

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia


EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRAL – SÃO PAULO.

Processo nº 0013313-92.2018.8.26.0100

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de **AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO ORDINÁRIO** ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICIO LIRIA**, como requerente, contra **CLARISSA FORTE COHEN**, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELÊNCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 12 de Agosto de 2.020.



Fabio C. Fernandes

Engenheiro civil
Crea – 060.134.589-5
Membro do Ibape nº 793

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

CAPÍTULO**I.1 PRELIMINARES**

Refere-se o presente Laudo Técnico a ação de **COBRANÇA SOB RITO ORDINÁRIO**, decorrente do **processo nº 0013313-92.2018.8.26.0100**, cujo requerente é **Condomínio Edifício Liria**, contra a requerida **Clarissa Forte Cohen e outro**.

Em apertada síntese o requerente apresenta cálculos provenientes a débitos provenientes de despesas condominiais em desfavor da requerida, conforme fls. 01/03 dos autos, perfazendo a quantia de R\$ 225.312,87, para a data de fevereiro de 2.018, e demais documentos provenientes a demanda judicial nº 0111197-44.2006.8.26.0100 que também tramitou junto a 28ª Vara Cível da Capital conforme fls. 10/22 dos autos.

A requerida apresenta contestação da exordial, conforme fls. 45/56 dos autos, relatando que os fatos relacionados na exordial não merecem prosperar, haja vista, não demonstrem a realidade dos fatos.

O requerente apresenta planilha atualizada de débitos as fls. 196/210 dos autos, juntando cópias das Matrículas nº 34.315 do 4º CRI da Capital, proveniente da unidade nº 122, conforme fls. 211/215 dos autos.

FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Inserir também as fls. 239/241 dos autos cópia da Matrícula nº 4.725 do CRI de São Sebastião, proveniente do lote nº 02 da Quadra nº 247 no Município de Ilhabela – Comarca de São Sebastião.

Nomeado Perito Judicial as fls. 260 dos autos, sendo este profissional designado para Avaliação dos Bens descritos as fls. 211/215 e 282/287 dos autos.

Assumi o signatário o compromisso geral em cartório, de bem e fielmente, sem dolo, nem malícia, apresentar seu Laudo Técnico sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

Laudo de Avaliação

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

I.2 **OBJETIVO:**

O presente Laudo Técnico tem por escopo:

- ✚ Proceder a Localização dos imóveis;
- ✚ Proceder Vistoria Técnica;
- ✚ Elaborar Relatório Fotográfico;
- ✚ Elaborar Levantamento de Campo;
- ✚ Proceder a cálculos para a elucidação do feito Através de Metodologia determinada conforme NBR 14653-2;
- ✚ Apresentar valor por metro quadrado do imóvel através das diretrizes impostas na NBR 14653-2;
- ✚ Informar a este D. Juízo o valor total dos Imóveis objeto da demanda;

I.3 **VISTORIA:**

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria da unidade habitacional nº 122 e vagas de estacionamento nº 122-A e B localizadas na Rua Pamplona, nº 237 – Jardim Paulista – Município e Comarca de São Paulo, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seus valores na moderna técnica de Vistoria.

FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Este signatário se dirigiu ao imóvel situado a Rua Pamplona, nº 237 – Condomínio Edifício Liria - apto. nº 122 e respectivas vagas nº 122-A e B – Jardim Paulista – Município e Comarca de São Paulo, onde a vistoria técnica foi realizada na data de 06/08/2020 as 11:00 horas, com a presença deste signatário, Sr. Sidney Machado (assistente do perito), onde a vistoria da unidade habitacional e das referidas vagas de garagem, onde a vistoria findou-se no mesmo dia.

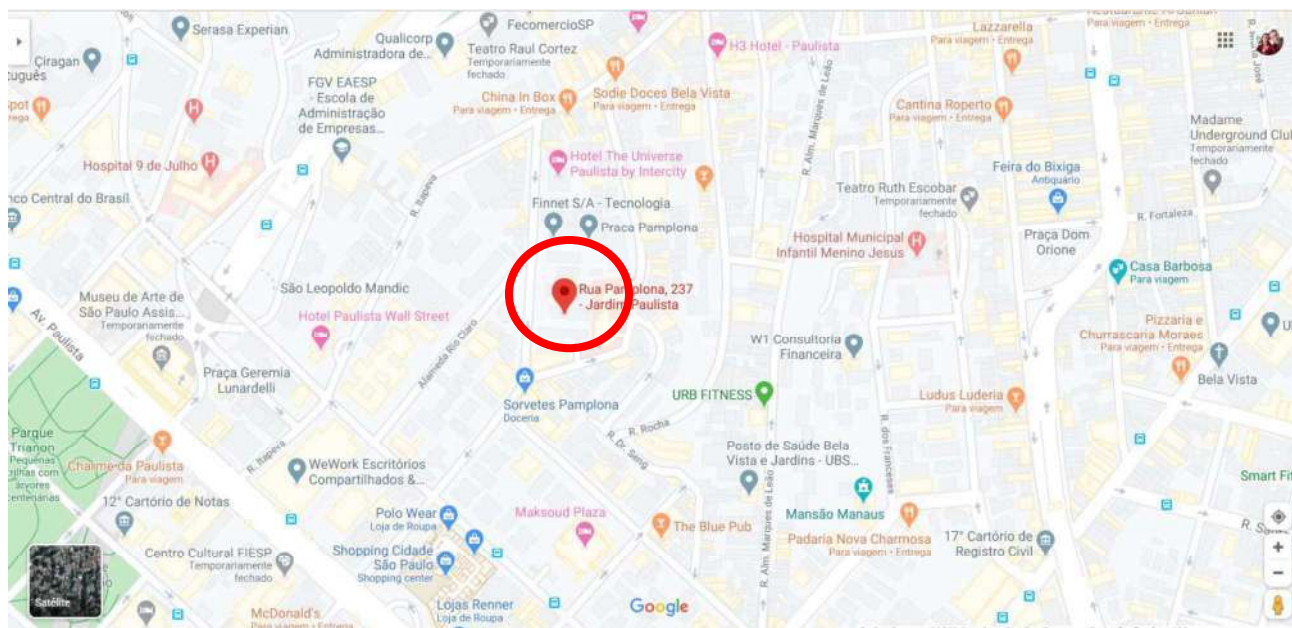
– 01 (uma) UNIDADE HABITACIONAL DESCRITA COMO UNIDADE nº 122 E RESPECTIVAS VAGAS DE GARAGEM nº 122A e 122B - LOCALIZADAS NO CONDOMINIO EDIFÍCIO LIRIA - LOCALIZADO A RUA PAMPLONA, nº 237 - JARDIM PAULISTA - MUNICÍPIO E COMARCA DE SÃO PAULO - ESTADO DE SÃO PAULO - SP.

- Os imóveis avaliados são constituídos de uma unidade habitacional e duas vagas de garagem, localizadas a Rua Pamplona, nº 237 – Jardim Paulista – Unidade Habitacional, nº 122 e respectivas vagas nº 122^a e 122B do Condomínio Edifício Liria – Município e Comarca de São Paulo – Município e Comarca de São Paulo, em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

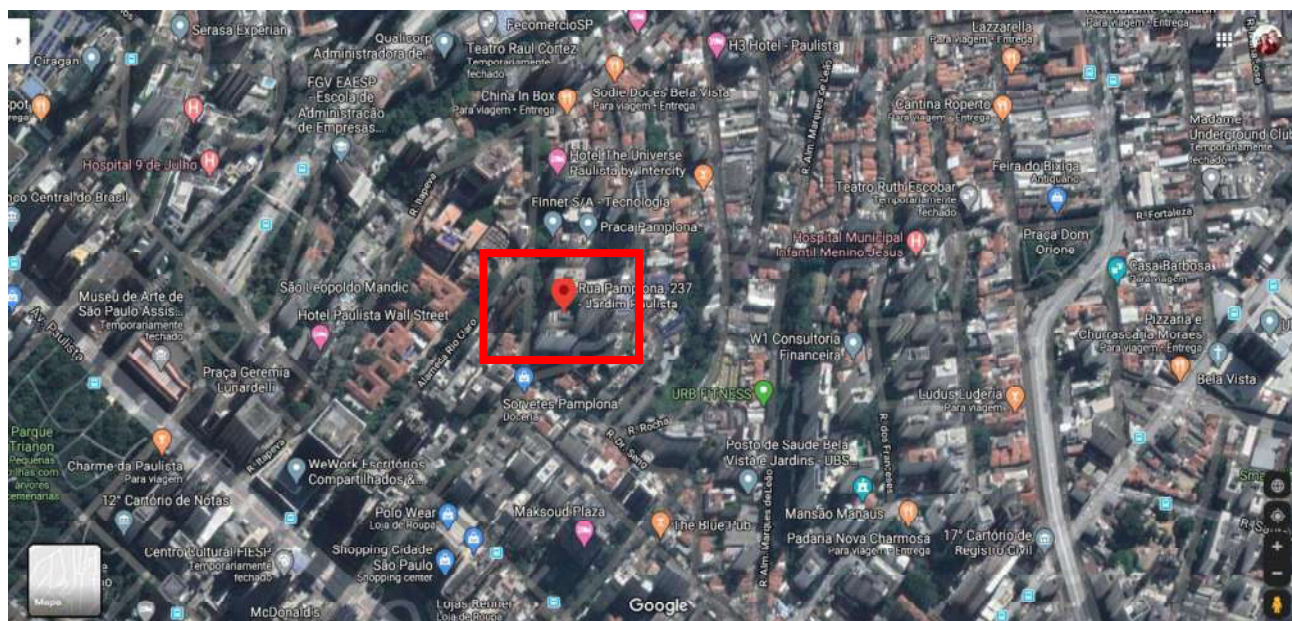
FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

“O GUIA”



“AEROFOTO”



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

A unidade habitacional nº 122 situada no 12º andar do Condomínio Edifício Liria, localizado a Rua Pamplona, nº 237 – Jardim Paulista – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Edifício Liria

Área Privativa

175,82m²

Área Total

192,50m²

A vaga de garagem nº 122A, situada no 1º Subsolo do Condomínio Edifício Liria, localizado a Rua Pamplona, nº 237 – Jardim Paulista – Município e Comarca de São Paulo – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

Edifício Liria

Área Privativa

4,52m²

Área Total

27,38m²

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

A vaga de garagem nº 122B, situada no 1º Subsolo do Condomínio Edifício Liria, localizado a Rua Pamplona, nº 237 – Jardim Paulista – Município e Comarca de São Paulo – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue

abaixo;

Edifício Liria

Área Privativa

4,52m²

Área Total

27,38m²

II – DESCRIÇÃO

II.1 – LOCAL

O Local onde se situa a área objeto da demanda objetivado no presente Laudo Técnico apresentam os principais melhoramentos públicos tais como, água, energia elétrica e transporte coletivo, com gás encanado.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- Água

- Luz Publica

- Esgoto

- Transporte

- Energia Elétrica

- Rede de telefonia

- Calçamento

- Guias

- Sarjetas

- Gás Encanado

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.3 – O IMÓVEL VISTORIADO

O terreno possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

A medida da Apartamento nº 122

ÁREA TOTAL ===== 192,50m²

ÁREA PRIVATIVA ===== 175,82m²

ÁREA TOTAL DA UNIDADE 192,50M²

(Cento e noventa e dois metros e cinquenta centímetros quadrados)

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

A medida da Vaga de Garagem nº 122A

ÁREA TOTAL ===== 27,38m²

AREA TOTAL DA VAGA 27,38M²

(Vinte e sete metros e trinta e oito centímetros quadrados)

A medida da Vaga de Garagem nº 122B

ÁREA TOTAL ===== 27,38m²

AREA TOTAL DA VAGA 27,38M²

(Vinte e sete metros e trinta e oito centímetros quadrados)

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

II.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da entrada do Edifício Liria, localizada a Rua Pamplona, nº 237 – apto. 122 – Jardim Paulista – Município e Comarca de São Paulo.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 1 e 2) – Vistas dos confrontantes dos edifícios Condomínio em epígrafe.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03 e 04) – Vista da Rua Pamplona em ambos os sentidos, onde podemos notara a existência de todos os principais melhoramentos públicos.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

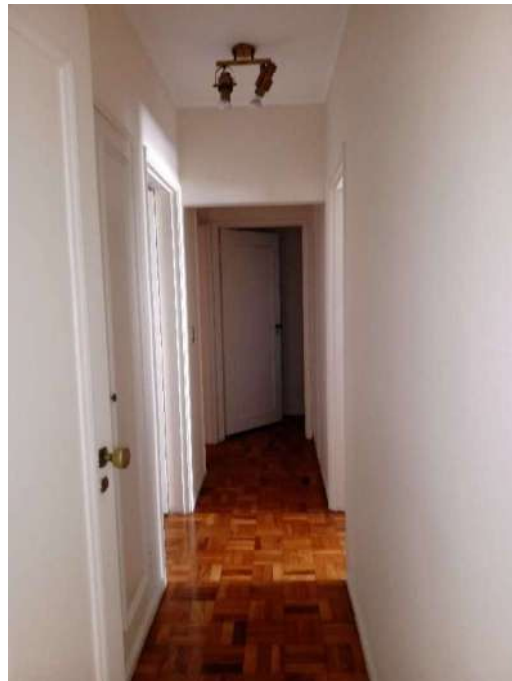
FOTO 05, 06, 07 e 08) – Vistas da cozinha, hall de entrada e banheiro social do imóvel avaliando.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 09, 10, 11 e 12) – Vista das dependências de empregada e hall de distribuição dos dormitórios do imóvel avaliando.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

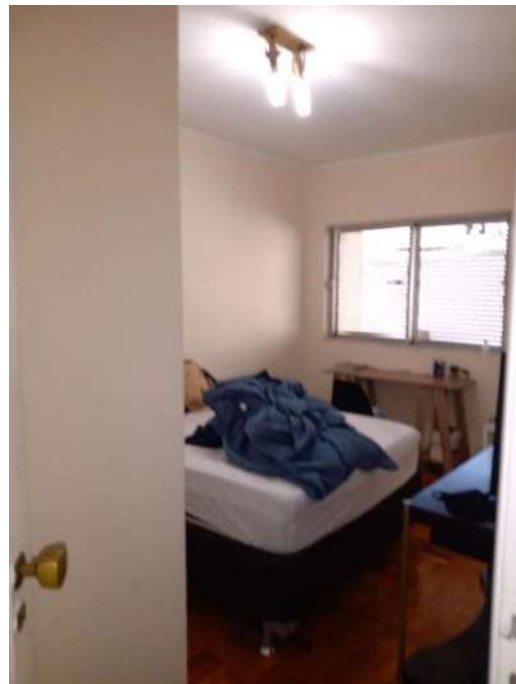
FOTO 13, 14, 15 e 16) – Vistas dos dormitórios do imóvel, notando seu atual estado de conservação.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 17, 18, 19 e 20) – Vistas de outros dormitórios da unidade nº 122.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 21, 22, 23 e 24) – Vistas de outros cômodos do imóvel em questão.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

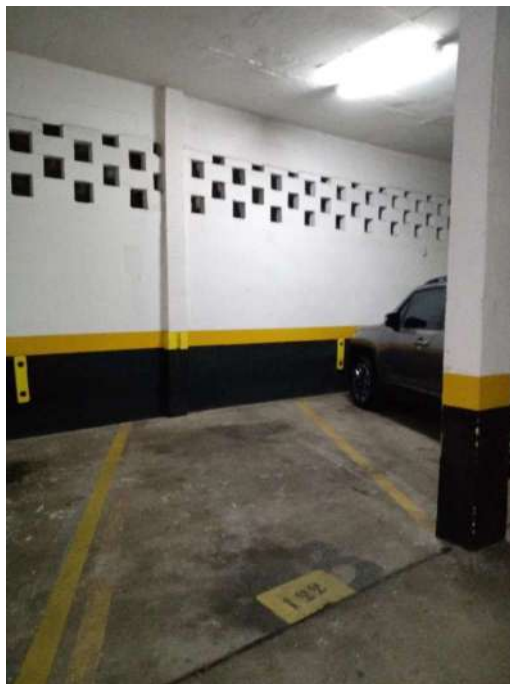
FOTO 23 e 24) – Vista da sala de estar e jantar da unidade avalianda.



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

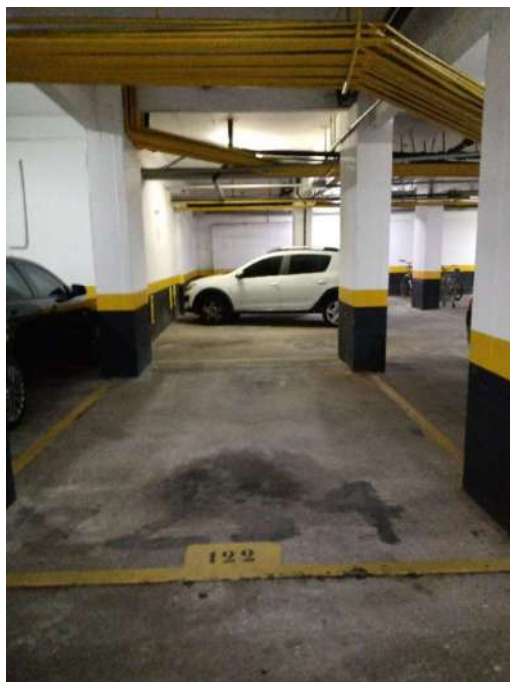
FOTO 25 e 26) – Vista da Vaga de garagem da Unidade nº 122.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 27 e 28) – Vista da Vaga de garagem da Unidade nº 122.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

III CAPÍTULO**III.1 – METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO**

Devemos, de início, esclarecer que, neste trabalho, pretendemos analisar os procedimentos para a determinação do valor de apartamentos em geral.

Os loteamentos são em geral, frações de uma gleba, situadas nas vizinhanças de centros urbanos, por suas características de situação, área e topografia, apresentam para aproveitamento mais eficiente, condições de retalhamento, por arruamento e subdivisão em apartamentos.

Nestas condições o problema que se depara ao avaliador é determinar o justo valor de transação dos apartamentos, sabendo-se que os apartamentos resultantes, por comparação com outros das vizinhanças, podem alcançar determinado preço.

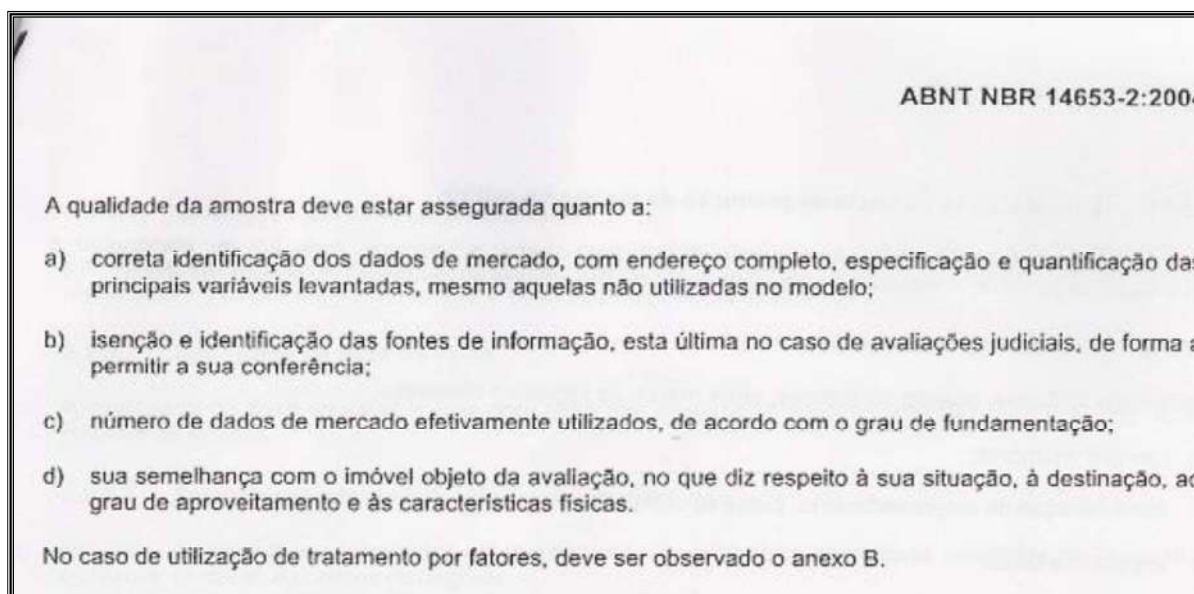
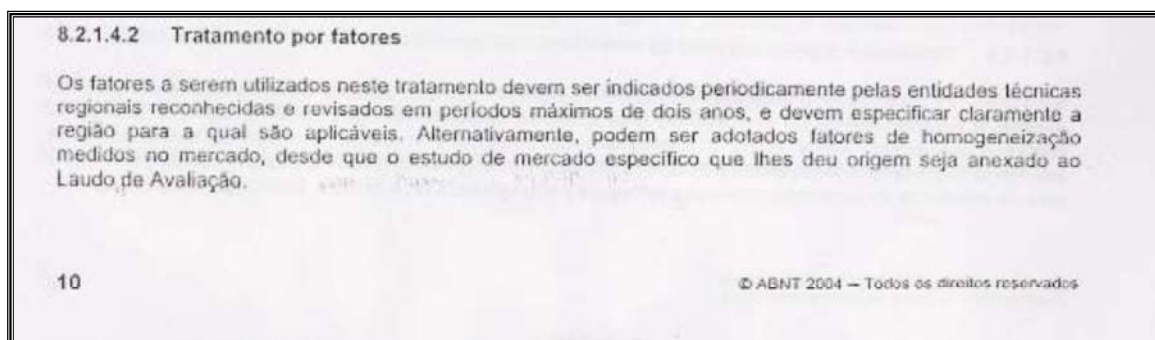
Trata-se, pois, de relacionar o valor dos apartamentos ao valor apurável com a venda dos imóveis.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação dos apartamentos.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Valor do Imóvel: Conforme determinação da NBR 14653-2, este Perito Avaliador procedeu a Vistoria no imóvel em questão. Obteve os elementos objeto da avaliação através de tratamento estatístico denominado “*Regressão Linear Simples*”, elaborada pelo Programa STARTVALOR. Inicialmente verificamos a situação dos elementos comparáveis junto à microrregião onde há grande incidência de apartamentos, desta forma utilizando o “*Tratamento por Fatores*” conforme preconiza a Norma NBR. 14.653-2, segue abaixo excerto extraído do item 8.2.1.4.2.



**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV -AVALIAÇÃO**I.3.2.1 - Obtenção do valor metro quadrado das residências – aplicação da metodologia****IV.1 Pesquisa de Campo:**

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Em questionamentos as fontes de oferta, não foi possível obter a área total da unidade, portanto, os cálculos realizados por este signatário a título de avaliação serão realizados com base da área útil e não a área comum, como demonstrado em cálculos abaixo.

Foi possível obter, a princípio, 06 (Seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores.

IV.2 Identificação das variáveis importantes:

Uma vez feita à pesquisa detalhada *in-situ*, procedeu ao signatário a minucioso estudo objetivando a identificação das variáveis importantes na explicação do valor do imóvel, como preconiza **o item 8.2.1.2 da NBR 14653-2**. Para tanto este signatário relacionou os valores unitário e/ou totais, potenciais variáveis dependentes do modelo, com algumas variáveis que pudessem explicar seus valores, tais como variáveis relacionadas à dimensão e localização. O resultado desse estudo inicial pode ser melhor apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.3 OBTENÇÃO DO VALOR DA UNIDADE

Para obtenção do valor do imóvel avaliando, basta substituir na função de regressão as características particulares do mesmo, quais sejam sua área total, conforme segue:

- Área: 192,50m²
- Distância ao centro: 5,0km
- Apartamento n° 122
- Vagas de garagem n° 122A e 122B

Os Fatores utilizados para a determinação do valor unitário por metro quadrado homogeneizado são:

FATOR OFERTA (Ff): Os preços para pagamento á vista foram transformados para transação à vista, usando mão de um redutor - de 10% (dez por cento) ; por se tratar de desconto oferecido aos imóveis no ato de sua possível venda;

FATOR FONTE: Será utilizado, pois todos os comparativos referem-se a possíveis transações;

ATUALIZAÇÃO: Os valores são válidos para **AGOSTO/2020**, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

COMPARATIVO CONCLUSO: Cognomizado aquela resultante da análise do comparado arrolado para transação à vista, a saber;

Utilizaremos os seguintes elementos;

Ap.	Vtot	Vunit	At	Au	Ndorm.	Nsuítes	Nwc	Nvagas	Andar	Pisc	Sauna	Churr
1	950.000,00	4935,064935	175,82	192,50	4,0	3	4,0	0,0	2º	não	não	sim
2	950.000,00	4935,064935	175,82	192,50	4,0	3	4,0	0,0	2º	não	não	sim
3	1.430.000,00	7428,571429	175,82	192,50	4,0	3	4,0	0,0	2º	não	não	sim
4	1.500.000,00	7792,207792	175,82	192,50	4,0	3	4,0	0,0	2º	não	não	sim
5	1.200.000,00	6233,766234	175,82	192,50	4,0	3	4,0	0,0	2º	não	não	sim
6	1.200.000,00	6233,766234	175,82	192,50	4,0	3	4,0	0,0	2º	não	não	sim

Playg.	Festas	Jogos	Gin.	Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons.	K	nat.
sim	não	sim	sim	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	não	sim	sim	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	não	sim	sim	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	não	sim	sim	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	não	sim	sim	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
sim	não	sim	sim	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta

Utilizando os fatores descritos acima, o tratamento estatístico homogeneizado corresponde a :

Ref.	Vu original	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU corrigido
1,00	4.935,06	oferta	0,90	-493,51	-0,10	4.441,56
2,00	4.935,06	oferta	0,90	-493,51	-0,10	4.441,56
3,00	7.428,57	oferta	0,90	-742,86	-0,10	6.685,71
4,00	7.792,21	oferta	0,90	-779,22	-0,10	7.012,99
5,00	6.233,77	oferta	0,90	-623,38	-0,10	5.610,39
6,00	6.233,77	oferta	0,90	-623,38	-0,10	5.610,39

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Valendo-se do Fator Área – Não Utilizado;

Expoente de Fa = 0.2				
Área				
Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
4.935,06	1,00	0,00	0,00	4.441,56
4.935,06	1,00	0,00	0,00	4.441,56
7.428,57	1,00	0,00	0,00	6.685,71
7.792,21	1,00	0,00	0,00	7.012,99
6.233,77	1,00	0,00	0,00	5.610,39
6.233,77	1,00	0,00	0,00	5.610,39

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
4441,558	0,00	0,90	1,00
4441,558	0,00	0,90	1,00
6685,714	0,00	0,90	1,00
7012,987	0,00	0,90	1,00
5610,39	0,00	0,90	1,00
5610,39	0,00	0,90	1,00

Comb 1 Fo Fa

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	4.441,56	4.441,56
s	2	4.441,56	4.441,56
s	3	6.685,71	6.685,71
s	4	7.012,99	7.012,99
s	5	5.610,39	5.610,39
s	6	5.610,39	5.610,39
	média	5.633,77	5.633,77
	desvio	1.081,91	1.081,91
	CV	19%	19%
	Linferior	3.943,64	3.943,64
	Lsuperior	7.323,90	7.323,90

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma obtemos a seguinte formula;

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	4.441,56	4.441,56	1,00
2	4.441,56	4.441,56	1,00
3	6.685,71	6.685,71	1,00
4	7.012,99	7.012,99	1,00
5	5.610,39	5.610,39	1,00
6	5.610,39	5.610,39	1,00

Desta forma obtemos as seguintes Combinações;

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	4.441,56	4.441,56
s	2	4.441,56	4.441,56
s	3	6.685,71	6.685,71
s	4	7.012,99	7.012,99
s	5	5.610,39	5.610,39
s	6	5.610,39	5.610,39
	média	5.633,77	5.633,77
	desvio	1.081,91	1.081,91
	CV	19%	19%
	Linferior	3.943,64	3.943,64
	Lsuperior	7.323,90	7.323,90

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	4.441,56	4.441,56	1,00
2	4.441,56	4.441,56	1,00
3	6.685,71	6.685,71	1,00
4	7.012,99	7.012,99	1,00
5	5.610,39	5.610,39	1,00
6	5.610,39	5.610,39	1,00

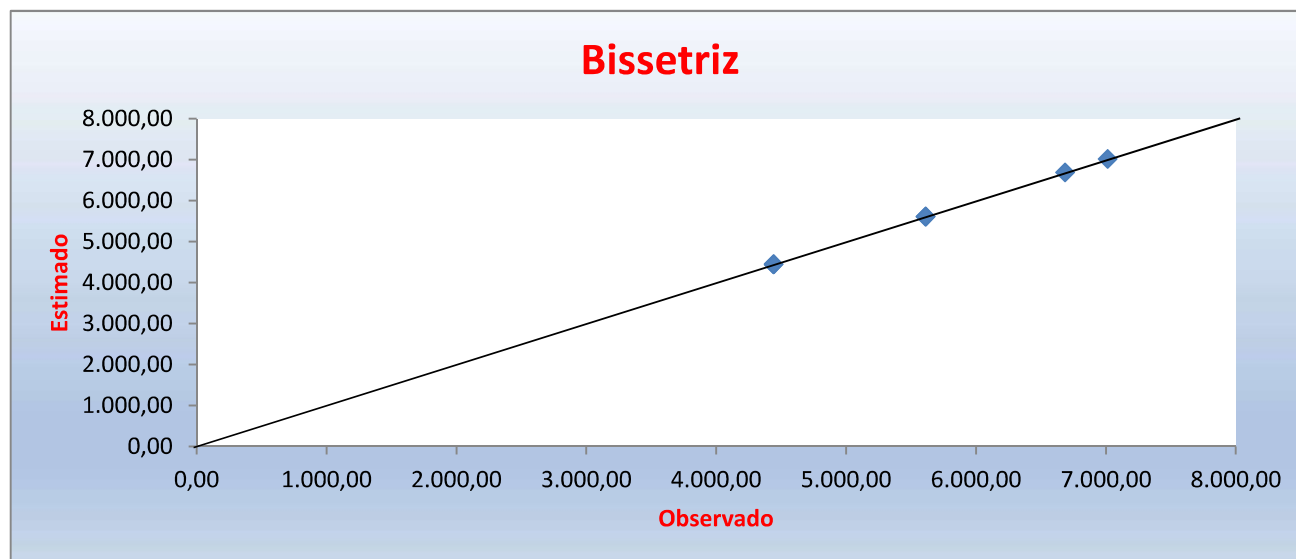
FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Obtendo o seguinte grau de precisão;

PRECISÃO - NBR 14653	
Média Saneada	5.633,77
Desvio-Padrão	1.081,91
Erro-Padrão	714,10
IC(significância=20%)	4919,667 < VUmed < 6347,866
Amplitude do IC	25%
Grau III de Precisão	

Sendo assim obtendo o Gráfico de Bissetriz conforme segue;



O signatário calcula :

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PROPOSTO para UNIDADE
SITUADA NO JARDIM PAULISTA – MUNICIPIO E COMARCA DE SÃO
PAULO**

$$Q = R\$ 5.633,77/m^2$$

(Cinco mil, seiscentos e trinta e três reais e setenta e sete centavos por metro quadrado)

XI - CÁLCULO DO VALOR DA VAGA DE GARAGEM

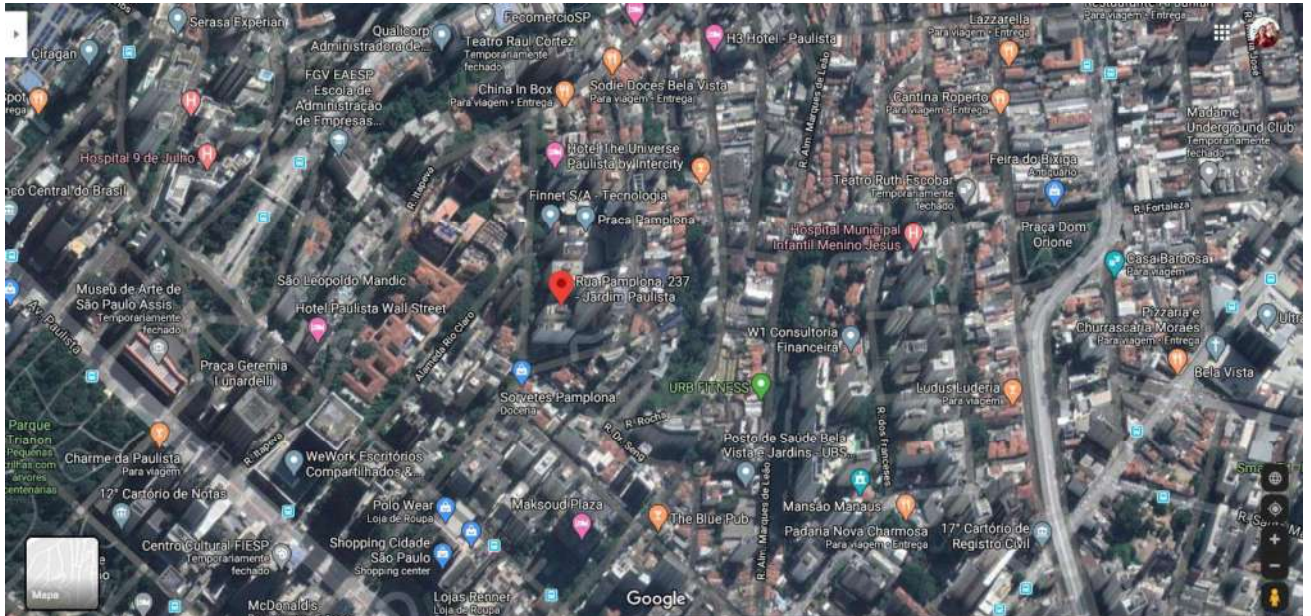
Como determinado pela D. Juíza de Direito, fora realizada a avaliação de 02 (duas) vagas de garagem localizada no Edifício Liria

Para a obtenção do referido valor, este signatário procedeu estudos técnicos junto a NBR 14.653-2 (imóveis Urbanos) e o Mercado Imobiliário da região.

Com este estudo mercadológico, foi possível averiguar que as vagas em epígrafe se encontram localizadas em área de grande procura, com grande concentração de prédios residências e comerciais, como demonstrado abaixo;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



Como podemos observar acima, o imóvel avaliando encontra-se localizado em local privilegiado e de grande concentração comercial e residencial;

Em estudos técnicos realizados na Cidade de São Paulo, é possível verificar que houve um aumento significativo da frota de veículos, como informado por site especializado e demonstrado abaixo;

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



Trânsito e poluição são alguns dos “sintomas” mais evidentes do crescimento de frota sem investimentos em transportes públicos

Na capital paulista, segundo o Detran, aumento de frota foi de 82%

ADAMO BAZANI

A frota de veículos no Estado de São Paulo saltou de 11.197.440 unidades, em 1997, quando entrou em vigor o atual CTB – Código de Trânsito Brasileiro, para 29.164.426 em dezembro de 2017. O crescimento foi de 161%, os dados foram divulgados pelo Detran-SP – Departamento de Trânsito do Estado de São Paulo.

Somente a capital paulista, possui 8.603.239 veículos, entre motos, carros, caminhonetes, caminhões e ônibus, de acordo com estatística de dezembro de 2017. Em 1997, este número era de 4.735.229 unidades. O dado revela, assim, que o crescimento da capital foi cerca da metade da taxa de todo o Estado, registrando elevação de 82%.

Este tipo de crescimento que antigamente era visto como sinal de prosperidade, hoje é encarado com preocupação por autoridades e especialistas em trânsito, urbanismo e saúde pública.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Em nota, o diretor-presidente do Detran-SP, Maxwell Vieira, destaca a necessidade de aperfeiçoar a formação dos motoristas

“O grande número veículos registrados faz com que nos preocupemos ainda mais com a segurança no trânsito. A formação dos condutores e o cuidado com os hábitos do cidadão é estritamente necessária, para que esse crescimento não represente mais riscos à vida”

O trânsito e a poluição também são outras preocupações.

Sem receber investimentos adequados, os sistemas de transportes coletivos ainda não atraem uma parcela da população que se desloca habitualmente pelo transporte individual.

A rede metro ferroviária é insuficiente para a demanda e os ônibus ainda carecem de mais corredores, vias para melhor tráfego e priorização nas políticas públicas para aumentarem a eficiência e a atratividade.

Adamo Bazani, jornalista especializado em transportes

Com o grande aumento da frota veicular da cidade de São Paulo (82% entre 1997 até 2017), houve uma defasagem natural do número de vagas de garagem disponíveis nas grandes áreas comerciais da Capital, causando assim, o efeito comercial mais conhecido com a “Lei da Oferta e Procura”.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Após este breve relato e estudo realizado na região na qual se localiza as vagas de garagem, este signatário constatou que a diferença entre o valor de venda do metro quadrado de uma unidade condominial (comercial) e o valor por metro quadrado de uma vaga de garagem (comercial) praticamente oscila entre 40% a 45% entre o valor de venda da unidade, portanto, este signatário adotara um deságio no valor obtido a título de venda da unidade condominial.

Após realizar as medidas das vagas de garagem em epígrafe as classificamos como determina a Norma Brasileira descrita abaixo;

Sobre a quantidade, além das legislações regionais, há a norma ABNT NBR 12721, Avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios, a qual define a quantidade de vagas mínimas por tipo de empreendimento residencial além dos tipos de vaga possíveis em uma incorporação.

TIPO	DEFINIÇÃO CONFORME ABNT NBR 127121
Área de vaga de garagem vinculada à unidade autônoma:	Área de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico e vinculada à área privativa principal da unidade autônoma por direito de propriedade, sem atribuição de fração ideal específica no terreno e partes comuns do condomínio

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

<p>Área de vaga de garagem como unidade autônoma:</p>	<p>Área de estacionamento privativo de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto arquitetônico, com acesso que independe da ocupação das demais vagas consideradas como unidades autônomas ou a outras vagas de uso comum e indeterminado, e que, a critério do incorporador, será considerada como unidade autônoma, com atribuição de fração ideal própria no terreno e partes comuns do edifício</p>
<p>Área de vaga de garagem de uso comum e indeterminado:</p>	<p>Área de estacionamento comum e indeterminado de veículo automotor, demarcada e identificada em projeto tão somente para efeito de quantificação e disponibilidade. Quando atribuído direito de uso de vaga (s) à unidade autônoma, pode ser tratada como área de uso comum de divisão não proporcional. Quando não atribuído direito de uso de vaga (s) à unidade autônoma, pode ser tratada tecnicamente como área de uso comum de divisão proporcional</p>

FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

O definição do tamanho das vagas, é atribuição da prefeitura, mas tecnicamente, mesmo no caso onde o código de obra defina valores, menores, será bom senso do incorporador que pensa na satisfação de seu cliente, dimensionar estes valores, de forma que o mesmo possa usufruir de seus espaços.

A pulverização de legislações, códigos de obras ultrapassados e falta de uma norma específica e única, criam valores diferentes e em todo o território nacional, ocasionando em alguns casos, enormes problemas ao consumidor final, o qual não consegue estacionar seus veículos.

Também a contratação de profissionais não qualificados que vendem soluções mirabolantes, podem ocasionar mais problemas ainda, na mudança da distribuição inicialmente prevista em projeto, o qual deve prever a posição de espaços de manobras, mas por razões que não conhecemos algumas vezes, quando executados, não demonstram resultados no mínimo plausível de uso.

DIMENSÕES DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO

TIPO	CARACTERÍSTICAS
Estacionamento paralelo	Os estacionamentos em paralelo, no mesmo sentido da via, devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,50m de comprimento. Para manobra, é preciso cerca de 3,50m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.
Estacionamento a 30°	Os estacionamentos com ângulo de 30° devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,00m de comprimento. Para

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

	manobra, é preciso cerca de 2,50m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.
Estacionamento a 45°	Os estacionamentos a 45° devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,00m de comprimento. Para manobra, é preciso cerca de 3,50m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.
Estacionamento a 60°	Os estacionamentos a 60° devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,00m de comprimento. Para manobra, é preciso cerca de 4,00m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.
Estacionamento a 90°	Os estacionamentos a 60° devem ser demarcados com 2,30m de largura por 5,00m de comprimento. Para manobra, é preciso cerca de 4,50m de largura da via, desconsiderando o tráfego no sentido contrário.

DIMENSÕES DE VAGAS E FAIXAS DE ACESSO E MANOBRA

Conforme já descrevemos os códigos de obra das cidades são os responsáveis pela definição destes valores, os quais onde forem maiores que os descritos em nossa tabela abaixo devem ser seguidos e no caso de serem menores, é recomendado o uso destes valores. Pois os mesmos na prática se demonstram o mínimo para serem considerados satisfatórios para o livre trânsito dos veículos nas áreas de garagem.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

RECOMENDAÇÕES MÍNIMAS EM METROS

Tipo de veículo	Vaga para Estacionamento			Faixa de Acesso e manobra à Vaga (F)	
	Altura (H)	Largura (L)	Comprimento (C)	0 a45° *	46 a90°
Pequeno	2.10	2.00	4.20	3.00	4.60
Médio	2.10	2.10	4.70	3.50	4.80
Grande	2.30	2.50	5.50	4.00	5.00
Acessibilidade	Atender ABNT NBR 9050			4.00	5.00
Moto	2.00	1.00	2.00	2.50	2.50

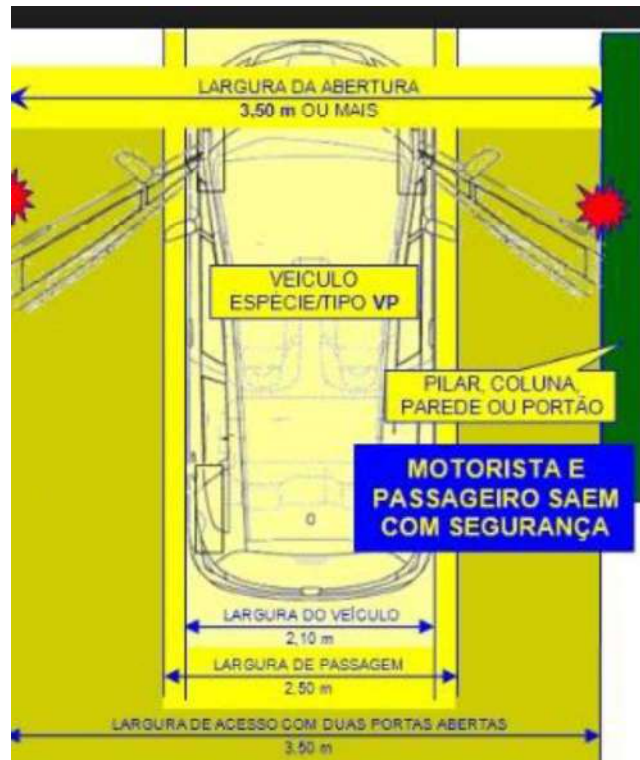
*Quando em sentido duplo de tráfego, ocorrendo manobras, atender ao estabelecido para 46 a 90°.

Para circulação em espaços planos, as faixas devem apresentar dimensões mínimas, para cada sentido de tráfego, de 2,75 m de largura e 2,30 m de altura livre de passagem quando destinadas à circulação de automóveis e utilitários.

Nos casos em que a garagem se destinar ao trânsito máximo de 60 veículos – para empreendimentos habitacionais é admitida uma única faixa de circulação.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



Portanto teremos uma vaga de garagem com **27,358m²** de área sendo 2,10m x 2,15m de área de estacionamento 22,86m² de área de abertura de portas, totalizando uma área de **27,38m² de escritura**

Área Total da Vaga: 27,35m²

Valor por m² = 5.633,77/m²

Índice de deságio: 75%

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo assim, teremos:

$$A_g \times V_u \times Dep = V_g$$

Onde;

A_g = Área de Garagem;

V_u = valor Unitário da Unidade (venda);

Dep = Depreciação da Vaga;

V_g = Valor da Garagem

$$27,38\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.633,77/\text{m}^2 \times 0,75 =$$

$$\text{Valor da vaga} = \text{R\$ } 115.689,47/\text{unidade}$$

Portanto, foi calculado o preço de uma vaga de garagem nº 122A, com a finalidade de obter o valor do metro quadrado de venda das vagas situadas no Edifício Liria, localizado a Rua Pamplona, nº 237 - Jardim Paulista, situado no Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de **R\$ 115.689,47/unidade**, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2004”, para a avaliação da vaga teremos o valor (arredondado) de **R\$ 115.700,00 para Agosto/2020**.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Portanto, foi calculado o preço de uma vaga de garagem nº 122B, com a finalidade de obter o valor do metro quadrado de venda das vagas situadas no Edifício Liria, localizado a Rua Pamplona, nº 237 - Jardim Paulista, situado no Município de São Paulo/SP pelo “método comparativo direto”, e utilizando-se de **R\$ 115.689,47/ unidade**, concluiu-se, atendendo “in totum” as “NORMAS 2004”, para a avaliação da vaga teremos o valor (arredondado) de **R\$ 115.700,00 para Agosto/2020**.

Após a realização de vistoria técnica no imóvel objeto da lide, este signatário constatou os valores provenientes aos imóveis penhorados nos autos em epígrafe;

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m²)	Área Útil (m²)	Valor unitário proposto (R\$/m²)	Total (R\$)
01.	Apartamento nº 122 – Localizado do 12 Pavimento do Edifício Liria – Localizado a Rua Pamplona, nº 237 – Jardim Paulista – Município e Comarca de São Paulo	192,50	175,82	5.633,77	1.084.500,72
02.	Vaga de garagem nº 122A localizada no 1º subsolo do Edifício Liria – Localizado a Rua Pamplona, nº 237 – Jardim Paulista – Município e Comarca de São Paulo	27,38	4,52	4.225,71	115.700,00
03.	Vaga de garagem nº 14 localizada no 1º subsolo do Edifício Maison Saint Paul, situado a Avenida Giovanni Gronchi, nº 4.499 – Vila Andrade – Município e Comarca de São Paulo	27,38	4,52	4.225,71	115.700,00
04.	TOTAL GERAL				1.315.900,72

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV.4 Grau de fundamentação do Laudo:

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	4
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,9 a 1,0	0,8 a 1,2	0,5 a 1,0

Os campos identificados pela cor azul mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653

O fator Fo atingiu grau III

O fator Ff atingiu grau II

O fator Fp atingiu grau III

O conjunto de fatores atingiu grau II**- CONCLUSÃO**

O processo avaliatório, muito mais que mero exercício matemático e estatístico encerra formulação de um ajustamento com bases racionais mensuráveis, pois pressupõe a aplicação de um conjunto de idéias e conceitos presentes no mercado de negociação de imóveis, cuja aceitação e invocação o uso consagrou.

Foram avaliadas 01 uma unidade habitacional e 02 vagas de garagem situadas a Rua Pamplona, nº 237 – Jardim Paulista – Município e Comarca de São Paulo, em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação e determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 1.315.900,72 para pagamento à vista, nesta data.**

(Um milhão, trezentos e quinze mil, novecentos reais e setenta e dois centavos)

**FABIO
FERNANDES**

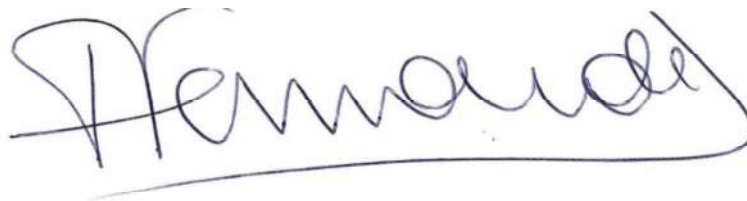
Avaliações e Perícias de Engenharia

- ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 46 (quarenta e seis) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Seguem 02 (dois) anexos, também rubricados.

São Paulo, 12 de agosto de 2.020.



FABIO COSTA FERNANDES

Engenheiro civil
CREA 060.134.589-5
Membro do IBAPE - 793

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXOS

ANEXO 1) – Pesquisa Imobiliária

ANEXO 2) – Croquis do Apartamento

FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 1

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

TRABALHO DE AVALIAÇÃO

Trabalho referente à Pesquisa situada a Rua Pamplona, nº 237 – Apto. 122

Jardim Paulista

Município de São Paulo

Estado de São Paulo

Pesquisador : Sidney Machado

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1																													
Endereço: <u>Rua Pamplona, n.º 237</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim Paulista</u> Sector : <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Ofertante: <u>123Imoveis</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>3372-1600</u> Data: <u>gosto/202</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 175,82 Área Total (m²) : 192,50 Nº de dormitórios : 4 Nº de suítes : 3 Nº de banheiros : 4 Nº de Vagas de garagem : 0 Andar de localização : 2º		DADOS DO LOCAL Zona de Ocupação: 10ª zona Uso predominante na região: urbana Pólo de influência: Obs:																											
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO Nº de apartamentos por andar: 2 Nº de elevadores: 2 Sistema de Segurança: sim Vagas cobertas: sim		MELHORAMENTOS PÚBLICOS Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/> luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/> Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/> Obs:																											
LAZER Piscina: <i>não</i> Sauna: <i>não</i> Playground: <i>sim</i> Churrasqueira: <i>sim</i> Salão de festas: <i>não</i> Salão de jogos: <i>sim</i> Sala de ginástica: <i>sim</i>																													
EDIFICAÇÕES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>apartamento padrão médio (c/e)</td> <td></td> <td>30,00</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">b</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>lc = 60</td> <td>%vida:</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>K = 0,623</td> <td>R = 0,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,6</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N:</td> </tr> </tbody> </table>			Padrões	Área	Idade	apartamento padrão médio (c/e)		30,00	Classe de Conservação	b		Termo	médio	3	lc = 60	%vida:	50	K = 0,623	R = 0,2		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		1,6	H82N:		
Padrões	Área	Idade																											
apartamento padrão médio (c/e)		30,00																											
Classe de Conservação	b																												
Termo	médio	3																											
lc = 60	%vida:	50																											
K = 0,623	R = 0,2																												
Foc:		0																											
Fator de ponderação do padrão:		1,6																											
H82N:																													
		VALOR TOTAL R\$ 950.000,00																											
		VALOR UNITÁRIO R\$ 4.935,06																											



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2		
Endereço: <u>Rua Pamplona, n.º 237</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim Paulista</u> Setor : <u> </u> Quadra : <u> </u> IF : <u> </u>		Ofertante: <u>1200000</u> Informante: <u>Casa Cia Imov</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>net</u> Data: <u>gosto/202</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Útil (m²) :	175,82	Zona de Ocupação: 10ª zona
Área Total (m²)	192,50	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	4	Pólo de influência:
Nº de suítes :	3	Obs:
Nº de banheiros :	4	
Nº de Vagas de garagem :	0	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	2	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>não</i>	Sauna: <i>não</i>	Obs:
Playground: <i>sim</i>	Churrasqueira: <i>sim</i>	
Salão de festas: <i>não</i>		
Salão de jogos: <i>sim</i>		
Sala de ginástica: <i>sim</i>		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	1,6	
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 950.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 4.935,06		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3		
Endereço: <u>Rua Pamplona, nº 237</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim Paulista</u> Setor : <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Ofertante: <u>Lopes Prime</u> Informante: <u>Lopes Prime</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>net</u> Data: <u>gosto/202</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Útil (m²) :	175,82	Zona de Ocupação: 10ª zona
Área Total (m²)	192,50	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	4	Pólo de influência:
Nº de suítes :	3	Obs:
Nº de banheiros :	4	
Nº de Vagas de garagem :	0	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	2	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>não</i>	Sauna: <i>não</i>	Obs:
Playground: <i>sim</i>	Churrasqueira: <i>sim</i>	
Salão de festas: <i>não</i>		
Salão de jogos: <i>sim</i>		
Sala de ginástica: <i>sim</i>		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	1,6	
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 1.430.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 7.428,57		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4																													
Endereço: <u>Rua Pamplona, n.º 237</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim Paulista</u> Setor : <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Ofertante: <u>Corretora</u> Informante: <u>Eunice</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>94187-7316</u> Data: <u>gosto/202</u>																											
DADOS DO ELEMENTO Área Útil (m²) : 175,82 Área Total (m²) : 192,50 Nº de dormitórios : 4 Nº de suítes : 3 Nº de banheiros : 4 Nº de Vagas de garagem : 0 Andar de localização : 2º		DADOS DO LOCAL Zona de Ocupação: 10ª zona Uso predominante na região: urbana Pólo de influência: Obs:																											
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO Nº de apartamentos por andar: 2 Nº de elevadores: 2 Sistema de Segurança: sim Vagas cobertas: sim		MELHORAMENTOS PÚBLICOS Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/> luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/> Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/> Obs:																											
LAZER Piscina: <i>não</i> Sauna: <i>não</i> Playground: <i>sim</i> Churrasqueira: <i>sim</i> Salão de festas: <i>não</i> Salão de jogos: <i>sim</i> Sala de ginástica: <i>sim</i>																													
EDIFICAÇÕES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>apartamento padrão médio (c/e)</td> <td></td> <td>30,00</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td colspan="2">b</td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>lc = 60</td> <td>%vida:</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>K = 0,623</td> <td>R = 0,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Foc:</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Fator de ponderação do padrão:</td> <td>1,6</td> </tr> <tr> <td colspan="3">H82N:</td> </tr> </tbody> </table>			Padrões	Área	Idade	apartamento padrão médio (c/e)		30,00	Classe de Conservação	b		Termo	médio	3	lc = 60	%vida:	50	K = 0,623	R = 0,2		Foc:		0	Fator de ponderação do padrão:		1,6	H82N:		
Padrões	Área	Idade																											
apartamento padrão médio (c/e)		30,00																											
Classe de Conservação	b																												
Termo	médio	3																											
lc = 60	%vida:	50																											
K = 0,623	R = 0,2																												
Foc:		0																											
Fator de ponderação do padrão:		1,6																											
H82N:																													
		VALOR TOTAL																											
		R\$ 1.500.000,00																											
		VALOR UNITÁRIO																											
		R\$ 7.792,21																											



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5		
Endereço: <u>Rua Pamplona, n.º 237</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim Paulista</u> Sector : <u>Quadra :</u> <u>IF :</u>		Ofertante: <u>FRagata Imoveis</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>Net</u> Data: <u>gosto/202</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Útil (m²) :	175,82	Zona de Ocupação: 10ª zona
Área Total (m²)	192,50	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	4	Pólo de influência:
Nº de suítes :	3	Obs:
Nº de banheiros :	4	
Nº de Vagas de garagem :	0	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	2	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>não</i>	Sauna: <i>não</i>	Obs:
Playground: <i>sim</i>	Churrasqueira: <i>sim</i>	
Salão de festas: <i>não</i>		
Salão de jogos: <i>sim</i>		
Sala de ginástica: <i>sim</i>		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:		0
Fator de ponderação do padrão:		1,6
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 1.200.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 6.233,77		



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ELEMENTO 06

ELEMENTO : 6		
Endereço: <u>Rua Pamplona, n° 237</u> Cidade: <u>São Paulo</u> Bairro: <u>Jardim Paulista</u> Sector : <u> </u> Quadra : <u> </u> IF : <u> </u>		Ofertante: <u>Quinto Andar Imoveis</u> Informante: <u>Net</u> Tipo: <u>oferta</u> Telefone: <u>Net</u> Data: <u>gosto/202</u>
DADOS DO ELEMENTO		DADOS DO LOCAL
Área Útil (m²) :	175,82	Zona de Ocupação: 10ª zona
Área Total (m²)	192,50	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	4	Pólo de influência:
Nº de suítes :	3	Obs:
Nº de banheiros :	4	
Nº de Vagas de garagem :	0	
Andar de localização :	2º	
DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO		MELHORAMENTOS PÚBLICOS
Nº de apartamentos por andar:	2	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
LAZER		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: <i>não</i>	Sauna: <i>não</i>	Obs:
Playground: <i>sim</i>	Churrasqueira: <i>sim</i>	
Salão de festas: <i>não</i>		
Salão de jogos: <i>sim</i>		
Sala de ginástica: <i>sim</i>		
EDIFICAÇÕES		
Padrões	Área	Idade
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
Foc:	0	
Fator de ponderação do padrão:	1,6	
H82N:		
VALOR TOTAL		
R\$ 1.200.000,00		
VALOR UNITÁRIO		
R\$ 6.233,77		



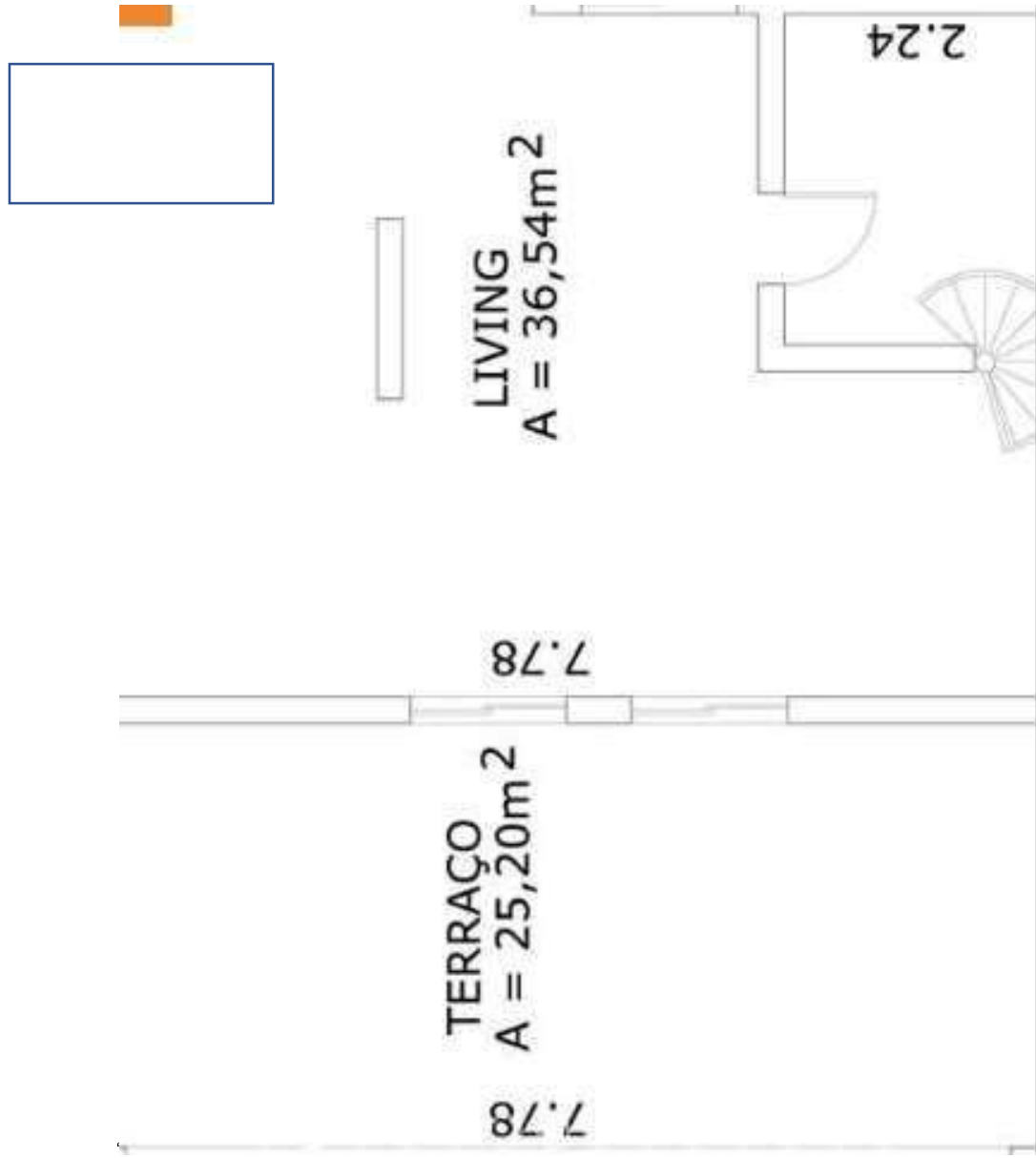
FABIO
FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

ANEXO - 2

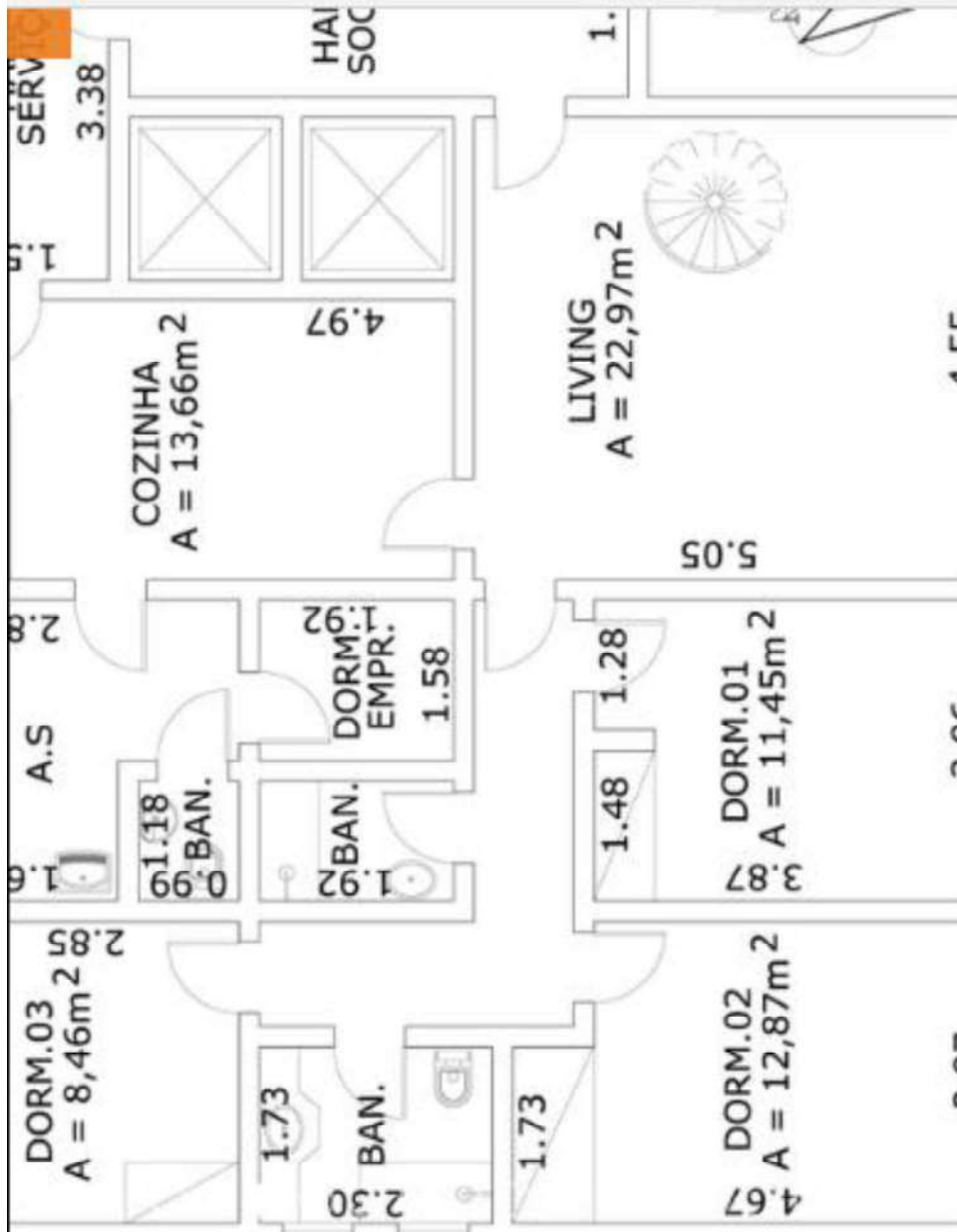
**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia



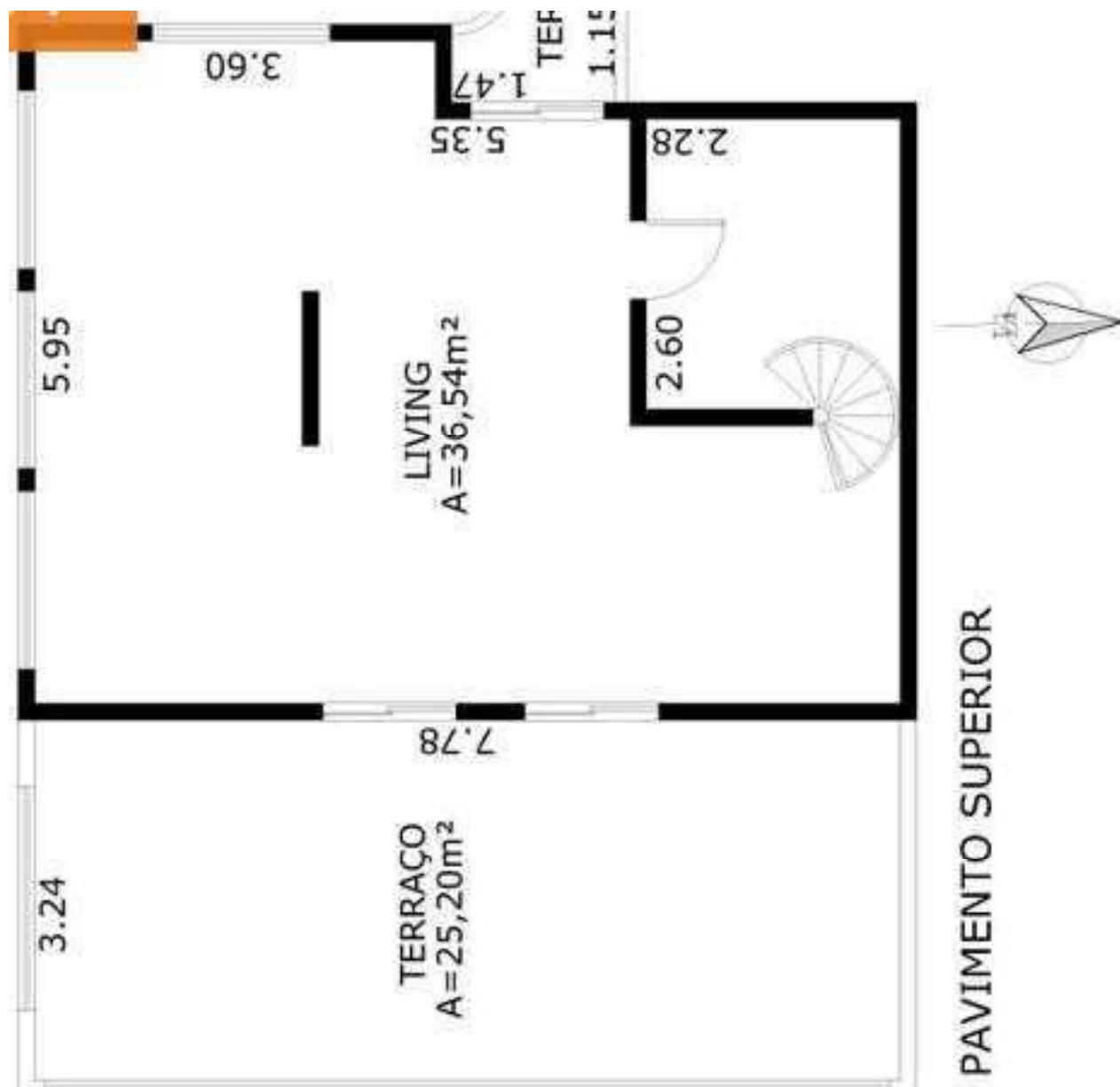
FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia



PAVIMENTO INFERIOR

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

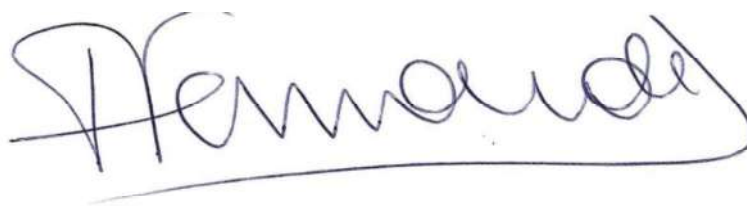
EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRAL – SÃO PAULO.

Processo nº 0013313-92.2018.8.26.0100

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de **AÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO ORDINÁRIO** ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICIO LIRIA**, como requerente, contra **CLARISSA FORTE COHEN**, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELÊNCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

**ESCLARECIMENTOS AO LAUDO
TÉCNICO**

São Paulo, 21 de janeiro de 2021.



Fabio C. Fernandes

Engenheiro civil
Crea – 060.134.589-5
Membro do Ibape nº 793

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

CAPÍTULO**I.1 PRELIMINARES**

Refere-se o presente esclarecimento ao Laudo Técnico a ação de **COBRANÇA SOB RITO ORDINÁRIO**, decorrente do **processo nº 0013313-92.2018.8.26.0100**, cujo requerente é **Condomínio Edifício Liria**, contra a requerida **Clarissa Forte Cohen e outro**.

Em despacho de fls. 499 dos autos, este D. Juízo solicita que sejam esclarecidos os pontos elencados pelo Patrono da Requerida as fls. 437/498 dos autos.

Inicialmente em sua petição, o Nobre Patrono informa que os valores do imóvel em questão estão muito além dos valores devidos, portanto, fora da realidade do mercado no qual o imóvel se encontra.

II – IMPUGNAÇÃO DO LAUDO JUDICIAL;

Inicialmente verificamos que o Nobre Patrono confunde as descrições técnicas da matéria na qual o trabalho produz, pois Regressão Linear Simples, Tratamento de Fatores e Inferência Estatística, tratam-se da mesma matéria na qual o trabalho se concentra, apenas tendo algumas nomenclaturas diferentes utilizadas na área de engenharia, para o mesmo conjunto de tratamento de avaliações, diferentemente da metodologia aplicada pelos corretores de imóveis, que se baseiam simplesmente em informações

FABIO **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

genéricas de mercado, sem nenhum tipo de tratamento (Regressão linear, tratamento de fatores e inferência estatística), relatadas no laudo pericial.

II.I – CLARA CONFUSÃO ENTRE CRITÉRIOS DE TRATAMENTO DE DADOS;

Seguindo a análise das contestações ao Laudo Pericial, verificamos que o Nobre Patrono apresenta questionamentos que se confundem com as diretrizes da referida norma, confusões estas coerentes devido a área na qual o Nobre Patrono atua destoar da área na qual o mesmo contesta.

Quanto a adoção dos fatores avaliatórios, informamos que o Fator Área não fora utilizado, devido aos elementos comparativos terem sido extraídos no mesmo edifício no qual a unidade penhorada se localiza, portanto, não cabendo a utilização do “Fator Area”, Fator Dormitórios, Fator Cômodos, enquadrando assim, na Metodologia Comparativa utilizada por este signatário no trabalho pericial.

Notamos que o Nobre Patrono de forma correta descreveu a parte didática da Norma Técnica, cabendo apenas salientar que também existem as NORMAS IBAPE/SP 2015 entre outras normas que se baseiam na NBR 14.653.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Notamos a tamanha inconsistência da contestação, quando o Nobre Patrono declara metodologias fora do contexto da área em questão, tais como “Metodologia Evolutiva e Método da Capitalização da Renda (este último utilizado em avaliações de alugueres, portanto não se enquadrando nos cálculos em questão).

Seguindo as inconsistências da contestação, notamos que o Nobre Patrono questiona sobre a área do imóvel, de certa forma o Nobre Patrono está correto, porém em casos reais, não se compra apenas a área do apartamento e sim a área total do mesmo, ou compra-se um apartamento e ganha-se a área comum de brinde?

Questionamentos a parte, relatamos que em casos de avaliação de apartamentos, é utilizada a área total da unidade para fim de avaliação (pois há cobrança de taxa condominial da área comum), proveniente do uso da área comum da unidade, por isso da adoção das áreas totais nos cálculos avaliatórios.

SÓ POR ISSO O LAUDO MERECE SER ANULADO OU MESMO REFEITO

Neste tópico, notamos a insatisfação do Nobre A.T. com o trabalho realizado, mesmo desconhecendo a matéria no qual contesta, apesar de apresentar várias inconsistências técnicas na Norma na qual se baseia e também de realizar vários “cópia e cola” do laudo técnico de forma tendenciosa, concluímos que em nenhum dos pontos elencados o Nobre Patrono se baseia em parecer técnico avaliatório ou mesmo recálculos que pudessem verificar um possível equívoco nos cálculos utilizados, baseando apenas em

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

cópia de valores de venda de imóveis localizados na Zona Norte, entre outros, com o intuito de balizar possível valor de venda para o bairro da Bela Vista do Município de São Paulo.

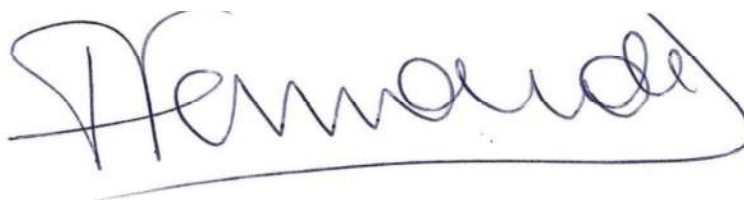
Cabe também relatar que os valores expostos pelo Nobre Patrono não possuem parâmetros técnicos, tratado apenas de declarações arbitrárias sobre possíveis valores de venda de imóveis na região (não informando se tratarem de apartamentos, casas, comércios, etc.).

Assim, **Ratificamos** referido laudo técnico em seus termos.

- ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente esclarecimento ao Laudo de Avaliação em 05 (cinco) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 21 de janeiro de 2.021.



FABIO COSTA FERNANDES

**Engenheiro civil
CREA 060.134.589-5
Membro do IBAPE - 793**

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

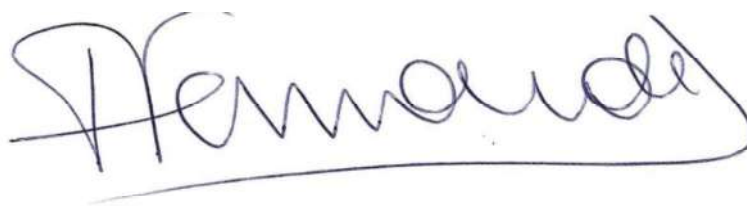
EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 28ª VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRAL – SÃO PAULO.

Processo nº 0013313-92.2018.8.26.0100

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de **ACÇÃO DE COBRANÇA PELO RITO ORDINÁRIO** ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICIO LIRIA**, como requerente, contra **CLARISSA FORTE COHEN**, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELÊNCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

**ESCLARECIMENTOS AO LAUDO
TÉCNICO**

São Paulo, 12 de março de 2021.



Fabio C. Fernandes

Engenheiro civil
Crea – 060.134.589-5
Membro do Ibape nº 793

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

CAPÍTULO**I.1 PRELIMINARES**

Refere-se o presente esclarecimento ao Laudo Técnico a ação de **COBRANÇA SOB RITO ORDINÁRIO**, decorrente do **processo nº 0013313-92.2018.8.26.0100**, cujo requerente é **Condomínio Edifício Liria**, contra a requerida **Clarissa Forte Cohen e outro**.

Em despacho de fls. 538 dos autos, este D. Juízo solicita que sejam esclarecidos os pontos elencados pelo Patrono da Requerida as fls. 527/536 dos autos.

Inicialmente em sua petição, o Nobre Patrono informa sobre possíveis ataques realizados por este signatário ao Nobre Patrono, sendo assim, esclareceremos tais fatos abaixo;

**I – ATAQUE PESSOAL DO PERITO CONTRA OS PATRONOS
DOS EXECUTADOS E AUSÊNCIA DE ESCLARECIMENTOS**

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**SATISFATÓRIOS PARA SANAR AS IRREGULARIDADES NO LAUDO
PERICIAL;**

Inicialmente verificamos que o Nobre Patrono solicita a suspeição do Perito Judicial alegando que não foram realizados os esclarecimentos necessários (pela vista do Nobre Patrono), com possíveis ataques ao mesmo.

Cabe salientar, que em nenhum momento este profissional atacou o profissional em questão, apenas relatou uma verdade o desconhecimento técnico do mesmo na área na qual contesta, pois cabe ao Nobre Patrono concordar que o mesmo foi formado em “DIREITO” e não em “ENGENHARIA”, como expõe o trabalho em questão.

O que este signatário tenta esclarecer é que as alegações apresentadas pelo Nobre A.T. não coincide com a realidade técnica mercadológica, pois muitas vezes o Nobre Patrono se confunde em relacionar a área comum e a área total, fato este devidamente constante aos autos.

Acredito que o fato de demonstrar as incoerências apresentadas pelo Nobre Patrono em solicitar esclarecimentos não se condiz em ataque pessoal, haja vista, em nenhum momento este signatário atacou petições ou mesmo desconhecimento jurídico do Nobre Patrono.

O que se decorreu, foi apenas que de forma equivocada, o Nobre Patrono insere a Norma Técnica alegando a não utilização da mesma, porém, não apresenta cálculos ou mesmos elementos técnicos que corroborassem com seus fundamentos, sendo assim,

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

para melhor elucidação seria a mesma coisa do Nobre A.T. juntar o CPC (Código de Processo Civil) totalmente para explicar uma área qualquer no âmbito jurídico.

Assim, este signatário em nenhum momento este signatário teve a intenção de ofender ou mesmo atacar o Nobre Patrono, apenas demonstrar de forma didática a falta de conhecimento do mesmo na área na qual contesta.

**II – AUSÊNCIA DE ESCLARECIMENTOS SATISFATÓRIOS AOS
CRITÉRIOS DE TRATAMENTO DE DADOS ADOTADOS NO LAUDO
PERICIAL (REGRESSÃO LINEAR E TRATAMENTO POR FATORES)**

Seguindo a análise das contestações ao Laudo Pericial, verificamos que o Nobre Patrono apresenta novos questionamentos que se confundem com as diretrizes da referida norma, confusões estas coerentes devido a área na qual o Nobre Patrono atua destoar da área na qual o mesmo contesta.

Notamos que o Nobre Patrono de forma correta descreveu a parte didática da Norma Técnica, cabendo apenas salientar que também existem as NORMAS IBAPE/SP 2015 entre outras normas que se baseiam na NBR 14.653.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

Verificamos que o Nobre Patrono insiste em relatar que a metodologia utilizada (Aplicação de Fatores/Regressão Linear) se trata da mesma matéria técnica, apenas possuindo nomenclaturas diferentes, assim, segue abaixo nomenclaturas utilizadas na área de avaliação judicial;

- A) Regressão Linear;
- B) Regressão Linear Simples;
- C) Tratamento por Fatores;
- D) Inferência Estatística;
- E) Metodologia da Renda;
- F) Metodologia Evolutiva;
- G) Metodologia Involutiva;

Como demonstrado acima, existem vários tipos de atos técnicos para proceder a mesmo tipo de cálculos (que variam entre apartamento, terrenos, glebas etc.), porém devido ao desconhecimento técnico do Nobre Patrono na matéria em questão, assim, o Nobre Patrono cita vários pontos da Norma Técnica sem correlacioná-las com cálculos específicos.

**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**III – AUSÊNCIA DE ESCLARECIMENTOS SATISFATÓRIO
QUANTO À METODOLOGIA DE AVALIATÓRIA UTILIZADA PELA
PERÍCIA JUDICIAL**

O que o Nobre Patrono não consegue demonstrar é que os esclarecimentos foram realizados, cabendo apenas serem apreciados por um técnico da área de engenharia de avaliações (Engenheiro), por este motivo, o Patrono da requerida fica insistindo nos mesmos pontos sem entender a parte técnica do trabalho judicial.

**II – AUSÊNCIA DO ESCLARECIMENTO SATISFATÓRIO
QUANTO A EXCLUSÃO DO “FATOR ÁREA”**

Novamente informamos que foram realizados todos os esclarecimentos, porém devido aos mesmos não serem “SATISFATÓRIOS” ao entendimento ou a conclusão do Nobre Patrono o mesmo faz a mesma indagação a todo o instante.

FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

V – AUSÊNCIA DE ESCLARECIMENTO QUANTO ÀS INCONSISTÊNCIAS DO “FATOR OFERTA”

Questionamentos a parte, relatamos que em casos de avaliação de apartamentos, é utilizada a área total da unidade para fim de avaliação (pois há cobrança de taxa condominial da área comum), proveniente do uso da área comum da unidade, por isso da adoção das áreas totais nos cálculos avaliatórios.

IV – CONCLUSÃO

Segue análise do trabalho técnico judicial e seus esclarecimentos, pois, este signatário informa que não há mais elementos “TÉCNICOS” plausíveis que demonstrem equívocos ou erros no laudo judicial e sim apenas indagações infundadas tendo em vista o desconhecimento da matéria em questão.

Assim, **Ratificamos** referido laudo técnico em seus termos.

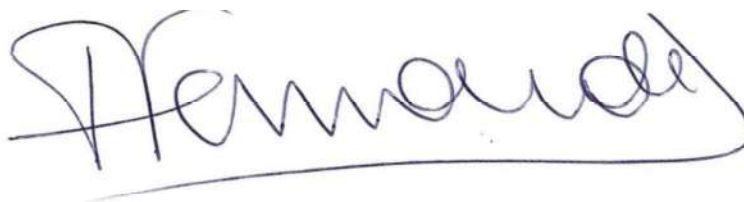
**FABIO
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

- ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente esclarecimento ao Laudo de Avaliação em 08 (Oito) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 12 de março de 2.021.

**FABIO COSTA FERNANDES****Engenheiro civil
CREA 060.134.589-5
Membro do IBAPE - 793**