

M. Eduardo B. Greco e Associados - Perícias e Avaliações Judiciais
EQUIPE MULTIDISCIPLINAR DE PERITOS JUDICIAIS
CNPJ nº 18.038.135/0001-01 – e-mail: greco.meb@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO

32ª VARA CÍVEL

Processo n.º 0031987-84.2019.8.26.0100

SUMÁRIO

1. Considerações gerais
2. Métodos e Critérios
3. Dados dos imóveis
4. Vistoria
5. Determinação do Valor
6. Enquadramento do Laudo
7. Considerações Finais
8. Encerramento

1 - PRELIMINARES.

O Autor, **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO TORRES DO IBIRAPUERA**, representado através de seu síndico e por seus advogados, ajuizou a presente ação, que se processa perante esta **32ª VARA CIVEL**, em face de **ROBERTO ALVES BEZERRA E TEISE MARIA RIBEIRO**, para requerer a continuação do feito referente ao **Processo nº 0171406-71.2009.8.26.0100 (583.00.2009.171406)** – cumprimento provisório de sentença, nesta mesma **32ª VARA CIVEL**.

O imóvel em questão possui **matrícula nº 116.176 – 14º CRI**. Não conseguimos, com os números de contribuintes mencionados na matrícula, identificar o imóvel objeto desta lide.

O presente trabalho encerra a avaliação de uma sala comercial, de modo a se ter ciência do valor do imóvel atual para a dívida mencionada nos autos.

Nos estudos considerou-se:

- a) A inspeção do imóvel e de sua circunvizinhança, descritas no item descrição do imóvel / vistoria deste trabalho.
- b) O conjunto de informações obtidas em inspeção e os documentos acostados aos autos
- c) Os parâmetros estipulados para produção deste laudo obedecendo a NBR 14.653 - ABNT e as normas vigentes.
- d) A realização de pesquisa de mercado para apurar o real valor de mercado praticado na região de interesse, buscando determinar o valor médio do metro quadrado, a partir da aplicação das metodologias de praxe judicial, notadamente, os critérios, as diretrizes e parâmetros.

e) O fundamento conceitual do trabalho, tal seja, o **valor de mercado** - a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições vigentes no mercado.

2 - MÉTODOS E CRITÉRIOS

2.1 - Métodos

As metodologias aplicadas obedecem à NR 14.653 – ABNT e foram escolhidas basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O procedimento avaliatório mais indicado ao caso corresponde ao *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*.

2.2 - Critérios

Na aplicação do *Método Comparativo a Preços de Mercado*, os valores dos preços de oferta devem ser multiplicados por 0,90, chamado *fator de elasticidade da oferta*, partindo-se da suposição de que todos os imóveis em oferta têm um acréscimo de pelo menos 10% em face de eventual “barganha” e despesas de corretagem. Para operações efetivadas, não se aplica o fator oferta.

Os fatores a serem considerados na homogeneização para possibilitar a comparação, devem ser aplicados de modo que o valor / m² do imóvel em oferta ou transação indique um preço que o imóvel teria se estivesse situado no local em que está o imóvel objeto da avaliação.

Assim consideram-se os seguintes fatores:

- Correção da elasticidade da informação pelo fator fonte – F_o = 0,90

- Cálculo do fator transposição – $F_t = I.Fiscal\ avaliando / I.Fiscal\ amostra$

Para a transposição da parcela do valor referente de um local para outro, normalmente, emprega-se a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos - PGV - editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência deles. Sendo verificada incoerência, o perito avaliador lança mão de Índices de Localização, compostos mediante sua própria observação, segundo os parâmetros melhoramentos públicos e fatores geoeconômicos determinados pela Prefeitura.

- Fator área

Em face das diferenças de áreas, é feita a correção por este fator expresso pela fórmula matemática anteriormente citada, pois se sabe que quanto menor a área maior o valor por metro quadrado.

$$F_a = (\text{área da amostra} / \text{área do imóvel avaliando})^n$$

$n = 0,250 \rightarrow$ para diferença entre áreas inferior a 30%

$n = 0,125 \rightarrow$ para diferença entre áreas superior a 30%

- Fator de Equivalência - F_e

O fator equivalência é função do padrão construtivo, da idade e do estado de conservação dos conjuntos comerciais

O padrão construtivo é classificado pelo profissional avaliador, tendo os coeficientes diretamente vinculados ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON / SP, segundo o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, tabelados e publicados pelo IBAPE / SP em nov. / 2006.

O $F_{oc} \rightarrow$ Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação é dado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R \rightarrow Coeficiente residual correspondente ao padrão – (0,20)

K \rightarrow Coeficiente de Ross Heidecke – Tabela

M. Eduardo B. Greco e Associados - Perícias e Avaliações Judiciais

EQUIPE MULTIDISCIPLINAR DE PERITOS JUDICIAIS

CNPJ nº 18.038.135/0001-01 – e-mail: greco.meb@gmail.com

Para se obter o valor de K (tabelado), necessita-se estimar o mais próximo do possível, a idade real do imóvel

Para o imóvel em estudo temos:

Idade aproximada do imóvel: 30 anos

$I_r = 60 \text{ anos} \rightarrow I / I_r = 50\%$

O imóvel avaliando, função do porte do edifício, enquadra-se:

Padrão Construtivo: Escritório Médio – faixa central – coeficiente 1,925

Estado de conservação: e – necessitando de reparos simples

Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Entrando-se na Tabela dos valores tabulados para o coeficiente K, coluna vertical idade % da vida referencial (100%), cruzando com o estado de conservação classificado (e) encontra-se o valor de K;

$K = 0,512$

$F_{oc} = 0,20 + 0,512 \times (1 - 0,20)$

$F_{oc} = 0,6720$

A classificação dos elementos da amostra quanto ao estado de conservação teve como parâmetro o estado de conservação definido para o imóvel em estudo.

Desta feita temos para o Fator Equivalência – F_{eq} :

$F_{eq} = \text{Padrão Const} \times F_{oc} \text{ aval.} / \text{Padrão Const comp.} \times F_{oc} \text{ comp.}$
--

- Fator atualização - F_{at}

No caso dos elementos amostrais apresentarem datas diferentes entre si e / ou do mês da pesquisa, deve-se aplicar a atualização monetária para data de estudo ou de apresentação do laudo, utilizando-se o IPC (índice de preço ao consumidor) publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo – FIPE /USP.

Assim sendo os elementos da amostra após passarem pela aplicação do *Fator Oferta* são homogeneizados, considerados os Fatores Transposição - F_L , os *Fatores de Área* - F_a , os *Fatores de Equivalência* - F_e e os *Fatores Atualização*. Aplicando-se os métodos de estatística descritiva, chega-se ao valor por m^2 para o imóvel avaliando, dentro dos critérios e limites da norma.

2.3 - Levantamentos de dados – observações

O imóvel está na região do bairro de Indianópolis pertencendo à subprefeitura da Vila Mariana.

Foi feita, utilizando-se das evidências disponíveis, composição de uma amostra representativa dos dados do mercado, com as características relevantes, tanto quanto possível, contemporâneos e semelhantes às do imóvel avaliando. As informações sobre ofertas foram obtidas através de pesquisa pela internet, acessando-se diferentes páginas do tipo: Zap Imóveis, Vila Real etc. Considera-se que os dados coletados foram divulgados de boa-fé pelos agentes imobiliários.

Os elementos que compõe a amostra do presente Laudo são unidades comerciais - tipo escritório no mesmo condomínio do imóvel avaliando. Nessa situação o padrão construtivo e idade da edificação são iguais ao do conjunto comercial em avaliação e, considerou-se o mesmo estado de conservação para os elementos comparativos. O índice fiscal é o mesmo para todos os comparativos e igual ao do imóvel avaliando, por conta de terem o mesmo endereço.

3 - DADOS DO IMÓVEL

Nº contribuinte: Não identificado

Setor :041'

Quadra: 207

Matrícula: 116.176 - 14º RGI

Localização: Avenida Iraí nºs 75 e 79- – cj 33A – Indianópolis, São Paulo - SP

Tipo: comercial / escritório

Área da unidade: 42,639m² (área útil) –

Área de garagem: 25,80m² - vaga de garagem indeterminada

Área comum: 25,510m²

Área total: 93,949m²

Idade estimada: 30 anos

4 - VISTORIA

A diligência ao Condomínio Torres do Ibirapuera, situado à Av. Iraí 75 a 79 , bairro de Indianópolis- SP / Capital, ocorreu em 01/09/20 às 10:00h da manhã e o perito foi recebido pela zeladora do prédio, Sra. Edigledania C. Silva Flores, RG 28.262.574-4, porque as partes litigantes não compareceram, bem como o Réu não autorizou a entrada no conjunto 33-A , objeto desta perícia. A mesma informou ao perito que o prédio tem 29 anos de construção, tem finalidade comercial para a instalação de escritórios/ consultórios, possui 15 andares, 5 escritórios por andar, 2 elevadores. O conjunto 33 A está localizado aos fundos da Av. Iraí, possui uma vaga de garagem indeterminada cuja administração é feita por empresa terceirizada. Ademais, a zeladora informou que o condomínio gira em torno de R\$ 800,00 e a locação estimada de uma unidade é R\$ 2.000,00. Uma vez frustrada a tentativa de diligência à unidade, o perito solicitou visitar um outro escritório vago, na mesma prumada, servindo, portanto, de parâmetro para avaliação. Mediante nossa solicitação, a zeladora apresentou o conjunto 53 A.

O prédio além da escada interna, possui escada externa para saída em caso de incêndio. Uma segunda tentativa de visita ao conjunto 33-A foi realizada pelo perito no dia 08/09/20 às 10:00h, mas sem sucesso.

Ressaltamos que consultando nossos arquivos, verificamos ter este mesmo Jurisperito elaborado laudo de avaliação da unidade 33 A e na ocasião, ano de 2015, nos foi facultada a entrada na unidade. Assim sendo, mantemos as condições observadas àquela época.

4.1 - Região

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, criado pela a **Lei nº 16.050/2014** e regulamentado o uso e ocupação do solo pela **Lei 16.402/2016**, o imóvel encontra-se em Área Urbana, pertencendo à MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA, na MACRO ÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA, inserida em Zona Eixo De Estruturação Da Transformação Urbana - ZEU,

A região onde está localizado o imóvel dispõe de todos os melhoramentos públicos, além de contar com agências bancárias, farmácias, escolas, shopping center, correios etc.

4.2 - Acabamentos no imóvel

O conjunto comercial é composto de uma única sala dotada de dois banheiros tipo lavabo, fazendo parte da Torre Iraí (A)

Hall de entrada com 5 unidades no pavimento

Piso: granito.

Parede: pintura sobre reboco

Teto: pintura sobre reboco

Sala

Piso: carpet de madeira

Rodapé: em madeira

Parede: pintura sobre emboço

Teto: pintura sobre massa fina

Porta de entrada: em madeira e fechaduras simples

Janelas: em alumínio, com vidro transparente.

Peitoril: granito

Ferragens da porta: padrão médio

Banheiros

Piso: cerâmico com rodapé cerâmico

Parede: pintura sobre massa fina

Teto: pintura sobre reboco

Portas: em madeira com pintura e fechaduras simples

Louças e metais: padronizados

5 - DETERMINAÇÃO DO VALOR

5.1 - Média saneada - Método Comparativo Direto.

Cada elemento da amostra foi tratado pelos fatores mencionados no item 2.2 – Critérios e com o auxílio do programa EXCEL (Anexo 1) compôs-se uma planilha, calculando a média saneada dentro do limite de +/- 30%.

<p style="text-align: center;">Valor unitário = R\$ 8.532,00/m² (oito mil, quinhentos e trinta e dois reais) Setembro 2020</p>
--

Elemento	Valor oferta - R\$	(Vl.of x 0,90) - R\$	Ar. útil - m ²	Feq	FL	F.área	Vl/m ² Homog.	Quadrado desvios
1	427.900,00	385.110,00	42,00	1	1	0,9883	9.062,04	280.951,8545
2	422.000,00	379.800,00	45,00	1	1	1,0230	8.634,05	10.415,9043
3	422.085,00	379.876,50	44,00	1	1	1,0116	8.733,37	40.553,9203
4	410.000,00	369.000,00	44,00	1	1	1,0116	8.483,32	2.368,8625
5	422.805,00	380.524,50	44,00	1	1	1,0116	8.748,27	46.775,9896
6	361.713,00	325.541,70	40,00	1	1	0,9645	7.849,51	465.782,4896
7	378.480,00	340.632,00	40,00	1	1	0,9645	8.213,37	101.520,7117
Soma							59.723,92	948.369,7326
S	desvio padrão							162,31
t(90,6)	1,440							
Lim. Sup							11.091,58	
Média							8.531,99	
Lim. Inf							5.972,39	
Lim. Sup	c/ tstudent						8.620,33	
Média							8.531,99	
Lim. Inf	c/ tstudent						8.443,65	

5.2 - Valor do imóvel

$$\text{Valor do imóvel} = \text{Área útil} \times \text{Valor /m}^2$$

$$V = 43,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8.532,00 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 366.876,00$$

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 367.000,00
(trezentos e sessenta e sete mil reais)
Setembro de 2020

6 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO

6.1 - Grau de Precisão com uso de tratamento de fatores

Para se calcular os limites do intervalo de confiança com 80% de probabilidade de que o verdadeiro valor do parâmetro populacional está nele contido, foi feita uma estimativa utilizando-se a distribuição $t_{Student} (t_{90,n-1})$. No caso em estudo temos:

n – número de amostras $\rightarrow 7$

$S \rightarrow$ desvio padrão = $(\text{Quadrado dos desvios})^{0,50} / n - 1 = 162,31$

$I = \text{Média} \pm t_{90,6} \times S / \sqrt{7}$ $I \rightarrow$ limites superior e inferior

% da diferença dos limites em relação à média para $t_{90,6} = 1,440$

$(\text{Limite sup.} - \text{limite inf.}) / \text{Média} = 2,07\%$

Lim. Sup.	8.620,33	% da diferença dos limites em relação à média 2,07 % < 30 % Conclui-se: o Laudo de Avaliação é de Grau III de Precisão
Média	8.531,99	
Lim. Inf.	8.443,65	

6..2 Grau de Fundamentação com uso de tratamento de fatores

	Enquadramento do grau de fundamentação	Pontuação	Enquadramento global do presente Laudo de Avaliação
	I	1	Grau - II Observada NBR 14.653-2
	II	2	
	III	2	
	II	2	
Pontuação total = 8			Pontuação (com análise dos itens 2,4)

7 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

M. Eduardo B. Greco e Associados - Perícias e Avaliações Judiciais

EQUIPE MULTIDISCIPLINAR DE PERITOS JUDICIAIS

CNPJ nº 18.038.135/0001-01 – e-mail: greco.meb@gmail.com

Após os estudos necessários, verificamos que do ano de 2015 ao ano de 2020, houve queda no valor de mercado do imóvel localizado na Avenida Iraí nºs 75 e 79, cj. 33 A, Indianópolis, São Paulo – SP, concluindo para o valor a seguir :

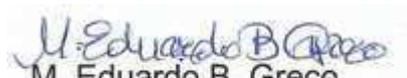
VALOR DO IMÓVEL = R\$ 367.000,00
(trezentos e sessenta e sete mil reais)
Setembro de 2020

8 - ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo de Avaliação, de 13 (treze) folhas numeradas, datado, assinado e encaminhado por meio eletrônico

- ANEXO 1 - Elementos Comparativos
- ANEXO 2 – Relatório Fotográfico e Croqui

São Paulo, 28 de setembro de 2020.


M. Eduardo B. Greco
Perito Judicial



Clara Cascão Nassar
Engenheira civil
CREASP 5060051579

M. Eduardo B. Greco e Associados - Perícias e Avaliações Judiciais

EQUIPE MULTIDISCIPLINAR DE PERITOS JUDICIAIS

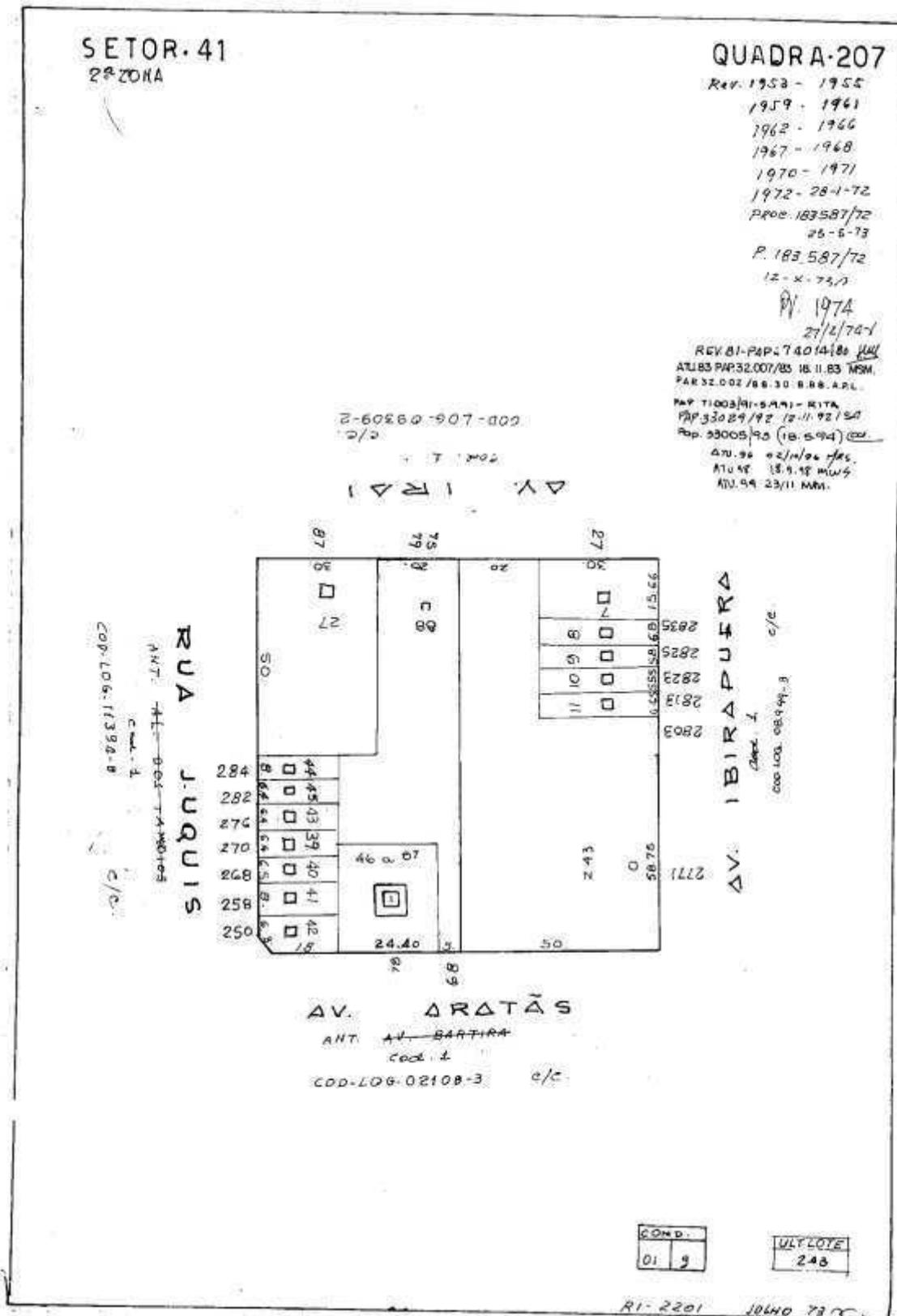
CNPJ nº 18.038.135/0001-01 – e-mail: greco.meb@gmail.com

ANEXO 1
Quadra Fiscal
Elementos Comparativos

M. Eduardo B. Greco e Associados - Perícias e Avaliações Judiciais

EQUIPE MULTIDISCIPLINAR DE PERITOS JUDICIAIS

CNPJ nº 18.038.135/0001-01 – e-mail: greco.meb@gmail.com



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MOISES EDUARDO BUENO GRECO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/09/2020 às 16:35, sob o número WJMJ20415247640. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0031987-84.2019.8.26.0100 e código 9CF5CD6.



Avenida Iraí, 79 - Indianópolis, São Paulo - SP
Sala/Conjunto à Venda, 42m²

42 m² -- Quarto 2 Banheiros 1 Vaga

Elevador Jardim Ar-condicionado Sistema de alarme Circuito de segurança ...

R\$ 427.900




Avenida Iraí, 75 - Indianópolis, São Paulo - SP
Sala/Conjunto para Venda/Aluguel 45m²

45 m² -- Quarto 2 Banheiros 1 Vaga

R\$ 422.000




Avenida Iraí - Indianópolis, São Paulo - SP
Sala/Conjunto com 2 Quartos à Venda, 44m²

44 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

R\$ 422.085



R\$ 410.000

condomínio R\$ 863 • IPTU R\$ 225

Sala comercial de 45 m² com piso frio, 2 banheiros e 1 vaga de garagem... mais

Avenida Iraí, Moema

45 m² 1 2

Telefone Mensagem



Avenida Iraí, 75 - Indianópolis, São Paulo - SP
Sala/Conjunto para Venda/Aluguel 44m²

44 m² -- Quarto 2 Banheiros 1 Vaga

R\$ 422.085



Avenida Iraí, 75 - Indianópolis, São Paulo - SP
Sala/Conjunto à Venda, 40m²

40 m² -- Quarto 4 Banheiros 1 Vaga

R\$ 361.713



Avenida Iraí - Indianópolis, São Paulo - SP
Sala/Conjunto à Venda, 40m²

40 m² -- Quarto 2 Banheiros 1 Vaga

R\$ 378.480



Data da pesquisa: 25/09/2020

Todos os elementos da amostra encontram-se no mesmo Condomínio Torres do Ibirapuera, portanto com o mesmo Índice Fiscal, o que nos conduz ao Fator Localização igual a 1 (um) para todos os comparativos.

M. Eduardo B. Greco e Associados - Perícias e Avaliações Judiciais

EQUIPE MULTIDISCIPLINAR DE PERITOS JUDICIAIS

CNPJ nº 18.038.135/0001-01 – e-mail: greco.meb@gmail.com

ANEXO 2
Relatório Fotográfico
Croqui

Relatório Fotográfico

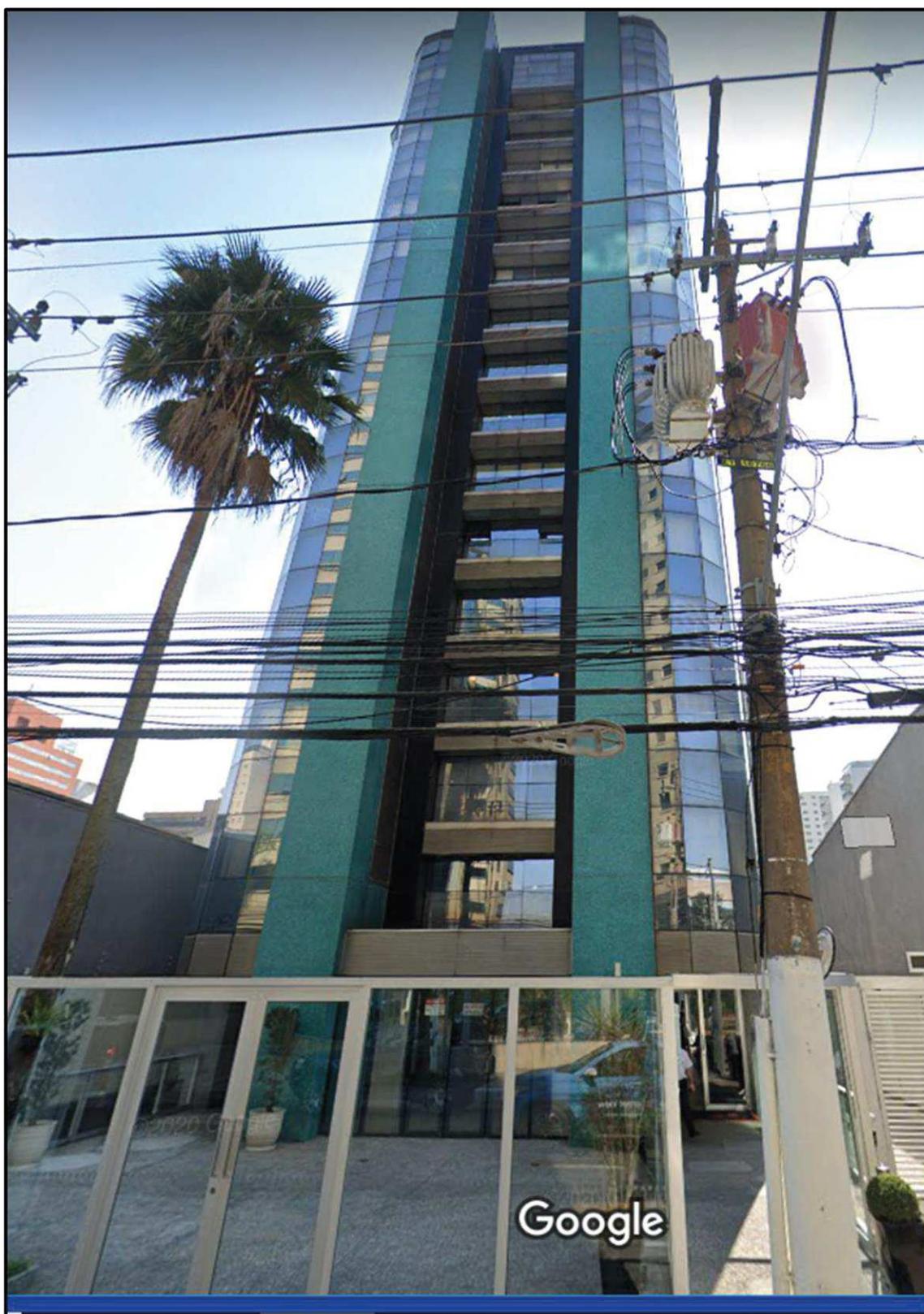


Foto 01- Fachada do edifício



Foto 02- Escritório



Foto 03- Escritório



Foto 04- Detalhe da janela em curva



Foto 05- Vista do WC 01



Foto 06 - Vista do WC 02

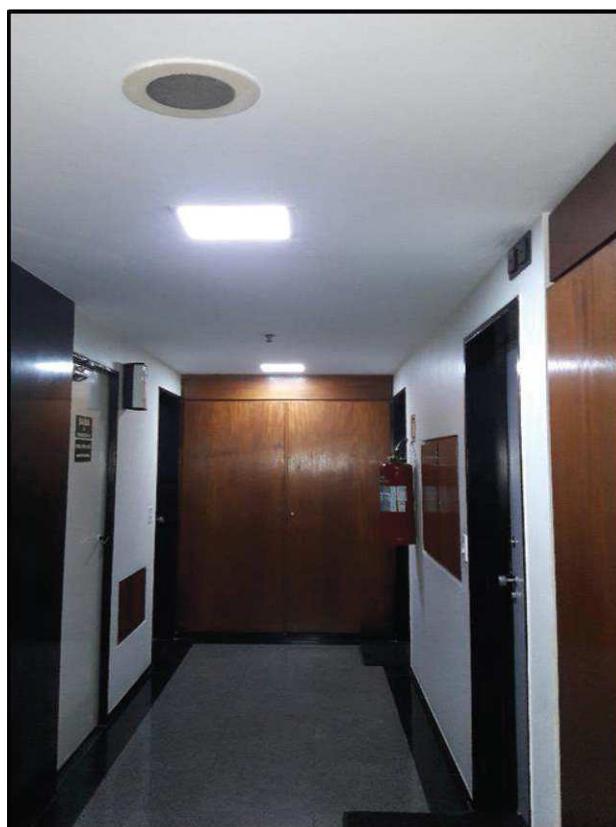


Foto 07- Vista do corredor de acesso

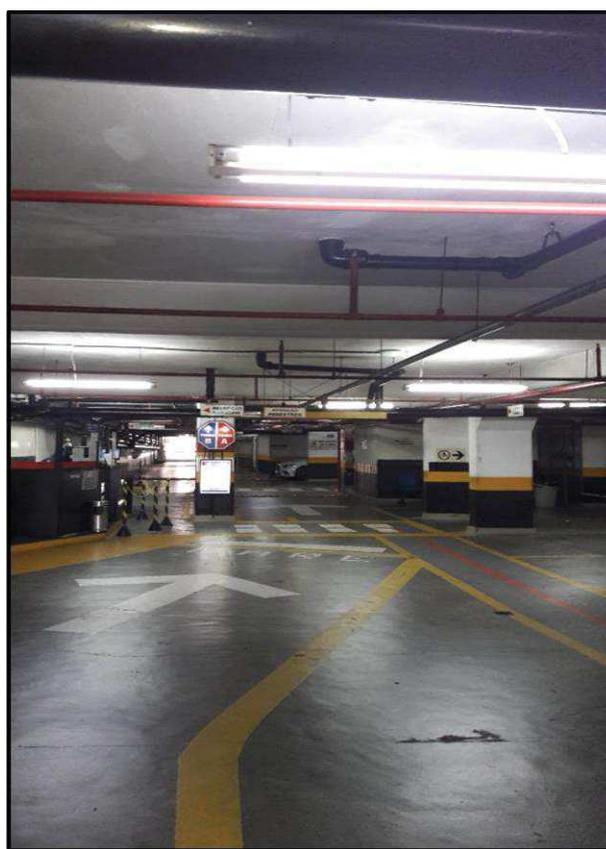


Foto 08 - Vista porta de emergência p/ escada externa Foto 09- Administradora do estacionamento



Foto 10- Vaga do estacionamento

