

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Perito

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 8ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DA CAPITAL – FORO CENTRAL
CÍVEL - SP.**

SE OF. CÍVEL. CENTRAL. 16/07/2019 11:15:00

Processo 0165776-39.2006.8.26.0100
Ação: Cumprimento de Sentença
Reqte.: Condominio Edificio Cristiane e Victor
Reqdo.: Alessandro Grandi

Antonio Guilherme Menezes Braga,

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Perito Judicial nomeado nos Autos da ação em epígrafe, vem requerer a retirada dos mesmos fora de Cartório.

Outrossim, requer que os Autos (todos os volumes), sejam entregues à José Ribeiro, portador do R.G. 9.995.026-1, sob inteira responsabilidade deste signatário.

Santos, 16 de julho de 2.019.



Eng °Antonio Guilherme Menezes Braga
CREA nº 0601341350

JUNTADA

Em 31 de JULHO de 2019, junto a estes autos:

- a petição
- o ofício
- a carta precatória
- o aviso de recebimento
- o comprovante de depósito judicial
- o mandado de levantamento judicial
- o mandado
- o laudo pericial
- a carta devolvida
- o edital
- as peças do agravo de instrumento
- outros:

que segue.

Eu, Valdir do Nascimento, Escrevente Técnico Judiciário, subscrevi. (W)

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Origem: *8ª Vara Cível da Comarca da Capital -
Foro Central Cível*

Processo: *0165776-39.2006.8.26.0100*

Ação: *Cumprimento de sentença.*

Requerente: *Condomínio Edifício Cristiane e Victor.*

Requerido: *Alessandro Grandi.*

Mês de Referência: *Julho / 2.019*

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA,
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho,
Perito Judicial nomeado nos autos da Ação em
epígrafe, vem mui respeitosamente apresentar
a V. Ex^a. o seguinte

LAUDO

7

1ª) PARTE - PRELIMINARES.

1.1 - Objetivo

Deferida a Prova Pericial do processo em epígrafe, foi o signatário honrado com a sua nomeação para efetuar a perícia.

A presente perícia tem por objetivo a determinação do valor de mercado de imóvel sito à Rua França Pinto, nº 1.253, unidade autônoma nº 94 - A, conforme Matrícula nº 4.387, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo.

1.2 - Considerações Gerais.

O Laudo de Avaliação de o imóvel a seguir enumerado, calculado e particularizado, obedeceu aos seguintes princípios fundamentais:

- O Perito inspecionou pessoalmente o imóvel objeto do presente trabalho;
- O Perito não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação;

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuado pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestada por terceiros;
- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos *Códigos de Ética Profissional do Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia*, bem como do *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP*.

2ª) PARTE – RESUMO PROCESSUAL

2.1 – Petição inicial do processo (fls. 2/4 dos autos)

O processo tem início quando o Autor, Condomínio Edifício Cristiane e Victor entra com Ação de Cobrança com Procedimento Sumário contra o Réu, Alessandro Grandi, e sua esposa, Vilma Foscolos Grandi, em 12/6/2.006.

Alega basicamente o Réu é proprietário da unidade autônoma de nº 94C (sic) do condomínio e encontrava-se em atraso com diversas cotas condominiais, perfazendo àquela altura o valor de R\$ 4.785,30 (quatro mil e setecentos e oitenta e cinco reais e trinta centavos).

Requer a citação do Réu e a condenação para o pagamento da dívida com os devidos acréscimos e também as custas processuais.

Junta documentos, às fls. 5/71 dos autos

2.2 – Contestação (fls. 145/157 dos autos)

Após citação, a Corré alega que o condomínio Autor imputa acusação sem conteúdo comprobatório que justifique a ação. Requer seja julgada improcedente a presente demanda.

Junta documentos, às fls. 158/211 dos autos

2.3 – Decisão Judicial (fls. 261/262 dos autos)

Apresentadas a contestação e réplica, a constatação de que a Sra. Vila e o Sr. Alessandro são separados judicialmente e, após petição da Defensoria Pública solicitando a extinção do feito, em sua decisão, o Douto Juízo condena os réus a pagarem as cotas condominiais devidas, corrigidas monetariamente e com a incidência de juros de mora.

2.4 – Apelação (fls. 266/268 dos autos)

2.5 – Petição Intermediária (fls. 335 dos autos)

Negado provimento ao recurso de apelação, tendo a Corré sido citada para o cumprimento da sentença e posteriormente se mantido inerte, o Autor pede seja efetuada penhora “on-line” dos seus ativos financeiros.

2.6 – Decisão Judicial (fls. 344 dos autos)

Em sua decisão, a MM. Juíza defere o pedido de penhora “on-line” dos ativos financeiros da Corré através do sistema BACENJUD.

2.7 – Petição intermediária (fls. 380 dos autos)

Tendo restado infrutífero o referido bloqueio dos ativos financeiros da Corré, o Autor requer a penhora do imóvel objeto desta lide.

2.8 – Decisão Judicial (fls. 463 dos autos)

Em decisão, a MM. Juíza defere o pedido, bem como manda lavrar o termo de penhora do imóvel objeto do débito.

2.9 – Decisão Judicial (fls. 521 dos autos)

Em decisão, a MM. Juíza dá prosseguimento à penhora, bem como nomeia este Perito para avaliação do imóvel em tela.

3ª) PARTE - VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS.

3.1 – Vistoria

O Perito, conforme petição juntada às fls. 552/553 dos autos, informando data e hora para vistoria, dirigiu-se em 17/7/2.019 ao imóvel sub judice. Ali foi recebido pelo porteiro do Condomínio Edifício Cristiane e Victor, Sr. Antônio Nogueira Maris, R.G. nº 29.437.372, que, após anúncio, recebeu autorização para que fosse possível adentrar o imóvel e fazer registros fotográficos.

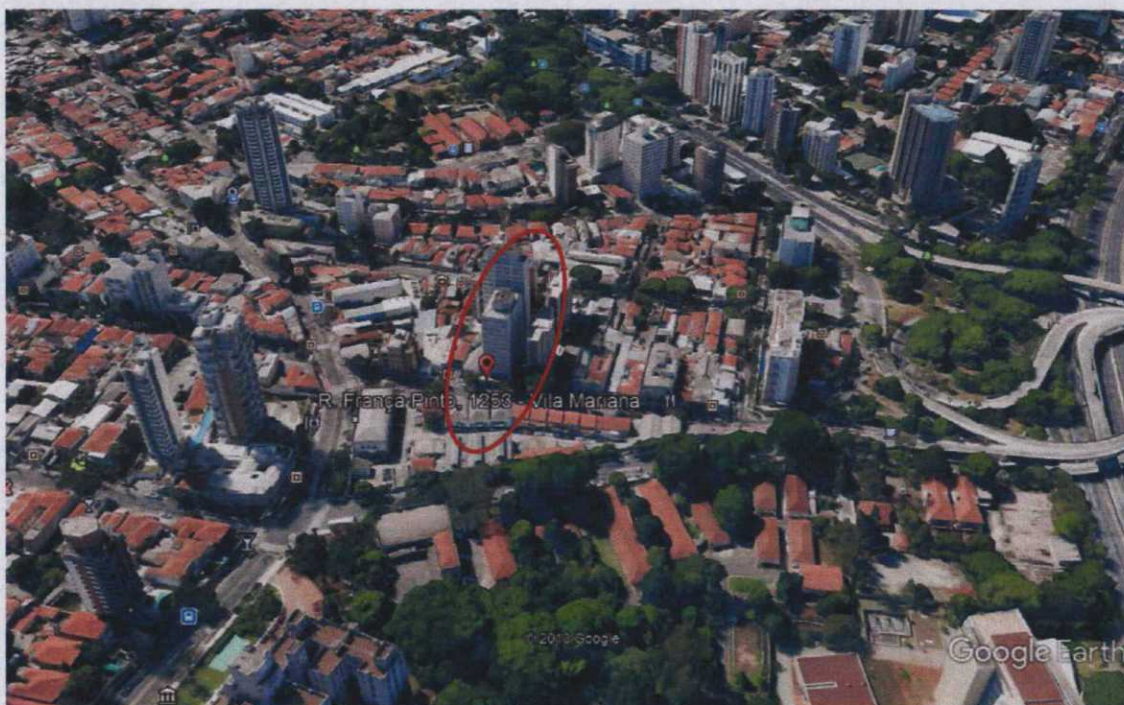
3.2 – Situação.

Trata-se da unidade autônoma nº 94 do Bloco “A”, pertencente ao **Condomínio Edifício Cristiane e Victor**, situado à Rua França Pinto, nº 1.253, Matrícula nº 4.387 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com lançamento fiscal nº 036.082.0145-9, Setor 36 Quadra 82, constante da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo, completada pela Rua Tangará, Rua Jorge Chammas e Rua Sargento José Spessoto, integrante do 9º. Subdistrito – Vila Mariana/SP.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como, pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, rede de água potável, rede coletora de esgotos, energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, rede de telefonia, transportes coletivos, segurança pública, comércio e coleta de lixo.

A região geoeconômica apresenta características *residenciais*.



(Mapa ilustrativo da região do imóvel – fonte: Google Earth)

3.3 – Características Particulares.

Trata-se de imóvel composto por terreno e benfeitorias com as seguintes características:

I. Terreno:

Constituído por área de terreno, localizado em meio de quadra, com testada para a Rua França Pinto, possuindo superfície aparentemente firme e seca, de formato regular.

O imóvel possui, segundo Matrícula nº 4.387, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, juntada aos autos, às fls. 512/515, as seguintes dimensões:

- Área privativa: **79,563 m²**
- Área comum: **15,03069 m²**
- Área total: **94,59369 m²**
- Fração ideal de terreno: **0,934 %**

II. Benfeitorias:

O imóvel possui basicamente as seguintes disposições de cômodos e acabamentos:

- **01 (uma) sala:** esta possui piso em carpete, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida, esquadrias em alumínio;
- **01 (um) hall de distribuição:** este possui piso em carpete, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida;
- **02 (dois) dormitórios:** estes possuem piso em carpete, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida, esquadrias em alumínio;
- **01 (um) banheiro:** este possui piso cerâmico decorado, paredes com azulejos decorados, louça branca e teto em gesso com pintura látex sobre massa corrida;
- **01 (uma) cozinha:** esta possui piso cerâmico branco, paredes com azulejo decorado e teto com pintura látex sobre massa corrida, esquadrias em alumínio;
- **01 (uma) área externa (lavanderia):** esta possui piso cerâmico decorado, paredes com azulejos decorados meia barra e teto com pintura látex sobre massa corrida, esquadrias em alumínio;
- **01 (um) dormitório de serviço:** este possui piso em carpete, paredes e teto com pintura látex sobre massa corrida, esquadrias em alumínio;

- **01 (um) banheiro de serviço:** este possui piso cerâmico decorado, paredes com azulejos decorados meia barra, louça branca e teto em gesso com pintura látex sobre massa corrida;

O imóvel possui uma *idade real* de 43 (anos) anos e encontra-se com estado de conservação – “e” - “necessitando de reparos simples - edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.”. (Quadro A – do EVV/SP).

O padrão construtivo do imóvel deveria ser classificado segundo o estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”, como sendo “Apartamento – Padrão Médio - Limite Médio”.

4ª) PARTE – AVALIAÇÃO

4.1 - Introdução

Além da experiência profissional, o Avaliador não pôde deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliações de Imóveis Urbanos, elaboradas pela ABNT e pelas Normas do IBAPE/Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE MERCADO**.

Esse valor pode ser definido como *o preço que o mesmo poderia alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, tendo o comprador e vendedor pleno conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, isto é, preço obtido através de uma livre oferta de mercado, de compra e venda à vista.*

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que

pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Para a fixação do valor de mercado de um imóvel, podem ser utilizados os seguintes métodos avaliatórios:

- Método Comparativo Direto
- Método Involutivo
- Método Evolutivo
- Método da Capitalização da Renda

4.2 – Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos.

4.2.1 – *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*

Esse método segue a técnica na qual a estimativa do valor de mercado é obtida sobre preços pagos e/ou em oferta referente a transações imobiliárias, sendo assim um processo de correlação de valores de propriedades existentes no mercado imobiliário.

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.1, define este método da seguinte forma:

“Aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra ”

Este método, já tradicional, foi desenvolvido pelos ilustres Engenheiros Joaquim da Rocha Medeiros Junior e José Carlos Pellegrino, que apresentaram este estudo no X Congresso Pan-Americano de Avaliações em Chicago - EUA. Posteriormente o também ilustre Engenheiro Milton Candeloro propôs complementos, que vem sendo amplamente aceitos.

A maior dificuldade quando da aplicação do Método Comparativo Direto está na obtenção de elementos similares comparáveis, para que se possa fazer o cotejo. Embora na pesquisa se procure separar apenas os semelhantes, mas sendo significativo o número de variáveis que intervêm na formação do valor de mercado, na maioria dos casos há necessidade de homogeneizar estas variáveis, de modo que no confronto dos dados sejam as diferenças reduzidas ao mínimo possível.

4.2.2 – Método Involutivo

Esse método tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de vendas das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.2, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto ”

4.2.3 – Método Evolutivo

Neste método a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno e das benfeitorias, considerado o custo de reprodução à época da avaliação, sendo exigido que:

- o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.3, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.”

4.2.4 – Método da Capitalização da Renda

O Método da Capitalização da Renda adota o Fluxo de Caixa como ferramenta avaliatória. Dentro da dimensão estratégica, é traçado um panorama do segmento para então descrever o empreendimento existente.

Na dimensão econômica, após a verificação do desempenho do empreendimento, é estruturado o fluxo de caixa projetado, obtendo-se assim, o valor de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.4, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.”

4.3 – Métodos de identificação do custo de um bem

4.3.1 – Método Comparativo Direto do Custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.1, define este método da seguinte forma:

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

4.3.2 – Método da Quantificação do Custo

A identificação do custo da reedição de benfeitorias pode ser apurada através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, o estado de conservação e a idade do bem avaliando.

Isto posto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços na obra.

As pesquisas dos custos devem ser efetuadas junto às fontes de consultas, diga-se, empresas especializadas, demonstrando as especificações dos materiais e serviços utilizados para a execução da benfeitoria.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.2, define este método da seguinte forma:

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.”

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Para o caso em tela, em função principalmente da quantidade e qualidade das amostras obtidas, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado será adotado para efeito desta avaliação.

5ª) PARTE – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

5.1 – Introdução

Para atingir as finalidades da presente avaliação, foram observadas as seguintes normas:

- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2 – ABNT;

5.2 – Valor Unitário Médio.

No caso presente, a partir de uma amostra do mercado imobiliário, para determinação do valor unitário médio, empregar-se-á a **Metodologia do Tratamento por Fatores** no sentido da homogeneização de variáveis.

5.2 – Pesquisa Imobiliária.

O Perito realizou intensa pesquisa na região do imóvel avaliando, objetivando a obtenção de parâmetros comparativos de unidades autônomas, verificando ofertas de vendas e/ou vendas efetuadas, tendo obtido 5 (cinco) elementos localizados no mesmo condomínio

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

do imóvel avaliando. Seus respectivos dados estão relacionados a seguir:

Elemento nº 01:

Endereço: Rua França Pinto, 1253, 2º andar – Vila Mariana - São Paulo – SP

Valor: R\$ 780.000,00

Área: 80,00 m²

Índice Fiscal: R\$ 2.330,00

Setor: 36

Quadra: 82

Coefficiente do Padrão

de Depreciação:

1,926

Fator de Obsolescência (Foc):

0,4830

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Rodrigo Ferreira - CRECI 123560-F-SP

Telefone(s): (11) 4564-8805 / 98727-0324



ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Elemento nº 02:

Endereço: Rua França Pinto, 1253, 5º andar – Vila Mariana - São Paulo – SP

Valor: R\$ 700.000,00

Área: 80,00 m²

Índice Fiscal: R\$ 2.330,00

Setor: 36

Quadra: 82

Coefficiente do Padrão

de Depreciação:

1,926

Fator de Obsolescência (Foc):

0,4830

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Curcia Imóveis - CRECI 24823-J-SP

Telefone(s): (11) 2613-0713



ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Elemento nº 03:

Endereço: Rua França Pinto, 1253, 11º andar – Vila Mariana - São Paulo – SP

Valor: R\$ 719.000,00

Área: 80,00 m²

Índice Fiscal: R\$ 2.330,00

Setor: 36

Quadra: 82

Coefficiente do Padrão

de Depreciação:

1,926

Fator de Obsolescência (Foc):

0,4830

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Remax Action - CRECI 28150-J-SP

Telefone(s): (11) 2501-0776 / 98225-7368



ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Elemento nº 04:

Endereço: Rua França Pinto, 1253, 7º andar – Vila Mariana - São Paulo – SP

Valor: R\$ 750.000,00

Área: 80,00 m²

Índice Fiscal: R\$ 2.330,00

Setor: 36

Quadra: 82

Coefficiente do Padrão

de Depreciação:

1,926

Fator de Obsolescência (Foc):

0,5001

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Casa e Companhia - CRECI 031490-J-SP

Telefone(s): (11) 5904-1300 / 99348-0576



fls. 746
[Handwritten signature]

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.611
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 - Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

Elemento nº 05:

Endereço: Rua França Pinto, 1253, 4º andar – Vila Mariana - São Paulo – SP

Valor: R\$ 840.000,00

Área: 88,00 m²

Índice Fiscal: R\$ 2.330,00

Setor: 36

Quadra: 82

Coefficiente do Padrão

de Depreciação:

1,926

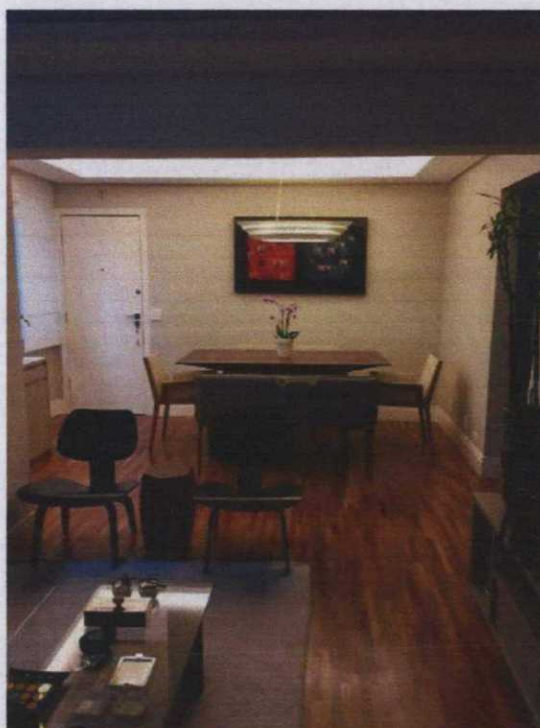
Fator de Obsolescência (Foc):

0,5001

Oferta/Transação: Oferta

Ofertante: Melhores Bairros LTDA. - EPP - CRECI 26286-J-SP

Telefone(s): (11) 2339-5570 / 99805-6216



[Handwritten mark]

5.3 – Cálculos (Homogeneização)

De posse dos elementos pesquisados, este Perito pode aplicar a sua homogeneização, que consiste na filtragem das amostras em função de suas características.

Para a realização das operações de homogeneização foram utilizadas as seguintes variáveis:

- Fator de Oferta – Fo: tomando como fator 0,90 para imóveis em oferta de venda e fator 1,00 para transações realizadas;
- Fator Construção – Fc: toma como base a relação entre a depreciação dos imóveis da amostra em relação ao avaliando;
- Fator terreno – Ft: toma como base a relação entre a localização dos imóveis da amostra em relação ao avaliando;

O valor básico unitário homogeneizado pretendido será obtido através da expressão:

$$V_u = (V_o / A_t) \times (\sum F_n - n + 1)$$

Onde:

$$V_u = \text{Valor Unitário (Básico homogeneizado)}$$

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

V_o = Valor de Oferta (após aplicação do fator oferta)

A_t = Área do terreno

F_n = Fatores de Homogeneização

n = número de fatores utilizados

A Norma NBR 14.653 – Parte 2 determina que para as avaliações se enquadrarem no nível Normal devem ser apresentados no mínimo 03 (três) elementos de pesquisa, sendo tal exigência perfeitamente atendida no caso em tela.

5.4 – Cálculo do valor unitário básico

Para o cálculo do valor unitário básico homogeneizado de cada elemento da pesquisa, foi elaborada uma tabela relacionada a seguir, onde constam os dados dos elementos e os cálculos da homogeneização:

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO POR COMPARAÇÃO DIRETA

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Índice Fiscal (Localização)(R\$) =	2.330,00	Área Privativa (m ²) =	79,563
Coefficiente do Padrão de Depreciação =	1,926	Fator de Obsolescência (Foc) =	0,4522

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

	VALOR TOTAL	ÁREA ÚTIL (M²)	VALOR UNITÁRIO	FATOR OFERTA=0,9 * VALOR UNITÁRIO	Fp	Fd	Floc
					Coefficiente do Padrão de Depreciação	Fator de Obsolescência (Foc)	Índice Fiscal (Localização)
1	780.000,00	80,00	9.750,00	8.775,00	1,926	0,4830	2.330,00
2	700.000,00	80,00	8.750,00	7.875,00	1,926	0,4830	2.330,00
3	719.000,00	80,00	8.987,50	8.088,75	1,926	0,4830	2.330,00
4	750.000,00	80,00	9.375,00	8.437,50	1,926	0,5001	2.330,00
5	840.000,00	88,00	9.545,45	8.590,91	1,926	0,5001	2.330,00

% Const	% Terr	FC (Fator Construção)	FT (Fator Terreno)	F Tr (Fator Transposição)	VALOR HOMOGENEIZADO	Amostra Saneada
VC/M	VT/M	[Fp.X Fd. (Avaliando)] / [Fp.X Fd. (comparativo)]	Fiscal (avaliando) / Fiscal (comparativo)	Fc fator const x %Const + Ft Fator terr x %terr	Preço (com deságio Oferta) x F Tr (Fator Transposição)	Descartados dispreantes
0,16	0,84	0,94	1,00	0,99	R\$ 8.685,47	8.685,47
0,16	0,84	0,94	1,00	0,99	R\$ 7.794,65	7.794,65
0,16	0,84	0,94	1,00	0,99	R\$ 8.006,22	8.006,22
0,16	0,84	0,90	1,00	0,98	R\$ 8.308,20	8.308,20
0,16	0,84	0,90	1,00	0,98	R\$ 8.459,25	8.459,25

Média Aritmética =	R\$ 8.250,76
limite inferior (-30%) =	R\$ 5.775,53
limite superior (+30%) =	R\$ 10.725,99
MÉDIA SANEADA =	R\$ 8.250,76
DESVIO PADRÃO =	354,8149311
Intervalo de Confiança	Lim Min = R\$ 8.103,96
	Lim. Max = R\$ 8.397,56
t student =	1,3721836

Assim, tem-se que o valor unitário básico é de:

$$Vu = R\$ 8.250,76/m^2$$

5.5 – Valor do imóvel

Destarte, o valor do imóvel se dará atendendo à fórmula:

$$Vi = \text{Área privativa} \times Vu$$

$$Vi = 79,563 \text{ m}^2 \times R\$ 8.250,76$$

$$Vi = R\$ 656.455,22$$

Ou arredondando-se ao limite de 1% (um por cento) permitido pela norma, teremos:

R\$ 657.000,00

(Seiscentos e Cinquenta e Sete Mil Reais)

6ª) PARTE – COMENTÁRIOS FINAIS.

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT.

7ª) PARTE - CONCLUSÃO.

TEM-SE QUE O JUSTO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA FRANÇA PINTO, 1.253 – APARTAMENTO Nº 94 – BLOCO “A” - NO BAIRRO VILA MARIANA, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR BASE – JULHO/2.019, É DE:

R\$ 657.000,00

(Seiscentos e Cinquenta e Sete Mil Reais)

Base: julho/2.019

ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO - REGISTRO 19.041
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel/Fax: (13) 3221-4595 - Santos - SP
Email : ag.braga@uol.com.br

8ª) PARTE - ENCERRAMENTO.

Encerra-se o presente Laudo, composto por 31 (trinta e uma) folhas impressas somente no anverso, bem como as fotografias e demais documentos que fazem parte de anexos, estando todas as folhas rubricadas e esta última folha datada e assinada pelo signatário.

Santos, 29 de julho de 2.019.



Engº Antonio Guilherme Menezes Braga
CREA 0601341350
Membro Titular do IBAPE/SP nº 1.288
Diretor do IBAPE/SP 2006/2009
Diretor do Instituto de Engenharia de SP 2018/2019