

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III –
JABAQUARA

PROCESSO 0008776-29.2013.8.26.0003

RICHARD DE NICOLA MINDERS, perito judicial nomeado nos autos de execução de título extrajudicial ajuizada por **BANCO SANTADER (BRASIL) S.A.** contra **SYSTEMPLAN SISTEMAS PROJETOS E COMÉRCIO LTDA** e outro, vem, mui respeitosamente:

- a) apresentar o Laudo Avaliatório;
- b) solicitar o levantamento dos honorários depositados às fls. 600, expedindo-se a competente guia.

Termos em que

P. deferimento.

São Paulo, 31 de maio de 2019.


RICHARD DE NICOLA MINDERS

ENG. CIVIL-CREA 5070087428

UPJ 1ª e 6ª V. CIVEL JREB 31/05/2019 14:49 00001358

Rel 178

NO CARTUÁRIO

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

L A U D O

1 - RESUMO DA PERÍCIA

1 - Objetiva determinar os valores de mercado e para liquidação imediata (venda compulsória) do conjunto comercial nº 24 do Edifício Victória Office Center, situado na Avenida Fagundes Filho nº 134, no bairro da Vila Monte Alegre, São Paulo.

2 - Trata-se de unidade integrante de um empreendimento comercial de padrão construtivo tipo médio, com área total de 88,08 m² (área útil de 40,00 m²), idade de 19 anos e uma vaga de garagem.

3 - Desenvolvendo o método comparativo, mediante pesquisa de valores formada por paradigmas semelhantes ao imóvel avaliando, foram calculados os seguintes valores, referidos para maio de 2019.

3.1 – no livre mercado imobiliário: **R\$ 314.400,00** (trezentos e catorze mil e quatrocentos reais).

3.2 – para venda forçada, compulsória: **R\$ 220.000,00** (duzentos e vinted mil reais).

4 – Os procedimentos técnicos aplicados para cálculo dos valores das unidades em exame foram consubstanciados nas normas oficiais da ABNT-NBR 14.653 e no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE.



RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

2 - OBJETIVO

Visa determinar os valores de mercado, para liquidação imediata (venda compulsória) do imóvel situado na Avenida Fagundes Filho nº 134 – conjunto comercial nº 24 do Edifício Victória Office Center, no bairro da Vila Monte Alegre, São Paulo.

A Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - 2011 define, em seu capítulo 3.5 – o valor de liquidação forçada como sendo:

“Valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado”

O procedimento avaliatório será desenvolvido consoante recomendações expressas nas:

- ABNT - NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos da ABNT;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2005 e
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

3 - VISTORIA

3.1 - O imóvel em questão situa-se na Avenida Fagundes Filho nº 134 – conjunto comercial nº 24 do Edifício Victória Office Center, no bairro da Vila Monte Alegre, São Paulo.

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

A foto aérea adiante ilustra a posição do imóvel na região.



3.2 - O local dispõe de todos os melhoramentos públicos, sendo inclusive servido por diversas linhas de ônibus que trafegam pelas principais vias do bairro.

3.3 - A região é caracterizada pela ocupação mista residencial/comercial. A primeira definida pelas construções residenciais e por edifícios de apartamentos geralmente de padrão construtivo médio/simples e, a segunda, pelas atividades comerciais típicas de apoio à micro região, tais como: padarias, bares, lanchonetes, pizzarias, farmácias, supermercados, lojas de artigos variados, estabelecidas ao longo das principais vias da região, dentre elas as Avenidas Jabaquara e Dr. Hugo Boelchi.

3.4 - Diante da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos" - IBAPE-SP, a região classifica-se na 2ª Zona do Grupo I, definida pelos seguintes parâmetros econômicos:

- P_{Mi} = profundidade mínima = 25,00 m;
- P_{Ma} = profundidade máxima = 40,00 m;
- F_r = frente de referência = 10,00 m.

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

3.5 – Consoante a Lei Municipal nº 16.402/16, que define o parcelamento, uso e ocupação do solo, o imóvel enquadra-se na zona ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana.

3.6 – O Edifício Victória Office Center, onde está situada a unidade avalianda, é constituído por um bloco de 18 pavimentos sendo 3 subsolos, térreo, e 14 andares-tipo com quatro unidades por andar.

O condomínio dispõe de portaria com interfones para comunicação interna, telefone, circuito interno de televisão e portões automáticos nas entradas (social e garagem).

A circulação interna do edifício é realizada através de três elevadores.

O projeto arquitetônico de empreendimento é convencional. As fachadas são revestidas com cerâmica colorida.

A ilustração fotográfica obtida durante a vistoria encontra-se no Anexo 4.

3.7 - A unidade em questão de nº 24 está situada no 2º andar. É constituída de salão principal, dois banheiros e copa.

Os principais acabamentos aplicados são: carpete nas salas de reunião e copa, piso cerâmico na recepção; revestimento em massa fina com pintura à látex e azulejo decorado até o teto nas alas frias; forro em laje revestida com pintura à látex; porta de madeira com ferragens simples; caixilharia em alumínio com vidros lisos; aparelhos sanitário em louça de cor; instalações elétricas e hidráulica embutidas.

Os cômodos existentes e os acabamentos básicos aplicados permitem classificar a unidade no item 2.1.4 “Escritório Padrão Médio – com elevador” do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – nível intermediário, assim descrito:



RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

“Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa.

Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade.

Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples.

Quando existente, os elevadores são de padrão médio.

Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas.

Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.”

A idade do prédio é de 19 anos, necessitando de reparos simples.

O quadro adiante indica os principais dados físicos do imóvel avaliando, extraídos da matrícula nº 147.386 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (fls. 503 dos autos).

	Área útil (m ²)	Área comum (m ²)	Área total (m ²)	Fração ideal (%)
CJ 24	40,00	48,08	88,08	1,0443

4 - AVALIAÇÃO

4.1 – Critério Avaliatório desenvolvido para obtenção do valor de mercado dos imóveis

4.1.1 - Serão utilizadas as diretrizes previstas na ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

Consoante estabelece o Capítulo 4 – Símbolos e Abreviaturas, as notações adotadas serão devidamente explicitadas no laudo, indicando-se também suas respectivas unidades de medida, de acordo com a Resolução do CONMETRO nº 12, de 12/10/1988.

4.1.2 – A ABNT NBR 14.653-2/2004, em seu Capítulo 8 – Procedimentos Avaliatórios recomenda o seguinte procedimento metodológico para identificar o valor de um bem:

- **Método Comparativo de Dados de Mercado:** resulta na composição de uma amostra representativa de dados de mercado com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

A aplicação do Método Comparativo se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado de área útil de apartamento na região onde se localiza o apartamento avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo 2), onde foi obtido o Quadro Resumo de Homogeneização e Média Aritmética Saneada (Anexo 3).

A Homogeneização dos elementos comparativos e do apartamento avaliando, foi obtida a partir de determinados ajustes (Anexo 1)

4.2 - **Valor de Mercado do conjunto comercial**

Resulta do desenvolvimento da seguinte expressão:

$$V_{\text{apto}} = (S_{\text{apto}} + n \times S_{\text{vaga}} \times 0,50) \times V_u$$

onde:

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

V_{apto} = valor de mercado do apartamento

S_{apto} = área privativa do apartamento = 40,00 m²

n = número de vagas = 1 (uma)

S_{vaga} = área da vaga = 10,00 m²

V_u = unitário de venda = R\$ 6.987,27/m² útil, conforme cálculos desenvolvidos no anexo 3 do laudo.

Substituindo, vem:

$$V_{\text{apto}} = (40,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 6.987,27/\text{m}^2$$

$V_{\text{apto}} = \underline{\text{R\$ } 314.427,15}$, ou em números comerciais:

<p style="text-align: center;">VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL <u>R\$ 314.400,00</u> - local: Avenida Fagundes Filho nº 134 – Apto 24 (MAIO/2019)</p>
--

(trezentos e catorze mil e quatrocentos reais).

5- VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O valor retro obtido refere-se à venda do imóvel no livre mercado e corresponde, consoante Capítulo 3.1 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2005, a *“quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes”*.

Alternativamente será determinado o valor para venda compulsória, imediata, típica dos leilões, conforme comentado no Capítulo 1 deste.

Considerando que o imóvel seja alienado em leilão eletrônico, tem-se observado que os Juízes vem admitindo, no contexto de preço mínimo referido nos

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

artigos 885, 886 e 891 do Código do Processo Civil, a redução da ordem de 30% do valor de mercado do bem, este obtido com base nas recomendações normativas. Ou seja, a venda compulsória se dá por 70% do valor de avaliação do imóvel.

Para o caso em questão, o valor para venda compulsória é de:

$$V_{\text{comp}} = V_{\text{merc}} \times 0,70$$

$$V_{\text{comp}} = \text{R\$ } 314.400,00 \times 0,70$$

$$V_{\text{comp}} = \text{R\$ } 220.080,00$$

VALOR DO IMÓVEL PARA LIQUIDADAÇÃO FORÇADA

R\$ 220.000,00

**- local: Avenida Fagundes Filho nº 134 – Apto 24
(MAIO/2019)**

(duzentos e vinte mil reais).

6 - ENCERRAMENTO

O presente laudo está digitado em 9 (nove) folhas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente laudo.

São Paulo, 31 de Maio de 2019.

Richard De Nicola Minders
RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENG. CIVIL-CREA 5070087428

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO 1 – CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

Critérios adotados para homogeneização.

1 - fator elasticidade das ofertas: redução de 10%;

2 - fator padrão construtivo: serão aplicados os fatores recomendados pelo estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos". As unidades do Edifício Victória Office Center foram classificadas no item 2.1.4 "Escritório Padrão Médio" – nível intermediário, cujo fator corresponde a 1,836;

3 - fator de obsolescência: aplicação da expressão expressa no item V – "Depreciação pelo Obsolescência e pelo Estado de Conservação" do estudo "Edificações Valores de Venda". Para a unidade foi estabelecido o estado de conservação "c" – regular estado de conservação e a idade de 19 anos.

Aplicando-se a fórmula prevista no referido estudo, temos:

$$f_{oc} = R + K (1-R)$$

onde:

f_{oc} = fator de adequação/estado de conservação

R = coeficiente residual correspondente ao padrão (Escritório Padrão Médio) = 20% (Tabela 1) = 0,20

K = coeficiente de Ross-Heidecke (Tabela 2) = 0,777, sendo idade = 19 anos e referência = "c" (regular estado de conservação)

Portanto:

$$f_{oc} = 0,20 + 0,777 \times (1,00 - 0,20) = 0,821$$

4 - fator atualização: não serão aplicados índices de atualização tendo em vista que não foram registradas variações significativas no período entre a coleta de elementos (abril/2019) e a data base do lado maio/2019).

848J

fls. 682

12

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

ANEXO 2 – ELEMENTOS PARADIGMAS

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTOS PARADIGMAS

ELEMENTO 01

ENDEREÇO: Avenida Fagundes Filho nº 191

DEPENDÊNCIAS:

. **BANHEIROS:** 2

GARAGEM: 1

ÁREA ÚTIL: 30 m²

PADRÃO CONSTRUTIVO: Escritório Padrão Médio

FATOR: 1,836

IDADE APARENTE: 15 anos (c)

FATOR: 0,858

PREÇO DE VENDA: R\$ 315.000,00 (à vista)

FONTE: www.imovelweb.com.br (cód 2938458921)

INFORMANTE: Sr. Gonzalo – fone: 3578-5444

DATA DA OFERTA: maio/2019

VALOR À VISTA: = R\$ 310.000,00 x 0,90 = R\$ 283.500,00

VALOR DO M² = R\$ 283.500,00 / (30 m² + 1 x 10,00 m² x 0,50)
= R\$ 8.100,00/m²

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

. **PADRÃO CONSTRUTIVO:** 1,836/1,836 = 1,000

. **IDADE APARENTE** : 0,821/0,858 = 0,956

UNITÁRIO Vu₀₁ = R\$ 8.100,00 x (1,000 + 0,956 – 2,000 + 1,000)

Vu₀₁ = R\$ 7.743,60/m² útil.

/

650J
Ms. 684
14

**RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL**

ELEMENTO 02

ENDEREÇO: Avenida Fagundes Filho nº 191

DEPENDÊNCIAS:

. **BANHEIROS:** 1

GARAGEM: 1

ÁREA ÚTIL: 45 m²

PADRÃO CONSTRUTIVO: Escritório Padrão Médio

FATOR: 1,836

IDADE APARENTE: 15 anos (c)

FATOR: 0,858

PREÇO DE VENDA: R\$ 391.500,00 (à vista)

FONTE: www.imovelweb.com.br (cód 3842077061)

INFORMANTE: Sr. Juarez – fone: 5090-7070

DATA DA OFERTA: maio/2019

VALOR À VISTA: = R\$ 391.500,00 x 0,90 = R\$ 352.350,00

VALOR DO M² = R\$ 352.350,00/(45 m² + 1 x 10,00 m² x 0,50)
= R\$ 7.047,00/m²


FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

. **PADRÃO CONSTRUTIVO:** 1,836/1,836 = 1,000

. **IDADE APARENTE** : 0,821/0,858 = 0,956

UNITÁRIO Vu₀₂ = R\$ 7.047,00 x (1,000 + 0,956 – 2,000 + 1,000)

Vu₀₂ = R\$ 6.736,93/m² útil.



60 1 ✓
fls. 685
15

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO 03

ENDEREÇO: Avenida Fagundes Filho nº 252

DEPENDÊNCIAS:

. **BANHEIROS:** 2

GARAGEM: 1

ÁREA ÚTIL: 31 m²

PADRÃO CONSTRUTIVO: Escritório Padrão Médio

FATOR: 1,836

IDADE APARENTE: 20 anos (c)

FATOR: 0,808

PREÇO DE VENDA: R\$ 250.000,00 (à vista)

FONTE: www.imovelweb.com.br (cód 2932568275)

INFORMANTE: Sra. Carolina – fone: 2501-0305

DATA DA OFERTA: maio/2019

VALOR À VISTA: = R\$ 250.000,00 x 0,90 = R\$ 225.000,00

VALOR DO M² = R\$ 225.000,00/(31 m² + 1 x 10,00 m² x 0,50)
= R\$ 6.250,00/m²

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

. **PADRÃO CONSTRUTIVO:** 1,836/1,836 = 1,000

. **IDADE APARENTE** : 0,821/0,808 = 1,016

UNITÁRIO Vu₀₃ = R\$ 6.250,00 x (1,000 + 1,016 – 2,000 + 1,000)

Vu₀₃ = R\$ 6.350,00/m² útil.

f

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

ELEMENTO 04

ENDEREÇO: Avenida Fagundes Filho nº 252

DEPENDÊNCIAS:

. **BANHEIROS:** 2

GARAGEM: 1

ÁREA ÚTIL: 31 m²

PADRÃO CONSTRUTIVO: Escritório Padrão Médio

FATOR: 1,836

IDADE APARENTE: 20 anos (c)

FATOR: 0,808

PREÇO DE VENDA: R\$ 265.000,00 (à vista)

FONTE: www.imovelweb.com.br (cód 2937281283)

INFORMANTE: Sr. Santana – fone: 5071-0754

DATA DA OFERTA: maio/2019

VALOR À VISTA: = R\$ 265.000,00 x 0,90 = R\$ 238.500,00

VALOR DO M² = R\$ 328.500,00/(31 m² + 1 x 10,00 m² x 0,50)
= R\$ 6.625,00/m²

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

. **PADRÃO CONSTRUTIVO:** 1,836/1,836 = 1,000

. **IDADE APARENTE** : 0,821/0,808 = 1,016

UNITÁRIO Vu₀₄ = R\$ 6.625,00 x (1,000 + 1,016 – 2,000 + 1,000)

Vu₀₄ = R\$ 6.731,00/m² útil.



RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

602N
fls. 687
17

ELEMENTO 05

ENDEREÇO: Avenida Fagundes Filho nº 191

DEPENDÊNCIAS:

. **BANHEIROS:** 1

GARAGEM: 1

ÁREA ÚTIL: 30 m²

PADRÃO CONSTRUTIVO: Escritório Padrão Médio

FATOR: 1,836

IDADE APARENTE: 15 anos (c)

FATOR: 0,858

PREÇO DE VENDA: R\$ 300.000,00 (à vista)

FONTE: www.imovelweb.com.br (cód 2938432982)

INFORMANTE: Sra. Marta – fone: 985029458

DATA DA OFERTA: maio/2019

VALOR À VISTA: = R\$ 300.000,00 x 0,90 = R\$ 270.000,00

VALOR DO M² = R\$ 270.000,00/(30 m² + 1 x 10,00 m² x 0,50)
= R\$ 7.714,28/m²

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

. **PADRÃO CONSTRUTIVO:** 1,836/1,836 = 1,000

. **IDADE APARENTE** : 0,821/0,858 = 0,956

UNITÁRIO Vu05 = R\$ 7.714,28 x (1,000 + 0,956 – 2,000 + 1,000)

Vu05 = R\$ 7.374,85/m² útil.

**ANEXO 3 – RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO E MÉDIA
ARITMÉTICA SANEADA**

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

RESUMO DA ANÁLISE DOS RESULTADOS

ELEMENTO 01	R\$ 7.743,60/m ² útil.
ELEMENTO 02	R\$ 6.736,93m ² útil.
ELEMENTO 03	R\$ 6.350,00/m ² útil.
ELEMENTO 04	R\$ 6.731,00/m ² útil.
ELEMENTO 05	R\$ 7.374,85/m ² útil.

SOMA = R\$ 34.936,38

MÉDIA = R\$ 34.936,38/5 R\$ 6.987,27/m² útil.

VERIFICAÇÃO DOS DISCREPANTES

LIMITE SUPERIOR : R\$ 6.987,27 x 1,30 = R\$ 9.083,45

LIMITE INFERIOR : R\$ 6.987,27 x 0,70 = R\$ 4.891,08

Inexistindo elementos discrepantes, a média final coincide com a retro calculada,
ou seja: **Vu = R\$ 6.987,27/m² útil**, base maio/2019.



RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL

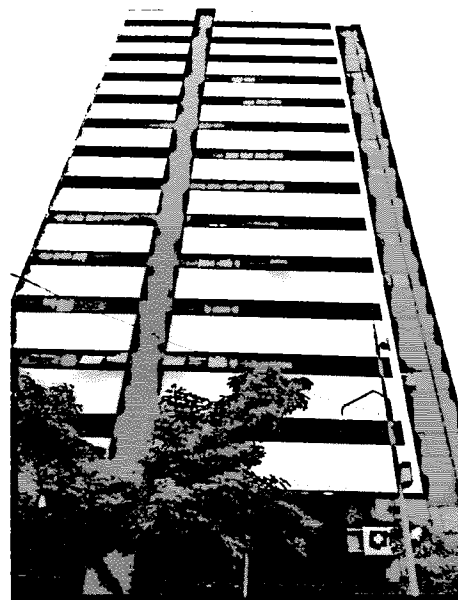
656W
fls. 690
20

**ANEXO 4 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO OBTIDO DURANTE
A VISTORIA**

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL



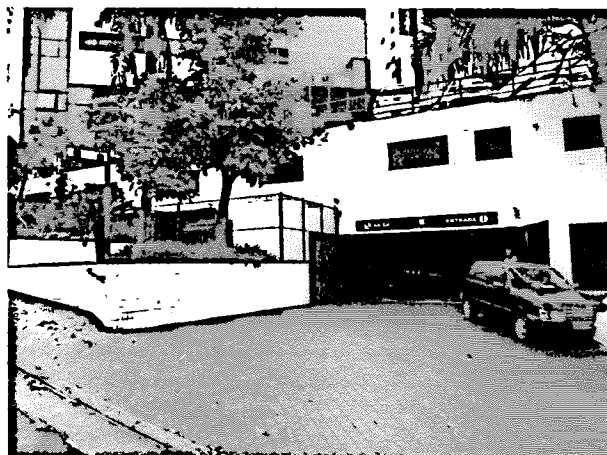
Vista da Avenida Fagundes Filho, onde se encontra o imóvel avaliando



Vista da fachada do Edifício Victória Office Center.



Vista da entrada do Edifício Victória Office Center.



Vista da entrada da garagem do Edifício Victória Office Center

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL



Vista do recepção.



Vista dos elevadores.



Vista da porta de entrada do conjunto
24.



Vista do salão principal, subdividido em
salas de reunião.

RICHARD DE NICOLA MINDERS
ENGENHEIRO CIVIL



Aspecto de um dos banheiros.



Vista de uma das salas de reunião.



Vista do outro banheiro.



Aspecto da copa.

X