

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA MMª 22ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO N. 1054589-62.2013.8.26.0100

Hevana Baccaro Corvino, perita em Avaliações Imobiliárias, devidamente inscrita no CRECI/SP sob o n.º 159.308, certificada pelo CAAVI - Conceitos Avançados em Avaliações de Imóveis, nomeada às fls. 93 para atuar nos autos do processo supra, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, em atenção às fls. 107, apresentar o respectivo laudo pericial em anexo, esperando ter alcançado seu objetivo.

Na oportunidade, requer seja expedida a guia para o levantamento do valor depositado em juízo a título de honorários periciais, visto que apresentado laudo conclusivo sobre avaliação do imóvel.

Coloco-me a disposição para eventuais esclarecimento de dúvidas que porventura surgirem.

São Paulo, 05 de Setembro de 2019.

Hevana Baccaro Corvino

CRECI 159.308

WORKSHOP URBANO

23 – LOCAL DO IMÓVEL	Pontuação atribuída nas vistorias				Imóvel Paradigma 2200 pts = 100%	
	IA	R ₁	R ₂	R ₃		
23.1 – Nobre	X	X	X	X		
23.2 – Comercial					IA	2240
23.3 – Classe Média					R ₁	2240
23.4 – Pobre					R ₂	2240
23.5 – Ruim					R ₃	2240

24 -	Padrão / Construção			ROSS HEIDECKE Conservação e uso (unidade)	Referenciais à venda por		Idade do Imóvel
	Baixo m ²	Médio m ²	Alto m ²		Valor venda (R\$)	Valor venda / m ² (R\$)	
IA		1.766,37		C-24			24
R ₁		1.766,37		C-24	700.000,00	12.727,27	24
R ₂		1.766,37		C-24	640.000,00	11.636,36	24
R ₃		1.766,37		C-24	500.000,00	9.090,90	24

NOTA: Considerando detalhes observados quando das vistorias, tipo localização e acessórios integrados nas unidades visitadas, bem como a idade e o estado de conservação dos imóveis, no **Anexo II**, aplicamos Fatores de Correção e Ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo Mercado Imobiliário, considerando a NBR 14653/2, Norma IBAPE/95 e Instruções do CAAVI/2004 para avaliações urbanas.

NOTA: Ver comentários, justificativas e Homogeneização dos Dados no **Anexo II**.



Mapa da localização imóvel avaliando

WORKSHOP URBANO

Interessados:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAGIC PLACE GUARARA, 58
IA - Imóvel em Avaliação	Rua Guarara, 58 unidade 22 -2° andar Cep 01425-000 - Jardim Paulista SP
R₁ - Imóvel Referencial I	Rua Guarara, 58 andar alto Cep 01425-000 - Jardim Paulista SP
R₂ - Imóvel Referencial II	Rua Guarara, 58 unidade 61 – 6° andar Cep 01425-000 – Jardim Paulista SP
R₃ - Imóvel Referencial III	Rua Guarara, 58 unidade 93 - 9° andar Cep 01425-000 – Jardim Paulista SP

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e CONCLUSÃO

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – IA:

Avaliação Global do imóvel sito no **Condomínio Edifício Magic Place Guarara**, 58 unidade 22, Jardim Paulista – São Paulo, para especificar o valor do m² e o valor de venda.

Número da matrícula 132.007 do 4º Cartório Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

Encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o número 014.086.0495-7.

“Não foi solicitado a este signatário que realizasse uma análise documental do referido imóvel”.

Considerando o valor global do imóvel e que a construção está dentro do padrão médio, calculamos R\$ 11.151,50 como o valor do m², com variações de 5% para mais e para menos conforme a necessidade do mercado.

Valor de Venda R\$ 621.138,55



Foto 01 – Vista frontal do imóvel



Foto 02 – Vista lateral direita



Foto 03 – Área lateral esquerda

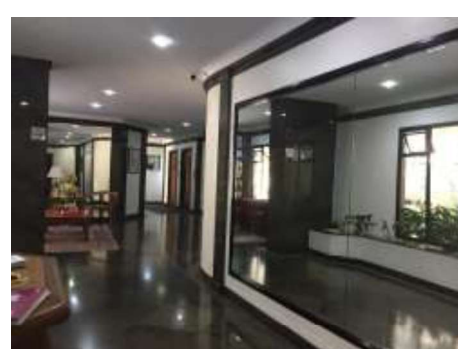


Foto 04 - Hall de entrada

METODOLOGIA

Tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, conforme o demonstrado no **ANEXO I** adotaremos neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** para encontrarmos o valor de Venda do imóvel em questão.

WORKSHOP URBANO

Imóvel Referencial I - R₁

Anunciado na Imobiliária: **Olimpia House**

Telefone: 3937-3900

Contato: Vanessa

Valor da Venda R\$ 700.000,00

Possuindo 55m² de área útil

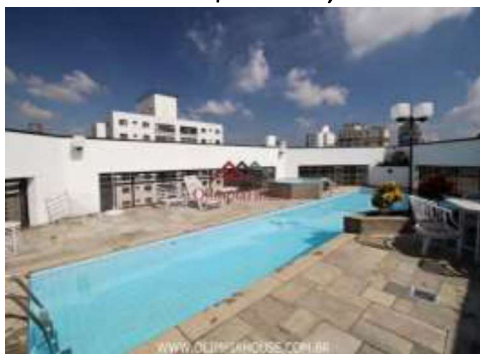


Foto 05 – Vista frontal do imóvel



Foto 06 – Placa do agente vendedor

Imóvel Referencial II - R₂

Anunciado na Imobiliária: **Olimpia House**

Telefone: 3937-3900

Contato: Vanessa

Valor da Venda R\$ 640.000,00

Possuindo 55m² de área útil



Foto 07 – Vista frontal do imóvel



Foto 08 – Placa do agente vendedor

Imóvel Referencial III - R₃

Anunciado na Imobiliária: **Century 21 Ello SP**

Telefone: 51890021

Contato: Sandra

Valor da Venda R\$ 500.000,00

Possuindo 55m² de área útil



Foto 09 – Vista frontal do imóvel



Foto 10 – Placa do agente vendedor

CONCEITO

Considerando os dados até aqui obtidos e a **METODOLOGIA** adotada, optaremos por encontrar as **MÉDIAS** desses dados entre os chamados **IMÓVEIS REFERENCIAIS** e aplicar a **HOMOGENEIZAÇÃO** dos dados.

WORKSHOP URBANO

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os imóveis considerados neste estudo, quando comparados ao hipoteticamente chamado **Imóvel Paradigma** (2200 pontos), obtiveram as seguintes pontuações (vide **Anexo I** - campo 23):

IMÓVEL	Pontuação Obtida	Imóvel Paradigma	% REPRESENTATIVA Pontuação : 2200%
IA	2240	2200 pontos = 100%	101,81%
R ₁	2240		101,81%
R ₂	2240		101,81%
R ₃	2240		101,81%

Assim temos que a **média** entre os referenciais é de:

Representativa % :

$$R^1 101,81 + R^2 101,81 + R^3 101,81 \div 3 =$$

101,81% Repres. Média

R\$ da venda / m²:

$$R^1 12.727,27 + R^2 11.636,36 + R^3 9.090,90 \div 3 =$$

R\$ 11.151,51 médio/m²

Logo, o **Imóvel Paradigma** corresponde a:

$$(\text{R\$ médio/m}^2) 11.151,51 \div (\% \text{ Repres. Média}) 101,81\% =$$

R\$ 10.953,25 (=100%)

Se o **IA** corresponde a 101,81 % quando comparado ao chamado **Imóvel Paradigma**, e se temos que os 100% deste equivalem a **R\$ 10.953,25**, então, o valor do metro quadrado da venda do **Imóvel Avaliando (IA)** é equivalente a:

(valor do m² do IP) **R\$ 10.953,25**

$$\times (\% \text{ Repres. do IA}) 101,81\% = \text{R\$}11.151,50 / \text{m}^2 \text{ venda do IA}$$

Que multiplicado pelo total de área útil que o **IA** possui, que é de 55,7 m², dá-nos seu valor da Venda aproximado de **R\$621.138,55 (Seiscentos e vinte um mil, cento e trinta e oito reais e cinquenta e cinco centavos)**

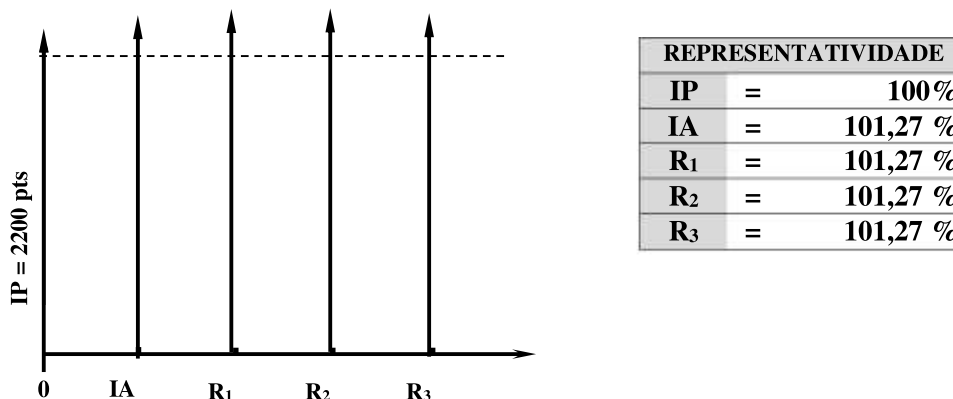
WORKSHOP URBANO

QUADRO COMPARATIVO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO			
IMÓVEL	Valor do Condomínio (R\$)	Valor da Venda (R\$)	% Representativa $\frac{\text{Valor Condomínio}}{\text{Valor Venda}} = x\%$
IA	1.427,75		
R ₁	1.427,75	700.000,00	0,20
R ₂	1.427,75	640.000,00	0,22
R ₃	1.427,75	500.000,00	0,28

Análise Comparativa: No momento o Mercado Imobiliário apresenta o comportamento abaixo:

Condomínios	0,00 a 0,30%	Limites aceitáveis
	0,31 a 0,50%	Acima do limite
	0,51 a 0,70%	Dificulta a venda ou locação
	0,71%	Fator depreciativo para viabilizar venda

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



Justificativas:

“O resultado encontrado tecnicamente através da pesquisa de mercado e da homogeneização dos dados, reflete o valor do referido imóvel junto ao mercado imobiliário, não sendo portanto necessário aplicação de qualquer fator de correção/ajuste”

CONCLUSÃO

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653/2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações Urbanas do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004, que contribuíram para formarmos a convicção do valor.

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor de venda aproximado do mercado de

R\$ 621.138,55

Variável de + 5% = R\$ 652.195,4

Variável de - 5% = R\$ 590.081,62

São Paulo, 05 de setembro de 2019

Hevana Baccaro Corvino - CRECI 159308