

1166
MARCOS FREIRE
Arquiteto

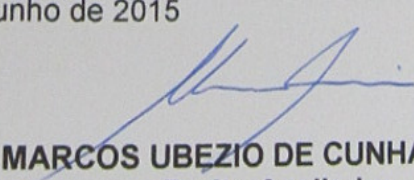
EXCENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIRETO DA 2ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DA
CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PROCESSO: Nº 0105330-41.2009.8.26.0011
AÇÃO : PROCEDIMENTO SUMÁRIO
AUTOR : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARCO DEI PRINCIPI
RÉU : IVO NOAL E OUTRO

MARCOS UBEZIO DA CUNHA FREIRE, Arquiteto inscrito no CAU/SP
sob nº A91351-0, Perito Judicial nomeado nos autos do processo
acima referenciado, respeitosamente requer a juntada aos autos do
Laudo Pericial, encerrado e lavrado em 26 de junho de 2015
contendo 17 (dezesete) páginas, 1 (uma) página com resumo deste
e mais 41 (quarenta e um) anexos, também devidamente numerados
e rubricados. Total de 59 (cinquenta e nove) páginas.

Termos em que pede juntada e deferimento.

São Paulo, 26 de junho de 2015


MARCOS UBEZIO DE CUNHA FREIRE
Perito Avaliador
CAU/SP Nº A91351-0
CPF 153.958.298-14

RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo nº : 0105330-41.2009.8.26.0011
Origem : 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - Cartório do 2º Ofício Cível

Requerente : Condomínio Edifício Parco Dei Principi
Requeridos : Ivo Noal e outro

Objetivo da avaliação: Determinação do valor de mercado para venda - Apartamento

Endereço do imóvel: Avenida José Galante, nº 294, aptº 51
Bairro: Parque Morumbi
UF: SP
Coordenadas: Latitude: 23º 37' 10,41" Sul
Cidade: São Paulo
CEP: 05642-000
Longitude: 46º 44' 05,53" Oeste

Método utilizado: Método comparativo direto de dados de mercado.

Resultados de avaliação:

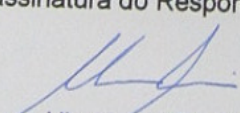
Valor de mercado para venda do imóvel:

Apartamento e 3 Vagas de Garagem: R\$ 1.885.000,00 (Um milhão, oitocentos e oitenta e cinco mil reais)

Apartamento 51 = R\$ 1.774.000,00
(Um milhão, setecentos e setenta e quatro mil reais)
Vaga de Garagem 5 = R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais)
Vaga de Garagem 9 = R\$ 44.000,00 (Quarenta e quatro mil reais)
Vaga de Garagem 10 = R\$ 44.000,00 (Quarenta e quatro mil reais)

Classificação quanto à liquidez : Baixa
Grau de Fundamentação do Laudo : I
Grau de Precisão do Laudo : II

Dados e assinatura do Responsável Técnico do Laudo de Avaliação:


Arqº Marcos Ubezio da Cunha Freire
CPF: 153.958.298-14 CAU: A91351-0

São Paulo, 26 de Junho de 2015

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Requerente

Condomínio Edifício Parco Dei Principi

2. Requeridos

Ivo Noal e outro

3. Finalidade

Atender ao Processo nº 0105330-41.2009.8.26.0011
Procedimento Sumário – Despesas Condominiais

4. Objetivo

Determinação do Valor de Mercado para Venda

5. Objeto da Avaliação

Do tipo bem : Apartamento
Endereço : Avenida José Galante, nº 294
Edifício Parco Dei Principi
Apartamento 51
Bairro : Parque Morumbi
Distrito : Morumbi
CEP : 05642-000
Cidade : São Paulo – SP

Coordenadas Geográficas

Latitude : 23° 37' 10,41" Sul
Longitude : 46° 44' 05,53" Oeste

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

A Vistoria do Imóvel Avaliando apresentou uma pequena dificuldade por motivo de dois adiamentos no agendamento da data da vistoria por motivos de saúde do réu. Na terceira tentativa, seria recebido pelo filho deste e cheguei no endereço conforme o agendamento.

Como o imóvel encontrava-se sem ninguém, entrei em contato com o Réu e este autorizou, por telefone, o zelador do Condomínio em me acompanhar na vistoria. O nome do profissional é Asterio Bispo de Almeida Neto, portador do RG sob nº 37.058.150-7.

O apartamento foi registrado em quase a totalidade, porém havia um dormitório inacessível, situação que não impede que ocorra a avaliação.

No desenvolvimento deste trabalho observou-se, para a pesquisa de elementos comparativos, uma boa amostra de tipologias similares ao Imóvel avaliando.

A pesquisa deu-se em 12 (doze) apartamentos distribuídos em 10 (dez) condomínios no mesmo Setor Urbano e apresentam Padrão de Acabamento muito similares. O material fotográfico apresenta os Condomínios vistos externamente da rua e as informações das Unidades Comparativas foram dadas por corretores e pelos zeladores dos próprios condomínios.

7. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 08/06/2015

7.1 Localização

O Imóvel avaliando pertence ao Condomínio Edifício Parco Dei Principi que se situa na Avenida José Galante, nº 294, bairro Parque Morumbi, 13º Subdistrito do Butantã.

O formato da Quadra em que situa o Imóvel é irregular. As vias que a circundam são (1) Rua Dr. Oscar Monteiro de Barros, (2) Rua David Gerbara e encerrando com a (3) Avenida José Galante.

O Imóvel, pertencente ao 13º Subdistrito do Butantã, se encontra em Zona de Uso Misto de Alta Densidade ZM3a - 02, é identificado como Contribuinte Municipal sob o nº 171.193.0173-9, ou seja, o bem se situa no Setor Fiscal 171, Quadra Fiscal 193 e Lote Fiscal 0173-9. O Índice Fiscal é 715,00.

7.1.1. Caracterização da região

Trata-se de região inserida na malha urbana do Município de São Paulo localizada na Zona Oeste, possuindo infraestrutura completa, ocupação mista e predominantemente residencial multifamiliar.

A região é formada por edificações com padrão construtivo alto. A intensidade do tráfego de veículos e pedestres é mediana. O comércio observado é variado de itens básicos e concentram no eixo principal da região, a Avenida Giovanni Gronchi.

A origem do bairro deu-se com ao loteamento das fazendas e chácaras originárias da antiga Fazenda Morumbi. O engenheiro Oscar Americano comprou grandes glebas e iniciou um processo urbanização da área com o conceito de bairro jardim.

“Devido à construção do Estádio Cícero Pompeu de Toledo, no final dos anos 1950 e a transferência da sede do governo do estado para o Palácio dos Bandeirantes, foi rápida a ocupação dos terrenos livres. Nos anos 1980 e 1990, a verticalização atingiu o Morumbi, principalmente nos arredores da Avenida Giovanni Gronchi.” (Wikipédia)

7.1.2. Serviços / Infraestrutura

O Condomínio situa-se em região dotada de toda infraestrutura que normalmente serve às áreas urbanas, assim como redes de água, esgoto, energia elétrica, gás canalizado, água pluvial, telefone, pavimentação e transporte coletivo rodoviário.

A malha viária possui poucas facilidades de acesso, saturando a sua principal via, a Avenida Giovanni Gronchi, nos horários de pico. A dificuldade de acesso às regiões centrais e o fato do bairro avizinhar-se com a segunda maior favela do Município, Paraisópolis, são motivos que desvalorizam substancialmente o valor unitário dos Imóveis lá situados.

7.2.2. Caracterização dos Imóvel Avaliando

CONDOMÍNIO

O Imóvel situa-se em um Condomínio Fechado Vertical contendo uma única Torre com 10 (dez) Unidades Habitacionais.

O Terreno do Condomínio possui Área de 2.495 m², e encontra-se no mesmo nível em relação à via pública e apresenta declividade para os fundos. O formato aproximado deste é retangular e a Testada mede 40,00 metros.

O Condomínio possui padrão fino e o contorno é fechado em alvenaria nas laterais e no fundo do terreno, enquanto Testada é gradeada. Os acessos de veículos e pedestres são controlados por Portaria e fechados com portões de alumínio. Possui Sistema de Segurança e é abastecido por gás canalizado da Comgás.

A Área Comum apresenta alguns Equipamentos de Lazer: 1 Salão de Festas e 1 Salão de Jogos, estes situados no corpo do prédio, 1 churrasqueira e 1 Quadra de Tênis/Poliesportiva localizados no fundo do terreno e acessado pelo 2º Subsolo do Edifício.

EDIFÍCIO

O Edifício Parco Dei Principi possui estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, padrão de acabamento Fino e é revestido por Cerâmica, Vidro e pintura Látex.

Os 2 elevadores existentes no Prédio atendem separadamente as categorias Social e Serviço são da marca Atlas Schindler com capacidade de 8 pessoas / 560kg. A idade efetiva do Prédio é de 24 anos mas aparenta 15 anos. O Estado de Conservação é bom.

1172

- O Edifício situa-se no meio do Terreno e possui 14 Pavimentos:
- 2º SS : Acesso à Quadra Poliesportiva no fundo do terreno
 - 1º SS : Vagas de Garagem e Depósitos das Unidades
 - Térreo : Salão de Festas
 - Intermediário : Salão de Jogos
 - 10 Tipo : 1 Apartamento / Andar

APARTAMENTO

O Imóvel Avaliando, de nº 51 localiza-se no 6º Andar do Edifício Parco Dei Principi. A Área Privativa de 487,05 m² contempla o Apartamento e um depósito, este situado no 1º Subsolo.

A Unidade é dividida em Sala Estar com Varanda, Sala de Jantar, Sala de TV, 4 Suítes (1 Suíte Máster c/ 2 Closets e Sacada, 1 Suíte c/ Closet e 2 Suítes Comuns), Escritório, Copa (com Sacada), Cozinha, Despensa, Área de Serviço, Sala de Empregada com 2 Quartos e 1 BWC de Serviço.

Foi observado o acabamento do Imóvel em estudo como segue:

- Piso : **Tábua larga** - Salas (Estar, Jantar e TV) e Escritório.
Mármore - Hall de Entrada, Lavabo, Varanda da Sala e BWC da Suíte Máster e Suíte 3.
Carpete de Madeira - todos os Dormitórios e Corredor
Granito - Copa, BWC Suíte 2 e Suíte 4, Cozinha, Despensa, Área de Serviço e BWC de Empregada
Taco - Quartos e Sala de Empregada
- Paredes : **Látex sobre massa corrida** - Salas (Estar, Jantar e TV)
Todos os Dormitórios, Sala de Empregada e 2 Quartos
Mármore - Lavabo e Suíte Máster
Cerâmica - BWC das Suítes 2, 3 e 4.
Fórmica - Copa, Cozinha, Área de Serviço, BWC de Empregada
Papel de parede - Escritório

1193

Forro : Pintura em látex sobre massa corrida – Escritório,
Dormitórios, Copa, Cozinha, Despensa, Área de Serviço,
Sala de Empregada com 2 Quartos e 1 BWC de Serviço
Gesso - Hall de Entrada, Salas (Estar, Jantar e TV),
Lavabo e BWC das Suítes Máster, 2, 3 e 4.
Esquadrias : Alumínio
Portas : Madeira

O BWC da Suíte Máster está sem parte do forro pois provavelmente houve um vazamento na hidráulica do apartamento superior. Nos demais ambientes estado de conservação está classificado como Regular - necessitando de pintura. Pela idade do apartamento, 24 anos, seria recomendável uma revisão na elétrica e hidráulica.

VAGAS DE GARAGEM

Todas as Vagas de Garagem se encontram no 1º Subsolo e encontram-se registradas em Certidão de Matrícula independentes dos apartamentos. No caso da avaliação, o réu possui, juntamente com o apartamento, 3 (três) Boxes com vagas de garagem: 1 (um) com vaga simples (Box nº 5) e 2 (duas) com vagas duplas (Box nº 9 e Box nº 10). Em termos comerciais, estaremos avaliando um Apartamento e 5 vagas de garagem.

8.1 Documentação do Imóvel

8.1 Documentação Apresentada

1. Certidão de Matrícula nº 116.637 do 18º Oficial de Registros de Imóveis da Capital / Comarca de São Paulo emitida em 05/03/2014 – Apartamento nº 51
2. Certidão de Matrícula nº 116.638 do 18º Oficial de Registros de Imóveis da Capital / Comarca de São Paulo emitida em 05/03/2014 – Box nº 05
3. Certidão de Matrícula nº 116.639 do 18º Oficial de Registros de Imóveis da Capital / Comarca de São Paulo emitida em 05/03/2014 – Box nº 09

4. Certidão de Matrícula nº 116.640 do 18º Oficial de Registros de Imóveis da Capital / Comarca de São Paulo emitida em 05/03/2014 – Box nº 10
5. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel emitida pela PMSP em 17/06/2015: o Apartamento possui Cadastro sob nº 171.193.0173-9.

8.3 Análise da Documentação

As informações constantes na documentação fornecida apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado.

Segundo os dados da Matrícula, o Apartamento nº 51 apresenta:

Área Privativa Construída	: 487,0500 m ²
Área Comum	: 483,3580 m ²
Área Total	: 970,4080 m ²
Fração Ideal	: 9,404144 % ou 234,6334 m ²

Segundo os dados da Matrícula, o Box nº 05 apresenta:

Área Privativa Construída	: 13,0000 m ²
Área Comum	: 6,4508 m ²
Área Total	: 19,4508 m ²
Fração Ideal	: 0,125505 % ou 3,1213 m ²

Segundo os dados da Matrícula, o Box nº 09 apresenta:

Área Privativa Construída	: 24,0000 m ²
Área Comum	: 11,9090 m ²
Área Total	: 35,9090 m ²
Fração Ideal	: 0,230700 % ou 5,7809 m ²

Segundo os dados da Matrícula, o Box nº 10 apresenta:

Área Privativa Construída	: 24,0000 m ²
Área Comum	: 11,9090 m ²
Área Total	: 35,9090 m ²
Fração Ideal	: 0,230700 % ou 5,7809 m ²

Foi observado na Matrícula:

1. Os únicos e atuais Proprietários do Imóvel são a Sra. Ada Ripari Noal e o Dr. Ivo Noal, conforme a averbação R. 01 - em 20 de Setembro de 1993.
 2. O Imóvel foi sequestrado por meio de ação movida pela Justiça Pública contra o Réu, conforme Autos de Processo Criminal (Processo nº 435/95), em 04 de setembro de 1995
 3. O Imóvel fez parte do levantamento de sequestro dos bens do Réu (e outro) por meio da mesma ação movida pela Justiça Pública contra o Réu, conforme Autos de Processo Criminal (Processo nº 435/95), em 31 de outubro de 2000.
 - 4 O Imóvel foi penhorado por meio de ação movida por José Edval de Melo Araujo contra a proprietária conforme os autos da Ação de Execução Cível (Processo 583.00.2009.163011-0/1) em 28 de fevereiro de 2013.
 - 5 O Imóvel foi penhorado por meio de ação movida pela União contra a proprietária conforme os autos da Ação de Execução Trabalhista (Processo 0787-1999) em 11 de abril de 2013.
- Na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel o Contribuinte está em nome de Ivo Noal.

9. Diagnóstico do Mercado

O Município de São Paulo possui uma população de aproximadamente 12.000.000 habitantes. O Bairro do Morumbi, onde se localiza o Imóvel avaliando, já foi um polo muito procurado por famílias de alto poder aquisitivo porém este quadro está se revertendo devido a dificuldade de deslocamento para as áreas centrais do Município além da vizinhança com a segunda maior favela desta.

Os edifícios de alto padrão ali situados encontram-se altamente desvalorizados, chegando a valer menos da metade do valor de um imóvel semelhante localizado no outro lado do rio.

Além da localização, outro parâmetro que desvaloriza o Imóvel é o valor alto do Condomínio. No caso do Condomínio Parco Dei Principi, que possui poucas unidades para dividir as despesas, o condomínio é um dos mais altos da região: o valor está próximo dos R\$ 7.000,00 mensais. Este valor é temporário pois o custo total está dividido por apenas 8 dos 10 apartamentos. Se todas as unidades estivessem contribuindo o custo individual cairia para R\$ 5.600,00 mensais.

Segundo a corretora de Imóveis Nubia Miyahara (CRECI 20833-J) os imóveis de alto padrão desta região são procuradas por famílias cujos filhos estudam na Escola Graduada. A maioria dos condomínios possui uma gama diversa de Equipamentos de Lazer, o que não ocorre no Condomínio Edifício Parco Dei Principi.

Considerando que em nosso País há atividade econômica em recessão após um período de forte crescimento, ainda há na cidade um número significativo de transações imobiliárias. A quantidade de ofertas de bens similares é grande e a absorção pelo mercado pode ser considerada Baixa.

Dentre as condições do mercado e os atributos particulares do Imóvel avaliando, este é classificado como de Liquidez Baixa.

10. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR 14.653, partes 1 e 2. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais - "SisReN Windows".

11. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 17 a 18/06/2015.

Número de dados de Mercado utilizados:
Apartamentos: 12 elementos efetivamente utilizados

A pesquisa deu-se em 10 Condomínios no mesmo Setor Urbano e apresentam Padrão de Acabamento similares.

O material fotográfico registrou os condomínios vistos externamente da Rua e as informações das Unidades Comparativas foram dadas por corretores e zeladores.

Tratamento de dados:

Para se obter o valor de mercado de Apartamentos por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 12 (doze) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente - Valor Total - e três variáveis independentes: Área Construída, Valor do Condomínio e Padrão dos Acabamentos.

Enquanto a Área Privativa e Valor do Condomínio são Variáveis Quantitativas, o Padrão de Acabamento é uma Variável Proxy.

Segundo o Eng^o Antonio Pelli, as Variáveis Proxy são "utilizadas para substituir outras variáveis de difícil mensuração e que se presume guardar relação de pertinência com outras variáveis."

Considerando que todas as Unidades possuem Padrão de Acabamento Fino, adotou-se os parâmetros consoantes da Tabela de Coeficientes - Base R₈N (em anexo) publicado no estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. O intervalo deste Padrão limita-se entre 2,652 a 3,480 (Apartamentos com Padrão Fino).

A avaliação considerou o Imóvel com Padrão de Acabamento Fino. Para o cálculo foi adotado o coeficiente com valor = 3,400.

O Valor do Condomínio foi adotado como variável pois nesta região há uma relação negativa entre o valor daquele com o valor do Imóvel.

Para o Imóvel Avaliado adotou-se os seguintes valores para as variáveis independentes:

Área Privativa	: 487,05 m ²
Valor do Condomínio	: R\$ 5.600,00 (valor ideal)
Padrão de Acabamento	: 3,400

Os dados foram processados pelo software SisRen o qual analisa os dados e as variáveis escolhidas pelo Engenheiro Avaliador e modela uma gama de Equações de Regressão para que o próprio engenheiro escolha uma que atenda aos parâmetros exigidos pela norma ABNT 12.653-2.

Equação de Regressão é uma função matemática que expressa, o mais próximo possível, a relação das principais variáveis (escolhidas pelo engenheiro) que determinam os valores dos imóveis pesquisados como referência.

Equação de Regressão do Modelo:

$$\begin{aligned} \text{Valor Total} = & -615710,5751 \\ & +6,258652801 * \text{Área Privativa}^2 \\ & -0,01646629332 * \text{Valor Condomínio}^2 \\ & +468220,7372 * \text{Padrão de Acabamento} \end{aligned}$$

A Inferência Estatística busca a equação que melhor explica a variação dos valores dos imóveis pesquisados, utilizando das variáveis que tem a maior correlação. Para isso o software pesquisa todas as equações possíveis, fornecendo ao engenheiro as 100 equações com maior grau de Correlação (ver adiante seu significado). Acontece que muitas dessas equações não atendem os parâmetros de Normalidade. O engenheiro seleciona as equações que atendem aos parâmetros da Normalidade de resíduos.

Os parâmetros ideais são:

68% dos resíduos situados entre $-1,00$ e $+1,00 \sigma$
64% a 72% é o intervalo permitido

90% dos resíduos situados entre $-1,64$ e $+1,64 \sigma$
85% a 95% é o intervalo permitido

95% dos resíduos situados entre $-1,96$ e $+1,96 \sigma$
90% a 100% é o intervalo permitido

O Modelo adotado possui respectivamente: 66% / 91% / 100%

Analisando o Gráfico de Resíduos do Modelo, este não apresenta nenhuma amostra considerada outlier e a distribuição das amostras no gráfico de possui boa heteroscedasticidade, ou seja, os pontos estão bem dispersos

Entre os parâmetros que devem ser observados na análise, destaco mais duas:

1. Correlação – define o grau de relacionamento entre 2 ou mais variáveis.

Índice de Correlação possui uma escala de 0 (muito fraca) a 1 (muito forte).

O valor mínimo admissível é **I.C. 0,75.**

O Modelo adotado possui **I.C. 0,9465808**

2. Significância - O nível de Significância é a probabilidade de se cometer erros ao se rejeitar uma hipótese.

Modelos com Significância maiores que **2,00 %** impedem que o Grau de Precisão do modelo possa ser classificado com o nível II.

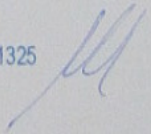
Para um Modelo Estatístico com Grau de Precisão nível II, a Significância do modelo tem que ser **menor que 2,00%.**

O Modelo adotado possui **0,01%**

As variáveis com Significância maiores que **20,00 %** impedem que do Grau de Precisão do modelo possa ser classificado com o nível II.

Para um Modelo Estatístico com Grau de Precisão nível II, a Significância das variáveis tem que ser **menor que 20,00%.**

O Modelo adotado possui **0,04%** para Área Privativa
6,60% para Valor do Condomínio.
0,38% para Padrão de Acabamento.



Tratamento do Resultado:

Como os valores dos elementos comparativos são provenientes de ofertas, a presente avaliação adotou um desconto de 10% do valor resultante obtido pelo cálculo. Conforme o item 10.1 da **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - 2011**, esta medida é adotada para compensar as superestimativas.

Em comparação com resultado do Laudo de Avaliação anterior (de R\$ 2.126.000,00 para venda), o resultado da avaliação atual foi bem inferior. Para amenizar a diferença, foi adotado como valor de oferta, o valor máximo dentre o intervalo do resultado (mínimo IC R\$ 1.794.000,00 / média IC R\$ 1.944.000,00 / máximo IC R\$ 2.094.000,00).

Vale destacar que o valor mínimo apurado (R\$ 1.794.000,00) encontra-se bem próximo à oferta do apartamento situado mesmo prédio, localizado no 2º Andar. A oferta deste é de R\$ 1.780.000,00, e o valor continua praticamente idêntico ao da pesquisa realizada no Laudo anterior, este finalizado em março de 2014 (vide fls. 839 do presente processo, valor de R\$ 1.790.000,00).

São dois os motivos para a desvalorização deste Imóvel em relação ao Laudo anterior:

1. A adoção do valor do condomínio no cálculo, cuja relação entre as variáveis é inversa: quanto maior o condomínio, menor o Valor Unitário do Imóvel.
2. A avaliação anterior deu-se em um período em que havia uma valorização imobiliária ocorrida nos últimos (e prósperos) anos. Atualmente, dentro do quadro recessivo do país, os valores encontram-se estagnados ou em queda.

12. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica através de processo de Regressão Linear / Inferência Estatística e os resultados enquadrados no nível de fundamentação I e precisão II

13. Resultado da Avaliação e Data de Referência - Valor de Mercado para Venda

Apartamento e 3 Vagas de Garagem: R\$ 1.885.000,00 (Um milhão, oitocentos e oitenta e cinco mil reais)

O Valor expresso acima foi obtido através do resultado do cálculo por Inferência Estatística (R\$ 2.094.000,00) e subtraindo 10% deste. Tal desconto é justificado pelo fato dos Elementos Comparativos utilizados no cálculo encontrarem-se em Oferta, portanto apresentam valores superestimados.

Resultado fracionado:

Apartamento 51 = R\$ 1.774.000,00
(Um milhão, setecentos e setenta e quatro mil reais)

Vaga Garagem 5 = R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais)
Vaga Garagem 9 = R\$ 44.000,00 (Quarenta e quatro mil reais)
Vaga Garagem 10 = R\$ 44.000,00 (Quarenta e quatro mil reais)

O Cálculo do Valor da Vaga deriva de uma relação em que o valor unitário desta é a metade do valor unitário do Apartamento:

$$VU \text{ vaga} = VU \text{ apartamento} / 2$$

Como o resultado final do Valor inclui o Apartamento e as Vagas, é necessária a homogeneização da Área Privativa, que será a soma da Área Privativa do Apartamento (peso 1) com as Áreas Privativas das Vagas de Garagem (peso 0,5)

Segundo as Matrículas do Apartamento e Vagas, temos as seguintes áreas privativas:

Apartamento 51	: 487,05 m ²
Box 5	: 13,00 m ²
Box 9	: 24,00 m ²
Box 10	: 24,00 m ²

Calculando a Homogeneização:

$$\text{Área Homogeneizada} = (\text{Área Privativa})_{\text{Apt}} + \Sigma(\text{Área Privativa}/2) \text{ vagas}$$

$$\text{Área Homogeneizada} = 487,05 + [(13,00 / 2) + (24,00 / 2) + (24,00 / 2)]$$

$$\text{Área Homogeneizada} = 517,55 \text{ m}^2$$

Calculando o Valor Unitário:

$$\text{R\$ } 1.885.000,00 / 517,55 = 3.642,16$$

$$\text{Valor Unitário} = \text{R\$ } 3.642,16$$

Calculando os valores fracionados:

Apartamento 51	:	(487,05)	x	3.642,16	=	R\$ 1.773.914,02
Box 5	:	(13,00 / 2)	x	3.642,16	=	R\$ 23.674,04
Box 9	:	(24,00 / 2)	x	3.642,16	=	R\$ 43.705,92
Box 10	:	(24,00 / 2)	x	3.642,16	=	R\$ 43.705,92

Os valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

14. Conclusão do Laudo

Diante o exposto, concluo que os Valor de Mercado aplicado ao Apartamento nº 51, ao Box nº 05, ao Box nº 09 e ao Box nº 10, todos situados no Condomínio Edifício Parco Dei Príncipi, com endereço na Avenida José Galante nº 294, Município de São Paulo, para a presente data é:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

APARTAMENTO nº 51, BOX nº 5, BOX nº 9 e BOX nº 10

R\$ 1.885.000,00

(Um milhão, oitocentos e oitenta e cinco mil reais)

VALORES FRACIONADOS

APARTAMENTO nº 51

R\$ 1.774.000,00

(Um milhão, setecentos e setenta e quatro mil reais)

BOX nº 5

R\$ 23.000,00 (vinte e três mil reais)

BOX nº 9

R\$ 44.000,00 (Quarenta e quatro mil reais)

BOX nº 10

R\$ 44.000,00 (Quarenta e quatro mil reais)

Abriu Volume

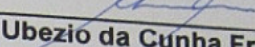
1184

MARCOS FREIRE
Arquiteto

15. Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 17 (dezesete) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

São Paulo, 26 de junho de 2015



Marcos Ubezió da Cunha Freire - Arquiteto

CPF 153.958.298-14

CAU/SP 91351-0

Abril Volume 2

1185
✓

MARCOS FREIRE
Arquiteto

Anexos:

- I Documentação Fotográfica do Avaliando
- II Mapa de Localização
- III Mapa dos Elementos Comparativos
- IV Fotos dos Elementos Comparativos
- V Pesquisa de Mercado
- VI Tratamento dos Dados

Abriu Volume.

1106

MARCOS FREIRE
Arquiteto

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA DO AVALIANDO



Logradouro - sentido Bairro



Logradouro – sentido Centro

Handwritten signature or initials.

Ativar Volume

1187
/

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Condomínio Edifício Parco Dei Principi



Entrada do Edifício

Rua Engenheiro Teixeira Soares, 476 - Butantã - São Paulo / SP - CEP 05501-040 - Tel: (11) 3819 1325

Abriu Volume,

1188

MARCOS FREIRE
Arquiteto



2º Subsolo - Churrasqueira



Área Comum

2º Subsolo – Quadra de Tênis / Poliesportiva

their Volume,

1189

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Salão de Festas



Área Comum

Salão de Jogos

Rua Engenheiro Teixeira Soares, 476 - Butantã - São Paulo / SP - CEP 05501-040 - Tel: (11) 3819 1325



Hall de Entrada



Área Privativa

Lavabo

A handwritten signature in blue ink.

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Sala de Estar



Área Privativa

Sala de Jantar

MARCOS FREIRE
Arquiteto



1º Subsolo - Box nº 5



1º Subsolo - Box nº 9 e Box nº 10



Área Privativa

1º Subsolo - Depósito

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

Abrir Volume

1193

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Terraço da Sala de Estar



Área Privativa

Sala de TV

Abrir Volume

1194

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Escritório



Área Privativa

Copa

A handwritten signature or mark in blue ink, located at the bottom right of the page.



Cozinha



Área Privativa

Despensa

Abrir Volume

1196

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Área de Serviço



Sala de Empregada com 2 Quartos



Área Privativa

BWC de Empregada

Abrir Volume

1197 ✓

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Dormitório Suíte Máster



Área Privativa

BWC



Closet 1 Suíte Máster



Closet 2 Suíte Máster



Closet 3 Suíte Máster

Área Comum

1199 Volume

1199

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Dormitório 2 (Inacessível)

Abrir Volume

1200 ✓

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Dormitório 3



Área Privativa

BWC

MARCOS FREIRE
Arquiteto



Dormitório 4



Área Privativa

BWC

1202

MARCOS FREIRE
Arquiteto

ANEXO II – MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Condomínio Edifício Parco Dei Principi

Avenida José Galante, nº 294
Parque Morumbi
São Paulo-SP

1204

MARCOS FREIRE
Arquiteto

ANEXO IV - FOTOS DOS CONDOMÍNIOS AOS QUAIS PERTENCEM OS
ELEMENTOS COMPARATIVOS



B. AV. JOSÉ GALANTE, 224
COND. ROYAL PALACE



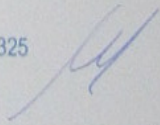
C. AV. JOSÉ GALANTE, 474
COND. CASTEL SARDO



D. AV. JOSÉ GALANTE, 498
COND. VILLA D'ESTE



E. RUA DAVID GEBARA, 60
COND. ITAGUABA



1205
✓



F. RUA MARCUS PEREIRA, 258
COND. ROYAL GATE



G. RUA DR. JAMES FERRAZ ALVIM, 145
MAISON RIVER GAUCHE



H. RUA DOUTOR JAMES FERRAZ ALVIM, 195
CONDOMÍNIO GUARÁ



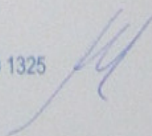
I. RUA. PRF. JOSÉ HORÁCIO M. TEIXEIRA, 610
PARCO IMPERIALE MORUMBI

1206

MARCOS FREIRE
Arquiteto



J. RUA IUBATINGA, 397
COND. MONTE OLIMPO



1207
✓

ANEXO V - PESQUISA DE MERCADO

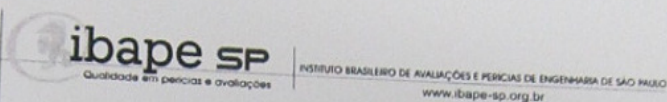
PESQUISA E PESQUISA REALIZADA EM JUNHO 2015

ITEM	LOCAL	COMPLEM	CIDADE	BAIRRO	SETOR	QUADRA
1	AV. JOSÉ GALANTE, 294 - COND. PARCO DEI PRINCIPI	2º ANDAR	SÃO PAULO	VILA ANDRADE	171	193
2	AV. JOSÉ GALANTE, 224 - COND. ROYAL PALACE	14º ANDAR	SÃO PAULO	VILA ANDRADE	171	193
3	AV. JOSÉ GALANTE, 474 - COND. CASTEL SARDO	13º ANDAR	SÃO PAULO	VILA ANDRADE	171	193
4	AV. JOSÉ GALANTE, 498 - COND. VILLA D'ESTE	13º ANDAR	SÃO PAULO	VILA ANDRADE	171	193
5	RUA DAVID GEBARA, 60 - COND. ITAGUABA	4º ANDAR	SÃO PAULO	VILA ANDRADE	171	196
6	RUA MARCUS PEREIRA, 258 - COND. ROYAL GATE	8º ANDAR	SÃO PAULO	VILA ANDRADE	171	196
7	RUA MARCUS PEREIRA, 258 - COND. ROYAL GATE	13º ANDAR	SÃO PAULO	VILA ANDRADE	171	196
8	RUA DR. JAMES FERRAZ ALVIM, 145 - MAISON RIVER GAUCHE	4º ANDAR	SÃO PAULO	VILA ANDRADE	171	196
9	RUA DOUTOR JAMES FERRAZ ALVIM, 195 - COND. GUARÁ	2º ANDAR	SÃO PAULO	VILA ANDRADE	171	179
10	RUA DOUTOR JAMES FERRAZ ALVIM, 195 - COND. GUARÁ	11º ANDAR	SÃO PAULO	VILA ANDRADE	171	179
11	R. PRF. JOSÉ HORÁCIO M. TEIXEIRA, 810 - PARCO IMPERIALE MORUMBI	11º ANDAR	SÃO PAULO	VILA ANDRADE	171	58
12	RUA IUBATINGA, 397 - COND. MONTE OLIMPO	BLOCO B AP 41	SÃO PAULO	VILA ANDRADE	170	8

ITEM	ZONEAMENTO	ÁREA ÚTIL	DORMIT	SUITE	VAGA	IDADE	CONDOMIN	VALOR		INFORMANTE	FONE	OBSERVAÇÃO
								VENDE	NOV/2014			
1	ZM 3a-02	487	4	4	5	24	5.600,00	1.800.000,00	NETO	94616 7601	ZELADOR	
2	ZM 3a-02	425	4	4	4	27	3.500,00	1.900.000,00	MARIA	3745 6000	COELHO DA FONSECA	
3	ZM 3a-02	300	4	2	4	28	2.700,00	1.160.000,00	NÚBIA	3740 1111	ESPAÇO DE IMÓVEIS	
4	ZM 3a-02	450	3	3	6	21	4.200,00	1.700.000,00	JAILSON	3507 6447	ZELADOR	
5	ZM 3a-02	400	4	4	6	24	3.200,00	1.600.000,00	NÚBIA	3740 1111	ESPAÇO DE IMÓVEIS	
6	ZM 3a-02	393	5	3	4	27	3.200,00	1.700.000,00	NÚBIA	3740 1111	ESPAÇO DE IMÓVEIS	
7	ZM 3a-02	393	4	3	4	27	3.200,00	1.480.000,00	NÚBIA	3740 1111	ESPAÇO DE IMÓVEIS	
8	ZM 3a-02	316	4	2	4	24	2.800,00	1.300.000,00	NÚBIA	3740 1111	ESPAÇO DE IMÓVEIS	
9	ZM 3a-02	255	4	2	4	22	2.200,00	1.300.000,00	REGINALDO	3743 5965	ZELADOR	
10	ZM 3a-02	255	4	2	4	22	2.200,00	1.400.000,00	REGINALDO	3743 5965	ZELADOR	
11	ZM 3a-02	368	4	4	4	17	2.300,00	1.700.000,00	NÚBIA	3740 1111	ESPAÇO DE IMÓVEIS	
12	ZM 3a-02	310	4	4	4	24	2.700,00	1.070.000,00	NÚBIA	3740 1111	ESPAÇO DE IMÓVEIS	

ANEXO VI – TRATAMENTO DE DADOS

TABELA DE COEFICIENTES BASE R₀N DO SINDUSCON
PUBLICADA PELO IBAPE/SP



3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₀N (Válida a partir de 01 de março de 2007)

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBAPE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₀N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,796	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,88			
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
	Com elevador		2,172	2,406	2,640	
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,48					
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61				
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	

O Imóvel Avaliado Possui Padrão de Acabamento Fino

Foi adotado, para o cálculo, o coeficiente com valor = 3,400