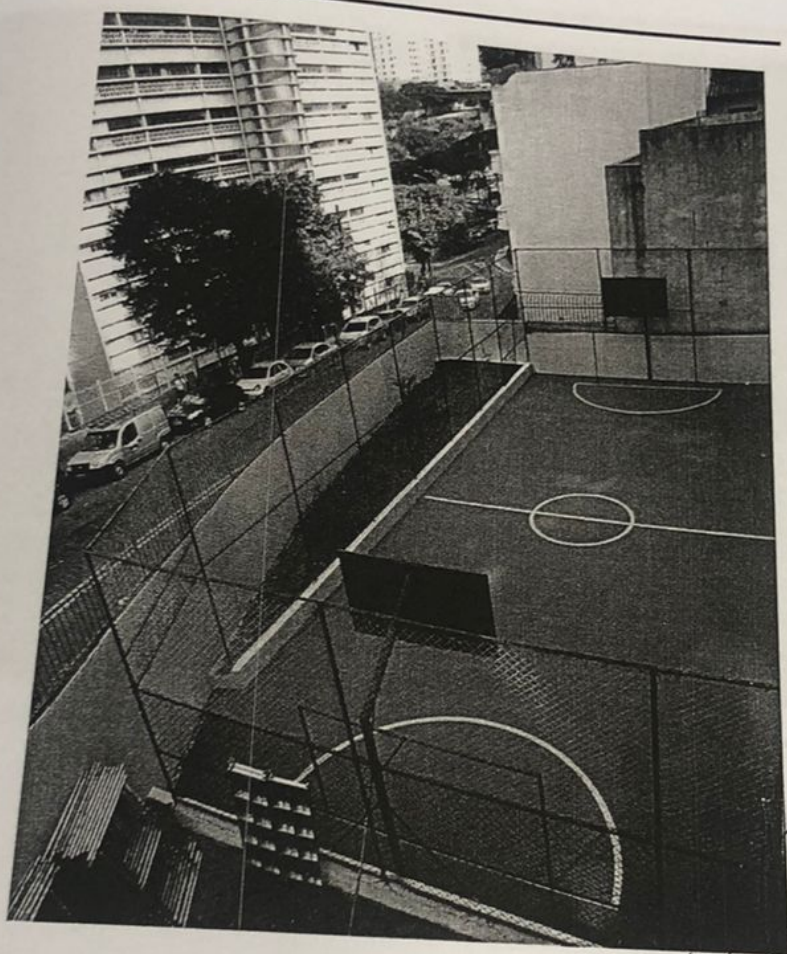


12 - Subsolo - Quadra

1325
P



I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se aos apartamentos nºs 233 e 234 do Condomínio Villa Borghese – Edifício Lucy, situado na Rua Peixoto Gomide nº 493 – Bela Vista – São Paulo - SP, penhorados conforme Termo de fls. 16 dos autos.

O valor dos imóveis será determinado para o mês de outubro de 2012, observando-se as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

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

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DO SETOR DE
UNIFICAÇÃO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS
DA CAPITAL

Vistos

J. Wigan, sobre a
conclusão do laudo de
avaliação.

Proc. : 583.21.2012.052814-3
(08.1.2012/052983)

Int-

SP. 16/10/12.

Gilsa Elena Rios
Juíza de Direito

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO,
Engenheiro Civil, CREA 88.175/D, Membro Titular do IBAPE
- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia,
Perito nomeado nos autos da CARTA PRECATÓRIA extraída
dos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO que tramita na 3ª
Vara Cível da Comarca de São Vicente promovida por
HAROLDO LOPES FRANCO E OUTRA contra L.L. IORIO
INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LIMITADA, tendo
concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram
necessários, vem respeitosamente à presença de V.Exª.
apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO



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

Os imóveis situam-se no Bairro de Bela Vista, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

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

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

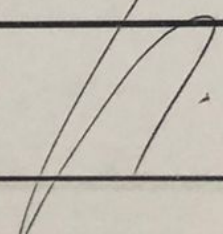
Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "6ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2005), o que implica em um lote paradigma com 16,00 m de frente.

1308

11.1 - Localização

Os imóveis correspondem aos apartamentos nºs 233 e 234 do Condomínio Villa Borghese – Edifício Lucy, situado na Rua Peixoto Gomide nº 493 – Bela Vista – São Paulo - SP, localizado na Quadra 61 do Setor Fiscal 10, a qual - como mostra o mapa abaixo – é completada pelas ruas Da. Adma Jafet, Engenheiro Monievade, São Carlos do Pinhal e Barata Ribeiro, possuindo Índice Fiscal correspondente a 1.709,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2010).

Este local é classificado como "ZCPb - Zona de Centralidade Polar" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento).



II.3 - Terreno

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

II.4 - Benfeitorias

Sobre o terreno retro-descrito encontra-se erigido o Condomínio Villa Borghese - Edifício Lucy, que é composto por 3 subsolos, pavimento térreo e 23 pavimentos elevados com 4 apartamentos por andar.

Nos subsolos situam-se vagas de garagem e quadra.

No pavimento térreo, além dos acessos ao edifício, situam-se hall social, piscina, salão de festa, playground e sala de ginástica.

O Condomínio possui guarita, porteiro eletrônico, sistema de interfonos e é servido por 2 elevadores da marca Atlas Schindler.

Os apartamentos em estudo são identificados pelos nºs 233 e 234, estão funcionalmente unificados e situam-se no 23º andar do edifício. Dividem-se em sala de estar, sala de jantar, sala de TV, terraço, circulação, 4 dormitórios, sendo 2 suítes, 2 banheiros, 2 cozinhas, 2 áreas de serviço e dependências de empregada.

Na cobertura, a área acima dos apartamentos avaliandos, há salão de jogos, banheiro, churrasqueira, depósito, ducha, piscina e mirante.

De acordo com a R.4 da Matrícula nº 15.689 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Anexo I do presente Laudo), a cobertura do edifício é de uso e utilidade comum a todos os condôminos.

- forro : laje revestida
- paredes : látex sobre massa corrida
- caixilhos : ferro / alumínio

- Dormitórios / Dormitórios das suítes

- pisos : assoalho
- forros : laje revestida
- paredes : látex sobre massa corrida
- caixilhos : alumínio

- Banheiros das suítes

- pisos : mármore / cerâmica esmaltada
- forros : gesso / laje revestida com moldura de gesso
- paredes : mármore / azulejos
- caixilhos : alumínio

- Banheiros

- pisos : cerâmica esmaltada
- forros : gesso
- paredes : azulejos
- caixilhos : alumínio

- Cozinhas / Áreas de serviço

- pisos : cerâmica esmaltada
- forros : laje revestida
- paredes : azulejos
- caixilhos : alumínio

- Dormitório de empregada

- piso : cerâmica esmaltada
- forro : laje revestida
- paredes : látex sobre massa corrida

- Banheiro de empregada

- piso : cerâmica esmaltada
- forro : laje revestida
- paredes : azulejos

Conforme declaração do Sr. Tasso Tamietti Prado Galhano, Síndico do Condomínio Villa Borghese - Edifício Lucy (Anexo II do presente laudo), os proprietários dos apartamentos nºs 233 e 234 do referido edifício tem direito ao uso e à utilização de forma exclusiva da cobertura. 1311

De acordo com a Matrícula nº 19.465 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 14 dos autos), o apartamento nº 233 possui área privativa de 121,81 m², área comum de lazer e paisagismo de 16,912 m², área comum do edifício de 20,9048 m², área total de 159,6268 m², com quota ideal no terreno de 16,8254 m².

Conforme a Matrícula nº 19.466 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 15 dos autos), o apartamento nº 234 possui área privativa de 121,81 m², área comum de lazer e paisagismo de 16,912 m², área comum do edifício de 20,9048 m², área total de 159,6268 m², com quota ideal no terreno de 16,8254 m².

Conforme apurado na Matrícula nº 15.689 do 13º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo, as vagas de garagem possuem matrículas próprias. Não constam destes autos penhoras de vagas de garagem.

Em diligência constatou-se que só os residentes dos apartamentos nºs 233 e 234 têm acesso à cobertura do edifício com 243,62 m² de área, e a divisão dos referidos apartamentos é bastante onerosa.

Os principais materiais empregados na construção são os seguintes

23º PAVIMENTO

- Sala de estar /Sala de jantar
 - pisos : tábuas corridas
 - forros : laje revestida
 - paredes : látex sobre massa corrida
 - caixilhos : ferro
- Sala de TV
 - piso : assoalho

1 - Vista da Rua Peixoto Gomide



COBERTURA

- Salão de jogos
 - piso : pedra decorativa
 - forro : laje revestida
 - paredes : látex sobre massa corrida
 - caixilhos : alumínio

- Banheiro do salão de jogos
 - piso : cerâmica esmaltada
 - forro : laje revestida
 - paredes : azulejos

- Depósito / Ducha
 - pisos : cerâmica esmaltada
 - forros : laje revestida
 - paredes : azulejos

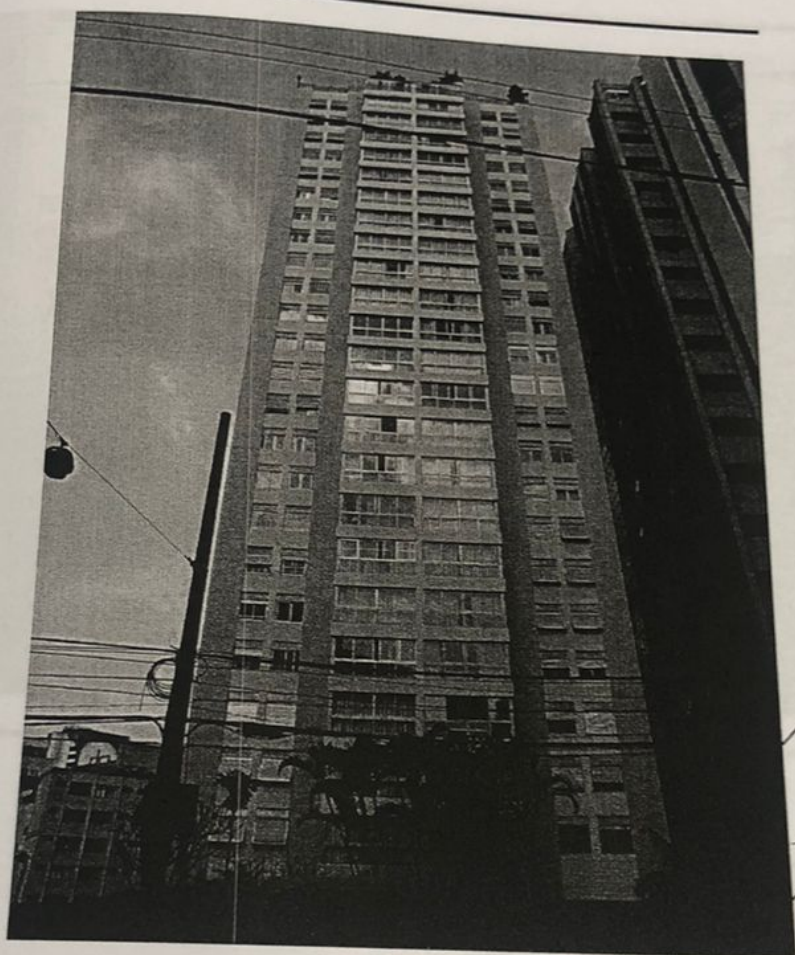
O imóvel aparenta ter sido construído há 35 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção do edifício e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Superior", do Estudo "Valores de edificações de imóveis urbanos - 2002".

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

1316



3 - Vista do Condomínio Villa Borghese - Edifício Lucy



2 - Vista da Rua Peixoto Gomide



5 - Entrada do edifício



4 - Acesso à garagem do edifício



7 - Pavimento térreo - Playground



1319
P

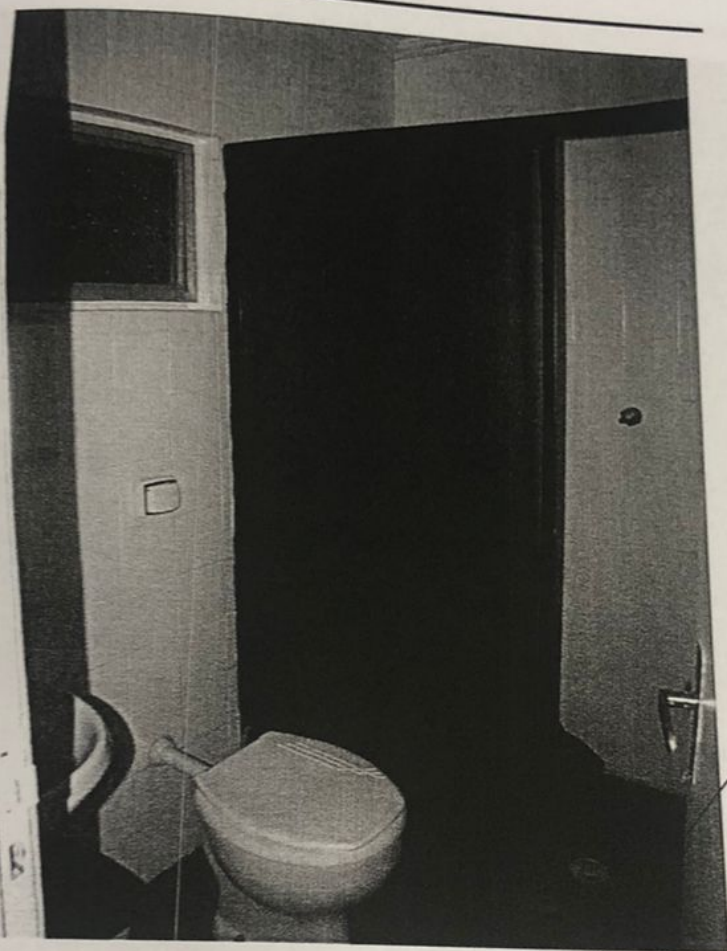
6 - Pavimento térreo - Piscina



P.

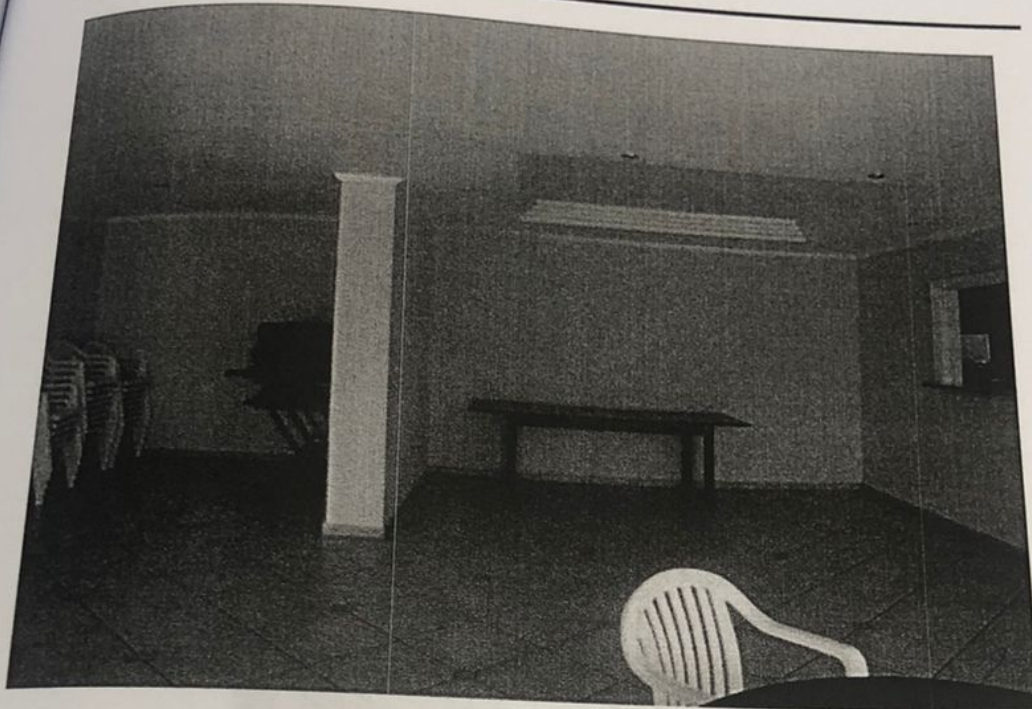
1322

9 - Pavimento térreo - Salão de festas



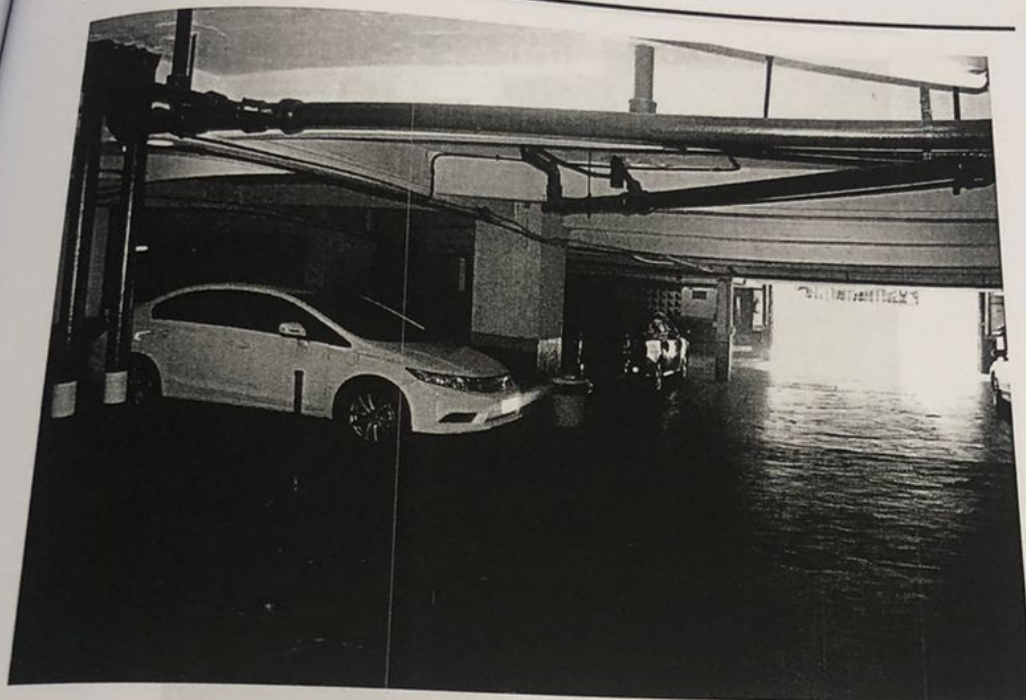
8 - Pavimento térreo - Salão de festas

1321
P



1324
✓

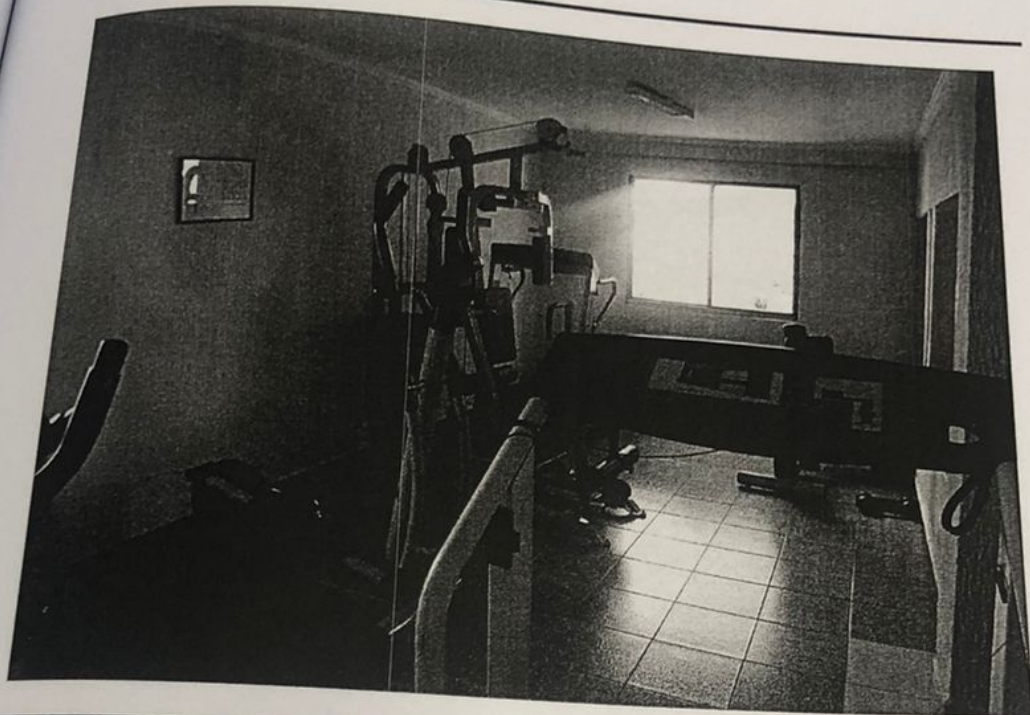
11 - Subsolo - Garagem



[Handwritten signature]

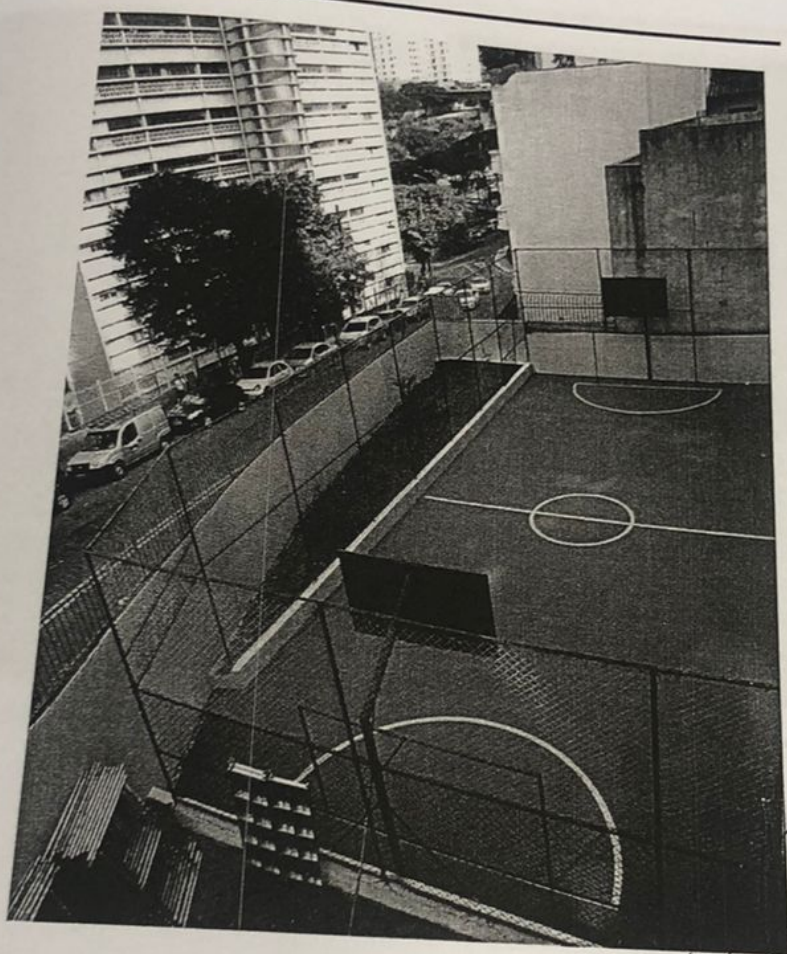
10 - Pavimento térreo - Sala de ginástica

1323



12 - Subsolo - Quadra

1325
P



I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se aos apartamentos nºs 233 e 234 do Condomínio Villa Borghese – Edifício Lucy, situado na Rua Peixoto Gomide nº 493 – Bela Vista – São Paulo - SP, penhorados conforme Termo de fls. 16 dos autos.

O valor dos imóveis será determinado para o mês de outubro de 2012, observando-se as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

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

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DO SETOR DE
UNIFICAÇÃO DE CARTAS PRECATÓRIAS CÍVEIS
DA CAPITAL

Vistos

J. Wigan, sobre a
conclusão do laudo de
avaliação.

Proc. : 583.21.2012.052814-3
(08.1.2012/052983)

Int-

SP. 16/10/12.

Gilsa Elena Rios
Juíza de Direito

FLAVIO F. DE FIGUEIREDO,
Engenheiro Civil, CREA 88.175/D, Membro Titular do IBAPE
- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia,
Perito nomeado nos autos da CARTA PRECATÓRIA extraída
dos autos da AÇÃO DE INDENIZAÇÃO que tramita na 3ª
Vara Cível da Comarca de São Vicente promovida por
HAROLDO LOPES FRANCO E OUTRA contra L.L. IORIO
INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LIMITADA, tendo
concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram
necessários, vem respeitosamente à presença de V.Exª.
apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO



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

Os imóveis situam-se no Bairro de Bela Vista, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

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

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

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "6ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2005), o que implica em um lote paradigma com 16,00 m de frente.

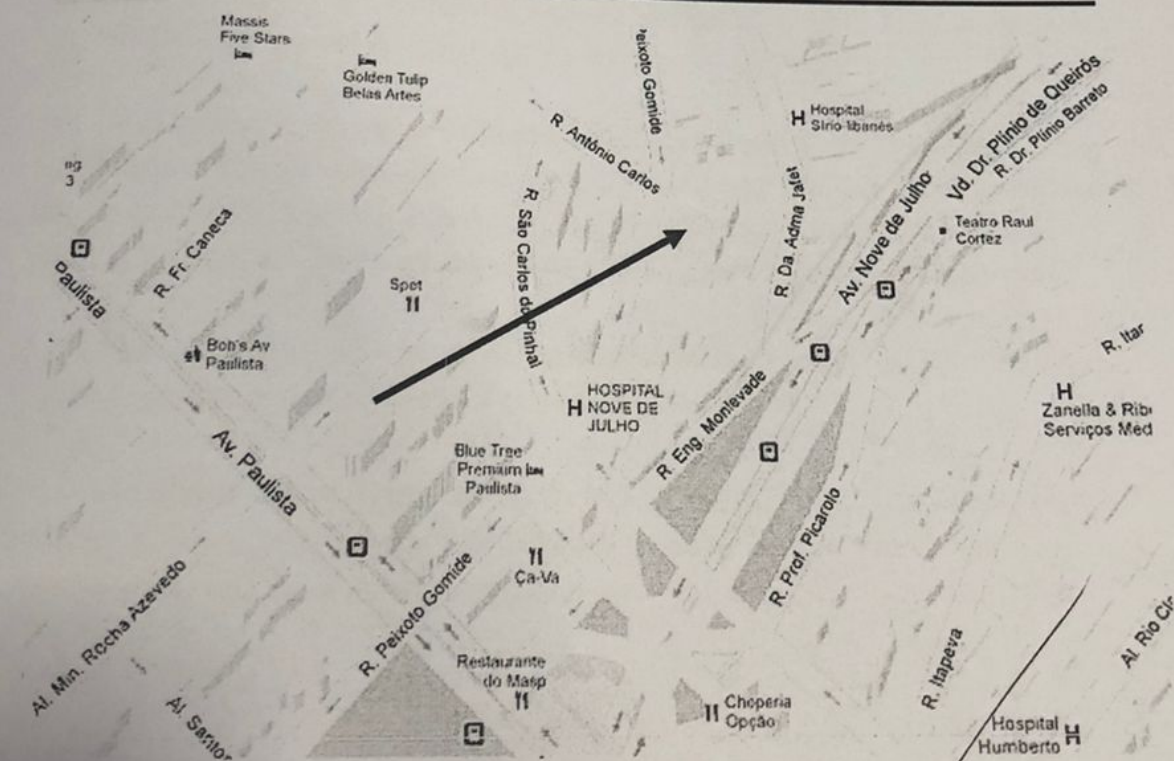
II - VISTORIA

A vistoria inicial foi realizada no dia 6 de setembro p.p. as 14:00 h, tendo sido os patronos do Autor e do Réu comunicados antecipadamente.

II.1 - Localização

Os imóveis correspondem aos apartamentos nºs 233 e 234 do Condomínio Villa Borghese - Edifício Lucy, situado na Rua Peixoto Gomide nº 493 - Bela Vista - São Paulo - SP, localizado na Quadra 61 do Setor Fiscal 10, a qual - como mostra o mapa abaixo - é completada pelas ruas Da. Adma Jafet, Engenheiro Monievade, São Carlos do Pinhal e Barata Ribeiro, possuindo Índice Fiscal correspondente a 1.709,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2010).

Este local é classificado como "ZCPb - Zona de Centralidade Polar" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento).



II.3 - Terreno

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

II.4 - Benfeitorias

Sobre o terreno retro-descrito encontra-se erigido o Condomínio Villa Borghese - Edifício Lucy, que é composto por 3 subsolos, pavimento térreo e 23 pavimentos elevados com 4 apartamentos por andar.

Nos subsolos situam-se vagas de garagem e quadra.

No pavimento térreo, além dos acessos ao edifício, situam-se hall social, piscina, salão de festa, playground e sala de ginástica.

O Condomínio possui guarita, porteiro eletrônico, sistema de interfonos e é servido por 2 elevadores da marca Atlas Schindler.

Os apartamentos em estudo são identificados pelos nºs 233 e 234, estão funcionalmente unificados e situam-se no 23º andar do edifício. Dividem-se em sala de estar, sala de jantar, sala de TV, terraço, circulação, 4 dormitórios, sendo 2 suítes, 2 banheiros, 2 cozinhas, 2 áreas de serviço e dependências de empregada.

Na cobertura, a área acima dos apartamentos avaliandos, há salão de jogos, banheiro, churrasqueira, depósito, ducha, piscina e mirante.

De acordo com a R.4 da Matrícula nº 15.689 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Anexo I do presente Laudo), a cobertura do edifício é de uso e utilidade comum a todos os condôminos.

- forro : laje revestida
- paredes : látex sobre massa corrida
- caixilhos : ferro / alumínio

- Dormitórios / Dormitórios das suítes

- pisos : assoalho
- forros : laje revestida
- paredes : látex sobre massa corrida
- caixilhos : alumínio

- Banheiros das suítes

- pisos : mármore / cerâmica esmaltada
- forros : gesso / laje revestida com moldura de gesso
- paredes : mármore / azulejos
- caixilhos : alumínio

- Banheiros

- pisos : cerâmica esmaltada
- forros : gesso
- paredes : azulejos
- caixilhos : alumínio

- Cozinhas / Áreas de serviço

- pisos : cerâmica esmaltada
- forros : laje revestida
- paredes : azulejos
- caixilhos : alumínio

- Dormitório de empregada

- piso : cerâmica esmaltada
- forro : laje revestida
- paredes : látex sobre massa corrida

- Banheiro de empregada

- piso : cerâmica esmaltada
- forro : laje revestida
- paredes : azulejos

Conforme declaração do Sr. Tasso Tamietti Prado Galhano, Síndico do Condomínio Villa Borghese - Edifício Lucy (Anexo II do presente laudo), os proprietários dos apartamentos nºs 233 e 234 do referido edifício tem direito ao uso e à utilização de forma exclusiva da cobertura. 1311

De acordo com a Matrícula nº 19.465 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 14 dos autos), o apartamento nº 233 possui área privativa de 121,81 m², área comum de lazer e paisagismo de 16,912 m², área comum do edifício de 20,9048 m², área total de 159,6268 m², com quota ideal no terreno de 16,8254 m².

Conforme a Matrícula nº 19.466 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 15 dos autos), o apartamento nº 234 possui área privativa de 121,81 m², área comum de lazer e paisagismo de 16,912 m², área comum do edifício de 20,9048 m², área total de 159,6268 m², com quota ideal no terreno de 16,8254 m².

Conforme apurado na Matrícula nº 15.689 do 13º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo, as vagas de garagem possuem matrículas próprias. Não constam destes autos penhoras de vagas de garagem.

Em diligência constatou-se que só os residentes dos apartamentos nºs 233 e 234 têm acesso à cobertura do edifício com 243,62 m² de área, e a divisão dos referidos apartamentos é bastante onerosa.

Os principais materiais empregados na construção são os seguintes

23º PAVIMENTO

- Sala de estar /Sala de jantar
 - pisos : tábuas corridas
 - forros : laje revestida
 - paredes : látex sobre massa corrida
 - caixilhos : ferro
- Sala de TV
 - piso : assoalho

1314
1 - Vista da Rua Peixoto Gomide



COBERTURA

- Salão de jogos
 - piso : pedra decorativa
 - forro : laje revestida
 - paredes : látex sobre massa corrida
 - caixilhos : alumínio

- Banheiro do salão de jogos
 - piso : cerâmica esmaltada
 - forro : laje revestida
 - paredes : azulejos

- Depósito / Ducha
 - pisos : cerâmica esmaltada
 - forros : laje revestida
 - paredes : azulejos

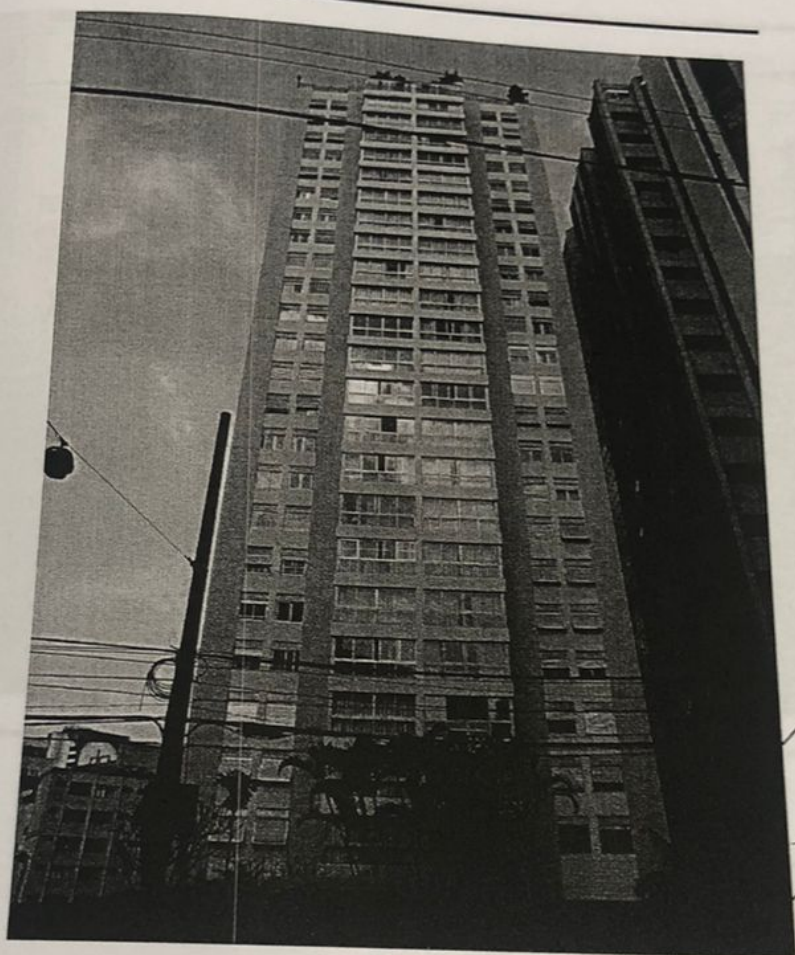
O imóvel aparenta ter sido construído há 35 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção do edifício e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Superior", do Estudo "Valores de edificações de imóveis urbanos - 2002".

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

1316



3 - Vista do Condomínio Villa Borghese - Edifício Lucy



2 - Vista da Rua Peixoto Gomide



5 - Entrada do edifício



4 - Acesso à garagem do edifício



7 - Pavimento térreo - Playground



1319
P

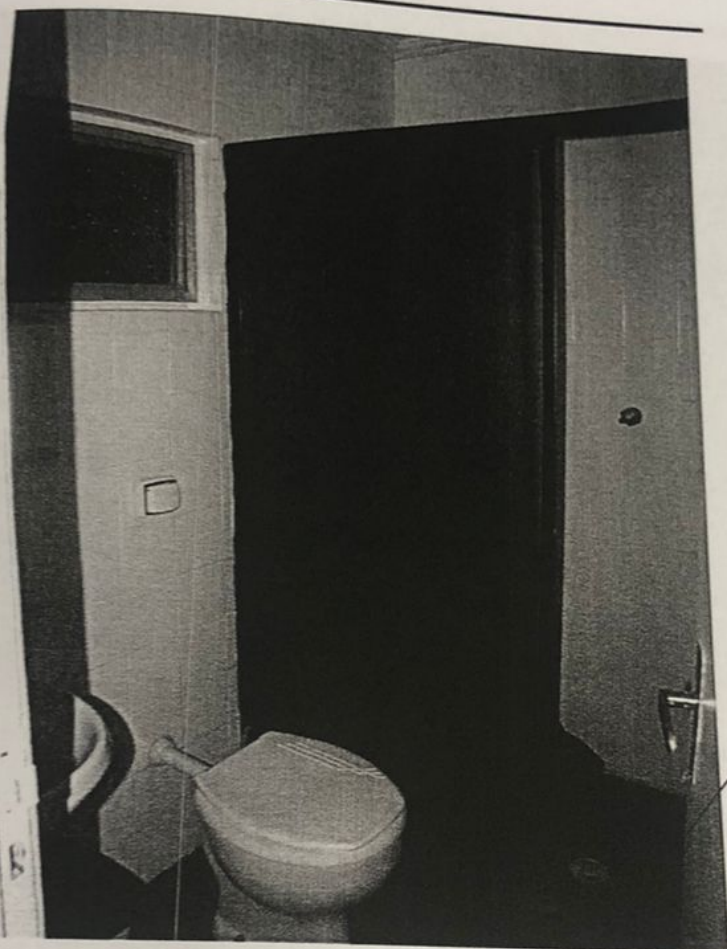
6 - Pavimento térreo - Piscina



P.

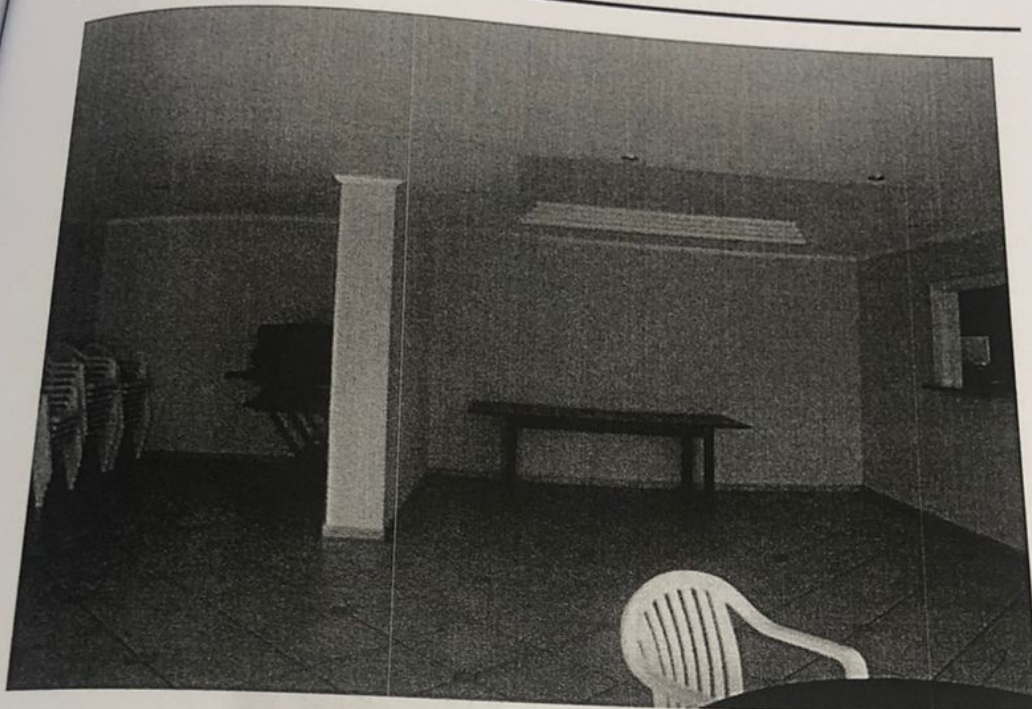
1322

9 - Pavimento térreo - Salão de festas



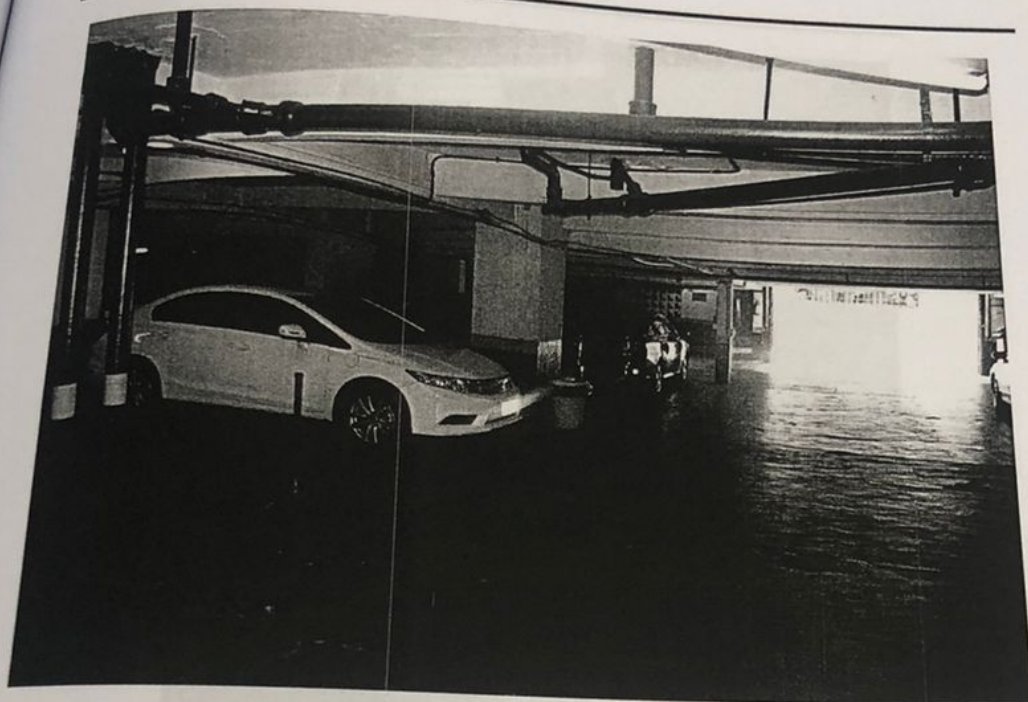
8 - Pavimento térreo - Salão de festas

1321
P



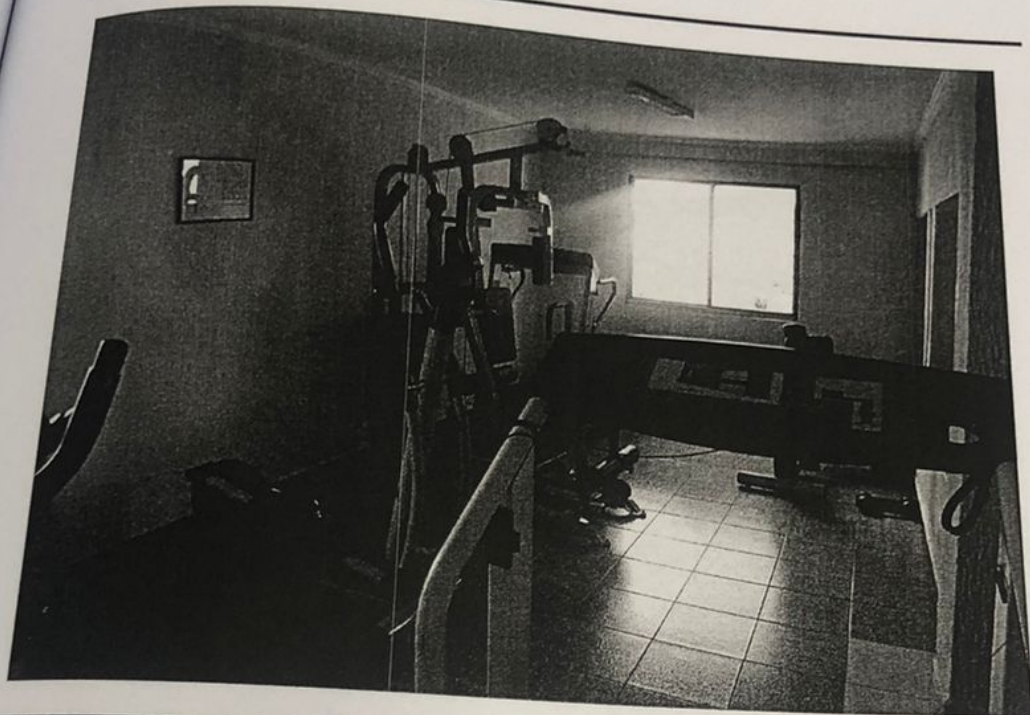
11 - Subsolo - Garagem

1324



10 - Pavimento térreo - Sala de ginástica

1323



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

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

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

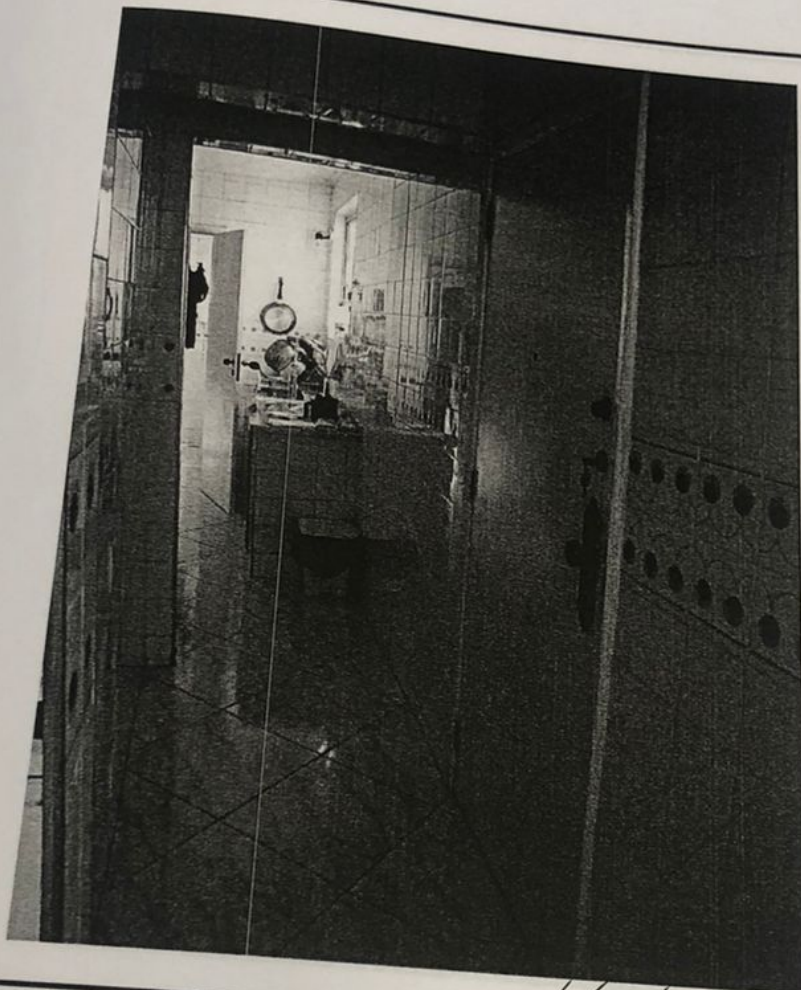
".. A bem da verdade, todos os métodos avaliatórios são comparativos, pois, qualquer deles, se baseia, fundamentalmente, no confronto com valores de assemelhados: o que os distingue entre diretos e indiretos, é o fato de, nos primeiros, ser menor o número de etapas e/ou operações necessárias a proceder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

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

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

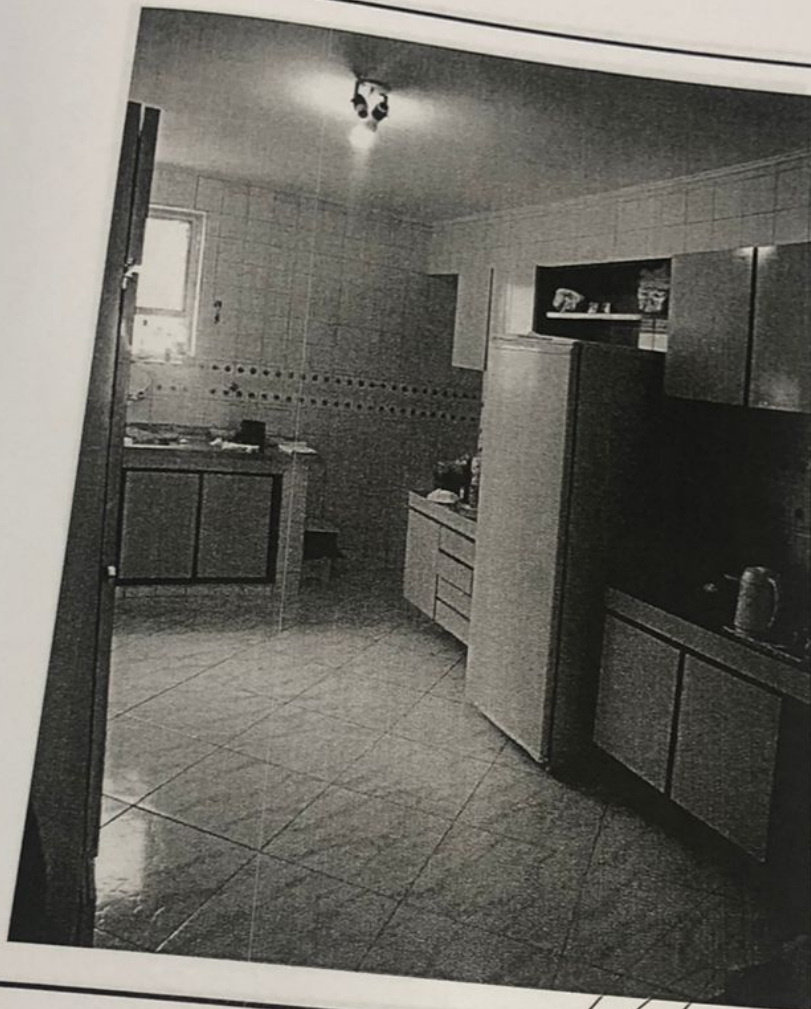
33 - 23º Pavimento - Circulação

1346
↗



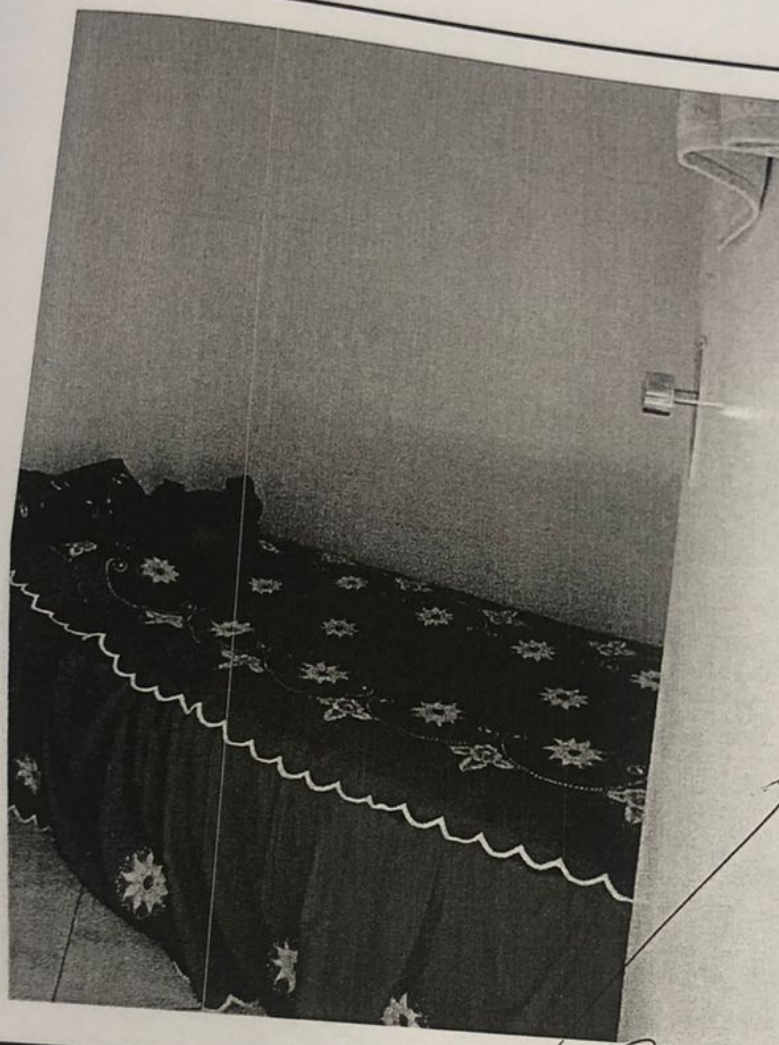
34 - 23º Pavimento - Cozinha 2

9342



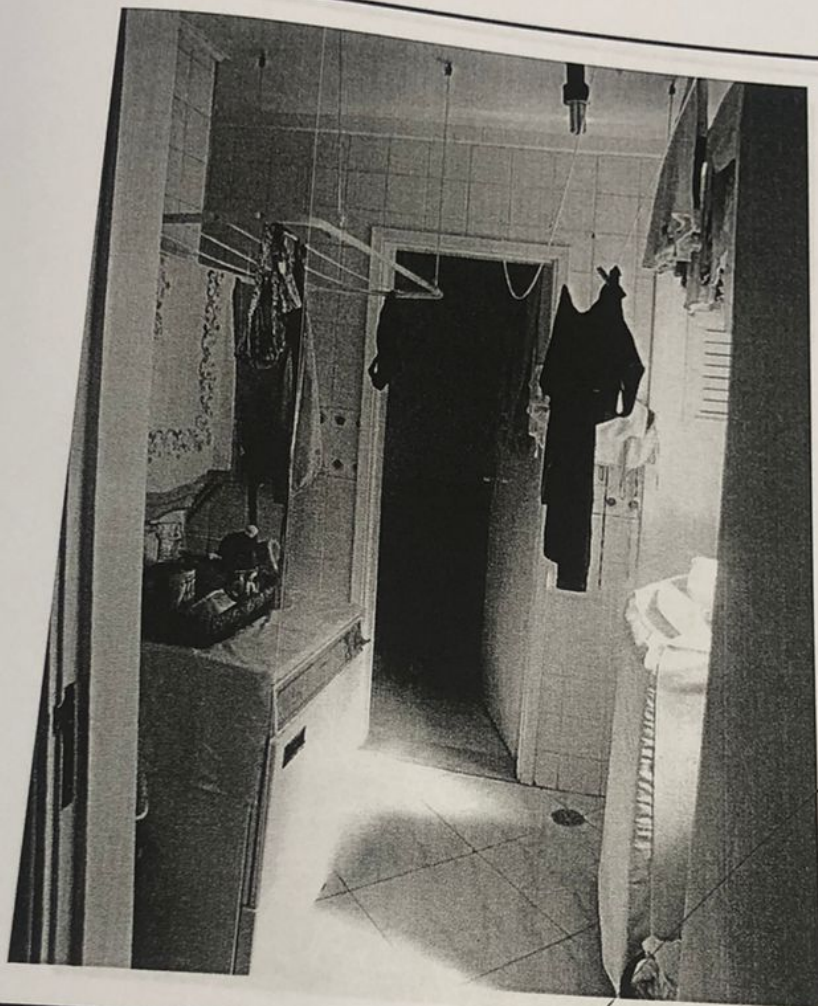
36 - 23º Pavimento - Dormitório de empregada

1349



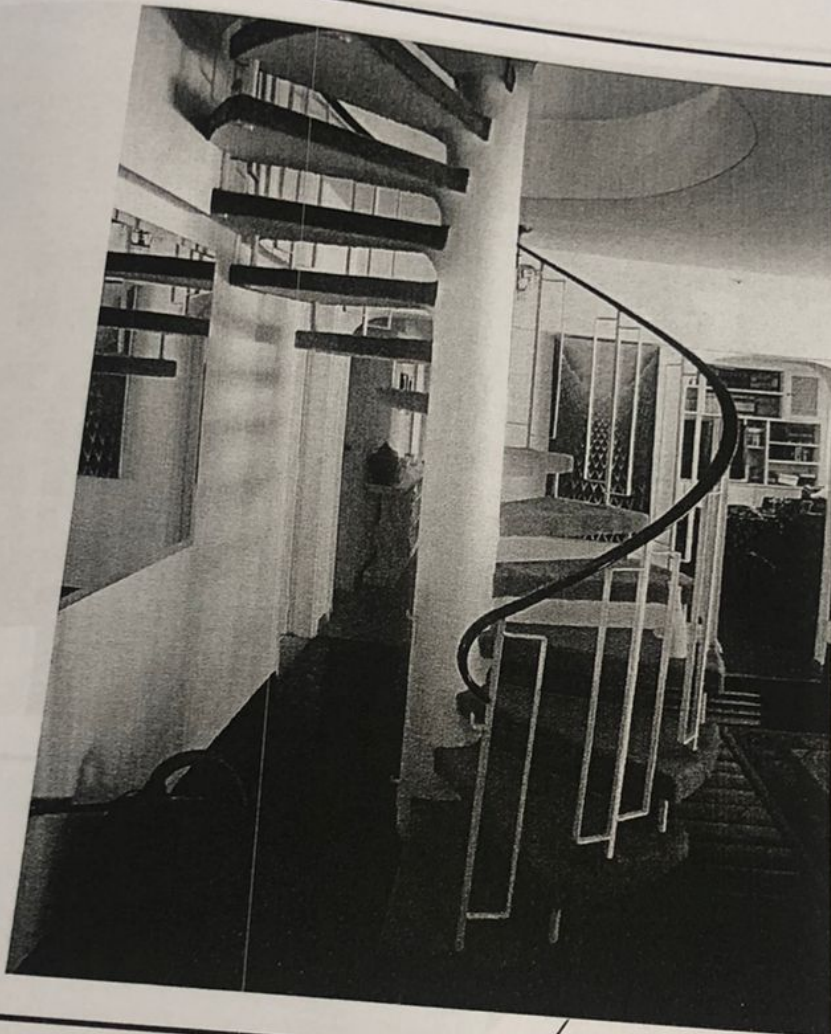
35 - 23º Pavimento - Área de serviço 2

9348



38 - Acesso à cobertura

4351
D



[Handwritten signature]

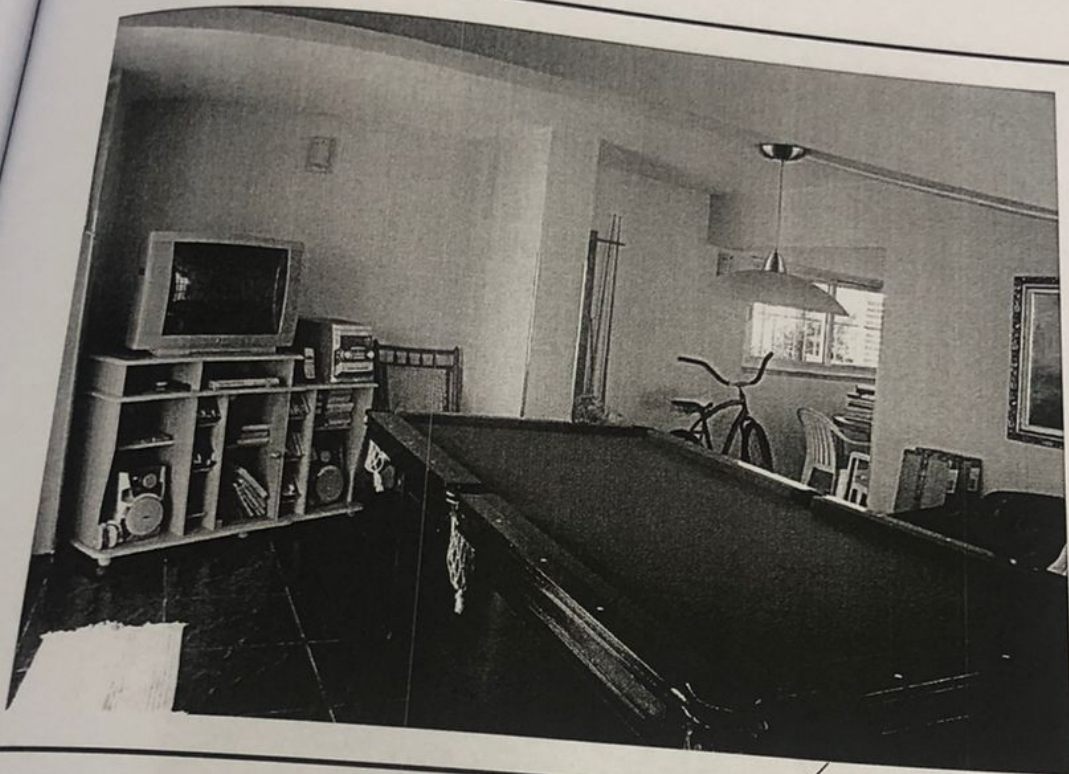
37 - 23º Pavimento - Banheiro de empregada

1350
P



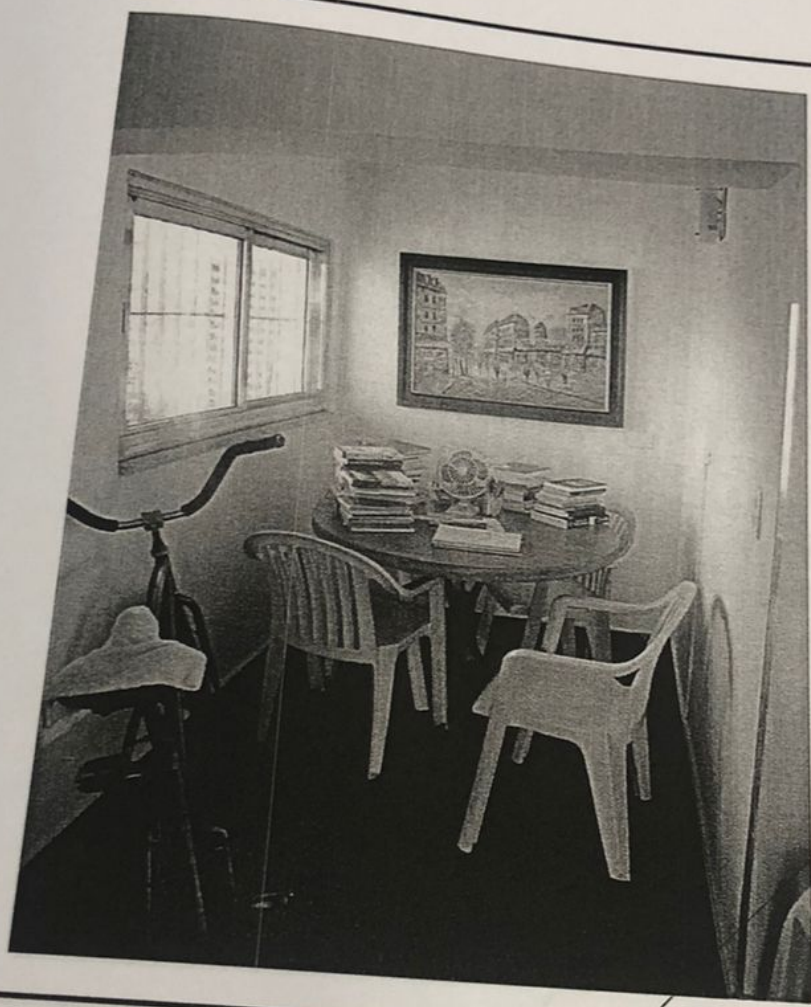
39 - Cobertura - Salão de jogos

1352
7



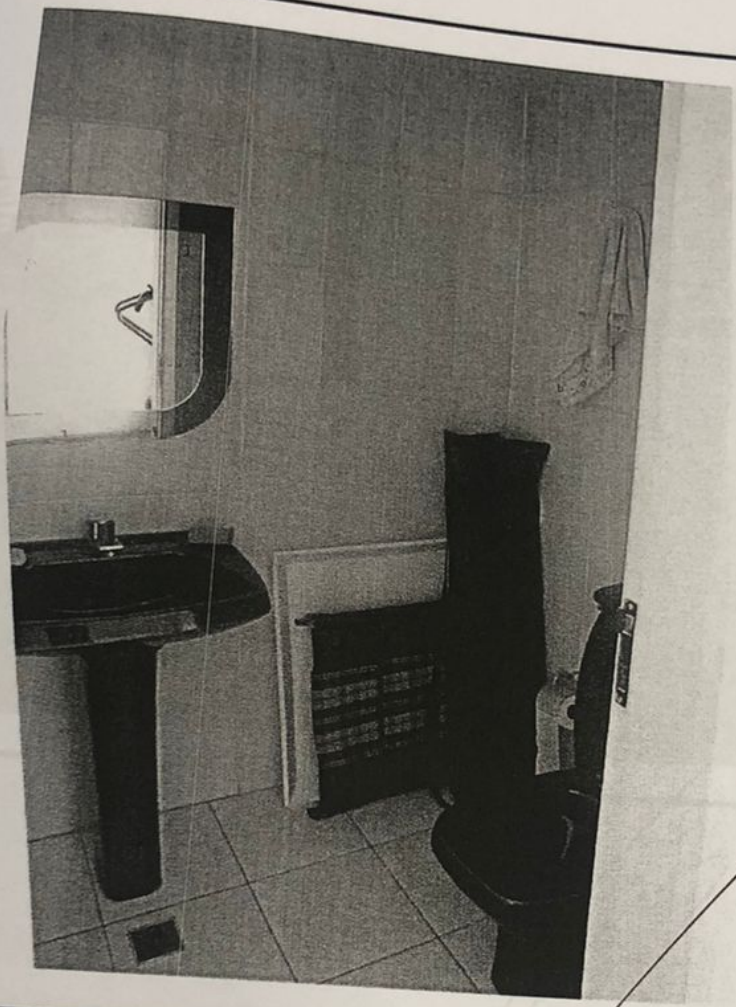
40 - Cobertura - Salão de jogos

1353



42 - Cobertura - Salão de jogos - Banheiro

1355



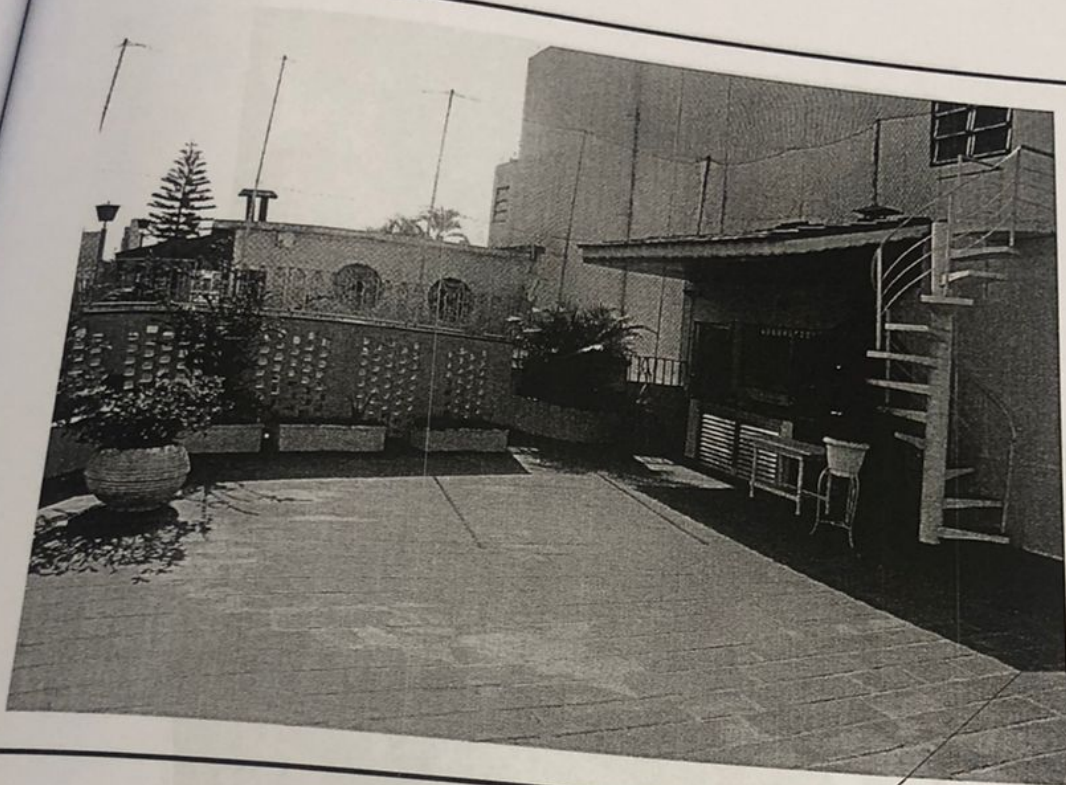
41 - Cobertura - Salão de jogos

9354
9



43 - Cobertura - Churrasqueira

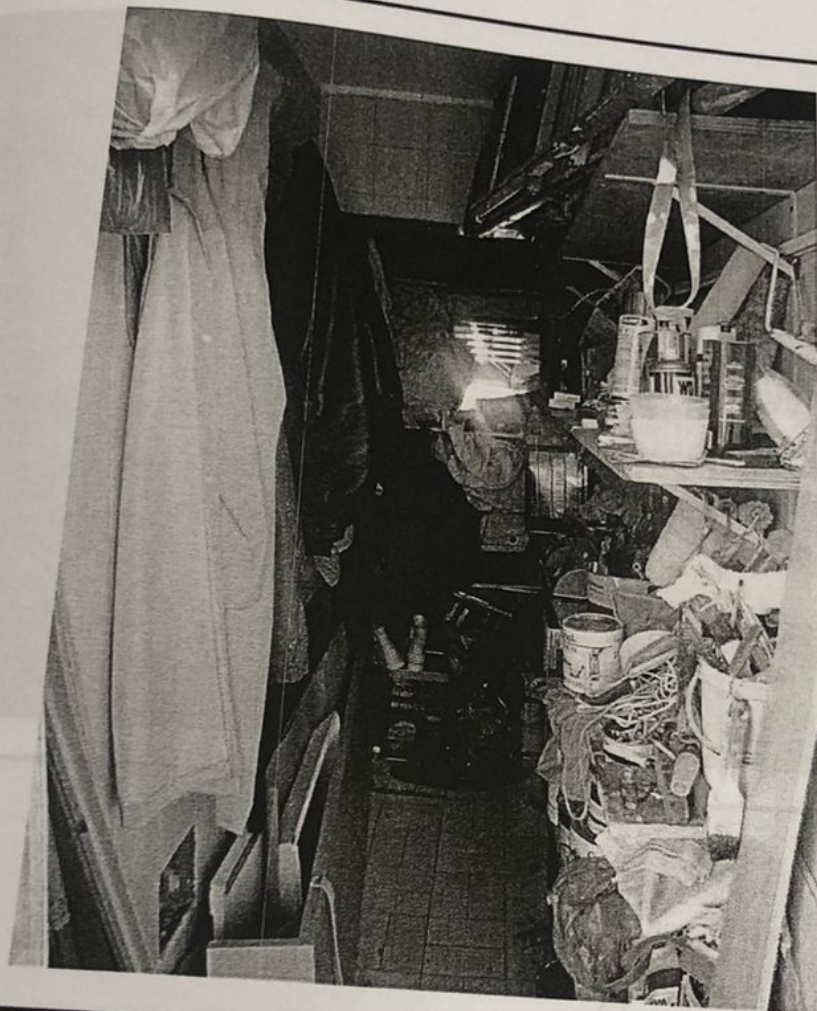
9356
70



[Handwritten signature]

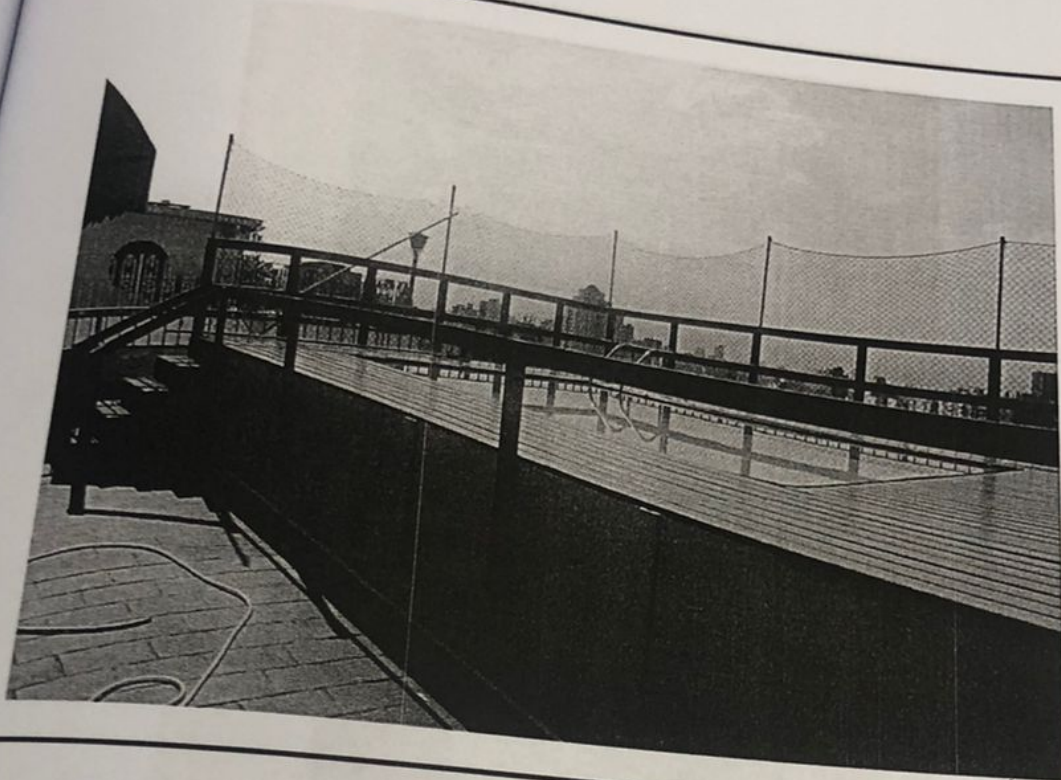
44 - Cobertura - Depósito

1357
8



46 - Cobertura - Piscina

1359



M1WTA -

1358

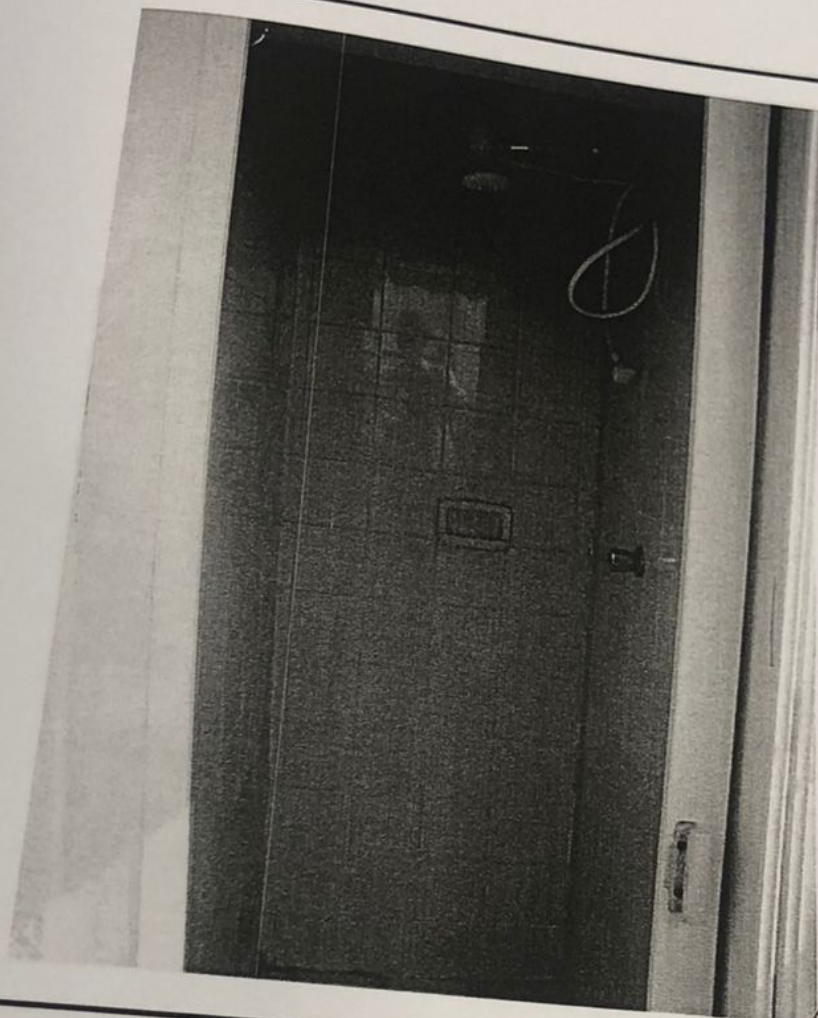
19

45 - Cobertura



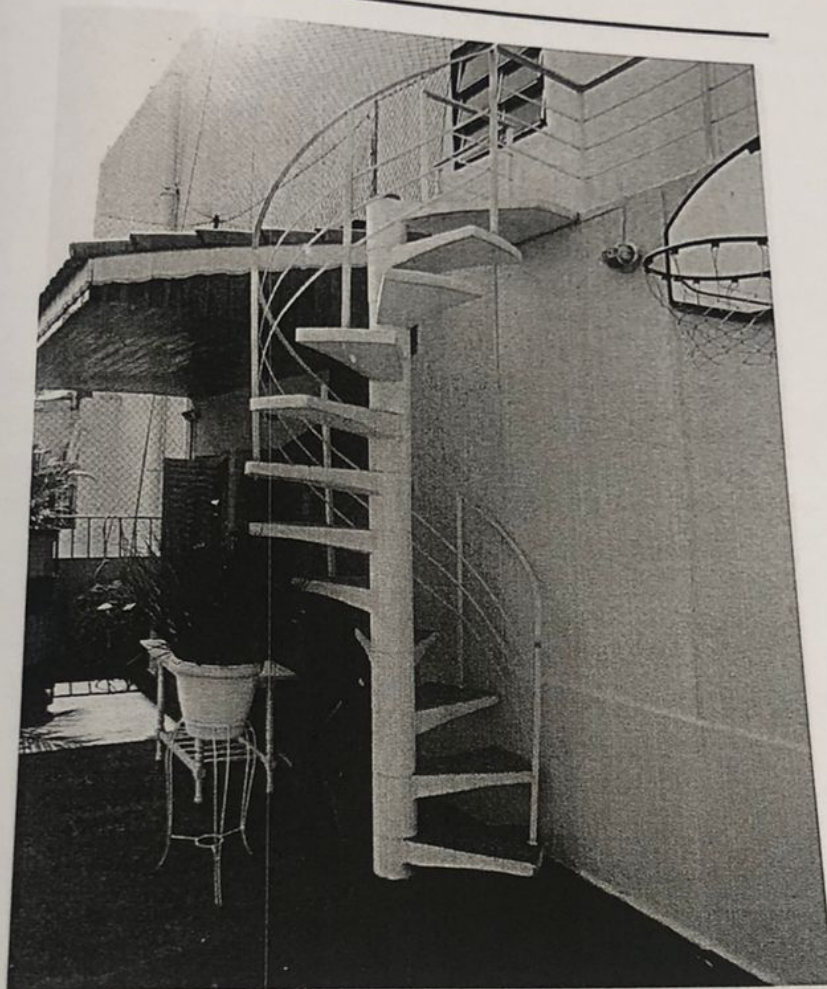
47 - Cobertura - Ducha

1360



48 - Acesso ao mirante

1361
→



Handwritten signature or mark.

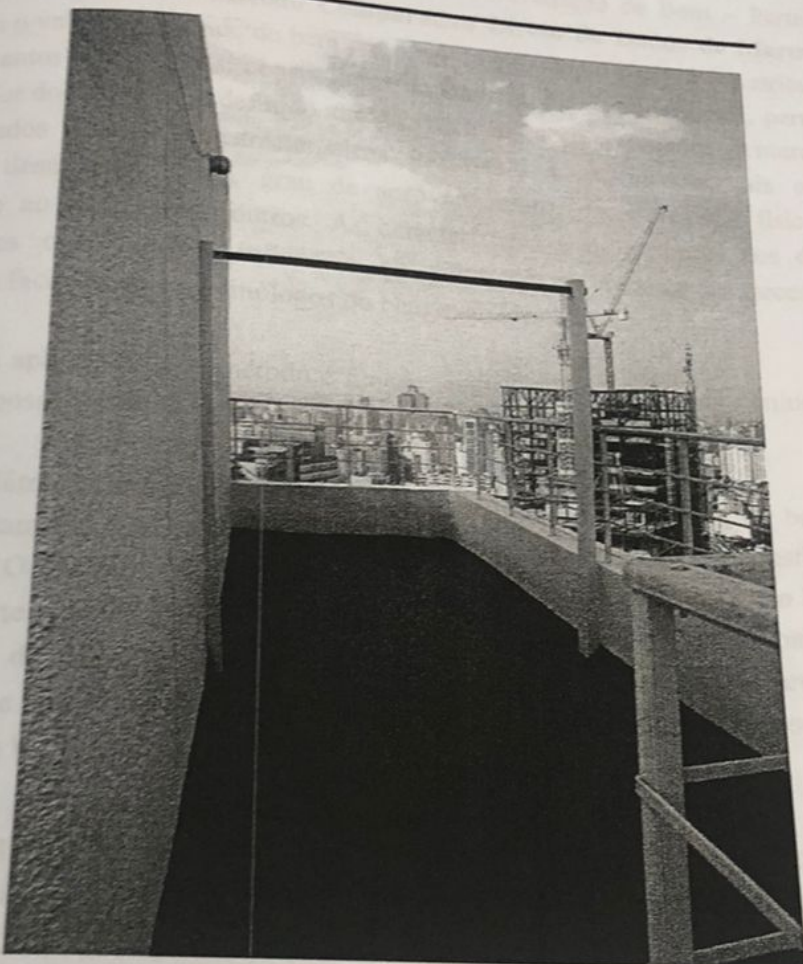
MTNDA -

II - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

49 - Mirante

1360

[Handwritten signature]



[Large handwritten signature]

III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1 - Metodologia

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

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

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

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

d) Transposição de valores de terrenos com base nos Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2010). Para o imóvel em questão $IF = 1.709,00$;

e) Correções relativas a depreciação efetuadas de acordo com as recomendações preconizadas no estudo "Valores de edificações de imóveis urbanos - 2002". O edifício aparenta ter sido construído há 35 anos, enquadra-se na classificação "Apartamentos Padrão Superior" e apresenta estado de conservação regular. Dessa forma, seu Fator de Depreciação corresponde a $Foc = 0,620$.

f) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m^2 por vaga de garagem disponível.

g) Para ser atingido o grau I de Fundamentação previsto na NBR 14653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, o intervalo de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores deverá ser de 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.

A presente Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, buscando-se alcançar grau I de fundamentação e precisão, como explicitado na norma NBR 14653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido, devem ser indicados e justificados os itens das tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.

III.2 - Valor dos Imóveis

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

- a) Todos os elementos referem-se a apartamentos com padrão, área e dependências compatíveis com os do imóvel avaliando, situados na mesma região geo-econômica ;
- b) Fator elasticidade da oferta = 0,9 ;
- c) Adotados percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% referentes a terreno e 80% referentes a construção ;

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

1365

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

Tema I - Método Diretos x Indiretos

- 1-) Nas avaliações, preferencialmente e quando passíveis de serem aplicados, devem ser adotados os métodos diretos;
- 2-) Os métodos indiretos reservam-se às avaliações de imóveis especiais ou quando os diretos se mostrarem impraticáveis.
- 3-) Devem os órgãos de classe e os profissionais em geral promoverem estudos, pesquisas e discussão para fomentar o aperfeiçoamento dos métodos existentes e a criação de novos roteiros avaliatórios.

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

".. 5.3 - Utilização de mais de um método

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

Elemento Comparativo nº 2

1369

Alameda Ministro Rocha Azevedo,

Sector : 10

Quadra : 99

IF : 2.476,00

Fonte :

Sra. Márcia

- Tel : 99790-7684

- RedeNet Imóveis

Dormitórios : 3

Vagas : 2

Área Privativa: 176 m²

Idade Aparente de Construção: 5

Tipo : Apartamento Padrão Superior

Estado: Entre nova e regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,962

Preço Pedido: R\$ 2.000.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = (0,2 \times \frac{1.709,00}{2.476,00} + 0,8 \times \frac{2,406}{2,406} \times \frac{0,620}{0,962}) \times \frac{0,9}{(176 + 2 \times 10)} \times \frac{2.000.000,00}{1}$$

$$q = \text{R\$ } 6.001,71 \text{ / m}^2$$

Elemento Comparativo nº 1

1368

Rua Antonio Carlos, 106

Sector: 10

Quadra: 60

IF: 1.746,00

Fonte:

Sra. Monica

- Tel: 97099-3694

Dormitórios:

3

Vagas:

2

Área Privativa:

170 m²

Idade Aparente de Construção:

5

Tipo:

Apartamento Padrão Superior

Estado:

Entre nova e regular

Fator de Depreciação (Foc) =

0,962

Preço Pedido:

R\$ 1.400.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{1.709,00}{1.746,00} + 0,8 \times \frac{2,406}{2,172} \times \frac{0,620}{0,962} \right) \times 0,9 \times \frac{1.400.000,00}{(170 + 2 \times 10)}$$

$$q = \text{R\$ } 5.084,90 / \text{m}^2$$

Elemento Comparativo nº 4

Alameda Ministro Rocha Azevedo,

Sector : 10

Quadra : 99

Fonte :

Sra. Márcia

IF : 2.476,00

Dormitórios : 3

- Tel : 99790-7684

- RedeNet Imóveis

Área Privativa: 130 m²

Vagas : 2

Idade Aparente de Construção:

5

Tipo : Apartamento Padrão

Superior

Estado: Entre nova e regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,962

Preço Pedido: R\$ 1.600.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{1.709,00}{2.476,00} + 0,8 \times \frac{2,406}{2,406} \times \frac{0,620}{0,962} \right) \times \frac{0,9}{(130 + 2 \times 10)} \times 1.600.000,00$$

$$q = \text{R\$ } 6.273,79 \text{ / m}^2$$

Elemento Comparativo nº 3

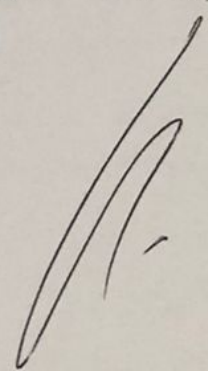
1370

Alameda Ministro Rocha Azevedo, 38
 Setor : 10 Quadra : 99 IF : 2.476,00
 Fonte : Sr. Anderson - Tel : 97592-0041
 Dormitórios : 3 Vagas : 2
 Área Privativa: 120 m²
 Idade Aparente de Construção: 5
 Tipo : Apartamento Padrão Superior
 Estado: Entre nova e regular
 Fator de Depreciação (Foc) = 0,962
 Preço Pedido: R\$ 1.500.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{1.709,00}{2.476,00} + 0,8 \times \frac{2,406}{2,406} \times \frac{0,620}{0,962} \right) \times \frac{0,9}{(120 + 2 \times 10)} \times 1.500.000,00$$

$$q = \text{R\$ } 6.301,79 \text{ / m}^2$$



Elemento Comparativo nº 6

1373

Rua Peixoto Gomide, 502
 Setor : 10 Quadra : 100
 Fonte : Sra. Juliana - Tel : 3105-6300 IF : 1.686,00
 Dormitórios : 3 - Marcelo Lara Imóveis
 Área Privativa: 140 m² Vagas : 2
 Idade Aparente de Construção: 5 anos
 Tipo : Apartamento Padrão Superior
 Estado: Regular
 Fator de Depreciação (Foc) = 0,945
 Preço Pedido: R\$ 1.800.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{1.709,00}{1.686,00} + 0,8 \times \frac{2,406}{2,172} \times \frac{0,620}{0,945} \right) \times 0,9 \times \frac{1.800.000,00}{(140 + 2 \times 10)}$$

$$q = \text{R\$ } 7.937,97 \text{ / m}^2$$

Elemento Comparativo nº 5

1372

Rua Peixoto Gomide, 459

Sector: 10

Quadra: 61

Fonte: Sra. Elizabeth

IF: 1.709,00

Dormitórios: 3

- Tel: 3822-0990

- Qualitec Imóveis

Área Privativa: 258 m²

Vagas: 2

Idade Aparente de Construção: 35 anos

Tipo: Apartamento Padrão Superior

Estado: Regular

Fator de Depreciação (Foc) = 0,620

Preço Pedido: R\$ 1.800.000,00

Cálculo do Valor Corrigido :

$$q = \left(0,2 \times \frac{1.709,00}{1.709,00} + 0,8 \times \frac{2,406}{2,172} \times \frac{0,620}{0,620} \right) \times 0,9 \times \frac{1.800.000,00}{(258 + 2 \times 10)}$$

$$q = \text{R\$ } 6.329,58 \text{ / m}^2$$

III.3 - Determinação do Valor Total dos Imóveis e do Uso da cobertura

Para efeito de avaliação do valor do uso da cobertura, será utilizado o mesmo critério estabelecido no Capítulo IV do Decreto Municipal nº 52.703 de 05/10/2011 para determinação do valor base para cálculo do Imposto Sobre Transmissão "Inter Vivos". O item I do artigo 138 do citado Decreto estabelece que o ITBI seja calculado sobre 1/3 do valor venal do imóvel em caso de instituição de usufruto. Assim, será admitido no presente caso que o valor do uso corresponde a 1/3 do valor atribuído à cobertura.

Dessa forma, o Valor Total dos apartamentos e do direito de uso da cobertura será dado pela seguinte expressão :

$$VTI = q \times (Au + Apc \times 1/3), \text{ onde :}$$

VTI = valor total do imóvel

Apc = área ponderada da cobertura, considerando parcela ocupada por edificações e não regularidade das construções = 230,00 m² (estimada) x 0,75 = 172,50 m²

q = valor unitário = R\$ 6.321,62 /m²

Au = área utilizável dos apartamentos = 243,62 m²

Em resumo, tem-se:

ELEMENTO	ENDEREÇO	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)
1	Rua Antonio Carlos, 106	
2	Alameda Ministro Rocha Azevedo, 38	5.084,90
3	Alameda Ministro Rocha Azevedo, 38	6.001,71
4	Alameda Ministro Rocha Azevedo, 38	6.301,79
5	Rua Peixoto Gomide, 459	6.273,79
6	Rua Peixoto Gomide, 502	6.329,58
TOTAL		7.937,97
		37.929,74

cuja Média Aritmética é igual a :

$$R\$ 37.929,74 \quad / \quad 6 \quad = \quad R\$ 6.321,62 \quad /m^2$$

que define o intervalo de confiança dentro dos seguintes limites:

$$\begin{aligned} \text{Mínimo :} \quad & 0,7 \quad x \quad R\$ 6.321,62 \quad / m^2 \quad = \quad R\$ 4.425,14 \\ \text{Máximo :} \quad & 1,3 \quad x \quad R\$ 6.321,62 \quad / m^2 \quad = \quad R\$ 8.218,11 \end{aligned}$$

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

$$q = \quad R\$ 6.321,62 \quad / m^2 \quad - \quad \text{outubro/2012}$$

IV - CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, o valor dos apartamentos nºs 233 e 234 e do usufruto da cobertura do Condomínio Villa Borghese - Edifício Lucy, situado na Rua Peixoto Gomide nº 493 - Bela Vista - São Paulo - SP, para o mês de outubro de 2012, é de:

VI = R\$ 1.900.000,00 - outubro/2012

NOTA: Conforme apurado na Matrícula nº 15.689 do 13º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo, as vagas de garagem possuem matrículas próprias. Não constam destes autos penhoras de vagas de garagem.

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

$$VI_1 = R\$ 6.321,32 / m^2 \times (243,62 m^2 + 121,81 m^2 \times 1/3)$$

$$VI_1 = R\$ 1.903.567,00 , \text{ ou, em números comerciais}$$

$$VI_1 = R\$ 1.900.000,00 \text{ (outubro/2012)}$$

NOTA: Conforme apurado na Matrícula nº 15.684 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, as vagas de garagem possuem matriculas próprias. Não constam destes autos penhoras de vagas de garagem.

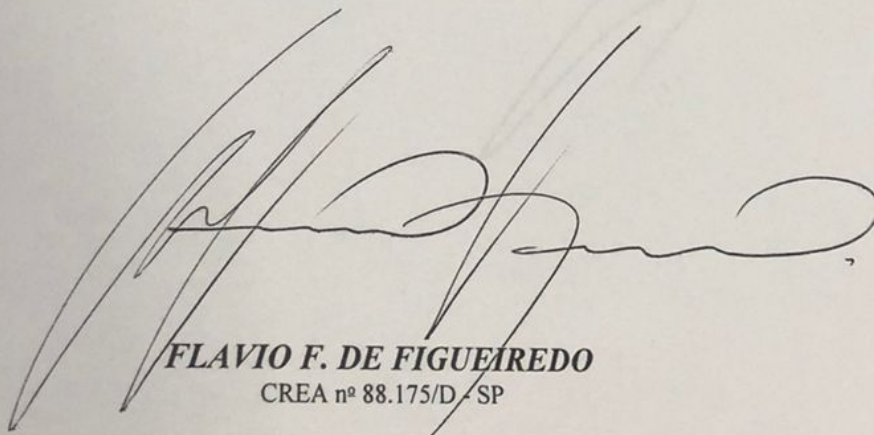
V - ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso este Laudo de Avaliação, que se compõe de 73 (setenta e três) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada. Acompanham 2 (dois) anexos :

Anexo I – Matrícula nº 15.689 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Anexo II – Declaração do Sr. Tasso Tamiatti Prado Galhano, Síndico do Condomínio Villa Borghese – Edifício Lucy

São Paulo, de outubro de 2012.



FLAVIO F. DE FIGUEIREDO

CREA nº 88.175/D - SP

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia