



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 15ª Vara Cível do Fórum Central da Comarca de São Paulo – Capital.

Processo nº 1014119-81.2016.8.26.0100

FÁBIO LUIZ ELUF, Arquiteto, CAU nº A16722-3, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – CONTRATOS BANCÁRIOS**, movida por **BANCO DO BRASIL S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Bloco C, lote 32, Brasília/DF, em face de **EBF VAZ INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.159.451/0001-76, situada à Rua Canuto Saraiva, nº 59 – Conj. 53, Mooca, São Paulo/SP, **VICENZO ANTONIO AMERICO ZEZZE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 287.595.328-15, residente e domiciliado à Rua Vicente Romano, nº 143, Apto 61, Parque Mooca, São Paulo/SP, **ROSANNA MENNA ZEZZE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 039.614.478-02, residente e domiciliado à Rua Vicente Romano, nº 143, Apto 61, Parque Mooca, São Paulo/SP, **ADRIANO MENNA ZEZZE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 284.119.588-09, residente e domiciliado à Rua Doutor Theophilo Ribeiro de Andrade, nº 149, Apto 131, Alto de Pinheiros, São Paulo/SP e **GIANFRANCO MENNA ZEZZE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 128.895.698-37, residente e domiciliado à Travessa Quatro, nº 107, Condomínio Village Sans Souci, Valinhos/SP. Tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente solicitar o levantamento de seus honorários periciais, no importe de R\$ 26.660,00(vinte e seis mil, seiscentos e sessenta reais), já depositados às fls. 1262/1263, e apresentar suas considerações, consubstanciadas no presente:



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

LAUDO AVALIATÓRIO

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 21 de junho de 2022.

FÁBIO LUIZ ELUF
CAU A16722-3



Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	5
1.1. OBJETIVO DA VISTORIA	5
1.2. A PARTE REQUERENTE	5
1.3. A PARTE REQUERIDA	5
1.4. HISTÓRICO	6
1.5. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS	6
1.6. ASSISTENTES TÉCNICOS	6
2. VISTORIA	7
2.1. EDIFÍCIO PRINCE DE GALLES	7
2.1.1. LOCALIZAÇÃO	7
2.1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	8
2.1.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	9
2.1.4. CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO	11
2.1.5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	12
2.1.6. METODOLOGIA EMPREGADA	16
2.2. VILLAGE SANS SOUCI	16
2.2.1. LOCALIZAÇÃO	16
2.2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	17
2.2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	20
2.2.4. CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO	21
2.2.5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	23
2.2.6. METODOLOGIA EMPREGADA	74
3. AVALIAÇÃO	75
3.1. EDIFÍCIO PRINCE DE GALLES	75
3.1.1. VALOR DO IMÓVEL	75
3.2. VILLAGE SANS SOUCI	77
3.2.1. VALOR DO TERRENO	77
3.2.2. VALOR DA BENFEITORIA	77
3.2.3. VALOR DO IMÓVEL	78
4. QUESITOS	79
4.1. DO AUTOR	79
4.2. DOS REUS	86
5. CONCLUSÕES	89



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

6. ENCERRAMENTO	91
ANEXO I – ELEMENTOS	Erro! Indicador não definido.
ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO	Erro! Indicador não definido.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO DA VISTORIA

O Presente Laudo tem por finalidade a vistoria, avaliação e determinação do valor de mercado para os imóveis de propriedade dos Réus, sendo eles:

1. **APTO 61, 6º andar no EDIFÍCIO PRINCE DE GALLES**, localizado à Rua Vicente Romano nº 143, 16º subdistrito, Mooca – São Paulo/SP (Penhora - 100%), Objeto da Matrícula 70.739 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo/SP;
2. **CHÁCARA Nº 107-A**, localizada na Travessa Quatro do **CONDOMÍNIO VILLAGE SANS SOUCI**, Valinhos/SP (Penhora - 100%), Objeto da Matrícula 4.560 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, bem como sua proporcional área de lazer comum, objeto da matrícula 478 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos – Valinhos/SP.

1.2. A PARTE REQUERENTE

BANCO DO BRASIL S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91, localizado no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Bloco C, lote 32, Brasília/DF.

1.3. A PARTE REQUERIDA

de **EBF VAZ INDUSTRIA E COMERCIO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.159.451/0001-76, situada à Rua Canuto Saraiva, nº 59 – Conj. 53, Mooca, São Paulo/SP, **VICENZO ANTONIO AMERICO ZEZZE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 287.595.328-15, residente e domiciliado à Rua Vicente Romano, nº 143, Apto 61, Parque Mooca, São Paulo/SP, **ROSANNA MENNA ZEZZE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 039.614.478-02, residente e domiciliado à Rua Vicente Romano, nº 143, Apto 61, Parque Mooca, São Paulo/SP, **ADRIANO MENNA ZEZZE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 284.119.588-09, residente e domiciliado à Rua Doutor Theophilo Ribeiro de Andrade, nº 149, Apto 131, Alto de Pinheiros, São Paulo/SP e **GIANFRANCO MENNA ZEZZE**, inscrito no CPF/MF sob o nº 128.895.698-37, residente e domiciliado à Travessa Quatro, nº 107, Condomínio Village Sans Souci, Valinhos/SP.



1.4. HISTÓRICO

1. Os Executados são proprietários dos imóveis supracitados, objeto das matrículas 70739 do 7º CRI da Capital – São Paulo SP, 4560 e 478 do CRI de Valinhos – Valinhos/SP.
2. Devido serem os Executados os proprietários das referidas unidades, cabem a eles o pagamento dos respectivos encargos;
3. Foi deferida a penhora dos imóveis citados nos autos;
4. Este perito foi designado para elaboração de vistoria e laudo avaliatório nas fls. 1209 dos autos.

1.5. PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

O presente trabalho é pautado pelas prescrições normativas expressas nos seguintes documentos técnicos:

- ABNT NBR 14653-1:2019, Norma para Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos;
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

1.6. ASSISTENTES TÉCNICOS

Apenas a parte autora indicou assistente técnico, sendo este o Eng. Marcelo Fernandes Pereira, indicado as fls. 1247. Acompanhou todas as diligências empregadas.



2. VISTORIA

2.1. EDIFÍCIO PRINCE DE GALLES

A tentativa de vistoria foi realizada 23 de maio de 2022, acompanhada pelo Assistente Técnico da parte Autora, Eng. Marcelo F. Pereira, às 13:00h.

Segundo informado pelo zelador do empreendimento, Sr. Eloi Barbosa de Miranda e pelo Advogado do atual proprietário, o imóvel não está em propriedade dos réus e não nos foi autorizada a entrada.

2.1.1. LOCALIZAÇÃO

APTO 61, 6º andar no EDIFÍCIO PRINCE DE GALLES, localizado à Rua Vicente Romano nº 143, 16º subdistrito, Mooca – São Paulo/SP (Penhora - 100%), Objeto da Matrícula 70.739 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo/SP

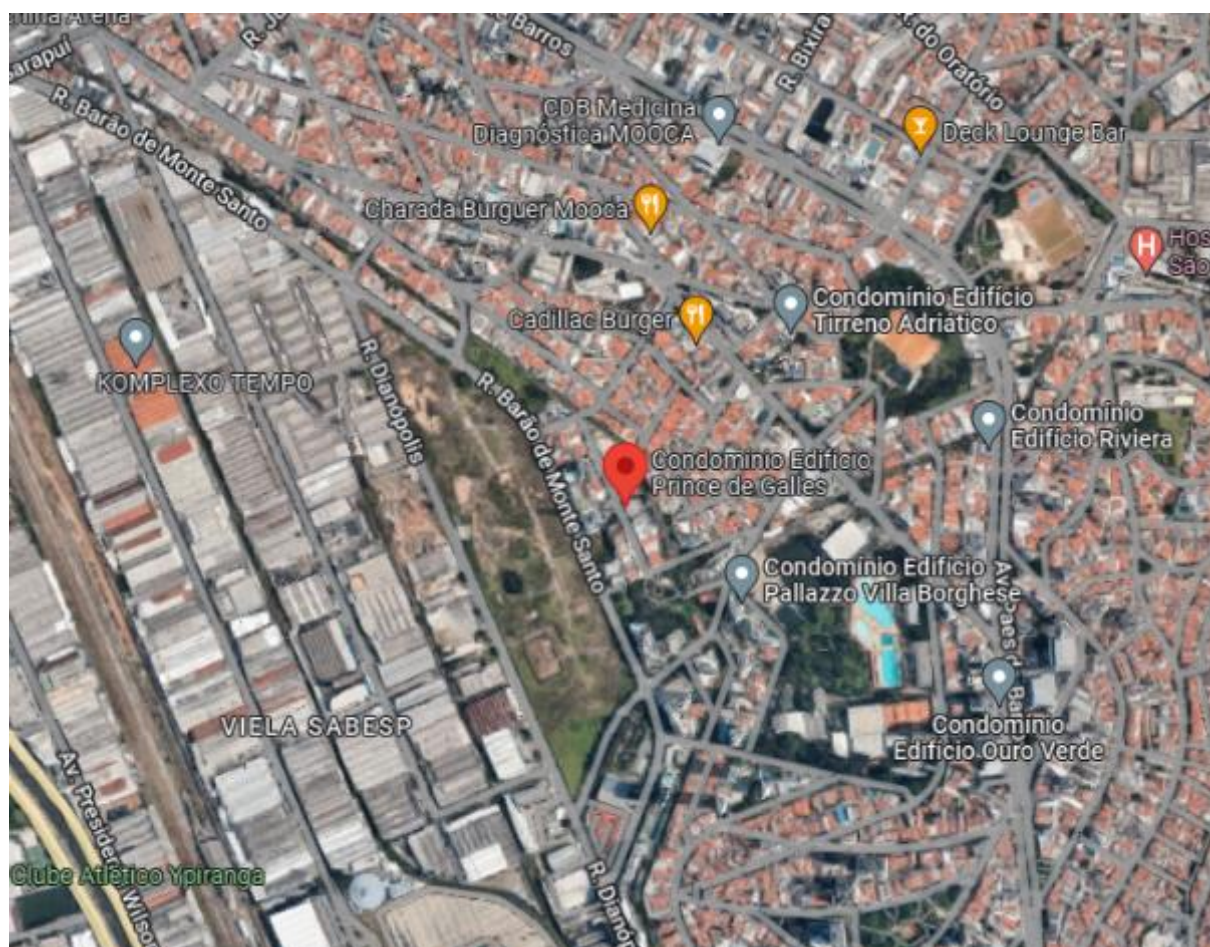


Figura nº 1 – Localização. Fonte: Google



Figura nº 2 – Quadra fiscal do imóvel avaliando. *Fonte: Geosampa.*

2.1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Parque da Mooca é um bairro nobre no distrito da Mooca na cidade de São Paulo.

Destaca-se a sua quantidade de enormes praças e/ou parques públicos, além de ruas com ligeira arborização. Atualmente encontra-se em processo de verticalização, com diversos lançamentos de alto-padrão destinados a classe alta. O bairro ainda conta com excelente vida noturna com suas tradicionais pizzarias e bares.

Está localizado em toda extensão sul do distrito da Mooca, junto ao bairro vizinho de Vila Prudente. Muitas ruas do bairro possuem batismo indígena, tais como Rua Chamantá, Tacomaré, Ibipetuba e Jumana.



Foi o único bairro da capital paulista que não registrou homicídio em 2011. O Parque da Mooca, é descrito agora como um oásis de tranquilidade. Além de não ter mortes, o bairro também não registrou nenhuma ocorrência de tráfico de drogas. Outra estatística é que a Mooca tem o terceiro menor número de roubos entre os 93 Distritos Policiais de São Paulo.

No bairro está localizado a sede social do tradicional clube paulistano, o Clube Atlético Juventus, e o shopping center Mooca Plaza Shopping.

**Fonte: WIKIPÉDIA*

a) Infraestrutura urbana:

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: sistema viário pavimentado, coleta de lixo, redes de abastecimento de água, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitários, águas pluviais e gás canalizado.

b) Equipamentos Comunitários:

O entorno do imóvel é assistido por rede de transporte coletivo, escolas, hospitais, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer.

c) Desenvolvimento Imobiliário da Região:

Com ótima localização, a área apresenta valorização devido à se situar em bairro considerado de alto padrão, também abrigando um grande número de estabelecimentos comerciais de diversos segmentos e portes, dentre os quais podemos encontrar: lojas de departamentos, lojas de grifes nacionais, restaurantes, mercados, lanchonetes e hotéis.

2.1.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

APTO 61, 6º andar no **EDIFÍCIO PRINCE DE GALLES**, localizado à Rua Vicente Romano nº 143, 16º subdistrito, Mooca – São Paulo/SP (Penhora - 100%), Objeto da Matrícula 70.739 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – São Paulo/SP. CONTRIBUINTE nº 032.157.0102-2.



○ Topografia:	Active Leve
○ Formato:	Regular
○ Condições de solo na superfície:	Seco e firme
○ Idade Considerada:	15 anos (Recuperação e manutenção)
○ Estado de Conservação:	B

- Área útil – 329,18m²

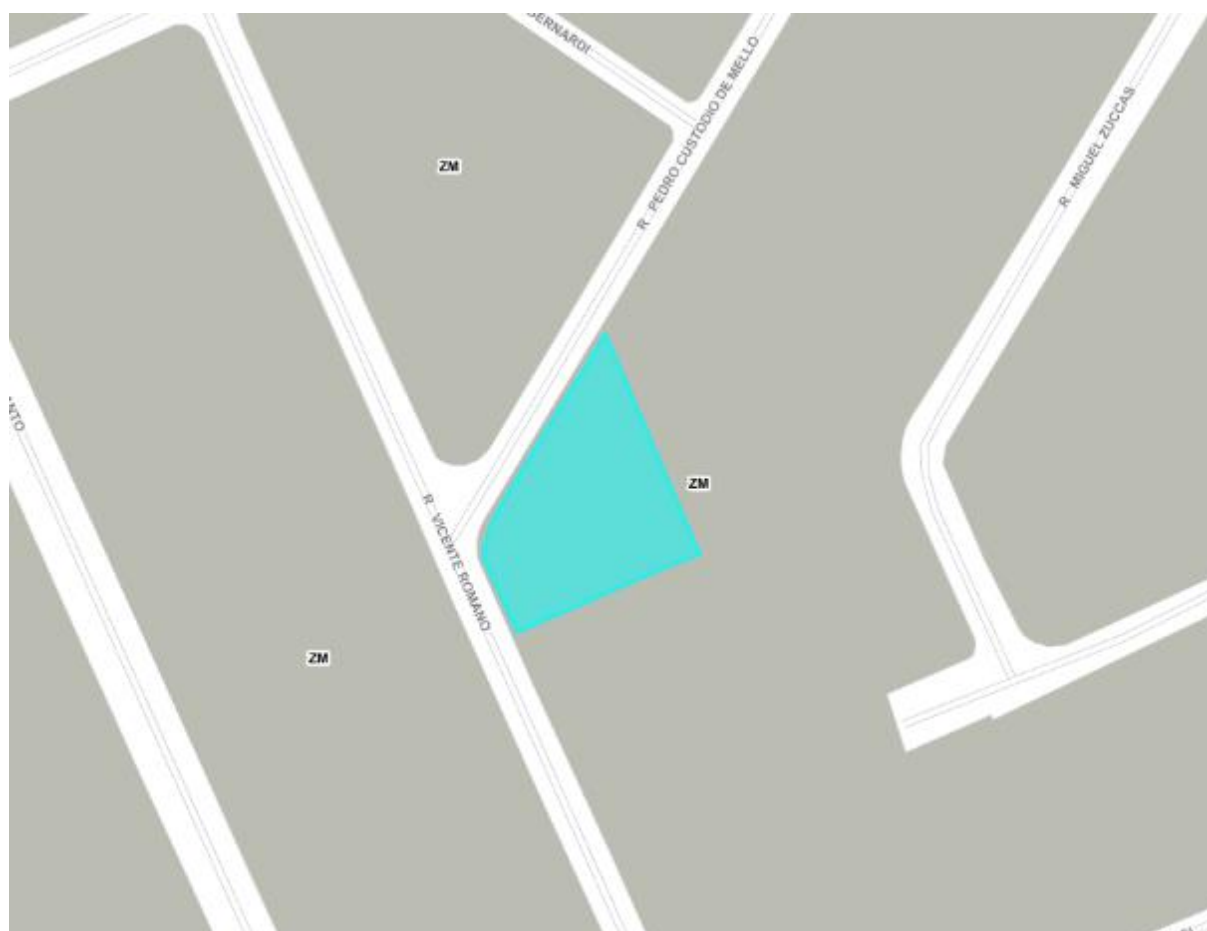


Figura 3 – Zona de uso do Imóvel. *Fonte: Geosampa.*

De acordo com o Plano Diretor da Cidade de São Paulo, encontram-se em **ZM**, **ZONA MISTA** e apresenta as seguintes características técnicas:

- Coeficiente de Aproveitamento
 - Mínimo: 0,30
 - Básico 1,00



-
- Máximo: 2,00
 - Taxa de Ocupação
 - $TO < 500m^2$: 0,85
 - $TO \geq 500m^2$: 0,70
 - Taxa de Permeabilidade
 - $TP < 500m^2$: 0,15
 - $TP \geq 500m^2$: 0,25
 - Lote Mínimo 125,00m²
 - Frente Mínima 5,00m
 - Gabarito de Altura – Máximo 28,00m

2.1.4. CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em apreço é constituído por um conjunto residencial, com área privativa de **329,18m²** e 184,676² de área comum, totalizando 513,856m² de área construída, com fração ideal de 10,7703%.

Não foi possível realizar a vistoria interna do imóvel em questão, devido ao mesmo possuir novo proprietário. Adotando assim, imóvel em **situação paradigma** para efetuação da avaliação.

De acordo com a publicação “Índice – Unidades Padronizadas”

- IBAPE SP – O imóvel avaliando encontra-se descrito na Classe Residencial/Apartamento, padrão luxo, seu estado de conservação é Regular e sua idade referencial é de 50 anos.



2.1.5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto nº 1 – Fachada frontal do imóvel.



Foto nº 2 – Idem ao anterior.



Foto nº 3 – Fachada esquerda do imóvel.



Foto nº 4 – Placa de identificação da rua.



Foto nº 5 – Identificação da edificação.



Foto nº 6 – Vista da Rua Vicente Romano – Lado direito.



Foto nº 7 – Vista da Rua Vicente Romano – Lado esquerdo.



Foto nº 8 – Vista da Rua Pedro Custódio de Mello.



2.1.6. METODOLOGIA EMPREGADA

Em conformidade à NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens parte 2: Imóveis urbanos, o valor de venda do bem avaliando foi obtido através da utilização do método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Método Comparativo Direto

Onde o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes.

Procedeu-se a avaliação das ofertas de imóveis semelhantes disponíveis para venda na região no mês de abril/maio do ano de 2022, conforme pesquisa de valores obtidos com a oferta de imóveis semelhantes na região.

2.2. VILLAGE SANS SOUCI

A vistoria foi realizada 20 de maio de 2022, acompanhada pelo Assistente Técnico da parte Autora, Eng. Marcelo F. Pereira, bem como pelo zelador do imóvel e Advogado da parte Ré. Teve seu início por volta de 10:00h.

2.2.1. LOCALIZAÇÃO

CHÁCARA Nº 107-A, localizada na Travessa Quatro do **CONDOMÍNIO VILLAGE SANS SOUCI**, Valinhos/SP (Penhora - 100%), Objeto da Matrícula 4.560 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, bem como sua proporcional área de lazer comum, objeto da matrícula 478 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos – Valinhos/SP.

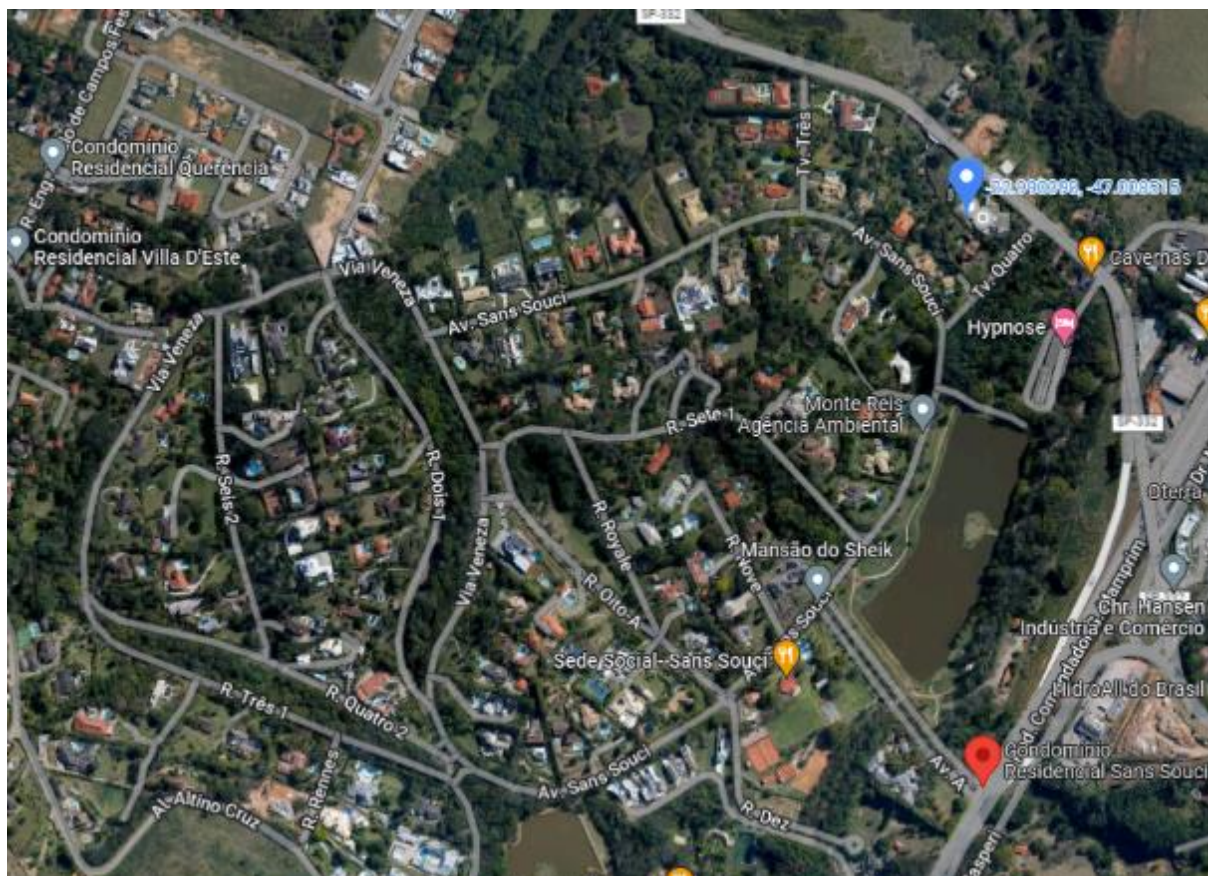


Figura nº 4 – Localização. Fonte: Google

2.2.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O primeiro marco na história de **Valinhos** registra a concessão de uma sesmaria ao sesmeiro Alexandre Simões Vieira no dia 2 de dezembro de 1732, que foi outorgada pelo presidente de São Paulo, Antonio Luiz de Távora, o conde de Sarzedas. Conta a história que Alexandre Simões Vieira abriu um caminho novo de Jundiaí aos Goiazes, tendo como paragem um ribeirão chamado Pinheiros.

O Pouso de Pinheiros é o primeiro marco oficial de uma área dentro do atual município de Valinhos e, conforme os historiadores, teve existência quase centenária. Segundo o professor Mário Pires, em seu livro “Valinhos: Tempo e Espaço”, a localização deste chamado Pouso de Pinheiros provavelmente é o atual bairro Capuava, o qual o historiador considera a “célula mater” de Valinhos.

No período em que a sesmaria foi outorgada, Campinas ainda era chamada de bairro de Mato Grosso das Campinas, pertencente ao município



de Jundiaí. Em 1741, Francisco Barreto Leme, juntamente com sua família, fixa-se na região e dá início a um povoado. Em 1774, o então bairro de Jundiaí é elevado à categoria de Distrito e, em 16 de novembro de 1797, Campinas torna-se município.

A partir daí, não se sabe precisar quando foi fundada a vila de Valinhos. Porém, na área onde está localizado o município hoje, já naquele período se constata o desenvolvimento através de grandes fazendas. A fazenda Dois Córregos, onde atualmente se localiza o bairro Dois Córregos, pertenceu ao Brigadeiro Luiz Antonio, tido como o homem mais rico da capitania, que chegou a possuir, só em Campinas, 16 engenhos de açúcar.

Outro dado importante sobre nossas origens aconteceu durante a epidemia de febre amarela que arrasou Campinas no ano de 1889. Segundo cálculos feitos pelos médicos da época, a população de Campinas, que era de 20 mil pessoas, foi reduzida a quatro mil. Não que a maioria tenha morrido, mas sim que as mesmas fugiam da cidade com medo da doença.

Foi em função da epidemia da febre amarela de 1889, que a Sexta Secção Eleitoral de Campinas foi transferida para Valinhos, pois muitos dos campineiros buscaram refúgio em Valinhos. Com isso, o futuro distrito de Valinhos começa a ser desenhado. No ano de 1893, o Diário Oficial do Estado do dia 1º de setembro publica, em sua página 7840, dentro do Expediente da Secretaria dos Negócios da Justiça, ato de criação do “Distrito Policial de Valinhos”.

O tráfego ferroviário pela Cia. Paulista de Estrada de Ferro de Jundiaí a Valinhos teve início em 28 de março de 1872. Com a precariedade das estradas, as cargas sendo transportadas no lombo de mulas e burros, os trens passaram a ter grande importância, servindo inicialmente para o transporte das sacas de café em grãos, com destino ao Porto de Santos.

Conforme relato do historiador Benedito Otávio, em 1907, ao inaugurar-se a Cia. Paulista o tráfego ainda era pequeno na Vila de Valinhos, crescendo após a lei de 13 de maio de 1888, que extinguiu a escravidão. Com a abolição, havia falta de mão-de-obra e os primeiros imigrantes italianos começaram a chegar em 1888, dando um novo impulso na agricultura.



As inúmeras fazendas cafeeiras, que proliferavam em toda região, motivaram a construção da ferrovia. Em 28 de maio de 1896, a pequena, mas próspera vila de Valinhos foi elevada à categoria de Distrito de Paz, que utiliza as mesmas divisas do Distrito Policial, criado em 1893, para definir os limites do novo distrito.

Se Valinhos teve projeção nacional e, por que não, internacional, isso se deve a seu principal produto agrícola, o Figo Roxo, introduzido em terras valinhenses pelo imigrante italiano Lino Busatto, no ano de 1901. A partir de 1910, o Figo já é produzido em escala comercial, o que torna Valinhos conhecida nacionalmente como a Capital do Figo Roxo.

No dia 30 de dezembro de 1953, o Governo do Estado promulga a lei 2456, criando o município de Valinhos. A primeira eleição acontece no dia 3 de outubro de 1954, sendo eleito Jerônimo Alves Corrêa o primeiro prefeito. O município é oficialmente instalado no dia 1º de janeiro de 1955, quando tomam posse o prefeito e os 13 vereadores.

No dia 18 de março de 2005, Valinhos foi elevada à condição de Comarca, em cerimônia realizada no Fórum Municipal. Agora, a cidade está autônoma no que diz respeito aos serviços judiciários. Antes, os moradores da cidade tinham que ir até Campinas para obter alguns serviços, como protestos de títulos, registros de imóveis, de títulos e de documentos.

**Fonte: WIKIPÉDIA*

d) Infraestrutura urbana:

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos essenciais, tais como: sistema viário pavimentado, coleta de lixo, redes de abastecimento de água, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitários, águas pluviais e gás canalizado.

e) Equipamentos Comunitários:

O entorno do imóvel é assistido por, escolas, hospitais, comércio, rede bancária, segurança, saúde e lazer.



f) Desenvolvimento Imobiliário da Região:

Por se tratar de condomínio residencial privativo de alto padrão, com unidades isoladas, a área apresenta valorização devido aos fatores citados e conformidade com a região.

2.2.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

CHÁCARA Nº 107-A, localizada na Travessa Quatro do **CONDOMÍNIO VILLAGE SANS SOUCI**, Valinhos/SP (Penhora - 100%), Objeto da Matrícula 4.560 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos, bem como sua proporcional área de lazer comum, objeto da matrícula 478 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos – Valinhos/SP

○ Topografia:	Aclive leve/moderado
○ Formato:	Regular
○ Condições de solo na superfície:	Seco e firme
○ Idade real:	15 anos
○ Estado de Conservação:	C

- Área útil – 2.585,34m²



2.2.4. CARACTERÍSTICAS INTERNAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel em apreço é constituído por uma unidade habitacional em terreno privativo em condomínio fechado, com área de terreno **9.621,00m²**, tendo área útil construída de **2.585,34m²**. Em relação a área comum, está vinculada uma área referente a 1/115 de aproximadamente 35.780,00m², conforme matrícula 478 do CRI de Valinhos, sendo 311,13m², como área comum de lazer, parte do imóvel em apreço.

O imóvel em questão possui os seguintes ambientes:

- Hall de Entrada;
- 2 Salas de estar;
- Lavabo;
- Escritório Privativo;
- Sala de Cinema;
- Sala de TV (Multimídia);
- Sala de Almoço;
- Sala de Jantar;
- Copa;
- Cozinha;
- Dispensa;
- Maleiro;
- Despensa;
- Louceiro;
- Lavanderia;
- Suíte de Empregada anexo;
- Elevador privativo;
- 4 Suítes com terraço;
- 1 Suíte Master, com dois closets;
- Cofre;
- Sala de Convivência;
- Copa Social;
- Roupeiro;



- Garagem p/ 5-6 veículos;
- Depósito;
- Spa;
- Salão de beleza;
- Quadra squash;
- Vestiários;
- Quadra de Tênis;
- Piscina;
- Varanda aberta;
- Casa de Caseiro;
- Pista de kart;
- Oficina;
- Casa de bombas.

Todos os ambientes se enquadrando no descrito no item 2.8 da Cartilha de Classificação “Valores de Edificação de Imóveis Urbanos - 2019” (VEIU), sendo Casa Padrão Luxo, sendo descrito da seguinte maneira:

“Edificações em terrenos de amplas dimensões, totalmente isoladas, satisfazendo a projeto arquitetônico exclusivo, tanto na disposição e integração dos ambientes, amplos e bem planejados, como nos detalhes personalizados dos materiais e dos acabamentos utilizados. Geralmente prevendo salas para quatro ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, lareira, música, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha, adega, despensa, quatro ou mais suítes, sendo uma máster, dependências completas para empregados (mais de um dormitório), garagem para quatro ou mais veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto paisagístico especial, usualmente contendo área de lazer completa, tais como piscinas, vestiários, quadras de esportes, churrasqueira. Cobertura em lajes maciças com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas com tratamentos arquitetônicos especiais, definidos pelo estilo do projeto de arquitetura. Caracterizam-se pela natureza



excepcionalmente nobre e diferenciada dos materiais e dos acabamentos empregados, personalizados para reforçar a intenção do projeto, geralmente especialmente desenhados e caracterizados por trabalhos especiais e com acessórios fabricados por encomenda.”

De acordo com a publicação “Índice – Unidades Padronizadas”

- IBAPE SP – O imóvel avaliando encontra-se descrito na Classe Residencial/Casa, padrão luxo, seu estado de conservação é Regular e sua idade referencial é de 60 anos.

2.2.5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto nº 9 – Fachada do Condomínio Village Sans Souci.



Foto nº 10 – Fachada do Imóvel em apreço.



Foto nº 11 – Vista da Travessa Quatro – Lado direito – Entrada secundária do Condomínio.



Foto nº 12 – Vista da Travessa Quatro – Lado esquerdo.



Foto nº 13 – Rampa de acesso – Vista do imóvel.



Foto nº 14 – Garagem.



Foto nº 15 – Entrada Principal.



Foto nº 16 – Idem ao anterior.



Foto nº 17 – Sala de Estar c/ lareira.



Foto nº 18 – Lareira.



Foto nº 19 – Lavabo.



Foto nº 20 – Idem ao anterior.



Foto nº 21 – Escritório.



Foto nº 22 – Sala de Estar – Escada de Acesso ao Pav. Superior.



Foto nº 23 – Sala de Estar.



Foto nº 24 – Cobertura de Vidro da Sala de estar.

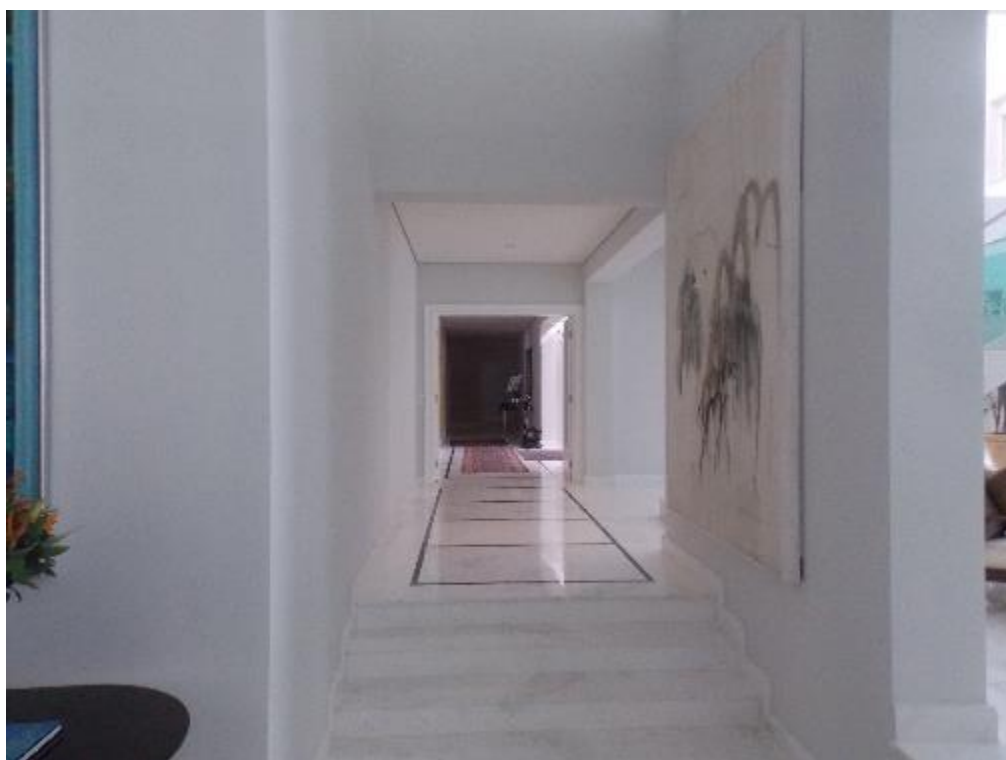


Foto nº 25 – Corredor de acesso ao elevador e entrada da garagem.



Foto nº 26 – Elevador Privativo.



Foto nº 27 – Maleiro – Ao lado da entrada pela garagem.

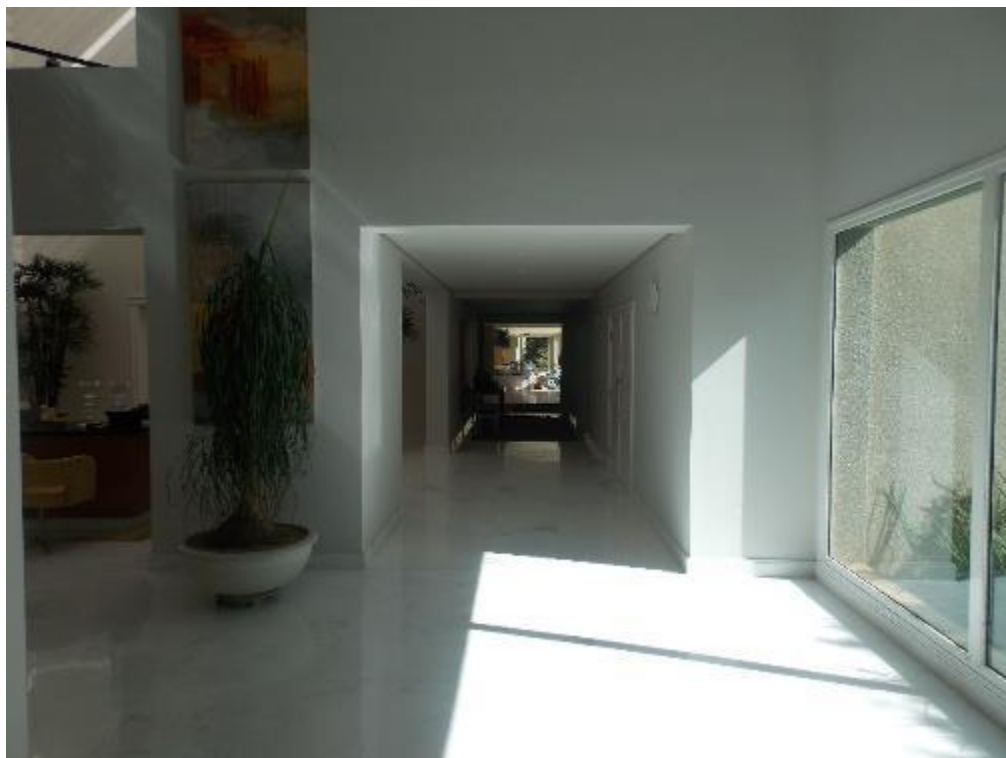


Foto nº 28 – Corredor de acesso a Sala de TV e Sala de Cinema.



Foto nº 29 – Sala de Cinema.



Foto nº 30 – Sala de TV (multimídia).



Foto nº 31 – Sala de Jantar.



Foto nº 32 – Corredor de acesso a área externa e sala de almoço.



Foto nº 33 – Sala de Almoço.



Foto nº 34 – Corredor de acesso ao lousheiro.



Foto nº 35 – Lousheiro.



Foto nº 36 – Lavanderia.

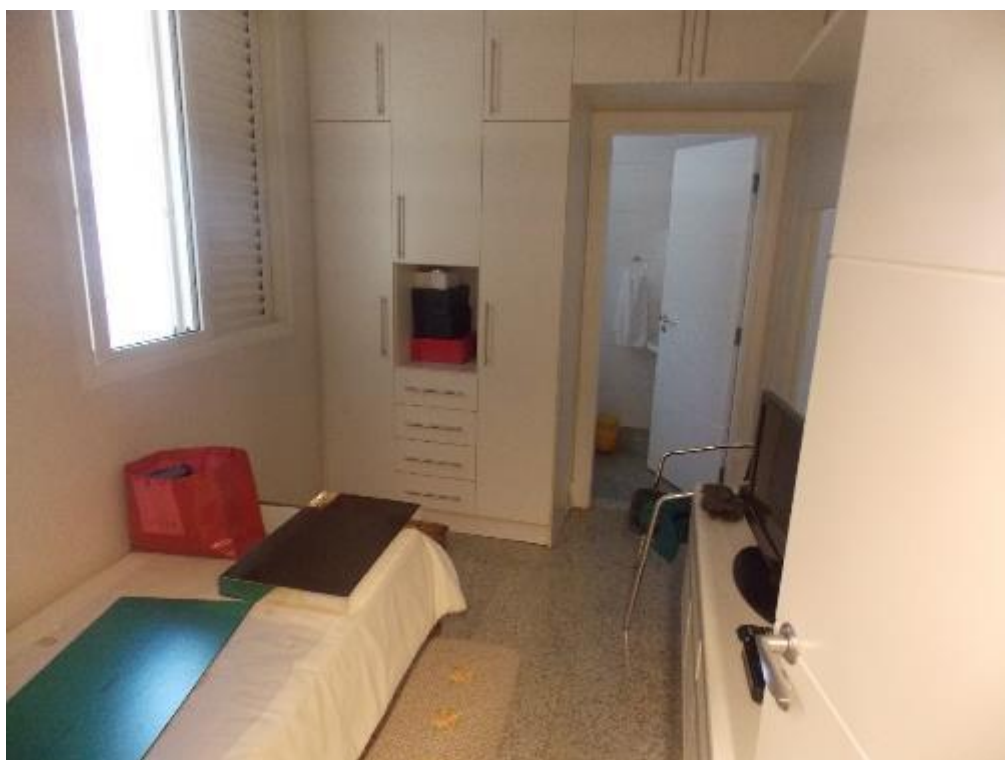


Foto nº 37 – Suíte de Empregada.



Foto nº 38 – WC de Empregada

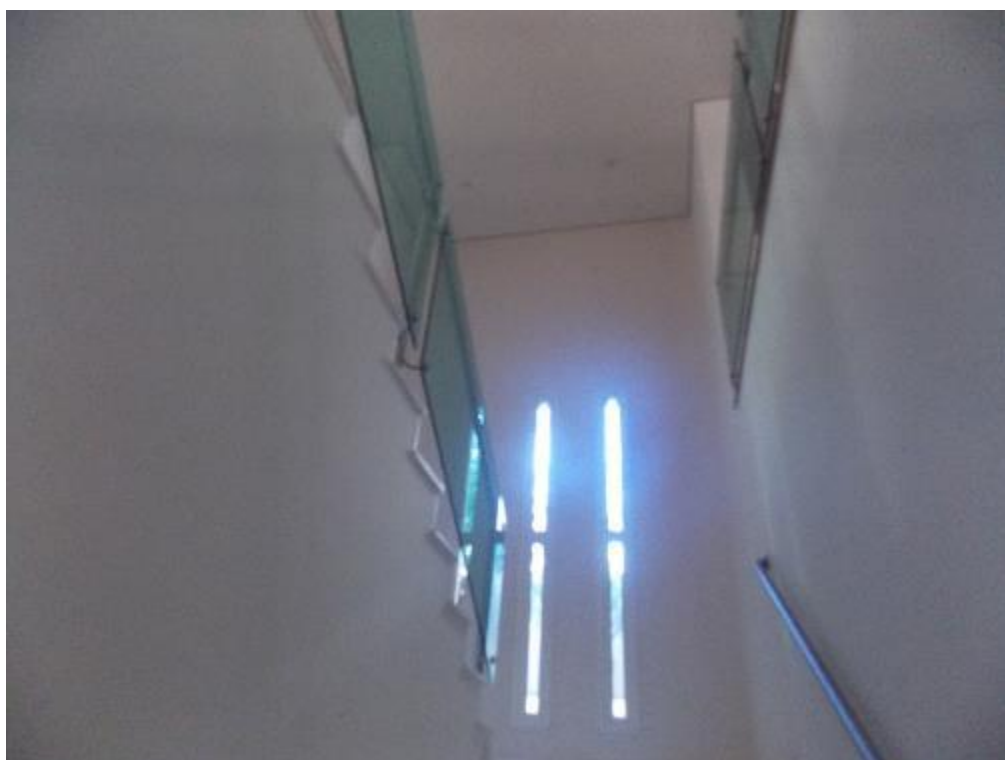


Foto nº 39 – Escada de acesso ao Pav. Superior;

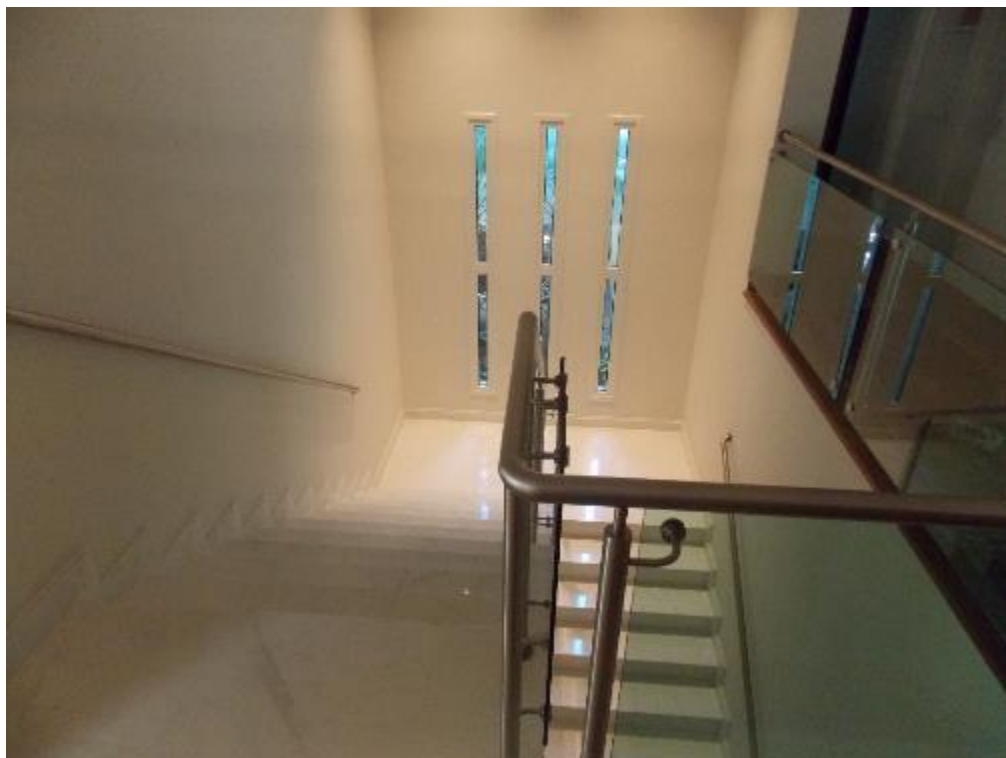


Foto nº 40 – Idem ao anterior.



Foto nº 41 – Corredor Principal – Pav. Superior.

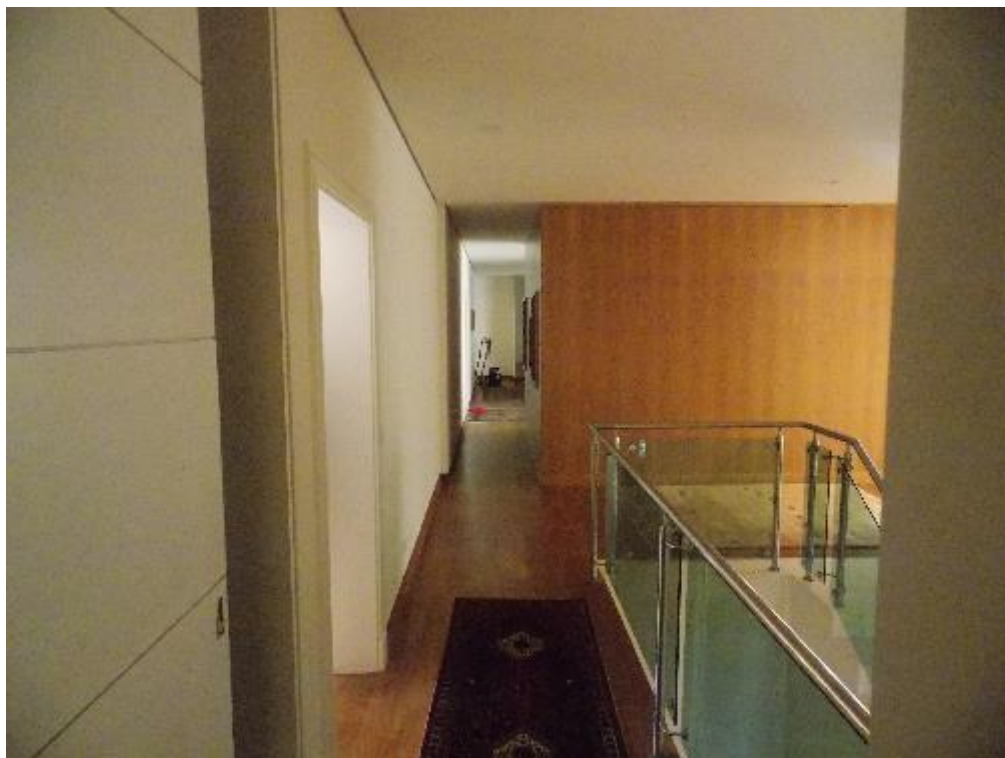


Foto nº 42 – Corredor de Acesso as Suítes.



Foto nº 43 – Suíte de Visitas.



Foto nº 44 – Terraço da Suíte.



Foto nº 45 – Closet da Suíte.



Foto nº 46 – Banheiro da Suíte.



Foto nº 47 – Suíte 1.



Foto nº 48 – Closet da Suíte 1.



Foto nº 49 – Banheiro da Suíte 1.



Foto nº 50 – Terraço das Suítes 1 e 2.



Foto nº 51 – Suíte 2.



Foto nº 52 – Closet da Suíte 2.



Foto nº 53 – Banheiro da Suíte 2.



Foto nº 54 – Suíte 3.



Foto nº 55 – Closet da Suíte 3.



Foto nº 56 – Banheiro da Suíte 3.



Foto nº 57 – Terraço da Suíte 3.



Foto nº 58 – Sala de Convivência.



Foto nº 59 – Escritório.



Foto nº 60 – Copa.



Foto nº 61 – Corredor de acesso a escada principal.



Foto nº 62 – Escada principal.



Foto nº 63 – Suíte Master.



Foto nº 64 – Idem ao anterior.

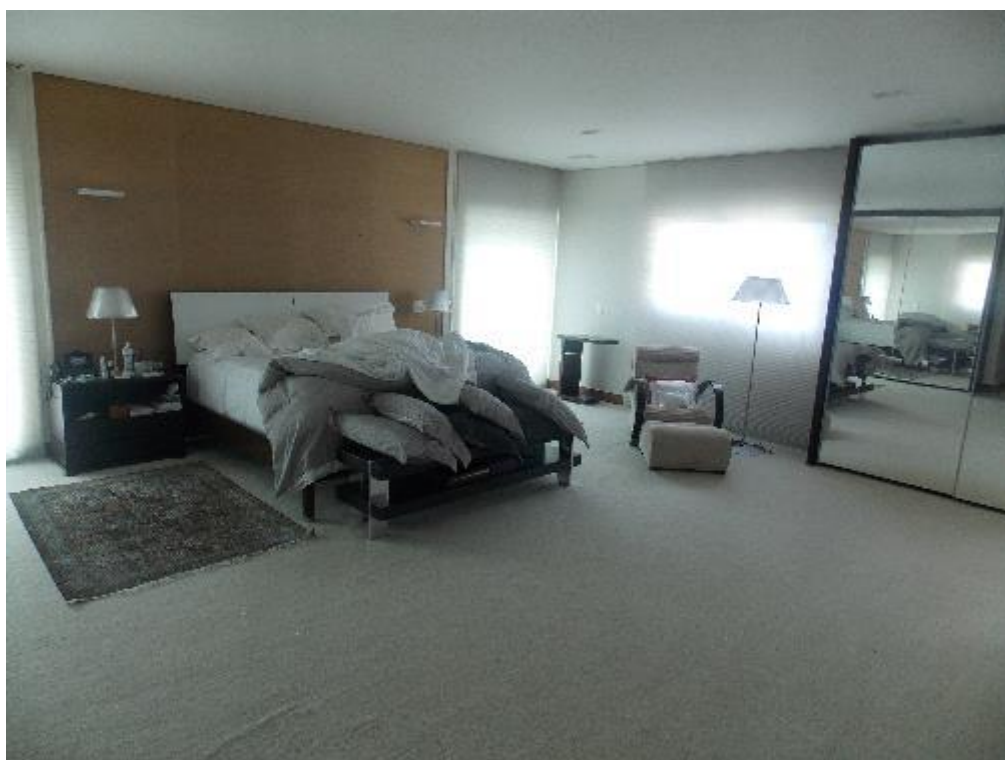


Foto nº 65 – Idem ao anterior.



Foto nº 66 – Idem ao anterior.



Foto nº 67 – Closet 1 da Suíte Master.



Foto nº 68 – Closet 2 da Suíte Master – Porta para área privativa.



Foto nº 69 – Banheiro da Suíte Master.

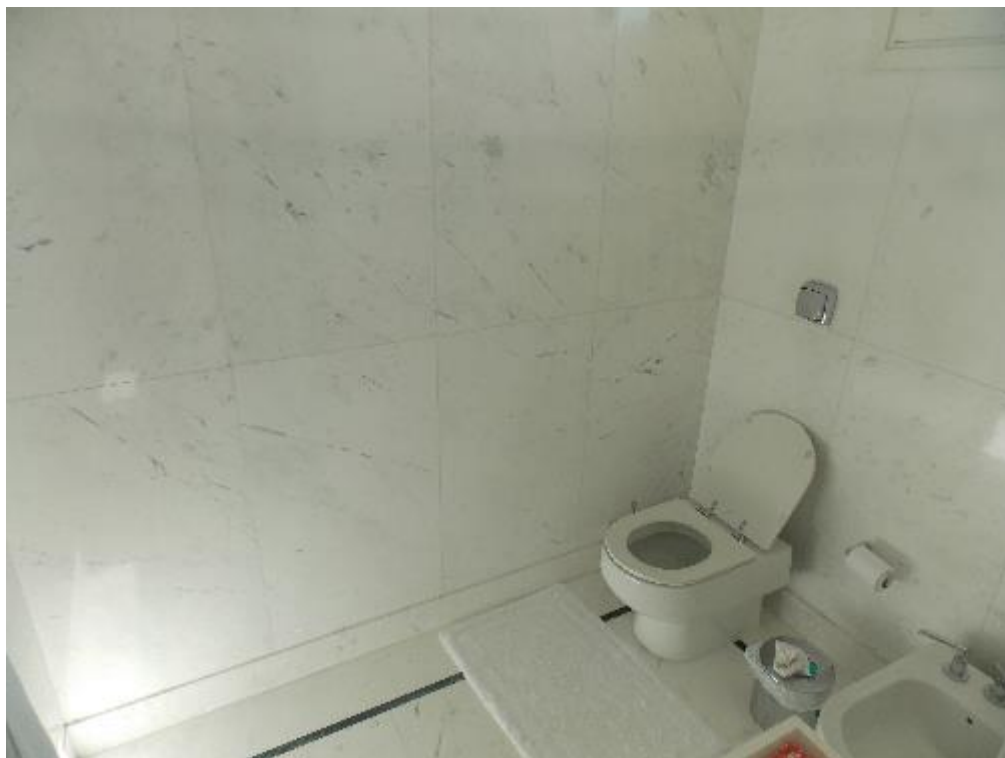


Foto nº 70 – Idem ao anterior.



Foto nº 71 – Idem ao anterior.



Foto nº 72 – Varanda da Suíte Master.



Foto nº 73 – Roupeiro



Foto nº 74 – Cozinha – Pav. Inferior.





Foto nº 75 – Despensa.



Foto nº 76 – Acesso a casa de bombas e Sala de Monitoramento.



Foto nº 77 – Idem ao anterior.



Foto nº 78 – Sala de Monitoramento.



Foto nº 79 – Casa de Bombas.

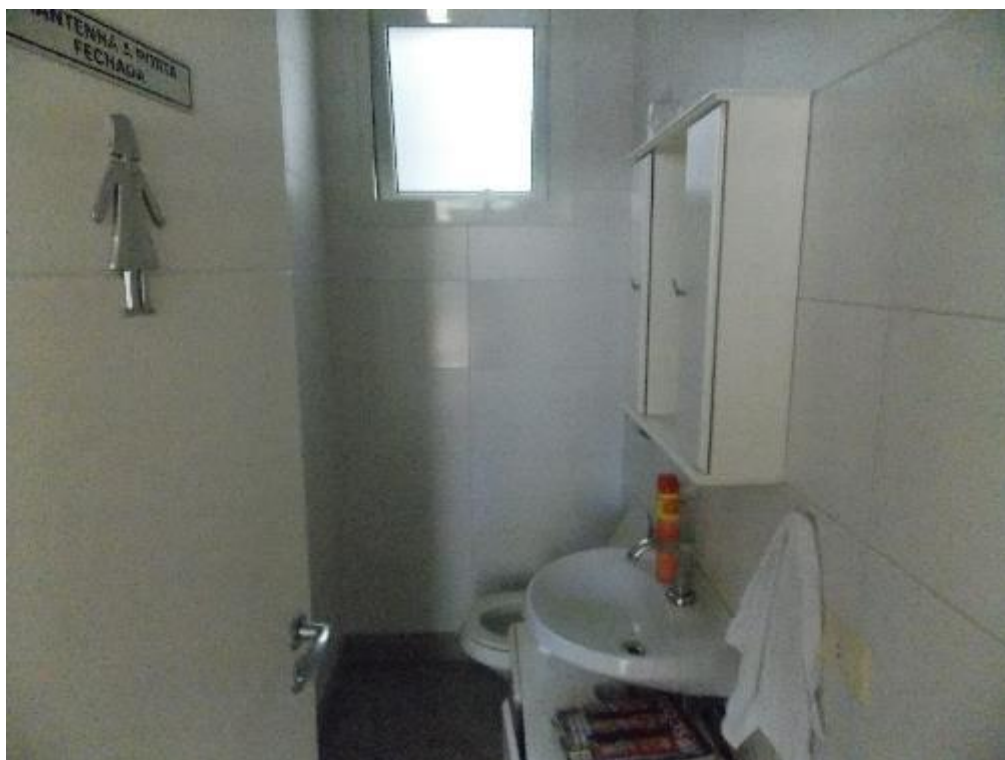


Foto nº 80 – Banheiro Externo.



Foto nº 81 – Varanda Coberta.



Foto nº 82 – Idem ao anterior.



Foto nº 83 – Idem ao anterior.



Foto nº 84 – Hidromassagem.



Foto nº 85 – Idem ao anterior.



Foto nº 86 – Vestiário Feminino.



Foto nº 87 – Vestiário Masculino.



Foto nº 88 – Academia.



Foto nº 89 – Quadra de Squash.



Foto nº 90 – Quadra de Tênis.



Foto nº 91 – Piscina.



Foto nº 92 – Salão de Beleza.



Foto nº 93 – Sala de massagem.



Foto nº 94 – Banheiro do Salão de Beleza.



Foto nº 95 – Jardim.



Foto nº 96 – Acesso a casa do caseiro e pista de kart.



Foto nº 97 – Casa do Caseiro.



Foto nº 98 – Idem ao anterior.



Foto nº 99 – Pista de kart (Apenas parte dela se situa no imóvel).



Foto nº 100 – Depósito.

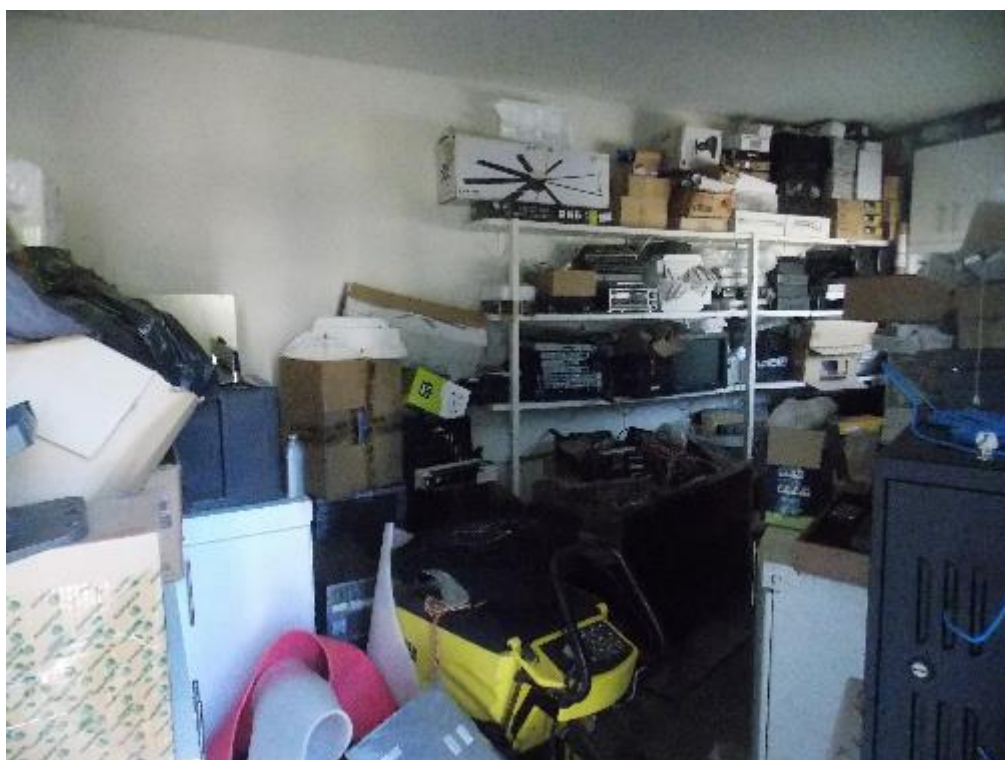


Foto nº 101 – Idem ao anterior.



Foto nº 102 – Parte da área comum (Matricula 478 do CRI de Valinhos).



Foto nº 103 – Idem ao anterior.



Foto nº 104 – Idem ao anterior.



Foto nº 105 – Idem ao anterior.



Foto nº 106 – Idem ao anterior.



Foto nº 107 – Idem ao anterior.



Foto nº 108 – Idem ao anterior.



Foto nº 109 – Idem ao anterior.



2.2.6. METODOLOGIA EMPREGADA

Em conformidade à NBR 14653-2:2011, Norma para Avaliação de Bens parte 2: Imóveis urbanos, o valor de venda do bem avaliando foi obtido através da utilização do método Evolutivo.

Método Evolutivo

É a combinação do uso do Método Comparativo Direto e do Método da Quantificação de Custo ou similar, sendo o adotado o VEIU, Valor de Edificações de Imóveis Urbanos, para estimar os valores. Onde no Método Comparativo Direto o valor do imóvel é obtido por meio de comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, neste caso para os terrenos. Já o Método da Quantificação de Custo, utilizando o VEIU, faz uso de valor fornecido pelo sistema Sinduscon, que é atualizado mensalmente, para estimar o valor da benfeitoria existente sobre o terreno.

Procedeu-se a avaliação das ofertas de imóveis semelhantes disponíveis para venda na região com características semelhantes, bem como a coleta das informações no Sinduscon-SP, em março de 2022.



3. AVALIAÇÃO

Para obter a determinação do valor de venda unitária dos imóveis, utilizaremos as seguintes metodologias:

3.1. EDIFÍCIO PRINCE DE GALLES

3.1.1. VALOR DO IMÓVEL

A pesquisa de preços discriminada e tratada no anexo, concluiu pelo valor unitário básico de R\$ 6.100,23/m², referente a junho de 2022.

Tendo os seguintes elementos comparativos:

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	VALOR DE VENDA (R\$)	ÁREA (m ²)	VALOR/ÁREA (R\$/m ²)
1	Rua ViceNte Romano, 70 - Parque da Mooca	1.700.000,00	350,00	R\$ 4.857,14
2	Rua Francisco Soledade, 32 - Parque da Mooca	2.240.000,00	320,00	R\$ 7.000,00
3	Rua Juventus, 397 - Parque da Mooca	1.800.000,00	329,00	R\$ 5.471,12
4	Rua Tacomará, 250 - Parque da Mooca	2.660.000,00	300,00	R\$ 8.866,67
5	Rua Tacomará, 250 - Parque da Mooca	2.000.000,00	320,00	R\$ 6.250,00
6	Rua Juventus, 397 - Parque da Mooca	2.500.000,00	330,00	R\$ 7.575,76
7	Rua Vicente Romano, 143 - Parque da Mooca	1.200.000,00	329,00	R\$ 3.647,42
8	Rua Vitoantônio Del Vecchio, 413 - Parque da Mooca	2.700.000,00	340,00	R\$ 7.941,18
9	Rua Etiópia, 147 - Parque da Mooca	1.340.000,00	300,00	R\$ 4.466,67
10	Rua Francisco Soledade, 32 - Parque da Mooca	2.500.000,00	325,00	R\$ 7.692,31

Durante a validação dos fatores utilizados, foi verificado que o fator de localização deveria ser desprezado por não homogeneizar as amostras coletadas de maneira satisfatória, segundo o item 10.6 da Norma para



Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, conforme demonstrado em memória de cálculo.

Cálculos:

$$VI = Au \times Vu \times Foc$$

Onde:

VI: Valor do Imóvel

Au: Área Útil

Vu: Valor unitário

Foc: Fator de Obsolescência

VALOR DA AVALIAÇÃO =

Área do imóvel x valor obtido por m² x depreciação

329,18m² x R\$ 6.100,23x 0,8278 (Fator de Obsolescência) =

R\$ 1.662.226,83 (um milhão, seiscentos e sessenta e dois mil, duzentos e vinte seis reais e oitenta e três centavos).



3.2. VILLAGE SANS SOUCI

3.2.1. VALOR DO TERRENO

A pesquisa de preços discriminada e tratada no anexo, concluiu pelo valor unitário básico de R\$ 1409,59/m², referente a junho de 2022.

$$V_t = \text{R\$ } 1.409,59/\text{m}^2 \times 9621,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 13.561.708,30$$

Tendo os seguintes elementos comparativos:

ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO	VALOR DE VENDA (R\$)	ÁREA (m²)	VALOR/ÁREA (R\$/m²)
1	Quinta da Baroneza - Bragança Paulista	7.100.000,00	4277,00	R\$ 1.660,04
2	Quinta da Baroneza - Bragança Paulista	5.800.000,00	3040,00	R\$ 1.907,89
3	Quinta da Baroneza - Bragança Paulista	6.700.000,00	3067,00	R\$ 2.184,55
4	Quinta da Baroneza - Bragança Paulista	7.950.000,00	3181,00	R\$ 2.499,21
5	Quinta da Baroneza - Bragança Paulista	3.302.640,00	3000,00	R\$ 1.100,88
6	Quinta da Baroneza - Bragança Paulista	4.500.000,00	3080,00	R\$ 1.461,04

3.2.2. VALOR DA BENFEITORIA

Conforme *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*, temos:

$$V_b = A_c \times R_{8N} \times P_c \times F_{oc}$$

Onde:

V_b: Valor da benfeitoria

A_c: Área Construída

R_{8N}: Valor Unitário Básico de Construção (Sinduscon-SP)

P_c: Padrão Construtivo

F_{oc}: Fator de Obsolescência



Para o caso, temos uma edificação classificada como Casa Padrão Luxo, com idade de 15 anos e estado de Regular (C).

Ac: 2.585,34m²

R8N: R\$ 1.853,41/m²

Pc: 4,843

Foc: 0,8278

$$Vb = 2.585,34m^2 \times R\$ 1.853,41/m^2 \times 4,843 \times 0,8278 = R\$ 19.209.406,58$$

3.2.3. VALOR DO IMÓVEL

Com o emprego do *Método Evolutivo* em conjunto com o *VEIU*, temos:

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fam$$

Onde:

Vi: Valor do Imóvel

Vt: Valor do Terreno

Vb: Valor da Benfeitoria

Fam: Fator de Ajuste ao mercado (calculado conforme anexo)

VALOR DO IMÓVEL =

$$Vi = (R\$ 13.561.708,30 + R\$ 19.209.406,58) \times 0,6326 =$$

R\$ 20.730.801,98 (vinte milhões, setecentos e trinta mil, oitocentos e um reais e noventa e oito centavos).



4. QUESITOS

4.1. DO AUTOR

- 1) Queira o Sr. Perito detalhar quais documentos referentes aos imóveis objetos da lide foram solicitados e disponibilizados para consulta e fundamentação dos trabalhos de avaliação.

Resposta: Foi disponibilizada arquivo em dwg, referente a planta de aprovação do imóvel em questão, bem como as matrículas já juntadas aos autos em fls. 621 a 625 (Matricula 70.739 do 7º CRI de São Paulo), fls. 626 a 632 (Matricula 4.560 do CRI de Valinhos) e fls. 633 a 772 (Matricula 478 do CRI de Valinhos).

- 2) Favor descrever os imóveis objetos da lide conforme suas respectivas matrículas e demais documentos disponibilizados, informando endereço, tipologia, áreas e descrições internas.

Resposta: Vide itens 2.1 e 2.2 do presente laudo.

- 3) Queira o Sr. Perito informar se realizou vistorias nos imóveis objetos da lide. Caso positivo, favor detalhar data, horário, acompanhantes e se foi possível realizar vistoria interna dos imóveis.

Resposta: Vide itens 2.1 e 2.2 do presente laudo.

- 4) Os imóveis encontram-se ocupados?? Caso positivo, favor detalhar o tipo de utilização e seu responsável(is)usuário(s)/morador(es).

Resposta: O imóvel situado em Valinhos, atualmente se encontra ocupado pelo Sr. Gianfranco Menne Zezze e tem uso residencial, sendo o Sr. Gianfranco responsável pelo mesmo.

Já o imóvel na região da Mooca, não foi possível constatar.

- 5) De acordo com as constatações das vistorias, as características físicas dos imóveis são coerentes com as características detalhadas em matrículas? Em caso de divergências, favor detalhar.



Resposta: Ao que este perito pode constatar, as informações descritas em matrícula se encontram corretas.

- 6) Os imóveis possuem projetos aprovados pelos órgãos públicos? Existem áreas construídas não averbadas em matrícula.

Resposta: Para o imóvel situado na Comarca de São Paulo, objeto da matrícula 70.739 do 7º CRI de São Paulo, há projeto aprovado, devido a situação regular do imóvel e também averbação em matrícula. Há também a ressalva que este mesmo imóvel se encontra atualmente sobre outro proprietário e que não foi possível a entrada no mesmo para constatação de possíveis irregularidades.

Referente a área objetos da matrícula, 478 do CRI de Valinhos, não constam áreas irregulares, tendo as áreas de lazer da matrícula 478, já sido averbadas.

Quando a matrícula 4.560 do CRI de Valinhos, as áreas construídas possuem projeto de prefeitura, para aprovação, porém as mesmas não foram averbadas em matrícula.

- 7) Conhecidas as características dos imóveis objeto da lide, os imóveis estão corretamente inseridos no contexto dos locais em que se encontram? Há imóveis de mesma tipologia, uso, áreas e/ou características similares no esmo bairro ou no entorno.

Resposta: Os imóveis em apreço estão em conformidade com a região, sendo o de Valinho situado em condomínio residencial fechado, e o da Mooca em área residencial de alto padrão.

- 8) De acordo com as localizações dos imóveis e contextos locais, qual é a principal vocação de cada imóvel: residencial, comercial, institucional, industrial? Favor detalhar/fundamentar.

Resposta: Todos possuem a vocação que lhes foi dada, sendo residencial. É atribuída esta vocação principalmente pelas características dos imóveis no entorno e da região em que se situam.



- 9) Tendo em vista as características físicas do imóvel sob matrícula 4.560 do Cartório de Registro de Imóveis de Valinhos/SP, o imóvel pode ser desmembrado/subdividido?

Resposta: O imóvel não pode ser desmembrado, pois suas possíveis partes são codependentes.

- 10) Foram realizadas pesquisas em relação aos imóveis junto à Prefeitura Municipal ou outros órgãos públicos, de modo a verificar possíveis limitações e comercialização.

Resposta: Para o imóvel na região da Mooca, essas informações foram consultadas e estão presentes no item 2.1.3 do presente laudo.

Em relação ao imóvel situado em Valinhos, houve tentativa de consulta, porém este Perito não pode constatar em tempo hábil as mesmas informações.

- 11) Queira o Sr. Perito detalhar a finalidade e objetivo das avaliações.

Resposta: Em parâmetros gerais as avaliações tem por finalidade e objetivo, descobrir o valor do imóvel em questão, podendo este valor ser de tipos diferentes, como por exemplo, valor de liquidação forçava, valor de venda, entre outros.

Para o presente laudo a finalidade da avaliação é a busca do valor do de mercado do imóvel para que o mesmo possa entrar em liquidação forçada, portanto, penhora.

- 12) Tendo em vista os critérios e requisitos da norma técnica ABNT NBR 14.653-1:2019 e suas partes, qual foi o método adotado para identificação do valor de mercado dos imóveis objetos da lide? Qual foi o critério para definição do método? A metodologia adotada é compatível com a natureza dos imóveis em questão?

Resposta: As metodologias adotadas estão indicadas e descritas no item 2.1.6 do presente laudo, para o imóvel da Mooca, e no item 2.2.6 para o imóvel em Valinhos.



O Critério para adoção dos métodos utilizados, foi a compatibilidade e recomendação dos mesmos com os tipos de imóveis, sendo o recomendado para Apartamentos, o Método Comparativo Direto, e para Residências Isoladas o Método Evolutivo. Devido a recomendação de utilização dos métodos supracitados com a tipologia dos imóveis, deve ser considerada a utilização dos mesmos como compatível.

- 13) Ainda em relação a coleta de dados de mercado, foram coletados dados de imóveis ofertados ou negociados com atributos comparáveis aos dos bens avaliando? Qual foi o número de imóveis consultados para a formação da amostra de mercado considerada na avaliação?

Resposta: Os elementos adotados possuem características compatíveis e comparáveis com os imóveis em apreço.

Em relação a quantidade de elementos foram as seguintes:

Matricula 70.739 do 7º CRI de São Paulo – 10 Elementos, restando 8 após saneamento.

Matricula 4.560 e 478 do CRI de Valinhos:

- Avaliação - 6 Elementos, restando 5 após saneamento;
- Fator de Ajuste ao Mercado (Fam) – 3 Elementos.

- 14) Queira o Sr. Perito detalhar os dados coletados com a correta identificação (endereços), áreas, fontes de informação e croqui com localização dos mesmos em relação aos imóveis em questão.

Resposta: Vide Anexo I – Elementos.

- 15) Em relação qualidade de coleta de dados de mercado, prevista na norma técnica ABNT NBR 14.653-1?2019 e suas partes, forma coletados dados de imóveis com características mais semelhantes possíveis às dos imóveis avaliando? Forma diversificadas as fontes de consulta com objetivo de aumentar a confiabilidade da pesquisa? Os dados de imóveis coletados são contemporâneos a data de referência da avaliação? Favor fundamentar.



Resposta: Conforme dito no 13º quesito, os elementos adotados são compatíveis com os imóveis avaliando.

As fontes de pesquisa forma diversificadas, devido a presença de anúncios semelhantes em mais de uma, foi adotado uma única plataforma para simplificar a visualização e detalhamento. Foi pesquisado, como recomenda-se, anúncios o mais recentemente disponíveis, para o imóvel de Valinhos, este período tende a ser maior devido a tipologia do mesmo, sendo assim contemporâneos a avaliação.

- 16) Em relação a situação mercadológica, de acordo com a coleta de dados, realizada, qual é o tempo médio de exposição dos imóveis em oferta? No caso de imóveis já negociados, quais foram as formas de pagamento e a data que ocorreram?

Resposta: Tomando como base o tempo e exposição dos elementos adotados e alguns outros anúncios, o tempo médio de exposição para os elementos adotados para o Imóvel de Valinhos é de 190 dias. Já para os elementos adotados para o Imóvel da Mooca, o tempo médio de exposição é de 96 dias.

- 17) Conforme previsto na norma técnica ABNT NBR 14.653-1:2019 e suas partes, qual foi o tratamento de dados adotado para a avaliação? Favor detalhar/fundamentar o tratamento adotado, variáveis e estudos que fundamentaram suas escolhas e definições, bem como memória de cálculo com os resultados estatísticos obtidos.

Resposta: Foi considerado tratamento de dados por fatores, conforme descrito na NBR supracitada e recomendado pelo IBAPE, sendo os Fatores adotados para o Imóvel situado na Mooca, o Fator Oferta, Fator Localização, Fator Obsolescência e Padrão Construtivo, passando pela devida validação de fatores aos que são exigidos pela norma.

Em relação ao imóvel situado em Valinhos, foram adotados o Fator Oferta, Fator Localização, Padrão Construtivo, Fator de Ajuste ao Mercado, Fator de Obsolescência e Fator Área também passando pelas devidas validações.



O Fator área a pesar de não usual foi aplicado por apresenta características homogeneizantes nas amostras e no valor do imóvel em apreço.

Outros fatores não puderam ser aplicados devido a incompatibilidade com as tipologias dos imóveis em apreço.

Para memória de cálculo, vide Anexo II – Memória de Cálculo.

- 18) Foi necessário adotar método para identificação do custo de um bem? Caso positivo, favor detalhar o método adotado e quantitativos, características e condições consideradas, assim como fornecer todos os memoriais de cálculo utilizados.

Resposta: Devido a utilização do método evolutivo para o imóvel situado em Valinhos, foi utilizado método para identificação do valor da benfeitoria. Foi adotado o Método da Quantificação de Custo mais a aplicação do VEIU, explicitado no item 3.2.2 do presente laudo, utilizando a seguinte formula:

$$Vb = Ac \times R8N \times Pc \times Foc$$

Demais detalhes presentes na memória de cálculo.

- 19) Tendo em vista os critérios e requisitos da norma técnica ABNT NBR 14.653-1:2019 e suas partes, quais foram os graus de precisão e fundamentação atingidos pelas avaliações realizadas? Favor apresentar memória de cálculo e tabelas detalhadas com as pontuações atingidas.

Resposta: Para memória e tabelas vide Anexo II – Memória de Cálculo.

Imóvel situado na Mooca – Precisão III – Fundamentação - II

Imóvel Situado em Valinhos – Precisão III – Fundamentação - I

- 20) Queira o Sr. Perito informar se foi utilizado fator oferta. Se sim, qual seria esse fator (%)? O fator utilizado está fundamentado em estudos recentes ou foi calculado? Ele (o fator oferta utilizado) fere algum item da norma técnica ABNT NBR 14.653-1:2019 e suas partes? Fundamente.



Resposta: Foi adotado o Fator Oferta = 90% (0,90), que é recomendado quando não é possível calcular o mesmo, largamente utilizado e esta fundamentado na Norma CAJUFA

21) Queira o Sr. Perito informar os valores máximo e mínimo admitidos normativamente para os imóveis em questão

Resposta: Adotando o descrito no item 7.7.1 da ABNT NBR 14.653-1:2019, o valor pode ter um ajuste final de 1% para mais ou para menos, sendo assim possuindo valores de:

Imóvel da Mooca:

- Máximo – R\$1.678.849,10

- Mínimo – R\$1.645.604,56

Imóvel de Valinhos:

- Máximo – R\$20.938.110,00

- Mínimo – R\$20.523.493,96

22) Queira o Sr. Perito informar quais seriam os valores de liquidação forçada para os imóveis em questão. Fundamente.

Resposta: Não há um consenso sobre qual deve ser a taxa que deve ser adotada para encontrar o valor de liquidação forçada, sendo adotado diferentes valores para as diferentes instituições, o mais usual seria entorno de 14% a 30%, assumindo um meio termo de 22%, este Perito indica o Valor de liquidação forçada como sendo:

Imóvel da Mooca – R\$ 1.329.781,47

Imóvel de Valinhos – R\$16.584.641,59

23) Protesta o requerente, pela apresentação de quesitos suplementares e/ou elucidativos, bem como por esclarecimentos do Sr. Perito em audiência, se necessário for.

Resposta: Como é uma afirmativa, este Perito, concorda com o exposto pelo Assistente Técnico da parte autora.



4.2. DOS REUS

- 1) Queira o Sr. Perito informar qual o objeto da Perícia para a qual foi designado:

Resposta: Vide item 1.1 do presente laudo.

- 2) Queira o Sr. Perito Descrever, pormenorizadamente, o imóvel objeto da presente ação, indicando suas metragens, a localização, topografia do terreno e demais características que possam interessar ao perfeito esclarecimento da causa:

Resposta: Vide item 2 do presente laudo.

- 3) Informe o Sr. Perito a área total e útil do imóvel:

Resposta: Vide item 2.1.4 para o Imóvel da Mooca e 2.2.4 para o Imóvel de Valinhos, ambos do presente laudo.

- 4) Diga o Sr. Perito as condições de conservação, especialmente em relação às instalações elétricas, hidráulicas e pintura.

Resposta: Não foi possível vistoriar o imóvel situado na Mooca, já em relação ao imóvel situado em Valinhos, as instalações se encontram em bom estado de conservação, bem como a pintura, em relação as demais condições, se encontram igualmente em bom estado, equivalendo a categoria de Conservação C, Regular.

- 5) O imóvel se encontra em boa condição de uso?

Resposta: O imóvel de Valinhos se encontra em boas condições de uso, conforme descrito no quesito anterior. Já o imóvel da Mooca não foi possível constatar.

- 6) Pode o Sr. Perito esclarecer a idade aparente da construção, assim como o padrão construtivo de toda a edificação

Resposta: Primeiro é importante destacar que atualmente não é recomendável a adoção de idade aparente para a avaliação dos imóveis, tendo isso exposto, o Imóvel de Valinho aparenta aproximadamente 5 anos,



já o imóvel da Mooca, tendo visto apenas a edificação inteira, aparenta cerca de 8 anos.

- 7) Pode o Sr. Perito apresentar estudo fotográfico do imóvel e da edificação para fins de documentação do exame pericial?

Resposta: Vide item 2.1.5 e 2.2.5 do presente laudo.

- 8) Quais as benfeitorias que existem edificadas sobre o imóvel? Em havendo benfeitorias, é possível identificar quem construiu e quem as ocupa?

Resposta: As benfeitorias estão melhor descritas no item 2.2.4.

Não é possível constatar quem construiu as presentes benfeitorias, porém o projeto de prefeitura, fornecido a este Perito, indica o Sr. Gianfranco Menne Zezze, como responsável pelo imóvel de Valinhos, por consequência, sugere que o mesmo é responsável pela construção, sendo o mesmo atual residente do imóvel.

- 9) Informe o Sr. Perito o valor das benfeitorias existentes sobre o imóvel, com a descrição dos critérios utilizados.

Resposta: Os critérios estão descritos na resposta 18ª quesito da parte autora, bem como no item 3.2.2 e Anexo II – Memória de Cálculo do presente Laudo.

A Benfeitoria acusa um valor de R\$ 19.209.406,58, que aplicando o Fator de Ajuste ao Mercado tem-se o valor de **R\$ 12.151.750,27.**

- 10) Queira o Sr. Perito informar qual a finalidade do imóvel, se residencial ou comercial?

Resposta: Os imóveis tem finalidade residencial.

- 11) O imóvel a ser avaliado encontra-se ocupado? Caso positivo, é possível identificar se é o Executado GIANFRANCO e sua família quem residem atualmente no imóvel?

Resposta: O imóvel se encontra de fato ocupado pelo Sr. Gianfranco Menne Zezze.



12)O imóvel objeto da avaliação é o mesmo que está descrito às fls. 810/820?

Resposta: Ao que esse perito pode identificar, a descrição equivale ao imóvel objeto da matrícula 4.560 do CRI de Valinhos.

13)Informe o Sr. Perito se há gravames, averbações e/ou restrições na matrícula do imóvel:

Resposta: Ao que esse Perito pode constatar, a única informação pertinente a este quesito se refere a Hipoteca dos imóveis, averbada nas matrículas.

14)Queira informar se existe fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros:

Resposta: Em relação ao imóvel da Mooca, possui fácil acesso ao centro e demais bairros, através de ônibus e metro/trem.

Já em relação ao imóvel de Valinhos, há fácil locomoção devido a pontos de ônibus próximos as entradas do condomínio.

15)Informe o Sr. Perito o valor de mercado do imóvel:

Resposta: Vide item 3.1.1, item 3.2.3 e conclusão do presente laudo.

16)Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e o método utilizado para a realização da perícia:

Resposta: Vide itens 1.5, 2.1.6, 2.2.6 e o Anexo II – Memória de Cálculo.

17)Esclareça o Sr. Perito, ainda, tudo o quanto mais entender necessário ou pertinente ao devido esclarecimento das questões propostas.

Resposta: Resta apenas a reafirmação de que o imóvel da Mooca, objeto da matrícula 70.739 do 7º CRI de São Paulo, aparenta não se encontrar mais em propriedade dos executados.



5. CONCLUSÕES

Considerando-se o relatório retro descrito, os valores finais serão de:

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO
1 – EDIFÍCIO PRINCE DE GALLES R\$ 1.660.000,00 (um milhão, seiscentos e sessenta mil reais).
2 – VILLAGE SANS SOUCI R\$ 20.730.000,00 (vinte milhões, setecentos e trinta mil reais).
TOTALIZANDO R\$ 22.390.000,00 (vinte e dois milhões, trezentos e noventa mil reais)

Possuindo Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação I

O signatário atesta que a presente vistoria obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

- Os honorários profissionais dos Peritos vistoristas não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo;
- Os Peritos vistoristas não têm nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo, nem tampouco dela auferem qualquer vantagem;
- Os peritos não possuem no presente, nem contemplam, para o futuro, interesse algum nos bens objeto desta avaliação;
- No melhor conhecimento e crédito dos Peritos, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseados em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3



6. ENCERRAMENTO

Segue o presente Laudo Avaliatório, em 90 (noventa) laudas, impressas apenas no anverso, rubricadas, sendo está última, datada e assinada pelo Perito Avaliador.

Relação de anexos:

Anexo I – Elementos

Anexo II – Memoria de Cálculo

Anexo III – Planta de Prefeitura Fornecida

São Paulo, 21 de junho de 2022.

Arqtº. FÁBIO LUZ ELUF



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

ANEXO I – ELEMENTOS

EDIFÍCIO PRINCE DE GALLES

ELEMENTO 1



R\$ 1.700.000

condomínio R\$ 3.500 • IPTU R\$ 1.500

Belíssimo Apartamento no Parque da Mooca com 3 dormitórios sendo 3 suítes,...

Rua Vicente Romano, Parque da Mooca

350 m² 4 5 5

Telefone **Mensagem**



ELEMENTO 2



R\$ 2.240.000

condomínio R\$ 2.200

APTQ. PARA VENDA NO PARQUE DA MOO... mais

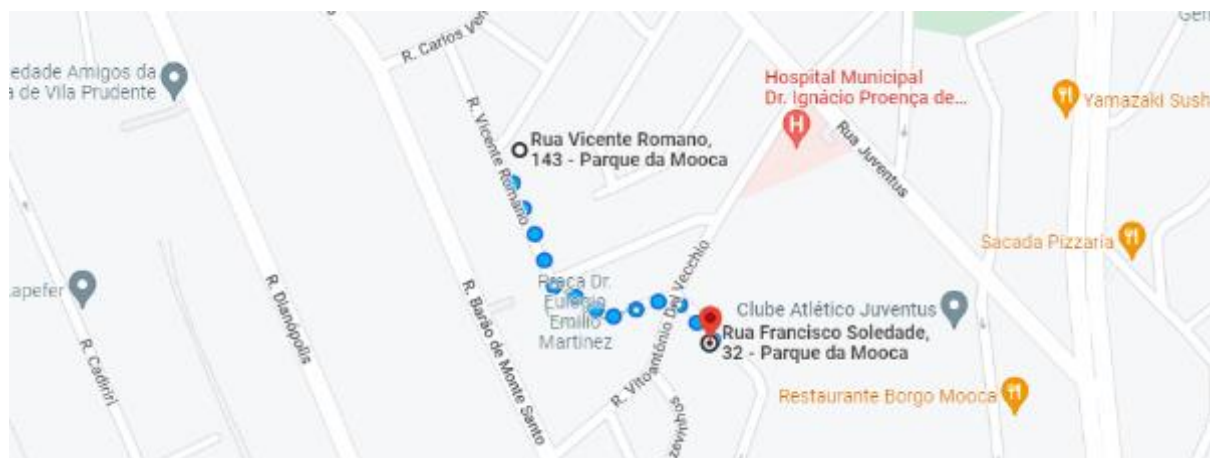
Rua Francisco Soledade, Parque da Mooca

320 m² 4 5 6

Telefone **Mensagem**



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3



ELEMENTO 3



R\$ 1.800.000

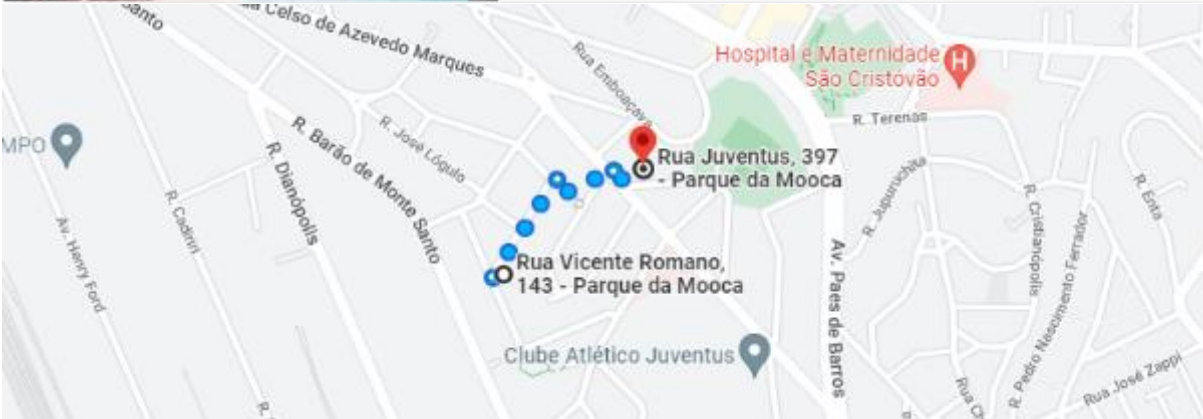
condomínio R\$ 3.600 • IPTU R\$ 2.467

O apartamento no bairro Parque da Mooca com 329 metros quadrados com 4... [mais](#)

Rua Juventus, Parque da Mooca

329 m² 4 6 5

[Telefone](#) [Mensagem](#)



ELEMENTO 4



R\$ 2.660.000

condomínio R\$ 2.700 • IPTU R\$ 1.140

Vendo apartamento de alto padrão, localizado na melhor região da Mooca, com... [mais](#)

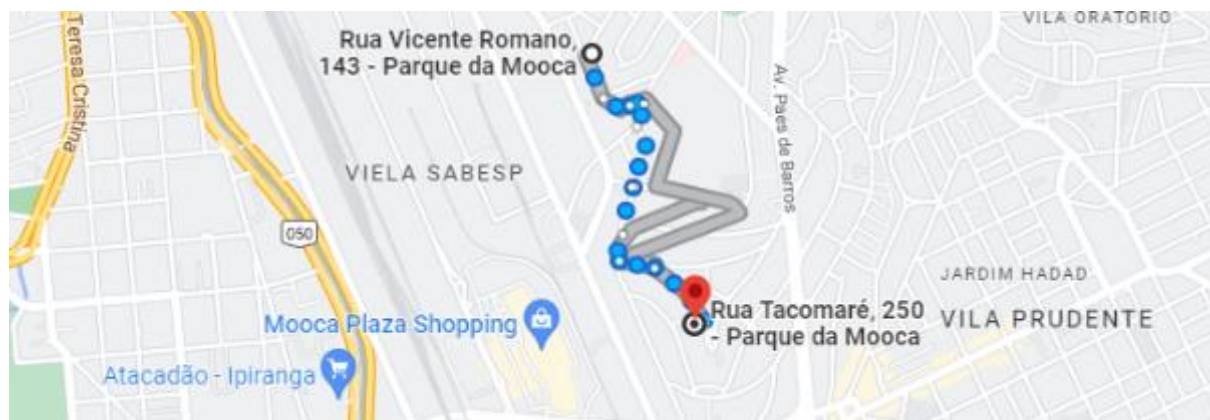
Rua Tacomará, Parque da Mooca

300 m² 4 4 6

[Telefone](#) [Mensagem](#)



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3



ELEMENTO 5

R\$ 2.000.000 Preço abaixo do mercado

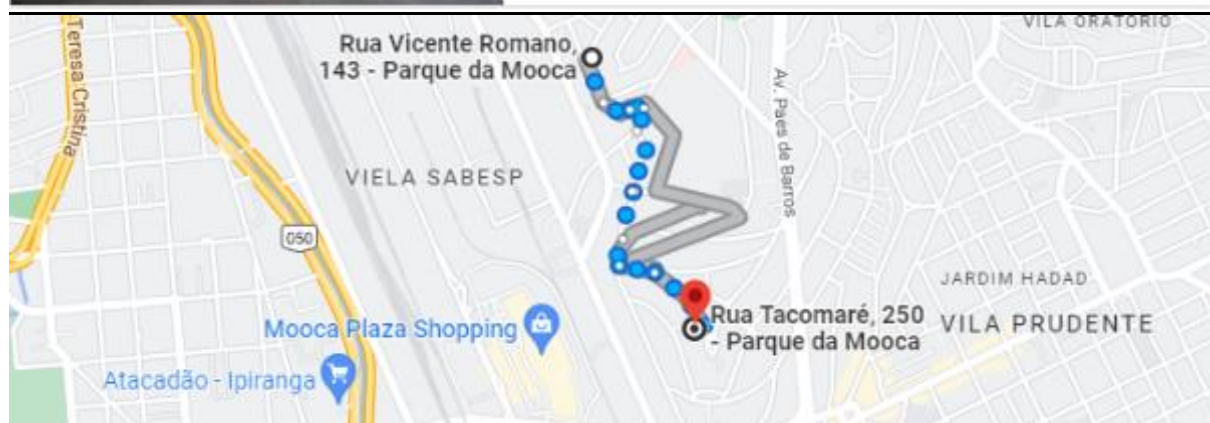
condomínio R\$ 2.200

QUATRO SUITES, C/ ARMÁRIOS...

Travessa Tacomará, Parque da Mooca

320 m² 4 4 6

Telefone Mensagem



ELEMENTO 6

R\$ 2.500.000

condomínio R\$ 2.700 • IPTU R\$ 1.800

Apto. alto padrão no Parque da Mooca ,com 330m², tendo 4 suítes com closet,...

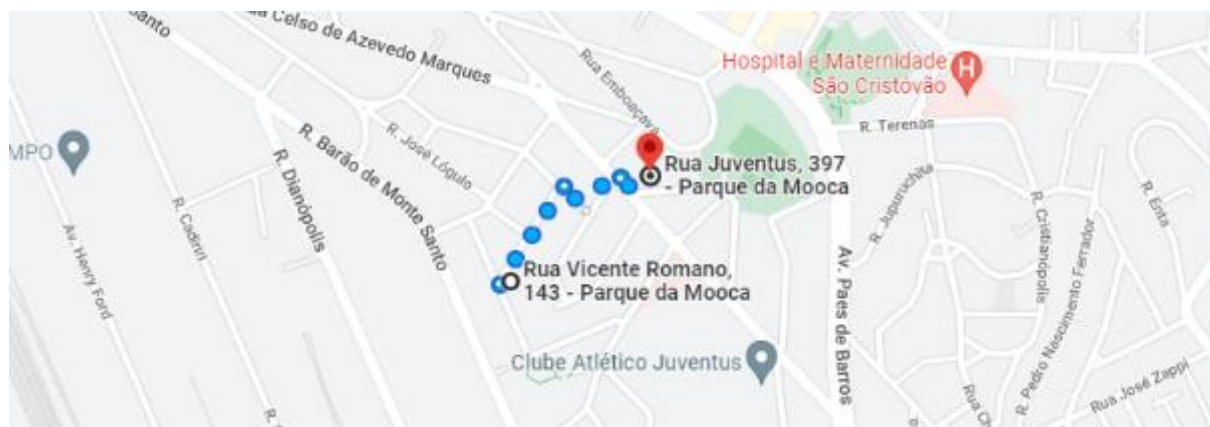
Rua Juventus, Parque da Mooca

330 m² 4 6 4

Telefone Mensagem



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3



ELEMENTO 7



R\$ 1.200.000 Preço abaixo do mercado

condomínio R\$ 3.500 • IPTU R\$ 1.600

514 m² Total 330 m² Útil 6 Banheiros 5 Vagas 5 Quartos 4 Suítes 5 Idade do... [mais](#)

Rua Vicente Romano, Mooca

329 m² 4 5 5

[Telefone](#) [Mensagem](#)

ELEMENTO 8



R\$ 2.700.000

condomínio R\$ 1.280 • IPTU R\$ 2.520

O duplex no bairro Parque da Mooca possui 340 metros quadrados com 3 quart... [mais](#)

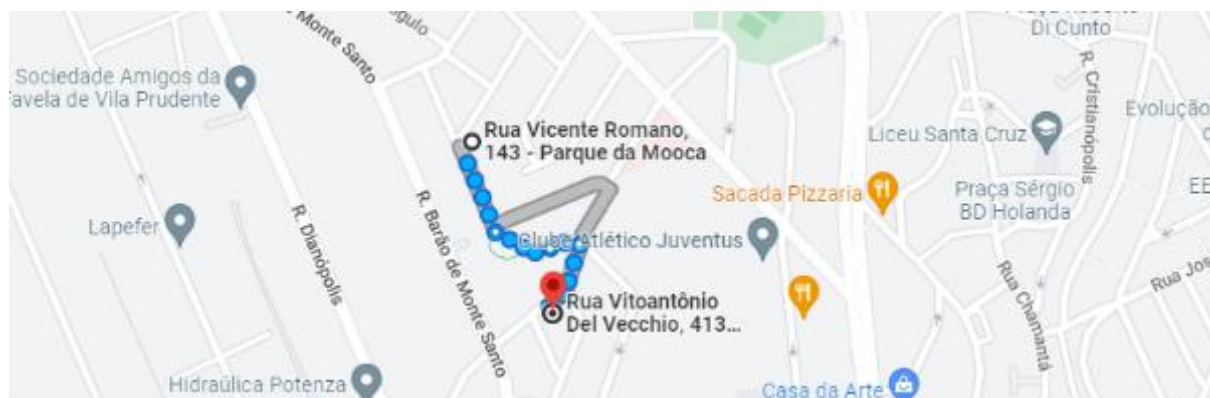
Rua Vitoantônio Del Vecchio, Parque da Mooca

340 m² 3 5 5

[Telefone](#) [Mensagem](#)



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3



ELEMENTO 9



R\$ 1.340.000 Preço abaixo do mercado

condomínio R\$ 2.200 • IPTU R\$ 820

Apartamento bem localizado em um dos melhores locais da Mooca, sendo 4... [mais](#)

Rua Etiópia, Parque da Mooca

300 m² 4 4 6

[Telefone](#) [Mensagem](#)



ELEMENTO 10



R\$ 2.500.000

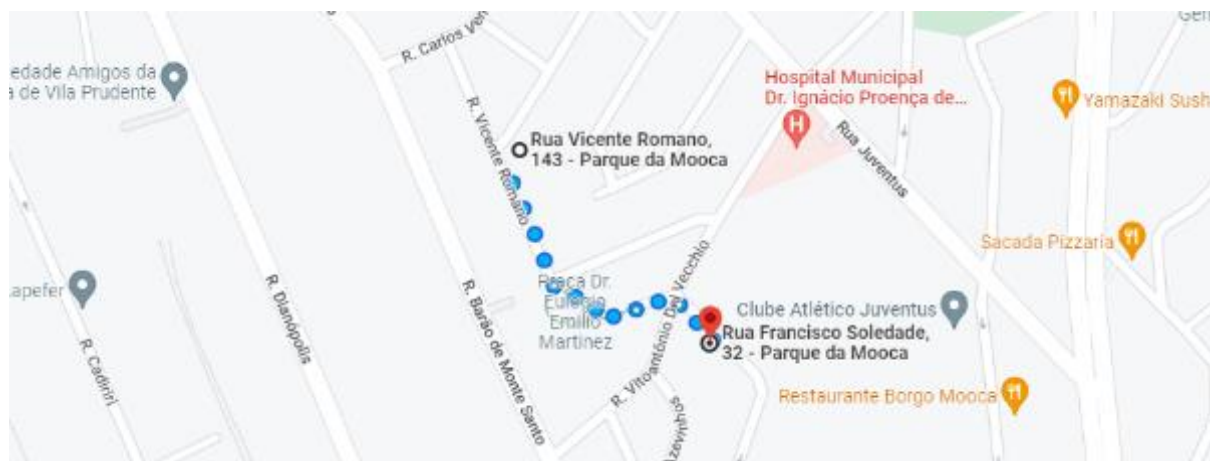
condomínio R\$ 3.500 • IPTU R\$ 1.200

Apartamento com 4 dormitórios, sendo 2 suítes, 3 banheiros, 5 salas, armário na... [mais](#)

Rua Francisco Soledade, Parque da Mooca

325 m² 4 5 3

[Telefone](#) [Mensagem](#)



MAPEAMENTO



VILLAGE SANS SOUCI

ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENO

ELEMENTO 1

R\$ 7.100.000
= R\$ 5.000 Condição

Rodovia Rodovia Alkinder Monteiro Junqueira 4
Quinta da Baroneza, Bragança Paulista

4277 m²

Espectacular Terreno A Venda no Condomínio Quinta Da Baroneza
Terreno a venda no condomínio Quinta da Baroneza. Terreno possui vista deslumbrante e panorâmica. Próximo ao clube do campo. Possui projeto de arquitetura de alto nível.

RED

Contatar

ELEMENTO 2

R\$ 5.800.000

Condomínio Quinta da Baroneza
Quinta da Baroneza, Bragança Paulista

3040 m²

Lote em Excelente Localização à Venda na Quinta Da Baroneza
Lote em excelente localização com 3.040m² de área construída, de esquina e próximo ao clube de mata, na fase 5! Seu projeto ou...

Contatar

ELEMENTO 3

R\$ 6.700.000
= R\$ 5.000 Condição

Rodovia Alkinder Monteiro Junqueira km 33
Quinta da Baroneza, Bragança Paulista

4952 m²

Terreno à Venda no Condomínio Quinta Da Baroneza - Bragança Paulista/Sp
Produzindo o melhor do empreendimento Quinta da Baroneza e um dos mais bem sucedidos empreendimentos de alto padrão do Brasil, com áreas desportivas e lazer...

Contatar

ELEMENTO 4

R\$ 3.302.640
= R\$ 5.000 Condição

Rodovia Alkinder Monteiro Junqueira km 33
Quinta da Baroneza, Bragança Paulista

3000 m²

Terreno à Venda no Condomínio Quinta Da Baroneza - Bragança Paulista/Sp
Terreno à venda no Condomínio Quinta da Baroneza - Bragança Paulista/Sp. Terreno localizado em área nobre, arborizada e em área nobre. O empreendimento Qu...

Contatar

ELEMENTO 5



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

R\$ 7.950.000
 + R\$ 3.500 Condomínio

Quinta da Baroneza
 Quinta da Baroneza, Uruguaçu Paulista

1.100 m²

Terreno Em Condomínio para Venda em Quinta Da Baroneza De 3181,00 m²
 Terreno em Condomínio para venda em Quinta da Baroneza de 3181,00m²

ELEMENTO 6

R\$ 4.500.000
 + R\$ 4.000 Condomínio

Quinta da Baroneza
 Quinta da Baroneza, Uruguaçu Paulista

1.100 m²

Territo à Venda no Condomínio Quinta da Baroneza, 3080 m², Terreno Plano, De Esquina, em Frente Ao C
 Terreno à venda no condomínio Quinta da Baroneza 3080 m², Terreno plano, de esquina, em frente ao clube tipo de Bragança Paulista/Sp. Contém todos os pontos

MAPA





ANEXO I – MEMORIA DE CÁLCULO

EDIFÍCIO PRINCE DE GALLES

1. HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR OFERTA

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta	Área do Imóvel	Valor Unitário (Deduzido fator oferta)
#	V0	Ff	A	Vo
Avaliando			329,18	
1	R\$ 1.700.000,00	0,9	350,00	4.371,43
2	R\$ 2.240.000,00	0,9	320,00	6.300,00
3	R\$ 1.800.000,00	0,9	329,00	4.924,01
4	R\$ 2.660.000,00	0,9	300,00	7.980,00
5	R\$ 2.000.000,00	0,9	320,00	5.625,00
6	R\$ 2.500.000,00	0,9	330,00	6.818,18
7	R\$ 1.200.000,00	0,9	329,00	3.282,67
8	R\$ 2.700.000,00	0,9	340,00	7.147,06
9	R\$ 1.340.000,00	0,9	300,00	4.020,00
10	R\$ 2.500.000,00	0,9	325,00	6.923,08
Média				5.739,14
DP				1.542,80
CV				26,88%

FATOR LOCALIZAÇÃO

Fator Localização - Fi			
Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
If	Fi	ΔV1	Vu1
2.875,00			



2.925,00	1,000	-74,73	4.296,70
2.937,00	1,000	-132,99	6.167,01
4.071,00	1,000	-1.446,60	3.477,41
2.231,00	1,000	2.303,51	10.283,51
2.231,00	1,000	1.623,71	7.248,71
4.071,00	1,000	-2.003,08	4.815,10
2.875,00	1,000	0,00	3.282,67
2.911,00	1,000	-88,39	7.058,67
2.575,00	1,000	468,35	4.488,35
2.937,00	1,000	-146,15	6.776,93
			5.789,51
			2.148,76
			37,11%

Padrão Construtivo

Padrão Construtivo - Pc			
Índice Padrão Construtivo	Fator Padrão Construtivo	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
Pc	Fp	ΔV2	Vu2
8,693			
7,984	1,0888	388,19	4.759,62
8,693	1,0000	0,00	6.300,00
8,693	1,0000	0,00	4.924,01
7,984	1,0888	708,64	8.688,64
7,984	1,0888	499,51	6.124,51
7,984	1,0888	605,47	7.423,65
7,984	1,0888	291,51	3.574,18
8,693	1,0000	0,00	7.147,06
7,984	1,0888	356,99	4.376,99
8,693	1,0000	0,00	6.923,08
			6.024,18
			1.589,48
			26,39%



FATOR FINAL

Vu Final Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Final Resultante
4.759,62	1,0888
6.300,00	1,0000
4.924,01	1,0000
8.688,64	1,0888
6.124,51	1,0888
7.423,65	1,0888
3.574,18	1,0888
7.147,06	1,0000
4.376,99	1,0888
6.923,08	1,0000
6.024,18	
1.589,48	
26,39%	

2. VALIDAÇÃO DOS FATORES

Verificação Conjunta dos Fatores

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2	
		Transposição		Padrão Construtivo	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	Vu	$\Delta V1$	$Vu' \pm \Delta V1$	$\Delta V2$	$Vu' \pm \Delta V2$
1	4.684,90	-74,73	4.759,62	388,19	4.296,70
2	6.167,01	-132,99	6.300,00	0,00	6.167,01
3	3.477,41	-1.446,60	4.924,01	0,00	3.477,41
4	10.992,15	2.303,51	8.688,64	708,64	10.283,51
5	7.748,23	1.623,71	6.124,51	499,51	7.248,71
6	5.420,57	-2.003,08	7.423,65	605,47	4.815,10
7	3.574,18	0,00	3.574,18	291,51	3.282,67
8	7.058,67	-88,39	7.147,06	0,00	7.058,67
9	4.845,34	468,35	4.376,99	356,99	4.488,35
10	6.776,93	-146,15	6.923,08	0,00	6.776,93
Média	6.074,54		6.024,18		5.789,51
Desvio Padrão	2.244,03		1.589,48		2.148,76
CV	36,94%		26,39%		37,11%



Validação dos fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	No conjunto		
Nenhum		26,88%			
Localização	Obrigatório	37,11%	26,39%		Não usar
Padrão Construtivo	Obrigatório	26,39%	37,11%		Usar
Todos			36,94%		

Devido a Validação indicar a não utilização, foi desconsiderado o Fator Localização.

3. SANEAMENTO

	Original		Saneamento 1	
1	4.684,90	VERDADEIRO	4.684,90	VERDADEIRO
2	6.167,01	VERDADEIRO	6.167,01	VERDADEIRO
3	3.477,41	FALSO	3.477,41	FALSO
4	10.992,15	FALSO	-	FALSO
5	7.748,23	VERDADEIRO	7.748,23	FALSO
6	5.420,57	VERDADEIRO	5.420,57	VERDADEIRO
7	3.574,18	FALSO	3.574,18	FALSO
8	7.058,67	VERDADEIRO	7.058,67	VERDADEIRO
9	4.845,34	VERDADEIRO	4.845,34	VERDADEIRO
10	6.776,93	VERDADEIRO	6.776,93	VERDADEIRO
Média	6.074,54		5.528,14	
Média + 30%	7.896,90		7.186,58	
Média - 30%	4.252,18		3.869,70	
Desvio padrão	2.244,03		1.518,68	
Elementos	10		9	

Saneamento 2		Saneamento 3	
4.684,90	VERDADEIRO	4.684,90	VERDADEIRO
6.167,01	VERDADEIRO	6.167,01	VERDADEIRO
3.477,41	FALSO	-	FALSO
-	FALSO	-	FALSO
7.748,23	FALSO	7.748,23	VERDADEIRO
5.420,57	VERDADEIRO	5.420,57	VERDADEIRO
-	FALSO	-	FALSO



7.058,67	VERDADEIRO	7.058,67	VERDADEIRO
4.845,34	VERDADEIRO	4.845,34	VERDADEIRO
6.776,93	VERDADEIRO	6.776,93	VERDADEIRO
5.772,38		6.100,23	
7.504,10		7.930,30	
4.040,67		4.270,16	
1.422,07		1.164,53	
8		7	

4. VALOR DO IMÓVEL

ÁREA (m²)	ROSS-HEIDECKE	FATOR DE OBSOLECÊNCIA	VALOR SANEADO	VALOR UNITÁRIO(R\$/m²)
329,180	0,785	0,8278	6.100,23	5.049,60
Valor do Imóvel				R\$ 1.662.226,83

5. PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	6.100,23
DP da Amostra	1.164,53
Elementos Usados	7,00
Graus de liberdade	6,00
Amplitude Total	1.267,42
Amplitude (%)	20,78%
Grau de Precisão	III



FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					10

(*) No caso de utilização de menos de 5 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.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	III
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	II
ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL				II



VILLAGE SANS SOUCI

1. HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR OFERTA

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)
#	V0	Ff	At	Vo
Paradigma				
1	7.100.000,00	0,9	4.277,00	1.494,04
2	5.800.000,00	0,9	3.040,00	1.717,11
3	6.700.000,00	0,9	3.067,00	1.966,09
4	7.950.000,00	0,9	3.181,00	2.249,29
5	3.302.640,00	0,9	3.000,00	990,79
6	4.500.000,00	0,9	3.080,00	1.314,94
Média				1.622,04
DP				453,88
CV				27,98%

FATOR LOCALIZAÇÃO

1			
Fator Transposição (Localização) - FI			
Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
If	FI	ΔV1	Vu1
1,00			
1,00	1,0000	0,00	1.494,04
1,00	1,0000	0,00	1.717,11
1,00	1,0000	0,00	1.966,09
1,00	1,0000	0,00	2.249,29
1,00	1,0000	0,00	990,79
1,00	1,0000	0,00	1.314,94
			1.622,04
			453,88
			27,98%



FATOR ÁREA

2			
Coeficiente de Área - Ca			
Área Equivalente	Coef. de Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
Pe	Cp	ΔV2	Vu2
-			
4.277,00	2,0270	1.534,32	3.028,36
3.040,00	1,8932	1.533,69	3.250,80
3.067,00	1,8965	1.762,67	3.728,76
3.181,00	1,9104	2.047,82	4.297,11
3.000,00	1,8882	880,00	1.870,79
3.080,00	1,8981	1.181,00	2.495,93
			3.111,96
			863,86
			27,76%

FATOR FINAL

Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Vu	ΣC
3.028,36	2,0270
3.250,80	1,8932
3.728,76	1,8965
4.297,11	1,9104
1.870,79	1,8882
2.495,93	1,8981
3.111,96	
863,86	
27,76%	

2. VALIDAÇÃO DE FATORES

Verificação Conjunta dos Fatores			
Elemento		1	2
		Transposição	Profundidade



	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	Vu	ΔV1	Vu' ➡(-)ΔV1	ΔV2	Vu' ➡(-)ΔV2
Paradigma					
2	3.028,36	0,00	3.028,36	1.534,32	1.494,04
3	3.250,80	0,00	3.250,80	1.533,69	1.717,11
4	3.728,76	0,00	3.728,76	1.762,67	1.966,09
5	4.297,11	0,00	4.297,11	2.047,82	2.249,29
6	1.870,79	0,00	1.870,79	880,00	990,79
7	2.495,93	0,00	2.495,93	1.181,00	1.314,94
Média	3.111,96		3.111,96		1.622,04
Desvio Padrão	863,86		863,86		453,88
CV	27,76%		27,76%		27,98%

Validação dos fatores				
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	No conjunto	
Nenhum		27,98%		
Transposição	Obrigatório	27,98%	27,76%	Usar
Profundidade	Obrigatório	27,76%	27,98%	Usar
Todos			27,76%	

Todos os fatores serão utilizados

3. SANEAMENTO

Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)					
	Original		Saneamento 1		Saneamento 2	
1	3.028,36	VERDADEIRO	3.028,36	VERDADEIRO	3.028,36	VERDADEIRO
2	3.250,80	VERDADEIRO	3.250,80	VERDADEIRO	3.250,80	VERDADEIRO
3	3.728,76	VERDADEIRO	3.728,76	VERDADEIRO	3.728,76	VERDADEIRO
4	4.297,11	FALSO	4.297,11	VERDADEIRO	4.297,11	VERDADEIRO
5	1.870,79	FALSO	-	FALSO	-	FALSO
6	2.495,93	VERDADEIRO	2.495,93	VERDADEIRO	2.495,93	VERDADEIRO
Média	3.111,96		3.360,19		3.360,19	
Média + 30%	4.045,54		4.368,25		4.368,25	



Média - 30%	2.178,37		2.352,13		2.352,13	
Desvio padrão	863,86		686,06		686,06	
Elementos	6		5		5	

3. CÁLCULO DO FAM

Avaliação dos Terrenos - Pesquisa para determinação do Fam

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1		2		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator Transposição - FI		Coeficiente de Área - Ca				
			Índice Fiscal	Fator Localização	Área	Coeficiente de Área			
#	At	Vu	If	FI	Pe	Cp	ΣC	Vua	Vt
Paradigma		3.360,19			1.000,00				
Pesquisados									
1	7.255,00	3.360,19	1,00	1,0000	7.255,00	2,2529	0,4439	1.491,48	10.820.714,43
3	5.500,00	3.360,19	1,00	1,0000	5.500,00	2,1315	0,4691	1.576,43	8.670.340,51
4	7.200,00	3.360,19	1,00	1,0000	7.200,00	2,2495	0,4445	1.493,76	10.755.039,24

Valores das Construções - Pesquisa para a Determinação do Fam

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.853,41	Casa de Luxo	4,843	2.585,34	50,00	20%	15,00	30,0%	0,805	C	2,52%	0,785	0,8278	19.209.406,58
1	1.853,41	Casa de Luxo	4,843	1.363,00	50,00	20%	10,00	20,0%	0,880	C	2,52%	0,858	0,8863	10.842.828,37
2	1.853,41	Casa de Luxo	4,843	758,00	50,00	20%	8,00	16,0%	0,907	C	2,52%	0,884	0,9075	6.174.301,87
3	1.853,41	Casa de Luxo	4,843	1.750,00	50,00	20%	10,00	20,0%	0,880	C	2,52%	0,858	0,8863	13.921.459,75

Cálculo do Fator de Ajuste ao Mercado

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	Vo	Ff	Vv	Vt	Vb	Fam
1	15.000.000,00	0,90	13.500.000,00	10.820.714,43	10.842.828,37	0,6232
2	12.000.000,00	0,90	10.800.000,00	8.670.340,51	6.174.301,87	0,7275
3	15.000.000,00	0,90	13.500.000,00	10.755.039,24	13.921.459,75	0,5471
MÉDIA						0,6326

4. VALOR DO IMÓVEL

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	R\$ 13.561.708,30
Valor da Benfeitoria - Vb	R\$ 19.209.406,58
Fator de Ajuste - Fam	0,6326
Valor do Imóvel - Vi	R\$ 20.730.801,98



5. PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

PRECISÃO (COMPARATIVO DIRETO – TERRENO)

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	3.360,19
DP da Amostra	686,06
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	940,82
Amplitude (%)	28,00%
Grau de Precisão	III



FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	1
TOTAL DE PONTOS					8

(*) No caso de utilização de menos de 5 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.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	II
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	I

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

I



Enquadramento Geral do Laudo - Método Evolutivo

Método Evolutivo com o emprego do VEIU 2019

(Conforme item 3.5 do Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - VEIU: 2019)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	1
2	Estimativa dos custos de reedificação ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU 2019	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 3 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 3 (três) elementos	Justificado	2
TOTAL DE PONTOS					5

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	8	5	3	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I	I
Demais itens	No mínimo no grau II	No mínimo no grau I	-	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				I

[illegible][illegible]

06	N° DORMITORIOS
10	N° SANITARIOS
06	N° SALAS

TOTAL	
08	N° DORMITORIOS
12	N° SANITARIOS
07	N° SALAS

TOTAL	
08	N° DORMITORIOS
12	N° SANITARIOS
07	N° SALAS

PROJETO SIMPLIFICADO		F. ÚNICA
CIDADA : REGULARIZAÇÃO DE RESERVAÇÃO INDEFINIDA, DEPENDÊNCIA DE OCUPAÇÃO, PISCEIRA E CANTINA		
LOCAL : RUA MONT PARANASSU, 117, apt. 03/apartamento 760		
LOTIZANTE/IMPR : VILLAGE SANS SOUCI		
VÁLUAVES/TP		
PROF. : GIANFRANCO MENINA ZEZZE CLAUDIA REGINA FRIGO ZEZZE		
ESCALAS : 1:200/1:500		
VÁLUAVES, MARÇO/2004		
SITUAÇÃO SEM ESCALA		SITUARÁ-SE A APENAS DE RESERVAÇÃO DE ÁREAS NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO DO IMÓVEL DE PROPRIEDADE DE TERCEIROS.
		PROF. GIANFRANCO MENINA ZEZZE CLAUDIA REGINA FRIGO ZEZZE
ÁREAS EM m²		SITUARÁ-SE A ÁREA DE RESERVAÇÃO DE ÁREAS DO 3º ANDAR, SENDO QUE A RESERVAÇÃO DE ÁREAS DE ÁREAS E CANTINA RESERVAÇÃO COM RECONHECIMENTO DE TERCEIROS.
TERRENO: 7.322,80 m²		
PAL. TERRENO: 1.798,44 m²		
RESERVAÇÃO: 85,88 m²		
TOTAL PAL. TERRENO: 1.884,32 m²		
PAL. SUPERIORES: 471,51 m²		
PISCINA: 64,57 m²		
CANTINA: 6,37 m²		
TOTAL DE CONSERVAÇÃO: 5.988,34 m²		
ÁREA LÍQUIDA: 5.988,34 m²		



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

ANEXO I – ELEMENTOS

EDIFÍCIO PRINCE DE GALLES

ELEMENTO 1



R\$ 1.700.000

condomínio R\$ 3.500 • IPTU R\$ 1.500

Belíssimo Apartamento no Parque da Mooca com 3 dormitórios sendo 3 suítes,...

Rua Vicente Romano, Parque da Mooca

350 m² 4 5 5

Telefone **Mensagem**



ELEMENTO 2



R\$ 2.240.000

condomínio R\$ 2.200

APTQ. PARA VENDA NO PARQUE DA MOO... mais

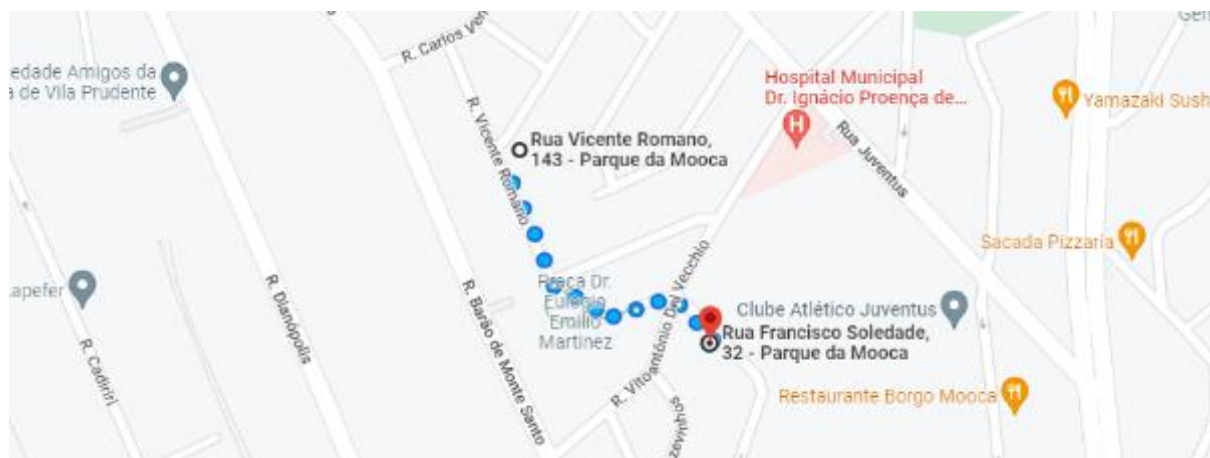
Rua Francisco Soledade, Parque da Mooca

320 m² 4 5 6

Telefone **Mensagem**



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3



ELEMENTO 3



R\$ 1.800.000

condomínio R\$ 3.600 • IPTU R\$ 2.467

O apartamento no bairro Parque da Mooca com 329 metros quadrados com 4... [mais](#)

Rua Juventus, Parque da Mooca

329 m² 4 6 5

[Telefone](#) [Mensagem](#)

ELEMENTO 4



R\$ 2.660.000

condomínio R\$ 2.700 • IPTU R\$ 1.140

Vendo apartamento de alto padrão, localizado na melhor região da Mooca, com... [mais](#)

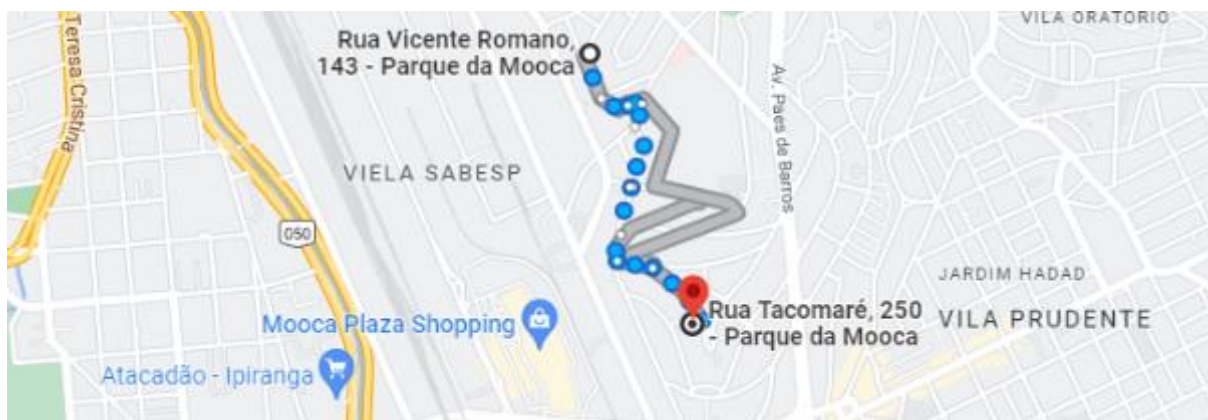
Rua Tacomará, Parque da Mooca

300 m² 4 4 6

[Telefone](#) [Mensagem](#)



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3



ELEMENTO 5

R\$ 2.000.000 Preço abaixo do mercado

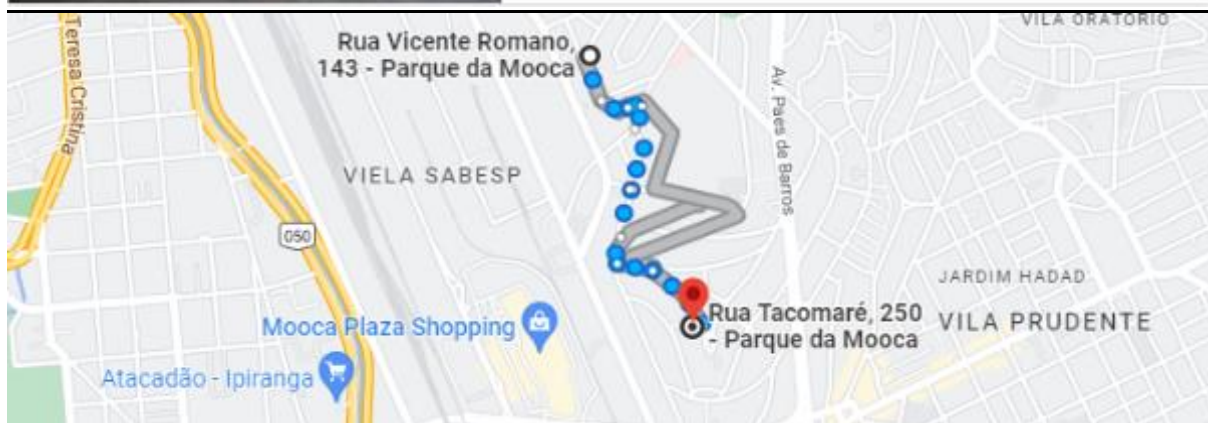
condomínio R\$ 2.200

QUATRO SUITES, C/ ARMÁRIOS...

Travessa Tacomará, Parque da Mooca

320 m² 4 4 6

Telefone Mensagem



ELEMENTO 6

R\$ 2.500.000

condomínio R\$ 2.700 • IPTU R\$ 1.800

Apto. alto padrão no Parque da Mooca ,com 330m², tendo 4 suítes com closet,...

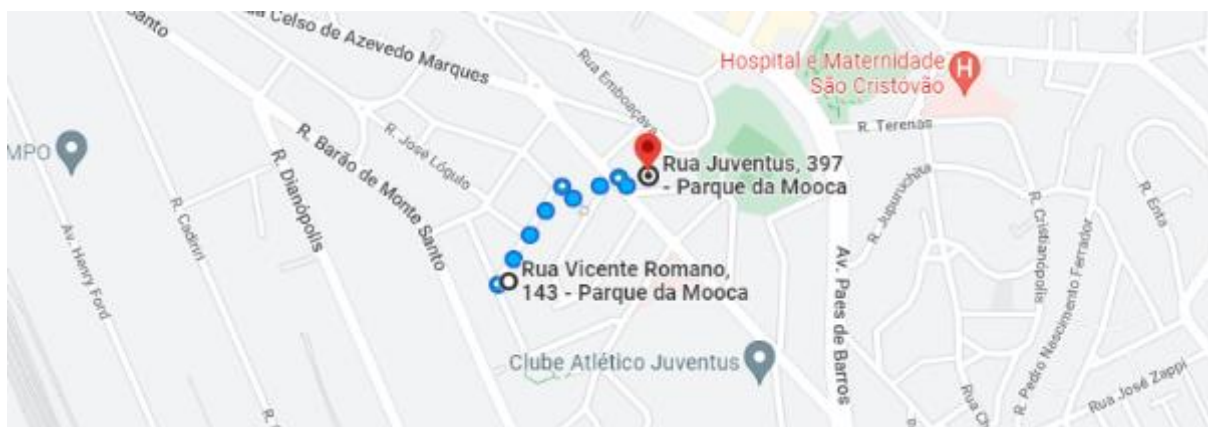
Rua Juventus, Parque da Mooca

330 m² 4 6 4

Telefone Mensagem



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3



ELEMENTO 7



R\$ 1.200.000 Preço abaixo do mercado

condomínio R\$ 3.500 • IPTU R\$ 1.600

514 m² Total 330 m² Útil 6 Banheiros 5 Vagas 5 Quartos 4 Suítes 5 Idade do... [mais](#)

Rua Vicente Romano, Mooca

329 m² 4 5 5

[Telefone](#) [Mensagem](#)



ELEMENTO 8



R\$ 2.700.000

condomínio R\$ 1.280 • IPTU R\$ 2.520

O duplex no bairro Parque da Mooca possui 340 metros quadrados com 3 quart... [mais](#)

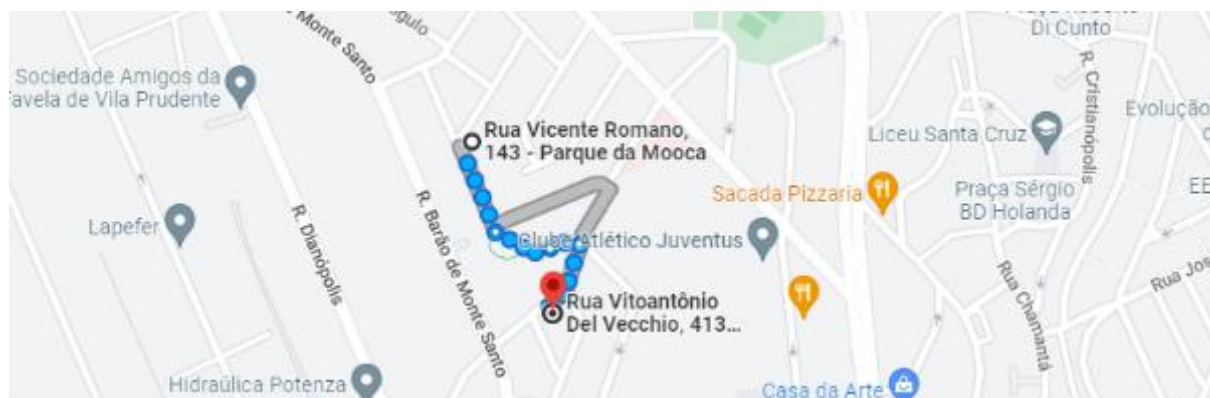
Rua Vitoantônio Del Vecchio, Parque da Mooca

340 m² 3 5 5

[Telefone](#) [Mensagem](#)



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3



ELEMENTO 9



R\$ 1.340.000 Preço abaixo do mercado

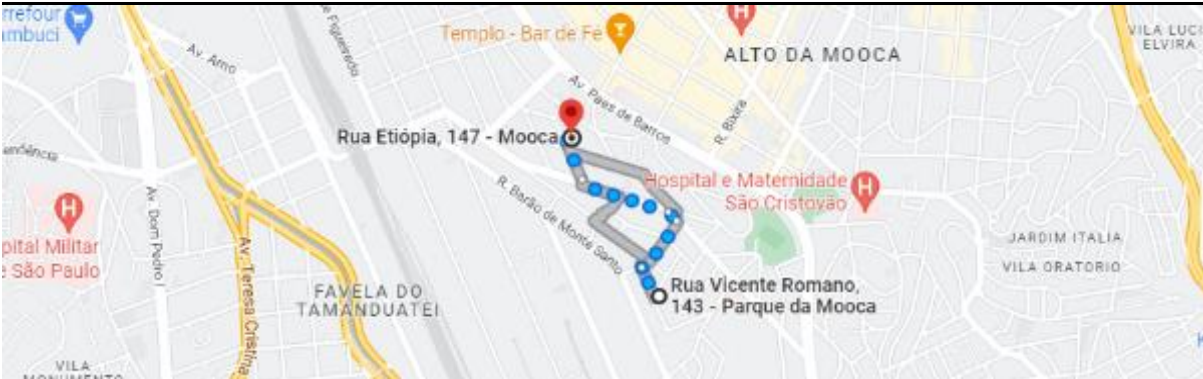
condomínio R\$ 2.200 • IPTU R\$ 820

Apartamento bem localizado em um dos melhores locais da Mooca, sendo 4... [mais](#)

Rua Etiópia, Parque da Mooca

300 m² 4 4 6

[Telefone](#) [Mensagem](#)



ELEMENTO 10



R\$ 2.500.000

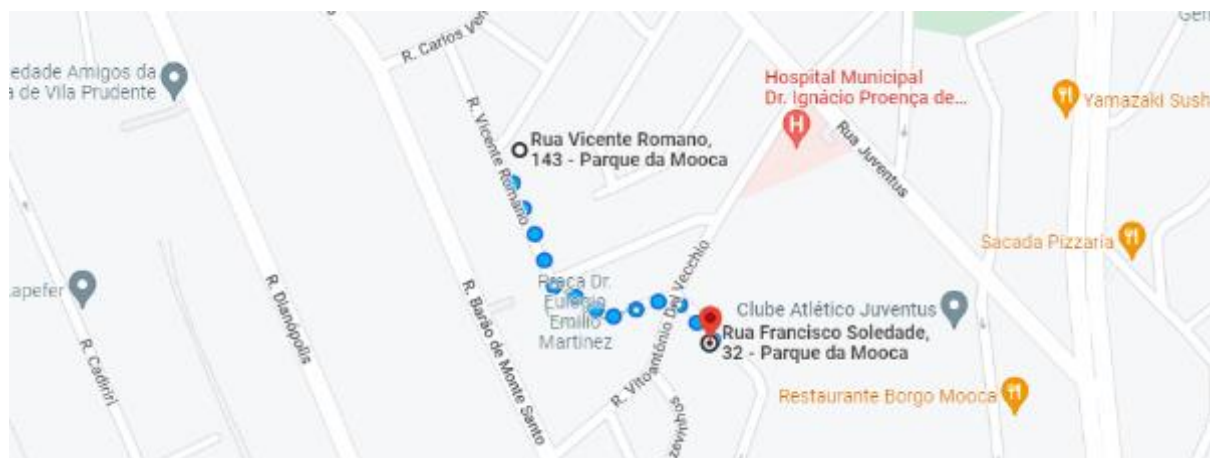
condomínio R\$ 3.500 • IPTU R\$ 1.200

Apartamento com 4 dormitórios, sendo 2 suítes, 3 banheiros, 5 salas, armário na... [mais](#)

Rua Francisco Soledade, Parque da Mooca

325 m² 4 5 3

[Telefone](#) [Mensagem](#)





VILLAGE SANS SOUCI

ELEMENTOS COMPARATIVOS - TERRENO

ELEMENTO 1

R\$ 7.100.000
= R\$ 5.000/Condomínio

Rodovia Rodovia Alkinder Monteiro Junqueira 4
Quinta da Baroneza, Bragança Paulista

4277 m²

Espectacular Terreno A Venda no Condomínio Quinta da Baroneza
Terreno a venda no Condomínio Quinta da Baroneza. Terreno possui vista deslumbrante e panorâmica. Próximo ao clube do campo. Possui projeto de arquitetura de alto nível.

RED

[Favoritar](#) [WhatsApp](#) [Contatar](#)

ELEMENTO 2

R\$ 5.800.000

Condomínio Quinta da Baroneza
Quinta da Baroneza, Bragança Paulista

3040 m²

Lote em Excelente Localização à Venda na Quinta da Baroneza
Lote em excelente localização com 3.040m² de área construída, de esquina e próximo ao clube de campo, na fase 5! Seu projeto ou...

Imobiliária

[Favoritar](#) [WhatsApp](#) [Contatar](#)

ELEMENTO 3

R\$ 6.700.000
= R\$ 5.000/Condomínio

Rodovia Alkinder Monteiro Junqueira km 33
Quinta da Baroneza, Bragança Paulista

4952 m²

Terreno à Venda no Condomínio Quinta da Baroneza - Bragança Paulista/SP
Produção de propriedade no empreendimento Quinta da Baroneza e um dos mais bem sucedidos empreendimentos de alto padrão do Brasil, com áreas de lazer e esporte...

Imobiliária

[Favoritar](#) [WhatsApp](#) [Contatar](#)

ELEMENTO 4

R\$ 3.302.640
= R\$ 5.000/Condomínio

Rodovia Alkinder Monteiro Junqueira km 33
Quinta da Baroneza, Bragança Paulista

3000 m²

Terreno à Venda no Condomínio Quinta da Baroneza - Bragança Paulista/SP
Terreno à venda no Condomínio Quinta da Baroneza - Bragança Paulista/SP. Terreno localizado em área de alto padrão, com áreas de lazer e esporte...

Imobiliária

[Favoritar](#) [WhatsApp](#) [Contatar](#)

ELEMENTO 5



FÁBIO LUIZ ELUF
Arquitetura & Avaliações
CAU A16722-3

R\$ 7.950.000
 + R\$ 3.500 Condomínio

Quinta da Baroneza
 Quinta da Baroneza, Uruguaçu Paulista

11.100 m²

Terreno Em Condomínio para Venda em Quinta Da Baroneza De 3181,00 m²
 Terreno em Condomínio para venda em Quinta da Baroneza de 3181,00m²

ELEMENTO 6

R\$ 4.500.000
 + R\$ 4.000 Condomínio

Quinta da Baroneza
 Quinta da Baroneza, Uruguaçu Paulista

11.100 m²

Territo à Venda no Condomínio Quinta da Baroneza, 3080 m², Terreno Plano, De Esquina, em Frente Ao C
 Terreno à venda no condomínio Quinta da Baroneza 3080 m², Terreno plano, de esquina, em frente ao clube tipo de Bragança Paulista/Sp. Contém todos os pontos

MAPA





ANEXO I – MEMORIA DE CÁLCULO

EDIFÍCIO PRINCE DE GALLES

1. HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR OFERTA

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta	Área do Imóvel	Valor Unitário (Deduzido fator oferta)
#	V0	Ff	A	Vo
Avaliando			329,18	
1	R\$ 1.700.000,00	0,9	350,00	4.371,43
2	R\$ 2.240.000,00	0,9	320,00	6.300,00
3	R\$ 1.800.000,00	0,9	329,00	4.924,01
4	R\$ 2.660.000,00	0,9	300,00	7.980,00
5	R\$ 2.000.000,00	0,9	320,00	5.625,00
6	R\$ 2.500.000,00	0,9	330,00	6.818,18
7	R\$ 1.200.000,00	0,9	329,00	3.282,67
8	R\$ 2.700.000,00	0,9	340,00	7.147,06
9	R\$ 1.340.000,00	0,9	300,00	4.020,00
10	R\$ 2.500.000,00	0,9	325,00	6.923,08
Média				5.739,14
DP				1.542,80
CV				26,88%

FATOR LOCALIZAÇÃO

Fator Localização - Fi			
Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
If	Fi	ΔV1	Vu1
2.875,00			



2.925,00	1,000	-74,73	4.296,70
2.937,00	1,000	-132,99	6.167,01
4.071,00	1,000	-1.446,60	3.477,41
2.231,00	1,000	2.303,51	10.283,51
2.231,00	1,000	1.623,71	7.248,71
4.071,00	1,000	-2.003,08	4.815,10
2.875,00	1,000	0,00	3.282,67
2.911,00	1,000	-88,39	7.058,67
2.575,00	1,000	468,35	4.488,35
2.937,00	1,000	-146,15	6.776,93
			5.789,51
			2.148,76
			37,11%

Padrão Construtivo

Padrão Construtivo - Pc			
Índice Padrão Construtivo	Fator Padrão Construtivo	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
Pc	Fp	ΔV2	Vu2
8,693			
7,984	1,0888	388,19	4.759,62
8,693	1,0000	0,00	6.300,00
8,693	1,0000	0,00	4.924,01
7,984	1,0888	708,64	8.688,64
7,984	1,0888	499,51	6.124,51
7,984	1,0888	605,47	7.423,65
7,984	1,0888	291,51	3.574,18
8,693	1,0000	0,00	7.147,06
7,984	1,0888	356,99	4.376,99
8,693	1,0000	0,00	6.923,08
			6.024,18
			1.589,48
			26,39%



FATOR FINAL

Vu Final Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Final Resultante
4.759,62	1,0888
6.300,00	1,0000
4.924,01	1,0000
8.688,64	1,0888
6.124,51	1,0888
7.423,65	1,0888
3.574,18	1,0888
7.147,06	1,0000
4.376,99	1,0888
6.923,08	1,0000
6.024,18	
1.589,48	
26,39%	

2. VALIDAÇÃO DOS FATORES

Verificação Conjunta dos Fatores

Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2	
		Transposição		Padrão Construtivo	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	Vu	$\Delta V1$	$Vu' \pm \Delta V1$	$\Delta V2$	$Vu' \pm \Delta V2$
1	4.684,90	-74,73	4.759,62	388,19	4.296,70
2	6.167,01	-132,99	6.300,00	0,00	6.167,01
3	3.477,41	-1.446,60	4.924,01	0,00	3.477,41
4	10.992,15	2.303,51	8.688,64	708,64	10.283,51
5	7.748,23	1.623,71	6.124,51	499,51	7.248,71
6	5.420,57	-2.003,08	7.423,65	605,47	4.815,10
7	3.574,18	0,00	3.574,18	291,51	3.282,67
8	7.058,67	-88,39	7.147,06	0,00	7.058,67
9	4.845,34	468,35	4.376,99	356,99	4.488,35
10	6.776,93	-146,15	6.923,08	0,00	6.776,93
Média	6.074,54		6.024,18		5.789,51
Desvio Padrão	2.244,03		1.589,48		2.148,76
CV	36,94%		26,39%		37,11%



Validação dos fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado	
		Isolado	No conjunto		
Nenhum		26,88%			
Localização	Obrigatório	37,11%	26,39%		Não usar
Padrão Construtivo	Obrigatório	26,39%	37,11%		Usar
Todos			36,94%		

Devido a Validação indicar a não utilização, foi desconsiderado o Fator Localização.

3. SANEAMENTO

	Original		Saneamento 1	
1	4.684,90	VERDADEIRO	4.684,90	VERDADEIRO
2	6.167,01	VERDADEIRO	6.167,01	VERDADEIRO
3	3.477,41	FALSO	3.477,41	FALSO
4	10.992,15	FALSO	-	FALSO
5	7.748,23	VERDADEIRO	7.748,23	FALSO
6	5.420,57	VERDADEIRO	5.420,57	VERDADEIRO
7	3.574,18	FALSO	3.574,18	FALSO
8	7.058,67	VERDADEIRO	7.058,67	VERDADEIRO
9	4.845,34	VERDADEIRO	4.845,34	VERDADEIRO
10	6.776,93	VERDADEIRO	6.776,93	VERDADEIRO
Média	6.074,54		5.528,14	
Média + 30%	7.896,90		7.186,58	
Média - 30%	4.252,18		3.869,70	
Desvio padrão	2.244,03		1.518,68	
Elementos	10		9	

Saneamento 2		Saneamento 3	
4.684,90	VERDADEIRO	4.684,90	VERDADEIRO
6.167,01	VERDADEIRO	6.167,01	VERDADEIRO
3.477,41	FALSO	-	FALSO
-	FALSO	-	FALSO
7.748,23	FALSO	7.748,23	VERDADEIRO
5.420,57	VERDADEIRO	5.420,57	VERDADEIRO
-	FALSO	-	FALSO



7.058,67	VERDADEIRO	7.058,67	VERDADEIRO
4.845,34	VERDADEIRO	4.845,34	VERDADEIRO
6.776,93	VERDADEIRO	6.776,93	VERDADEIRO
5.772,38		6.100,23	
7.504,10		7.930,30	
4.040,67		4.270,16	
1.422,07		1.164,53	
8		7	

4. VALOR DO IMÓVEL

ÁREA (m²)	ROSS-HEIDECKE	FATOR DE OBSOLECÊNCIA	VALOR SANEADO	VALOR UNITÁRIO(R\$/m²)
329,180	0,785	0,8278	6.100,23	5.049,60
Valor do Imóvel				R\$ 1.662.226,83

5. PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO PRECISÃO

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	6.100,23
DP da Amostra	1.164,53
Elementos Usados	7,00
Graus de liberdade	6,00
Amplitude Total	1.267,42
Amplitude (%)	20,78%
Grau de Precisão	III



FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					10

(*) No caso de utilização de menos de 5 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.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	III
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	II
ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL				II



VILLAGE SANS SOUCI

1. HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR OFERTA

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)
#	V0	Ff	At	Vo
Paradigma				
1	7.100.000,00	0,9	4.277,00	1.494,04
2	5.800.000,00	0,9	3.040,00	1.717,11
3	6.700.000,00	0,9	3.067,00	1.966,09
4	7.950.000,00	0,9	3.181,00	2.249,29
5	3.302.640,00	0,9	3.000,00	990,79
6	4.500.000,00	0,9	3.080,00	1.314,94
Média				1.622,04
DP				453,88
CV				27,98%

FATOR LOCALIZAÇÃO

1			
Fator Transposição (Localização) - FI			
Índice Fiscal	Fator Localização	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
If	FI	ΔV1	Vu1
1,00			
1,00	1,0000	0,00	1.494,04
1,00	1,0000	0,00	1.717,11
1,00	1,0000	0,00	1.966,09
1,00	1,0000	0,00	2.249,29
1,00	1,0000	0,00	990,79
1,00	1,0000	0,00	1.314,94
			1.622,04
			453,88
			27,98%



FATOR ÁREA

2			
Coeficiente de Área - Ca			
Área Equivalente	Coef. de Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
Pe	Cp	ΔV2	Vu2
-			
4.277,00	2,0270	1.534,32	3.028,36
3.040,00	1,8932	1.533,69	3.250,80
3.067,00	1,8965	1.762,67	3.728,76
3.181,00	1,9104	2.047,82	4.297,11
3.000,00	1,8882	880,00	1.870,79
3.080,00	1,8981	1.181,00	2.495,93
			3.111,96
			863,86
			27,76%

FATOR FINAL

Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante
Vu	ΣC
3.028,36	2,0270
3.250,80	1,8932
3.728,76	1,8965
4.297,11	1,9104
1.870,79	1,8882
2.495,93	1,8981
3.111,96	
863,86	
27,76%	

2. VALIDAÇÃO DE FATORES

Verificação Conjunta dos Fatores			
Elemento		1	2
		Transposição	Profundidade



	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	Vu	ΔV1	Vu' ➡(-)ΔV1	ΔV2	Vu' ➡(-)ΔV2
Paradigma					
2	3.028,36	0,00	3.028,36	1.534,32	1.494,04
3	3.250,80	0,00	3.250,80	1.533,69	1.717,11
4	3.728,76	0,00	3.728,76	1.762,67	1.966,09
5	4.297,11	0,00	4.297,11	2.047,82	2.249,29
6	1.870,79	0,00	1.870,79	880,00	990,79
7	2.495,93	0,00	2.495,93	1.181,00	1.314,94
Média	3.111,96		3.111,96		1.622,04
Desvio Padrão	863,86		863,86		453,88
CV	27,76%		27,76%		27,98%

Validação dos fatores				
Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	No conjunto	
Nenhum		27,98%		
Transposição	Obrigatório	27,98%	27,76%	Usar
Profundidade	Obrigatório	27,76%	27,98%	Usar
Todos			27,76%	

Todos os fatores serão utilizados

3. SANEAMENTO

Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)					
	Original		Saneamento 1		Saneamento 2	
1	3.028,36	VERDADEIRO	3.028,36	VERDADEIRO	3.028,36	VERDADEIRO
2	3.250,80	VERDADEIRO	3.250,80	VERDADEIRO	3.250,80	VERDADEIRO
3	3.728,76	VERDADEIRO	3.728,76	VERDADEIRO	3.728,76	VERDADEIRO
4	4.297,11	FALSO	4.297,11	VERDADEIRO	4.297,11	VERDADEIRO
5	1.870,79	FALSO	-	FALSO	-	FALSO
6	2.495,93	VERDADEIRO	2.495,93	VERDADEIRO	2.495,93	VERDADEIRO
Média	3.111,96		3.360,19		3.360,19	
Média + 30%	4.045,54		4.368,25		4.368,25	



Média - 30%	2.178,37		2.352,13		2.352,13	
Desvio padrão	863,86		686,06		686,06	
Elementos	6		5		5	

3. CÁLCULO DO FAM

Avaliação dos Terrenos - Pesquisa para determinação do Fam

Elemento	Área do Terreno (m²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m²)	1		2		Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m²)	Valor do Terreno (R\$)
			Fator Transposição - FI		Coeficiente de Área - Ca				
			Índice Fiscal	Fator Localização	Área	Coeficiente de Área			
#	At	Vu	If	FI	Pe	Cp	ΣC	Vua	Vt
Paradigma		3.360,19			1.000,00				
Pesquisados									
1	7.255,00	3.360,19	1,00	1,0000	7.255,00	2,2529	0,4439	1.491,48	10.820.714,43
3	5.500,00	3.360,19	1,00	1,0000	5.500,00	2,1315	0,4691	1.576,43	8.670.340,51
4	7.200,00	3.360,19	1,00	1,0000	7.200,00	2,2495	0,4445	1.493,76	10.755.039,24

Valores das Construções - Pesquisa para a Determinação do Fam

Elemento	Valor Unitário Básico (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação	Valor da Benfeitoria (R\$)
	R8N	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc	Vb
Avaliando	1.853,41	Casa de Luxo	4,843	2.585,34	50,00	20%	15,00	30,0%	0,805	C	2,52%	0,785	0,8278	19.209.406,58
1	1.853,41	Casa de Luxo	4,843	1.363,00	50,00	20%	10,00	20,0%	0,880	C	2,52%	0,858	0,8863	10.842.828,37
2	1.853,41	Casa de Luxo	4,843	758,00	50,00	20%	8,00	16,0%	0,907	C	2,52%	0,884	0,9075	6.174.301,87
3	1.853,41	Casa de Luxo	4,843	1.750,00	50,00	20%	10,00	20,0%	0,880	C	2,52%	0,858	0,8863	13.921.459,75

Cálculo do Fator de Ajuste ao Mercado

Elemento	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Fonte (Oferta)	Valor deduzido Oferta (R\$)	Valor do Tereno (R\$)	Valor das Construções (R\$)	Fator de Ajuste ao Mercado
	Vo	Ff	Vv	Vt	Vb	Fam
1	15.000.000,00	0,90	13.500.000,00	10.820.714,43	10.842.828,37	0,6232
2	12.000.000,00	0,90	10.800.000,00	8.670.340,51	6.174.301,87	0,7275
3	15.000.000,00	0,90	13.500.000,00	10.755.039,24	13.921.459,75	0,5471
MÉDIA						0,6326

4. VALOR DO IMÓVEL

Parcela	Valor (R\$)
Valor do Terreno - Vt	R\$ 13.561.708,30
Valor da Benfeitoria - Vb	R\$ 19.209.406,58
Fator de Ajuste - Fam	0,6326
Valor do Imóvel - Vi	R\$ 20.730.801,98



5. PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

PRECISÃO (COMPARATIVO DIRETO – TERRENO)

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m ²)	3.360,19
DP da Amostra	686,06
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	940,82
Amplitude (%)	28,00%
Grau de Precisão	III



FUNDAMENTAÇÃO

Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	1
TOTAL DE PONTOS					8

(*) No caso de utilização de menos de 5 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.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	II
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	I

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO TERRENO

I



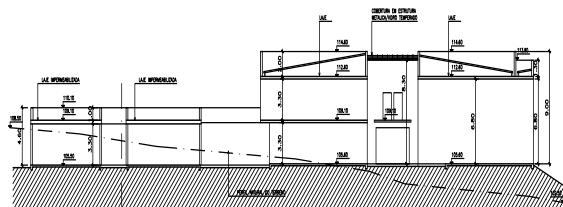
Enquadramento Geral do Laudo - Método Evolutivo

Método Evolutivo com o emprego do VEIU 2019

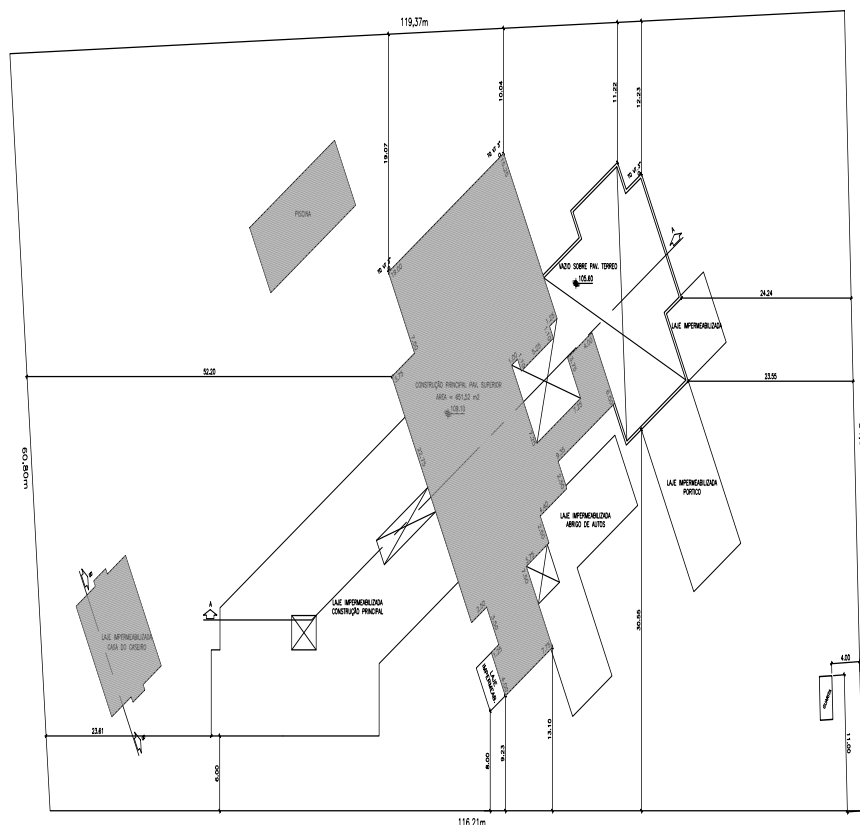
(Conforme item 3.5 do Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - VEIU: 2019)

Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	1
2	Estimativa dos custos de reedificação ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU 2019	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 3 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 3 (três) elementos	Justificado	2
TOTAL DE PONTOS					5

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	8	5	3	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2	1 e 2	Todos, no mínimo no grau I	I
Demais itens	No mínimo no grau II	No mínimo no grau I	-	II
ENQUADRAMENTO GERAL DO LAUDO				I



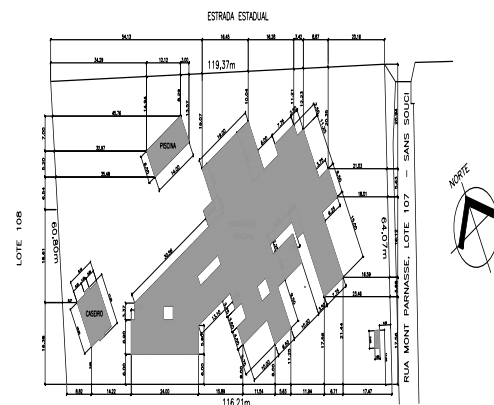
CORTE ESQUEMÁTICO - AA
ESC.: 1:200



PLANTA - PAV. SUPERIOR
ESC.: 1:200



PLANTA - PAV. TERREO
ESC.: 1:200



ESC.: 1:200

LOTE 108B: 1:200

IMPLANTAÇÃO GERAL
ESC.: 1:500



CONSTRUÇÃO PRINCIPAL

06	Nº DORMITÓRIOS
10	Nº SANITÁRIOS
06	Nº SALAS

CASA CASERO

02	Nº DORMITÓRIOS
02	Nº SANITÁRIOS
01	Nº SALAS

TOTAL

08	Nº DORMITÓRIOS
12	Nº SANITÁRIOS
07	Nº SALAS

PROJETO SIMPLIFICADO		F. ÚNICA
OBJ.: RESOLUÇÃO DE RESERVA (INTERNA, DEPENDÊNCIA DE CENSO, PISCINA E CARRA).		
LOCAL: RUA MONT PARNASSE, N. 107/qp. 03/Quartirão 760		
LOTAMENTO: BARRIO VILLAGE SANS SOUCI		
VALORES/OP:		
PROP.: GIANFRANCO MENINA ZEZZE		
CLAUDEA REGINA FREGO ZEZZE		
ESCALA: 1:200/1:500		
VOLUME: 14/02/2024		
SITUAÇÃO SEM ESCALA		ESCALA DE 1:200/1:500
		ESCALA DE 1:200/1:500
ÁREAS EM m²		ESCALA DE 1:200/1:500
TERREO: 7.332,00 m²		ESCALA DE 1:200/1:500
PAV. TERREO: 1.754,00 m²		ESCALA DE 1:200/1:500
PAV. SUPERIOR: 1.845,00 m²		ESCALA DE 1:200/1:500
TOTAL PAV. TERREO: 3.599,00 m²		ESCALA DE 1:200/1:500
PAV. SUPERIOR: 1.845,00 m²		ESCALA DE 1:200/1:500
TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 5.444,00 m²		ESCALA DE 1:200/1:500
ÁREA LOTE: 5.282,00 m²		ESCALA DE 1:200/1:500