

Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
II – SANTO AMARO – SÃO PAULO.**

PROCESSO : Nº 1017165-81.2016.8.26.0002
CARTÓRIO : 9º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM
REQUERENTES : GILMARA BARREIROS PIRES E OUTRO
REQUERIDOS : EMERSON DIAS PIRES E OUTROS

JORGE LIRA REZALA, engenheiro civil e de segurança do trabalho, perito judicial, CREA nº 0601309074, Membro Empresa Titular do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) nº 1.425, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem, muito respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou consubstanciadas no seguinte

Laudo Pericial

Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA E LOCAÇÃO DO APARTAMENTO

Localização: Confluência da Avenida Interlagos, nº 871 com a Rua José das Neves, nº 50, Conjunto Planalto Marajoara, Edifício Paranoá, 9º andar, apartamento nº 94, Bairro Jardim Alvorada, Subdistrito Cidade Ademar, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

Data da avaliação: Maio de 2016 (data da citação dos Requeridos – fls. 33)

Valor de mercado:

Tipo	Valor
Venda	R\$ 347.000,00 (trezentos e quarenta e sete mil reais)
Locação	R\$ 1.443,00 / mês (um mil, quatrocentos e quarenta e três reais por mês)



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme o despacho do MM. Juízo, às fls. 150, a apuração do justo e real valor de mercado para venda e locação, para a data base de maio de 2016 (data da citação dos Requeridos – fls. 33) de 1 (um) apartamento, localizado na confluência da Avenida Interlagos, nº 871 com a Rua José das Neves, nº 50, Conjunto Planalto Marajoara, Edifício Paranoá, 9º andar, apartamento nº 94, Bairro Jardim Alvorada, Subdistrito Cidade Ademar, Zona Sul do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **PROCEDIMENTO COMUM**.

Saneado o processo foi deferida a prova pericial, tendo sido o signatário honrado com sua nomeação para perito do juízo.

Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

CAPÍTULO III – VISTORIA

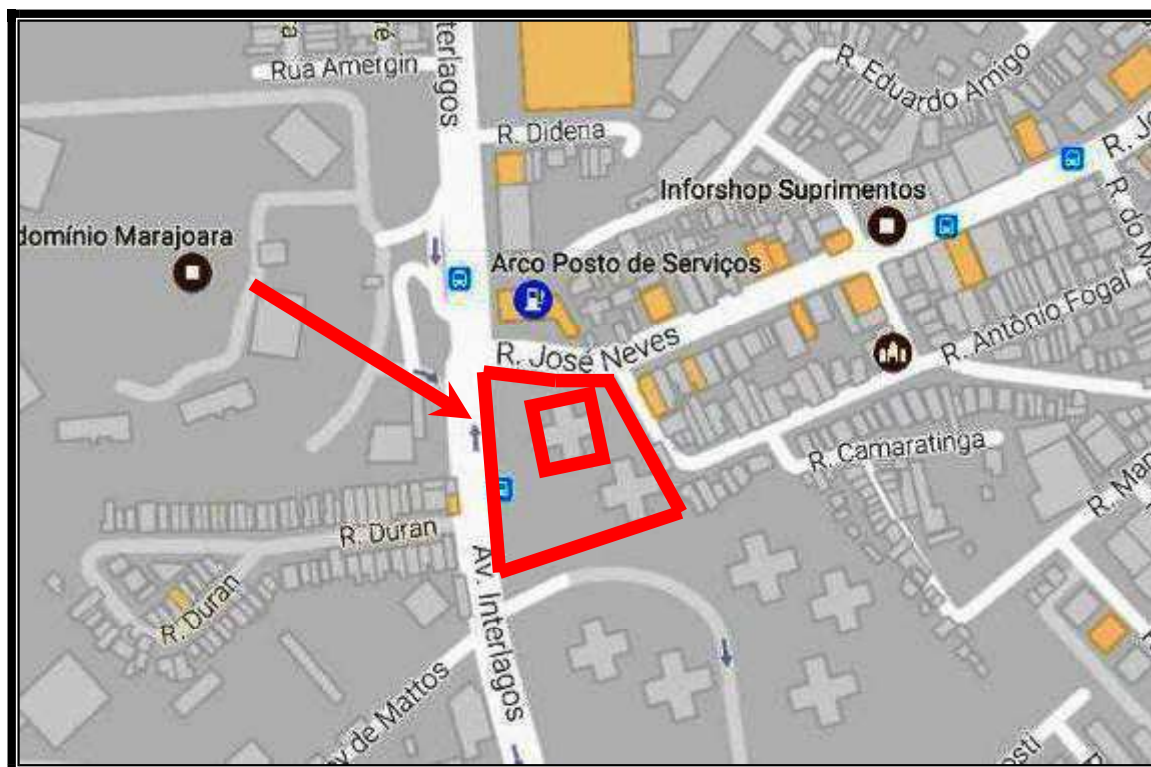
1. Localização

O apartamento avaliando localiza-se na confluência da Avenida Interlagos, nº 871 com a Rua José das Neves, nº 50, Conjunto Planalto Marajoara, Edifício Paranoá, 9º andar, apartamento nº 94, Bairro Jardim Alvorada, Subdistrito Cidade Ademar, Zona Sul do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 120, Quadra 408, lote 0232-1 e Índice Fiscal 809,00.

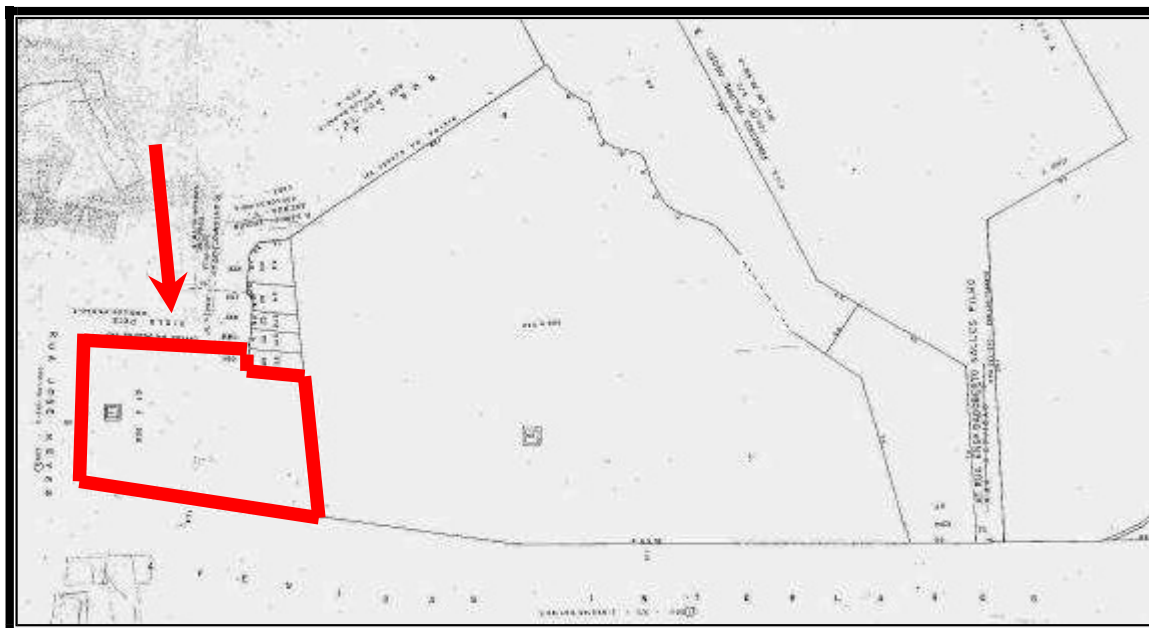
3. Planta de localização



4. Foto aérea



5. Planta de quadra fiscal municipal



Jorge Lira Rezala

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

6. Acessibilidade

O acesso ao Conjunto Planalto Marajoara é fácil e direto pela Avenida Interlagos e pela Rua José das Neves.

7. Topografia

A topografia apresenta-se plana em toda sua extensão e ao nível da Avenida Interlagos e da Rua José das Neves.

8. Características do solo

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

9. Ilustração fotográfica externa

Vista da entrada do Conjunto Planalto Marajoara pela Rua José das Neves.



Jorge Lira Rezala

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

**Vista geral do Conjunto Planalto Marajoara.****Vista geral do Conjunto Planalto Marajoara, estando, o Edifício Paranoá, onde se encontra o apartamento em questão, à esquerda.**

Jorge Lira Rezala

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias



Vista da Avenida Interlagos que dá acesso ao Conjunto Planalto Marajoara.



Vista da Rua José das Neves que, também, dá acesso ao Conjunto Planalto Marajoara.



Jorge Lira Rezala

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

10. Melhoramentos públicos

O Conjunto Planalto Marajoara é servido dos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; rede pública de telefonia fixa; pavimentação asfáltica e guias e sarjetas.

11. Zoneamento

O local onde se situa o Conjunto Residencial Projeto das Américas, conforme a Lei Municipal nº 13.885 / 04, é caracterizado como zona mista de densidades demográficas e construtivas médias. (ZM2).

12. Características do Conjunto Planalto Marajoara

Classe / Grupo	Residencial / Apartamento
Padrão	Médio com elevador
Estrutura	Concreto armado
Revestimento externo	Argamassa fina
Pavimentos	16 (dezesesseis) pavimentos
Blocos	2 (dois) blocos
Apartamentos por andar	8 (oito)
Nº de elevadores	3 (três) por bloco
Equipamentos de segurança	Interfonia, zeladoria e porteiro eletrônico.
Equipamentos de lazer	Salão de festas, salão de jogos, churrasqueira, piscina, quadra poliesportiva, playground e jardins.



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

13. Ilustração fotográfica dos equipamentos de lazer



Salão de jogos.



Churrasqueira.

Jorge Lira Rezala

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

**Piscina.****Quadra poliesportiva.**

Jorge Lira Rezala

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

**Playground.****Jardim.**

Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

14. Características do apartamento

Piso	Ladrilhos cerâmicos e laminado	
Forro	Laje	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Alumínio	
Janelas	Tipo porta balcão e de correr	
Compartimentos	Sala, cozinha, banheiro, 3 (três) dormitórios, área de serviço, dormitório e banheiro de empregada	
Idade real	40 (quarenta) anos	
Estado da edificação	Regular	
Áreas construídas	Útil	75,416m²
	Comum da garagem	25,000m ²
	Comum do edifício	14,150m ²
	Comum equipamento social	4,000m ²
	Total	118,566m ²
Fração ideal do terreno	0,50716%	

Obs.:

- a)** As áreas construídas do apartamento foram extraídas da Matrícula nº 52.459 (fls. 15);
- b)** A idade do Conjunto Planalto Marajoara foi obtida através de análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I).



Jorge Lira Rezala
 Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

15. Ilustração fotográfica interna do apartamento



Sala e cozinha.



Banheiro e dormitório 1.

Jorge Lira Rezala
 Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias



Dormitórios 2 e 3.



Área de serviço.

Jorge Lira Rezala
 Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias



Dormitório e banheiro de empregada.



Garagem.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO PARA VENDA

1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de Mercado de Apartamentos, 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 de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), dos quais extraiu-se a sua Média Aritmética Saneada (Anexo IV).

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

O Valor do Apartamento foi obtido pelo produto entre a área útil e o 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 maio de 2016 (data da citação dos Requeridos – fls. 33), é de:

$$V_u = \text{R\$ } 4.601,59 / \text{m}^2$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

3. Valor de mercado para venda do apartamento (V_a)

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

Sendo:

V_a = Valor de mercado para venda do apartamento

V_u = Valor unitário (R\$ 4.601,59 / m²)

A_c = Área construída útil (75,416m²)

$$V_a = (4.601,59 \times 75,416)$$

$$V_a = \text{R\$ } 347.033,00$$

Ou, em números redondos:

$$V_a = \text{R\$ } 347.000,00$$

(trezentos e quarenta e sete mil reais)



CAPÍTULO V – AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

1. Valor Locativo (V_L)

1.1. Taxa de renda líquida anual (i)

Nos casos de determinação do valor locativo, em que o valor da unidade é apurado pelos métodos das vendas ou comparativo, aplicou-se a taxa de renda líquida anual de **4,99 %** do valor do imóvel, resultado de ampla pesquisa imobiliária na região (Anexos V e VI).

1.2. Cálculo do valor locativo (V_L)

Portanto, aplicando-se a taxa de renda líquida anual de 4,99 % do valor total do imóvel, o aluguel mensal, para maio de 2016 (data da citação dos Requeridos – fls. 33), foi calculado conforme a seguinte sentença matemática:

$$V_L = [(V_i \times i) / 12], \text{ sendo:}$$

V_L = Valor locativo

V_i = Valor total do imóvel (R\$ 347.000,00)

i = Taxa de renda líquida anual (4,99%)

$$V_L = [(347.000,00 \times 0,0499) / 12]$$

$$V_L = \text{R\$ } 1.443,00 / \text{mês}$$

(um mil, quatrocentos e quarenta e três reais por mês)



CAPÍTULO VI – RESPOSTAS AOS QUESITOS

A) Dos Requerentes (fls. 148)

1. **Qual é o valor de mercado do imóvel em litígio e da garagem a ele correspondente?**

Resp.: O valor justo e real de mercado para venda do apartamento em questão, para a data base de maio de 2016 (data da citação dos Requeridos, é de **R\$ 347.000,00 (trezentos e quarenta e sete mil reais)**.

Favor reportarem-se ao Capítulo IV – Avaliação para venda.

2. **Qual é o valor de aluguel referente ao imóvel em litígio e da garagem a ele correspondente?**

Resp.: O valor justo e real de mercado para locação do apartamento em questão, para a data base de maio de 2016 (data da citação dos Requeridos, é de **R\$ 1.443,00 / mês (um mil, quatrocentos e quarenta e três reais por mês)**.

Favor reportarem-se ao Capítulo V – Avaliação para locação.

B) Dos Requeridos (fls. 160 / 161)

1. **Qual é a localização do imóvel?**

Resp.: O apartamento avaliando localiza-se na confluência da Avenida Interlagos, nº 871 com a Rua José das Neves, nº 50, Conjunto Planalto Marajoara, Edifício Paranoá, 9º andar, apartamento nº 94, Bairro Jardim Alvorada, Subdistrito Cidade Ademar, Zona Sul do Município de São Paulo, SP. Outras inf., favor se reportar ao Capítulo III – Vistoria.



Jorge Lira Rezala

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

2. Qual a idade da construção do imóvel e o estado da edificação?

Resp.: O Conjunto Planalto Marajoara, conforme análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I), possui 40 (quarenta) anos.

O estado de conservação do apartamento em questão, conforme vistoria no local, é regular.

Favor se reportar ao Capítulo III – Vistoria.

3. O imóvel em questão está situado em uma região que apresenta a ocupação mista residencial/comercial, com baixa densidade demográfica e construções classificadas nos padrões que variam entre o simples, o médio ou o alto padrão? Explique.

Resp.: O local onde se situa o Conjunto Residencial Projeto das Américas, conforme a Lei Municipal nº 13.885 / 04, é caracterizado como zona mista de densidades demográfica e construtiva médias (ZM2).

Favor se reportar ao Capítulo III – Vistoria.

4. Qual é a metragem do imóvel? Descreva quantos quartos, suítes, salas, cozinha, dependência de empregada, banheiros o imóvel tem.

Resp.: O apartamento em questão, conforme análise da Matrícula nº 52.459 (fls. 15), possui a área útil de 75,416m².

Quanto à discriminação das dependências do apartamento, favor se reportar ao Capítulo III – Vistoria.

5. Quantas vagas de garagem o imóvel possui? É delimitada a vaga? Qual a sua metragem?

Resp.: O apartamento possui uma vaga de garagem.

Favor se reportar ao Capítulo III – Vistoria.



Jorge Lira Rezala

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

6. Qual é o estado de conservação do imóvel?**Resp.:** Regular.

Favor se reportar ao Capítulo III – Vistoria.

7. Qual é o valor de mercado do imóvel e da garagem a ele correspondente?**Resp.:** O valor justo e real de mercado para venda do apartamento em questão, para a data base de maio de 2016 (data da citação dos Requeridos, é de **R\$ 347.000,00 (trezentos e quarenta e sete mil reais)**.

Favor se reportar ao Capítulo IV – Avaliação para venda.

8. Qual é o valor atual do condomínio e do IPTU?**Resp.:** A informação solicitada não é objeto da presente demanda.**9. Qual é o valor de aluguel do imóvel, e o valor de aluguel da garagem?****Resp.:** O valor justo e real de mercado para locação do apartamento em questão, para a data base de maio de 2016 (data da citação dos Requeridos, é de **R\$ 1.443,00 / mês (um mil, quatrocentos e quarenta e três reais por mês)**.

Favor se reportar ao Capítulo V – Avaliação para locação.



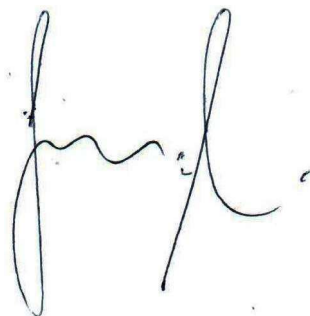
Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

CAPÍTULO VII – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 23 (vinte e três) folhas, sendo esta datada e assinada.

Acompanham 6 (seis) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 11 de maio de 2017.



JORGE LIRA REZALA
PERITO JUDICIAL



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ANEXO I – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DA PMSP



Jorge Lira Rezala

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017	
Cadastro do Imóvel: 120.408.0232-1			
Local do Imóvel: R JOSE NEVES, 50 - AP 94 EDIF PARANOIA CEP 04650-140 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R JOSE NEVES, 50 - AP 94 EDIF PARANOIA CEP 04650-140			
Contribuinte(s): CPF 091.009.466-72 EMERSON DIAS PIRES			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	8.376	Testada (m):	64,00
Área não incorporada (m²):	298	Fração ideal:	0,0051
Área total (m²):	8.674		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	119	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.396	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1977		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	858,00		
- da construção:	1.508,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	32.580,00		
- da área não incorporada:	1.160,00		
- da construção:	100.494,00		
Base de cálculo do IPTU:	134.234,00		



Jorge Lira Rezala

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

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 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 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 do apartamento comparativo

A_a = Área do apartamento avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

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

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



Jorge Lira Rezala

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

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

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_{pcp})

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 (F_{at})

A atualização dos valores unitários foi feita com base na variação do IPC-FIPE (Índice de preços ao consumidor), elaborado e divulgado pela Fundação do Instituto de Pesquisas Econômicas da USP – Universidade de São Paulo.

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

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



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

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

Situação paradigma	
Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Médio com elevador (1,926)
Área útil do apartamento	75,416m ²
Número de fatores utilizados (n)	4
Idade real	40 (quarenta) anos
Vida referencial	60 (sessenta) anos
Estado da edificação	Regular (c)
F _{oc}	0,547
Índice fiscal	809,00
Data-base	Maior de 2016



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de Informação	Corretora autônoma – Sra. Dalva
	Tel.: (11) 97167-1355
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Edifício Paranoá, 10º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 120, Quadra 408 e Índice Fiscal 809,00
05. Área útil	78,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	40 (quarenta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,547
10. Valor de venda	R\$ 399.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{[(399.000,00/78,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,992 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)] \times 0,956874\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 4.519,79 / \text{m}^2$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de Informação	Corretora autônoma - Sra. Dalva
	Tel.: (11) 97167-1355
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Edifício Marajó, 7º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 120, Quadra 408 e Índice Fiscal 809,00
05. Área útil	68,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	40 (quarenta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,547
10. Valor de venda	R\$ 345.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{[(345.000,00/68,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,026 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)] \times 0,956874\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 4.042,04 / \text{m}^2$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de Informação	Vieira Negócios Imobiliários - Sr. Marco
	Tel.: (11) 5566-1351
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Edifício Paranoá, 9º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 120, Quadra 408 e Índice Fiscal 809,00
05. Área útil	68,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	40 (quarenta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,547
10. Valor de venda	R\$ 440.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{[(440.000,00/68,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,026 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)] \times 0,956874\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 5.155,06 / \text{m}^2$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de Informação	Apoyo Consultoria de Imóveis – Sr. Genésio
	Tel.: (11) 2369-2433
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Edifício Paranoá, 13º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 120, Quadra 408 e Índice Fiscal 809,00
05. Área útil	68,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	40 (quarenta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,547
10. Valor de venda	R\$ 450.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{[(450.000,00/68,00) \times 0,90 \times (1,000 + 1,026 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)] \times 0,956874\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 5.272,22 / \text{m}^2$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de Informação	Apoyo Consultoria de Imóveis - Sr. Genésio
	Tel.: (11) 2369-2433
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Edifício Paranoá, 12º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 120, Quadra 408 e Índice Fiscal 809,00
05. Área útil	78,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	40 (quarenta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,547
10. Valor de venda	R\$ 410.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{[(410.000,00/78,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,992 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)] \times 0,956874\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 4.644,40 / \text{m}^2$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de Informação	Paulista Imóveis - Sra. Sandra
	Tel.: (11) 5090-7070
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Edifício Paranoá, 6º andar
04. Planta genérica de valores	Setor 120, Quadra 408 e Índice Fiscal 809,00
05. Área útil	78,00m ² / 1 (uma) vaga de garagem
06. Padrão construtivo do prédio	Apartamento Médio com elevador (1,926)
07. Idade do prédio	40 (quarenta) anos
08. Estado do prédio	Regular (c)
09. Fator de obsolescência	0,547
10. Valor de venda	R\$ 351.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = [(351.000,00/78,00) \times 0,90 \times (1,000 + 0,992 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1)] \times 0,956874$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 3.976,06 / \text{m}^2$$



Jorge Lira Rezala

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ANEXO IV– MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	4.519,79
V_{u2}	4.042,04
V_{u3}	5.155,06
V_{u4}	5.272,22
V_{u5}	4.644,40
V_{u6}	3.976,06

$$MA = \frac{R\$ 27.609,57 / m^2}{6} = R\$ 4.601,59 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 3.221,11 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 5.982,07 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 4.601,59 / m^2$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ANEXO V – PESQUISA DE TAXA DE RENDA LÍQUIDA ANUAL



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

PESQUISA Nº 01

01. Fonte de informação	Corretora autônoma – Sra. Dalva – Tel.: 97167-1355
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Edifício Paranoá, 10º andar
04. Preço à vista	R\$ 399.000,00
05. Valor locativo	R\$ 1.600,00 / mês

Cálculo da taxa de renda líquida anual:

$$I_1 = \left[\left(\frac{1.600,00 \times 12 \times 100}{399.000,00} \right) \right]$$

$$I_1 = 4,81\%$$

PESQUISA Nº 02

01. Fonte de informação	Corretora autônoma – Sra. Dalva – Tel.: 97167-1355
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Edifício Marajó, 7º andar
04. Preço à vista	R\$ 345.000,00
05. Valor locativo	R\$ 1.500,00 / mês

Cálculo da taxa de renda líquida anual:

$$I_2 = \left[\left(\frac{1.500,00 \times 12 \times 100}{345.000,00} \right) \right]$$

$$I_2 = 5,22\%$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

PESQUISA Nº 03

01. Fonte de informação	Vieira Imóveis – Sr. Marco – Tel.: 5566-1351
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Edifício Paranoá, 9º andar
04. Preço à vista	R\$ 440.000,00
05. Valor locativo	R\$ 1.700,00 / mês

Cálculo da taxa de renda líquida anual:

$$I_3 = \left[\left(\frac{1.700,00 \times 12 \times 100}{440.000,00} \right) \right]$$

$$I_3 = 4,64\%$$

PESQUISA Nº 04

01. Fonte de informação	Apoyo Imóveis – Sr. Genésio – Tel.: 2369-2433
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Edifício Paranoá, 13º andar
04. Preço à vista	R\$ 450.000,00
05. Valor locativo	R\$ 1.800,00 / mês

Cálculo da taxa de renda líquida anual:

$$I_4 = \left[\left(\frac{1.800,00 \times 12 \times 100}{450.000,00} \right) \right]$$

$$I_4 = 4,80\%$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

PESQUISA Nº 05

01. Fonte de informação	Apoyo Imóveis – Sr. Genésio – Tel.: 2369-2433
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Edifício Paranoá, 12º andar
04. Preço à vista	R\$ 410.000,00
05. Valor locativo	R\$ 1.700,00 / mês

Cálculo da taxa de renda líquida anual:

$$I_5 = \left[\left(\frac{1.700,00 \times 12 \times 100}{410.000,00} \right) \right]$$

$$I_5 = 4,98\%$$

PESQUISA Nº 06

01. Fonte de informação	Paulista Imóveis – Sra. Sandra – Tel.: 5090-7070
02. Data	Março de 2017 (oferta)
03. Localização	Edifício Paranoá, 6º andar
04. Preço à vista	R\$ 351.000,00
05. Valor locativo	R\$ 1.600,00 / mês

Cálculo da taxa de renda líquida anual:

$$I_6 = \left[\left(\frac{1.600,00 \times 12 \times 100}{351.000,00} \right) \right]$$

$$I_6 = 5,47\%$$



Jorge Lira Rezala

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ANEXO VI – MÉDIA DAS PESQUISAS



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

ANEXO VI – MÉDIA DAS PESQUISAS

i	%
i_1	4,81
i_2	5,22
i_3	4,64
i_4	4,80
i_5	4,98
i_6	5,47

$$MA = \frac{29,92\%}{6} = 4,99\%$$

$$- 30\% = 3,49\%$$

$$+ 30\% = 6,48\%$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$i = 4,99\%$$



Jorge Lira Rezala
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Informática – Avaliações e Perícias

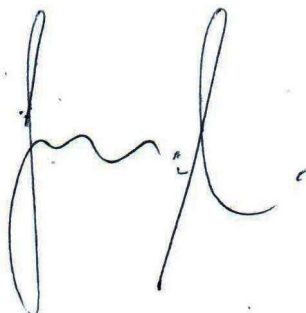
**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
II – SANTO AMARO – SÃO PAULO.**

PROCESSO : Nº 1017165-81.2016.8.26.0002
CARTÓRIO : 9º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO : PROCEDIMENTO COMUM
REQUERENTES : GILMARA BARREIROS PIRES E OUTRO
REQUERIDOS : EMERSON DIAS PIRES E OUTROS

JORGE LIRA REZALA, engenheiro civil e de segurança do trabalho, perito judicial, CREA nº 0601309074, Membro Empresa Titular do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) nº 1.425, nomeado e compromissado nos autos da presente ação, tendo encerrado e entregue seu trabalho, vem, muito respeitosamente, requerer que a PGE seja comunicada sobre a conclusão dos trabalhos periciais, para que seja efetuado o depósito dos honorários profissionais, já reservados conforme petição de fls. 166.

Nestes termos,
P. Deferimento.

São Paulo, 11 de maio de 2017.



JORGE LIRA REZALA
PERITO JUDICIAL