

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 3ª Vara Cível do Foro Regional
VIII Tatuapé – São Paulo

Processo nº 0011368-80.2003.8.26.0008

Jalil Antar Saad, engenheiro civil - CREA 5060650760, nomeado Vistor Oficial do
Juízo nos autos da ação de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da
Habitação – Liquidação/Cumprimento/Execução, proposta pelo Banco do Brasil S.A
em face de Ieda Maria Reis, tendo concluído as diligências e os estudos que se
fizeram necessários, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência a
conclusão que chegou consubstanciada no seguinte:

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PRELIMINARES

Trata-se de uma ação de Execução Hipotecária do Sistema Financeiro da Habitação – Liquidação/Cumprimento/Execução, proposta pelo Banco do Brasil S.A em face de Ieda Maria Reis.

À fls. 1048, foi o signatário honrado com a nomeação de perito, a fim de proceder à uma nova avaliação do imóvel penhorado às fls. 329, da matrícula nº 129.520 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Existem várias espécies de valores, destacando-se: econômico, potencial, de mercado, legal, de indenização, de especulação, de direito, de custo, de seguro, de locação, de venda forçada, etc.

No caso presente, a avaliação determinada poderá instruir transação de venda e compra do imóvel, razão pela qual o resultado final deverá expressar o seu real valor de mercado.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

O valor de mercado é aquele estabelecido nas inúmeras transações imobiliárias, diariamente concretizadas. Aparece quando vendedor e comprador se defrontam no mercado imobiliário, o primeiro desejando, mas não sendo obrigado a vender e o segundo desejando, mas não sendo obrigado a comprar; o encontro dos interesses vai determinar o valor, ou seja, os valores serão definidos como os preços que os imóveis poderão alcançar se colocados à venda em prazo razoável.

Procurou-se justificar a conclusão fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à compreensão do valor alcançado.

VISTORIA

Da região e do local

O imóvel avaliando refere-se à vaga de garagem, nº 64-A, localizada no pavimento térreo, do Condomínio Residencial Rio das Pedras, situado na Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, nº 443, no 27º Subdistrito – Tatuapé, perímetro urbano de São Paulo. Essa posição corresponde à Quadra 317 do Setor 116 dos mapas fiscais da municipalidade.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Pela Lei de Zoneamento, o ponto se insere em zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica média. Os lotes inscritos nesta zona de uso devem apresentar área mínima de 250,00m², com frente mínima de 10,00m. A taxa de ocupação máxima é de 0,5, ou seja, as construções poderão ocupar no máximo 50% da área do terreno. O coeficiente máximo de aproveitamento é 2,5, podendo a área construída atingir, no máximo, duas vezes e meia a área do terreno (Nota importante: considerando a taxa de ocupação de 50%).

O bairro é dotado de todos os melhoramentos públicos e é servido pelos serviços urbanos essenciais; conta com comércio varejista de gêneros de primeira necessidade, escolas públicas, creches, hospital, posto de saúde, parque infantil e linhas regulares de ônibus e trens que transportam passageiros ao centro e a outros bairros, e vice-versa.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

A região apresenta ocupação mista – residencial/comercial – com unidades de padrão médio, segundo a classificação do IBAPE.

Face às características da ocupação predominante, o local se insere na 4ª região geoeconômica, de acordo com a classificação dada pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, onde:

- * R = testada de referência = 10,00m
- * Mi = profundidade mínima de aproveitamento eficiente = 25,00m
- * Ma = profundidade máxima de aproveitamento eficiente = 40,00m

Tratando-se de zona de incorporação, a profundidade máxima de aproveitamento eficiente pode ir até 3 (três) vezes a testada do lote.

Do Condomínio Residencial Rio das Pedras

O empreendimento, de uso estritamente residencial, está implantado em terreno com 8.727,00m² de área e 368,00m de frente, que aparenta ser seco e firme para receber construção de qualquer porte, obedecidas, evidentemente, as posturas municipais.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Possui 2 blocos (torres A e B), erigidos ao nível da rua, recuado do alinhamento predial do logradouro e afastado das demais divisas do lote. Possui, térreo, 20 andares superiores em cada torre, com 4 apartamentos por andar, e 25 andares superiores na Torre B, a qual possui 4 apartamentos por andar.

Os condôminos contam com 2 salões de festas, playground, quadra poliesportiva e um mini mercado; interfone, disponibilidade para instalação de TV a cabo e sistema completo de vigilância e segurança diuturnamente.

O conjunto todo se encontra em bom estado de conservação e aparenta ter 25 anos de construção.

Da vaga de garagem número 64-A

Está localizada no pavimento térreo, do Condomínio Residencial Rio das Pedras e possui a área real privativa total de 9,900m²; área real de uso comum de 8,2504m²; área real total de 18,1504m²; correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,0443%.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

AVALIAÇÃO

Dois são os métodos clássicos para determinar o valor de um imóvel, a saber: Método Comparativo Direto e Método do Custo de Reprodução.

Método Comparativo Direto

Para determinar-se o valor de um imóvel pelo Método Comparativo Direto, é necessário atentar para alguns aspectos fundamentais que a questão encerra. A esse respeito, como bem pondera o engenheiro Eduardo Camargo Fidelis em artigo publicado na revista Engenharia nº 167, é imperioso considerar, sobretudo, que:

Este processo tem como base para fixação do valor, a análise de ofertas ajustadas para imóveis de localização, características e épocas aproximadas, cujo conhecimento, crítica e seleção dos dados vigorantes permitem a utilização ou cotejo, segundo os elementos do caso focalizado.

Do que foi transcrito, resulta ser imprescindível para a aplicação do método comparativo direto:

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

- 1) que os elementos comparativos sejam provenientes de ofertas, pois os contratos firmados muitas vezes omitem situações reais: além disso, as partes envolvidas nem sempre fornecem os dados solicitados, e muitas vezes o fazem em bases falsas;
- 2) que as ofertas representem, sempre, imóveis semelhantes ao do caso: por exemplo, na avaliação de um apartamento consideraremos, como comparativo, somente outros apartamentos, e nunca casas, lojas, etc.;
- 3) que os elementos comparativos se situem, necessariamente, nas proximidades e na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando;
- 4) que os imóveis comparativos tenham dimensões comparáveis às do objeto da avaliação, podendo-se limitar as dimensões dos comparativos válidas desde a metade até o dobro da área; devem possuir também, características de forma equivalentes às do caso; e
- 5) que o número de comparativos efetivamente utilizados seja, no mínimo, igual a 6 (seis).

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Pois bem, pesquisamos nas proximidades e nas imobiliárias, e como não conseguimos reunir ofertas que preenchessem todas as condições acima expostas, prudentemente despreza-se o emprego do Método Comparativo Direto na presente avaliação.

Método do Custo de Reprodução

Por esse método, o valor do imóvel é obtido da soma dos valores atribuídos ao terreno e às construções fazendo incidir no somatório o correspondente fator de comercialização.

Valor do Terreno

O terreno será avaliado pelo método comparativo de dados de mercado, seguindo-se as recomendações estabelecidas nas Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE), na NBR 14653 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e nas normas elaboradas pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria 01/2003, onde, para efeito de homogeneização, são previstos os seguintes fatores de correção:

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

a) A influência da profundidade é levada em conta no valor total do terreno, através da relação entre a profundidade equivalente e as profundidades limites indicadas para a região.

b) A profundidade equivalente deve ser o resultado da divisão da área pela medida da frente principal projetada.

c) Se a profundidade equivalente estiver dentro do limite mínimo e máximo das profundidades estabelecidas para a região geoeconômica, ou resultante de imposições legais, a avaliação do terreno será feita pelo valor do metro quadrado, determinado pela expressão: $V_t = A_t \times V_u$.

d) Se a profundidade equivalente estiver no intervalo entre a mínima e sua metade, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u \times (P_e / P_{mi}) \quad 0,50$$

e) Para profundidade equivalente inferior a $1/2 P_{mi}$ é mantido o fator obtido para esse limite.

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

f) Se a profundidade equivalente for superior à máxima de referência, deverão ser aplicados os seguintes fatores de correção:

* para a área projetada no primeiro trecho (até Pma):

$$\text{Fator} = 1,00$$

* para a área projetada contida no segundo trecho (entre Pma e 2 Pma):

$$\text{Fator} = (\text{Pma} / 2 \text{ Pma}) \quad 0,50$$

* para a área projetada contida no terceiro trecho (acima de 2 Pma):

$$\text{Fator} = (\text{Pma} / 3 \text{ Pma}) \quad 0,50$$

g) Nas regiões de incorporação, Pma poderá ir até 3 vezes a testada.

h) A influência de frente será considerada no valor total do terreno, pela relação entre a projetada (Fp) e a de referência (Fr), através da seguinte expressão:

$$Vt = At \times Vu \times Cf, \text{ onde:}$$

$$Cf = (Fp / Fr), \text{ dentro dos limites } Fr / 2 \text{ e } 2 Fr$$

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

i) Para frente projetada inferior a $Fr / 2$ ou superior a $2 Fr$, é mantido o fator obtido para esses limites.

No caso vertente, face as suas características, o valor da fração ideal do terreno que cabe à unidade avalianda será dado pela seguinte fórmula:

$$Vt = S \times ft \times fp \times fc \times Vu, \text{ onde:}$$

Vt = valor procurado da fração ideal do terreno

*S = fração ideal = 0,0443% de 4.588,00m² = **2,032m²***

ft = fator testada = 1,189

fp = fator profundidade = 1,000

Vu = preço unitário básico do terreno

Para a apuração do unitário básico do terreno (Vu), as normas recomendam que se proceda à pesquisa de ofertas situadas nas proximidades e na mesma região geoeconômica, com idênticas características de uso e ocupação do solo e, dentro do possível, recentes. Mandam ainda as normas que, após o cálculo do valor médio, sejam descartados os valores discrepantes, assim entendidos aqueles que estiverem

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

30% acima e abaixo da média. Descartados os discrepantes, o número de comparativos restantes deve ser, no mínimo, igual a 6 (seis).

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador à formação do valor. Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente. A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Pois bem, pesquisamos na região e logramos vários elementos comparativos que servem para o fim colimado. Procedendo-se, então, à homogeneização dos

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

elementos coletados, o preço unitário básico do terreno resulta em **R\$ 2.952,00/m2**,

conforme demonstrativo abaixo:

Amostra nº 01

Local: Rua Xiririca - IF = 1.173,00

Terreno: 7,00m = 266,00m²

Construção velha, sem valor comercial.

Preço: R\$ 800.000,00

Informação: Rua Apucarana, 513

$Vu = (800.000 \times 0,9) / 266 \times 1398,00 / 1173,00 \times 1,093 \times 1,000$

$Vu = \underline{\underline{R\$ 3.385,00/m^2}}$

Amostra nº 02

Local: Rua Biguaçu - IF = 1.000,00

Terreno: 6,00m = 350,00m²

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Casa velha, sem valor comercial.

Preço: R\$ 650.000,00

Informação: Rua Apucarana, 513

$$Vu = (650.000 \times 0,9) / 350 \times 1398,00 / 1000,00 \times 1,136 \times 1,204$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 3.599,00/m}^2}$$

Amostra nº 03

Local: Rua Dr Jorge Vieira - IF = $(647 + 544) / 2 = 1.190,00$

Terreno: 10,00m x 30,00m = 300,00m²

Casa velha, sem valor comercial.

Preço: R\$ 900.000,00

Informação: Rua Pretória, 942

$$Vu = (900.000 \times 0,9) / 300 \times 1398,00 / 1190,00 \times 1,000 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 3.002,00/m}^2}$$

Amostra nº 04

Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070

55 11 99916-8233; 3758-2284

jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Local: Rua Nhandeara - IF = 1.252,50

Terreno: 10 = 250,00m²

Construção velha, sem valor comercial.

Preço: R\$ 700.000,00

Informação: Av. 19 de janeiro, 506

$Vu = (700.000 \times 0,9) / 250 \times 1398,00 / 1252,50 \times 1,000 \times 1,000$

$Vu = \underline{\text{R\$ 2.529,00/m}^2}$

Amostra nº 05

Local: Rua Lobo - IF = 1.245,00

Terreno: 10,00m = 250,00m²

Casa velha, sem valor comercial.

Preço: R\$ 650.000,00

Informação: Rua Francisco Walled, 955

$Vu = (650.000 \times 0,9) / 250 \times 1398,00 / 1245,00 \times 1,000 \times 1,000$

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Vu = R\$ 2.376,00/m2

Amostra nº 06

Local: Rua Cabralia - IF = 1.279,50

Terreno: 7m= 175,00m2

Casa velha, sem valor comercial.

Preço: R\$ 500.000,00

Informação: Rua Pretória, 942

$Vu = (500.000 \times 0,9) / 175 \times 1398,00 / 1279,50 \times 1,093 \times 1,00$

Vu = R\$ 2.702,00/m2

Amostra nº 07

Local: Rua Dr. Jorge Veiga - IF = 1.190,00

Terreno: 15,00m = 375,00m2

Construção velha, sem valor comercial

Preço: R\$ 1.200.000,00

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

Informação: Rua Dentista Barreto, 579

$$Vu = (1.200.000 \times 0,9) / 375 \times 1398,00 / 1190,00 \times 1,000 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 3.201,00/m}^2}$$

Amostra nº 08

Local: Rua Renato Rinaldi - IF = 1.228,00

Terreno: 7,00m = 200,00m²

Preço: R\$ 550.000,00

Informação: Rua Padre Raposo, 206

$$Vu = (550.000 \times 0,9) / 200 \times 1398,00 / 1228,00 \times 1,093 \times 1,000$$

$$Vu = \underline{\text{R\$ 2.824,00/m}^2}$$

Resumo

1 – R\$ 3.385,00/m²

2 – R\$ 3.599,00/m²

3 – R\$ 3.002,00/m²

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

4 – R\$ 2.529,00/m²

5 – R\$ 2.376,00/m²

6 – R\$ 2.702,00/m²

7 – R\$ 3.201,00/m²

8 – R\$ 2.824,00/m²

Média = R\$ 2.952,00/m²

+ 30% = R\$ 3.838,00/m²

- 30% = R\$ 2.067,00/m²

Conclusão

Não havendo na amostragem nenhum elemento discrepante, o preço unitário básico do terreno coincide com a média aritmética dos valores acima alcançados, a saber:

R\$ 2.952,00/m².

Portanto, substituindo-se as letras pelos números na fórmula preceituada, o valor da fração ideal do terreno que corresponde à vaga de garagem resulta em:

$$V_t = 2,032 \times 1,189 \times 1,00 \times \text{R\$ } 2.952,00/\text{m}^2$$

Valor da fração ideal do terreno = R\$ 7.132,00

Valor da construção

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

A construção será avaliada pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

As vagas de garagens de prédios de apartamentos e escritórios, quando demarcadas e independentes de manobristas, deverão ser avaliadas por preço equivalente, no máximo, a 50% do da parte principal (Estudo elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento 02/66 dos M. M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital).

Face às características construtivas e de acabamento do condomínio, os apartamentos que o integram devem ser tipificados no padrão fino do citado estudo. Adotando no cálculo o preço médio do referido padrão, o valor da construção correspondente à vaga de garagem resulta em:

$$V_c = 18,1504m^2 \times 2,160 \times (0,50\% \text{ de } R\$ 2.952,00/m^2) \times 0,530$$

Valor da construção correspondente à vaga de garagem = R\$ 30.669,00

Valor da vaga (Método do Custo de Reprodução)

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

O valor da vaga de garagem é obtido reunindo os valores atribuídos à fração ideal do terreno e à construção, a saber:

$$V_{vg} = (V_t + V_c)$$

$$V_i = (R\$ 7.132,00 + R\$ 30.669,00)$$

$$\underline{V_{vg} = R\$ 37.801,00}$$

(trinta e sete mil, oitocentos e um reais)

CONCLUSÃO

Considerando, então:

- 1) *as características construtivas e de acabamento do condomínio, sua idade aparente e o seu estado de conservação;*
- 2) *a localização do condomínio e a ocupação predominante da região;*
- 3) *a adoção do método do custo de reprodução, na avaliação;*
- 4) *os fatores de ponderação utilizados na homogeneização das amostras comparativas;*
- 5) *a idoneidade das informações prestadas pelas imobiliárias; e*
- 6) *a classificação dada à construção, face o estudo elaborado pelo IBAPE;*

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

o valor da vaga de garagem, nº 64-A, localizada no pavimento térreo, do Condomínio Residencial Rio das Pedras, situado na Rua Engenheiro Guilherme Cristiano Frender, nº 443, 27º Subdistrito – Tatuapé, perímetro urbano de São Paulo, objeto da matrícula 129.520, fica estimado em R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais) em números redondos.

ENCERRAMENTO

Damos por encerrado o LAUDO DE AVALIAÇÃO, que se compõe de 21 (vinte e uma) folhas escritas e assinadas no anverso, e mais os seguintes anexos:

Anexos

Documentação fotográfica

São Paulo, 03 de dezembro de 2024

Jalil Antar Saad
engenheiro civil

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070
55 11 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070
 55 11 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



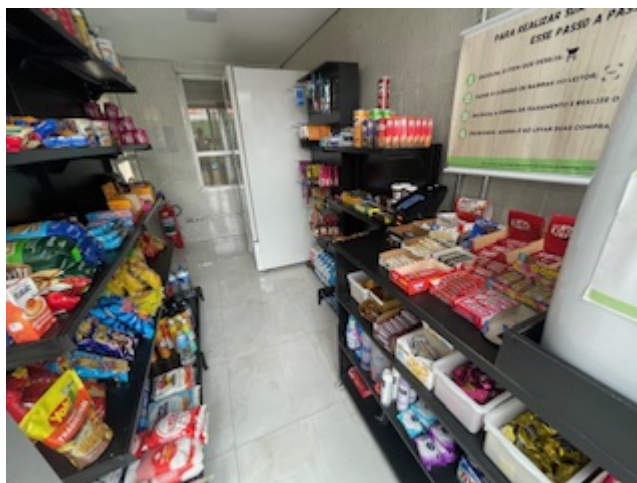
Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070
55 11 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070
 55 11 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760



Rua Paulo III, 139, Vila Andrade, São Paulo, SP, CEP: 05657-070
55 11 99916-8233; 3758-2284
jalilsaad@uol.com.br

JALIL ANTAR SAAD
Engenheiro Civil
CREA 5060650760

