

- Construção e Acompanhamento de Obra
- Laudos Técnicos:
  - ✓ Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais
  - ✓ Perícias na Construção Civil
  - ✓ Inspeção Predial
  - ✓ Vistoria Cantelar
  - ✓ Assistência Técnica Judicial

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 1.ª VARA DA  
FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP.

AUTOS N.º 0002490-50.2003.8.26.0564

PROTOCOLO

OFÍCIO DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

19 ABR 2013

JUIZO DE DIREITO

VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

564 FSRD.18.00016383-0 180418 1538 66

ANDERSON TAMBARA, Engenheiro Civil,  
Perito Judicial, nomeado nos AUTOS DA EXECUÇÃO DE ALIMENTOS requerido  
por FELIPE MESSIAS MOMPEAM, em face de VALDIR JORGE MOMPEAN, dando  
por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas  
conclusões, expressas no seguinte.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Bernardo do Campo, 17 de abril de 2018.

ANDERSON TAMBARA

Engenheiro Civil  
CREA 5069328393

1527

## RESUMO

Matrícula de n.º 101.400 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

**Apartamento de n.º 61 localizado no Edifício Domus Flávia, situado à Rua Barão de Tefé, n.º 248 – 19.º Subdistrito – Perdizes – São Paulo – SP.**

Valor do Imóvel

**R\$ 580.000,00**

(Quinhentos e oitenta mil reais) - Abril / 2.018



Foto 1 – Vista da Fachada do Edifício Domus Flávia

1528  
U

## I. PRELIMINARES

Trata a presente dos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE ALIMENTOS** requerido por **FELIPE MESSIAS MOMPEAM**, em face de **VALDIR JORGE MOMPEAN**, em curso a 1.ª Vara da Família e Sucessões da Comarca de São Bernardo do Campo – SP.

O presente **LAUDO** tem por escopo determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado:

Matrícula de n.º 101.400 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

**Apartamento de n.º 61 localizado no Edifício Domus Flávia, situado à Rua Barão de Tefé, n.º 248 – 19.º Subdistrito – Perdizes – São Paulo – SP.**

Saneado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo nomeado como Perito Oficial do M. M. Juízo, o Signatário deste.


O Signatário visando conseguir proceder com seus trabalhos de campo, tentou agendar por algumas vezes com o requerido, e acabou por não conseguir retorno com relação à disponibilidade, razão pela qual, a avaliação será realizada de maneira indireta, conforme preconiza as Normas Técnicas vigentes.

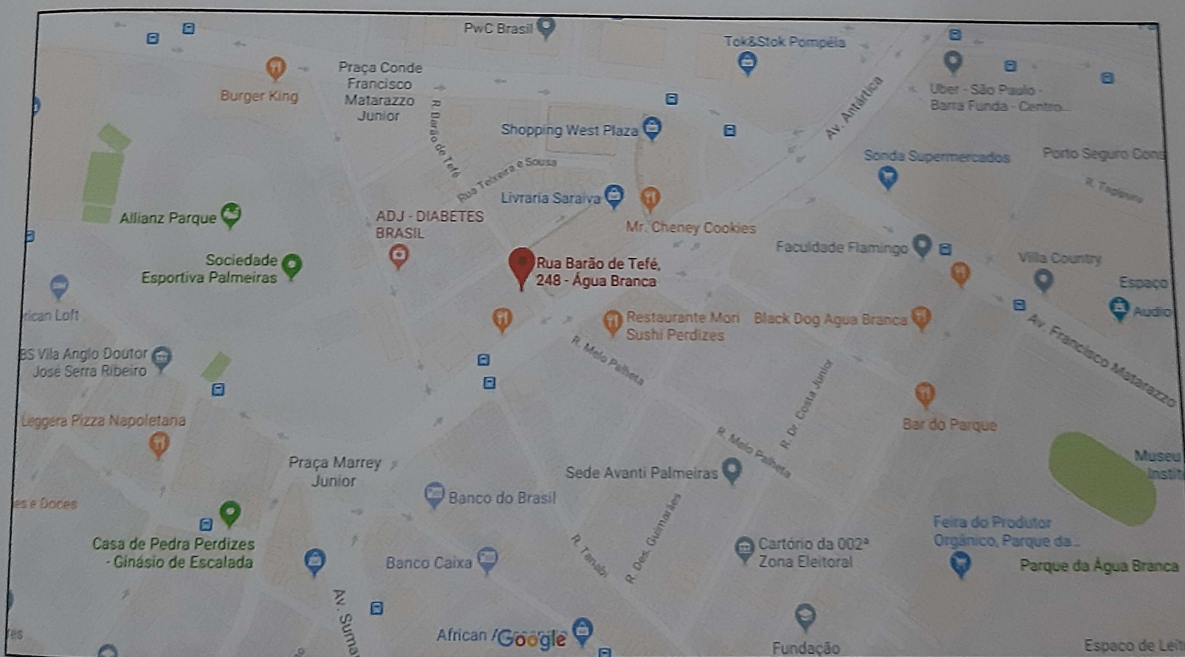
## II. VISTORIA

### 1. Do Local:

#### 1.1. Localização:

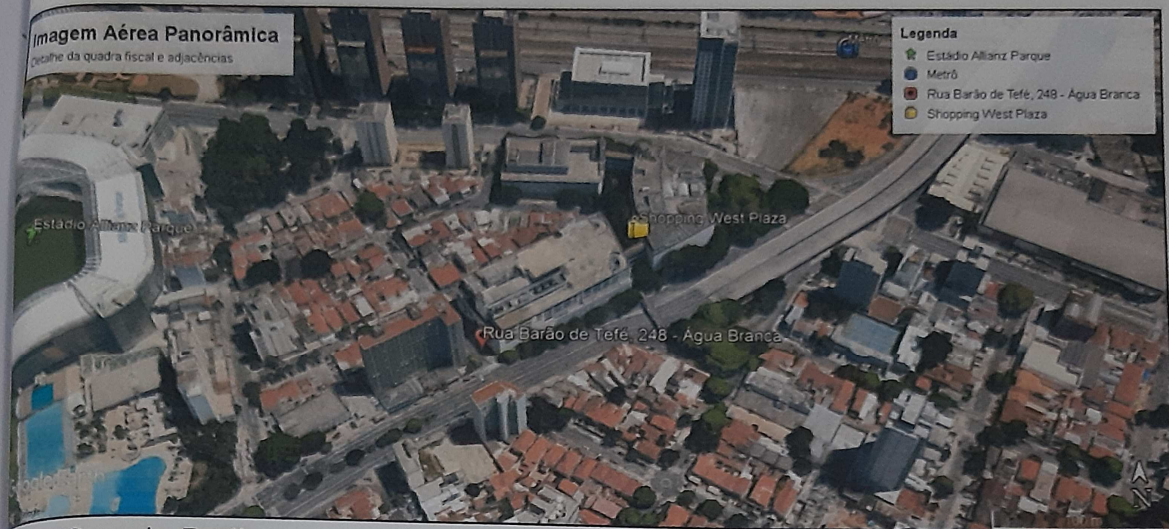
O imóvel, objeto desta avaliação situa-se à Rua Barão de Tefé, 248, 19.º Subdistrito – Perdizes, São Paulo – SP, na quadra completada pelas vias: Rua Embaixador Leão Veloso, Rua Padre Antônio Tomás, Avenida Antártica e a respectiva Rua Barão de Tefé, conforme demonstra o mapa a seguir:

 Rua Barão de Tefé, 248, 19.º Subdistrito – Perdizes – São Paulo – SP.



FONTE: Google Maps

### 1.2. Vista Aérea:



Fonte: Google Earth

### 1.3. Situação, segundo à Municipalidade

De acordo com a Municipalidade de São Paulo – SP, o imóvel possui a seguinte situação:

**Setor:** 022

**Quadra:** 092

**Valor Venal:** R\$ 178.743,00 (Base de Cálculo do IPTU)



### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 022.092.0034-2

**Local do Imóvel:**  
R BARAO DE TEFE, 250 - APTO 61  
PERDIZES ED D FLAVIA CEP 05003-040  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R BARAO DE TEFE, 250 - APTO 61  
PERDIZES ED D FLAVIA CEP 05003-040

**Contribuinte(s):**  
CPF 090.321.587-08 DEISE PAZ BERZINS  
CPF 062.339.838-94 VALDIR JORGE MOMPEAN

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	2.112	Testada (m):	60,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0080
Área total (m²):	2.112		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	128	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	600	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	2.218,00
- da construção:	2.067,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	67.621,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	111.122,00
Base de cálculo do IPTU:	178.743,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 15/07/2018, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 16/02/2018

Número do Documento: 2.2018.000648333-4

Solicitante:  
ANDERSON TAMBARA (CPF 288.905.168-44)



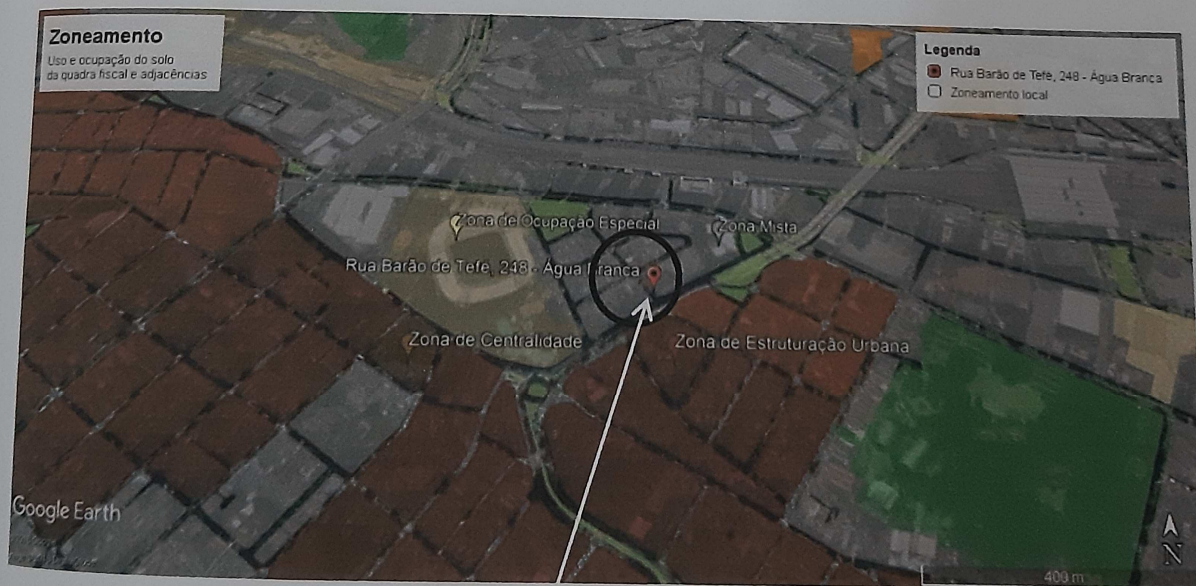
1532  
U

#### 1.4. Zoneamento:

A Lei de Zoneamento do Município de São Paulo – SP, estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico e dispõe sobre o parcelamento, disciplinado e ordenado quanto ao uso e ocupação do solo. O local em causa integra a Zona: **“ZM – Zona Mista”**.

**Zonas Mistas** são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se localiza o imóvel em estudo.



Local onde localiza-se o imóvel, objeto da presente avaliação.

1533

### 1.5. Da Região:

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se: bares, lanchonetes, postos de serviços, chaveiros, estacionamentos, drogarias, padarias, pizzarias, shopping center, localizados ao longo da Rua Barão de Tefé e nos logradouros adjacentes.

O local onde se situa o imóvel avaliando é servido pelos principais melhoramentos públicos, tais como: Guias e sarjetas, Pavimentação asfáltica, Rede de água, Rede de esgotos, Rede telefônica, Rede de energia elétrica, Iluminação a vapor de mercúrio, Coleta de lixo, Correios e Transporte coletivo.

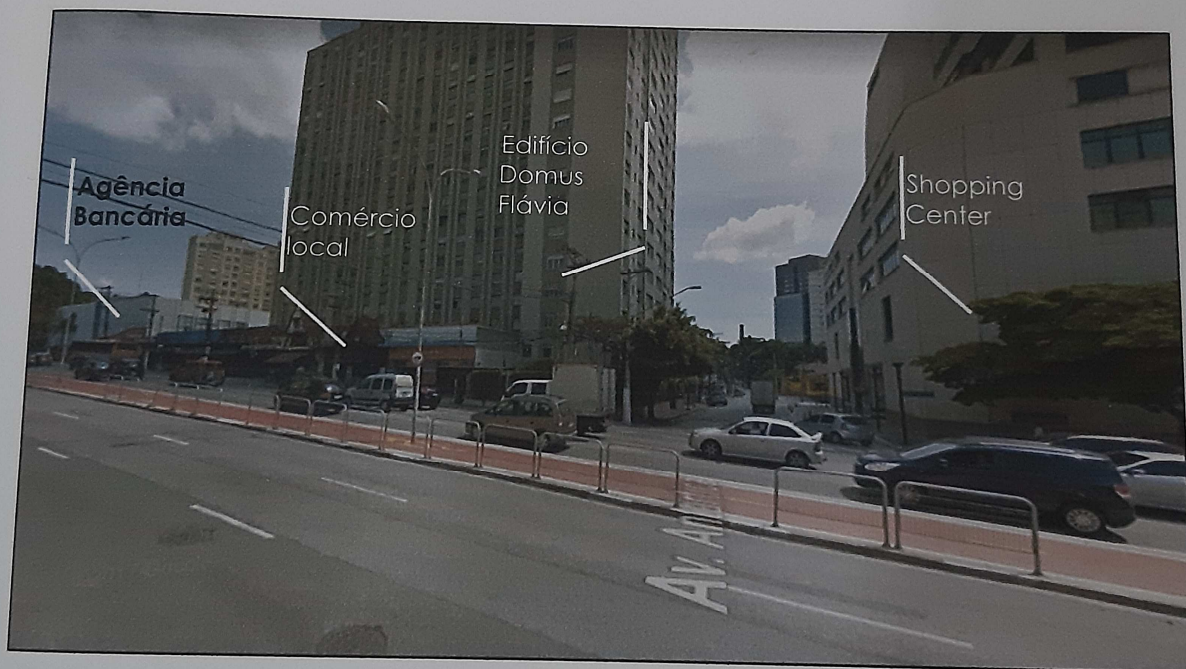


Foto 2 – Vista da ocupação comercial local, tomada a partir da Avenida Antártica, nas proximidades do imóvel avaliando



1534  
U

## 2. Do Imóvel:

### 2.1. Terreno:

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente citadas. O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

Cabe ao Apartamento de n.º 61 a fração ideal de 0,78% da área total do terreno e demais coisas comuns do condomínio.

### 2.2. Benfeitorias:

Sobre o terreno descrito anteriormente, encontra-se erigido um Edifício Residencial, denominado "Edifício Domus Flávia", constituído por 21 (vinte e um) pavimentos, a saber: 01 (um) andar térreo, 02 (dois) subsolos e mais 18 (dezoito) pavimentos superiores.

O Condomínio Edifício Domus Flávia é constituído por 01 (uma) portaria e 01 (uma) entrada de garagem de condôminos pela Rua Barão de Tefé.

1535  
U

É servido de:

- ✓ Portão automático;
- ✓ Interfone;
- ✓ Salão de festas;
- ✓ Jardim.

### 2.2.1. Do Condomínio (Edifício)

O condomínio denominado "Edifício Domus Flávia" encontra-se recuado da via pública.

No andar térreo do Edifício Domus Flávia, onde situa-se o imóvel avaliando, estão localizados: "hall" social e de elevadores, centro de medição, extintores, hidrante, compartimento de gás (GLP) e escadaria com porta corta - fogo.

Vale ressaltar que nos subsolos do Edifício Domus Flávia, existem vagas para estacionamento de veículos de passeio, não contando com auxílio de manobrista para as unidades autônomas do referido Edifício.

Nos andares superiores estão localizados: extintores, hidrante, caixas de passagem de telefone e interfone, luz de emergência na escadaria e luz.

1536  
0

O prédio onde está localizada a unidade em estudo, possui 06 (seis) apartamentos por andar.

O Edifício Domus Flávia contém 108 (cento e oito) unidades autônomas (apartamentos), tendo todas, os finais 1, 2, 3, 4, 5 e 6 que assim se localizam:

- ✓ **1.º andar:** apartamentos 11, 12, 13, 14, 15 e 16;
- ✓ **2.º andar:** apartamentos 21, 22, 23, 24, 25 e 26;
- ✓ **3.º andar:** apartamentos 31, 32, 33, 34, 35 e 36;

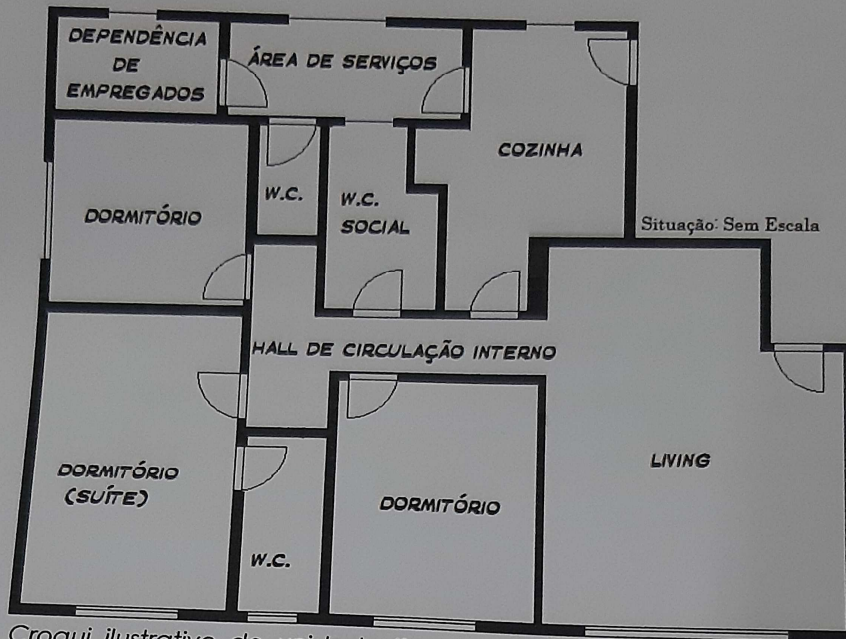
e assim sucessivamente, até o 18.º andar.

### 2.2.2. Do Imóvel, objeto da lide:

A unidade avalianda, localizada no 6.º andar do Edifício Domus Flávia, é constituída pelas seguintes dependências: sala, cozinha, área de serviços, dependência de empregados, banheiro de empregados, 03 (três) dormitórios, sendo 01 (um) suíte e banheiro social, encerrando a área total construída de 127,87 m<sup>2</sup>, sendo **106,23 m<sup>2</sup> de área útil**, e 21,64 m<sup>2</sup> de área comum do condomínio, incluso a área relativa à 01 (uma) vaga de garagem, determinada, demarcada e sua respectiva circulação e acesso.

As dependências encontram-se distribuídos da seguinte maneira, expostas no croqui sem escala a seguir:

1537  
U



Croqui ilustrativo de unidade tipo. A unidade avalianda pode ter posição espelhada com relação ao croqui apresentado que demonstra uma unidade tipo padrão.

A edificação em estudo, pode ser caracterizada como "1.3.3. – APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO (com elevador) – LIMITE MÉDIO" do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" procedido pelo IBAPE – SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia de São Paulo), que possui as seguintes características:

*Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de*

padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias, as construções erigidas enquadram-se na Referência **"E" - Necessitando de Reparos Simples**, que possui as seguintes características, conforme o referido Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos:

*"Edificação cujo estado geral seja recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico"*

O Signatário, quando da visita em campo para apurar todos os dados necessários à elaboração do laudo avaliatório, detectou que a edificação em epígrafe possui idade de construção de 46 (quarenta e seis) anos, aproximadamente.

### III. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

As fotografias a seguir ilustram os detalhes da Rua Barão de Tefé e os aspectos gerais do imóvel avaliando:



Foto 3 – Vista da Rua Barão de Tefé no trecho onde se situa o imóvel avaliando.

1540



Foto 4 – Vista, no sentido contrário, da Rua Barão de Tefé.



Foto 5 – Vista da portaria do Edifício Domus Flávia.



Foto 6 – Outra vista da fachada do Edifício Domus Flávia.



1542  
U



Foto 7 - Vista do acesso e veículos do Edifício Domus Flávia.



Foto 8 - Vista da portaria de acesso de pedestres do Edifício Domus Flávia.

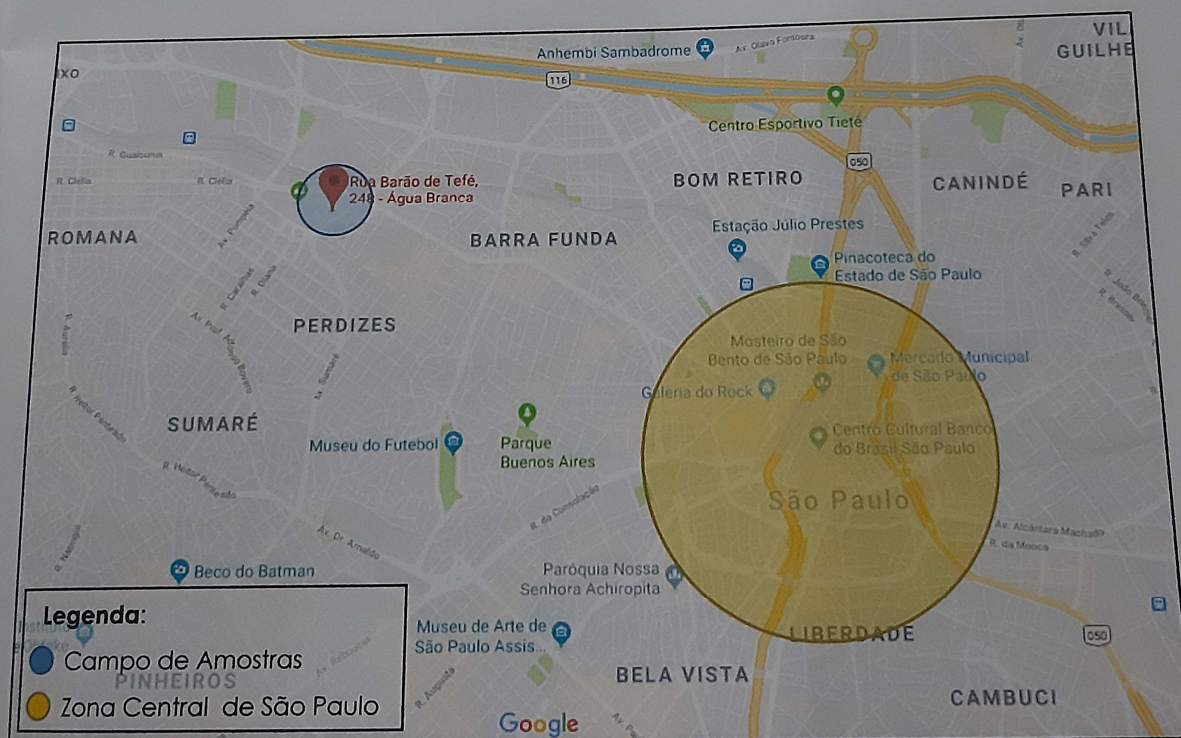


Foto 9 – Outra vista da fachada do Edifício Domus Flávia.

## IV. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A região onde se encontra o imóvel, no 19.º Subdistrito – Perdizes em São Paulo, apresenta oferta de imóveis em condições de área e localização semelhantes e de maneira elevada. Podemos inferir, portanto, que face ao mercado imobiliário da cidade, este imóvel possua regular liquidez para venda.

Localização das amostras, face ao centro do município.



## V. METODOLOGIAS EMPREGADAS

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedeceram às recomendações da "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos", versão 2011, elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, e às exigências da norma ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, em sua última versão de 2011. Tais normas estão adequadas às condições peculiares da Capital e Grande São Paulo.

O método empregado na presente avaliação é o **Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste em se determinar o valor do imóvel de forma imediata através da comparação direta com os dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a aplicação do Método Comparativo, adotou-se o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Utilizou-se fatores de homogeneização, por metodologia científica, que buscou refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado com abrangência espacial e temporal.

Os fatores de homogeneização foram contemplados de acordo com o estudo – “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia – IBAPE/SP em sua última versão de 2.011 e estão adequados à Capital e região metropolitana do Estado de São Paulo.

#### 1.1.1. Fatores Analisados

**Fator Oferta:** dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não computa-se o referido desconto.

**Fator localização:** trata-se do fator que transporta os elementos de pesquisa, constituintes da amostra para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel. Tais valores podem ser obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta de Valores Genéricos editada pelas Prefeituras Municipais.

1547  
U

**Padrão Construtivo:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, calculou-se através do estudo ora mencionado – “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2.011”.

**Depreciação pelo Obsolescência e Estado de Conservação:** O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conversão da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação – FOC, para levar em conta a depreciação.

O fator FOC é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

onde:

**R** – coeficiente residual corresponde ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA B, em Anexo I deste laudo técnico.

**K** – coeficiente de Ross/Heidecke, é calculado através da seguinte fórmula:

$$K = (1 - Dep) \times (1 - 0,50 \times (\frac{le}{ir} + (\frac{le}{ir})^2)), \text{ onde:}$$

**Dep** = Percentual de Depreciação do Estado de Conservação atribuído, encontrado na Tabela C do Anexo 1;

**le** = Idade Estimada, descrita no Capítulo "II. Vistoria", Item "2.2.2. Do imóvel da presente lide";

**ir** = Idade Referencial, conforme Padrão Construtivo adotado, encontrado na Tabela A do Anexo 1;

A idade da edificação na época de sua avaliação é aquela estimada em razão do obsoletismo da construção avaliada e pondera-se: a arquitetura, a funcionabilidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

O estado de conservação foi fixado em razão das constatações em vistoria onde foi observado o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

O estado de conservação da edificação foi classificado segundo a graduação que consta na Tabela C, em Anexo I deste Laudo Técnico.

1549  
U

## VI. AVALIAÇÃO

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, temos, para o cálculo do valor da unidade autônoma:

- ✓ **Vi:** Valor do imóvel;
- ✓ **Au:** Área útil da unidade autônoma = 106,23 m<sup>2</sup>;
- ✓ **Vu:** Valor Unitário Homogeneizado = R\$ 5.456,53/m<sup>2</sup>;

Substituindo e calculando:

$$Vi = 106,23 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.456,53/\text{m}^2;$$

$$Vi = \text{R\$ } 579.647,18 \text{ ou, em números redondos:}$$

Valor do  
Imóvel

# R\$ 580.000,00

(Quinhentos e oitenta mil reais) - abril / 2.018

**Obs.:** Vu = R\$ 5.456,53/m<sup>2</sup> (Cinco mil, quatrocentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e três centavos por metro quadrado), conforme pesquisa de mercado e cálculos de homogeneização, elencadas no Apêndice.



1550

## VII. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 1. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O grau de fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório, quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho E Conforme item 9.2.2. da NBR 14.653-2:2011, a avaliação foi classificada como **GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO**, conforme tabelas a seguir.

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>1</sup>	3
<b>TOTAL DE PONTOS</b>					<b>9</b>

Obs.: 1) No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

1551

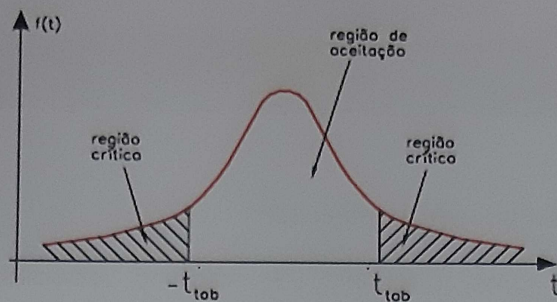
Graus	III	II	I	Obtido
Pontos mínimos	10	6	4	9
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	II
<b>ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO</b>				<b>II</b>

## 2. GRAU DE PRECISÃO

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a "priori".

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% (oitenta por cento) em torno da estimativa de tendência central. Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade "t-student".

Os valores de "t" oriundos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se na Tabela D, em Anexo 1, em função do nível de significância adotado (que vai depender do grau de fundamentação que se queria atingir) e do número de graus de liberdade. O gráfico a seguir representa a função densidade de t-student.



Uma vez obtida a estatística "t-student", pode-se calcular a amplitude do intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\text{Amplitude} = \frac{\left(\frac{s \cdot t}{\sqrt{n}}\right)}{x} \dots \dots \dots \text{Onde:}$$

- ✓ **X:** centróide amostral;
- ✓ **s:** desvio padrão amostral;
- ✓ **t:** estatística "t-student";
- ✓ **n:** número de elementos da amostra.

$$\text{Amplitude \%} = \frac{\left(\frac{114,88 \times 1,363}{\sqrt{6}}\right)}{5.456,53} = \dots \dots \dots 1,17\%$$

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
<b>ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO</b>	<b>III</b>		

Conforme exposto abaixo, consigna o perito que o modelo proposto atingiu o **GRAU III DE PRECISÃO**.

## VIII. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO de avaliação, o valor de mercado para o imóvel abaixo discriminado, descrito nos termos dos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE ALIMENTOS** de n.º 0002490-50.2003.8.26.0564 requerido por **FELIPE MESSIAS MOMPEAN**, em face de **VALDIR JORGE MOMPEAN**, corresponde a:

Matrícula de n.º 101.400 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

**Apartamento de n.º 61 localizado no Edifício Domus Flávia, situado à Rua Barão de Tefé, n.º 248 – 19.º Subdistrito – Perdizes – São Paulo – SP.**



**Valor do Imóvel**  
**R\$ 580.000,00**  
(Quinhentos e oitenta mil reais)  
abril / 2.018

**GRAU DE PRECISÃO III**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**

1554

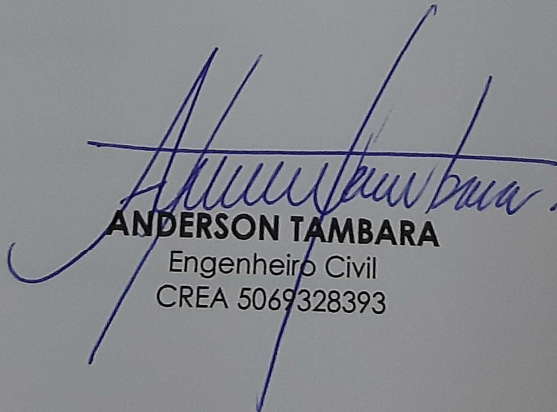
## IX. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, encerra-se o presente LAUDO, que se compõe de 29 (vinte e nove) folhas impressas só no anverso, mais 01 (um) anexo e 01 (um) apêndice, estando a última datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4.º do Provimento de n.º 797/2003, do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "curriculum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Bernardo do Campo, 17 de abril de 2018.

  
**ANDERSON TAMBARA**  
Engenheiro Civil  
CREA 5069328393

## ANEXOS / APÊNDICE

A seguir encontram-se os anexos, que resumidamente seguem:

### Anexos (Tabelas)

- a. Coeficiente dos Padrões das Benfeitorias;
- b. Idade de Referência e Percentual Residual das Edificações;
- c. Estado de Conservação;
- d. Distribuição T de Student;

### Apêndice (Amostra)

- Cálculo de Homogeneização;
- Análise Estatística;
- Gráfico de Predição do Modelo;
- Dados da Pesquisa Imobiliária.

**X. ANEXOS**

**TABELA A – Coeficientes dos Padrões das Benfeitorias**

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Padrão Rústico	0,060	<b>0,090</b>	0,120	
		1.1.2 – Padrão Simples	0,132	<b>0,156</b>	0,180	
		1.2.1 – Padrão Rústico	0,360	<b>0,420</b>	0,480	
	1.2 – CASA	1.2.2 – Padrão Proletário	0,492	<b>0,576</b>	0,660	
		1.2.3 – Padrão Econômico	0,672	<b>0,786</b>	0,900	
		1.2.4 – Padrão Simples	0,912	<b>1,056</b>	1,200	
		1.2.5 – Padrão Médio	1,212	<b>1,386</b>	1,560	
		1.2.6 – Padrão Superior	1,572	<b>1,776</b>	1,980	
		1.2.7 – Padrão Fino	1,992	<b>2,436</b>	2,880	
		1.2.8 – Padrão Luxo	Acima de <b>2,890</b>			
		1.3.1 – Padrão Econômico	0,600	<b>0,810</b>	1,020	
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.2 – Padrão Simples	Sem elevador	1,032	<b>1,266</b>	1,500
			Com Elevador	1,260	<b>1,470</b>	1,680
		1.3.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,512	<b>1,746</b>	1,980
			Com Elevador	1,692	<b>1,926</b>	2,160
		1.3.4 – Padrão Superior	Sem elevador	1,992	<b>2,226</b>	2,460
			Com Elevador	2,172	<b>2,406</b>	2,640
	1.3.5 – Padrão Fino	2,652	<b>3,066</b>	3,480		
1.3.6 – Padrão Luxo	Acima de <b>3,490</b>					
2 – COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	0,600	<b>0,780</b>	0,960	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	0,972	<b>1,206</b>	1,440
			Com Elevador	1,200	<b>1,410</b>	1,620
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	1,452	<b>1,656</b>	1,860
			Com Elevador	1,632	<b>1,836</b>	2,040
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem Elevador	1,872	<b>2,046</b>	2,220
	Com Elevador		2,052	<b>2,286</b>	2,520	
	2.1.5 – Padrão Fino	2,532	<b>3,066</b>	3,600		
	2.1.6 – Padrão Luxo	Acima de <b>3,610</b>				
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Padrão Econômico	0,240	<b>0,360</b>	0,480	
		2.2.2 – Padrão Simples	0,492	<b>0,726</b>	0,960	
		2.2.3 – Padrão Médio	0,972	<b>1,326</b>	1,680	
2.2.4 – Padrão Superior		Acima de <b>1,690</b>				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURA	3.1.1 – Padrão Simples	0,060	<b>0,120</b>	0,180	
		3.1.2 – Padrão Médio	0,192	<b>0,246</b>	0,300	
		3.1.3 – Padrão Superior	0,312	<b>0,456</b>	0,600	

1557  
U

**TABELA B – Idade de Referência e Percentual Residual**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade referencial I <sub>r</sub> (anos)	Idade residual "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	
COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÃO	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	SIMPLES	20	10
		MÉDIO	20	10
		SUPERIOR	30	10



1558

**TABELA C – Estado de Conservação**

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, e um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes e edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

**Obs.:** As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.

1559  
U

TABELA D – Distribuição “t” de Student

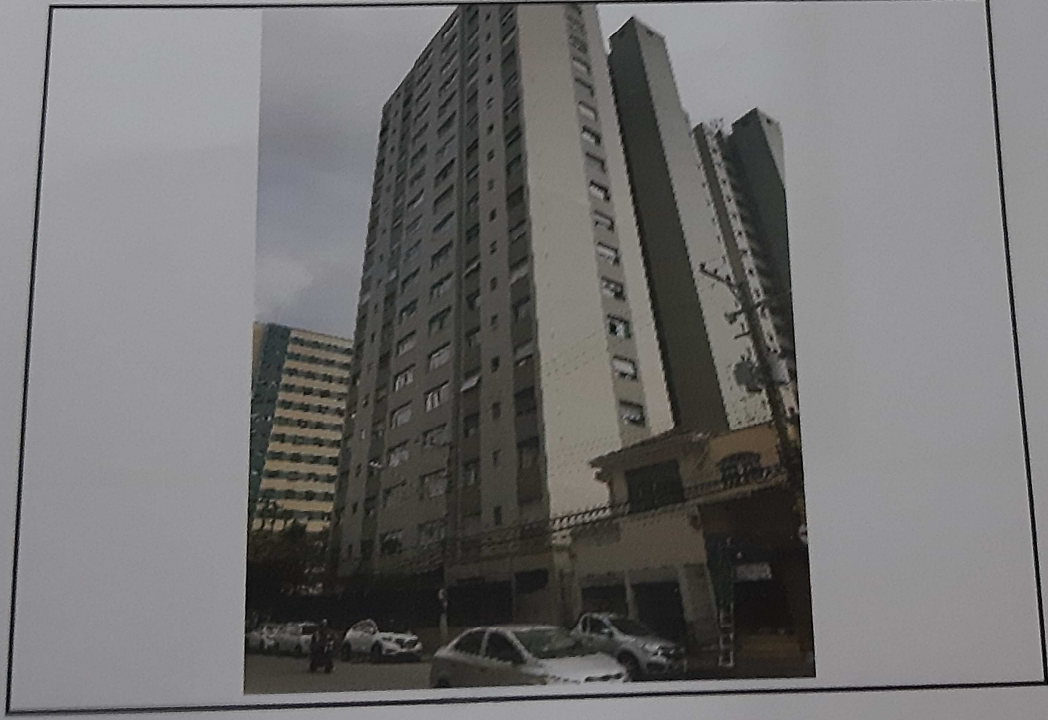
Duas caudas	Coeficiente de Confiança					
	0,80	0,90	0,95	0,98	0,990	0,9990
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850
21	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,819
22	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,792
23	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,768
24	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,745
25	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,725
26	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,707
27	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,690
28	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,674
29	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,659
30	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,646
31	1,309	1,696	2,040	2,453	2,744	3,633
32	1,309	1,694	2,037	2,449	2,738	3,622
33	1,308	1,692	2,035	2,445	2,733	3,611
34	1,307	1,691	2,032	2,441	2,728	3,601
35	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	3,591
36	1,306	1,688	2,028	2,434	2,719	3,582
37	1,305	1,687	2,026	2,431	2,715	3,574
38	1,304	1,686	2,024	2,429	2,712	3,566
39	1,304	1,685	2,023	2,426	2,708	3,558
40	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	3,551
41	1,303	1,683	2,020	2,421	2,701	3,544
42	1,302	1,683	2,018	2,418	2,698	3,538
43	1,302	1,681	2,017	2,416	2,695	3,532
44	1,301	1,680	2,015	2,414	2,692	3,526
45	1,301	1,679	2,014	2,412	2,690	3,520
46	1,300	1,679	2,013	2,410	2,687	3,515
47	1,300	1,678	2,012	2,408	2,685	3,510
48	1,299	1,677	2,011	2,407	2,682	3,505
49	1,299	1,677	2,010	2,405	2,680	3,500
50	1,299	1,676	2,009	2,403	2,678	3,496

1560  
U

**XI. APÊNDICE**

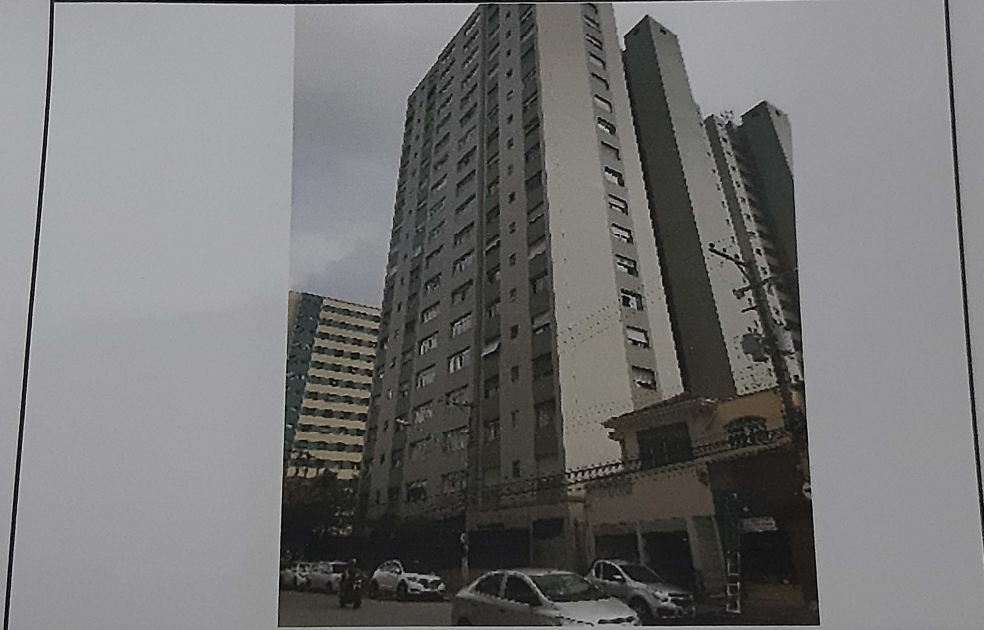
**1. ELEMENTOS DE PESQUISA**

Elemento de n.º		1		Data Consulta		abril/2018	
Endereço				Bairro			
Rua Barão de Tefê, 248				Perdizes			
Município		Setor		Zoneamento		Índice Fiscal	
São Paulo		022		ZM		R\$ 931,00 /m²	
Das Beneficiárias							
Área Útil (m²)		Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - ISAPE/SP				Coef. Padrão Const.	
106,23 m²		Apartamento Padrão Médio com elev.				1,9260	
Idade Aparente		Estado de Conservação				Foc	
46		E - Necessitando de Reparos Simples				0,3731	
Número de Vagas		Panorama		Idade		Edificação	
1		9,º andar		46 anos		Vertical	
Dos Valores							
Valor do Imóvel						Condições	
<b>R\$ 640.000,00</b>						Oferta	
Informação							
Imobiliária		Contato		Forma de Contato		Observações	
MAS Imóveis		Corretor		(11) 4508-7777		Ref. AP2424	
Fatores							
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação			
FI AV1		Ipe AV2		C1 AV3			
1,0000 R\$ -		1,0000 R\$ -		1,0000 R\$ -			
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização			
Ip AV4		Iv AV5		Vu IC			
1,0000 R\$ -		1,0000 R\$ -		R\$ 5.422,20 /m² 1,0000			



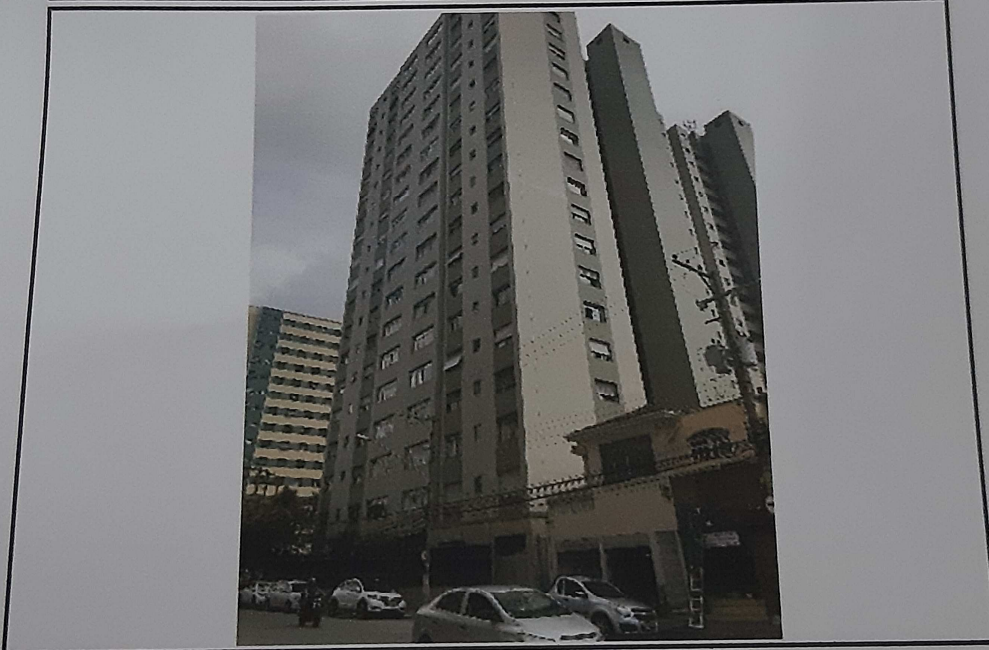
1561  
 U

Elemento de n.º		2		Data Consulta		abril/2018	
Endereço				Bairro			
Rua Barão de Tefé, 248				Perdizes			
Município		Setor		Zoneamento		Índice Fiscal	
São Paulo		022		ZM		R\$ 931,00 /m²	
Das Beneficóreas							
Área Útil (m²)		Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.		
106,23 m²		Apartamento Padrão Médio com elev.			1,9260		
Idade Aparente		Estado de Conservação			Foc		
46		E Necessitando de Reparos Simples			0,3731		
Número de Vagas		Panorama		Idade		Edificação	
1		8.º andar		46 anos		Vertical	
Dos Valores							
Valor do Imóvel						Condições	
<b>R\$ 640.000,00</b>						Oferta	
Informação							
Imobiliária		Contato		Forma de Contato		Observações	
Mendes Prime		Corretor		(11) 2548-4142		Ref. 6555	
Fatores							
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação			
F1		lpc		Cf		ΔV3	
1,0000 R\$ ΔV1 -		1,0000 R\$ ΔV2 -		1,0000 R\$ -			
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização			
lp		lv		Vu		ΣC	
1,0000 R\$ ΔV4 -		1,0000 R\$ ΔV5 -		R\$ 5.422,20 /m² 1,0000			



1562  
 U

<b>Elemento de n.º</b>		<b>3</b>		<b>Data Consulta</b> abril/2018	
Endereço			Bairro		
Rua Barão de Tefé, 248			Perdizes		
Município		Setor	Zoneamento	Índice Fiscal	
São Paulo		022	ZM	R\$	931,00 /m²
<b>Das Benefeitórias</b>					
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP			Coef. Padrão Const.	
106,23 m²	Apartamento Padrão Médio com elev.			1,9260	
Idade Aparente	Estado de Conservação			Foc	
46	E Necessitando de Reparos Simples			0,3731	
Número de Vagas	Panorama	Idade		Edificação	
1	5.º andar	46 anos		Vertical	
<b>Dos Valores</b>					
Valor do Imóvel				Condições	
<b>R\$ 636.000,00</b>				Oferta	
<b>Informação</b>					
Imobiliária	Contato	Forma de Contato		Observações	
Aux. Predial Perdizes	Corretor	(11) 3796-3000		Ref. 209169	
<b>Fatores</b>					
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação	
Fi	ΔV1	lpc	ΔV2	Cf	ΔV3
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização	
lp	ΔV4	lv	ΔV5	Vu	ΣC
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -	R\$ 5.388,31 /m²	1,0000



1563  
U

Elemento de n.º		4		Data Consulta		abril/2018	
Endereço				Bairro			
Rua Barão de Tefé, 248				Perdizes			
Município		Setor		Zoneamento		Índice Fiscal	
São Paulo		022		ZM		R\$ 931,00 /m²	
Das Benefetórias							
Área Útil (m²)		Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP				Coef. Padrão Const.	
106,23 m²		Apartamento Padrão Médio com elev.				1,9260	
Idade Aparente		Estado de Conservação				Foc	
46		E Necessitando de Reparos Simples				0,3731	
Número de Vagas		Panorama		Idade		Edificação	
1		6.º andar		46 anos		Vertical	
Dos Valores							
Valor do Imóvel						Condições	
<b>R\$ 630.000,00</b>						Oferta	
Informação							
Imobiliária		Contato		Forma de Contato		Observações	
Revenda Imóveis		Corretor		(11) 3819-0624		Ref. 473070158	
Fatores							
1 - Localização			2 - Padrão Construtivo			3 - Fator Estado de Conservação	
F1 ΔV1			Ipc ΔV2			Cf ΔV3	
1,0000 R\$ -			1,0000 R\$ -			1,0000 R\$ -	
4 - Fator Panorama			5 - Coeficiente de Vagas			Homogeneização	
Ip ΔV4			Iv ΔV5			Vu ΣC	
1,0000 R\$ -			1,0000 R\$ -			R\$ 5.337,48 /m² 1,0000	

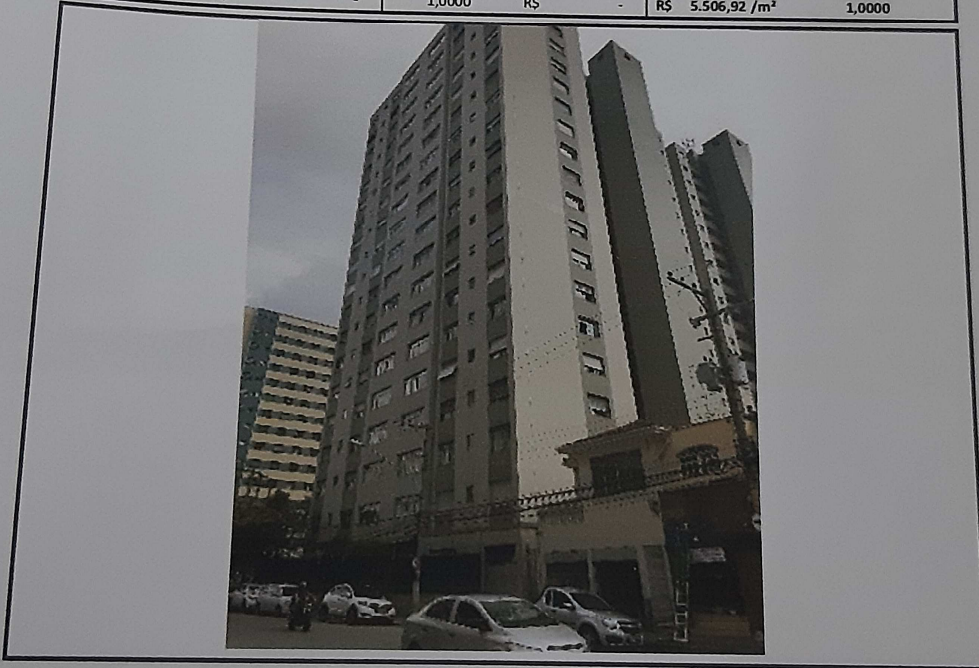


1564  
0

<b>Elemento de n.º</b>		<b>5</b>		<b>Data Consulta</b>		abril/2018	
Endereço				Bairro			
Rua Barão de Tefé, 248				Perdizes			
Município		Setor		Zoneamento		Índice Fiscal	
São Paulo		022		ZM		R\$ 931,00 /m²	
<b>Das Beneficiárias</b>							
Área Útil (m²)		Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP				Coef. Padrão Const.	
106,23 m²		Apartamento Padrão Médio com elev.				1,9260	
Idade Aparente		Estado de Conservação				Foc	
46		D Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples				0,4187	
Número de Vagas		Panorama		Idade		Edificação	
1		12.º andar		46 anos		Vertical	
<b>Dos Valores</b>							
Valor do Imóvel						Condições	
<b>R\$ 750.000,00</b>						Oferta	
<b>Informação</b>							
Imobiliária		Contato		Forma de Contato		Observações	
Charles Imobiliária		Corretor		(11) 3488-8080		Ref. 197130	
<b>Fatores</b>							
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo		3 - Fator Estado de Conservação			
F1		Ipc		Cf		ΔV3	
1,0000 R\$ -		1,0000 R\$ -		0,8911 -R\$		692,03	
4 - Fator Panorama		5 - Coeficiente de Vagas		Homogeneização			
Ip		Iv		Vu		ΣC	
1,0000 R\$ -		1,0000 R\$ -		R\$ 5.662,10 /m²		0,8911	



Elemento de n.º			
Endereço		6	Data Consulta abril/2018
Rua Barão de Tefé, 248		Bairro	
Município		Perdizes	
São Paulo		Setor 022	Zoneamento ZM
		Índice Fiscal R\$ 931,00 /m²	
Das Beneficências			
Área Útil (m²)	Padrão Construtivo - Val. Edif. Imóveis Urbanos - IBAPE/SP		Coef. Padrão Const.
106,23 m²	Apartamento Padrão Médio com elev.		1,9260
Idade Aparente	Estado de Conservação		Foc
46	E Necessitando de Reparos Simples		0,3731
Número de Vagas	Panorama	Idade	Edificação
1	10.º andar	46 anos	Vertical
Dos Valores			
Valor do Imóvel			Condições
<b>R\$ 650.000,00</b>			Oferta
Informação			
Imobiliária	Contato	Forma de Contato	Observações
Everest	Corretor	(11) 3817-0000	Ref. 180892
Fatores			
1 - Localização		2 - Padrão Construtivo	
Fi	ΔV1	Ipc	ΔV2
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ -
3 - Fator Estado de Conservação		5 - Coeficiente de Vagas	
Cf	ΔV3	Iv	ΔV5
1,0000	R\$ -	Homogeneização	
4 - Fator Panorama		Vu	
Ip	ΔV4	ΣC	
1,0000	R\$ -	1,0000	R\$ 5.506,92 /m²
		1,0000	





1566

2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES

Elemento	Valor Estimado de Depreciação (Descontado Inflação)	Fator Médio de Foco	Area (m²)	Zona urbana	Valor Unitário Estimado (Valor médio) (R\$/m²)	Lançamento				Fórmula Construtiva			
						Índice Focal	Fator Lançamento	Variação de Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Coef. Fórmula Construtiva	Índice Fórmula Construtiva	Variação de Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
#	10	20	30	40	50	F1000	F1	CV1	Val1	CF1	IPC	CV2	Val2
Paradigma			306,23			891,00				1,0000			
1	540.000,00	0,0	306,23	20x	5.422,20	891,00	1,0000	0,00	5.422,20	1,0000	1,0000	0,00	5.422,20
2	540.000,00	0,0	306,23	20x	5.422,20	891,00	1,0000	0,00	5.422,20	1,0000	1,0000	0,00	5.422,20
3	636.000,00	0,0	306,23	20x	5.388,31	891,00	1,0000	0,00	5.388,31	1,0000	1,0000	0,00	5.388,31
4	636.000,00	0,0	306,23	20x	5.327,88	891,00	1,0000	0,00	5.327,88	1,0000	1,0000	0,00	5.327,88
5	795.000,00	0,0	306,23	20x	6.354,04	891,00	1,0000	0,00	6.354,04	1,0000	1,0000	0,00	6.354,04
6	660.000,00	0,0	306,23	20x	5.556,92	891,00	1,0000	0,00	5.556,92	1,0000	1,0000	0,00	5.556,92
Média					5.571,87				5.571,87				5.571,87
DP					387,20				387,20				387,20
CV					6,95%				6,95%				6,95%

Elemento	Fator Estado de Conservação				Fator Panorama				Coeficiente de Vagas				No Final Homogeneizado de (R\$/m²)	Fator final resultante
	Estado de Conservação	Coef. Estado Conserv.	Variação de Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice	Índice de Panorama	Variação de Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice Vagas	Índice de Vagas	Variação de Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140
Paradigma	0,8791				1,00					1				
1	0,8791	1,0000	0,00	5.422,20	1,00	1,0000	0,00	5.422,20	1	1,0000	0,00	5.422,20	5.422,20	1,0000
2	0,8791	1,0000	0,00	5.422,20	1,00	1,0000	0,00	5.422,20	1	1,0000	0,00	5.422,20	5.422,20	1,0000
3	0,8791	1,0000	0,00	5.388,31	1,00	1,0000	0,00	5.388,31	1	1,0000	0,00	5.388,31	5.388,31	1,0000
4	0,8791	1,0000	0,00	5.327,88	1,00	1,0000	0,00	5.327,88	1	1,0000	0,00	5.327,88	5.327,88	1,0000
5	0,8791	0,8911	-697,68	5.662,10	1,00	1,0000	0,00	6.354,04	1	1,0000	0,00	6.354,04	5.662,10	0,8911
6	0,8791	1,0000	0,00	5.556,92	1,00	1,0000	0,00	5.556,92	1	1,0000	0,00	5.556,92	5.556,92	1,0000
Média				5.456,53				5.571,87				5.571,87	5.456,53	Variação
DP				314,88				387,20				387,20	314,88	0,89
CV				2,37%				6,95%				6,95%	2,37%	1,00

1567

3. VALIDAÇÃO DOS FATORES E SANEAMENTO DA AMOSTRA

	Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
			Isolado	Conjunta	
	Nenhum		6,95%		
1	Localização	Obrigatório	● 6,95%	● 2,11%	● Sem representatividade
2	Padrão Construtivo	Obrigatório	● 6,95%	● 2,11%	● Sem representatividade
3	Fator Estado de Conservação	Obrigatório	● 2,11%	● 6,95%	● Usar
4	Fator Panorama	Complementar	● 6,95%	● 2,11%	● Sem representatividade
5	Coefficiente de Vagas	Complementar	● 6,95%	● 2,11%	● Sem representatividade
	Todos			2,11%	

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)									
	Original	Valid	Saneam. 1	Valid	Saneam. 2	Valid	Saneam. 3	Valid	Saneam. 4	Valid
1	5.422,20	OK	5.422,20	OK	5.422,20	OK	5.422,20	OK	5.422,20	OK
2	5.422,20	OK	5.422,20	OK	5.422,20	OK	5.422,20	OK	5.422,20	OK
3	5.388,31	OK	5.388,31	OK	5.388,31	OK	5.388,31	OK	5.388,31	OK
4	5.337,48	OK	5.337,48	OK	5.337,48	OK	5.337,48	OK	5.337,48	OK
5	5.662,10	OK	5.662,10	OK	5.662,10	OK	5.662,10	OK	5.662,10	OK
6	5.506,92	OK	5.506,92	OK	5.506,92	OK	5.506,92	OK	5.506,92	OK
<b>Média</b>	<b>5.456,53</b>		<b>5.456,53</b>		<b>5.456,53</b>		<b>5.456,53</b>		<b>5.456,53</b>	
Média + 30%	7.093,49		7.093,49		7.093,49		7.093,49		7.093,49	
Média - 30%	3.819,57		3.819,57		3.819,57		3.819,57		3.819,57	
Desvio padrão	114,88		114,88		114,88		114,88		114,88	
Elementos Validades	6		6		6		6		6	

1568  
U

4. CÁLCULO DO IMÓVEL AVALIANDO A PARTIR DO PARADIGMA

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogêneo do (R\$/m²)	1			2			3			4			
			Localização			Padrão Construtivo			Fator Estado de Conservação			Fator Parâmetros			
			Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Coef. Padrão Construtivo	Índice Padrão Construtivo	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Estado de Conservação	Coef. Estado Conserv.	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Kolod	Índice de Parâmetros	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	
#	At	Vu	IfLocal	Ff	ΔV1	Pe	Cp	ΔV2	Ep	Ef	ΔV3	It	Is	ΔV4	
Paradigma	106,23		931,00			1,93			0,37				1,0000		
Avaliando	106,23	5.456,53	931,00	1,0000	0,0000	1,93	1,0000	0,0000	0,47	1,0000	0,0000	1,0000	1,0000	0,0000	
Pesquisados															
1	106,23	5.456,53		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	
2	106,23	5.456,53		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	
3	106,23	5.456,53		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	
4	106,23	5.456,53		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	
5	106,23	5.456,53		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	0,8911	0,1089			1,0000	0,0000	
6	106,23	5.456,53		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	

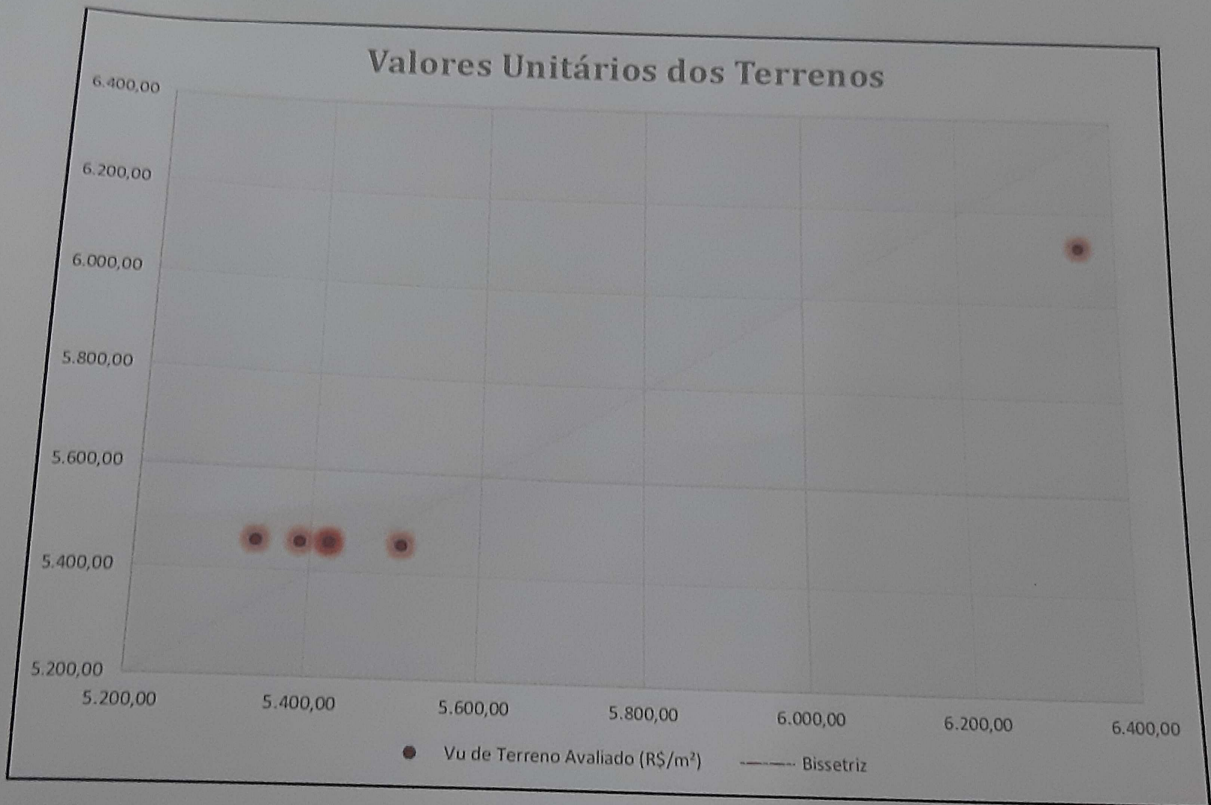
Elemento	5			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
	Coeficiente de Vagas					
	Qtde Vagas	Índice de Vagas	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)			
#	Nfr	Ce	ΔV5	ΣC	Vua	Vt
Paradigma	1,0000					
Avaliando	1,0000	1,0000	0,0000	1,0000	5.456,53	579.647,18
Pesquisados						
1		1,0000	0,0000	1,0000	5.456,53	579.647,18
2		1,0000	0,0000	1,0000	5.456,53	579.647,18
3		1,0000	0,0000	1,0000	5.456,53	579.647,18
4		1,0000	0,0000	1,0000	5.456,53	579.647,18
5		1,0000	0,0000	1,1222	6.123,44	650.492,95
6		1,0000	0,0000	1,0000	5.456,53	579.647,18

Parcela	Valor (R\$)
Valor Unitário (R\$/m²)	5.456,53
Área Útil (m²)	106,23
Valor do Terreno – Vt (R\$)	579.647,18
Valor da Benfeitoria – Vb (R\$)	-
Fam	1,00
Valor do Imóvel – Vi (R\$)	579.647,18
<b>Ou, em números redondos (R\$)</b>	<b>580.000,00</b>

1569  
 U

5. GRÁFICO DE PREDIÇÃO DO MODELO

Elemento	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Vu de Terreno Avaliado (R\$/m²)
Avaliando		5.456,53
1	5.422,20	5.456,53
2	5.422,20	5.456,53
3	5.388,31	5.456,53
4	5.337,48	5.456,53
5	6.354,14	6.123,44
6	5.506,92	5.456,53



- Laudos Técnicos:
  - ✓ Avaliação de Imóveis;
  - ✓ Perícias na Construção Civil;
  - ✓ Inspeção Predial;
  - ✓ Vistoria Cautelar;
  - ✓ Assistência Técnica Judicial.

7002  
A

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1.ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO – SP.

AUTOS N.º 0002490-50.2003.8.26.0564 (2.189 / 2.004)

PROTOCOLO  
DA VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

28 AGO 2018

JUIZO DE DIREITO  
DA VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES

5341 FERN. IG. 0002206-0 22/08/18 15:17:33

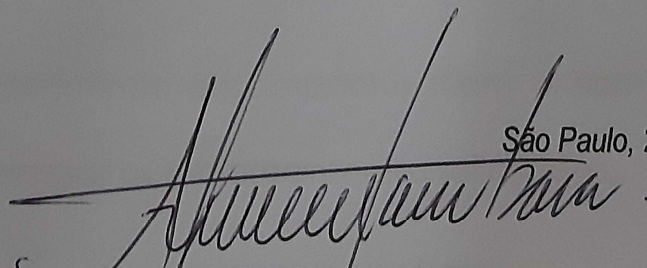
FEV 11 2018

**ANDERSON TAMBARA**, Engenheiro Civil,  
Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE ALIMENTOS** requerido por **FELIPE MESSIAS MOMPEAN**, em face de **VALDIR JORGE MOMPEAN**, em curso perante esse M.M. Juízo e respectivo cartório, em atenção à respeitável determinação de fls. 269 vem, respeitosamente, à Vossa presença para apresentar o seguinte:

## ESCLARECIMENTOS

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 22 de agosto de 2.018.

  
**ANDERSON TAMBARA**  
Engenheiro Civil  
CREA 5069328393

7603  
BZ

## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em abril de 2018 este signatário entregou o Laudo Pericial de fls. 1.526/1.569 dos Autos, chegando ao valor avaliatório de R\$580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais), para o imóvel a seguir descrito:

Matrícula de n.º 101.400 do 2.º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

**Apartamento de n.º 61 localizado no Edifício Domus Flávia, situado à Rua Barão de Tefé, n.º 248 – 19.º Subdistrito – Perdizes – São Paulo – SP.**

Com a juntada do Laudo, veio a pronunciar o requerente às fls. 1.593/1.594 dos Autos, impugnando o Laudo de Avaliação.

O requerido não apresentou manifestações.

Às fls. 1.598 dos Autos, veio o respeitável despacho do M.M. Juízo determinando esclarecimentos do Perito a respeito do contido na manifestação do requerente.

Atendendo ao despacho supra o Signatário retorna aos Autos para apresentar os esclarecimentos solicitados.

## II. PELO REQUERENTE

O requerente em sua impugnação alega, resumidamente, que:

- A penhora recaiu sobre apartamento e 02 (duas) vagas de garagem, conforme fls. 1.412/1.415 dos Autos, entretanto o Laudo de Avaliação considerou apenas 01 (uma) vaga nos cálculos;
- Indaga sobre a omissão da avaliação da segunda vaga, mencionando a obrigatoriedade de nova avaliação;
- Alega ainda que houve falta de interesse, erro e dolo do Perito na realização da Avaliação, por ter retido o processo por aproximadamente 04 (quatro) meses, causando prejuízos ao exequente pela demora na realização do leilão, observando que a execução vem se arrastando desde 2.002, por medidas protelatórias do executado;
- Requer, portanto, a feitura de novo laudo em prazo de 10 (dez) dias.

### III. PELO PERITO

Inicialmente, cabe informar que os critérios utilizados no desenvolvimento do Laudo Pericial para encontrar o valor avaliatório do bem imóvel em questão obedeceram às "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos" elaborados pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia e atende às exigências da Norma Brasileira – NBR-14.653-2.

No que concerne a narrativa sobre falta de interesse, ou ainda, a atitude de causar deliberadamente dolo ao requerente, trata-se apenas de acusações sem sentido, uma vez que, se assim fosse, os cálculos estariam deturpados de maneira unilateral, entretanto, os mesmos não foram objetos da impugnação, também não houve mensuração sobre os métodos ou as amostras trazidas à baila pelo signatário.

O fato demonstrado foi apenas o erro material do signatário de ter incluído apenas 01 (uma) vaga de garagem nos cálculos do Laudo de Avaliação, quando a penhora recaiu sobre 02 (duas) vagas de garagem.



Com relação à avaliação técnica propriamente dita, conforme já adiantado, assiste razão o exequente, pois o signatário considerou apenas 01 (uma) vaga de garagem, quando a unidade autônoma dispõe de 02 (duas) e ambas foram objeto da penhora.

Desta forma, aproveita dos mesmos cálculos obtidos no laudo de avaliação para calcular o valor da outra vaga de garagem, conforme segue:

#### A. Cálculo da vaga de garagem

Para a presente avaliação, considerou-se avaliação diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem pertencentes ao apartamento, tomando-se por base os critérios estabelecidos no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo", no item VI RECOMENDAÇÕES, sub item VI.9, que menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, se baseará na área útil de 10,00 m<sup>2</sup> para cada vaga, conforme Código de Obras do município e Normas Técnicas.

Desta maneira, o valor de outra vaga de garagem, obedecerá a seguinte fórmula:

1007  
AF

$$V_{VG} = V.U. \times (50\% \times A_{VG})$$

Onde:

**V<sub>VG</sub>** = Valor da Vaga de Garagem

**V.U.** = Valor Unitário

**A<sub>VG</sub>** = Área da Vaga de Garagem

Substituindo e calculando:

$$V_{VG} = R\$ 5.456,53/m^2 \times (50\% \times 10,00m^2)$$

$$V_{VG} = R\$ 27.282,65$$

Somando-se ao valor do imóvel calculado anteriormente no Laudo de Avaliação, temos:

$$V_{Imóvel} = R\$ 579.647,18 + R\$ 27.282,65$$

$$V_{Imóvel} = R\$ 606.929,83$$

Ou, em números redondos:

Valor do  
Imóvel +  
2 vgs

R\$ 607.000,00

(Seiscentos e sete mil reais) - abril / 2.018

7608  
B

#### IV. CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente **ESCLARECIMENTO**, o Signatário vem **RETIFICAR** o valor de mercado alcançado pelo Laudo Judicial, para o Apartamento de n.º 61 localizado no Edifício Domus Flávia, situado à Rua Barão de Tefé, n.º 248 – 19.º Subdistrito – Perdizes – São Paulo – SP, descrito nos termos dos **AUTOS DA EXECUÇÃO DE ALIMENTOS** requerido por **FELIPE MESSIAS MOMPEAM**, em face de **VALDIR JORGE MOMPEAN**, Autos de n.º **0002490-50.2003.8.26.0564 (2.189 / 2.004)**, que retificado corresponde a:

Valor do  
Imóvel

R\$ 607.000,00

(Seiscentos e sete mil reais) - abril / 2.018

7009  
A

## V. ENCERRAMENTO

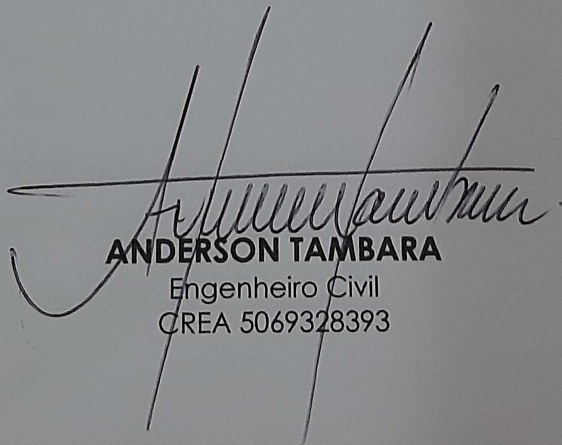
Dando por terminado o seu trabalho, encerra-se o presente ESCLARECIMENTO, que se compõe de 08 (oito) folhas impressas só no anverso, estando a última datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4.º do Provimento de n.º 797/2003, do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: "currículum vitae", carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação) e certidões (cível e criminal).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 22 de agosto de 2.018.



**ANDERSON TAMBARA**  
Engenheiro Civil  
CREA 5069328393