



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO

REGIONAL DO TATUAPÉ

PROCESSO : Nº 1015779-90.2019.8.26.0008

ALMIR FRANCO DE LIMA, engenheiro civil, CREA 92.613/D, nomeado perito judicial nos autos do processo em epígrafe, onde tem curso a **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL- DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SERRA ALTA** promove em desfavor a **BRUNO RODRIGUES GOUVEA**, tendo vistoriado o imóvel avaliando, e compulsado atentamente as peças que instruem o feito, vem submeter à elevada apreciação de Vossa Excelência, o resultado do estudo, consubstanciado no presente

LAUDO TÉCNICO,

que se inicia pelo seguinte :



1) INTRÓITO:

A presente perícia tem por objetivo a avaliação do imóvel penhorado, localizado na Rua Serra de Bragança nº 923 (com entrada também pela Rua Itapura 671), apartamento nº 82, 8º andar do Bloco A (Edifício Serra de Bragança), do Condomínio Residencial Serra Alta, situado no bairro do Tatuapé, Município de São Paulo.

Às fls.93 dos autos encontra-se juntado o Termo de Penhora e Depósito do bem-imóvel constritado.

Entendendo fática a matéria em testilha o ínclito magistrado que preside o feito houve por bem nomear perito judicial para realização da perícia em tela, recaiando tal mister na pessoa do signatário (fls. 59 dos autos).



Esta perícia reger-se-á pelos ditames da NBR14.653-2 da ABNT e demais prescrições normativas recomendadas pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

2) VISTORIA

Assim que habilitado para ter acesso aos autos, e mercê da prerrogativa insculpida no artigo 473, § 3º, do Novo CPC, levou a efeito este perito a vistoria do imóvel em apreço.

Trata-se de um imóvel residencial, localizado na Rua Serra de Bragança nº 923 (com entrada também pela Rua Itapura 671), apartamento nº 82, 8º andar do Bloco A (Edifício Serra de Bragança), do Condomínio Residencial Serra Alta, situado no bairro do Tatuapé, Município de São Paulo (vide croquis em Anexo 01). Está situado no Setor 054, Quadra 049, com índice fiscal igual a 3.149,00 , em conformidade com a Planta Genérica de Valores do Município do ano de 2020.



O Condomínio Residencial Serra Alta é constituído por três blocos de edifícios (Bloco A – Edifício Serra de Bragança; Bloco B – Edifício Serra de Japi e Bloco C – Edifício Serra de Botucatu). O Bloco A (Edifício Serra de Bragança), que abrange a unidade avalianda, ostenta 2 subsolos, andar térreo, 17 pavimentos tipo (com 4 apartamentos por andar), 8 apartamentos duplex (18º andar) e ático. O Edifício Serra de Bragança (Bloco A) é servido por 02 elevadores (01 social e 01 de serviço).

O imóvel avaliando, em consonância com a Matrícula nº 282.516 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (fls.18/19 dos autos), apresenta área privativa equivalente a 65,15 m², área comum de 46,60 m² (já incluída a área referente à uma vaga de garagem), perfazendo a área total correspondente a 111,75 m².



O imóvel em tela em sua área privativa é constituído pelos seguintes cômodos principais : sala de estar/jantar ; varanda ; 03 dormitórios (um revertido em sala); banheiro; cozinha e área de serviço

Corresponde ao imóvel avaliando uma fração ideal no terreno que abrange o empreendimento equivalente a 1,3267%.

O imóvel em questão ostenta padrão de construção equivalente ao de apartamento de padrão médio (patamar médio), idade estimada em torno de 22 anos, e estado de conservação da edificação “necessitando de reparos simples”, em conformidade com o Estudo “Índice de Unidades Padronizadas 2019” (doc. Anexo 02), trabalho este complementar ao Estudo “Valores De Edificações de Imóveis Urbanos”, editado pelo IBAPE em 2017.



As dependências privativas do apartamento em questão apresentam o seguinte memorial descritivo de acabamentos : pisos frios – cerâmica esmaltada ; paredes – cerâmica esmaltada e massa corrida/látex ; teto – massa corrida/látex. As esquadrias metálicas são de alumínio. As portas são de madeira, masseadas e pintadas a esmalte. As ferragens e os metais são de boa qualidade.

O Condomínio Residencial Serra Alta apresenta as seguintes dependências principais de uso comum : áreas de lazer e circulação; jardins; sala de ginástica; 03 salões de festas com 2 sanitários, copa e cozinha; piscina descoberta (adulto e infantil); salão de jogos; playground; quadra poliesportiva; área de churrasqueira; sauna seca com 02 sanitários e vagas de garagem (subsolos).

A região em que está situado o imóvel periciando é de característica mista (residencial e comercial), com predominância de imóveis de padrão médio, sendo dotada de todos os melhoramentos públicos e serviços urbanos usuais.



Os parâmetros para a região, de acordo com as normas avaliatórias preconizadas pelo IBAPE (Grupo II, 5ª Zona - Incorporações Padrão Médio), são os seguintes:

Pmi = sem limitação (profundidade mínima)

Pma = sem limitação (profundidade máxima)

Fr = 16,00 m (frente de referência)

Ce = valorização de 10,00% (fator de frentes múltiplas)



3) AVALIAÇÃO

O critério que será utilizado para a avaliação do imóvel, “*data venia*”, recomendado pela própria Jurisprudência dos Tribunais do Poder Judiciário, é o do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, ou seja, o valor do imóvel será determinado por comparação com outros semelhantes que tenham seus preços conhecidos no mercado imobiliário.

Evidentemente, como sói acontecer no método adentrado, necessitar-se-á de uma HOMOGENEIZAÇÃO aos dados encontrados para que possam ser comparados quanto as diferenças existentes em localização, época, aproveitamento, padrão, obsolescimento, etc. ..., invocando sempre os ensinamentos do brilhante ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINE. “Avaliações de Imóveis” - 3ª ed. - 1.957 - pág.14, parágrafo 1º:



“... os peritos e assistentes técnicos acham-se na obrigação de fazer sobressair todas as possibilidades econômicas dos imóveis, pelo seu aproveitamento racional e eficiente ainda mesmo quando os proprietários de tais imóveis ou desconheçam essas possibilidades ou não tenham recursos para dar-lhes valia”. (sic)

Determinação do preço unitário básico:

Para a determinação do preço unitário que governará a avaliação da unidade em tela, apresenta-se a análise de ofertas na região circunvizinha do imóvel avaliando, bem como foram estudadas algumas transações verificadas nessa mesma região.



A pesquisa pautar-se-á pela recomendação do ENGENHEIRO JOSÉ CARLOS PELLEGRINO, “expert” dos mais renomados na área da Engenharia Legal.

“A pesquisa para a fixação do valor básico unitário a ser adotado na avaliação de um imóvel deve conter, preferivelmente, elementos da mesma região geo-econômica, do mesmo zoneamento e do mesmo setor fiscal, evitando-se a coleta de dados com mais de dois anos anteriores à data da avaliação.”

Tais dados foram obtidos em exaustiva pesquisa efetuada junto a corretores autônomos, imobiliárias, compradores e vendedores.



Ressalte-se que os elementos fornecidos são COMPARÁVEIS, CONFIÁVEIS, E COMPROVÁVEIS, e em número suficiente para permitir a elaboração de um trabalho cômputo, calcado em normas e critérios utilizados na hodierna especialidade da Engenharia de Avaliações.

A dificuldade maior encontrada na pesquisa respeita, principalmente, ao cuidado com o tratamento dispensado às transações, devido ao procedimento consagrado e amplamente admitido pelos autores das mesmas, de declarar nas escrituras valores diferentes aos das transações realizadas, já que não são todas as transações que podem ser aceitas como base segura na elaboração de uma boa pesquisa; na verdade, há várias que devem ser sumariamente rejeitadas por não oferecerem condições suficientes de retratar a situação do mercado.



Eis algumas das restrições mais

comuns:

- as provenientes de transações, principalmente entre parentes, cuja tendência é de se fazer por preços baixos, inferiores ao valor real, com o objetivo de reduzir o imposto; ou de atender as conveniências pessoais dos intervenientes com vistas a uma eventual regularização das respectivas declarações de bens junto ao Imposto de Renda; ou mesmo por ignorância do valor do imóvel.

- as transações realizadas entre pessoas jurídicas e ou seus sócios, incluindo-se as escrituras públicas de alteração de contrato social, incorporações, fusões, em que haja aumento de capital, com conferência de bens, posto que, o jogo de interesses envolvidos na operação pode aviltar o valor real, geralmente com tendência altista;



- as transações que envolvem hipotecas ou empréstimos com garantias diversas, inclusive a de bens imóveis, principalmente as realizadas com bancos ou companhias de investimentos, uma vez que esses estabelecimentos financeiros não têm o menor critério para estabelecer índices de liquidez das propriedades imobiliárias, e, na maior parte das vezes, mantém, à testa do setor ou departamento competente, pessoal não habilitado para determinar tais índices;

- as transações “causa mortis”, em processo de inventário, porque as mesmas, pelo menos hoje em dia, são colocadas nos valores venais lançados pela Prefeitura e, quase sempre, situados muito aquém do valor provável.

- finalmente, as transações decorrentes de atos expropriatórios, quer amigáveis, quer judiciais, porque as mesmas nunca representam um valor justo conforme reza a lei, mas se constituem, antes, em simples comprador por necessidade (expropriante) que deseja pagar o mínimo possível e um vendedor obrigado a transacionar (expropriado).



CRITÉRIOS DE HOMOGENEIZAÇÃO UTILIZADOS NA ANÁLISE

Serão aplicados os seguintes fatores de homogeneização aos elementos de pesquisa :

***fator de fonte:** ff

Para compensar a elasticidade natural dos negócios :

ff = 1,00 (negócio realizado) ; ff = 0,90 (imóvel em oferta)

***fator de atualização:** fa

As ofertas ou os negócios realizados em tempo pretérito serão atualizados pelo índice do IGPM da FGV.

*** Participação do terreno e construção:** Na homogeneização do valor dos elementos comparativos, foi estimado o percentual de 30% referente a incidência do terreno no valor unitário de venda e o percentual de 70% a incidência da construção no valor unitário de venda.



***fator de localização: Fl**

Transposição do elemento pesquisado
para o local do imóvel avaliando.

Setor : 054 ; Quadra : 049 ; Índice Fiscal : 3.149,00

Portanto :

$$fl = \frac{\text{índice fiscal do imóvel avaliando (3.149,00)}}{\text{índice fiscal do elemento de pesquisa}}$$

***fator vaga de garagem: Fvg**

Adequação do número de vagas de garagem
dos elementos de pesquisa em relação ao número de vagas do imóvel
avaliando.

$$Fvg = fvg \text{ avaliando} / fvg \text{ elemento de pesquisa}$$

- 01 vaga → fvg = 1,00 (idêntico ao paradigma)

- 02 vagas → fvg = 1,05 (diferente do paradigma)



*** fator de padrão: Fp**

Adequação dos diversos padrões construtivos dos elementos de pesquisa para o padrão de construção do imóvel avaliando, de acordo com o Estudo “Índice de Unidades Padronizadas 2019” (doc. Anexo 02).

$F_p = f_p \text{ avaliando} / f_p \text{ elemento de pesquisa}$

- padrão médio (limite mínimo) $f_p = 4,568$ (diferente do paradigma)
- padrão médio (patamar médio) $f_p = 5,075$ (idêntico ao paradigma)
- padrão médio (limite máximo) $f_p = 5,583$ (diferente do paradigma)

*** fator de depreciação pelo obsoletismo e pelo estado conservação do imóvel : Foc**

Homogeneização dos elementos pesquisados em relação ao imóvel avaliando, no que se refere a depreciação física e funcional devido ao obsoletismo pela idade e conservação .



-
- idade estimada imóvel avaliando (Ie) : 2 anos
 - estado de conservação : necessitando de reparos simples

Da **Tabela 1**, extraída do Estudo “ÍNDICE DE UNIDADES PADRONIZADAS 2019” (doc. Anexo 02), trabalho este complementar ao Estudo Valores De Edificações de Imóveis Urbanos, editado pelo IBAPE em 2017, tem-se para apartamentos com padrão médio :

Ir (vida referencial) : 60 anos

R (valor residual) : 20%

Portanto, tem –se :

$$Ie / Ir = 22 / 60 = 36,67\%$$

O fator Foc é determinado pela seguinte expressão :

$$Foc = R + K \times (1 - R), \text{ onde :}$$



R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na **Tabela 1** (Anexo 02) .

K = coeficiente de Ross/Heideck, depreendido da **Tabela 2** (Anexo 02) .

Tendo sido constatado que o estado de conservação do imóvel avaliando corresponde ao da referência “ e ” (necessitando de reparos simples) do **Quadro 1** do estudo retro citado (Anexo 02), ao submetermos tais parâmetros à **Tabela 2** (Anexo 02), de dupla entrada, obtém-se o valor de K = 0,6114.

Substituindo-se os valores na expressão genérica, tem-se o valor do fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação do imóvel em questão (Foc_a) :

$$Foc_a = 0,20 + 0,6114 (1,00 - 0,20) = 0,6891$$

Portanto, na homogeneização tem-se:

$$Foc = \frac{Foc_a \quad \text{fator deprec. obsolescência e conserv. avaliando (0,6891)}}{Foc_p \quad \text{fator deprec. obsolescência e conserv. elem. de pesquisa}}$$



ANÁLISE DOS ELEMENTOS DE PESQUISA

- **Elemento nº 1:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Serra de Bragança nº923, apto. andar intermediário, do Condomínio Residencial Serra Alta (Edifício Serra do Japi).
- **Fonte:** Tatuapé Imóveis, tel : 98551-2000.
- **Data da Oferta:** Junho / 20
- **Fator de Fonte:** ff = 0,90
- **Fator de Atualização:** fa =1,00
- **Valor da Oferta:** Vo = R\$540.000,00
- **Área Útil :** Au = 70,00 m²
- **Valor unitário :** Vu

$$Vu = Vo \times ff \times fa / Au$$

$$Vu = R\$540.000,00 \times 0,90 \times 1,00 / 70,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$6.942,86 / \text{m}^2$$



• **Fator de Padrão:** F_p

padrão do **elemento de pesquisa nº 1** : médio (patamar médio),
portanto:

$$F_p = 5,075 \text{ (fp avaliando)} / 5,075 \text{ (fp elem.pesq.)} = 1,00$$

$$F_p - 1 = 0,00$$

$$\rightarrow \text{influência } F_p = \text{R\$0,00/m}^2$$

• **Fator de obsolescência e conservação :** F_{oc}

Idade aparente edificação elemento nº 1 (I_e) = 22 anos

Da **Tabela 1** (Anexo 02), tem-se para apartamentos com padrão médio:

$$I_r = 60 \text{ anos e } R = 20\%$$

$$I_e / I_r = 22 / 60 = 36,67\%$$

Tendo sido constatado que o estado de conservação do **elemento de pesquisa nº 1** corresponde ao da referência “e” (necessitando de reparos simples) do **Quadro 1** do estudo retro citado (Anexo 02), ao submetermos tais parâmetros à **Tabela 2** (Anexo 02), de dupla entrada, obtém-se o valor de $K = 0,6114$.



Substituindo-se os valores na expressão genérica, tem-se o valor do fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação do **elemento de pesquisa nº 1** (Foc_p) :

$$Foc_p = 0,20 + 0,6114 (1,00 - 0,20) = 0,6891$$

Portanto, para Foc , tem-se:

$$Foc = \frac{Foc_a}{Foc_p} = \frac{0,6891}{0,6891} = 1,00$$

$$Foc - 1 = 0,00 \rightarrow \text{influência Foc} = \mathbf{R\$0,00/m^2}$$

- **Fator de vaga de garagem:** Fvg

- nº de vagas do elemento de pesquisa nº 1 : 02 vagas

$$Fvg = 1,00 / 1,05 = 0,9524 \ ; \ Fvg - 1 = - 0,0476$$

$$\rightarrow \text{influência Fvg} = \mathbf{R\$6.942,86 \times - 0,0476 \times 0,70 \text{ (constr.)} = - R\$231,34/m^2}$$



• **Fator de Localização:** Floc

elemento de pesquisa nº 1 : Setor : 054

Quadra : 049

Índice Fiscal : 3.149,00

$$F_l = 3.149,00 / 3.149,00 = 1,00$$

$$F_l - 1 = 0,00$$

$$\rightarrow \text{influência Floc} = \mathbf{R\$0,00/m^2}$$

• **Valor Unitário Básico Homogeneizado:** Vuh₁

$$V_{uh_1} = V_u + (\text{influência } F_p) + (\text{influência } F_{oc}) + (\text{influência } F_{vg}) + (\text{influência } F_{loc})$$

$$V_{uh_1} = R\$6.942,86/m^2 + R\$0,00/m^2 + R\$0,00/m^2 - R\$231,34/m^2 + R\$0,00/m^2$$

$$\mathbf{V_{uh_1} = R\$6.711,52 / m^2}$$



-
- **Elemento nº 2:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Itapura nº 633/671, apto. andar intermediário, do Condomínio Residencial Serra Alta (Edifício Serra do Botucatu).
 - **Fonte:** 3 A Imobiliária, tel : 2638-2077.
 - **Data da Oferta:** Junho / 20
 - **Fator de Fonte:** ff = 0,90
 - **Fator de Atualização:** fa =1,00
 - **Valor da Oferta:** Vo = R\$550.000,00
 - **Área Útil:** Au = 67,00 m²
 - **Valor unitário:** Vu

$$Vu = Vo \times ff \times fa / Au$$

$$Vu = R\$550.000,00 \times 0,90 \times 1,00 / 67,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$7.388,06 / \text{m}^2$$



• **Fator de Padrão:** Fp

padrão do **elemento de pesquisa nº 2** : médio (patamar médio),
portanto:

$$Fp = 5,075 \text{ (fp avaliando)} / 5,075 \text{ (fp elem.pesq.)} = 1,00$$

$$Fp - 1 = 0,00$$

$$\rightarrow \text{influência } Fp = \text{R\$0,00/m}^2$$

• **Fator de obsolescência e conservação :** Foc

Idade aparente edificação elemento nº 2 (Ie) = 22 anos

Da **Tabela 1** (Anexo 02), tem-se para apartamentos com padrão médio:

$$Ir = 60 \text{ anos e } R = 20\%$$

$$Ie / Ir = 22 / 60 = 36,67\%$$

Tendo sido constatado que o estado de conservação do **elemento de pesquisa nº 2** corresponde ao da referência “e” (necessitando de reparos simples) do **Quadro 1** do estudo retro citado (Anexo 02), ao submetermos tais parâmetros à **Tabela 2** (Anexo 02), de dupla entrada, obtém-se o valor de K = 0,6114.



Substituindo-se os valores na expressão genérica, tem-se o valor do fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação do **elemento de pesquisa nº 2** (Foc_p) :

$$Foc_p = 0,20 + 0,6114 (1,00 - 0,20) = 0,6891$$

Portanto, para Foc , tem-se:

$$Foc = \frac{Foc_a}{Foc_p} = \frac{0,6891}{0,6891} = 1,00$$

$$Foc - 1 = 0,00 \rightarrow \text{influência Foc} = \mathbf{R\$0,00/m^2}$$

- **Fator de vaga de garagem:** Fvg

- nº de vagas do elemento de pesquisa nº 2 : 02 vagas

$$Fvg = 1,00 / 1,05 = 0,9524 \ ; \ Fvg - 1 = - 0,0476$$

$$\rightarrow \text{influência Fvg} = \mathbf{R\$7.388,06 \times - 0,0476 \times 0,70 \text{ (constr.)} = - \mathbf{R\$246,17/m^2}$$



• **Fator de Localização:** Floc

elemento de pesquisa n° 2 : Setor : 054

Quadra : 049

Índice Fiscal : 3.149,00

$$F_l = 3.149,00 / 3.149,00 = 1,00$$

$$F_l - 1 = 0,00$$

$$\rightarrow \text{influência Floc} = \mathbf{R\$0,00/m^2}$$

• **Valor Unitário Básico Homogeneizado:** Vuh₂

$$V_{uh_2} = V_u + (\text{influência } F_p) + (\text{influência } F_{oc}) + (\text{influência } F_{vg}) + (\text{influência } F_{loc})$$

$$V_{uh_2} = R\$7.388,06/m^2 + R\$0,00/m^2 + R\$0,00/m^2 - R\$246,17/m^2 + R\$0,00/m^2$$

$$\mathbf{V_{uh_2} = R\$7.141,89 / m^2}$$



-
- **Elemento nº 3:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Itapura nº 671, apto. andar intermediário, do Condomínio Residencial Serra Alta (Edifício Serra do Botucatu).
 - **Fonte:** Evan de Paula, corretor autônomo, tel : 99992-1246.
 - **Data da Oferta:** Junho / 20
 - **Fator de Fonte:** ff = 0,90
 - **Fator de Atualização:** fa =1,00
 - **Valor da Oferta:** Vo = R\$532.000,00
 - **Área Útil:** Au = 67,00 m²
 - **Valor unitário:** Vu

$$Vu = Vo \times ff \times fa / Au$$

$$Vu = R\$532.000,00 \times 0,90 \times 1,00 / 67,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$7.146,27 / \text{m}^2$$



• **Fator de Padrão:** Fp

padrão do **elemento de pesquisa nº 3** : médio (patamar médio),
portanto:

$$Fp = 5,075 \text{ (fp avaliando)} / 5,075 \text{ (fp elem.pesq.)} = 1,00$$

$$Fp - 1 = 0,00$$

$$\rightarrow \text{influência } Fp = \text{R\$0,00/m}^2$$

• **Fator de obsolescência e conservação :** Foc

Idade aparente edificação elemento nº 3 (Ie) = 22 anos

Da **Tabela 1** (Anexo 02), tem-se para apartamentos com padrão médio:

$$Ir = 60 \text{ anos e } R = 20\%$$

$$Ie / Ir = 22 / 60 = 36,67\%$$

Tendo sido constatado que o estado de conservação do **elemento de pesquisa nº 3** corresponde ao da referência “e” (necessitando de reparos simples) do **Quadro 1** do estudo retro citado (Anexo 02), ao submetermos tais parâmetros à **Tabela 2** (Anexo 02), de dupla entrada, obtém-se o valor de K = 0,6114.



Substituindo-se os valores na expressão genérica, tem-se o valor do fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação do **elemento de pesquisa nº 3** (Foc_p) :

$$Foc_p = 0,20 + 0,6114 (1,00 - 0,20) = 0,6891$$

Portanto, para Foc , tem-se:

$$Foc = \frac{Foc_a}{Foc_p} = \frac{0,6891}{0,6891} = 1,00$$

$$Foc - 1 = 0,00 \rightarrow \text{influência Foc} = \text{R\$0,00/m}^2$$

- **Fator de vaga de garagem:** Fvg

- nº de vagas do elemento de pesquisa nº 3 : 01 vaga

$$Fvg = 1,00 / 1,00 = 1,00 ; Fvg - 1 = 0,00$$

$$\rightarrow \text{influência Fvg} = \text{R\$0,00/m}^2$$



• **Fator de Localização:** Floc

elemento de pesquisa n° 3 : Setor : 054

Quadra : 049

Índice Fiscal : 3.149,00

$$F_l = 3.149,00 / 3.149,00 = 1,00$$

$$F_l - 1 = 0,00$$

$$\rightarrow \text{influência Floc} = \mathbf{R\$0,00/m^2}$$

• **Valor Unitário Básico Homogeneizado:** Vuh₃

$$V_{uh_3} = V_u + (\text{influência } F_p) + (\text{influência } F_{oc}) + (\text{influência } F_{vg}) + (\text{influência } F_{loc})$$

$$V_{uh_3} = R\$7.146,27/m^2 + R\$0,00/m^2 + R\$0,00/m^2 + R\$0,00/m^2 + R\$0,00/m^2$$

$$\mathbf{V_{uh_3} = R\$7.146,27 / m^2}$$



-
- **Elemento nº 4:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Serra de Bragança nº 923, apto. andar alto, do Condomínio Residencial Serra Alta (Edifício Serra de Bragança).
 - **Fonte:** Boker Vip Consultoria Imobiliária, tel : 3582-1454.
 - **Data da Oferta:** Junho / 20
 - **Fator de Fonte:** ff = 0,90
 - **Fator de Atualização:** fa =1,00
 - **Valor da Oferta:** Vo = R\$545.000,00
 - **Área Útil:** Au = 65,15 m²
 - **Valor unitário:** Vu

$$Vu = Vo \times ff \times fa / Au$$

$$Vu = R\$545.000,00 \times 0,90 \times 1,00 / 65,15 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$7.528,78 / \text{m}^2$$



• **Fator de Padrão:** Fp

padrão do **elemento de pesquisa nº 4** : médio (patamar médio),
portanto:

$$Fp = 5,075 \text{ (fp avaliando)} / 5,075 \text{ (fp elem.pesq.)} = 1,00$$

$$Fp - 1 = 0,00$$

$$\rightarrow \text{influência } Fp = \text{R\$0,00/m}^2$$

• **Fator de obsolescência e conservação :** Foc

Idade aparente edificação elemento nº 4 (Ie) = 22 anos

Da **Tabela 1** (Anexo 02), tem-se para apartamentos com padrão médio:

$$Ir = 60 \text{ anos e } R = 20\%$$

$$Ie / Ir = 22 / 60 = 36,67\%$$

Tendo sido constatado que o estado de conservação do **elemento de pesquisa nº 4** corresponde ao da referência “e” (necessitando de reparos simples) do **Quadro 1** do estudo retro citado (Anexo 02), ao submetermos tais parâmetros à **Tabela 2** (Anexo 02), de dupla entrada, obtém-se o valor de K = 0,6114.



Substituindo-se os valores na expressão genérica, tem-se o valor do fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação do **elemento de pesquisa nº 4** (Foc_p) :

$$Foc_p = 0,20 + 0,6114 (1,00 - 0,20) = 0,6891$$

Portanto, para Foc , tem-se:

$$Foc = \frac{Foc_a}{Foc_p} = \frac{0,6891}{0,6891} = 1,00$$

$$Foc - 1 = 0,00 \rightarrow \text{influência Foc} = \mathbf{R\$0,00/m^2}$$

- **Fator de vaga de garagem:** Fvg

- nº de vagas do elemento de pesquisa nº 4 : 01 vaga

$$Fvg = 1,00 / 1,00 = 1,00 ; Fvg - 1 = 0,00$$

$$\rightarrow \text{influência Fvg} = \mathbf{R\$0,00/m^2}$$



• **Fator de Localização:** Floc

elemento de pesquisa n° 4 : Setor : 054

Quadra : 049

Índice Fiscal : 3.149,00

$$F_l = 3.149,00 / 3.149,00 = 1,00$$

$$F_l - 1 = 0,00$$

$$\rightarrow \text{influência Floc} = \mathbf{R\$0,00/m^2}$$

• **Valor Unitário Básico Homogeneizado:** Vuh₄

$$V_{uh_4} = V_u + (\text{influência } F_p) + (\text{influência } F_{oc}) + (\text{influência } F_{vg}) + (\text{influência } F_{loc})$$

$$V_{uh_4} = R\$7.528,78/m^2 + R\$0,00/m^2 + R\$0,00/m^2 + R\$0,00/m^2 + R\$0,00/m^2$$

$$\mathbf{V_{uh_4} = R\$7.528,78 / m^2}$$



-
- **Elemento nº 5:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Serra de Bragança nº 791, apto. andar intermediário, do Residencial Absolute.
 - **Fonte:** Tatuapé Imóveis, tel : 98551-2000.
 - **Data da Oferta:** Junho / 20
 - **Fator de Fonte:** $ff = 0,90$
 - **Fator de Atualização:** $fa = 1,00$
 - **Valor da Oferta:** $V_o = R\$560.000,00$
 - **Área Útil :** $A_u = 70,00 \text{ m}^2$
 - **Valor unitário :** V_u

$$V_u = V_o \times ff \times fa / A_u$$

$$V_u = R\$560.000,00 \times 0,90 \times 1,00 / 70,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = R\$7.200,00 / \text{m}^2$$



• **Fator de Padrão:** Fp

padrão do **elemento de pesquisa nº 5** : médio (limite mínimo), portanto:

$$Fp = 5,075 \text{ (fp avaliando)} / 4,568 \text{ (fp elem.pesq.)} = 1,1110$$

$$Fp - 1 = 0,1110$$

$$\rightarrow \text{influência Fp} = \text{R\$7.200,00} \times 0,1110 \times 0,70 \text{ (constr.)} = \text{R\$559,44/m}^2$$

• **Fator de obsolescimento e conservação :** Foc

Idade aparente edificação elemento nº 5 (Ie) = 15 anos

Da **Tabela 1** (Anexo 02), tem-se para apartamentos com padrão médio:

$$Ir = 60 \text{ anos e } R = 20\%$$

$$Ie / Ir = 15 / 60 = 25,00\%$$

Tendo sido constatado que o estado de conservação do **elemento de pesquisa nº 5** corresponde ao da referência “e” (necessitando de reparos simples) do **Quadro 1** do estudo retro citado (Anexo 02), ao submetermos tais parâmetros à **Tabela 2** (Anexo 02), de dupla entrada, obtém-se o valor de $K = 0,6909$.



Substituindo-se os valores na expressão genérica, tem-se o valor do fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação do **elemento de pesquisa nº 5** (Foc_p) :

$$Foc_p = 0,20 + 0,6909 (1,00 - 0,20) = 0,7527$$

Portanto, para Foc , tem-se:

$$Foc = \frac{Foc_a}{Foc_p} = \frac{0,6891}{0,7527} = 0,9155$$

$$Foc - 1 = - 0,0845$$

$$\rightarrow \text{influência Foc} = \text{R\$7.200,00} \times - 0,0845 \times 0,70 \text{ (constr.)} = - \text{R\$425,88/m}^2$$

• **Fator de vaga de garagem:** Fvg

- nº de vagas do elemento de pesquisa nº 5 : 02 vagas

$$Fvg = 1,00 / 1,05 = 0,9524 \ ; \ Fvg - 1 = - 0,0476$$

$$\rightarrow \text{influência Fvg} = \text{R\$7.200,00} \times - 0,0476 \times 0,70 \text{ (constr.)} = - \text{R\$239,90/m}^2$$



• **Fator de Localização:** Floc

elemento de pesquisa nº 5 : Setor : 054

Quadra : 048

Índice Fiscal : 3.257,00

$$F_l = 3.149,00 / 3.257,00 = 0,9668$$

$$F_l - 1 = - 0,0332$$

$$\rightarrow \text{influência Floc} = \text{R\$7.200,00} \times - 0,0332 \times 0,30 \text{ (terr.)} = - \text{R\$71,71/m}^2$$

• **Valor Unitário Básico Homogeneizado:** Vuh₅

$$V_{uh_5} = V_u + (\text{influência } F_p) + (\text{influência } F_{oc}) + (\text{influência } F_{vg}) + (\text{influência } F_{loc})$$

$$V_{uh_5} = \text{R\$7.200,00/m}^2 + \text{R\$559,44/m}^2 - \text{R\$425,88/m}^2 - \text{R\$239,90/m}^2 - \text{R\$71,71/m}^2$$

$$V_{uh_5} = \text{R\$7.021,95 / m}^2$$



-
- **Elemento nº 6:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Serra de Bragança nº 1.555, apto. andar alto, do Condomínio Edifício Red Tatuapé.
 - **Fonte:** Vila Real Administração de Imóveis, tel : 2341-1484.
 - **Data da Oferta:** Junho / 20
 - **Fator de Fonte:** $ff = 0,90$
 - **Fator de Atualização:** $fa = 1,00$
 - **Valor da Oferta:** $V_o = R\$750.000,00$
 - **Área Útil :** $A_u = 71,00 \text{ m}^2$
 - **Valor unitário :** V_u

$$V_u = V_o \times ff \times fa / A_u$$

$$V_u = R\$750.000,00 \times 0,90 \times 1,00 / 71,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = R\$9.507,04 / \text{m}^2$$



• **Fator de Padrão:** Fp

padrão do **elemento de pesquisa nº 6** : médio (limite máximo),
portanto:

$$Fp = 5,075 \text{ (fp avaliando)} / 5,583 \text{ (fp elem.pesq.)} = 0,9090$$

$$Fp - 1 = - 0,0910$$

$$\rightarrow \text{influência Fp} = \text{R\$9.507,04} \times - 0,0910 \times 0,70 \text{ (constr.)} = - \text{R\$605,60/m}^2$$

• **Fator de obsolescência e conservação :** Foc

Idade aparente edificação elemento nº 6 (Ie) = 06 anos

Da **Tabela 1** (Anexo 02), tem-se para apartamentos com padrão médio:

$$Ir = 60 \text{ anos e } R = 20\%$$

$$Ie / Ir = 06 / 60 = 10,00\%$$

Tendo sido constatado que o estado de conservação do **elemento de pesquisa nº 6** corresponde ao da referência “d” (entre regular e necessitando de reparos simples) do **Quadro 1** do estudo retro citado (Anexo 02), ao submetermos tais parâmetros à **Tabela 2** (Anexo 02), de dupla entrada, obtém-se o valor de K = 0,8685.



Substituindo-se os valores na expressão genérica, tem-se o valor do fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação do **elemento de pesquisa nº 6** (Foc_p) :

$$Foc_p = 0,20 + 0,8685 (1,00 - 0,20) = 0,8948$$

Portanto, para Foc , tem-se:

$$Foc = \frac{Foc_a}{Foc_p} = \frac{0,6891}{0,8948} = 0,7701$$

$$Foc - 1 = - 0,2299$$

$$\rightarrow \text{influência Foc} = \text{R\$9.507,04} \times - 0,2299 \times 0,70 \text{ (constr.)} = - \text{R\$1.529,97/m}^2$$

• **Fator de vaga de garagem:** Fvg

- nº de vagas do elemento de pesquisa nº 5 : 02 vagas

$$Fvg = 1,00 / 1,05 = 0,9524 \ ; \ Fvg - 1 = - 0,0476$$

$$\rightarrow \text{influência Fvg} = \text{R\$9.507,04} \times - 0,0476 \times 0,70 \text{ (constr.)} = - \text{R\$316,77/m}^2$$



• **Fator de Localização:** Floc

elemento de pesquisa nº 6 : Setor : 054

Quadra : 052

Índice Fiscal : 2.893,00

$$F_l = 3.149,00 / 2.893,00 = 1,0885$$

$$F_l - 1 = 0,0885$$

$$\rightarrow \text{influência Floc} = \text{R\$9.507,04} \times 0,0885 \times 0,30 \text{ (terr.)} = \text{R\$252,41/m}^2$$

• **Valor Unitário Básico Homogeneizado:** Vuh₆

$$V_{uh_6} = V_u + (\text{influência } F_p) + (\text{influência } F_{oc}) + (\text{influência } F_{vg}) + (\text{influência } F_{loc})$$

$$V_{uh_6} = \text{R\$9.507,04/m}^2 - \text{R\$605,60/m}^2 - \text{R\$1.529,97/m}^2 - \text{R\$316,67/m}^2 - \text{R\$252,41/m}^2$$

$$V_{uh_6} = \text{R\$7.307,11 / m}^2$$



-
- **Elemento nº 7:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Serra de Bragança nº 953, apto. andar intermediário, do Condomínio Edifício Esporte e Vida Tatuapé.
 - **Fonte:** Natália Empreendimentos Imobiliários, tel : 2642-4215.
 - **Data da Oferta:** Junho / 20
 - **Fator de Fonte:** ff = 0,90
 - **Fator de Atualização:** fa = 1,00
 - **Valor da Oferta:** Vo = R\$690.000,00
 - **Área Útil:** Au = 73,00 m²
 - **Valor unitário:** Vu

$$Vu = Vo \times ff \times fa / Au$$

$$Vu = R\$690.000,00 \times 0,90 \times 1,00 / 73,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$8.506,85 / \text{m}^2$$



• **Fator de Padrão:** Fp

padrão do **elemento de pesquisa nº 7** : médio (limite mínimo), portanto:

$$Fp = 5,075 \text{ (fp avaliando)} / 4,568 \text{ (fp elem.pesq.)} = 1,1110$$

$$Fp - 1 = 0,1110$$

$$\rightarrow \text{influência Fp} = \text{R\$8.506,85} \times 0,1110 \times 0,70 \text{ (constr.)} = \text{R\$660,98/m}^2$$

• **Fator de obsolescência e conservação :** Foc

Idade aparente edificação elemento nº 7 (Ie) = 04 anos

Da **Tabela 1** (Anexo 02), tem-se para apartamentos com padrão médio:

$$Ir = 60 \text{ anos e } R = 20\%$$

$$Ie / Ir = 04 / 60 = 6,67\%$$

Tendo sido constatado que o estado de conservação do **elemento de pesquisa nº 7** corresponde ao da referência “d” (entre regular e necessitando de reparos simples) do **Quadro 1** do estudo retro citado (Anexo 02), ao submetermos tais parâmetros à **Tabela 2** (Anexo 02), de dupla entrada, obtém-se o valor de K = 0,8846.



Substituindo-se os valores na expressão genérica, tem-se o valor do fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação do **elemento de pesquisa nº 7** (Foc_p) :

$$Foc_p = 0,20 + 0,8846 (1,00 - 0,20) = 0,9077$$

Portanto, para Foc , tem-se:

$$Foc = \frac{Foc_a}{Foc_p} = \frac{0,6891}{0,9077} = 0,7592$$

$$Foc - 1 = - 0,2408$$

$$\rightarrow \text{influência Foc} = \text{R\$}8.506,85 \times - 0,2408 \times 0,70 \text{ (constr.)} = - \text{R\$}1.433,92/\text{m}^2$$

• **Fator de vaga de garagem:** Fvg

- nº de vagas do elemento de pesquisa nº 7 : 02 vagas

$$Fvg = 1,00 / 1,05 = 0,9524 \ ; \ Fvg - 1 = - 0,0476$$

$$\rightarrow \text{influência Fvg} = \text{R\$}8.506,85 \times - 0,0476 \times 0,70 \text{ (constr.)} = - \text{R\$}283,45/\text{m}^2$$



• **Fator de Localização:** Floc

elemento de pesquisa nº 7 : Setor : 054

Quadra : 049

Índice Fiscal : 3.281,00

$$F_l = 3.149,00 / 3.281,00 = 0,9598$$

$$F_l - 1 = - 0,0402$$

$$\rightarrow \text{influência Floc} = \text{R\$}8.506,85 \times - 0,0402 \times 0,30 \text{ (terr.)} = - \text{R\$}102,59/\text{m}^2$$

• **Valor Unitário Básico Homogeneizado:** Vuh₇

$$V_{uh_7} = V_u + (\text{influência Fp}) + (\text{influência Foc}) + (\text{influência Fvg}) + (\text{influência Floc})$$

$$V_{uh_7} = \text{R\$}8.506,85/\text{m}^2 - \text{R\$}660,98/\text{m}^2 - \text{R\$}1.433,927/\text{m}^2 - \text{R\$}283,45/\text{m}^2 - \text{R\$}102,59/\text{m}^2$$

$$V_{uh_7} = \text{R\$}7.347,87 / \text{m}^2$$



RESUMO DOS VALORES ENCONTRADOS:

- 1) R\$6.711,52 / m²
- 2) R\$7.141,89 / m²
- 3) R\$7.146,27 / m²
- 4) R\$7.528,78 / m²
- 5) R\$7.021,95 / m²
- 6) R\$7.307,11 / m²
- 7) R\$7.347,87 / m²

S = R\$50.205,39 / m²

A média aritmética dos valores encontrados, assim se expressa:

$$\frac{R\$50.205,39}{7} = R\$7.172,20 / m^2$$



MÉDIA DA TENDÊNCIA CENTRAL:

De acordo com as normas recomendadas pelo IBAPE para saneamento dos dados amostrais, deve-se considerar como intervalo de variação tolerável 30% em torno da média. Para o caso em tela tem-se, portanto :

Limite Superior	R\$9.323,86 / m ²
Limite Inferior	R\$5.020,54 / m ²

O modelo aritmético visto linhas atrás, visa a eliminação de elementos que por motivos vários não possam ser utilizados para a determinação de um VALOR MÉDIO REPRESENTATIVO.

No caso de cotações de imóveis, seriam aqueles elementos extremamente discrepantes da média, os quais estariam afetados, quase sempre, por um dos fatores abaixo:



-
- 1) Desconhecimento das condições reais de mercado por parte de um dos participantes da transação;
 - 2) Pretensões exageradas de alguns vendedores;
 - 3) Serem elementos muito antigos e que mesmo atualizados por índices oficiais, não alcançariam as cotações vigentes;
 - 4) Necessidade premente de comprar e vender;
 - 5) Serem elementos que não pertençam ao UNIVERSO em análise;
 - 6) Estarem afetados por condições ou fatos especiais e particulares;
 - 7) Outros fatores não mencionados.



“*In casu*” vertente, todos os elementos estão inseridos no intervalo de confiança, e a média aritmética obtida deve prevalecer.

Logo, o valor unitário básico que representa com o grau de certeza exigido por norma o valor real de mercado é aquele equivalente a média aritmética obtida, ou seja, R\$7.172,20 / m², e deve prevalecer.

Portanto:

Valor unitário básico determinado

$$Vub = R\$7.172,20 / m^2$$



4) VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor do bem - imóvel avaliando
resulta do seguinte produto:

$V_i = A \times V_{ub}$, onde :

V_i = valor do bem – imóvel avaliando

A = área privativa construída da unidade

V_{ub} = valor unitário básico determinado

Portanto:

$$V_i = 65,15 \text{ m}^2 \times \text{R\$}7.172,20 / \text{m}^2$$

$$V_i = \text{R\$}467.268,83 \text{ , ou em números redondos :}$$

$$\mathbf{V_i = \text{R\$}467.300,00}$$

(quatrocentos e sessenta e sete mil, e trezentos reais)

(Junho de 2020)



5) FOTOGRAFIAS E DETALHES COMPLEMENTARES DA VISTORIA



Foto 1 : Aspectos da fachada frontal do Bloco A (Edifício Serra de Bragança) do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 2 : Aspectos da fachada frontal do Bloco A (Edifício Serra de Bragança) do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 3 : Aspectos da fachada de fundos do Bloco A (Edifício Serra de Bragança) do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 4 : Aspectos da fachada de fundos do Bloco A (Edifício Serra de Bragança) do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 5 : Aspectos de fachada lateral do Bloco A (Edifício Serra de Bragança) do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 6 : Aspectos da guarita/recepção (vista externa) do Condomínio Residencial Serra Alta (Rua Itapura 671/633).





Foto 7 : Aspectos da guarita/recepção (vista externa) do Condomínio Residencial Serra Alta (Rua Serra de Bragança 923).





Foto 8 : Aspectos da guarita/recepção (vista interna) do Condomínio Residencial Serra Alta (Rua Serra de Bragança 923).





Foto 9 : Aspectos do playground do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 10 : Aspectos da área de churrasqueira do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 11 : Aspectos da área de churrasqueira do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 12 : Aspectos de área de circulação/lazer do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 13 : Aspectos de área de circulação/lazer do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 14 : Aspectos de área de circulação/lazer do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 15 : Aspectos da área de piscinas (adulto e infantil) do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 16 : Aspectos da quadra poliesportiva do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 17 : Aspectos da sala de ginástica do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 18 : Aspectos da sala de ginástica do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 19 : Aspectos da sauna seca do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 20 : Aspectos do sanitário feminino (térreo) que serve a sala de ginástica e sauna do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 21 : Aspectos do sanitário masculino (térreo) que serve a sala de ginástica e sauna do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 22 : Aspectos do salão de festas do Edifício Serra de Bragança do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 23 : Aspectos do salão de festas do Edifício Serra de Bragança do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 24 : Aspectos da copa do salão de festas do Edifício Serra de Bragança do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 25 : Aspectos do sanitário feminino do salão de festas do Edifício Serra de Bragança do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 26 : Aspectos do sanitário masculino do salão de festas do Edifício Serra de Bragança do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 27 : Aspectos do salão de jogos do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 27 : Aspectos do salão de jogos do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 28 : Aspectos do hall de elevadores do 2º subsolo do Edifício Serra de Bragança (Condomínio Residencial Serra Alta).





Foto 29 : Aspectos do 2º subsolo do Edifício Serra de Bragança (Condomínio Residencial Serra Alta), que abarca a vaga de garagem pertinente à unidade avalianda.





Foto 30 : Aspectos do 2º subsolo do Edifício Serra de Bragança (Condomínio Residencial Serra Alta), que abarca a vaga de garagem pertinente à unidade avalianda.





Foto 31 : Aspectos da porta de entrada do Edifício Serra de Bragança, que abrange a unidade avalianda.





Foto 32 : Aspectos do hall de entrada do Edifício Serra de Bragança (pavimento térreo), que abrange a unidade avalianda.





Foto 33 : Aspectos do hall de elevadores do Edifício Serra de Bragança (pavimento térreo), que abrange a unidade avalianda.





Foto 34 : Aspectos do elevador de serviço (8º andar) do Edifício Serra de Bragança, que abrange a unidade avalianda.



Foto 35 : Aspectos do elevador social (8º andar) do Edifício Serra de Bragança, que abrange a unidade avalianda.





Foto 36 : Aspectos da porta de entrada da unidade avalianda.





Foto 37 : Aspectos da Rua Serra de Bragança defronte a entrada 01 do Condomínio Residencial Serra Alta.





Foto 38 : Aspectos da Rua Itapura defronte a entrada 02 do Condomínio Residencial Serra Alta.





6) ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo técnico, que se compõe de 92 folhas (sendo esta última datada e assinada) e mais 02 anexos .

O signatário coloca-se à disposição de Vossa Excelência, para dirimir eventuais dúvidas que possam advir dos conceitos aqui emitidos.

São Paulo, junho de 2020.



ENGº ALMIR FRANCO DE LIMA
Membro Titular do IBAPE