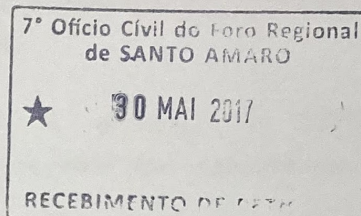


2221

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Fórum Regional II de Santo Amaro - São Paulo - SP

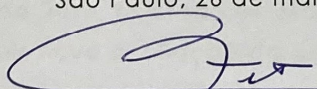


Processo nº: **0227224-55.2002.8.26.0100**
Ação: Outros Feitos Não Especificados
Requerente: Luiz Fernando Brandt e outro
Requerido: Bichara Edmond Emile Elian

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões a V. Ex.a., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 26 de maio de 2017.



Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - n° 485 – desde 1990
Membro Titular do Instituto de Engenharia – n° 22.271 – desde 1987
Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP
Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP
Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet
Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações

2222
N

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do justo, real e atual valor **do imóvel: casa residencial, situada a Rua Silveira Sampaio, nº. 56**, lotes 1 e 1-A – Quadra 19, **Bairro: Jardim Morumbi**, 30º Subdistrito do Ibirapuera, Zona Sul, **Município de São Paulo**.

A avaliação servirá para instruir o processo nº 0227224-55.2002.8.26.0100, na presente ação de Outros Feitos Não Especificados.

Foi realizado por este signatário o laudo de avaliação do imóvel em apreço (vide fls. 755 e ss dos autos) em 06 de dezembro de 2010.

O imóvel foi levado a leilão pela empresa: Zukerman Leilões em 1ª praça em 18.08.2016, esta junta o documento "auto de leilão negativo 1ª praça", onde foi efetuado o pregão e não houve licitantes, em fls. 2190/2191 dos autos.

Novamente o imóvel é levado a leilão pela mesma empresa: Zukerman Leilões e não houve licitantes, sem êxito na venda, onde é juntado o documento "auto de leilão negativo 2ª praça" em 06.09.2016 (vide fls. 2193/2194 dos autos).

Em dezembro de 2016, os credores: Mauro Domingos De Meo e outros, solicitam ao MM. Juiz nova avaliação do bem imóvel do Requerido, já que o leilão obteve praceamento negativo e a avaliação do imóvel estava defasada.

Desta forma, o despacho do MM. Juiz, fls. 2.202 e 2.205 dos autos, determina nova avaliação do bem imóvel.

RUA DONA ANTÔNIA DE QUEIRÓS, 504 - CJ. 55 - CEP.: 01307-010 - FONE / FAX: (0XX11) 3129 - 7167 - CONSOLAÇÃO - SÃO PAULO - SP.
e-mail: jcmijs@terra.com.br

2203
2

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1.1. **HISTÓRICO**

- **O Requerente** não ofertou quesitos e não indicou assistente técnico.
- **O Requerido** não ofertou quesitos e não indicou assistente técnico.

1.2. **O PERITO JUDICIAL**

O signatário foi honrado com as indicações (fls. 229 e 2.205 dos autos), nomeado a proceder à avaliação do imóvel penhorado.

Saneado os autos, é dado prosseguimento aos feitos, procurando justificar as conclusões. São fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

224

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2. VISTORIA

Na data de 04 de novembro de 2010, procedeu-se à vistoria no imóvel objeto da lide, segundo Certidão – Ato Ordinário disponibilizado em 14.10.2010, conforme fls. 710 dos autos, para tomar conhecimento do local, na presença do Sr. Bichara Edmond Emile Elian, ora Requerido, que recebeu o perito, acompanhou a vistoria e informou ser o proprietário e morador do imóvel objeto da lide.

A representante da patrona do Autor, Dra. Alessandra Santos Lopes, esteve presente nesta vistoria, porém o Sr. Bichara, já qualificado, atendendo as instruções de seu Patrono não permitiu que a mesma acompanhasse a diligência.

O relatório fotográfico foi elaborado por ocasião da vistoria realizada, constando no Laudo entregue anteriormente, vide fls. 755 e ss. dos autos.

A vistoria foi dispensada pelo perito, nesta ocasião, pois o signatário já conhece o local pois realizou vistoria para elaboração do laudo já entregue. O interior do imóvel, até onde pode-se deduzir, não sofreu alterações físicas recente e de monta, apenas a depreciação natural, pela idade. Além disso, o entorno da área avaliando, onde localiza-se a favela de Paraisópolis também é conhecido do perito, desde a época da elaboração do laudo de avaliação anteriormente entregue e também pelo fato dos trabalhos realizados nas imediações do bem avaliando, recentemente.

2225
/2

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.1. Situação e Características Gerais

O imóvel vistoriado encontra-se inserido na Rua Silveira Sampaio, nº 56, lotes 1 e 1-A - Quadra 19, Bairro: Jardim Morumbi, 30º Subdistrito do Ibirapuera, Zona Sul, Município de São Paulo, no quarteirão formado pelas vias: Rua Viriato Correia e na esquina formada pela Rua Flávio Américo Maurano e a própria Rua Silveira Sampaio.

A região do Jardim Morumbi localiza-se na região sul do município. Conta com uma ocupação residencial com predominância de casas residenciais de padrão construtivo classificados como superior a luxo. Conta também com edifícios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos classificam-se como médios e superiores.

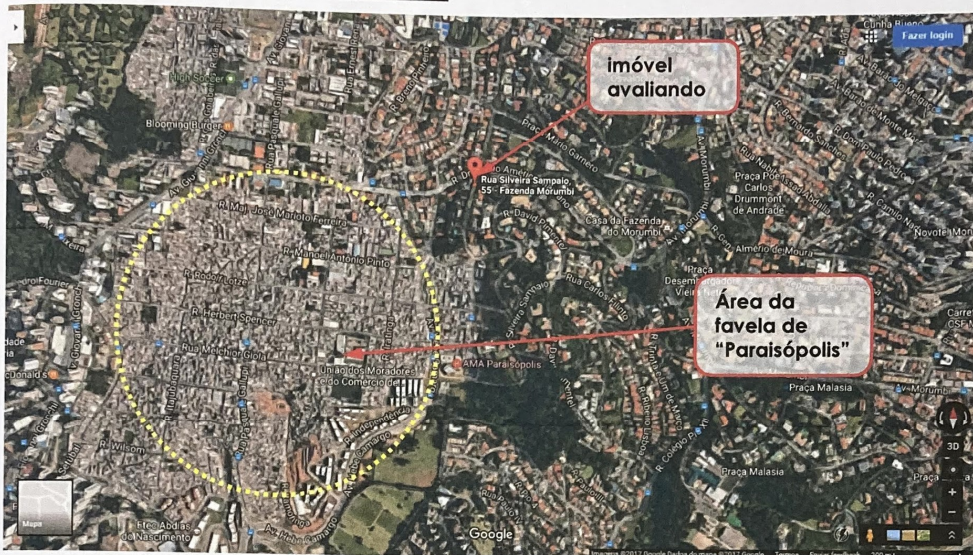
O imóvel localiza-se próximo as Avenidas: Morumbi e Giovanni Gronchi, vias de grande expressividade, por se tratarem de vias de acesso rápido a vários pontos importantes da região, além de contar com estabelecimentos comerciais de âmbito local, restaurantes, escolas, shopping, postos de gasolina, agências bancárias, padarias e supermercados.

Cumprе esclarecer que ao final da Rua Silveira Sampaio **encontra-se a favela de Paraisópolis.**

2226

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2.2. Mapa de Localização Aérea



Fonte: <http://maps.google.com.br/>

2.3. Detalhe da Localização Aérea do imóvel Avaliando



Fonte: <http://googleearth.com.br/>

RUA DONA ANTÔNIA DE QUEIRÓS, 504 - CJ. 55 - CEP.: 01307-010 - FONE / FAX: (0XX11) 3129 - 7167 - CONSOLAÇÃO - SÃO PAULO - SP.
e-mail: jcmijs@terra.com.br

2.4. Melhoramentos Públicos

O local de acesso é provido de melhoramentos públicos que se fazem presentes na região:

- ✓ transporte público nas principais avenidas,
- ✓ pavimentação asfáltica,
- ✓ redes de água potável,
- ✓ redes de águas pluviais,
- ✓ rede de esgoto,
- ✓ rede de energia elétrica,
- ✓ iluminação pública,
- ✓ telefone,
- ✓ sarjetas e guias,
- ✓ passeios públicos,
- ✓ coleta de lixo,
- ✓ guias e sarjetas.

2.5. Zoneamento

De acordo com a legislação vigente, o imóvel objeto da lide encontra-se em perímetro de Zona ZER-1. Deve-se desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmentos de ZER-1, genericamente estipulados como "Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

- Coeficiente de aproveitamento:
 - Mínimo: 0,05
 - Básico: 1,00
 - Máximo: 1,00
- Taxa de Ocupação: 0,50
- Lote Mínimo: 250,00 m²
- Frente Mínima: 10,00 m

REGIONAL II - SANTO AMARO/SP

22/08
22

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

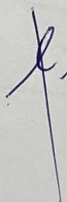
- Recuos mínimos: Frente: 5,00m
Fundos e laterais: não exigidos

2.6. Contribuinte

O imóvel objeto da lide encontra-se cadastrado na Municipalidade sob o código de **contribuinte nº 123.187.0016-7**, que vem a corresponder como identificado no:

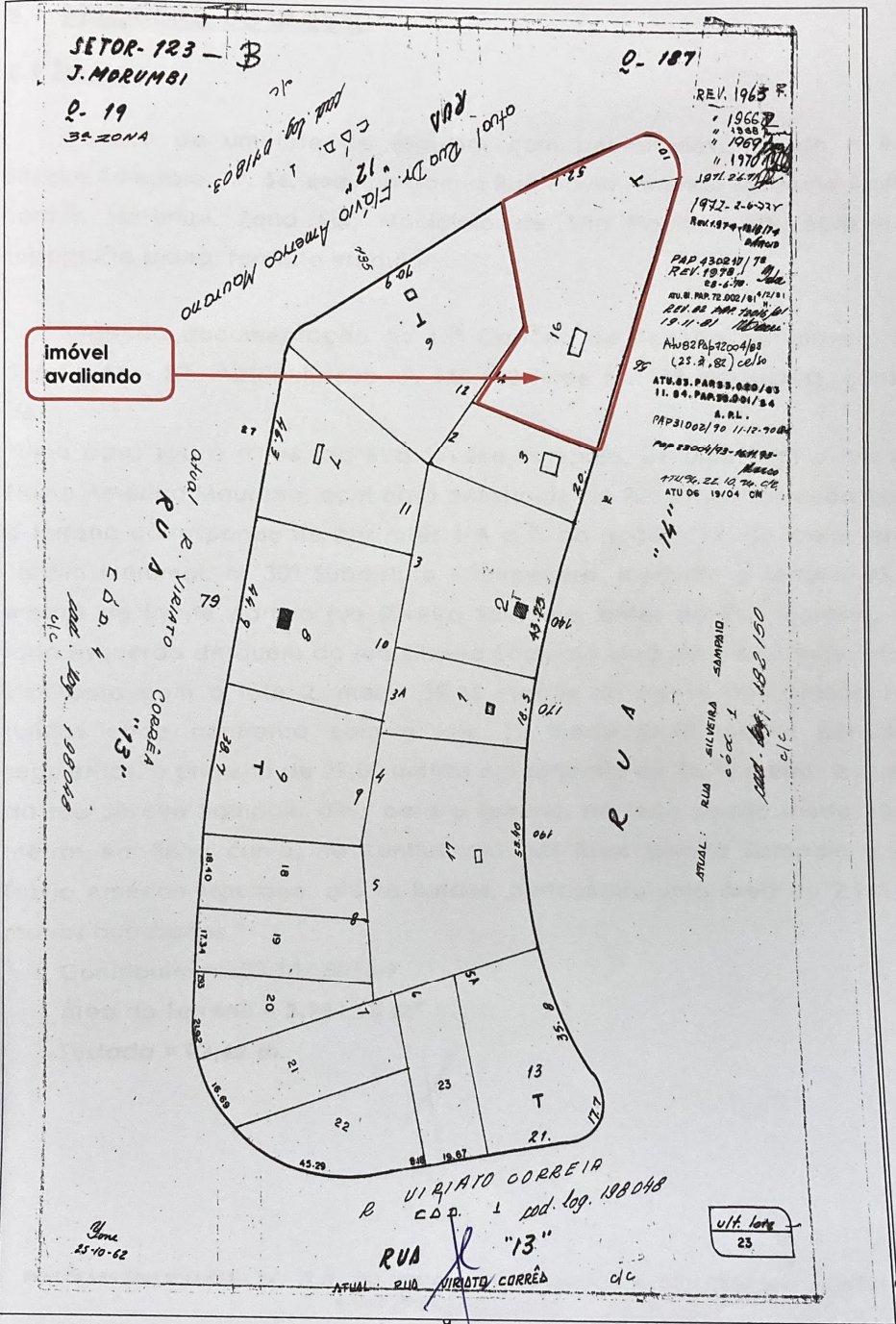
Setor: 123
Quadra: 187
Lote: 0016-7
Índice Fiscal: 234,00 / 2010

2.6.1. Quadra Fiscal – Segue adiante a imagem da Quadra Fiscal onde o imóvel está inserido.



2289

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL



2230
/

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 Terreno

Trata-se de um lote de esquina, com benfeitorias, situado à Rua Silveira Sampaio, nº. 56, esquina com a Rua Flavio Américo Maurano Bairro: Jardim Morumbi, Zona Sul, Município de São Paulo - SP. Apresenta topografia plana, formato irregular.

Segundo documentação do 15º Cartório de Registro de Imóveis, de São Paulo - SP, matrícula sob nº. 143.823 (vide fls. 178 dos autos), consta de:

"Uma casa sob o nº 56, da Rua Silveira Sampaio, esquina com a rua Dr. Flávio Américo Maurano, com área construída de 905,69 metros quadrados e terreno correspondente aos lotes 1-A e 1, da quadra 19, do loteamento Jardim Morumbi, nº 30º Subdistrito - Ibirapuera, medindo o terreno 83,62 metros de frente para a rua Silveira Sampaio, antes da Rua Catorze, do lado esquerdo de quem da rua Silveira Sampaio olha para o terreno, onde confronta com o lote 2, mede 39,35 metros da frente aos fundos; nos fundos onde confronta com o lote 12 mede 55,70 metros por dois segmentos, o primeiro de 29,00 metros e o segundo de 26,70 metros e quem da rua Silveira Sampaio olha para o terreno, do lado direito mede 10,00 metros em linha curva, na confluência das Ruas Silveira Sampaio e Dr. Flávio Américo Maurano, até os fundos, perfazendo uma área de 2.941,00 metros quadrados."

Contribuinte: 123.187.0016-7

Área do Terreno = **2.941,00 m²**

Testada = **83,62 m.**

2231
/

3.2 Benfeitoria

a) Casa nº 56

Trata-se de uma construção com ocupação residencial assobradada, composta de edificação principal com dependências de empregados, piscina, quadra de tênis e garagem na área frontal do imóvel com cobertura.

Segundo dados da matrícula nº. 143.823 o imóvel possui área construída de 905,69 m². Esta área foi utilizada no Laudo de Avaliação apresentado no processo nº. 002.96.188053-9 da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro (vide fls. 571 dos autos).

A construção apresenta idade real de 38 anos.

A metragem acima citada também será adotada na presente avaliação considerando-se, inclusive, que se trata da informação oficial para o referido imóvel.

Área útil da construção:

✓ Casa residencial = **905,69 m²**

Pelas características observadas nessa oportunidade, pode-se inferir que o imóvel avaliando trata-se de uma casa que se enquadra, segundo a publicação do IBAPE - 2007: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", como sendo:

Classe: **Residencial;**

Grupo: **Casa;**

Padrão: **Superior (-);**

Valor Unitário adotado: 1,572 de R\$N;

237

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Idade = **38 anos**;

Estado de Conservação: **Necessitando de reparos simples (e)**.

O imóvel avaliando, conta com:

• Edificação Principal:

a) Pavimento Térreo

- sala com três ambientes, sendo: sala de estar, sala de jantar e sala íntima com bar, lareira e adega, 02 (dois) lavabos, sala de TV, sala com vista para piscina e jardim, jardim de inverno com fonte, cozinha, copa, área de serviço.

b) Pavimento Superior

- 01 (uma) suíte principal, composta de dormitório, varanda, 02 (dois) closet's, 02 (dois) banheiros
- 02 (duas) suítes compostas de dormitório e banheiro;
- 01 (uma) suíte composta de dormitório, banheiro e closet
- 01 (uma) sala íntima/escritório
- Corredor de acesso aos dormitórios

• Dependências de Empregados:

a) Pavimento Térreo

- Sala de refeição.

b) Pavimento Superior

- Sala, 02 (dois) dormitórios, banheiro, despensa anexa à sala.

• Demais Benfeitorias:

Piscina, churrasqueiras, quadra de tênis, depósitos E garagens.

O imóvel objeto da lide apresenta as seguintes descrições de acabamentos construtivos.

2033

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

PAVIMENTO TÉRREO

SALA DE ESTAR, SALA DE JANTAR


PISO	Revestidos em Assoalho e Couro
PAREDES	Revestidas com massa corrida e pintura látex
TETO	Laje em concreto revestida com forro de madeira
JANELA	De ferro com vidros
PORTA	De vidros

LAVABO - I

PISO	Revestido com assoalho
PAREDES	Revestidas com massa corrida e pintura látex
TETO	Laje em concreto revestida com massa e pintura látex
JANELA	De vidros
PORTA	De madeira
Acessórios	Pia em vidro e granito

SALA DE TV e SALA COM VISTA PARA PISCINA

PISO	Revestido com mármore travertino e tabeira de madeira
PAREDES	Revestidas com massa corrida e pintura látex
TETO	Laje em concreto revestida com forro em gesso com sanca e moldura
JANELA	De vidros
PORTA	De Correr em vidros
Acessórios	Armários laqueados e sistema de projeção



2234
2

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

LAVABO - II

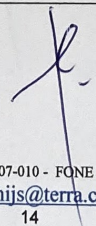
PISO	Revestido com mármore travertino e tabeira de madeira
PAREDES	Revestidas com massa corrida e pintura látex
TETO	Laje em concreto revestida com forro de madeira tipo treliça
JANELA	De vidros
PORTA	De madeira envernizada
Acessórios	Lavatório em mármore, louças bege


COPA / COZINHA

PISO	Revestido com piso cerâmico
PAREDES	Revestidas com laminado melamínico (fórmica)
TETO	Laje em concreto revestida com massa e pintura látex
JANELA	De vidros
PORTA	De madeira revestida com laminado melamínico (fórmica)
Acessórios	Pia em inox com cuba auxiliar, armários embutidos

ÁREA DE SERVIÇO

PISO	Revestido com piso cerâmico
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto branco 15 x 15 cm
TETO	Laje em concreto revestida com massa e pintura látex
JANELA	De vidros
PORTA	De madeira revestida com laminado melamínico (fórmica)
Acessórios	Cuba inox dupla, tanque em alvenaria revestida com azulejo, armários embutidos



2235


JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

QUARTOS DE EMPREGADOS

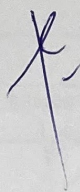
PISO	Revestido com laminado melamínico (fórmica)
PAREDES	Revestidas com massa e pintura látex
TETO	Laje em concreto revestida com massa e pintura látex
JANELA	De madeira envernizada, com vidros
PORTA	De madeira pintada

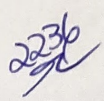
SALA DE EMPREGADOS

PISO	Revestido com laminado melamínico (fórmica)
PAREDES	Revestidas com massa e pintura látex
TETO	Laje em concreto revestida com massa e pintura látex
JANELA	De madeira envernizada, com vidros
PORTA	De madeira

BANHEIRO DOS EMPREGADOS

PISO	Revestido com piso cerâmico
PAREDES	Revestidas com azulejo colorido até o teto
TETO	Laje em concreto revestida com massa e pintura látex com alçapão
JANELA	De alumínio, com vidros
PORTA	De madeira pintada
	Box em acrílico, louças coloridas, metais cromados



2236


JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

PAVIMENTO SUPERIOR

DORMITÓRIO - I - SUÍTE PRINCIPAL

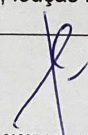
PISO	Revestido com carpete
PAREDES	Revestidas com massa corrida e pintura látex e papel de parede
TETO	Laje de concreto revestida massa e pintura látex e moldura em gesso
JANELA	De madeira envernizada, com vidros
PORTA	De madeira pintada
	Closet com armários

BANHEIRO I DA SUÍTE PRINCIPAL

PISO	Revestido com mármore
PAREDES	Box Revestidas com barra de mármore e massa
TETO	Laje de concreto revestida massa e pintura látex
JANELA	De vidros
PORTA	De madeira pintada
	Box em vidro temperado, louças brancas, metais branco com dourado, lavatório em mármore

BANHEIRO II DA SUÍTE PRINCIPAL

PISO	Revestido com mármore preto
PAREDES	Box Revestidas com barra de mármore e massa
TETO	Laje de concreto revestida massa e pintura látex
JANELA	De vidros
PORTA	De madeira pintada
	Box em vidro temperado, louças brancas, metais dourados, lavatório em mármore



237

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

DORMITÓRIOS II, III e IV

PISO	Revestido com carpete
PAREDES	Revestidas com massa corrida e pintura látex e moldura em gesso
TETO	Laje em concreto revestida com massa e pintura látex
JANELA	De madeira envernizada, com vidros
PORTA	De madeira pintada
	Armários embutidos
Obs.:	O dormitório IV possui closet.

SUÍTE do DORMITÓRIO II

PISO	Revestido em mármore
PAREDES	Revestidas com barra de mármore e pintura látex
TETO	Laje de concreto revestida com forro em gesso
JANELA	De vidros
PORTA	De madeira pintada
	Box em vidro temperado, louças coloridas, metais cromados/dourados, lavatório em mármore com armário, banheira

SUÍTES dos DORMITÓRIOS III e IV

PISO	Revestido com granito
PAREDES	Revestidas com barra de granito e pintura látex
TETO	Laje de concreto revestida com forro em gesso
JANELA	De vidros
PORTA	De madeira pintada
	Box em vidro temperado, louças coloridas, metais cromados/dourados, lavatório em granito com armário, banheira



22/8
A

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS	
PISO	Revestido com carpete
PAREDES	Revestidas com massa corrida e pintura látex
TETO	Laje em concreto revestida com forro de madeira
JANELA	Em ferro com vidros

SALA INTIMA	
PISO	Revestido com carpete
PAREDES	Revestidas com massa corrida e pintura látex
TETO	Laje em concreto revestida com forro de madeira
JANELA	De vidros
PORTA	De madeira pintada
	Lareira

3.3.3 Relatório Técnico Fotográfico

O relatório técnico fotográfico com a caracterização do imóvel avaliando, mostrando com detalhes os acabamentos construtivos dos cômodos encontra-se no ANEXO I do Laudo entregue (vide fls. 755 e ss. dos autos).

2239
R

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4. CRITÉRIO e METODOLOGIA

O presente trabalho de avaliação obedece às diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NBR – 14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 e a publicação do IBAPE - 2007: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, utilizado no meio avaliatório, preconizado no item 8.5 da norma do IBAPE/SP e as benfeitorias calculadas pelo método dos valores de venda.

O Método Comparativo de Dados de Mercado é aquele onde o valor do terreno é determinado pela comparação direta com outros terrenos de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de cálculos matemáticos.

O Método dos Valores de Venda consiste em determinar o valor das benfeitorias existentes, separadamente do terreno. Para avaliação das benfeitorias, será utilizado para identificar o custo da reedição das benfeitorias através do Custo Unitário Básico de Edificações (CUB), através do valor do Projeto R8N, publicado pelo SINDUSCON-SP – Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas do Estado de São Paulo e pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" – Parte 3 (válida a partir de março de 2007) - Tabela 3, publicado pelo IBAPE/SP.

As benfeitorias serão classificadas quanto ao seu padrão construtivo, onde serão tratadas pelo estado de conservação que será determinado em vistoria tendo como determinante o estado aparente das mesmas, levando em consideração seu acabamento interno de pisos, paredes e

2240
K

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

forro (inclusive seus revestimentos), itens estes que acarretarão em custos para sua reprodução total.

Para efeito de cálculo será considerada a data-base da avaliação o mês de **abril/2017**, a saber:

R8N = R\$ 1.295,56 - abril/2017

Na presente avaliação obteve-se:

- Grau de Fundamentação II, de acordo com a tabela 3 do item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011.
- Grau de Precisão I, de acordo com a Norma do IBABE/SP item 13.4 ou a tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14.653-2:2011.

5. ANÁLISE de PESQUISA e VALOR UNITÁRIO

5.1. PESQUISA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Considerando que se pretende o valor de venda de mercado do imóvel, a pesquisa foi organizada de modo a refletir a situação local na data atual, a partir de elementos comparativos ofertados no livre mercado imobiliário.

A pesquisa de comparativos inicialmente obteve 12 (doze) elementos comparativos, incluindo, casas residenciais, terrenos, situados nas imediações do imóvel avaliando, de igual situação geo-econômica, cujos dados foram fornecidos por proprietários e corretores atuantes no local.

Após análises dos elementos coletados, pode-se constatar a efetiva utilização de 09 (nove) elementos, dos 12 (doze) inicialmente coletados, pois alguns elementos comparativos apresentam-se fora do intervalo de homogeneização.

RUA DONA ANTÔNIA DE QUEIRÓS, 504 - CJ. 55 - CEP.: 01307-010 - FONE / FAX: (0xx11) 3129 - 7167 - CONSOLAÇÃO - SÃO PAULO - SP.
e-mail: jcmijs@terra.com.br

2021
R

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Adotou-se então, de acordo com o cálculo do programa Geoavaliar, para o cálculo do valor de mercado do imóvel, a utilização de 07 (sete) elementos comparativos utilizáveis e compatíveis que apresentam características semelhantes ao do avaliando.

5.2. TRATAMENTO por FATORES

Será adotado na situação paradigma o **Grupo I - 3ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto**, segundo Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011, compreendem as regiões dotadas de infraestrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600 m².

Para a aplicação do método comparativo, para os terrenos em questão, por razões de mercado, não é possível encontrar dados em quantidade suficiente que preencham simultaneamente todas as características do avaliando. Sendo assim, necessário torna-se o ajuste nos imóveis pesquisados tendo-se em vista as diferenças existentes entre eles e o objeto da avaliação, de acordo com as normas vigentes que consiste no seguinte tratamento:

a) Fator Fonte (Fi)

Será considerada a redução de 10 % (taxa de 0,9) em todos os elementos em oferta, para compensar a eventual superestimativa dos valores.

2242
R

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

b) Fator Localização (F_{li})

Fator utilizado para o transporte, por intermédio dos índices locais obtidos na Planta Genérica de Valores, dos valores unitários das amostras para o local onde está o imóvel avaliando.

c) Fator Atualização (F_a)

Os elementos comparativos não deverão ser atualizados, uma vez que apresentam a mesma data da avaliação.

d) Fator Frente (F_{fr})

Fator de verificação da correlação entre a testada do terreno avaliando e as frentes dos elementos comparativos, conforme normas avaliatórias vigentes do IBAPE/SP, considerando a frente de referência de $F_{fr} = 15,00m$.

e) Fator Profundidade (F_{pr})

Fator de verificação da correlação entre a profundidade do terreno avaliando e as profundidades dos elementos comparativos, em conformidade com as normas avaliatórias vigentes do IBAPE/SP, considerando $F_{pr\text{mínima}} = 30,00m$ e $F_{pr\text{máxima}} = 60,00m$.

f) Fator Frentes Múltiplas (F_{fm})

Fator de adequação que leva em conta a valorização quanto esquina ou 2 frentes.

Na 3ª zona: Residencial Horizontal Padrão Alto, este fator não se aplica.

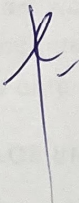
g) Fator Topografia (F_{top})

Fator de adequação que leva em conta a topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, podendo ser

243
2

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

considerando como valorizante ou desvalorizante. Serão considerados os fatores corretivos, de acordo com o item 10.5.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011.



2244
R

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

6. AVALIAÇÃO

6.1. PESQUISA DE MERCADO

Para a determinação do valor dos terrenos em questão, foram analisados elementos pertencentes ao mesmo bairro do avaliando e apresentados em planilhas adiante:

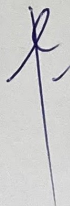
6.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, serão utilizados cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, analisando as composições em relação à média original, calculados através do programa "Geoavaliar".

6.3. VALORES UNITÁRIOS COMPOSTOS

Nas planilhas a seguir serão apresentados os resultados da aplicação dos fatores de homogeneização descritos nos tópicos anteriores sobre o valor unitário original.

Para a determinação dos valores homogeneizados apresentados nas planilhas abaixo, procederam-se com a somatória dos fatores, diminuído do valor unitário original, calculando assim, para cada elemento comparativo. No cálculo realizado pelo programa "Geoavaliar" será utilizado o resultado que apresentou a menor variância, contribuindo, favoravelmente para o resultado, homogenizando-o.



2015


JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : SETOR 123 - TERRENO RUA SIL DATA : 20/04/2017
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90
 OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL ALTO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
15,00	0,15	1,00	30,00	60,00	0,50	600,00	1,00	400,00

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	638,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	83,62
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Sim
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	



2046

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2017
SETOR : 123 QUADRA : 18P ÍNDICE DO LOCAL : 1.736,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R Dr.Manuel Carlos de Figueiredo Ferraz NÚMERO : 120
COMP.: BAIRRO : Morumbi CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.155,00 TESTADA - (cf) m 24,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 48,13
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.500.000,00
IMOBILIÁRIA : Bossa Nova Imóveis
CONTATO : Sra. Ana TELEFONE : (11)3061-0000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,63	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.948,05
TESTADA CÍ : -0,07	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 583,32
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,2994
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fo : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fí : 0,00		

2247

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2017
SETOR : 123 QUADRA : 192 ÍNDICE DO LOCAL : 1,274,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Flávio Américo Maurano NÚMERO : 220
COMP. : BAIRRO : Morumbi CIDADE : SAO PAULO - SP
CEF : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 2.000,00 TESTADA - (cl) m 50,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENEFITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 961,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa fino CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO : 2,436 IDADE REAL : 40 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k) : 0,547 CUSTO BASE (R\$) : 1.295,56
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 1.658.996,73 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 5.000.000,00
IMOBILIÁRIA : Hai Imóveis TELEFONE : (11)3362-1818
CONTATO : Sra. Doris
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,50	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.420,50
TESTADA Cl : -0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 728,93
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5131
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,11		

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Handwritten signature

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2017
SETOR : 123 QUADRA : 189 ÍNDICE DO LOCAL : 1.383,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Dr. Flávio Américo Maurano NÚMERO : 450
COMP. : BAIRRO : Morumbi CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m²: 1.030,00 TESTADA - (cf) m 24,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 39,62
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 600,00 M²
PADRÃO CONSTR. : casa fino (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO : 2,880 IDADE REAL : 1 anos COEF. DE DEPRECIACÃO (k) : 0,850 CUSTO BASE (R\$) : 1.295,56
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 1.902.918,53 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 4.500.000,00
IMOBILIÁRIA : Coelho da Fonseca Imóveis
CONTATO : Sra. Thais TELEFONE : (11)3745-8000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,54	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.084,55
TESTADA Cf : -0,08	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 796,55
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,3821
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9998
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

2049
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2017
SETOR : 123 QUADRA : 187 ÍNDICE DO LOCAL : 638,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Silveira Sampaio NÚMERO : 190
COMP. : BAIRRO : Morumbi CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 2.887,00 TESTADA - (cf) m 53,40 PROF. EQUIV. (Fe) : 54,06
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 1.359,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa fino (-) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO : 1,992 IDADE REAL : 30 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k) : 0,610 CUSTO BASE (R\$) : 1.295,56
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$) : 2.139.420,52 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 4.000.000,00
IMOBILIÁRIA : Coelho da Fonseca Imóveis TELEFONE : (11)3745-8000
CONTATO : Sra. Thais
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 505,92
TESTADA Cí : -0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 512,17
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0124
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cg : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff : 0,11		

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2250
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2017
SETOR : 123 QUADRA : 192 ÍNDICE DO LOCAL : 1.274,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : R Dr.Fiávio Américo Maurano ao lado 342 NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : Morumbi CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 2.000,00 TESTADA - (cf) m 50,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 40,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : caído para os fundos de 5% até 10%
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 3.200.000,00
IMOBILIÁRIA : Planescan Imóveis
CONTATO : Sr. Renato TELEFONE : (11)3502-3500
OBSERVAÇÃO :
Terreno vago

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAP/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,50 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.440,00
TESTADA Cf :	-0,10 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 738,93
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,5131
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9997
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff :	0,11	

2251

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2017
SETOR : 123 QUADRA : 190 ÍNDICE DO LOCAL : 652,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Silveira Sampaio x Flavio Americo Murano NÚMERO : SN
COMP. : BAIRRO : Morumbi CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.115,00 TESTADA - (cf) m 27,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 41,30
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.000.000,00
IMOBILIÁRIA : Coelho da fonseca imóveis
CONTATO : Sra Thais TELEFONE : (11)3745-8000
OBSERVAÇÃO :
Terreno vago

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	-0,02 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 807,17
TESTADA Cf :	-0,08 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 721,72
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,8941
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cd :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ff :	0,00	

RUA DONA ANTÔNIA DE QUEIRÓS, 504 - CJ. 55 - CEP.: 01307-010 - FONE / FAX: (0xx11) 3129 - 7167 - CONSOLAÇÃO - SÃO PAULO - SP.
e-mail: jcmjjs@terra.com.br

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2052

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 9			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2017		<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/04/2017	
SETOR : 123	QUADRA : 194	ÍNDICE DO LOCAL : 1.582,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Mário Gonçalves de Oliveira		NÚMERO : 80	
COMP.:	BAIRRO : Morumbi	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEF :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m ² :	1.000,00	TESTADA - (ct) m	25,65 PROF. EQUIV. (Pe) :
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA :	piano		
CONSISTÊNCIA :	seco		
DADOS DA BENEFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Casa	USO DA EDIFICAÇÃO :	Residencial ÁREA CONSTRUÍDA :
FADRÃO CONSTR.:	casa superior (-)	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples	
COEF. PADRÃO:	1,572	IDADE REAL :	30 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,655 CUSTO BASE (R\$): 1.295,56
VAGAS :	0	PAVIMENTOS :	0
VALOR CALCULADO (R\$) :	562.942,22	VALOR ARBITRADO (R\$) :	0,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA :	Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) :	2.300.000,00
IMOBILIÁRIA :	Lopes Prime Imóveis		
CONTATO :	Sra. Luiza	TELEFONE : (11)3894-1000	
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Flac :	-0,60	FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	-0,08	FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

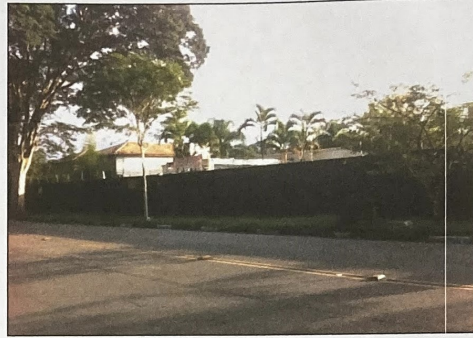
223

6.4. FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento nº. 01



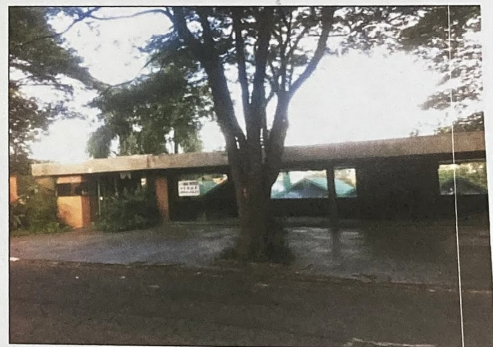
Elemento nº. 03



Elemento nº. 04



Elemento nº. 05



JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

254

Elemento nº. 06



Elemento nº. 07



Elemento nº. 09



Para o imóvel em tela e de acordo com o resultado do programa "Geoavaliar" utilizado nos cálculos do valor unitário do imóvel, somente os Fatores: Localização, Testada, Profundidade e Topografia serão utilizados, pois apresentaram o menor coeficiente de variação, correspondente a 18,68 % em relação ao valor unitário original 40,90%.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2255

VALORES UNITARIOS	VALORES UNITARIOS HOMOGENEIZADOS
Média Unitários : 1.387,61	Média Unitários : 653,27
Desvio Padrão : 567,48	Desvio Padrão : 122,02
- 30% : 971,32	- 30% : 457,29
+ 30% : 1.803,89	+ 30% : 849,25
Coefficiente de Variação : 40,9000	Coefficiente de Variação : 18,6800

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada através do programa "Geoavaliar" a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.

6.5. VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR - 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS					
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 R Dr.Manuel Carlos de Figueiredo Ferraz ,120	1.948,05	583,32	0,2994	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Dr. Flávio Américo Maurano ,220	1.420,50	728,93	0,5131	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Dr. Flávio Américo Maurano ,450	2.084,55	796,55	0,3821	0,9998
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Silveira Sampaio ,190	505,92	512,17	1,0124	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/>	6 R Dr.Flávio Américo Maurano ao lado 342 ,SN	1.440,00	738,93	0,5131	0,9997
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua Silveira Sampaio x Flavio Americo Murano ,SN	807,17	721,72	0,8941	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	9 Rua Mário Gonçalves de Oliveira ,80	1.507,06	491,25	0,3260	0,9996

2256

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.387,61
 Desvio Padrão : 567,48
 - 30% : 971,32
 + 30% : 1.803,89
 Coeficiente de Variação : 40,9000

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 653,27
 Desvio Padrão : 122,02
 - 30% : 457,29
 + 30% : 849,25
 Coeficiente de Variação : 18,6800

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
 Modalidade : Venda
 Data : 20/04/2017
 Local : R Silveira Sampaio, 56
 Cliente : Luiz x Bichara
 Área m² : 2.941,00
 MÉDIA SANEADA (R\$): 653,27

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,0987
 Profundidade: 0,0000
 Frentes Múltiplas: 0,0000
 Fator Área: 0,0000
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): **724,84520**
 VALOR TOTAL (R\$): **2.131.769,73**

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 416,13
 INTERVALO MÁXIMO : 1.033,56

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 586,86
 INTERVALO MÁXIMO : 719,68

Conforme observado nenhum elemento ficou discrepante ao intervalo máximo admissível. Assim o valor unitário médio do terreno é de R\$ 653,27/m² (seiscentos e cinquenta e três reais e vinte e sete centavos), correspondente ao mês de abril de 2017.

Através do programa "Geoavaliar", com o resultado da aplicação do tratamento por fatores - homogeneização sobre o valor unitário médio do terreno resultou no valor unitário do terreno avaliando, **R\$ 724,85/m²** (setecentos e vinte e quatro reais e oitenta e cinco centavos), correspondente ao **mês de abril de 2017**.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

2257

6.6. VERIFICAÇÃO DO FATOR GLOBAL

A planilha Matriz de unitários apresentada no item "6.5" anteriormente, refere-se ao cálculo do fator global do preço homogeneizado, correspondente à relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 2,00, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2:2011.

Conforme demonstrado, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário dos imóveis calculado no tópico anterior.

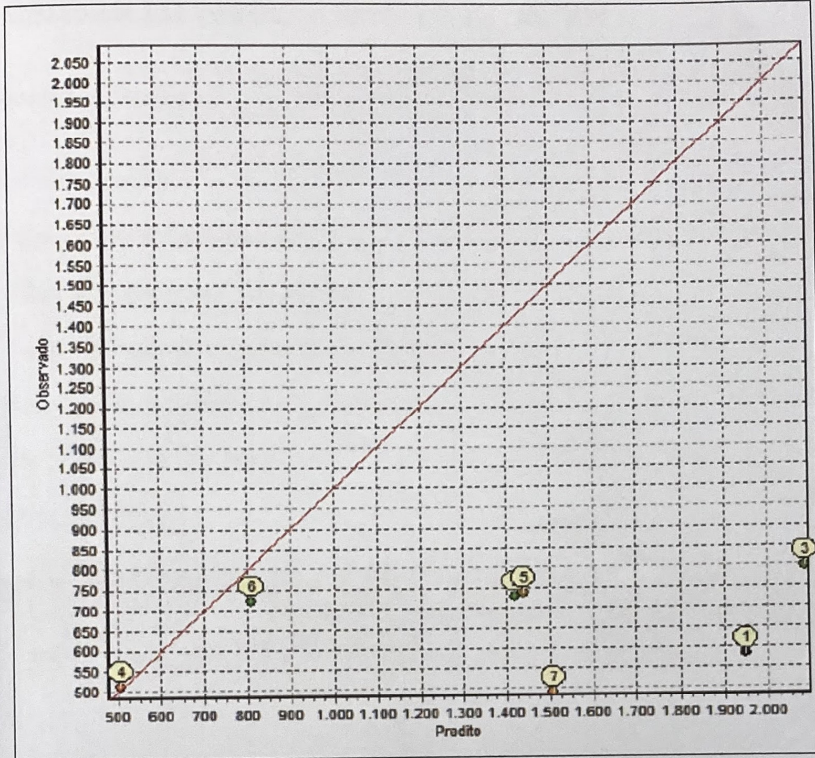
Para uma verificação gráfica, segue abaixo o gráfico em relação aos preços observados, valores de mercado de cada elemento comparativo deduzido do fator oferta de 0,90, versus, os valores estimados de cada elemento comparativo, determinados na análise de homogeneização estudada.

GRÁFICO DE DISPERSÃO		
Núm.	X	Y
1	1.948,05	653,97
3	1.420,50	653,76
4	2.084,55	653,89
5	505,92	653,26
6	1.440,00	653,76
7	807,17	653,38
9	1.507,06	653,94



2025

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL



[Handwritten signature]

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2019

7. CÁLCULO DO VALOR DE TERRENO DO IMÓVEL

O valor de terreno (Vt) do imóvel é dado no presente caso pela seguinte expressão:

$V_t = A_{tt} \times V_{ut}$, onde:

Vt = Valor de terreno do imóvel

A_{tt} = Área total do terreno: 2.941,00m²

V_{ut} = Valor unitário de terreno: R\$ 724,85/m²

Portanto o valor do terreno do imóvel será:

$V_t = 2.941,00m^2 \times R\$ 724,85/m^2$

$V_t = R\$ 2.131.769,73$

Vt = R\$ 2.131.769,73 (dois milhões, cento e trinta e um mil, setecentos e sessenta e nove reais e setenta e três centavos) - ABRIL de 2017

J.P.

2010

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
 ENGENHEIRO CIVIL

8. CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA DO IMÓVEL

8.1. Valor da Construção em alvenaria (Vc1)

A construção em alvenaria, apresenta área construída de 905,69 m², que se enquadra, segundo a publicação do IBAPE - 2007: "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", como sendo:

Classe: **Residencial;**

Grupo: **Casa;**

Padrão: **Superior (-);**

Valor Unitário adotado: 1,572 de R₈N;

Obs.: Decorridos 38 anos de existência do imóvel, existe a eventual depreciação funcional de sistemas construtivos, o que justifica a adoção do patamar mínimo para o padrão da construção.

Idade = **38 anos;**

Estado de Conservação: **Necessitando de reparos simples (e).**

Valor da Construção 1

$V_{c1} = A_c \times V_u \times F_{ob}$ onde:

Área da Construção = 905,69 m²

Valor unitário = 1,572 x R\$ 1.295,56/m² = R\$ 2.036,62/m²

Fator obsolescência = Fob = 0,581

Temos, portanto:

$V_{c1} = A_c \times V_u \times F_{ob}$

$V_{c1} = 905,69 \text{ m}^2 \times R\$ 2.036,62 / \text{m}^2 \times 0,581$

$V_{c1} = R\$ 1.071.681,61$ (Abril/2017)

Vc = R\$ 1.071.681,61 (um milhão e setenta e um mil, seiscentos e oitenta e um reais e sessenta e um centavos) - ABRIL de 2017

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

2061
/

9. CONCLUSÃO

Em vista dos elementos coletados e analisados, obteve-se o seguinte valor de mercado para os imóveis:

$$\text{VALOR DE MERCADO} = \text{VT} + \text{Vc}_1;$$

Onde:

$$\text{VT} = \text{Valor do Terreno} = \text{R\$ } 2.131.769,73$$

$$\text{Vc}_1 = \text{Valor das Benfeitorias Depreciadas} = \text{R\$ } 1.071.681,61$$

Substituindo-se:

$$\text{VALOR DE MERCADO} = \text{R\$ } 2.131.769,73 + \text{R\$ } 1.071.681,61$$

$$\text{VALOR DE MERCADO} = \text{R\$ } 3.203.451,34$$

No presente caso, será utilizado o campo de arbítrio, pois o imóvel avaliando encontra-se localizado muito próximo à favela de Paraisópolis e para retratar a realidade da venda do imóvel, o valor de mercado será desvalorizado em 15%.

9.1. NOTA IMPORTANTE:

Ademais, o fator segurança pessoal/patrimonial está cada vez mais evidenciado e, certamente, se o comprador desse padrão de imóvel, tiver alguma outra oferta que seja mais longe da favela, isso irá pesar muito na decisão, na hora de definir a aquisição. Note que existe a insegurança na hora do adentrar à garagem enquanto o portão se abre ou durante o seu tempo de fechamento; o aspecto psicológico ficará muito abalado pela angústia da espera, pelo risco iminente da abordagem por meliantes.

No mínimo, para melhorar o aspecto psicológico, o custo com segurança armada irá aumentar, mas, a insegurança prevalecerá. Portanto, a

RUA DONA ANTÔNIA DE QUEIRÓS, 504 - CJ. 55 - CEP.: 01307-070 - FONE / FAX: (0XX11) 3129 - 7167 - CONSOLAÇÃO - SÃO PAULO - SP.
e-mail: jcmis@terra.com.br

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL



proximidade de favela, certamente desfavorecerá a aquisição quanto mais alto for o valor patrimonial.

Vimóvel = R\$ 3.203.451,34 x 0,85

Vimóvel = R\$ 2.722.933,64 – abril /2017

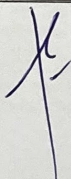
Arredondando os valores, temos:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (para Abril / 2017)

Valor de Mercado do Imóvel

R\$ 2.725.000,00

(dois milhões, setecentos e vinte e cinco mil reais)- ABRIL/2017



JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

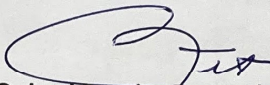
2013

10. ENCERRAMENTO

O signatário coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

A presente avaliação compõe-se de 43 (quarenta e três) folhas, numeradas e impressas em um só lado, todas rubricadas com exceção da primeira e última, que estão datadas e assinadas.

São Paulo, 26 de maio de 2017.



Eng^o Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto - CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - n^o 485 - desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia - n^o 22.271 - desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas; Professor convidado do curso:

Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet

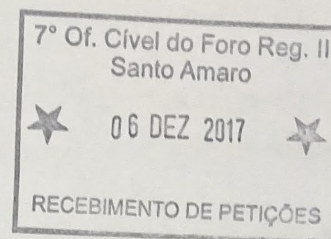
Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia

Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de

Desempenho em edificações.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 7ª Vara Cível do Fórum Regional II
de Santo Amaro - São Paulo - SP



Processo nº: **0227224-55.2002.8.26.0100**
Ação: Outros Feitos Não Especificados
Requerente: Luiz Fernando Brandt e outro
Requerido: Bichara Edmond Emile Elian

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar sua manifestação, em atendimento ao despacho de fls. 2300, em relação aos questionamentos das partes, ao Laudo Pericial, a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente **Laudo de Esclarecimento**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 1º de dezembro de 2017.

Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - n° 485 – desde 1990
Membro Titular do Instituto de Engenharia – n° 22.271 – desde 1987
Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP
Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo
Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP
Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet
Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo elucidar os questionamentos apresentado pelas partes, em relação ao Laudo de Avaliação elaborado pelo Perito, de fls. 2221/2263 dos autos.

O signatário foi intimado A PRESTAR ESCLARECIMENTOS às Manifestações apresentadas pelas partes (vide fls. 2300 dos autos).

A realização da avaliação do imóvel objeto da lide foi desenvolvida pelo perito mediante observância às Normas:

- NBR 14.653-2:2011- Avaliação de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011.

Para elaboração do Laudo de Avaliação, já entregue, o Perito procurou extrair elementos de convicção a partir dos documentos juntados nos autos e informações colhidas na vistoria. No presente trabalho irá se ater aos pontos principais das divergências e se manifestará, sempre que necessário, conforme indicado adiante.

Cumprе esclarecer que para a realização dos cálculos, de fato, os resultados podem se apresentar de forma diferente, conforme a linha de tratamento e premissas consideradas nos trabalhos de avaliação.

No caso em pauta, tudo indica que o intuito do **REQUERIDO** na manifestação crítica ao Laudo Pericial tem o propósito **ou interesse(s) de seu(s) cliente(s), com o intuito de umentar o valor de mercado do imóvel avaliando, quando confrontado ao que foi**

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

calculado e demonstrado no Laudo Pericial; porém a manifestação crítica ao Laudo Pericial dos **Autores** tem o propósito **ou interesse(s) de seu(s) cliente(s), de diminuir o valor de mercado do imóvel avaliando, para quando for a leilão, obter êxito na venda.**

Cumpre informar que este imóvel foi levado à leilão, e não obteve êxito na venda, este fato ocorreu neste processo.

"21/06/2016 Remetido ao DJE

Relação: 0260/2016 Teor do ato: a 1ª Praça terá início no dia 15 de agosto de 2016, às 15hs00min, e término no dia 18 de agosto de 2016, às 15hs00min, ficando desde já designado para a 2ª Praça com início no dia 18 de agosto de 2016, às 15hs01min, e com término no dia 06 de setembro de 2016, às 15hs00min, caso não haja licitantes na 1ª Advogados(s): Alex Pfeiffer (OAB 181251/SP), Maria Stella de Paiva Carvalho (OAB 84747/SP), Felice Balzano (OAB 93190/SP), Olavo Gliorio Gozzano (OAB 99916/SP), SERGIO TIVERON JULIANO (OAB 42918/MG), Pamella Cardoso de Araujo (OAB 309126/SP), Luccas Lombardo de Lima (OAB 315951/SP)

23/09/2016 Remetido ao DJE

Relação: 0406/2016 Teor do ato: Fls. 2194: ciência do auto de leilão negativo (2ª praça)"

Cabe informar, que o signatário não tem interesse comercial, em aumentar ou diminuir o valor de mercado do imóvel avaliado, deste modo necessário esclarecer, que o valor de mercado do imóvel objeto da lide, alcançado nos cálculos do Laudo, reitera-se, seguiram as premissas das normativas vigentes, dentro dos critérios e metodologias estabelecidos.

O valor de mercado do imóvel em questão, calculado e cabalmente demonstrado por este signatário em seu Laudo de

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Avaliação encontra-se coerente, deste modo o signatário irá se manifestar em relação as divergências descritas no parecer técnico, no decorrer do trabalho.

1.1. HISTÓRICO

- **Os Requerentes** apresentaram MANIFESTAÇÃO (fls. 2283/2299 dos autos); através de seu Patrono, Dr. Alex Pfeiffer, OAB nº 181.251.
- **O Requerido** apresentou MANIFESTAÇÃO (fls. 2270/2281 dos autos); através de sua Patrona, Dra Mariana Cunha. José Amorim Linhares, OAB nº 344.549.

2. DOS ESCLARECIMENTOS DO PERITO, SOBRE A MANIFESTAÇÃO DOS AUTORES:

O patrono dos Autores em sua manifestação, sugerem a pretensão de **MINIMIZAR** o valor de mercado do imóvel, para obtenção de um valor de mercado do imóvel, **MENOR** do que foi rigorosamente calculado e demonstrado no Laudo de Avaliação; uma vez que pretendem que o imóvel seja levado à leilão e se concretize a venda, visto que tal fato já ocorreu e não obteve-se êxito.

Informa ainda a manifestação do patrono dos Autores, que o imóvel foi levado à leilão em 1º praça no valor de R\$ 2.997.000,00 e 2º praça :R\$ 1.498.500,00, porém não houve interessados pelo imóvel, restando negativo referido leilão.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Desta forma, a manifestação do patrono dos Autores, junta uma matéria publicada no site da Folha de S.Paulo na internet, nos idos de 2015, com o título "Morumbi sai de refugio dos ricos e vira 'mico' com violência e desvalorização":

"para vender as casas na região, de acordo com as empresas imobiliárias ouvidas em pesquisa da Embraesp, seriam necessários descontos de pelo menos 35%"

Comentários do Signatário:

Foi considerado no laudo pericial uma desvalorização do imóvel de 15%, referente ao fator segurança pessoal/patrimonial, portanto não há o que retificar no laudo pericial.

3. DOS ESCLARECIMENTOS DO PERITO, SOBRE A MANIFESTAÇÃO DO REQUERIDO:

Cumpra esclarecer, que as alegações na manifestação do Requerido, sugere a pretensão de **MAXIMIZAR** o valor de mercado do imóvel, para obtenção de um valor de mercado do imóvel, **MAIOR** do que foi rigorosamente calculado e demonstrado no Laudo de Avaliação; uma vez que sugere a utilização do trabalho de avaliação do processo N° 0188054-86.1996.8.26.002 – 1ª vara deste fórum, elaborado pelo corretor de imóveis – Sr. Alcides Alves Ribeiro Neto-CRECI27599-F, juntado em fls.2274/2281 dos autos.

A avaliação apresentada no laudo pericial foi baseada em pesquisa de elementos comparativos compatíveis, situados nas imediações do imóvel avaliando, de igual situação geoeconômica, cujos dados foram obtidos junto aos proprietários

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

e/ou corretores atuantes no mercado local, aceitos como verdadeiros e de boa fé.

A referida pesquisa foi realizada de forma abrangente com 02 (dois) elementos localizados na própria rua do imóvel avaliando, 03 (três) elementos localizados na Rua Flavio Américo Maurano e os demais elementos utilizados, localizam-se no mesmo setoer e quadras, próximos ao imóvel avaliando, sem escolha prévia dos mesmos. Na avaliação os valores propostos estão baseados no mercado imobiliário do local, onde foi realizada a pesquisa de elementos comparativos, rigorosamente e em estreita observância às normativas vigentes, para obtenção de valores que pudessem retratar a realidade do mercado para o imóvel em apreço.

Os elementos pesquisados foram homogeneizados, tratados conforme preceitos normativos vigentes, através da aplicação de fatores, e resultou no cálculo do valor de indenização do imóvel avaliando.

Ressalta-se, complementarmente, que **não houve contestação à metodologia adotada** no Laudo pericial uma vez que a mesma mostra-se correta e **em consonância aos preceitos normativos vigentes.**

Comentários do Signatário:

Excelência, o referido "trabalho de avaliação" juntado, **não apresenta informações completas dos elementos comparativos, tais como: foto dos elementos comparativos, endereço completo (numeração do imóvel), setor, quadra e**

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

lote do imóvel, topografia, tampouco contempla os dados completos para a caracterização do imóvel, tais como: estado de conservação, padrão construtivo da edificação, enfim, pode-se asseverar:

Os elementos apresentados pela parte mostram-se incompletos, portanto, são imprestáveis para utilização na avaliação, à luz da normativa vigente.

A prestação de informações completas está prevista nas Normas.

Ademais, no "trabalho de avaliação" juntado pelo requerido, para os cálculos do valor unitário de cada elemento foi considerado o $V_u = (\text{valor de venda} / \text{área construída})$ e após aplicado um deságio de 20% (devido a falta de demanda), em seguida fez-se o cálculo da média dos valores unitários e obteve o valor de venda do imóvel avaliando, sem o devido tratamento dos valores, em infingência frontal às normas vigentes. INADMISSÍVEL!!

Portanto, do ponto de vista técnico, não há nada a retificar nos cálculos do valor de mercado do imóvel objeto da lide, demonstrados, minudentemente, no Laudo Pericial.

Considera-se que o cálculo do valor de mercado do imóvel, demonstrado no Laudo pericial representa a realidade mercadológica para o imóvel em análise, na data da avaliação, conforme cabalmente demonstrado e embasado em consonância com a metodologia e critérios previstos nas normas vigentes e utilizados, conscientemente, no Laudo pericial. Ressalta-se ademais, que em nenhum momento a metodologia utilizada no Laudo Pericial foi impugnada, pela Requerida na sua manifestação crítica.

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

4. CONCLUSÃO:

Em função do exposto este signatário reitera e ratifica todas as considerações e os cálculos cabalmente demonstrados de seu Laudo já apresentado, com as explanações complementares prestadas no presente trabalho.

Reafirma, portanto os valores calculados, no seu trabalho pericial, que resultou no seguinte valor de mercado do imóvel objeto da lide:

Valor de Mercado do Imóvel
R\$ 2.725.000,00
(dois milhões, setecentos e vinte e cinco mil reais)- ABRIL/2017

