

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

ENGENHEIRO CIVIL - AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE SANTO AMARO

184

Proc. : 0035976-19.2010.8.26.0002
(2010/001861)



29 OUT 2015

MAE F37A-15-00127089-1 05/10/15 13:05:42

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO,
Engenheiro Civil, CREA 88.175/D, Membro Titular do
IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de
Engenharia, Perito nomeado nos autos da AÇÃO DE
COBRANÇA promovida por CONDOMÍNIO CONJUNTO
RESIDENCIAL VILA SÃO JOSÉ contra ELIANA
FAZANNI e outros, tendo concluído vistorias, pesquisas e
estudos que se fizeram necessários, vem respeitosamente à
presença de V.Exª. apresentar suas conclusões
consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO



185

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 403 localizado no 4º pavimento do bloco II, do Conjunto Residencial São José, situado na Rua Vereatu Leão de Moura, nº 169 - Vila São José - São Paulo - SP, penhorado conforme termo de fls. 96 dos autos.

O valor do imóvel será determinado para o mês de setembro de 2015, observando-se as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.



II - VISTORIA

A vistoria foi iniciada no dia 18 de junho p.p. às 10:00 h.

II.1 - Localização

O imóvel corresponde ao apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento do bloco II, do Conjunto Residencial São José, situado na Rua Vereatu Leão de Moura, nº 169 - Vila São José - São Paulo - SP, localizado na Quadra 58 do Setor Souto de Araújo e Hilário Ascabusi, possuindo Índice Fiscal correspondente a 445,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

Este local é classificado como "ZMp - Zona Mista de Proteção Ambiental" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento).



II.2 - Melhoramentos Públicos e Características da Região e do Mercado Imobiliário

O imóvel situa-se no bairro Vila São José, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em função de sua localização em relação à malha viária e das características supra relacionadas, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada, havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2005), o que implica em um lote paradigma com 16,00 m de frente.

II.3 - Terreno

O terreno em que foi erigido o prédio em que se situa o imóvel avaliando possui testada no nível do logradouro para o qual entesta e seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

II.4 - Benfeitorias

Sobre o terreno retro-descrito encontra-se o Conjunto Residencial Vila São José, o qual é composto por 4 blocos.

No pavimento térreo, além do acesso ao edifício, localizam-se hall de entrada, circulação, playground, churrasqueira, quadra, salão de festas, salão de jogos e vagas de garagem.

O edifício possui sistema de interfonos, antena coletiva de TV, porteiro e portão com acionamento remoto.

O apartamento em estudo é identificado pelo nº403 e situa-se no 4º pavimento do Bloco II. As vagas de garagem localizam-se no pavimento térreo em área descoberta.

Handwritten notes on a lined paper strip on the right side of the page, including the number '110' at the top and various symbols and numbers like 'f', '2', '5', and 'E'.

189

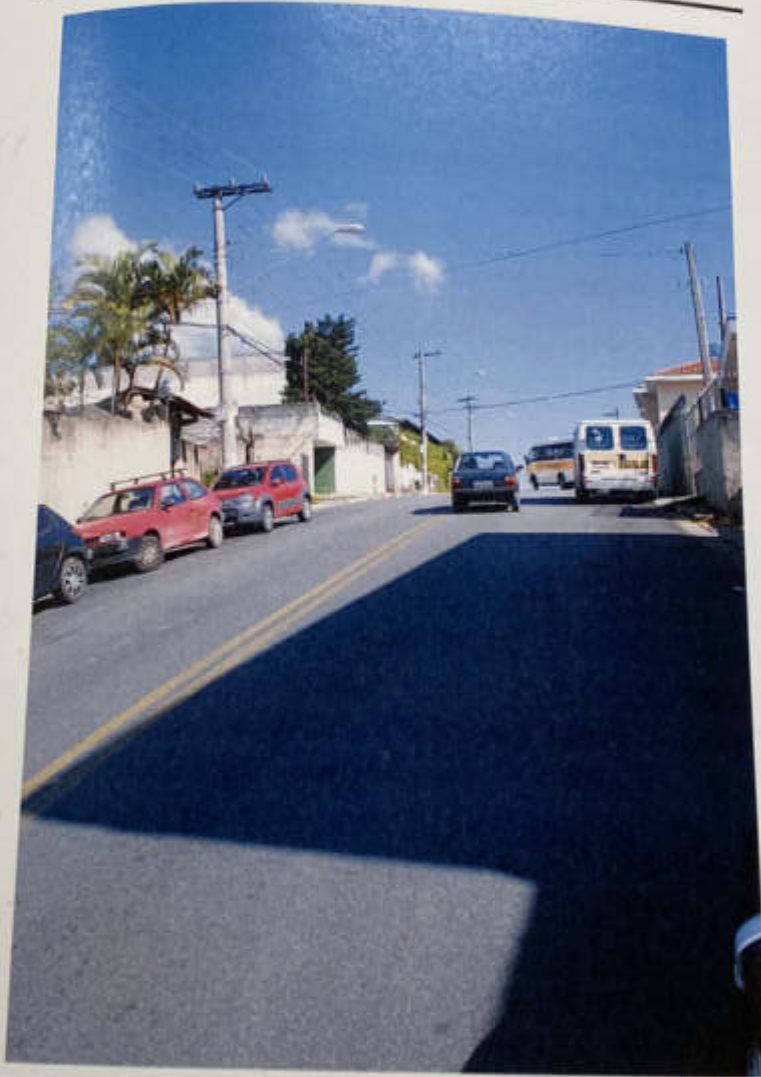
Conforme a Matrícula nº 145.562 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (fl. 09 dos autos), o apartamento nº 403, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Bloco II, do Conjunto Residencial São José, com entradas pela Estrada Velha de Parelheiros ou Estrada de Parelheiros, nº 1.289 e pela Rua Verecuto Leão de Moura, nº 169, no 32º Subdistrito - Capela do Socorro, com área privativa de 57,4132 m², a área comum de construção de 5,4929 m², totalizando a área construída de 62,9061 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 46,2943, ou 0,46296 % no terreno e nas coisas comuns, correspondendo-lhe ainda o direito a guarda de um veículo de passeio em lugar indeterminado no estacionamento descoberto.

O imóvel foi construído há 30 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção do edifício e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Simples sem elevador", do Estudo "Valores de edificações de imóveis urbanos - 2002".

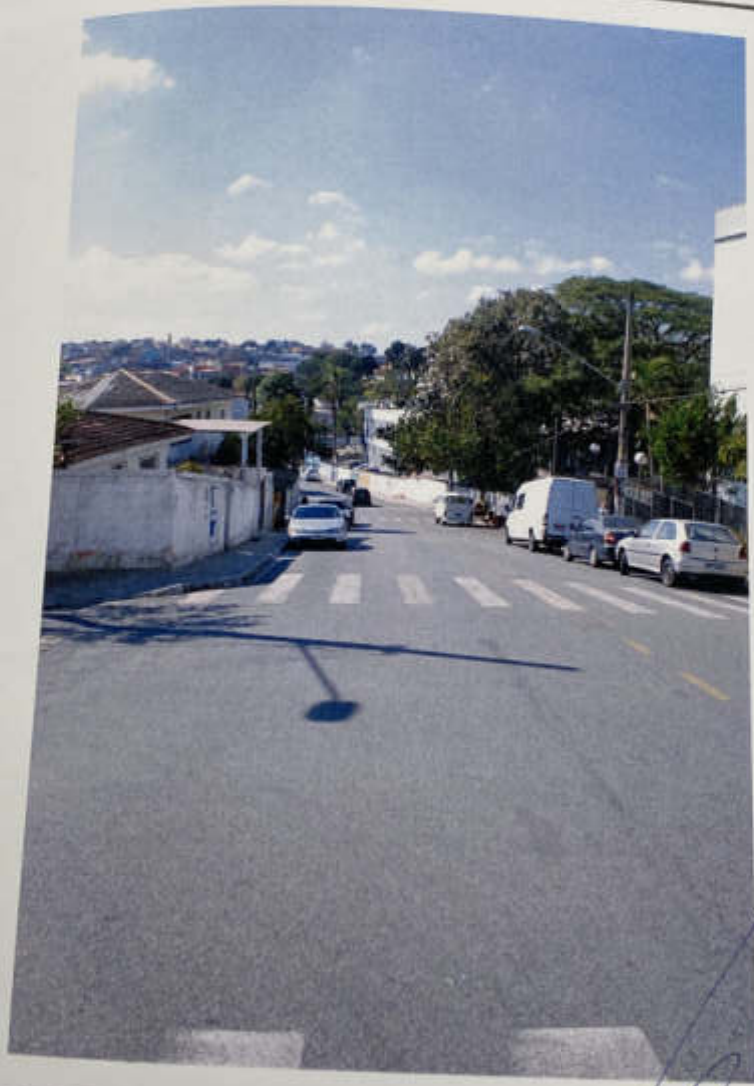
Para efeito de ilustração, apresentam-se a seguir fotos do imóvel:

170
T

1 - Vista da Rua Vereatu Leão de Moura



2 - Vista da Rua Vereatu Leão de Moura



[Handwritten signature]

11.002

3/07

3 - Vista do Conjunto Residencial São José



[Handwritten signature]

4 - Vista do acesso ao imóvel



[Handwritten signature]

194
97

5 - Vista do Bloco II



[Handwritten signature]

07

195

6 - Acesso ao apartamento 403



199

7 - Vagas de garagem coberta



[Handwritten signature]

07

197

8 - Circulação



[Handwritten signature]

198

9 - Quadra de futebol



[Handwritten signature]

1.002

3

158

10 - Salão de jogos



[Handwritten signature]

21.002

05/10/11

500

11 - Playground



[Handwritten signature]

302

8/07

12 - Churrasqueira



[Handwritten signature]

202
0

13 - Salão de festas



[Handwritten signature]

11.002

13/07

203
91

III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1 - Metodologia

De acordo com a norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1; Procedimentos Gerais, o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros. As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência no valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário.

O **Método Comparativo Direto de Custo** identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O **Método da Quantificação de Custo** identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

Em alguns casos é empregado o **Método Evolutivo**, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

301

No presente caso será utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo qual o Valor do Imóvel é obtido a partir de dados de ofertas ou transações de imóveis semelhantes ao avaliando, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam a estes requisitos nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da norma NBR 14653-1 recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

A preferência pelo uso de métodos diretos não é recente. Já em 1992, o Eng^o. Joaquim da Rocha Medeiros Júnior apresentou no Seminário Paulista de Avaliações e Perícias, realizado pelo IBAPE/SP, trabalho intitulado "*Métodos Diretos x Métodos Indiretos*", onde consta:

" .. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder às "homogeneizações" destinadas a considerar e equalizar as desigualdades entre o bem avaliando e os que possam servir de termo de confronto .

Como nenhuma dessas etapas de "homogeneização" é absolutamente perfeita, sempre encerrando probabilidade de introduzir distorções nos resultados (especialmente quando usados os critérios denominados clássicos, das avaliações de nível normal), resulta evidente que, já de plano, os métodos diretos, quando possível usá-los, devem ser os preferidos, por terem maior confiabilidade.

Por outro lado, é de ser considerado que, enquanto pelo método comparativo direto os resultados obtidos, se corretamente conduzidos os cálculos, levam a valores de mercado dos bens, pelos métodos indiretos, o que se alcança, na verdade, a bem dizer, são valores econômicos das propriedades.

Como, pela própria definição do item 1.3 da NBR 5676, o valor a ser determinado deve ser o de mercado - correspondendo este ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita - fica mais uma vez comprovado que, nas avaliações de imóveis, deva ser dada primazia ao uso dos métodos diretos .." (grifos nossos)

A relevância de tais conceitos para a Engenharia de Avaliações já naquela época pode ser medida pelo fato de que os mais de 300 profissionais de todo o país que participaram do Seminário Paulista de Avaliações e Perícias realizado em novembro de 1992 pelo IBAPE/SP incluíram o seguinte tópico nas recomendações finais do evento:

Tema I - Método Diretos x Indiretos

1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;

2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.

3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.

No mesmo sentido, a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE - 1995 do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia também confirmou a opção preferencial pelos métodos diretos ao recomendar:

".. 5.3 - Utilização de mais de um método

5.3.1 - Preferencialmente, devem ser empregados métodos diretos, servindo os indiretos para eventual aferição ou para serem utilizados na total impossibilidade de aplicação dos primeiros .."

III.2 - Valor do Imóvel

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geoeconômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais extraiu-se a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos referem-se a apartamentos com padrão, área e dependências compatíveis com os do imóvel avaliando, situados na mesma região geoeconômica;
- b) Fator elasticidade da oferta = 0,9;
- c) Adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% referentes a terreno e 80% referentes à construção;
- d) Transposição de valores de terrenos com base nos Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2014). Para o imóvel em questão $IF = 445,00$;
- e) Correções relativas a depreciação efetuadas de acordo com as recomendações preconizadas no estudo "Valores de edificações de imóveis urbanos - 2002". O edifício foi construído há 30 anos, enquadra-se na classificação "Apartamentos Padrão Simples sem elevador" e apresenta estado de conservação regular. Dessa forma, seu Fator de Depreciação corresponde a $Foc = 0,687$.

207
97

Elemento Comparativo nº 1

Rua Vereatu Leão de Moura, 169 - 3º Andar

Setor : 178 Quadra : 58 IF : 445,00

Fonte : Sra. Jocie - Tel : 4302-7938 - Lopes Investe House

Dormitórios : 2 Vagas : 1

Área Privativa : 57,413 m²

Idade Aparente de Construção : 30 anos

Tipo : Apartamento Padrão Simples

Estado : Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,687

Preço Pedido : R\$ 265.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{445,00}{445,00} + 0,8 \times \frac{1,266}{1,266} \times \frac{0,687}{0,687} \right) \times 0,9 \times \frac{265.000,00}{(57,4 + 1 \times 10)}$$

$$q = \text{RS } 3.537,88 \text{ / m}^2$$

208
/

Elemento Comparativo nº 2

Avenida Senador Teotônio Vilela, 5351 - 6º Andar

Setor : 177 Quadra : 151 IF : 543,00

Fonte : Sr. Ricardo - Tel : 4302-7670

Dormitórios : 2 Vagas : 1

Área Privativa : 60 m²

Idade Aparente de Construção: 25 anos

Tipo : Apartamento Padrão Simples

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,750

Preço Pedido: R\$ 300.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{445,00}{543,00} + 0,8 \times \frac{1,266}{1,266} \times \frac{0,687}{0,750} \right) \times 0,9 \times \frac{300.000,00}{(60 + 1 \times 10)}$$

q = R\$ 3.461,05 / m²

209

Elemento Comparativo nº 3

Avenida Senador Teotônio Vilela, em frente ao 4110 - 2º Andar

Setor: 177 Quadra: 143 IF: 536,00

Fonte: Sr. Elias - Tel: 5564-4044 - Scheid Imóveis

Dormitórios: 2 Vagas: 1

Área Privativa: 64 m²

Idade Aparente de Construção: 30 anos

Tipo: Apartamento Padrão Simples

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,687

Preço Pedido: R\$ 265.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{445,00}{536,00} + 0,8 \times \frac{1,266}{1,266} \times \frac{0,687}{0,687} \right) \times 0,9 \times \frac{265.000,00}{(64 + 1 \times 10)}$$

q = R\$ 3.113,54 / m²



270 ✓

Elemento Comparativo nº 4

R. Oscar Nelson, 55 - 3º Andar

Setor: 177 Quadra: 158 IF: 457,00

Fonte: Sr. Nacélio - Tel: 2679-2001 - Real Corretora

Dormitórios: 2 Vagas: 1

Área Privativa: 52 m²

Idade Aparente de Construção: 15 anos

Tipo: Apartamento Padrão Simples

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,858

Preço Pedido: R\$ 290.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{445,00}{457,00} + 0,8 \times \frac{1,266}{1,500} \times \frac{0,687}{0,858} \right) \times 0,9 \times \frac{290.000,00}{(52 + 1 \times 10)}$$

q = R\$ 3.096,38 / m²

Elemento Comparativo nº 5

Avenida Senador Teotônio Vilela, em frente ao 4110 - 3º Andar

Setor: 177 Quadra: 143 IF: 536,00

Fonte: Sr. Elias - Tel: 5564-4044 - Scheid Imóveis

Dormitórios: 3 Vagas: 1

Área Privativa: 72 m²

Idade Aparente de Construção: 30 anos

Tipo: Apartamento Padrão Simples

Estado: Regular

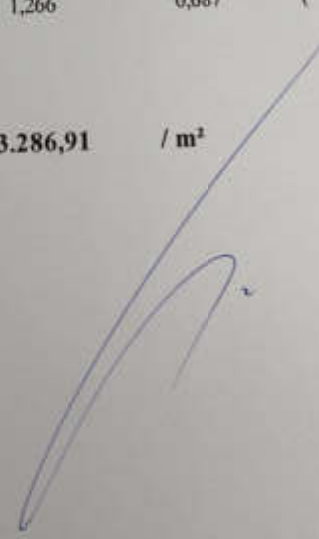
Fator de Depreciação (Foc) = 0,687

Preço Pedido: R\$ 310.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{445,00}{536,00} + 0,8 \times \frac{1,266}{1,266} \times \frac{0,687}{0,687} \right) \times 0,9 \times \frac{290.000,00}{(72 + 1 \times 10)}$$

q = R\$ 3.286,91 / m²



212

Elemento Comparativo nº 6

Avenida Senador Teotônio Vilela, 5351 - 2º Andar

Setor : 177 Quadra : 151 IF : 543,00
Fonte : Sr. Ricardo - Tel : 4302-7670 - Ronaldo Farias Negócios

Dormitórios : 2 Vagas : 1

Área Privativa : 60 m²

Idade Aparente de Construção : 25 anos

Tipo : Apartamento Padrão Simples

Estado : Regular

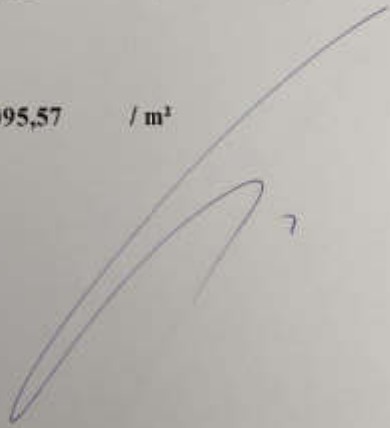
Fator de Depreciação (Foc) = 0,750

Preço Pedido : R\$ 355.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{445,00}{543,00} + 0,8 \times \frac{1,266}{1,266} \times \frac{0,687}{0,750} \right) \times 0,9 \times \frac{290.000,00}{(60 + 1 \times 10)}$$

$$q = \text{R\$ } 4.095,57 \text{ / m}^2$$



213

Elemento Comparativo nº 7

Avenida Senador Teotônio Vilela, 5351 - 7º Andar
Setor : 177 Quadra : 151 IF : 543,00
Fonte : Sr. Ricardo - Tel : 4302-7670 - Ronaldo Farias Negócios
Dormitórios : 2 Vagas : 1
Área Privativa : 60 m²
Idade Aparente de Construção : 25 anos
Tipo : Apartamento Padrão Simples
Estado : Regular
Fator de Depreciação (Foc) = 0,750
Preço Pedido : R\$ 360.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{445,00}{543,00} + 0,8 \times \frac{1,266}{1,266} \times \frac{0,687}{0,750} \right) \times 0,9 \times \frac{290.000,00}{(60 + 1 \times 10)}$$

q = R\$ 4.153,26 / m²

Em resumo, tem-se:

ELEMENTO COMPARATIVO	ENDEREÇO	VALOR UNITÁRIO (R\$/M ²)
1	Rua Vereau Leão de Moura, 169 - 3º Andar	3.537,88
2	Avenida Senador Teotônio Vilela, 5351 - 6º Andar	3.461,05
3	Avenida Senador Teotônio Vilela, em frente ao 4110 - 2º	3.113,54
4	R. Oscar Nelson, 55 - 3º Andar	3.096,38
5	Avenida Senador Teotônio Vilela, em frente ao 4110 - 3º	3.286,91
6	Avenida Senador Teotônio Vilela, 5351 - 2º Andar	4.095,57
7	Avenida Senador Teotônio Vilela, 5351 - 7º Andar	4.153,26
TOTAL		24.744,58

cuja Média Aritmética é igual a :

$$\text{R\$ } 24.744,58 \quad / \quad 7 \quad = \quad \text{R\$ } 3.534,94 \quad / \text{m}^2$$

que define o intervalo de confiança dentro dos seguintes limites:

$$\text{Mínimo :} \quad 0,7 \quad \times \quad \text{R\$ } 3.534,94 \quad / \text{m}^2 \quad = \quad \text{R\$ } 2.474,46$$

$$\text{Máximo :} \quad 1,3 \quad \times \quad \text{R\$ } 3.534,94 \quad / \text{m}^2 \quad = \quad \text{R\$ } 4.595,42$$

Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo aceitável, resulta que a Média Saneada é igual à Média Aritmética, ou seja:

$$q = \text{R\$ } 3.534,94 \quad / \text{m}^2 \quad - \quad \text{setembro/2015}$$

O valor do imóvel será calculado pela seguinte expressão:

$$VI = q \times Au, \text{ onde :}$$

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 3.534,94 / m²

Au = área utilizável do imóvel

Au = 57,4132 m² (área útil) + 10 m² (área estimada de vaga de garagem)

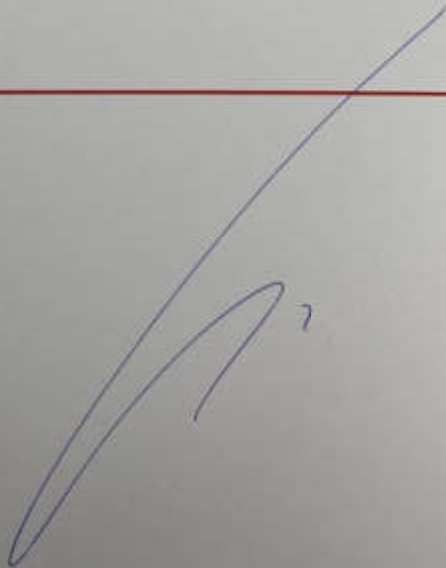
Au = 67,4132 m²

Substituindo-se os valores na expressão, tem-se:

$$VI = \text{R\$ } 3.534,94 / \text{m}^2 \times 67,4132 \text{ m}^2$$

VI = R\$ 238.302,62 ou, em números redondos:

VI = R\$ 240.000,00 – setembro/2015



26
✓

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, o valor do apartamento nº 403, localizado no 4º pavimento do Conjunto Residencial São José, situado na Rua Vereatu Leão de Moura, nº 169 – Vila São José - São Paulo - SP, para o mês de setembro de 2015, é de:

VI = R\$ 240.000,00 – setembro/2015



f
of
1/1
-
R
5
F
M

3/07

V - ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso este Laudo de Avaliação, que se compõe de 34 (trinta e quatro) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanha 1 (um) anexo:

Anexo - Aviso de vistoria

São Paulo, 11 de setembro de 2015.



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

CREA nº 88.175/D - SP

Membro Titular do IBAPE

Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia