



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 12ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DO CAPITAL

PROCESSO : Nº 1099345-78.2021.8.26.0100

ALMIR FRANCO DE LIMA, Engenheiro Civil e de Segurança, CREA nº 92.613/D, nomeado perito judicial nos autos do processo em epígrafe, onde tem curso a **ACÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – LOCAÇÃO DE IMÓVEL** que **MARIA RODRIGUES MAGALHÃES** promove em desfavor a **JOSÉ REINALDO LUNARDI GARCIA E OUTRO** 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 Dr. Seng nº182, apartamento nº 1001, 10º andar do Edifício Peri (Bloco B), do Condomínio Edifício Ceci e Peri, situado no bairro da Bela Vista, Município de São Paulo.

Às fls. 118 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. 113 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 Dr. Seng nº182 (esquina com Rua Rocha), apartamento nº 1001, 10º andar do Edifício Peri (Bloco B), do Condomínio Edifício Ceci e Peri, situado no bairro da Bela Vista, Município de São Paulo (vide croquis em Anexo 01). Está situado no Setor 009, Quadra 018, com índice fiscal igual a 4.164,00, em conformidade com a Planta Genérica de Valores do Município do ano de 2022.



O Condomínio Edifício Ceci e Peri é constituído por 2 blocos de edifícios (Bloco A – Ceci; Bloco B – Peri). O Edifício Peri, que abarca a unidade avalianda, é composto de 03 subsolos, andar térreo, mais 13 pavimentos superiores, cobertura e ático, onde se encontram a caixa d'água e casa de máquinas. É servido por 02 elevadores (01 social e 01 de serviço).

O imóvel avaliando, em consonância com o que se depreende da Matrícula nº 50.203 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 36/39 dos autos) e da Especificação de Condomínio em tela (doc. Anexo 03), apresenta área útil (privativa) equivalente a 36,81 m², sendo composto por cozinha, área de serviço, sala de estar/jantar, 01 dormitório e banheiro social. A área de uso comum referente ao apartamento perfaz o montante de 6,23 m², encerrando a unidade autônoma pericianda, portanto, a área total construída de 43,04 m². Corresponde ao imóvel em tela uma fração ideal no terreno que abrange o empreendimento equivalente a 0,2299%. O imóvel em apreço não é dotado de vaga de garagem.



O imóvel em questão ostenta padrão de construção equivalente ao de apartamento de padrão simples (índice médio), idade estimada em torno de 50 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.

O Condomínio Edifício Ceci e Peri apresenta as seguintes dependências principais de uso comum : áreas de lazer e circulação; hall de entrada, halls de elevadores, escadarias, área de quiosques e jardins, mini mercado 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 simples a 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 IBAPÉ (Grupo II, 5ª Zona), são os seguintes:

Pmi = sem limitação (profundidade mínima)

Pma = sem limitação (profundidade máxima)

Fr = 16,00 m (frente de referência)

Ce = valorização 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, obsolescência, 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 cômico, 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 = 0,95 (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 50% referente à incidência do terreno no valor unitário de venda, e o percentual de 50% concernente à incidência da construção no valor unitário de venda.



***fator de localização:** Fl

Transposição do elemento pesquisado
para o local do imóvel avaliando.

Setor : 009 ; Quadra : 018 ; Índice Fiscal : 4.164,00

Portanto :

$$fl = \frac{\text{índice fiscal do imóvel avaliando (4.164,00)}}{\text{índice fiscal do elemento de pesquisa}}$$

***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 = 1,05 (diferente do paradigma)
- sem vaga → fvg = 1,00 (idêntico ao 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 simples (índice mínimo) $f_p = 3,562$ (diferente do paradigma)
- padrão simples (índice médio) $f_p = 3,958$ (idêntico ao paradigma)
- padrão simples (índice máximo) $f_p = 4,354$ (diferente do paradigma)

*** fator de depreciação pelo obsolescência 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 obsolescência pela idade e estado de conservação.



- idade estimada imóvel avaliando (Ie) : 50 anos

- estado de conservação : regular

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 simples :

Ir (vida referencial) : 60 anos

R (valor residual) : 20%

Portanto, tem –se :

$$Ie / Ir = 50 / 60 = 83,33\%$$

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 = 0,197.

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) :

$$Foc_a = 0,20 + 0,197 (1,00 - 0,20) = 0,3576$$

Portanto, na homogeneização tem-se:

$$Foc = \frac{Foc_a}{Foc_p} = \frac{\text{fator deprec. obsolescência e conserv. avaliando (0,3576)}}{\text{fator deprec. obsolescência e conserv. elem. de pesquisa}}$$



ANÁLISE DOS ELEMENTOS DE PESQUISA

- **Elemento nº 1**: Oferta de imóvel, localizado à Rua Dr. Seng nº 152/182, apto. andar alto, do Condomínio Edifício Ceci e Peri.
- **Fonte**: Marcos Pimenta Imóveis, tel : 4210-3280.
- **Data da Oferta**: Julho / 22
- **Fator de Fonte**: ff = 0,95
- **Fator de Atualização**: fa =1,00
- **Valor da Oferta**: Vo = R\$395.000,00
- **Área Útil**: Au = 39,03 m²
- **Valor unitário** : Vu

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

$$Vu = R\$395.000,00 \times 0,95 \times 1,00 / 39,03 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$9.614,40 / \text{m}^2$$



• **Fator de Padrão:** Fp

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

$$Fp = 3,958 \text{ (fp avaliando)} / 3,958 \text{ (fp elem.pesq.)} = 1,00$$

$$Fp - 1 = 0,00$$

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

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

Idade aparente edificação elemento nº 1 (Ie) = 50 anos

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

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

$$Ie / Ir = 50 / 60 = 83,33\%$$

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 $K = 0,197$.



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) :

$$Foc_p = 0,20 + 0,197 (1,00 - 0,20) = 0,3576$$

Portanto, para Foc , tem-se:

$$Foc = \frac{Foc_a}{Foc_p} = \frac{0,3576}{0,3576} = 1,00$$

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

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

- nº de vagas do elemento de pesquisa nº 1 : 01 vaga

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

$$\rightarrow \text{influência Fvg} = \textbf{R\$9.614,40} \times - 0,0476 \times 0,50 \text{ (constr.)} = - \textbf{R\$228,82/m}^2$$



• **Fator de Localização:** Floc

elemento de pesquisa nº 1 : Setor : 009

Quadra : 018

Índice Fiscal : 4.164,00

$$F_l = 4.164,00 / 4.164,00 = 1,00$$

$$F_l - 1 = 0,00$$

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

• **Valor Unitário Básico Homogeneizado:** Vuh₁

$$Vuh_1 = Vu + (\text{influência Fp}) + (\text{influência Foc}) + (\text{influência Fvg}) + (\text{influência Floc})$$

$$Vuh_1 = R\$9.614,40/m^2 + R\$0,00/m^2 + R\$0,00/m^2 - R\$228,82/m^2 + R\$0,00/m^2$$

$$\mathbf{Vuh_1 = R\$9.385,58 / m^2}$$



- **Elemento nº 2**: Oferta de imóvel, localizado à Rua Dr. Seng nº 152/182, apto. andar intermediário, do Condomínio Edifício Ceci e Peri.
- **Fonte**: Stefanelli & Costa Negócios Imobiliários, tel : 3138-7700.
- **Data da Oferta**: Julho / 22
- **Fator de Fonte**: $ff = 0,95$
- **Fator de Atualização**: $fa = 1,00$
- **Valor da Oferta**: $V_o = R\$420.000,00$
- **Área Útil** : $A_u = 42,82 \text{ m}^2$
- **Valor unitário** : V_u

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

$$V_u = R\$420.000,00 \times 0,95 \times 1,00 / 42,82 \text{ m}^2$$

$$V_u = R\$9.311,55 / \text{m}^2$$



• **Fator de Padrão:** Fp

padrão do **elemento de pesquisa nº 2** : simples (índice mínimo), portanto:

$$Fp = 3,958 \text{ (fp avaliando)} / 3,562 \text{ (fp elem.pesq.)} = 1,1112$$

$$Fp - 1 = 0,1112$$

$$\rightarrow \text{influência Fp} = \text{R\$9.311,55} \times 0,1112 \times 0,50 \text{ (constr.)} = \text{R\$517,72/m}^2$$

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

Idade aparente edificação elemento nº 2 (Ie) = 50 anos

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

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

$$Ie / Ir = 50 / 60 = 83,33\%$$

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 = 0,197.



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) :

$$Foc_p = 0,20 + 0,197 (1,00 - 0,20) = 0,3576$$

Portanto, para Foc , tem-se:

$$Foc = \frac{Foc_a}{Foc_p} = \frac{0,3576}{0,3576} = 1,00$$

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

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

- nº de vagas do elemento de pesquisa nº 2 : 01 vaga

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

$$\rightarrow \text{influência Fvg} = \mathbf{R\$9.311,55 \times - 0,0476 \times 0,50 (constr.) = - R\$221,62/m^2}$$



• **Fator de Localização:** Floc

elemento de pesquisa n° 2 : Setor : 009

Quadra : 018

Índice Fiscal : 4.164,00

$$F_l = 4.164,00 / 4.164,00 = 1,00$$

$$F_l - 1 = 0,00$$

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

• **Valor Unitário Básico Homogeneizado:** Vuh₂

$$Vuh_2 = Vu + (\text{influência Fp}) + (\text{influência Foc}) + (\text{influência Fvg}) + (\text{influência Floc})$$

$$Vuh_2 = R\$9.311,55/m^2 + R\$517,72/m^2 + R\$0,00/m^2 - R\$221,62/m^2 + R\$0,00/m^2$$

$$\mathbf{Vuh_2 = R\$9.607,65 / m^2}$$



- **Elemento nº 3:** Venda de imóvel, localizado à Rua Dr. Seng nº 152/182, apto.11, andar térreo, do Condomínio Edifício Ceci e Peri.
- **Fonte:** Informações no local, Sr. Marcos, tel : 3285-4197.
- **Data da Venda:** Maio / 22
- **Fator de Fonte:** $ff = 1,00$
- **Fator de Atualização:** $fa = 2.873,0864 / 2.850,2492 = 1,0080$
- **Valor de Venda:** $V_v = R\$380.000,00$
- **Área Útil:** $A_u = 35,71 \text{ m}^2$
- **Valor unitário:** V_u

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

$$V_u = R\$380.000,00 \times 1,00 \times 1,0080 / 35,71 \text{ m}^2$$

$$V_u = R\$10.726,41 / \text{m}^2$$



• **Fator de Padrão: Fp**

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

$$Fp = 3,958 \text{ (fp avaliando)} / 3,958 \text{ (fp elem.pesq.)} = 1,00$$

$$Fp - 1 = 0,00$$

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

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

Idade aparente edificação elemento nº 3 (Ie) = 50 anos

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

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

$$Ie / Ir = 50 / 60 = 83,33\%$$

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 $K = 0,197$.



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 + 0,197 (1,00 – 0,20) = 0,3576

Portanto, para Foc , tem-se:

Foc_a 0,3576
Foc = ----- = ----- = 1,00
Foc_p 0,3576

Foc – 1 = 0,00 → influência Foc = **R\$0,00/m²**

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

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

Fvg = 1,00 / 1,00 = 1,00 ; Fvg – 1 = 0,00

→ influência Fvg = **R\$0,00/m²**



• **Fator de Localização:** Floc

elemento de pesquisa nº 3 : Setor : 009

Quadra : 018

Índice Fiscal : 4.164,00

$$F_l = 4.164,00 / 4.164,00 = 1,00$$

$$F_l - 1 = 0,00$$

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

• **Valor Unitário Básico Homogeneizado:** Vuh₃

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

$$V_{uh_3} = R\$10.726,41/m^2 + R\$0,00/m^2 + R\$0,00/m^2 + R\$0,00/m^2 + R\$0,00/m^2$$

$$\mathbf{V_{uh_3} = R\$10.726,41 / m^2}$$



- **Elemento nº 4:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Dr. Seng nº 152/182, apto. andar intermediário, do Condomínio Edifício Ceci e Peri.
- **Fonte:** Augusto Gomes Imóveis, tel : 99940-0351.
- **Data da Oferta:** Julho / 22
- **Fator de Fonte:** ff = 0,95
- **Fator de Atualização:** fa = 1,00
- **Valor da Oferta:** Vo = R\$425.000,00
- **Área Útil:** Au = 42,59 m²
- **Valor unitário:** Vu

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

$$Vu = R\$425.000,00 \times 0,95 \times 1,00 / 42,59 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$9.479,92 / \text{m}^2$$



• **Fator de Padrão: Fp**

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

$$Fp = 3,958 \text{ (fp avaliando)} / 3,958 \text{ (fp elem.pesq.)} = 1,00$$

$$Fp - 1 = 0,00$$

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

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

Idade aparente edificação elemento nº 4 (Ie) = 50 anos

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

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

$$Ie / Ir = 50 / 60 = 83,33\%$$

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 $K = 0,197$.



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

$$Foc_p = 0,20 + 0,197 (1,00 - 0,20) = 0,3576$$

Portanto, para Foc , tem-se:

$$Foc = \frac{Foc_a}{Foc_p} = \frac{0,3576}{0,3576} = 1,00$$

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

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

- nº de vagas do elemento de pesquisa nº 4 : sem 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 : 009

Quadra : 018

Índice Fiscal : 4.164,00

$$F_l = 4.164,00 / 4.164,00 = 1,00$$

$$F_l - 1 = 0,00$$

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

• **Valor Unitário Básico Homogeneizado:** Vuh₄

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

$$V_{uh_4} = R\$9.479,92/m^2 + R\$0,00/m^2 + R\$0,00/m^2 + R\$0,00/m^2 + R\$0,00/m^2$$

$$\mathbf{V_{uh_4} = R\$9.479,92 / m^2}$$



- **Elemento nº 5**: Oferta de imóvel, localizado à Rua Dr. Seng nº 152/182, apto. andar alto, do Condomínio Edifício Ceci e Peri.
- **Fonte**: Stefanelli & Costa Negócios Imobiliários, tel : 3138-7700.
- **Data da Oferta**: Julho / 22
- **Fator de Fonte**: $ff = 0,95$
- **Fator de Atualização**: $fa = 1,00$
- **Valor da Oferta**: $V_o = R\$434.000,00$
- **Área Útil**: $A_u = 42,59 \text{ m}^2$
- **Valor unitário**: V_u

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

$$V_u = R\$434.000,00 \times 0,95 \times 1,00 / 42,59 \text{ m}^2$$

$$V_u = R\$9.680,68 / \text{m}^2$$



• **Fator de Padrão:** Fp

padrão do **elemento de pesquisa nº 5** : simples (índice médio), portanto:

$$Fp = 3,958 \text{ (fp avaliando)} / 3,958 \text{ (fp elem.pesq.)} = 1,00$$

$$Fp - 1 = 0,00$$

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

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

Idade aparente edificação elemento nº 5 (Ie) = 50 anos

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

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

$$Ie / Ir = 50 / 60 = 83,33\%$$

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 $K = 0,197$.



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) :

$$Foc_p = 0,20 + 0,197 (1,00 - 0,20) = 0,3576$$

Portanto, para Foc , tem-se:

$$Foc = \frac{Foc_a}{Foc_p} = \frac{0,3576}{0,3576} = 1,00$$

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

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

- nº de vagas do elemento de pesquisa nº 5 : 01 vaga

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

$$\rightarrow \text{influência Fvg} = \textbf{R\$9.680,68} \times - 0,0476 \times 0,50 \text{ (constr.)} = - \textbf{R\$230,40/m}^2$$



• **Fator de Localização:** Floc

elemento de pesquisa n° 5 : Setor : 009

Quadra : 018

Índice Fiscal : 4.164,00

$$F_l = 4.164,00 / 4.164,00 = 1,00$$

$$F_l - 1 = 0,00$$

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

• **Valor Unitário Básico Homogeneizado:** Vuh₅

$$Vuh_5 = Vu + (\text{influência Fp}) + (\text{influência Foc}) + (\text{influência Fvg}) + (\text{influência Floc})$$

$$Vuh_5 = R\$9.680,68/m^2 + R\$0,00/m^2 + R\$0,00/m^2 - R\$230,40/m^2 + R\$0,00/m^2$$

$$\mathbf{Vuh_5 = R\$9.450,28 / m^2}$$



- **Elemento nº 6:** Oferta de imóvel, localizado à Rua Dr. Seng nº 152/182, apto. andar intermediário, do Condomínio Edifício Ceci e Peri.
- **Fonte:** Marcos Pimenta Imóveis, tel : 4210-3280.
- **Data da Oferta:** Julho / 22
- **Fator de Fonte:** ff = 0,95
- **Fator de Atualização:** fa =1,00
- **Valor da Oferta:** Vo = R\$465.000,00
- **Área Útil:** Au = 39,03 m²
- **Valor unitário:** Vu

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

$$Vu = R\$465.000,00 \times 0,95 \times 1,00 / 39,03 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$11.318,22 / \text{m}^2$$



• **Fator de Padrão:** Fp

padrão do **elemento de pesquisa nº 6** : simples (índice máximo),
portanto:

$$Fp = 3,958 \text{ (fp avaliando)} / 4,354 \text{ (fp elem.pesq.)} = 0,9090$$

$$Fp - 1 = - 0,091$$

$$\rightarrow \text{influência Fp} = \text{R\$11.318,22} \times - 0,091 \times 0,50 \text{ (constr.)} = - \text{R\$514,98/m}^2$$

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

Idade aparente edificação elemento nº 6 (Ie) = 50 anos

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

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

$$Ie / Ir = 50 / 60 = 83,33\%$$

Tendo sido constatado que o estado de conservação do **elemento de pesquisa nº 6** 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 = 0,197.



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 + 0,197 (1,00 – 0,20) = 0,3576

Portanto, para Foc , tem-se:

Foc_a 0,3576
Foc = ----- = ----- = 1,00
Foc_p 0,3576

Foc – 1 = 0,00 → influência Foc = **R\$0,00/m²**

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

- nº de vagas do elemento de pesquisa nº 6 : 01 vaga

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

→ influência Fvg = **R\$11.318,22 x – 0,0476 x 0,50 (constr.) = - R\$269,74/m²**



• **Fator de Localização:** Floc

elemento de pesquisa nº 6 : Setor : 009

Quadra : 018

Índice Fiscal : 4.164,00

$$F_l = 4.164,00 / 4.164,00 = 1,00$$

$$F_l - 1 = 0,00$$

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

• **Valor Unitário Básico Homogeneizado:** Vuh₆

$$Vuh_6 = Vu + (\text{influência Fp}) + (\text{influência Foc}) + (\text{influência Fvg}) + (\text{influência Floc})$$

$$Vuh_6 = R\$11.318,22/m^2 - R\$514,98/m^2 + R\$0,00/m^2 - R\$269,74/m^2 + R\$0,00/m^2$$

$$\mathbf{Vuh_6 = R\$10.533,50 / m^2}$$



RESUMO DOS VALORES ENCONTRADOS:

1) R\$9.385,58 / m²

2) R\$9.607,65 / m²

3) R\$10.726,41 / m²

4) R\$9.479,92 / m²

5) R\$9.450,28 / m²

6) R\$10.533,50 / m²

S = R\$59.183,34 / m²

A média aritmética dos valores encontrados, assim se expressa:

$$\frac{\text{R\$59.183,34}}{6} = \text{R\$9.863,89 / m}^2$$



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\$12.823,06 / m ²
Limite Inferior	R\$6.904,72 / 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\$7.887,20 / m².

Portanto:

Valor unitário básico determinado

Vub = R\$9.863,89 / m²



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 útil (privativa) construída da unidade

V_{ub} = valor unitário básico determinado

Portanto:

$$V_i = 36,81 \text{ m}^2 \times \text{R\$}9.863,89 / \text{m}^2$$

$$V_i = \text{R\$}363.089,90 \text{ , ou em números redondos :}$$

$$\mathbf{V_i = \text{R\$}363.100,00}$$

(trezentos e sessenta e três mil, e cem reais)

(Julho de 2022)



5) FOTOGRAFIAS E DETALHES COMPLEMENTARES DA VISTORIA



Foto 1 : Aspectos da fachada frontal do Condomínio Edifício Ceci e Peri (frente para a Rua Dr. Seng).



Foto 2 : Aspectos da fachada frontal do Condomínio Edifício Ceci e Peri (frente para a Rua Dr. Seng).





Foto 3 : Aspectos da fachada frontal do Condomínio Edifício Ceci e Peri (frente para a Rua Dr. Seng).





Foto 4 : Aspectos da fachada frontal do Condomínio Edifício Ceci e Peri (frente para a Rua Dr. Seng).





Foto 5 : Aspectos da fachada frontal do Condomínio Edifício Ceci e Peri (frente para a Rua Dr. Seng).





Foto 6 : Detalhe da fachada frontal do Condomínio Edifício Ceci e Peri (frente para a Rua Dr. Seng).





Foto 7 : Detalhe da fachada frontal do Condomínio Edifício Ceci e Peri (frente para a Rua Dr. Seng).





Foto 8 : Aspectos da fachada frontal e lateral esquerda do Condomínio Edifício Ceci e Peri.



A

F

L

ALMIR FRANCO DE LIMA

ENGENHEIRO CIVIL E DE SEGURANÇA

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS TÉCNICAS

CREA: 92.613/D

Foto 9 : Aspectos da confluência da Rua Dr. Seng com Rua Rocha, onde está localizado o Condomínio Edifício Ceci e Peri.





Foto 10 : Aspectos da fachada lateral esquerda do Condomínio Edifício Ceci e Peri (frente para a Rua Rocha).





Foto 11 : Aspectos da fachada de fundos e lateral esquerda do Condomínio Edifício Ceci e Peri (frente para a Rua Rocha).





Foto 12 : Aspectos da portaria/recepção do Condomínio Edifício Ceci e Peri (vista externa).





Foto 13 : Aspectos da portaria/recepção do Condomínio Edifício Ceci e Peri (vista interna).





Foto 14 : Aspectos de área de circulação entre os blocos de edifícios do Condomínio.





Foto 15 : Aspectos de área de circulação entre os blocos de edifícios do Condomínio.





Foto 16 : Aspectos da porta de acesso ao Edifício Peri (Bloco B), que abarca a unidade avalianda (vista externa).





Foto 17 : Aspectos da porta de acesso ao Edifício Peri (Bloco B), que abarca a unidade avalianda (vista interna).





Foto 18 : Aspectos do hall de entrada do Edifício Peri (Bloco B), que abarca a unidade avalianda.





Foto 19 : Aspectos do hall de entrada do Edifício Peri (Bloco B), que abarca a unidade avalianda.





Foto 20 : Aspectos do hall de elevadores (térreo) do Edifício Peri (Bloco B), que abarca a unidade avalianda.



Foto 21 : Aspectos do hall de elevadores (10º andar) do Edifício Peri (Bloco B), que abarca a unidade avalianda.





Foto 22 : Vista parcial do corredor de circulação entre as unidades do 10º andar do Edifício Peri (Bloco B), que abarca a unidade avalianda.





Foto 23 : Vista parcial do corredor de circulação (10º andar) que dá acesso à unidade avalianda.



Foto 24 : Aspectos da porta de entrada da unidade avalianda (apto 1001).





Foto 25 : Aspectos da escadaria de circulação entre os pavimentos.





Foto 26 : Aspectos de área de lazer/jardins (subsolo) do Condomínio.





Foto 27 : Aspectos de área de jardins (subsolo) do Condomínio.





Foto 28 : Aspectos de área de quiosques (subsolo) do Condomínio.



Foto 29 : Aspectos da área de mini mercado (subsolo) do Condomínio.





Foto 30 : Aspectos dos portões de acesso de veículos às vagas de garagem dos subsolos do Condomínio.





Foto 31 : Aspectos da Rua Dr. Seng, defronte ao Condomínio Edifício Ceci e Peri.



Foto 32 : Aspectos da Rua Dr. Seng, defronte ao Condomínio Edifício Ceci e Peri.





6) ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente laudo técnico, que se compõe de 80 folhas (sendo esta última datada e assinada) e mais 03 anexos.

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

São Paulo, 04 de agosto de 2022.



ENGº ALMIR FRANCO DE LIMA
Membro Titular do IBAPE