

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

RECEBIDO 18 SET 2015

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA
 COMARCA DE GUARULHOS/SP

Ref. : Autos n. 0026298-56.2011.8.26.0224

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA sob n. 72.230/D, Perito Judicial louvado nos autos da Ação de Execução que **LEVIAN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA E OUTRO** promovem contra **FELIPE MATHEUS GOMES MÁXIMO E OUTRO**, tendo entregue o Laudo Pericial vem, mui respeitosamente, requerer a expedição da guia de levantamento da verba honorária pericial já depositada conforme comprovante de fls. 330, entendendo o técnico que o montante remunera na íntegra o trabalho apresentado.

São Paulo, 11 de Setembro de 2014

224 FBRU-15-00157175-9 170915 1329 56

P11
824/11

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

RECEBIDO 18 SET 2015

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE GUARULHOS/SP

Ref. : Autos n. 0026298-56.2011.8.26.0224

FERNANDO PAULO DE ANDRADE
NEVES, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA sob n.
72.230/D, Perito Judicial louvado nos autos da Ação de Execução que
LEVIAN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA E
OUTRO promovem contra FELIPE MATHEUS GOMES MÁXIMO E
OUTRO, tendo procedido a todas as diligências necessárias ao
cumprimento da honrosa missão, vem apresentar à V.Exa. o resultado
de seu trabalho, fundamentado no presente

LAUDO PERICIAL

São Paulo, 11 de Setembro de 2015

224 FBRU.15-00137176-6 17915 1729-49

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

313

L A U D O

CAPÍTULO I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da Ação de Execução que **LEVIAN PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA E OUTRO** promovem contra **FELIPE MATHEUS GOMES MÁXIMO E OUTRO**.

Vem como objeto da prova pericial a avaliação do imóvel identificado pela Matrícula nº 121.220 .do 04º C.R.I. da Capital (fls. 268/269v).

Nomeado Jurisperito no feito pelo R. Comando de fls. 270, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue :

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

CAPÍTULO II

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel objetivado, quando então buscou observar seu dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalta o Jurisperito que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

II.1 -

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando vem representado pela unidade autônoma n.º 1.167 localizada no 16º andar ou 19º pavimento do Edifício Contemporâneo Home & Service, sito na Rua Braz Cardoso, n.º 654, Vila Nova Conceição, zona urbana da Capital, tudo conforme configurado na reprodução parcial da foto aérea da região a seguir apresentada :



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

II.2 -

DESCRIÇÃO

II.2.1 -

O EDIFÍCIO

O Edifício Contemporâneo Home & Service que abriga a unidade avalianda, conforme os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”, vem identificado como de padrão “MÉDIO”, apresentando uma idade aparente de 10 (vinte) anos e possuindo todas as benfeitorias inerentes aos empreendimentos da espécie (“Flat”).

II.2.2 -

A UNIDADE AVALIANDA

A unidade avalianda apresenta sala com terraço, 01 dormitório, cozinha e banheiro, abrangendo uma área privativa de 41,92.

A unidade avalianda possui 01 vaga em garagem.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

II.3 -

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Considerando que quando da vistoria o imóvel encontrava-se fechado, a avaliação será feita com base na **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/2011**, destacando aquilo que preconiza seu tópico 8.4, a saber :

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor. Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Procurou então o Jurisperito vistoriar uma unidade assemelhada, a saber :

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br



357



351

CAPÍTULO III

AVALIAÇÃO DA UNIDADE

III.1- APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Para a apuração do justo e correto valor unitário do imóvel avaliando, o Jurisperito se fundamentará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 10 (dez) elementos (ANEXO 01).

Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica já mencionada, com o fito de se apurar :

- FATOR FONTE : Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do

351

CAPÍTULO III

AVALIAÇÃO DA UNIDADE

III.1- APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Para a apuração do justo e correto valor unitário do imóvel avaliando, o Jurisperito se fundamentará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 10 (dez) elementos (ANEXO 01).

Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica já mencionada, com o fito de se apurar :

- FATOR FONTE : Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230



- **VALOR M2** : Calculado com base na área privativa da unidade pesquisada;
- **ATUALIZAÇÃO**: Todos os elementos são válidos para Setembro/2.015;
- **COMPARATIVO CONCLUSO** : Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado.

Tem-se então como valor unitário básico de unidades autônomas na região enfocada, a saber :

$$q = R\$ 13.783,00/m^2$$

TREZE MIL SETECENTOS E OITENTA E TRÊS REAIS POR
METRO QUADRADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

III.2 - VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

O valor da unidade avalianda será obtido de acordo com a seguinte expressão :

$$Vu = Su \times q$$

Onde :

Vu = Valor da unidade = ?

Su = Área privativa da unidade = 41,92 m²;

q = Valor unitário básico = R\$ 13.783,00/m²;

Logo :

$$Vu = 41,92 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 13.783,00/\text{m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 577.783,00$$

QUINHENTOS E SETENTA E SETE MIL SETECENTOS E
OITENTA E TRÊS REAIS

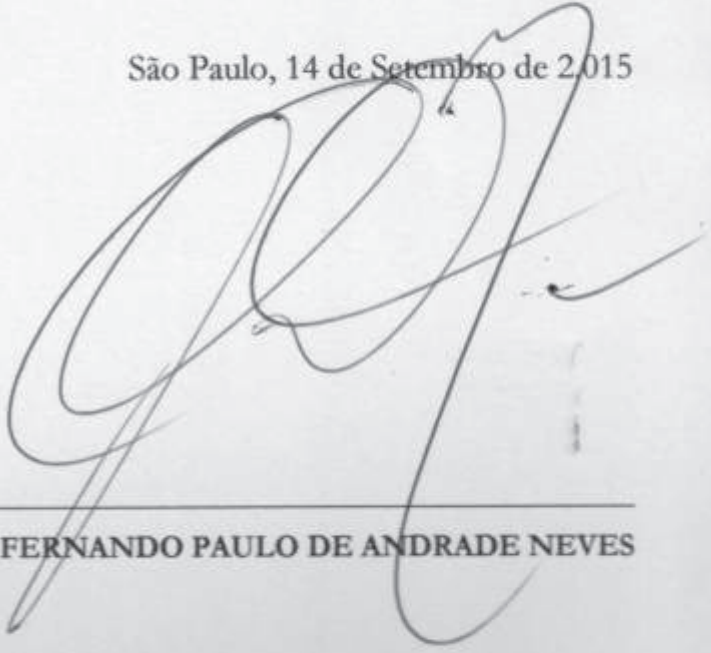
FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Pericial em 14 (quatorze) folhas impressas e enumeradas de um só lado, além de **01 ANEXO**, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 14 de Setembro de 2015


FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

350

ANEXO 01

PESQUISA IMOBILIÁRIA PARA
APURAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO
DE UNIDADES AUTÔNOMAS

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ELEMENTO 01

LOCAL : Rua Braz Cardoso, n.º 654
OFERTA : Apartamento n.º 1.047
ÁREA : 41,92 m² com 01 vaga em garagem
VALOR : R\$ 630.000,00
INFORMANTE : Sra. Lee – Tel. 2889-7300

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q1 = \frac{\text{R\$ } 630.000,00 \times 0,90}{41,92 \text{ m}^2}$$

$$q1 = \text{R\$ } 13.526,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 02

LOCAL : Rua Braz Cardoso, n.º 654
OFERTA : Apartamento n.º 1.121
ÁREA : 41,92 m² com 01 vaga em garagem
VALOR : R\$ 670.000,00
INFORMANTE : Sra. Lee – Tel. 2889-7300

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ELEMENTO 03

LOCAL : Rua Braz Cardoso, nº 654
OFERTA : Apartamento nº 1.175
ÁREA : 41,92 m² com 01 vaga em garagem
VALOR : R\$ 720.000,00
INFORMANTE : Sra. Lee – Tel. 2889-7300

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_3 = \frac{\text{R\$ } 720.000,00 \times 0,90}{41,92 \text{ m}^2}$$

$$q_3 = \text{R\$ } 15.458,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 04

LOCAL : Rua Braz Cardoso, nº 654
OFERTA : Apartamento nº 1.168
ÁREA : 41,92 m² com 01 vaga em garagem
VALOR : R\$ 680.000,00
INFORMANTE : Sra. Lee – Tel. 2889-7300

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

M. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

359

ELEMENTO 05

LOCAL : Rua Braz Cardoso, n.º 654
OFERTA : Apartamento n.º 1.014
ÁREA : 41,92 m² com 01 vaga em garagem
VALOR : R\$ 550.000,00
INFORMANTE : Sr. Marco Antônio – Tel. 3882-7676

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q5 = \frac{\text{R\$ } 550.000,00 \times 0,90}{41,92 \text{ m}^2}$$

$$q5 = \text{R\$ } 11.808,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 06

LOCAL : Rua Braz Cardoso, n.º 654
OFERTA : Apartamento n.º 1.142
ÁREA : 41,92 m² com 01 vaga em garagem
VALOR : R\$ 630.000,00
INFORMANTE : Sr. Marco Antônio – Tel. 3882-76766

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ELEMENTO 07

LOCAL : Rua Braz Cardoso, nº 654
OFERTA : Apartamento nº 1.115
ÁREA : 41,92 m² com 01 vaga em garagem
VALOR : R\$ 600.000,00
INFORMANTE : Sr. Marco Antônio – Tel. 3882-76766

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q7 = \frac{\text{R\$ } 600.000,00 \times 0,90}{41,92 \text{ m}^2}$$

$$q7 = \text{R\$ } 12.882,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 08

LOCAL : Rua Braz Cardoso, nº 654
OFERTA : Apartamento nº 1.116
ÁREA : 41,92 m² com 01 vaga em garagem
VALOR : R\$ 640.000,00
INFORMANTE : Sr. Marco Antônio – Tel. 3882-76766

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ELEMENTO 09

LOCAL : Rua Braz Cardoso, n.º 654
OFERTA : Apartamento n.º 1.048
ÁREA : 41,92 m² com 01 vaga em garagem
VALOR : R\$ 660.000,00
INFORMANTE : Sr. Diogo – Tel. 3885-0846

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_9 = \frac{\text{R\$ } 660.000,00 \times 0,90}{41,92 \text{ m}^2}$$

$$q_9 = \text{R\$ } 14.170,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 10

LOCAL : Rua Braz Cardoso, n.º 654
OFERTA : Apartamento n.º 1.108
ÁREA : 41,92 m² com 01 vaga em garagem
VALOR : R\$ 640.000,00
INFORMANTE : Sr. Diogo – Tel. 3885-0846

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

À vista das cotações conclusas das análises dos comparados arrolados, a saber em retrospecto :

<u>ELEMENTO</u>	<u>VALOR CONCLUSO (R\$/m²)</u>
01	13.526,00
02	14.385,00
03	15.458,00
04	14.599,00
05	11.808,00
06	13.526,00
07	12.882,00
08	13.740,00
09	14.170,00
10	13.740,00
TOTAL.....	137.834,00

O signatário calcula :

A) MÉDIA GERAL : $R\$ 137.834,00 / 10 = R\$ 13.783,00/m^2$;

B) FAIXA DE VALOR : Variação de 30% da média geral.

mínimo : $R\$ 13.783,00 \times 0,70 = R\$ 9.648,00/m^2$

máximo : $R\$ 13.783,00 \times 1,30 = R\$ 17.918,00/m^2$

C) ELEMENTOS DISCREPANTES : Por se afastarem da faixa supra

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

D) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO :

$$q = \text{R\$ } 13.783,00/\text{m}^2$$

TREZE MIL SETECENTOS E OITENTA E TRÊS REAIS POR
METRO QUADRADO

363