

24

897

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP

1) 16/14 40 7070 DE
QUINZE DIAS.

1uri.

Sd 2/5/2019.



PROCESSO Nº: 0111354-15.2009.8.26.0002
AÇÃO: PROCEDIMENTO ORDINÁRIO

MARCOS AUGUSTO DA SILVA, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por CONSTRUTORA VEIGA DOS SANTOS contra MARIA ISABEL FARAH NASSIF FIORAVANTI, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

I – Preliminares.....	3
I.1 – Considerações Preliminares.....	3
I.2 – Objetivo do Trabalho.....	3
II – Características do Imóvel.....	5
II.1 – Situação.....	5
II.2 – Ocupação.....	5
II.3 – Mapa Fiscal.....	6
II.4 – Zoneamento.....	6
II.5 – Melhoramentos.....	6
II.6 – Localização.....	7
III – Vistoria do Imóvel.....	8
III.1 – O Edifício Barão de Belém.....	8
III.2 – Características da Unidade em Avaliação.....	8
III.2.1 – Áreas.....	10
III.2.2 – Padrão Construtivo.....	10
III.2.3 – Estado de Conservação.....	10
IV – Documentação Fotográfica.....	12
V – Avaliação.....	36
V.1 – Metodologia.....	36
V.2 – Valor Unitário da Área Privativa.....	37
V.3 – Valor do Imóvel.....	37
V.4 – Valor dos Direitos da REQUERIDA sobre o Imóvel.....	38
VI – Conclusão.....	40
VII – Considerações Finais.....	41
VIII – Encerramento.....	43

Preliminares

1.1 – Considerações Preliminares

A REQUERENTE apresentou inicial (fls. 02 a 11 dos autos) solicitando, dentre outros motivos, que a REQUERIDA fosse citada a apresentar defesa perante os termos da ação, assim como ao pagamento de todos os ônus e demais despesas inerentes ao imóvel em questão (IPTU's, taxas condominiais vencidas, dentre outras), pelas razões e motivos já expostos na exordial.

De acordo com os fatos já narrados nos autos e tendo em vista que não houve a quitação dos débitos por parte da RÉ, as referidas dívidas recaíram sobre os direitos que a mesma possui sobre o imóvel a ser avaliado, na forma de penhora (fls. 698 a 700 dos autos), sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 837 dos autos) para a respectiva avaliação.

Informo ainda que, a convite deste signatário, a Eng^a Rosana Akemi Murakami, registrada no CREA sob nº 5060563814, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

1.2 – Objetivo do Trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o "Valor de Mercado Livre para Venda" do imóvel, assim como os "Direitos Reais" que a REQUERIDA possui sobre a Unidade Autônoma designada Apartamento nº 62 (6º andar), integrante do Edifício Barão de Belém, estando este situado na Avenida Barão de Monte Mor nº 330, no bairro Real Parque, 30º Subdistrito – Ibirapuera, município de São Paulo/SP.

Entendemos como "Valor de Mercado Livre para Venda", a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda "à vista", a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dívidas e dívidas e quanto a eventuais fins expropriatórios, e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **abril/2019**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

Cabe ressaltar que, por não fazer parte do escopo do presente trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio avaliado foi realizada.

Características do Imóvel

II.1 – Situação

O Edifício Barão de Belém está situado à Avenida Barão de Monte Mor nº 330, na quadra completada pelas Avenidas Barão de Campos Gerais, Barão do Melgaço, Duquesa de Goiás, Rua Dauro Cavallaro, Paulo Bourroul e Travessa Barão de Iguatemi, no bairro Real Parque, 30º Subdistrito – Ibirapuera, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente 15 km do centro da cidade de São Paulo, localizado nas proximidades da Avenida Morumbi e Marginal Pinheiros, que se evidenciam como principais e importantes corredores viários da região.

A região caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar vários empreendimentos comerciais e diversificados.

Trata-se de um local, em grande parte, ocupado por imóveis de médio-alto padrão construtivo.

Para fins de avaliação, o bairro se enquadra na 5ª Zona – Incorporação Vertical Padrão Médio, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), possuindo frente referência de 16,00 m. Neste caso não se aplicam às profundidades ideais de terreno (pmi e pma).

II.2 – Ocupação

O imóvel avaliando atualmente encontra-se desocupado.

II.3 – Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2019 (*), o imóvel em questão situa-se na Quadra 059 do Setor 300 e possui Índice Fiscal 2.161,74.

(*) Planta Genérica de 2014, com acréscimo acumulado de 23,74 % referentes à 2015/2016 (9,50%), 2016/2017 (6,00%), 2017/2018 (3,00%) e 2018/2019 (3,50%), conforme índice estipulado pela Prefeitura do Município de São Paulo.

II.4 – Zoneamento

Após consulta aos mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em ZM, Zona Mista.

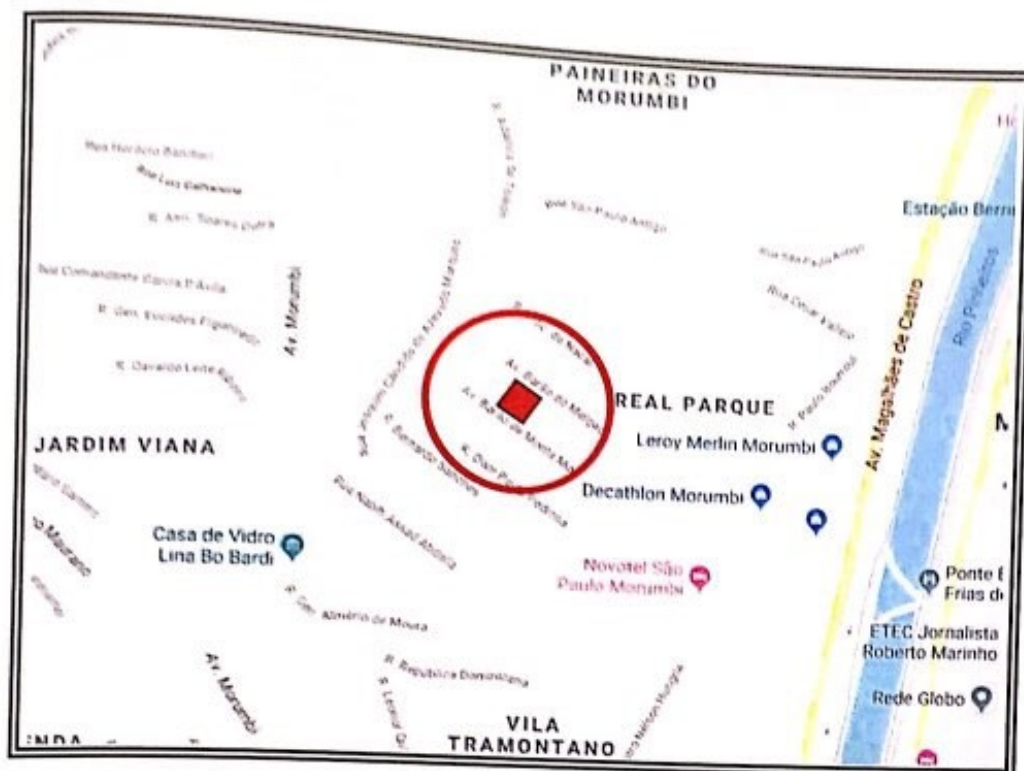
O uso atual dado ao imóvel é considerado como "conforme" perante a legislação em vigor.

Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

II.5 – Melhoramentos

O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, dentre outros.

II.6 - Localização



Vistoria do Imóvel

III.1 – O Edifício Barão de Belém

Em vistoria realizada no imóvel, dia 18/03/2019, verificou-se que o Edifício Barão de Belém, onde se encontra o imóvel avaliando, apresenta as seguintes características construtivas:

Item	Características
Composição (10 pavimentos)	- Térreo: recepção, áreas comuns e garagem; - 1º ao 9º andar: 02 (dois) apartamentos por andar, sendo o último composto por 02 (dois) pavimentos (cobertura duplex).
Estrutura	Concreto.
Fachada	Massa texturizada sob pintura.
Circulação Vertical	02 (dois) elevadores (sendo 01 social e outro de serviço) e 01 (uma) escada que interliga todos os pavimentos.

III.2 – Características da Unidade em Avaliação

O apartamento nº 62 está localizado no 6º andar do Edifício Barão de Belém e é constituído por: sala de estar com sacada e lareira, lavabo, 03 (três) dormitórios tipo suíte (com sacada), cozinha, área de serviço e dependências de empregada (dormitório e banheiro).

A unidade em avaliação possui o direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem, localizadas no pavimento térreo do Edifício Barão de Belém.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala de estar com lareira e sacada	Contrapiso	Massa sob pintura	Laje sob pintura
Lavabo	Cerâmica		Gesso sob pintura
Dormitórios 01 a 03 (suítes)	Contrapiso		Laje sob pintura
Banheiros das suítes 01 a 03	Cerâmica	Placa cerâmica	Gesso sob pintura
Cozinha			
Área de serviço			
Banheiro de empregada			
Dormitório de empregada		Massa sob pintura	Perfil em PVC

<u>Esquadrias e Vidros</u>	- Alumínio com vidros tipo liso na sala de estar, nos 03 (três) dormitórios (suítes), na cozinha e área de serviço; - Alumínio com vidros tipo boreal nos banheiros; - Os demais cômodos (lavabo e dependências de empregada) não possuem esquadrias.
<u>Portas</u>	- Madeira na sala de estar, no lavabo, nos 03 (três) dormitórios (suítes), nos banheiros e na cozinha; - Alumínio no dormitório de empregada; - Os demais cômodos (área de serviço e banheiro de empregada) não possuem portas.

III.2.1 – Áreas

Conforme Matrícula de Registro de Imóveis nº 203.305 (fls. 671 e 672 dos autos), o imóvel em questão apresenta as seguintes áreas:

Área Privativa:	
Área Comum (coberta):	123,030 m ²
Área Comum (descoberta):	74,141 m ²
Fração Ideal de Terreno:	42,217 m ²
	5,7180 %

III.2.2 – Padrão Construtivo

Baseado no trabalho "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos/2002" (atualizado em dezembro/2017), de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel avaliando pode ser classificado como "Classe Residencial, Grupo Apartamento Padrão Superior", com Intervalo de Fator Médio de padrão construtivo igual a 2,406 do valor R₈N do SINDUSCON.

III.2.3 – Estado de Conservação

De acordo com a cópia da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (Anexo II) e vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV), o estado de conservação do imóvel em avaliação pode ser considerado como "entre regular e reparos simples", possuindo idade de construção de 16 anos, vida útil de 60 anos e fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,815 (d-26 de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física).

Ressalta-se que não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.

Idade % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e sem valor



IV

Documentação Fotográfica

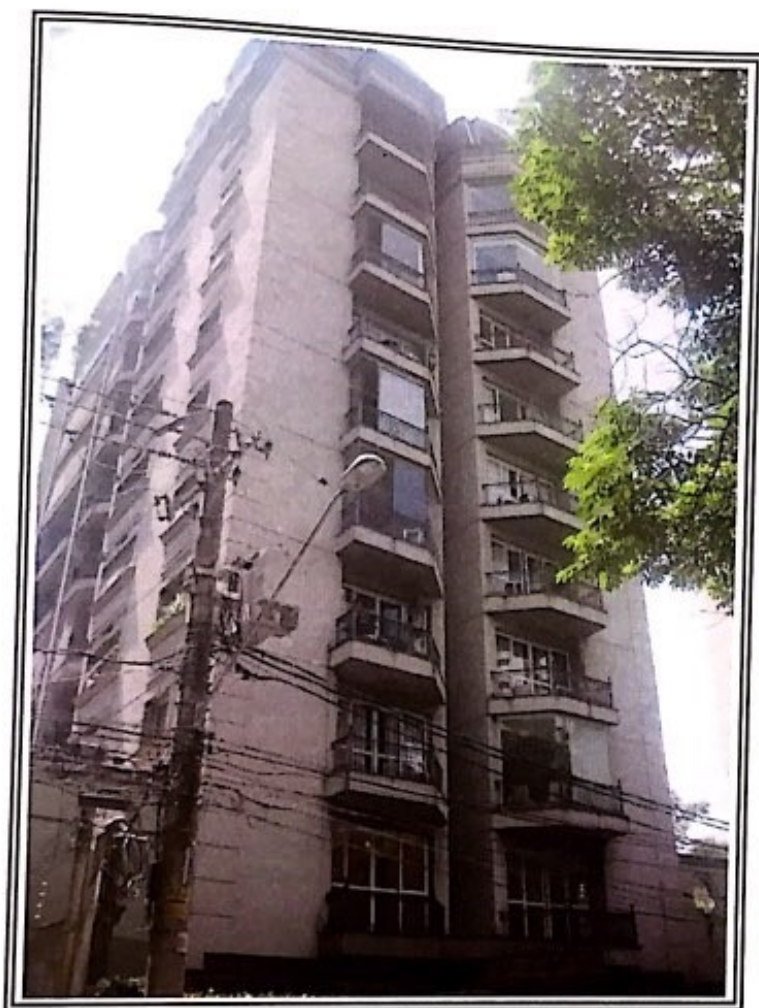


Foto nº 01: Vista geral do Edifício Barão de Belém



Fotos nº 02 e 03: Vista da Avenida Barão de Monte Mor





Foto nº 04: Vista da entrada/portaria do Edifício Barão de Belém



Foto nº 05: Vista do hall de entrada do Edifício Barão de Belém



Foto nº 06: Vista do hall de entrada do imóvel avaliando

g12

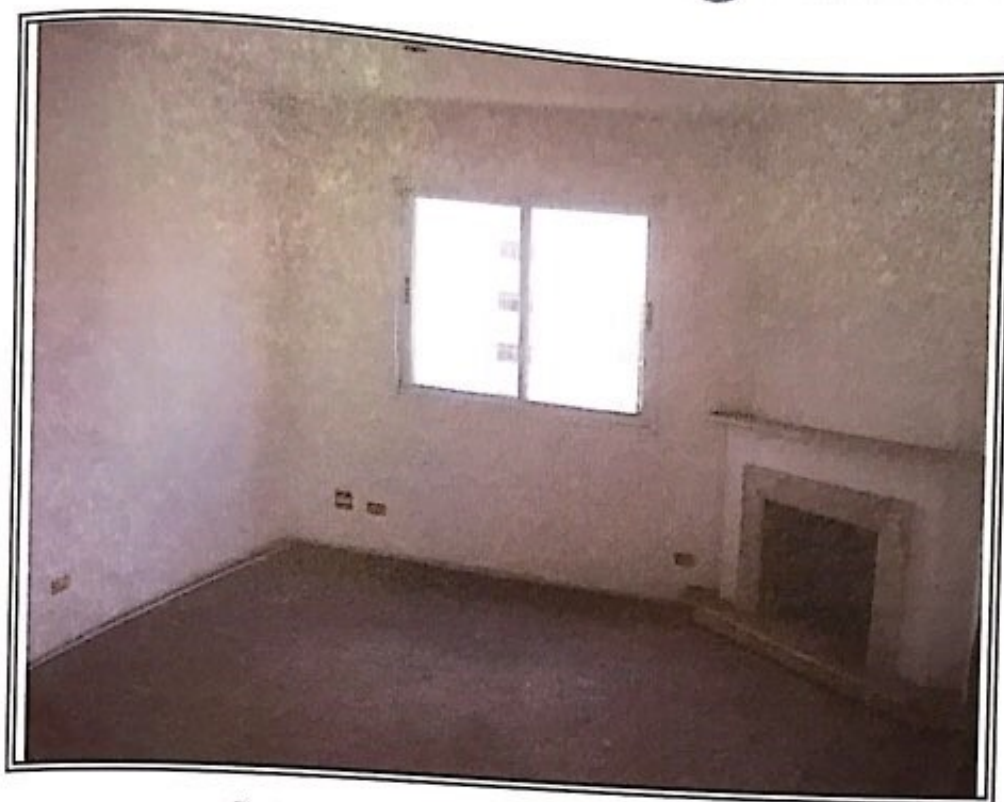


Foto nº 07: Vista geral da sala de estar



Foto nº 08: Vista da sacada da sala de estar



Foto nº 09: Vista do lavabo



914

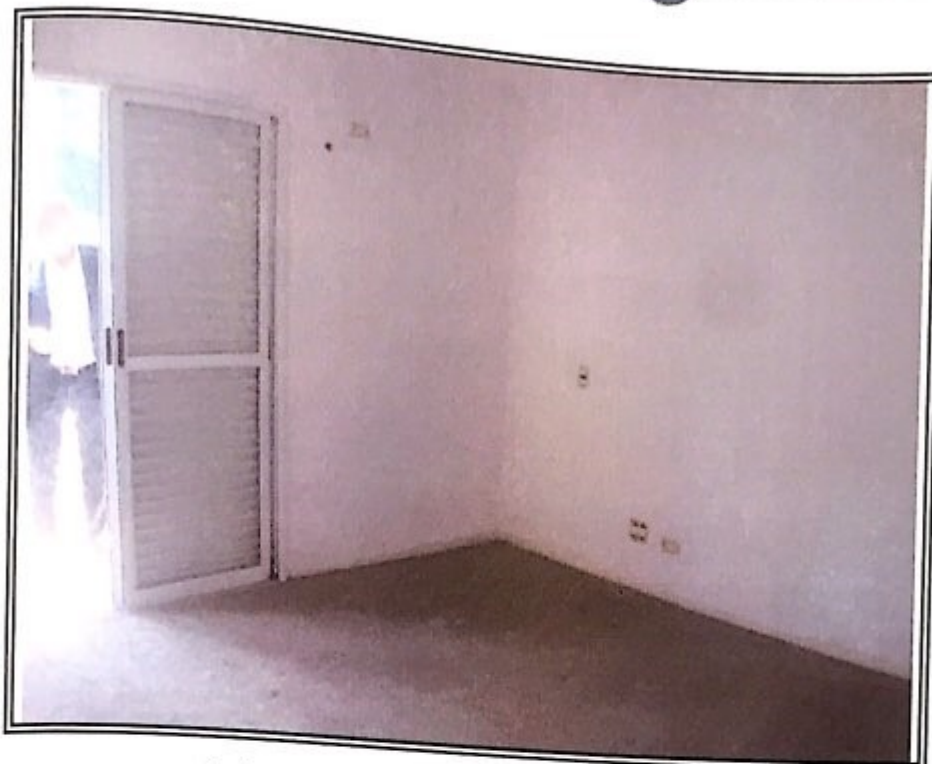


Foto nº 10: Vista do dormitório 01 (suíte)

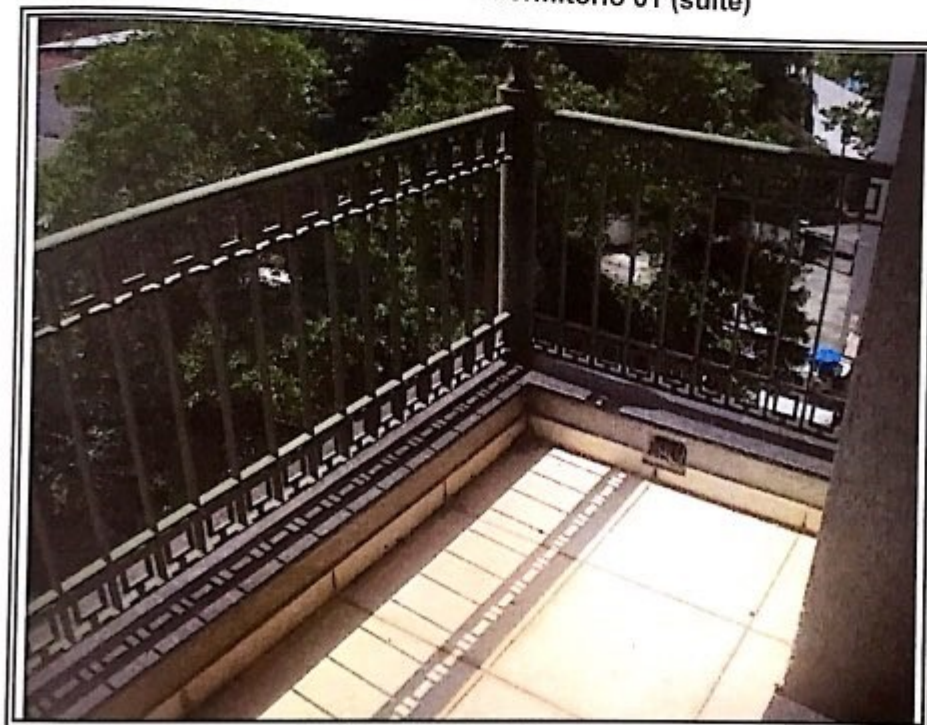


Foto nº 11: Vista da sacada do dormitório 01 (suíte)

[Handwritten signature]



Foto nº 12: Vista do banheiro da suíte 01

916
/

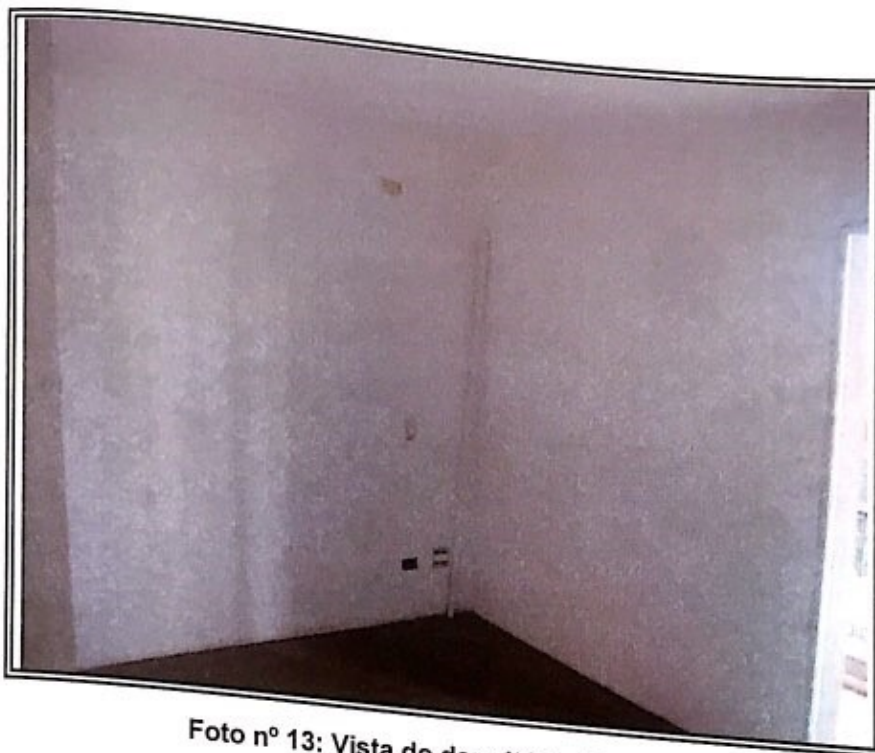


Foto nº 13: Vista do dormitório 02 (suíte)

[Handwritten signature]



Foto nº 14: Vista da sacada do dormitório 02 (suíte)



Foto nº 15: Vista do banheiro da suíte 02

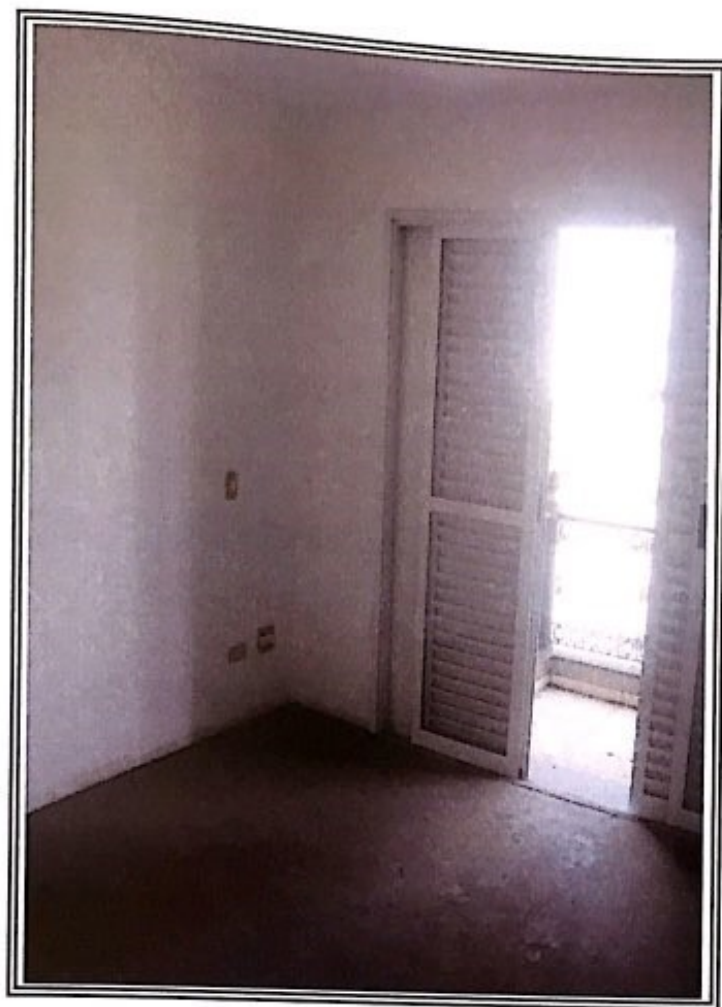


Foto nº 16: Vista do dormitório 03 (suíte)



Foto nº 17: Vista da sacada do dormitório 03 (suíte)



Foto nº 18: Vista do banheiro da suíte 03



Foto nº 19: Vista da cozinha

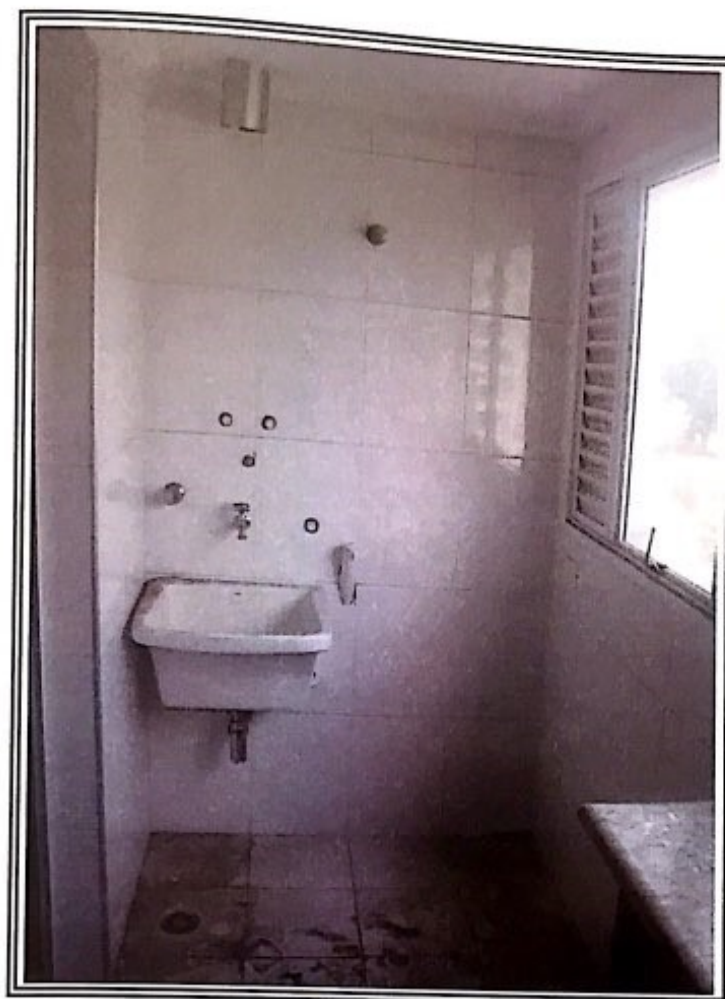


Foto nº 20: Vista da área de serviço

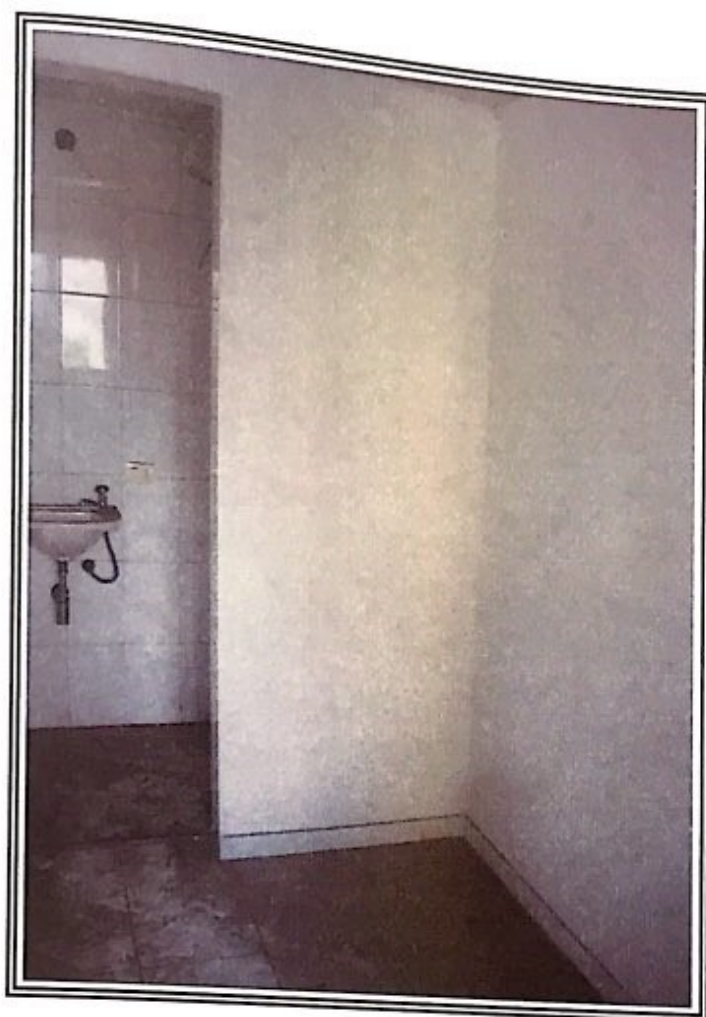


Foto nº 21: Vista do dormitório de empregada



Foto nº 22: Vista do banheiro de empregada



Foto nº 23: Vista geral da garagem do Edifício Barão de Belém



Foto nº 24: Vista das vagas de garagem da unidade autônoma em avaliação



Foto nº 25: Vista do depósito da unidade autônoma em avaliação

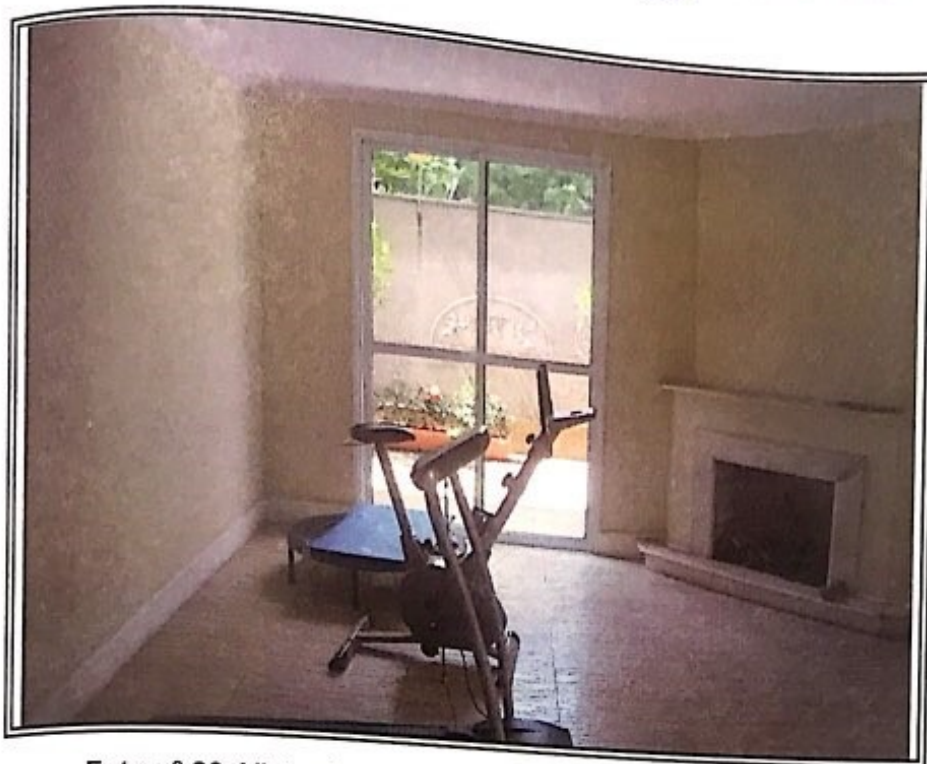


Foto nº 26: Vista da academia do Edifício Barão de Belém



Foto nº 27: Vista do salão de festas do Edifício Barão de Belém



Foto nº 28: Vista da brinquedoteca do Edifício Barão de Belém



Foto nº 29: Vista das piscinas (adulto e infantil) do Edifício Barão de Belém

930



Foto nº 30: Vista da sauna do Edifício Barão de Belém

Handwritten signature

931



Foto nº 31: Aspecto geral da jardinagem/paisagismos do
Edifício Barão de Belém

Avaliação

V.1 - Metodologia

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da norma vigente do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), as quais devem ser utilizadas na determinação do valor do imóvel.

De acordo com os elementos comparativos coletados (amostras) e tratamento de fatores realizados, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III** (Vide Anexo I) da referida norma ABNT, sendo para tanto adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

O Método Comparativo consiste na determinação do valor de um bem, conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa no mercado livre. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;
- b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;
- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, dentre outros.

V.2 - Valor Unitário da Área Privativa

Para se chegar ao "Valor de Mercado Livre para Venda" do imóvel acima mencionado, foi realizada ampla pesquisa nas imediações.

No anexo I (Pesquisa e Memória de Cálculos) desta avaliação apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados ou transacionados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais "Normas de Avaliações do IBAPE-SP" (Tratamento por Fatores). No modelo apresentado, mostrou-se eficiente para explicar a formação do valor unitário da área privativa (na região) os fatores "idade/estado de conservação", "padrão construtivo" e "área". Foi verificada também a influência dos fatores "localização" e "vagas de garagem", porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogeneizantes.

Referida pesquisa abrangeu 09 elementos comparativos representativos, estando todos situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, sendo datados da época da avaliação, os quais, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área privativa:

$$V_{ut} = R\$ 7.497,15/m^2 \text{ de área privativa}$$

V.3 - Valor do Imóvel

O valor de Mercado para Venda do imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_I = V_{ut} \times A$$

Onde:

- V_{ut} : valor unitário de área privativa = R\$ 7.497,15/m²
- A : área privativa do imóvel = 123,030 m²

$$V_I = 7.497,15 \times 123,030$$

$$V_I = \text{R\$ } 922.374,36$$

Ou em números redondos:

$V_I = \text{R\$ } 920.000,00/\text{abril}/2019$
(Novecentos e vinte mil reais)

V.4 - Valor dos Direitos da REQUERIDA sobre o Imóvel

Para se chegar ao "Valor dos Direitos que a REQUERIDA possui sobre o Imóvel", deve-se considerar sobre o valor do imóvel determinado no item anterior, uma parcela relativa aos impostos e tributos de registro e averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis estimados em 10% (dez por cento).

Desta forma, o referido valor será dado através da seguinte fórmula:

$$V_D = V_I \times F_{DR}$$

Onde:

- V_D : Valor dos direitos da REQUERIDA sobre o imóvel
- V_I : Valor de venda de mercado do imóvel = R\$ 920.000,00
- F_{DR} : Fator de despesas com registro imobiliário = 0,90 (10%)

- $V_D = R\$ 920.000,00 \times 0,90$
- $V_D = R\$ 828.000,00$

Ou em números redondos:

$V_D = R\$ 830.000,00/\text{abril}/2019$
(Oitocentos e trinta mil reais)

VI Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que:

1-) O "Valor dos Direitos" que REQUERIDA possui sobre o imóvel em questão, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

$$V_D = R\$ 830.000,00/\text{abril}/2019$$

(Oitocentos e trinta mil reais)

VII

Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- ✓ Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra livre de quaisquer ônus;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas.
- ✓ Não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel avaliando. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;

- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- ✓ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 01 de fevereiro de 2005).

VIII Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 43 (quarenta e três) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos;

Anexo II: Cópia da Certidão de Dados Cadastrais.

São Paulo, 18 de abril de 2019.



ENGº MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156



ENGº ROSANA AKEMI MURAKAMI
CREA 5060563814

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



940

ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS

Elementos Comparativos

Dados Gerais	data		1
	endereço		Abr/2019
Terreno	setor		Avenida Barão de Monte Mor nº 330 - Edifício Barão de Belém - 1º andar
	quadra		300
Construção	índice local		059
	valor do imóvel		2.161,74
Adicionais	terr	índice imobiliária	1.000.000,00
		contato	707 Imóveis
	imóvel	fone	Sra. Heloisa
		natureza	(11) 96287-0707 / (11) 98809-0399
		acessibilidade	oferta
		formato	direta
		esquina	regular
		topografia	não
		consistência	plano
			seco
		área privativa	123,03
		idade estimada	16
		estado conservação	d - entre regular e reparos simples
		padrão	apartamento superior c/ elev.
		face	-
		vagas	2
		pavimentos	1
		custo base	2,406
		coef. padrão	0,811
		coef. depreciação	0,00
		valor calculado	0,00
		valor arbitrado	0,00
		fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
		fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



942

Dados Gerais	data	Abr./2019	2
	endereço	Avenida Barão de Monte Mor nº 330 - Edifício Barão de Belém	
	setor	300	
	quadra	059	
	índice local	2.161,74	
	valor do imóvel	1.100.000,00	
	imobiliária	7G7 Imóveis	
	contato	Sra. Heloisa	
	fone	(11) 96287-0707 / (11) 98809-0399	
	natureza	oferta	
Térreo	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área privativa	123,03	
	idade estimada	16	
	estado conservação	b - entre novo e regular	
	padrão	apartamento superior c/ elev.	
	faco	-	
	vagas	2	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,406	
	coef. depreciação	0,865	
Adicionais	valor calculado	0,00	
	valor arbitrado	0,00	
	fator 1 - terreno	1,0000	
	fator 2 - terreno	1,0000	
	fator 3 - terreno	1,0000	
Imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000	
	fator 5 - (p.benf.)	1,0000	
	fator posicionamento	1,0000	
	observações		



943

Elementos Comparativos

			3
Dados Gerais		data	Abr /2019
		endereço	Avenida Barão de Monte Mor nº 382 - Edifício London Park - 7º andar
		setor	300
		quadra	059
		índice local	2.161,74
		valor do imóvel	950.000,00
		imobiliária	Corretora
		contato	Sra. Vanessa Kirsten
Terreno		fone	(11) 4851-0943
		natureza	oferta
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
Construção		topografia	plano
		consistência	seco
		área privativa	124,00
		idade estimada	20
		estado conservação	c - regular
		padrão	apartamento superior c/ elev (-)
		face	-
		vagas	3
		pavimentos	1
		custo base	0,00
		coef. padrão	2,172
		coef. depreciação	0,807
Adicionais	terr	valor calculado	0,00
		valor arbitrado	0,00
		fator 1 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
		fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
	fator posicionamento		1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

4			
Dados Gerais	data		Abr./2019
	endereço		Avenida Barão do Monte Mor nº 382 - Edifício London Park - 7º andar
	setor		300
	quadra		059
	índice local		2.161,74
	valor do imóvel		950.000,00
	imobiliária		Chaves Imóveis
	contato		Sra. Renata
	fone		(11) 3488-0080
	natureza		oferta
Terreno	acessibilidade		direta
	formato		regular
	esquina		não
	topografia		plano
	consistência		seco
Construção	área privativa		124,00
	idade estimada		20
	estado conservação		b - entre novo e regular
	padrão		apartamento superior c/ elev. (-)
	face		-
	vagas		3
	pavimentos		1
	custo base		0,00
	coef. padrão		2,172
	coef. depreciação		0,822
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benif)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Marcos Augusto da Silva
 ENGENHEIRO



Elementos Comparativos

5			
Dados Gerais	data	Abr./2019	
	endereço	Rua Americo Alves Pereira Filho nº 360 - Edifício Place Vendome - 7º andar	
	setor	300	
	quadra	067	
	índice local	2.695,06	
	valor do imóvel	715.000,00	
	imobiliária	Corretor	
	contato	Sr. Sergio Luis	
Terreno	fone	(11) 4750-7156	
	natureza	oferta	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	não	
	topografia	plano	
	consistência	seco	
Construção	área privativa	130,00	
	idade estimada	40	
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples	
	padrão	apartamento superior c/ elev. (-)	
	face	-	
	vagas	2	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,172	
	coef. depreciação	0,527	
	valor calculado	0,00	
	valor arbitrado	0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
		fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf.)	1,0000
	imóvel	fator posicionamento	1,0000
	observações		



alg

Elementos Comparativos

Elementos Comp.

6			
Dados Gerais	data	Abr./2019	
	endereço	Rua Barão de Castro Lima nº 52 - Edifício Península - andar médio	
	setor	300	
	quadra	046	
	índice local	2 271,87	
	valor do imóvel	850 000,00	
	imobiliária	Garden Park Imóveis	
	contato	Sr. Antonio Carlos	
	fone	(11) 3088-8811 / (11) 99933-2880	
Terreno	natureza	oferta	
	acessibilidade	direta	
	formato	regular	
	esquina	sim	
	topografia	plano	
Construção	consistência	seco	
	área privativa	130,00	
	idade estimada	30	
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples	
	padrão	apartamento superior c/ elev. (-)	
	face	-	
	vagas	3	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	2,172	
	coef. depreciação	0,660	
	valor calculado	0,00	
	valor arbitrado	0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

7		
Dados Gerais	data	Abr./2019
	endereço	Avenida Barão do Melgaço nº 547 - Edifício Barão de Taubaté - andar baixo
Terreno	setor	300
	quadra	045
Construção	índice local	2.745,79
	valor do imóvel	900.000,00
Adicionais	imobiliária	Correio
	contato	Sr. Sergio Luis
Terreno	fone	(11) 4750-7156
	natureza	oferta
Construção	acessibilidade	direta
	formato	regular
Adicionais	esquina	não
	topografia	plano
Construção	consistência	seco
	área privativa	150,00
Terreno	idade estimada	35
	estado conservação	c - regular
Construção	padrão	apartamento superior c/ elev. (-)
	face	-
Adicionais	vagas	2
	pavimentos	1
Construção	custo base	0,00
	coef. padrão	2,172
Adicionais	coef. depreciação	0,620
	valor calculado	0,00
Construção	valor arbitrado	0,00
	fator 1 - terreno	1,0000
Adicionais	fator 2 - terreno	1,0000
	fator 3 - terreno	1,0000
Terreno	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
	fator 5 - (p.benf.)	1,0000
Construção	fator posicionamento	1,0000
	observações	



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



gh8
K

Elementos Comparativos

			8
Dados Gerais	data		Abr./2019
	endereço		Rua Camilo Nader nº 155 - Edifício Mont Blanc - 1º andar
	setor		300
	quadra		080
	índice local		2.572,55
	valor do imóvel		1.200.000,00
	imobiliária		Spot Imóveis
	contato		Sr. José
Terreno	fone		(11) 3758-8474 / (11) 96229-4975
	natureza		oferta
	acessibilidade		direta
	formato		regular
	esquina		não
Construção	topografia		plano
	consistência		seco
	área privativa		130,00
	idade estimada		15
	estado conservação		c - regular
	padrão		apartamento superior c/ elev. (+)
	face		-
	vagas		3
	pavimentos		1
	custo base		0,00
	coef. padrão		2,640
	coef. depreciação		0,858
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf.)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

			9
Dados Gerais		data	Abr./2019
		endereço	Rua Visconde de Nacar nº 285 - Edifício Visconde de Malta - andar médio
		setor	300
		quadra	054
		índice local	2.363,43
		valor do imóvel	860.000,00
		imobiliária	Spot Imóveis
		contato	Sr. José
		fone	(11) 3758-8474 / (11) 96229-4975
Terreno		natureza	oferta
		acessibilidade	direta
		formato	regular
		esquina	não
		topografia	plano
Construção		consistência	seco
		área privativa	131,00
		idade estimada	30
		estado conservação	d - entre regular e reparos simples
		padrão	apartamento superior c/ elev. (-)
		face	-
		vagas	3
		pavimentos	1
		custo base	0,00
		coef. padrão	2,172
		coef. depreciação	0,660
Adicionais	terr	valor calculado	0,00
		valor arbitrado	0,00
		observações	
	imóvel	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
		fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf.)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Marcos Augusto da Silva
 ENGENHEIRO



950

Tratamentos

Avaliação de Terreno ?
 não

Parcela Benfeitorias
 80%

Fatores

F₁ Oferta

fator paradigma
 0,90

sim Floc Localização
 sim Fob Idade
 sim Fpad Padrão
 não Fpos Posicionamento
 sim Área
 sim Vagas

avaliando
 índice 2.161,74
 idade 16
 estado d - entre regular e reparos simples
 padrão apartamento superior c/ elev
 avaliando
 área 123,030
 vagas 2
 acréscimo 3%

não fator 4 - tp terr sobre terreno 1,0000
 não fator 5 - tp benf sobre benfeitoria 1,0000

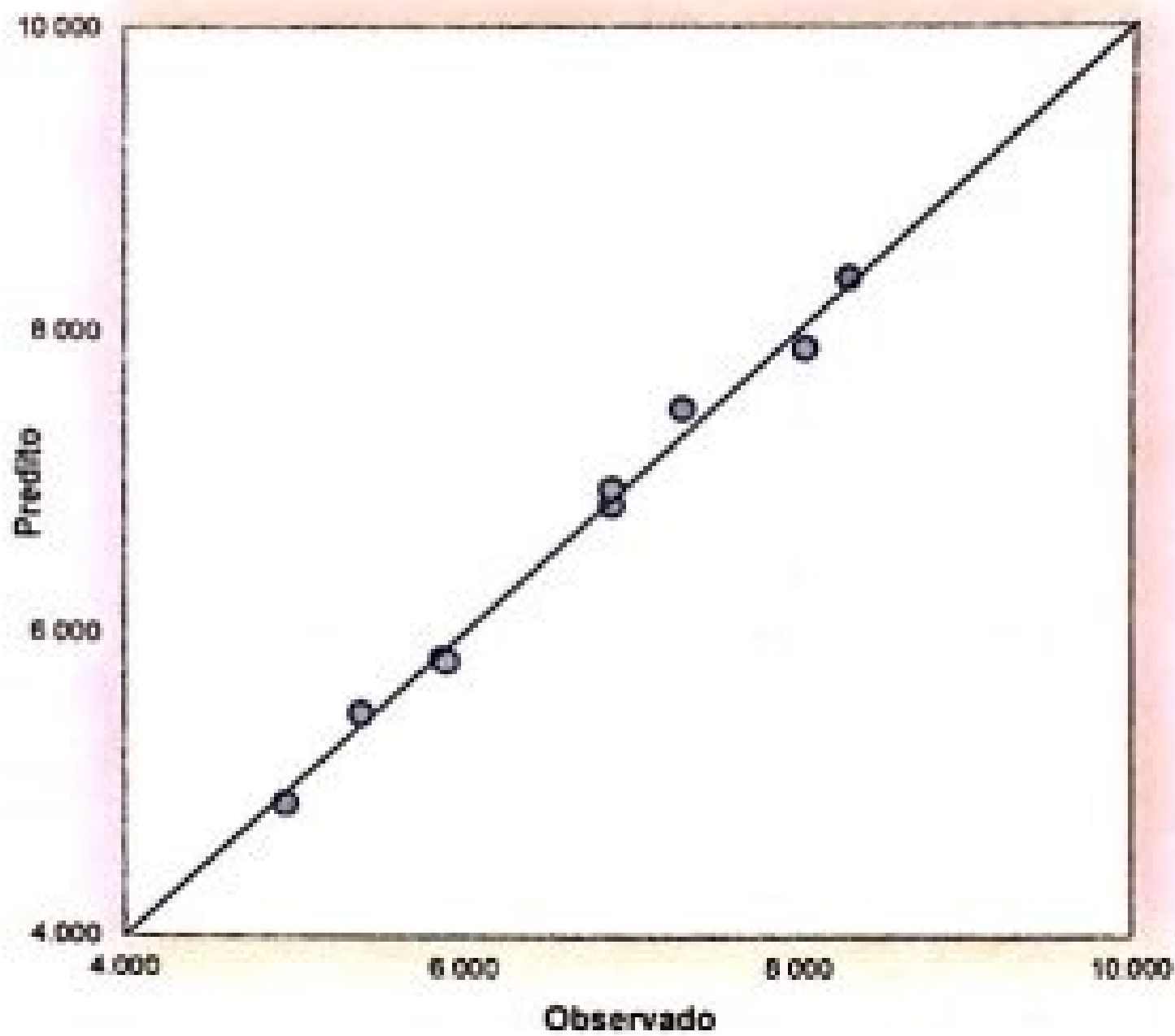
Modelo

Fatores

0	a	0	nenhum
2	b	2	Idade
3	c	3	Padrão
5	d	5	Área
0	e	0	nenhum
0	f	0	nenhum

Homogeneização

Unitário Original									Homogeneização			Var.
									1	2	3	
1	sim	7.315,29	0,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.315,29	7.315,29	7.315,29	1,00
2	sim	8.046,82	0,00	-398,88	0,00	0,00	0,00	0,00	7.647,94	7.647,94	7.647,94	0,95
3	sim	6.895,16	0,00	31,17	594,28	10,84	0,00	0,00	7.531,45	7.531,45	7.531,45	1,09
4	sim	6.895,16	0,00	-73,30	594,28	10,84	0,00	0,00	7.426,98	7.426,98	7.426,98	1,08
5	sim	4.950,00	0,00	2.137,21	426,63	54,93	0,00	0,00	7.568,77	7.568,77	7.568,77	1,53
6	sim	5.894,62	0,00	1.081,72	507,18	65,30	0,00	0,00	7.538,82	7.538,82	7.538,82	1,28
7	sim	5.400,00	0,00	1.334,22	465,41	219,46	0,00	0,00	7.419,09	7.419,09	7.419,09	1,37
8	sim	8.307,69	0,00	-363,22	-589,09	92,19	0,00	0,00	7.447,57	7.447,57	7.447,57	0,90
9	sim	5.908,40	0,00	1.086,09	509,23	74,76	0,00	0,00	7.578,48	7.578,48	7.578,48	1,28
10	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
11	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
12	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
13	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
14	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
15	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
16	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
17	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
18	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
19	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
20	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
21	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
22	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
23	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
24	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
25	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
26	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
27	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
28	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
29	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
30	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
31	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
32	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
33	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
34	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
35	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
36	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n
6.622,57		Média Aritmética							7.497,15	7.497,15	7.497,15	
1.164,23		Desvio Padrão							102,44	102,44	102,44	
4.635,80		- 30%							5.248,01	5.248,01	5.248,01	
8.609,34		+ 30%							9.746,30	9.746,30	9.746,30	
17,58%		Coef. Variação							1,37%	1,37%	1,37%	



953
✓

Avaliação

Dados	tipo	apartamento
	modalidade	venda
	data	Abr./2019
	local	Avenida Barão de Monte Mor nº 330, Apto 62, Real Parque - São Paulo/SP
	cliente	3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP

Área privativa 123,030 m²
Média Saneada 7.497,15 R\$/m²
Intervalo de Confiança (7449,45 - 7544,84)

Valor Total 922.374,36 R\$

Grau de Precisão III

Planilha de cálculo

Tratamento
por fatores

desenvolvimento
MERCATTO

956

ENQUADRAMENTO DO LAUDO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM USO DO TRATAMENTO POR FATORES
METODO COMPARATIVO DIRETO

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		5	
3	Identificação dos dados de mercado		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores		0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

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

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento

Laudo	Pontos ($\Sigma 1-4$)	Itens obrigatórios	Grau de fundamentação
Valor do Imóvel	09	II	Grau II

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	40%	50%

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

ANEXO II

CÓPIA DA CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 300.059.0355-3

Local do Imóvel:

AV BARAO DE MONTE MOR, 330 - AP 62 E VAGAS
04 E 07 ED BARAO DE BELEM CEP 05687-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV BARAO DE MONTE MOR, 330 - AP 62 E VAGAS
04 E 07 ED BARAO DE BELEM CEP 05687-010

Contribuinte(s):

CNPJ 62.392.212/0001-19 VEIGA JUNIOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA
CPF 214.978.548-06 MARIA ISABEL FARAH NASSIF FIORAVANTI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	1.000	Testada (m):	20,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0572
Área total (m²):	1.000		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	198	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	849	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2003		

Valores de m² (R\$):

de terreno:	2.159,00
da construção:	2.497,00

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

da área incorporada:	176.726,00
da área não incorporada:	0,00
da construção:	425.190,00
base de cálculo do IPTU:	601.916,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 16/05/2019, em

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

Data de Emissão: 15/02/2019

Número do Documento: 2.2019.000365749-7

Assinante: Renato Scarpiones Souza Júnior (CPF 412.465.998-99)

Olá Sra. ENILDA PEREIRA DE MIRANDA - enildad , última visita em 10/05/2019, 10:16hs

DEPÓSITO JUDICIAL

CUSTAS

0

PRINCIPAL > Depósito Judicial > Conta Judicial > Acompanhamento de MLE > Mandado

Operação realizada com sucesso.

Mandado Gravado - 20190510102451033554

Processo

Número do Processo: 0111354-15.2009.8.26.0002

Comarca: SÃO PAULO

Foro: Foro Regional II - Santo Amaro

Ofício/Cartório: Cartório Da 3ª Vara Cível

Vara: 3ª Vara Cível

	Tipo	Nome	CPF/CNPJ
Partes:	Autor	Construtora Veiga Junior Ltda	62.392.212/0001-19
	Adv. Autor	Daniela Gomes de Barros	266.028.848-83
	Réu	Maria Isabel Farah Nassif Fioravanti	214.978.548-06
	Adv. Réu	Diego Gomes Basse	276.105.068-18

Adicionar Solicitações Judiciais

(Selecione uma conta)

Contas Judiciais do Processo*	Número da Conta Judicial	Valor Depositado
+ 0,00	700112622618	R\$ 4.380,00
Saldo de Capital Disponível		

Solicitações do Mandado

03/2019

Solicitação

Solicitação R\$

1

700112622618

1

MARCOS
AUGUSTO DA
SILVA

4.461,96

Enviado ao
BB

960
ly

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato abaixo, constante da relação nº 0671/2019, foi disponibilizado na página 2290/2291 do Diário da Justiça Eletrônico em 21/05/2019. Considera-se data da publicação, o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Advogado

Diego Gomes Basse (OAB 252527/SP)
Rodrigo Morales Lima (OAB 396332/SP)
Marcio Kuperman Carlik (OAB 231642/SP)
Perola Kuperman Lancman (OAB 212567/SP)
Daniela Gomes de Barros (OAB 211910/SP)

Teor do ato: "Fis.897 e ss: Digam sobre o laudo no prazo de quinze dias. Intimem-se."

SÃO PAULO, 21 de maio de 2019.

Ellane de Moraes Brito Braga
Chefe de Seção Judiciária