

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA  
ENG CIVIL - CREA/SP N.º 060028235-5

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 15.ª  
VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL.

PROCESSO N.º 2001.025481-3  
N.º DE ORDEM 01.15.2001/001392

*J. Dijam. L.*

*10 - 2415 / 2013*

*[Handwritten signature]*

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA,  
engenheiro civil, agrimensor, e de  
segurança do trabalho, CREA/SP -  
060028235.5, Administrador, CRA/SP  
10.601, perito judicial nos autos da  
ação de **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**  
(em geral) que **PAULO CESAR**  
**FRANCO PAZ** move contra **ANA**  
**MARIA ANTICH DA NÓBREGA** uma  
vez tendo realizado suas vitorias,  
pesquisas e estudos, vem apresentar  
suas conclusões técnicas  
consubstanciadas no seguinte.

### LAUDO OFICIAL DE AVALIAÇÃO

Rua Major Quedinho, n.º 111 - 4º andar - conj. 408 - Consolação  
CEP 01050-060 - SAO PAULO - SP  
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602  
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br



133

## 1) OBJETIVO

O objetivo do presente laudo oficial é de apresentar a avaliação de livre mercado de uma casa localizada na Rua Almirante Soares Dutra, n.º 539, no bairro denominado Paineiras do Morumbi nesta Capital.

## 2) JUSTIFICATIVA

A presente avaliação é justificada para que esta Douta e Ínclita M.M.<sup>a</sup> Juíza tenha valores reais de mercado para a hasta pública, evitando-se assim preços vis.

## 3) METODOLOGIA

A metodologia a ser aplicada é a das normas técnicas em vigor, a saber: da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, as do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, as do Tribunal de Justiça e da boa técnica trivialmente utilizada em nosso meio.

## 4) IMÓVEL.

### 4.1) DATA DA VISTORIA,

A vistoria foi realizada no dia 16/5/2.013, tendo sido acompanhada pelo nobre Assistentes Técnicos nomeados pelas partes e devidamente intimados de conformidade com a Lei por este Perito Oficial, a



1332  
saber: **Sr. Mario Antonio Papini Neto** (fone: 11-99400-8899), corretor de imóvel, CRECI-SP n.º 118.867 e **Eng. Rui Augusto de Sousa Assumpção**, CREA 060059029 – (fone: 11-3104-4986), estando presente também o advogado do Autor, Dr. Paulo Antônio Papini. A pericia foi recebida pela Sra. Ana Maria A. da Nóbrega que acompanhou a vistoria e deu informações a bem dos serviços periciais.

A seguir conjuntamente com os Assistentes técnicos foi feito um levantamento de seis imóveis em oferta de mercado na própria rua em que se encontra o imóvel avaliando.

#### 4.2) TERRENO

O lote de terreno em que foi incorporado o sobrado avaliando possui as seguintes medidas e características:

Frente: ..... 39,85m  
Profundidade equivalente: ..... 31,44m  
Área: ..... 1.253,00 m<sup>2</sup>

Formato Geométrico: triangular.

Topografia: plana.

Pedologia: de aspecto superficial firme e seco.

Contribuinte Municipal: 123.166.0158-7



Zoneamento: Segundo a Lei do Zoneamento atual está inserido na BT - ZER 1 -07.

### 4.3) BENFEITORIAS

Constituído por um sobrado em estrutura de concreto armado com fechos em alvenaria, construído devidamente recuado de suas divisas. Possui amplo jardim interno com piscina, casa de máquinas e churrasqueira.

Sua distribuição interna assim se descreve:

**Térreo:** entrada social; três salas com lareira, um banheiro completo; um lavabo social; cozinha; copa; duas despensas; dependências de empregados, sendo dois quartos e dois banheiros, quintal. Quatro vagas cobertas para autos com banheiro para motoristas com entrada independente.

**Superior:** Hall da escada com corredor (assoalho de madeira, quatro suítes, quatro banheiros, sendo que três suítes possuem closet e uma com armário.

Acabamentos: fachada em tijolos aparentes; pisos em assoalhos de tábuas largas; cerâmica e mármore; paredes com pintura p.va. látex sobre massa corrida; forro decorativo de gesso; portas, batentes e caixilhos em alumínio e madeira; vidros blindex. Banheiros com barra de azulejos de cor até o teto assentados a prumo; louça sanitária de primeira; aquecimento central; metais de primeira.

Estado de conservação: regular necessitando de pequenos reparos.

1333  
1



1334

Idade real: 28 anos (ano da construção 1.985)

**Área útil construída: 601,00m<sup>2</sup>**

Padrão: casa de padrão fino.

As normas de valores de edificações de imóveis urbanos – São Paulo do IBAPE/SP assim descreve este padrão:

*Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Composta normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, bibliotecas, sala de inverno e etc.) lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quarto ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou matérias equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.*

*Caracterizam-se pela utilização de matérias construtivos e acabamentos especiais, geralmente produzidos sob encomenda, tais como:*

**Pisos:** mármore ou de granito, assoalhos, carpete de alta densidade.

**Paredes:** pintura acrílica sobre massa corrida, azulejos, fórmica, epóxi, tecidos, papel decorado, porcelanato ou equivalente.

**Forros:** pintura acrílica sobre massa corrida aplicada na própria laje ou gesso; madeira.

**Instalações hidráulicas:** obedecendo a projeto específico. Banheiros dotados de peças sanitárias e materiais nobres, hidromassagem, aquecimento central.



***Instalações elétricas:** projetadas especialmente e utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, para pontos de uso diversos, inclusive tomadas para equipamentos domésticos, telefone, eventualmente ar condicionado e equipamentos de segurança.*

***Esquadrias:** madeira ou de alumínio com detalhes de projeto específico e utilizando ferragens especiais."*

## 5) AVALIAÇÃO

### 5.1) METODOLOGIA ESPECÍFICA

O método a ser adotado é o comparativo direto de mercado, com um levantamento de uma amostra no site do zapi imóvel e na própria rua em que está localizado o sobrado avaliando de elementos semelhantes em livre oferta, conforme apresentado a seguir. Os unitários são em função das áreas úteis conforme planilha de cálculo a seguir.

### 5.2) PESQUISA

Foi obtida uma amostra com 14 (quatorze) elementos em livre oferta de imóveis semelhantes ao avaliando. Sendo que seis foram devidamente levantados pessoalmente pelo perito signatário conforme fotos a seguir (elementos de n.ºs 09 a 14). As outras ofertas de n.ºs 01 a 08 foram obtidas no site do zapimovel ([www.zapimovel.com.br](http://www.zapimovel.com.br)) e apresentadas suas fichas em anexo a este laudo oficial.

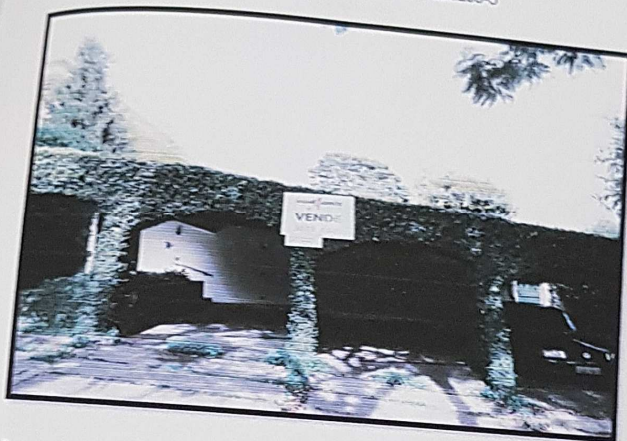


**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**

ENG. CIVIL - CREA / SP N.º 060028235-5

7

1336



**Elemento n.º 09** - Rua Almirante Soares Dutra, 483; Terreno = 750m<sup>2</sup>; Construção = 450m<sup>2</sup>; 3 vagas; 3 suítes, Oferta = **R\$ 1.200.000,00**- Fonte: Imóvel A, Informante:, Sr. Kennedy, fone: 3071-4401.



**Elemento n.º 10** - Rua Almirante Soares Dutra, 332; Terreno = 700m<sup>2</sup>; Construção = 500m<sup>2</sup>; 4 suítes, Oferta = **R\$ 1.900.000,00**- Fonte: proprietário, Informante:, Sr. Alexandre, fone: 99409-4439.

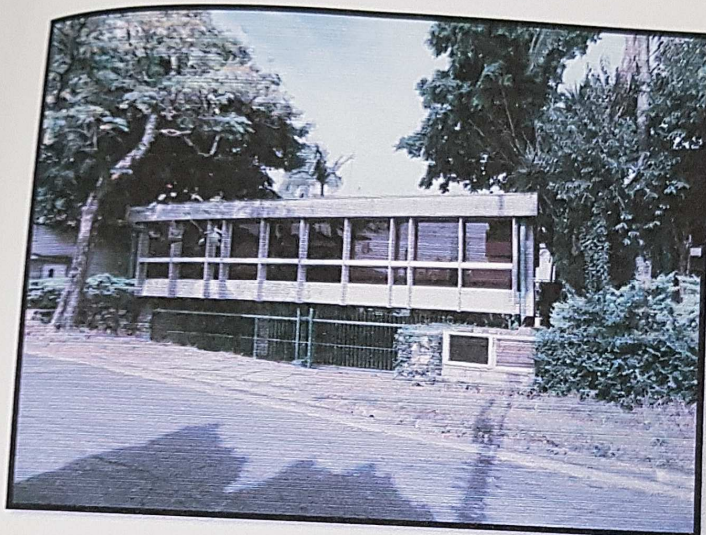
Rua Major Quedinho, n.º 111 - 4º andar - conj. 408 - Consolação  
CEP 01050-060 - SÃO PAULO - SP  
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602  
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br



**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**  
ENG. CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

8

1337  
,



**Elemento n.º 11** - Rua Almirante Soares Dutra, 147; Terreno = 1.520m<sup>2</sup>; Construção = 1190m<sup>2</sup>; 14 vagas; 4 suítes, Oferta = **R\$ 2.500.000,00**- Fonte: Coelho da Fonseca Imóveis , Informante:, Sra. Fátima - fone: 3745-6000..



**Elemento n.º 12** - Rua Almirante Soares Dutra, 617; Terreno = 500m<sup>2</sup>; Construção = 407m<sup>2</sup>; 4 dorm. sendo 3 suítes; 4 vagas; Oferta = **R\$ 2.200.000,00**- Fonte: Coelho da Fonseca Imóveis , Informante:, Sr. Hipólito - fone: 3745-6056.

Rua Major Quedinho, n.º 111 - 4º andar - conj. 408 - Consolação  
CEP 01050-060 - SÃO PAULO - SP  
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602  
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br





1338

**Elemento n.º 13** – Rua Almirante Soares Dutra, 40; Terreno = 450m<sup>2</sup>; Construção = 420m<sup>2</sup>; 3 vagas; Oferta = **R\$ 2.200.000,00**- Fonte: Coelho da Fonseca Imóveis , Informante: Sra. Fátima – fone: 3745-6000.

**ELEMENTO N.º 14** – Rua Almirante Soares Dutra, 446, casa com 1.400,00m<sup>2</sup> de terreno e 800,00m<sup>2</sup> de construção, preço: R\$ 2.100.000,00. Fonte: Coelho da Fonseca Imóveis. Informante: Sra. Fátima – fone: 3745-6000.

Observamos que o próprio imóvel está a venda conforme se corrobora pela foto n.º 58 anexa pelo valor de oferta de R\$ 2.000.000,00.

### **5.3) TRATAMENTO DA AMOSTRA.**

Com auxílio de uma planilha eletrônica do Excel tratamos os elementos da amostra e obtemos os unitários de cada um, conforme tabela I a seguir.



1335  
1

... obtido o unitário em função da área útil de cada elemento com desconto do fator elasticidade da oferta de 10%. Obtida a primeira média cujo coeficiente de variação foi de 28%. A seguir saneando-se dos elementos discrepantes de  $\pm 30\%$  em torno da média, descartamos os elementos 2/11/12 e 13 por se mostrarem fora do intervalo.

AMOSTRA - UNITÁRIO BÁSICO						
N.º	LOCAL	OFERTA	0,90*OFERTA	Au	Qm	Qs
1	R. Jaba	2.350.000,00	2.115.000,00	750	2.820,00	2.820,00
2	R. Dr. Cristiano de Souza	1.450.000,00	1.305.000,00	600	2.175,00	NIHIL
3	R. Dr. Cristiano de Souza	1.600.000,00	1.440.000,00	420	3.428,57	3.428,57
4	R. David Pimentel	1.500.000,00	1.350.000,00	500	2.700,00	2.700,00
5	R. Corveta Camacua	1.990.000,00	1.791.000,00	500	3.582,00	3.582,00
6	R. Rubens do Amaral	1.750.000,00	1.575.000,00	540	2.916,67	2.916,67
7	R. Iraúna	1.950.000,00	1.755.000,00	500	3.510,00	3.510,00
8	R. Alm. Soares Dutra	1.850.000,00	1.665.000,00	600	2.775,00	2.775,00
9	R. Alm. Soares Dutra,483	1.200.000,00	1.080.000,00	450	2.400,00	2.400,00
10	R. Alm. Soares Dutra,332	1.900.000,00	1.710.000,00	500	3.420,00	3.420,00
11	R. Alm. Soares Dutra,147	2.500.000,00	2.250.000,00	1190	1.890,76	NIHIL
12	R. Alm. Soares Dutra,617	2.200.000,00	1.980.000,00	407	4.864,86	NIHIL
13	R. Alm. Soares Dutra,40	2.200.000,00	1.980.000,00	420	4.714,29	NIHIL
14	R. Alm. Soares Dutra,446	2.100.000,00	1.890.000,00	800	2.362,50	2.362,50
<b>MÉDIA SANEADA</b>					3.111,40	<b>2.991,47</b>
<b>DESVIO PADRÃO</b>					879,64	460,02
<b>COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - C.V.</b>					0,28	0,15
<b>LIMITE INFERIOR -30%</b>					2.177,98	2.094,03
<b>LIMITE SUPERIOR +30%</b>					4.044,82	3.888,92

**TABELA I** - Tratamento da amostra.

Desta forma obtemos o unitário básico para a área útil construída de:

<b>Q = R\$ 2.991,47/m<sup>2</sup></b>
---------------------------------------

Observamos que o coeficiente de variação cai para 15%.



1340  
1

#### 5.4) CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

Como foram aproveitados 10 (dez) elementos dos 14 (quatorze) pesquisados, temos 09 graus de liberdade, logo:  $t_{\alpha/2} = (80\%)$ .

Cálculo dos limites:

$$LI = X - t_{\alpha/2} * S / \sqrt{n} = 2991 - 0,833 * 460 / \sqrt{10} = 2870$$

$$LS = X + t_{\alpha/2} * S / \sqrt{n} = 2991 + 0,833 * 460 / \sqrt{10} = 3112$$

A amplitude para um intervalo de confiança de 80% em torno da média é de:

$$AP = (LS-LI)/X = (3112 - 2870)/2991 = 0,080 \text{ ou } 8,00 \%$$

Logo de acordo com as normas avaliatórias o grau de precisão é III, pois  $AP \leq 30\%$ .

Portanto o unitário assim obtido possui grau de precisão III que é o máximo grau de precisão.

#### 5.5) CAPITAL IMÓVEL.

Será o simples produto do unitário básico obtido no item anterior pela área útil incorporado:

$$V_I = R\$ 2.991,47/m^2 * 601,00m^2$$

Em números redondos

$$V_I = R\$ 1.800.000,00$$

(hum milhão e oitocentos mil reais)



1341  
1

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**  
ENG. CIVIL - CREA/SP N.º 060028235-5

**PERGUNTAS DO AUTOR - (fls.1320)**

*1. Quereria o senhor Perito informar quanto vale o imóvel num contexto normal de mercado, isto é o valor do imóvel analisando sua metragem quadrada, conservação, localização em que se encontra e se não tivesse dívida alguma que o gravasse?*

**Resp.:** Vide corpo deste laudo oficial.

*1.1 Num contexto de venda forçada, isto é, o imóvel tendo que ser vendido com urgência, por conta de dever mais de R\$ 400.000,00 de impostos e taxas e além da dívida originária deste processo, quanto se poderia estimar o valor de mercado do imóvel?*

**Resp.:** A questão da venda forçada será decidido por esta MM<sup>a</sup> Juíza por qual percentagem com relação ao valor de mercado devidamente avaliado no corpo deste laudo oficial deverá ser dada para início da hasta pública. Deve-se ressaltar que a questão de venda forçada foge ao escopo do presente laudo e das atribuições deste perito.

*1.2 É possível obter-se alguma linha de crédito bancário ofertando-se este imóvel com garantia hipotecária com as dívidas que o gravam?*

**Resp.:** Prejudicado, foge ao escopo da presente perícia cujo objetivo é de avaliar o imóvel para venda em hasta pública.



1342  
/

**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**  
ENG. CIVIL - CREA / SP N.º 060028235-5

**7) CONCLUSÃO**

A perícia conclui que o valor do imóvel para venda a vista em livre mercado imobiliário é de:

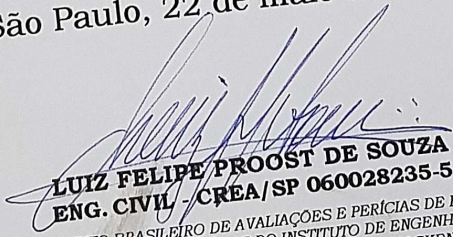
**V<sub>i</sub> = R\$ 1.800.000,00**  
(hum milhão e oitocentos mil reais)

**8) TERMOS DE ENCERRAMENTO**

Tendo realizado sua avaliação encerra a perícia o presente laudo que vai digitado em 13 (treze) páginas, todas rubricadas no verso e esta última datada e assinada, acompanhando os seguintes anexos:

- 1- Planta de situação.
- 2- Certidão de dados cadastrais.
- 3- Amostra com 08 elementos.
- 4- 55 (cinquenta e cinco) fotos.

São Paulo, 22 de maio de 2.013

  
**LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**  
 ENG. CIVIL - CREA/SP 060028235-5

MEMBRO TITULAR DO IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.  
 MEMBRO TITULAR DA DIVISÃO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.  
 MESTRE EM SANEAMENTO AMBIENTAL PELA UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE.  
 ESPECIALISTA EM GESTÃO AMBIENTAL PELA ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO.  
 PROFESSOR DO CURSO DE ENGENHARIA CIVIL DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO.  
 CONSELHEIRO DO CREA/SP - GESTÕES - 82/85-92/94-95/97.  
 MEDIADOR E ARBITRO MEMBRO DA CÂMARA DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.

Rua M...  
 ...ho, n.º 111 - 4º andar - conj. 408 - Consolação  
 ...P 01050-060 - SÃO PAULO - SP  
 ... (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602  
 ...E-MAIL: ipkproost@uol.com.br