. Características construtivas dos apartamentos

Piso	Ladrilhos e pastilhas cerâmicas e carpete	
Forro / Portas / Caixilhos	Laje / Madeira / Alumínio	
Revestimento interno	Argamassa fina, pastilhas e azulejos	
Janelas	Tipo de correr, porta-balcão e basculante	
Compartimentos	Inferior	2 (duas) salas, lavabo, cozinha, (dois) dormitórios, 2 (dois) banheiros, quarto de empregada, área de serviço e depósito
	Superior	Sala, banheiro, suíte com closet, depósito e terraço
Idade real	40 (quarenta) anos	
Estado do apartamento	Regular	
Áreas construídas úteis	Ap ^{tos} n ^{os} 153 e 154	128,97m ² cada um
	Vagas n ^{os} 51, 71, 86 e 99	11,25m ² cada uma

Obs.:

- a)** As áreas construídas dos apartamentos e das vagas de garagem foi resultado de análise das matrículas de n^{os} 39.138, 39.139, 39.140, 35.008, 35.009 e 35.010 (fls. 5.126, 5.139, 5.151, 5.163, 5.174 e 5.184);
- b)** A idade real do Edifício Port Grimaud foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I);
- c)** Os apartamentos foram unificados, sendo necessário reformas para o retorno à situação primitiva, tais como: reconstrução da parede, revestimentos e pintura entre as salas 1 e 2; reconstituição da cozinha do ap^{to} n^o 154 (piso, revestimentos, parte hidráulica e pintura) transformada em dormitório e reconstrução de escada de acesso ao pavimento superior no ap^{to} n^o 154.

10. Ilustração fotográfica dos apartamentos



Inferior: Salas 1 (ap^{to} 154) e 2 (ap^{to} 153).



Inferior: Lavabo (ap^{to} 154) e cozinha (ap^{to} 153).



Inferior: Dormitórios 1 (ap^{to} 154) e 2 (ap^{to} 153).



Inferior: Banheiros 1 (ap^{to} 154) e 2 (ap^{to} 153).



Inferior: Dormitório de empregada (ap^{to} 153) e área de serviço (ap^{to} 154).



Inferior: Depósito (ap^{to} 154).



Superior: Sala (ap^{to} 153) e banheiro (ap^{to} 153).



Superior: Dormitório e banheiro da suíte (ap^{to} 153).



Superior: Depósito (ap^{to} 153).



Superior: Terraço (ap^{to} 153).

CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de apartamentos para venda, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resumiu na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localizam os apartamentos e vagas de garagem avaliandos, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização (Anexo IV), dos quais foi extraída a sua Média Aritmética Saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos de apartamentos e dos apartamentos e vagas de garagem avaliandos, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo II).

O valor de mercado para venda dos apartamentos e das vagas de garagem foi obtido pelo produto entre a sua área útil e o seu respectivo valor unitário básico.

2. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o apartamento avaliando, referente ao mês de agosto de 2018, foi de:

$$V_u = \text{R\$ } 7.136,458 / \text{m}^2$$

3. Valor de mercado dos apartamentos para venda (V_a)

$$V_a = (V_u \times A_c \times F_c)$$

Sendo:

V_a = Valor de mercado do apartamento para venda

V_u = Valor unitário do apartamento (R\$ 7.136,45 / m²)

A_c = Área construída útil do apartamento (128,97m²)

F_c = Fator custo para retornar a situação de origem do apartamento (0,90)

3.1. Apartamento nº 153 (V_{a153})

$$V_{a153} = (7.136,45 \times 128,97 \times 0,90)$$

$$V_{a153} = \text{R\$ } 828.349,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_{a153} = \text{R\$ } 828.000,00$$

(oitocentos e vinte e oito mil reais)

3.2. Apartamento nº 154 (V_{a154})

$$V_{a154} = (7.136,45 \times 128,97 \times 0,90)$$

$$V_{a154} = \text{R\$ } 828.349,00$$

Ou, em números redondos,

$$V_{a154} = \text{R\$ } 828.000,00$$

(oitocentos e vinte e oito mil reais)

4. Valor de mercado das vagas de garagem (V_g)

$$V_g = (V_u \times A_c \times F_c)$$

Sendo:

V_g = Valor de mercado da vaga de garagem para venda

V_u = Valor unitário da vaga de garagem (R\$ 7.136,45 / m²)

A_c = Área construída útil da vaga de garagem (11,25m²)

F_c = Fator de correção (0,50)

Obs.: O fator de correção foi resultado da consulta do Estudo “Valores de Venda – 2002”, Capítulo 6 – Recomendações, item 6.9.

4.1. Vaga de garagem nº 51 (V_{g51})

$$V_{g51} = (7.136,45 \times 11,25 \times 0,50)$$

V_{g51} = R\$ 40.143,00, ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_{g51} = R\$ 40.000,00}$$

(quarenta mil reais)

4.2. Vaga de garagem nº 71 (V_{g71})

$$V_{g71} = (7.136,45 \times 11,25 \times 0,50)$$

V_{g71} = R\$ 40.143,00, ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_{g71} = R\$ 40.000,00}$$

(quarenta mil reais)

4.3. Vaga de garagem nº 86 (V_{g86})

$$V_{g86} = (7.136,45 \times 11,25 \times 0,50)$$

$V_{g86} = \text{R\$ } 40.143,00$, ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_{g86} = \text{R\$ } 40.000,00}$$

(quarenta mil reais)

4.4. Vaga de garagem nº 99 (V_{g99})

$$V_{g99} = (7.136,45 \times 11,25 \times 0,50)$$

$V_{g99} = \text{R\$ } 40.143,00$, ou, em números redondos,

$$\mathbf{V_{g99} = \text{R\$ } 40.000,00}$$

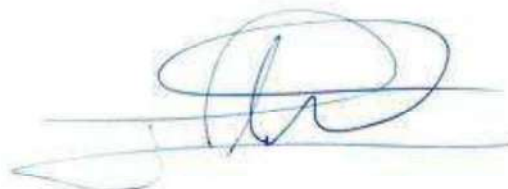
(quarenta mil reais)

CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 16 de agosto de 2018.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP

IMÓVEL 01



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 020.094.1017-3

Local do Imóvel:
AV HIGIENOPOLIS, 968 - AP 154 BL B
HIGIENOPOLIS CEP 01238-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV HIGIENOPOLIS, 968 - AP 154 BL B
HIGIENOPOLIS CEP 01238-000

Contribuinte(s):
CNPJ 61.503.702/0001-82 CYREL COMERCIAL IMOBILIARIA LTDA
CPF 010.073.308-56 BETTINA SANDEL KORALL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.000	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0096
Área total (m²):	3.000		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	176	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	908	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1978		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	7.265,00
- da construção:	2.067,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	211.743,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	203.724,00
Base de cálculo do IPTU:	415.467,00

IMÓVEL 02



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 020.094.1016-5

Local do Imóvel:
AV HIGIENOPOLIS, 968 - AP 153 BL B
HIGIENOPOLIS CEP 01238-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV HIGIENOPOLIS, 968 - AP 153 BL B
HIGIENOPOLIS CEP 01238-000

Contribuinte(s):
CPF 022.758.048-62 ALAIN KORALL HORN

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.000	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0096
Área total (m²):	3.000		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	176	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	908	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1978		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	7.265,00
- da construção:	2.067,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	211.743,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	203.724,00
Base de cálculo do IPTU:	415.467,00

IMÓVEL 03



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 020.094.1068-8

Local do Imóvel:
AV HIGIENOPOLIS, 968 - BOX 51
HIGIENOPOLIS CEP 01238-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV HIGIENOPOLIS, 968 - BOX 51
HIGIENOPOLIS CEP 01238-000

Contribuinte(s):
CNPJ 61.503.702/0001-82 CYREL COMERCIAL IMOBILIARIA LTDA
CPF 022.758.048-62 ALAIN KORALL HORN

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.000	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0014
Área total (m²):	3.000		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	42	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	908	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1978		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.265,00
- da construção:	2.067,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	30.880,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	48.616,00
Base de cálculo do IPTU:	79.496,00

IMÓVEL 04



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 020.094.1088-2

Local do Imóvel:
AV HIGIENOPOLIS, 968 - BOX 71
HIGIENOPOLIS CEP 01238-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV HIGIENOPOLIS, 968 - BOX 71
HIGIENOPOLIS CEP 01238-000

Contribuinte(s):
CNPJ 61.503.702/0001-82 CYREL COMERCIAL IMOBILIARIA LTDA
CPF 022.758.048-62 ALAIN KORALL HORN


Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.000	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0014
Área total (m²):	3.000		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	42	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	908	Uso:	garagem
Ano da construção corrigido:	1978		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	7.265,00
- da construção:	2.067,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	30.880,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	48.616,00
Base de cálculo do IPTU:	79.496,00

IMÓVEL 05



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 020.094.1103-1

Local do Imóvel:
AV HIGIENOPOLIS, 968 - BOX 86
HIGIENOPOLIS CEP 01238-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV HIGIENOPOLIS, 968 - BOX 86
HIGIENOPOLIS CEP 01238-000

Contribuinte(s):
CNPJ 61.503.702/0001-82 CYREL COMERCIAL IMOBILIARIA LTDA
CPF 010.073.308-56 BETTINA SANDEL KORALL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.000	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0014
Área total (m²):	3.000		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	42	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	908	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1978		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	7.265,00
- da construção:	2.067,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	30.880,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	48.616,00
Base de cálculo do IPTU:	79.496,00

IMÓVEL 06



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 020.094.1117-1

Local do Imóvel:
AV HIGIENOPOLIS, 968 - BOX 99
HIGIENOPOLIS CEP 01238-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV HIGIENOPOLIS, 968 - BOX 99
HIGIENOPOLIS CEP 01238-000

Contribuinte(s):
CNPJ 61.503.702/0001-82 CYREL COMERCIAL IMOBILIARIA LTDA
CPF 010.073.308-56 BETTINA SANDEL KORALL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	3.000	Testada (m):	30,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0014
Área total (m²):	3.000		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	42	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	908	Uso: garagem	
Ano da construção corrigido:	1978		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.265,00
- da construção:	2.067,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	30.880,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	48.616,00
Base de cálculo do IPTU:	79.496,00

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre os índices fiscais constantes da Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o índice do local do apartamento avaliando (IF_a) e no denominador, a do apartamento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4} \text{ ou } 1/8]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área útil do apartamento comparativo

A_a = Área útil do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

4. Fator idade real do prédio (F_{ir})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função da idade real dos prédios, com o emprego dos coeficientes de obsolescência previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2002**.

5. Fator padrão construtivo do prédio (F_{pc})

Os apartamentos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo **Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2002**.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = [(V_a / A_u) \times F_f \times (F_{tr} + F_a + F_{ir} + F_{pc} - n + 1)]$$

V_u = Valor unitário básico de apartamento

V_a = Valor de oferta do apartamento comparativo

A_u = Área útil ponderada do apartamento comparativo, considerando nenhuma vaga de garagem

F_f = Fator oferta

F_{tr} = Fator localização

F_a = Fator área

F_{ir} = Fator idade real do apartamento comparativo

F_{pc} = Fator padrão construtivo do apartamento comparativo

n = Número de fatores

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma		
Classe	Residencial	
Grupo	Apartamento	
Padrão	Superior (2,406)	
Fatores utilizados (n)	4 (quatro)	
Idade real estimada	40 (quarenta) anos	
Área útil ponderada avalianda	Apartamento	128,97m ²
	Vaga de garagem	10,00m ²
	Nº de vagas	0
	Cálculo	[128,97 + (0 x 10,00 x 0,50)]
	Resultado	128,97m ²
Vida referencial	60 (sessenta) anos	
Estado da edificação	Regular (c)	
F _{oc}	0,547	
Índice fiscal	6.078,00	
Data-base	Agosto de 2018	

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Proprietário – Sra. Tânia
	Tel.: (11) 99711-5630
02. Data	Agosto de 2018 (oferta)
03. Localização	Edifício Port Grimaud, apartamento nº 24 B
04. Planta Genérica de Valores	Setor 020, Quadra 094 e Índice Fiscal 6.078,00
05. Área útil ponderada	125,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (2,406)
07. Idade do prédio	40 (quarenta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,547
10. Valor de venda	R\$ 900.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = [(900.000,00 / 125,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,992 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 6.428,16 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Proprietário – Sra. Jussara
	Tel.: (11) 98134-9505
02. Data	Agosto de 2018 (oferta)
03. Localização	Edifício Port Grimaud, apartamento nº 142 B
04. Planta Genérica de Valores	Setor 020, Quadra 094 e Índice Fiscal 6.078,00
05. Área útil ponderada	125,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (2,406)
07. Idade do prédio	40 (quarenta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,547
10. Valor de venda	R\$ 1.300.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = [(1.300.000,00 / 125,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,992 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 9.285,12 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Proprietário – Sr. Horácio
	Tel.: (17) 99115-2064
02. Data	Agosto de 2018 (oferta)
03. Localização	Edifício Port Grimaud, apartamento nº 111 A
04. Planta Genérica de Valores	Setor 020, Quadra 094 e Índice Fiscal 6.078,00
05. Área útil ponderada	125,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (2,406)
07. Idade do prédio	40 (quarenta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,547
10. Valor de venda	R\$ 950.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = [(950.000,00 / 125,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,992 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 6.785,28 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Corretora autônoma – Sra. Márcia
	Tel.: (11) 98720-1998
02. Data	Agosto de 2018 (oferta)
03. Localização	Edifício Port Grimaud, 10º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 020, Quadra 094 e Índice Fiscal 6.078,00
05. Área útil ponderada	125,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (2,406)
07. Idade do prédio	40 (quarenta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,547
10. Valor de venda	R\$ 895.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = [(895.000,00 / 125,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,992 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 6.392,45 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Igor Almeida Cons. Imobiliária – Sr. Fernando
	Tel.: (11) 3230-1800
02. Data	Agosto de 2018 (oferta)
03. Localização	Edifício Port Grimaud, 12º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 020, Quadra 094 e Índice Fiscal 6.078,00
05. Área útil ponderada	125,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (2,406)
07. Idade do prédio	40 (quarenta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,547
10. Valor de venda	R\$ 950.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = [(950.000,00 / 125,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,992 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 6.785,28 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Igor Almeida Cons. Imobiliária – Sr. Fernando
	Tel.: (11) 3230-1800
02. Data	Agosto de 2018 (oferta)
03. Localização	Edifício Port Grimaud, 3º andar
04. Planta Genérica de Valores	Setor 020, Quadra 094 e Índice Fiscal 6.078,00
05. Área útil ponderada	125,00m ² / 2 (duas) vagas de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Superior com elevador (2,406)
07. Idade do prédio	40 (quarenta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,547
10. Valor de venda	R\$ 1.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

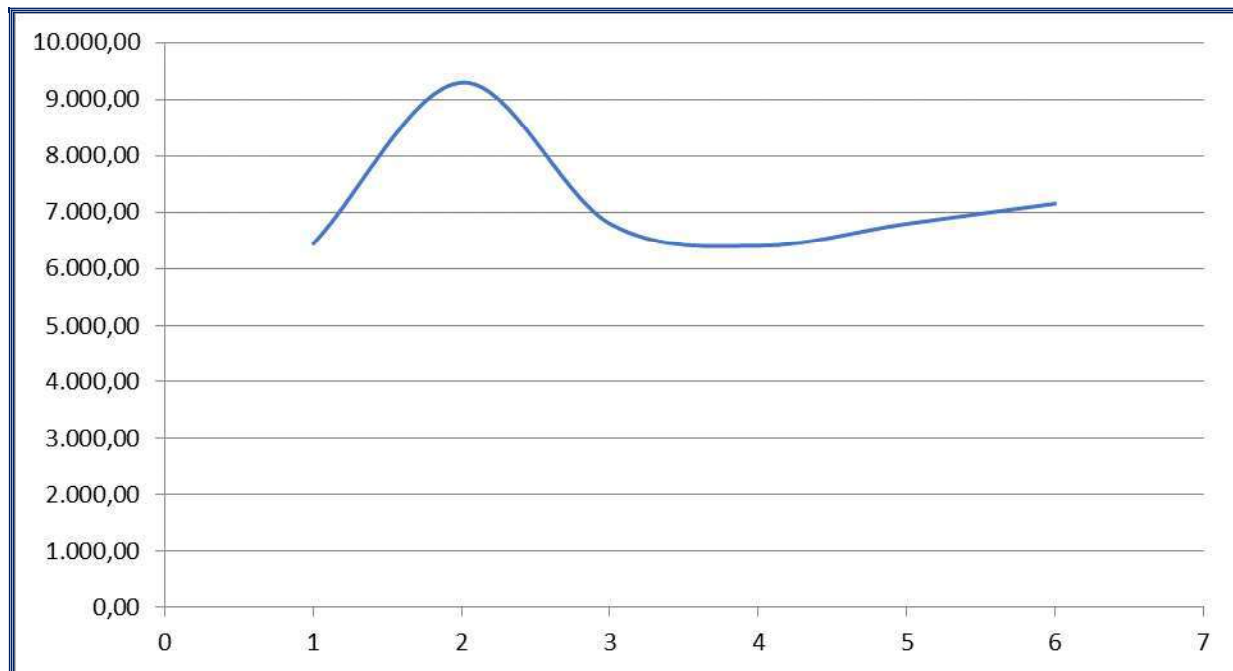
$$V_{u6} = [(1.000.000,00 / 125,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,992 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)]$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 7.142,40 / \text{m}^2$$

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	F _{tr}	A _e	A _h	F _{ir}	F _p	n	V _u
01	900.000,00	0,90	1,000	125,00	0,992	1,000	1,000	4	6.428,16
02	1.300.000,00	0,90	1,000	125,00	0,992	1,000	1,000	4	9.285,12
03	950.000,00	0,90	1,000	125,00	0,992	1,000	1,000	4	6.785,28
04	895.000,00	0,90	1,000	125,00	0,992	1,000	1,000	4	6.392,45
05	950.000,00	0,90	1,000	125,00	0,992	1,000	1,000	4	6.785,28
06	1.000.000,00	0,90	1,000	125,00	0,992	1,000	1,000	4	7.142,40



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	6.428,16
V_{u2}	9.285,12
V_{u3}	6.785,28
V_{u4}	6.392,45
V_{u5}	6.785,28
V_{u6}	7.142,40

$$MA = \frac{\text{R\$ } 42.818,69 / \text{m}^2}{6} = \text{R\$ } 7.136,45 / \text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 4.995,51 / \text{m}^2$$

$$+ 30\% = \text{R\$ } 9.277,38 / \text{m}^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = \text{R\$ } 7.136,45 / \text{m}^2$$

IMÓVEL 07

CAPÍTULO I – VISTORIA

1. Localização

Confluência da Avenida Guarapiranga, nºs 2.049 e 2.097 com a Rua Paulo Sérgio Costáble-Cebola, nºs 8, 10 e 17 e com a Rua Professor Rubens Oscar Guelli, Bairro Jardim São Francisco, Subdistrito Jardim São Luís, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, possui a seguinte inscrição municipal: Setor 094, Quadra 259, Lote 0045-0 e Índice Fiscal 328,00.

3. Plantas de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Avenida Guarapiranga, pela Rua Paulo Sérgio Costábile-Cebola e pela Rua Professor Rubens Oscar Guelli, estando distante da Represa de Guarapiranga, cerca de, aproximadamente, 800 metros.

5. Melhoramentos públicos

O imóvel é dotado dos principais melhoramentos públicos convencionais.

6. Dimensões

O terreno do imóvel em questão, conforme a Matrícula nº 199.721 do 11º CRI / SP (fls. 4.725), possui a seguinte descrição:

“Terreno constante de uma gleba de terras, situado à Estrada de Guarapiranga, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, com a área de 79.600,00m², com a seguinte descrição: partindo de um ponto na Estrada de Guarapiranga, segue no rumo N 78º 55’ E, numa distância de 58,20m; daí segue no rumo de S 89º 26’ E, numa distância de 68,40m; daí segue no rumo de N 78º 34’ E, numa distância de 17,00m; daí segue no rumo de S 82º 13’ E, numa distância de 12,60m; daí segue no rumo de S 70º 02’ E, numa distância de 123,90m; daí segue no rumo de N 35º 06’ E, numa distância de 81,90m; daí segue em rumo de N 36º 22’ E, numa distância de 71,90m; confinando neste lado com propriedade de Alfredo J. Cream; daí quebra à esquerda em ângulo reto e segue numa distância de 200,90m; onde faz divisa com córrego; daí dobra à direita e segue numa distância de 14,00m; daí segue em linha ligeiramente curva, numa distância de 26,40m; confinando neste lado, que é de fundos da propriedade de Alfredo J. Cream; daí segue em linha reta numa distância de 422,30m; confinando com a Estrada de Itupu; daí segue em linha curva e em seguida faz uma linha reta de 60,80m; fazendo frente para a Estrada de Guarapiranga, chegando assim ao ponto de partida.”

7. Zoneamento

O local onde se situa o imóvel em questão, conforme a Lei Municipal nº 13.885 / 04, é caracterizado como zona mista de proteção ambiental (ZMp).

8. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta ondulada.

9. Características do solo

O solo é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

10. Edificações

Sobre o terreno descrito acima há edificações de ocupação irregular.

11. Ilustração fotográfica



Vista da frente do imóvel avaliando para a Rua Paulo Sérgio Costábile-Cebola.



Vista da frente do imóvel avaliando para a Rua Paulo Sérgio Costábile-Cebola.



Vista da Rua Paulo Sérgio Costábile-Cebola que lhe dá acesso.



Vista da Rua Paulo Sérgio Costábile-Cebola que lhe dá acesso.



Vista da Rua Paulo Sérgio Costábile-Cebola que lhe dá acesso.

CAPÍTULO II – AVALIAÇÃO

1. Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo II), apresentados no quadro resumo (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo I).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator topografia (F_t)

Terreno ondulado.

Portanto:

$$F_t = 0,900$$

1.2.2. Fator consistência do terreno (F_c)

O imóvel possui solo seco.

Portanto: $F_c = 1,000$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de agosto de 2018, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 230,51 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (F_t + F_c - n + 1) \times A_t]$$

Sendo:

V_t = Valor do terreno

V_u = Valor unitário básico (R\$ 230,51 / m^2)

F_t = Fator topografia (0,900)

F_c = Fator consistência do solo (1,000)

n = Número de fatores (2)

A_t = Área do terreno (79.600,00 m^2)]

$$V_t = [230,51 \times (0,900 + 1,000 - 2 + 1) \times 79.600,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 16.513.736,00$$

2. Valor total do imóvel (V_i)

O valor total do imóvel é coincidente com o valor do terreno (V_t), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t$$

$$V_i = R\$ 16.513.736,00$$

Ou em números redondos,

$$V_i = R\$ 16.500.000,00$$

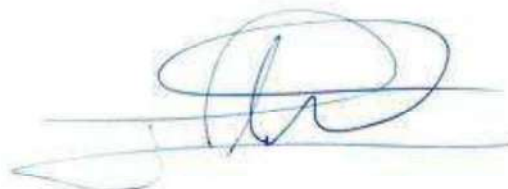
(dezesseis milhões e quinhentos mil reais)

CAPÍTULO III – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 10 (dez) páginas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 16 de agosto de 2018.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_f)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011**.

2. Fator localização (F_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator área (F_a)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$, sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$

$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$

4. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no **item 10.5.2 da Norma**, tendo como referência:
Terreno plano.

5. Fator consistência do terreno (F_c)

Conforme o disposto no **item 10.5.3 da Norma**, tendo como referência:
Terreno seco.

6. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_f) - V_b] / A_t \} \times (F_{tr} + F_a + F_t + F_c - n + 1) \}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação paradigma	
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Número de fatores utilizados (n)	2
Área do terreno avaliando	79.600,00m ²
Zoneamento	Zona mista de proteção ambiental (ZMp)
Índice fiscal	328,00
Data-base	Agosto de 2018

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Garcia Imóveis – Sr. Garcia
	Tel.: (11) 5182-4000
02. Data	Agosto de 2018 (oferta)
03. Localização	Rua Paulo Sérgio Costábile – Cebola, nº 19
04. Planta Genérica de Valores	Setor 094, Quadra 259 e Índice Fiscal 306,00
05. Área	400,00m ²
06. Topografia / Zoneamento	Plano / Zona mista de proteção ambiental (ZMp)
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 200.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{ \{ [(200.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 400,00 \times [1,072 + 0,516 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$V_{u1} = R\$ 264,55 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Ocupantes Corporate Real Estate – Sr. David
	Tel.: (11) 3500-8182
02. Data	Agosto de 2018 (transação em dezembro de 2017)
03. Localização	Avenida Guarapiranga, nº 4.250
04. Planta Genérica de Valores	Setor 094, Quadra 107 e Índice Fiscal 387,00
05. Área	41.488,00m ²
06. Topografia / Zoneamento	Plano / Zona mista de proteção ambiental (ZMp)
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Galpão Médio, 9.000m ² , 40 anos, (e), R\$ 10.243.000,00
09. Valor de venda	R\$ 19.000.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ (19.000.000,00 \times 0,90) - 10.243.000,00 \} / 41.488,00 \times [0,848 + 0,922 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1] \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 162,43 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Lopes Erwin Maack Imóveis – Sra. Cátia
	Tel.: (11) 5694-2222
02. Data	Agosto de 2018 (oferta)
03. Localização	Estrada da Riviera
04. Planta Genérica de Valores	Setor 164, Quadra 093 e Índice Fiscal 226,00
05. Área	5.080,00m ²
06. Topografia / Zoneamento	Plano / Zona mista de proteção ambiental (ZMp)
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 1.250.000,00

Ilustração fotográfica

Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{[(1.250.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 5.080,00 \times [1,451 + 0,709 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1]\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 256,96 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Forte Martinez Imóveis
	Tel.: (11) 5523-4421
02. Data	Agosto de 2018 (oferta)
03. Localização	Rua Grevílea, nº 177 e Rua Jacarandá
04. Planta Genérica de Valores	Setor 094, Quadra 012 e Índice Fiscal 322,00
05. Área	3.040,00m ²
06. Topografia / Zoneamento	Plano / Zona mista de proteção ambiental (ZMp)
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 972.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{[(972.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 3.040,00 \times [1,019 + 0,665 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1]\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 196,72 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Mudeagora.com
	Tel.: (11) 94572-9649
02. Data	Agosto de 2018 (oferta)
03. Localização	Estrada da Baronesa, em frente ao nº 500
04. Planta Genérica de Valores	Setor 179, Quadra 053 e Índice Fiscal 134,00
05. Área	35.000,00m ²
06. Topografia / Zoneamento	Plano / Zona mista de proteção ambiental (ZMp)
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 4.500.000,00

Ilustração fotográfica


Valor unitário homogeneizado:

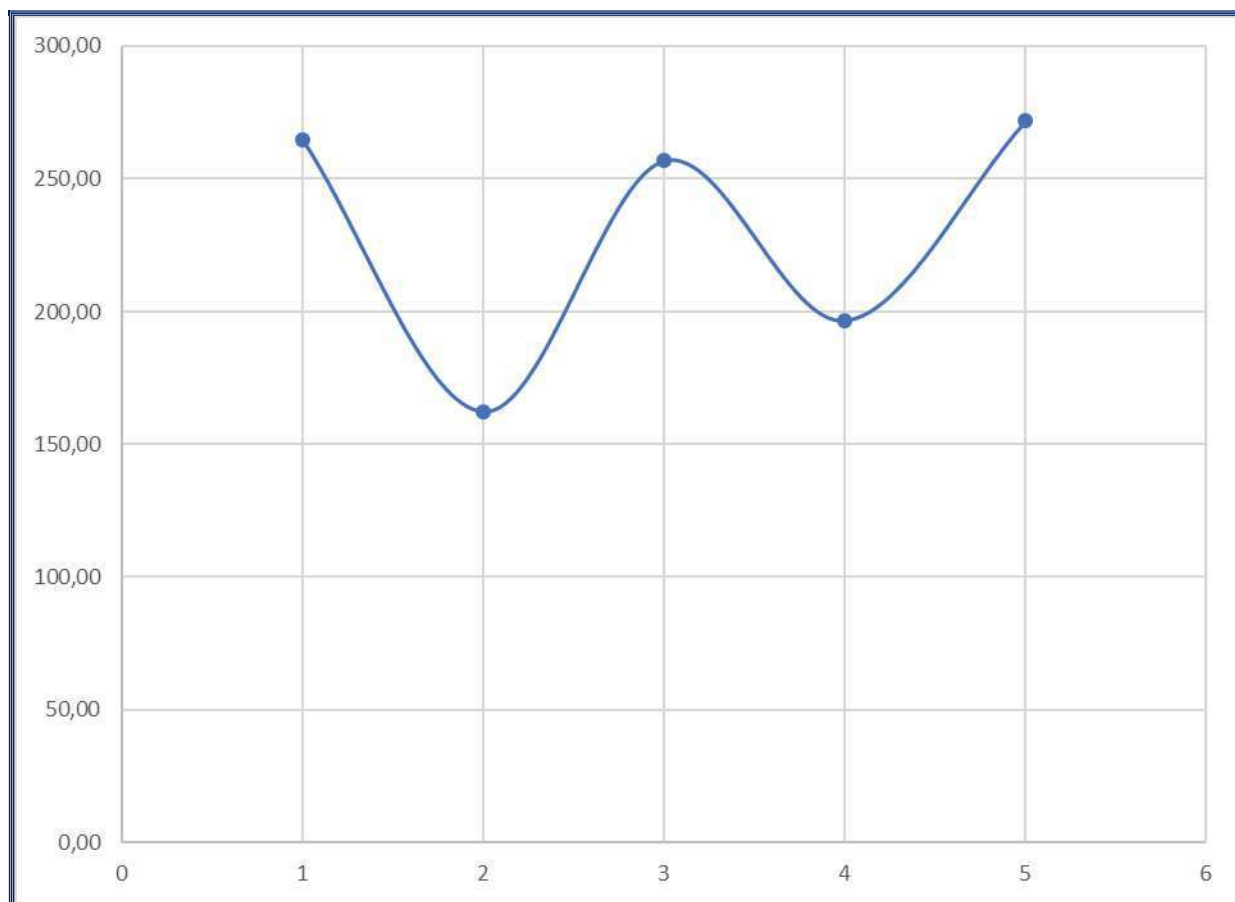
$$V_{u5} = \{[(4.500.000,00 \times 0,90) - 0,00] / 35.000,00 \times [2,448 + 0,902 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1]\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 271,90 / \text{m}^2$$

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _f	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	F _t	F _c	n	V _u
01	200.000,00	0,90	0,00	400,00	1,072	0,516	1	1	4	264,55
02	19.000.000,00	1,00	10.243.000,00	41.488,00	0,848	0,922	1	1	4	162,43
03	1.250.000,00	0,90	0,00	5.080,00	1,451	0,709	1	1	4	256,96
04	972.000,00	0,90	0,00	3.040,00	1,019	0,665	1	1	4	196,72
05	4.500.000,00	0,90	0,00	35.000,00	2,448	0,902	1	1	4	271,90



ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m²)
V_{u1}	264,55
V_{u2}	162,43
V_{u3}	256,96
V_{u4}	196,72
V_{u5}	271,90

$$MA = (1.152,57 / 5) = R\$ 230,51 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 161,36 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 299,67 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento comparativo, logo:

$$\mathbf{V_u = R\$ 230,51 / m^2}$$

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO : Nº 1056229-61.2017.8.26.0100
CARTÓRIO : 5º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : HABITASEC SECURITIZADORA S. A.
REQUERIDOS : ESSER HOLDING LTDA. E OUTROS

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo apresentado e entregue seu trabalho, vem, respeitosamente, apresentar os esclarecimentos solicitados, conforme despacho de V. Exa., às fls. 9.049.

ESCLARECIMENTOS

A) Críticas dos Requeridos (fls. 7.188 / 7.190)**1. Quanto ao valor de mercado para venda dos apartamentos avaliandos (matrículas nºs 35.008 e 39.138)**

Os nobres patronos dos Requeridos informaram que este perito não teria constatado que os apartamentos avaliandos são apartamentos de cobertura e que os apartamentos utilizados na pesquisa imobiliária não são de cobertura, logo, são do tipo especial, com valor mais caro e mais luxuoso que os demais que não são de cobertura.

Esclarece este perito o que se segue:

- 1º) As características construtivas dos apartamentos de cobertura devem seguir as características construtivas do prédio, não sendo possível, em vista das determinações da convenção do condomínio e do código de obras e edificações do Município de São Paulo, qualquer tipo de modificação nas suas características construtivas.
- 2º) Na apuração do valor de mercado dos apartamentos em questão valeu-se do Método Comparativo Direto de Venda de Apartamentos, utilizando somente apartamentos em oferta de venda no mesmo prédio onde encontram-se localizados os apartamentos avaliandos, conforme pode ser constatado no Anexo III – Elementos comparativos (fls. 6.957 / 6.962).
- 3º) No cálculo do valor unitário básico de área útil dos apartamentos avaliandos, procedeu-se a homogeneização através dos fatores de correção preconizados pelas normas de avaliação do IBAPE e ABNT, os quais são os seguintes: Fator oferta, fator localização, fator área, fator padrão construtivo, fator estado de conservação e fator atualização conforme pode ser constatado no Anexo II – Critério de homogeneização (fls. 6.953 / 6.955).

- 4º) No valor de mercado para venda dos apartamentos avaliandos, de R\$ 828.000,00 (oitocentos e vinte e oito mil reais) cada um, não estão considerados os valores das vagas de garagem, pois, são de matrículas separadas.
- 5º) Os apartamentos avaliandos foram unificados, sendo necessário reformas para o retorno à situação primitiva, tais como: reconstrução da parede, revestimentos e pintura entre as salas 1 e 2; reconstituição da cozinha do apto nº 154 (piso, revestimentos, parte hidráulica e pintura) transformada em dormitório e reconstrução de escada de acesso ao pavimento superior no apto nº 154, logo, foi estimado o custo para retornar à situação de origem dos apartamentos.
- 6º) As denominadas “avaliações” apresentadas pelo site 123i.com.br e pela imobiliária Bamberg, na verdade, tratam-se meramente de opiniões de valor, sendo que carecem de embasamento técnico – teórico e não possuem respaldo normativo, logo, não podem e não devem ser aceitos.
- Portanto, compreende-se que o profissional que comercializa o imóvel não pode ser o mesmo que avalia o patrimônio em questão, exatamente por ser parte interessada na transação comercial.
- O exercício profissional do engenheiro avaliador é fundamentado em sólidos conhecimentos de regressões lineares, processos estatísticos, engenharia econômica, geoprocessamento e uso adequado de ferramentas de georreferenciamento. Enquanto o trabalho subjetivo dos corretores de imóveis é feito ao arpejo da NBR 14.653, a qual define avaliação de bens, de seus frutos e direitos como “análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes”.

B) Críticas da Requerente (fls. 8.990 / 8.992)**1. Quanto às restrições ambientais do imóvel avaliando da Matrícula nº 199.721**

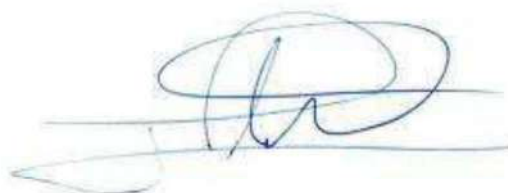
O nobre patrono da Requerente informou que contratou perícia técnica especializada que apurou as restrições ambientais no referido bem, e que não haviam sido tratadas por este perito, no laudo de avaliação.

Esclarece este perito que o nobre patrono da Requerente encontra-se equivocado, pois, na apuração do valor de mercado para venda do imóvel em questão, não se valeu do Método Involutivo, que visa, basicamente, determinar o valor de uma gleba suscetível de urbanização, partindo-se do pressuposto de se lotear a área em estudo. Assim, conhecendo-se o valor que a área alcançaria com a venda dos lotes urbanizados para incorporação, o lucro do empreendimento e as despesas totais com a implantação do loteamento, pode-se determinar o valor da gleba bruta. Na região foram encontrados imóveis de grandes proporções em oferta de venda, com características físicas semelhantes e na mesma zona do imóvel avaliando, conforme pode ser constatado no Anexo II – Elementos comparativos (fls. 6.981 / 6.985), sendo que, nos valores de venda ofertados dos imóveis comparativos já se encontram consideradas as restrições ambientais.

Assim sendo, este perito, acreditando ter fornecido todos os esclarecimentos solicitados, fica à disposição de V. Exa. para dirimir quaisquer outras dúvidas, que, porventura, venham a surgir.

Nestes termos,
P. Deferimento

São Paulo, 18 de maio de 2020.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL