Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Tatuapé – São Paulo/SP.

Processo nº0000554-42.2022.8.26.0008

Roberto Leomil Garcia, engenheiro naval e civil infra-assinado, perito nomeado nos autos do

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

sendo:

Reqte.: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EMILIANO

Reqdo.: AVL ADMINISTRAÇÃO DE BENS EIRELI

atendendo à determinação de V.Exa. à fls.124, após os estudos dos autos, diligências e demais perquirições que se fizeram necessárias, vem "permissa vênia" apresentar o resultado de seus trabalhos, através do presente.

LAUDO

I - PRELIMINARES

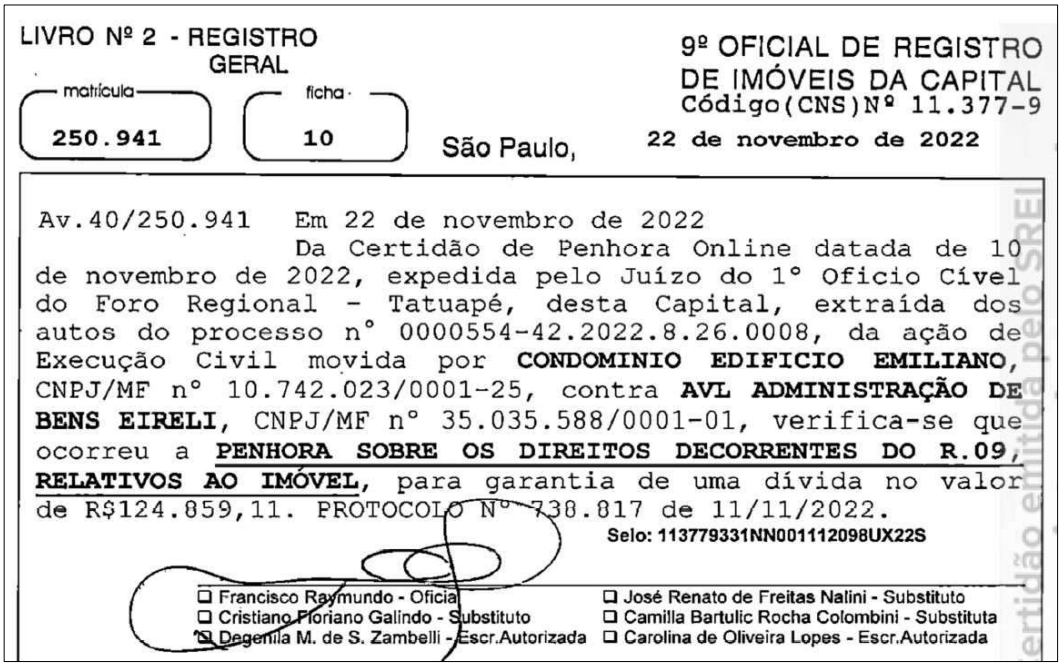
A fim de facilitar o entendimento da questão será apresentado a seguir um breve resumo, com foco nas questões técnicas, de todo o andamento processual.

➢ Inicial (fls.01/03)

Tendo decorrido o prazo para a Requerida promover o pagamento espontâneo e integral do débito apurado na forma da Decisão disponibilizada em 02/12/2021 nos autos do processo nº1009185-89.2021.8.26.0008, que atualizado para fevereiro/2022 monta R$59.484,37, o Requerente ingressou com o presente Cumprimento de Sentença. Conforme planilha atualizada apresentada à fls.52, o débito monta em setembro/2022 o valor de R$124.859,11.

➢ Certidão de Penhora (fls.83)

Em 10 de novembro de 2022 foi emitida a Certidão de Penhora Online, tendo sido averbada na matrícula do imóvel em 22/11/2022 sob nº40/250.941, conforme a seguir reproduzido:



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Código(CNS)Nº 11.377-9

matrícula 250.941 | ficha 10 | São Paulo, 22 de novembro de 2022

Av.40/250.941 Em 22 de novembro de 2022
Da Certidão de Penhora Online datada de 10 de novembro de 2022, expedida pelo Juízo do 1° Oficio Cível do Foro Regional - Tatuapé, desta Capital, extraída dos autos do processo n° 0000554-42.2022.8.26.0008, da ação de Execução Civil movida por **CONDOMINIO EDIFICIO EMILIANO**, CNPJ/MF n° 10.742.023/0001-25, contra **AVL ADMINISTRAÇÃO DE BENS EIRELI**, CNPJ/MF n° 35.035.588/0001-01, verifica-se que ocorreu a **PENHORA SOBRE OS DIREITOS DECORRENTES DO R.09, RELATIVOS AO IMÓVEL**, para garantia de uma dívida no valor de R$124.859,11. PROTOCOLO Nº 738.817 de 11/11/2022.
Selo: 113779331NN001112098UX22S

❑ Francisco Raymundo - Oficial
❑ Cristiano Floriano Galindo - Substituto
❑ Degenila M. de S. Zambelli - Escr.Autorizada
❑ José Renato de Freitas Nalini - Substituto
❑ Camilla Bartulic Rocha Colombini - Substituta
❑ Carolina de Oliveira Lopes - Escr.Autorizada

certidão emitida pelo SREI

➢ Nomeação do Perito (fls.59/60)

Às fls.59/60, o signatário foi honrado para exercer a função de Perito do Juízo, para avaliação do bem penhorado.

➢ Indicação de Quesitos e Assistentes Técnicos

Tanto o Requerente quanto a Requerida não indicaram Assistente Técnico e tão pouco elaboraram quesitos.

II - VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 09 de março de 2023, às 11:00hs, na presença do Sr. Manoel Cicero Machado Neto, Zelador do Condomínio. Segundo o Sr. Manoel, o ocupante do apartamento avaliando, Sr. Nelson Claro Paulino, havia informado no dia anterior que não permitiria a entrada do Perito do Juízo no imóvel.

Desta forma, o signatário vistoriou a unidade nº321 (32º andar), de propriedade do Sr. Alexandre Coelho, tendo acompanhado os trabalhos, além do Zelador, sua funcionária, Sra. Luziane Matos Ferreira. Por fim, ainda segundo o Zelador, a unidade vistoriada (32º andar) possui mesma planta, acabamentos equivalentes e estado de conservação pouco superior do que a unidade avalianda (15º andar).

II.a – Objeto

O objeto deste trabalho é a unidade autônoma nº151 (15º andar) do Condomínio Edifício Emiliano, descrita na matrícula nº250.941 do 9º Registro de Imóveis da Capital, como localizado na Rua Americana nº32 – Jardim Anália Franco - Tatuapé, São Paulo / SP, porém, na prática, com acessos pela Rua Nagib Izar nº258, conforme fotos a seguir apresentadas:



Foto nº01: A esquina onde se localiza o Condomínio Edifício Emiliano, formada pela Rua Americana e pela Rua Nagib Izar.

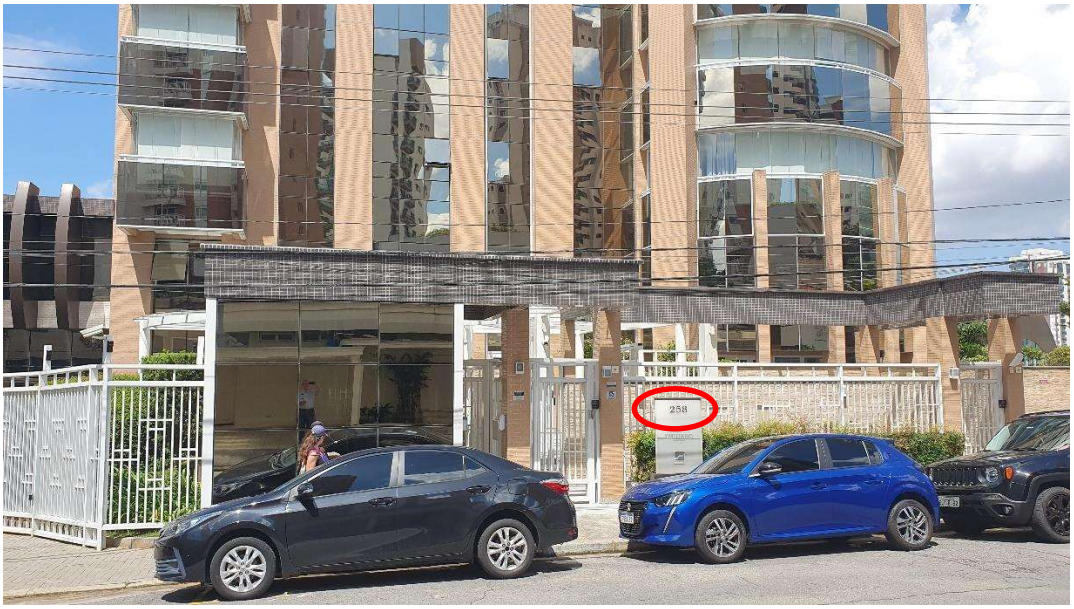


Foto nº02: Os acessos ao edifício, localizados na Rua Nagib Izar nº258.

II.b – Localização



Figura 01: Bairro Tatuapé em laranja e Bairro da Sé em azul

O imóvel está situado na Rua Nagib Izar nº258 - apto. 151 (15º andar), Jardim Anália Franco, Tatuapé, São Paulo / SP.

O bairro do Tatuapé é um distrito situado na zona leste do município de São Paulo, pertencente à subprefeitura da Moóca.

É um bairro antigo de São Paulo, com forte desenvolvimento imobiliário nas últimas décadas, com predomínio de classe média-alta.

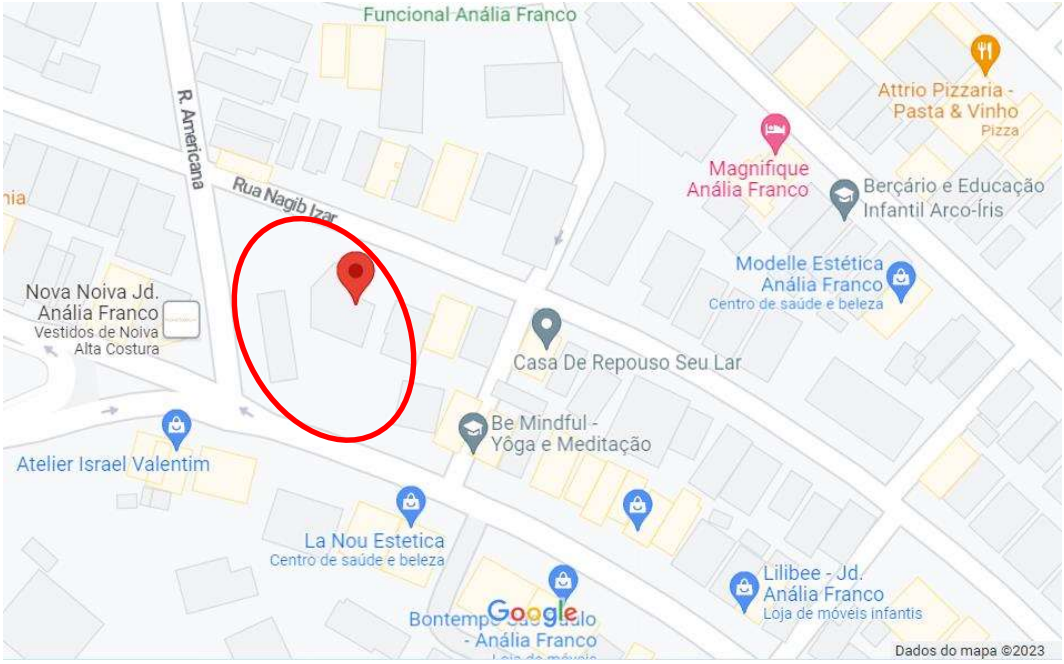


Figura 02: Mapa de localização do imóvel (fonte: google maps)



Figura 03: Foto aérea da região do imóvel (fonte: google maps).

O local onde se situa o imóvel é dotado dos seguintes melhoramentos públicos:

serviços		utilidades	
x	energia elétrica pública	x	comércio
x	energia elétrica domiciliar	x	prestação de serviços
x	rede de água / esgoto	x	hospital
x	pavimentação	x	escola / universidade
x	guias e sarjetas	x	correios
x	gás encanado	x	assistência médica
x	telefone	x	recreação
x	transporte coletivo	x	agências bancárias
x	coleta de lixo		

A circunvizinhança da localidade apresenta ocupação de uso misto, entre núcleos de comércios, prestações de serviços e residências de padrão médio-alto, com alta densidade populacional.

II.c – Zoneamento

Em função do *'Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo'* - lei n°16.050 de 31 de julho de 2.014 e a *'Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo'* - lei n°16.402 de 22 de março de 2.016, o imóvel em questão está inserido na 'Zonas Mistas (ZM)', dentro da área da Subprefeitura da Mooca.

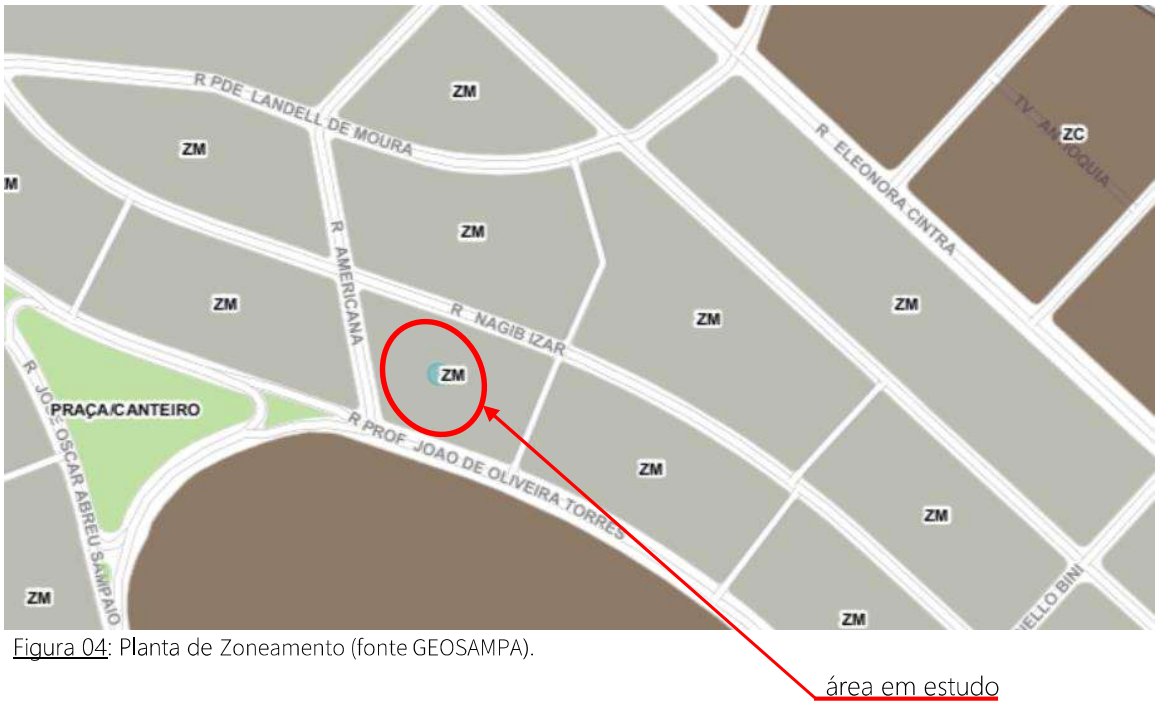


Figura 04: Planta de Zoneamento (fonte GEOSAMPA).

As Zonas Mistas (ZM) são assim definidas:

"porções do território destinadas à implantação de usos residenciais e não residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, segundo critérios gerais de compatibilidade de incomodidade e qualidade ambiental, que tem como referência o uso residencial podendo ser subdivididas em zonas mistas de baixa, média e alta densidades."

Possuem as seguintes características e parâmetros urbanísticos:

coeficiente de aproveitamento	mínimo	0,30
	básico	1,00
	máximo	2,00
taxa de ocupação máxima	< 500,00m²	0,85
	≥ 500,00m²	0,70
gabarito de altura máximo (m)		28,00
recuos mínimos (m)	frente	5,00
	altura edif. ≤ 10,00m	N.A.
	altura edif. > 10,00m	3 (j)
Cota parte máxima de terreno por unidade (m²)		N.A.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10 metros serão dispensados conforme disposições estabelecidas no inciso II do art. 65 desta lei.

De acordo com a 'Planta Genérica do Município de São Paulo - 2015', a rua em estudo encontra-se no Setor 054 e Quadra 249 apresentando para o ano de 2023 o seguinte índice fiscal:

- ⊕ Rua Nagib Izar nº258 ---------- "3.659,00" (2023)
- ⊕ Rua Americana nº32 ---------- "3.659,00" (2023)

A seguir, a quadra fiscal com o terreno da edificação em questão destacado:

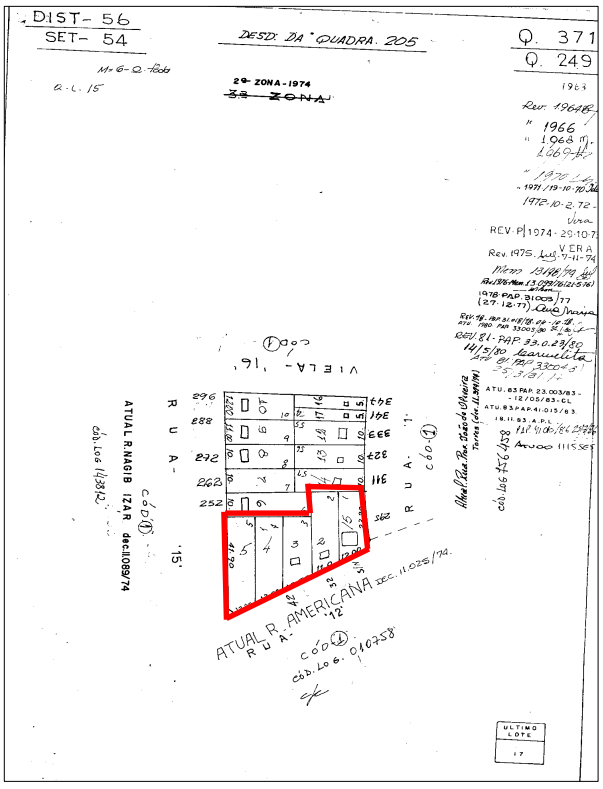


Figura 05: Mapa da quadra fiscal, com o imóvel demarcado em vermelho (fonte: PMSP).

III – AVALIAÇÃO

O signatário utilizou para este trabalho, as diretrizes das Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP:2011, elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

⇒ MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

⇒ MÉTODO EVOLUTIVO: indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

⇒ MÉTODO INVOLUTIVO: utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

⇒ MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA: recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

⇒ MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO: utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Não há hierarquia entre esses métodos avaliatórios; recomendando a Norma a adoção da metodologia mais adequada à finalidade da avaliação. No caso em que se busca o valor de mercado de apartamentos, a avaliação deverá ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade da aplicação deste método, então deverá ser estudado qual o método mais recomendável.

Para o presente caso, será adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, pelo qual, o valor do imóvel em questão é obtido a partir da coleta de elementos pesquisados no mercado imobiliário local, através de ofertas de imóveis similares, transportados para o avaliando pela aplicação de fatores de ajustes.

Este procedimento, "*Método Comparativo de Dados de Mercado*", é também preconizado pela ABNT em suas normas NBR-14.653 partes 1 e 2 – Avaliação de Bens e Imóveis Urbanos, e também pelas Normas para Avaliação nas Varas da Fazenda Pública de São Paulo – 2019, elaboradas por Comissão de Peritos, nomeada pela portaria CAJUFA nº01/2017.

Os cálculos relativos ao Tratamento por Fatores dos elementos comparativos encontram-se no Anexo II: 'PLANILHAS DE HOMOGENEIZAÇÃO', considerando os seguintes fatores:

- Fator oferta: dedução de 10% no preço das ofertas dos elementos comparativos (elasticidade dos negócios, sendo que, no caso de transações, não se considera esse desconto) – (F_{of});
- Fator transposição (F_t);
- Fator de correção de padrão construtivo (F_p);
- Fator depreciação para construção (F_d);
- Fator vaga de garagem (F_v).

➢ Elementos comparativos

No Anexo III: 'PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS', encontra-se a pesquisa efetuada relativa às ofertas de apartamentos residenciais inseridos na microrregião do avaliando.

A homogeneização dos elementos pesquisados utilizou como paradigma as características do próprio imóvel avaliando.

Foram pesquisados 08 elementos comparativos na região em tela que, mesmo após o saneamento, nenhum elemento discrepou mais de 30% da média geral, resultando em:

⇒ V_u = R$13.695,72/m² de área útil - válido para fevereiro/2023
(treze mil, seiscentos e noventa e cinco reais e setenta e dois centavos por metro quadrado)

III.a –Imóvel

Conforme vistoria realizada no local, a edificação foi construída sobre terreno com formato irregular, topografia plana e solo aparentemente seco.

O documento do imóvel é a **Matrícula nº250.941**, do 9º C.R.I. da Capital, aberta em 02 de dezembro de 2013, às fls.101/120, possui diversos registros e averbações, reproduzidos abaixo aqueles mais importantes considerando-se o escopo do presente trabalho:

> **IMÓVEL**:- Apartamento nº **151**, localizado no **15º** andar do EDIFÍCIO EMILIANO, situado na RUA AMERICANA, nº 32, no Jardim Anália Franco, 27º Subdistrito - TATUAPÉ, contendo uma área real privativa coberta de 297,21m2, na qual se inclui a área de 6,00m2 correspondente a um depósito nos subsolos; área real comum de garagem de 62,04m2 (correspondente a (6) seis vagas indeterminadas na garagem coletiva); área real de uso comum de 238,04m2; área real total de 597,29m2; e uma fração ideal no terreno e demais coisas comuns de 2,5300%.

Proprietária: **Porte Construtora Ltda.**

Av.02/250.941 (Av.06/250.941), em 11/12/2013 – à vista do Certificado de Conclusão emitido pela PMSP, ficou constando que o prédio possui também como endereço a **Rua Nagib Izar nº258**.

Av.03/250.941, em 07/05/2015 – da escritura emitida via internet pela PMSP, verificou-se que o imóvel é tributado pelo **contribuinte nº054.249.0032-1**.

R.05/250.941, em 07/05/2015 – a unidade desta matrícula ficou atribuída, com exclusividade à adquirente **DULCILEA COELHO NOGUEIRA**.

R.07/250.941, em 20/01/2020 – da escritura datada de 10/01/2020, Dulcilea Coelho Nogueira **VENDEU** à **AVL ADMINISTRAÇÃO DE BENS EIRELI** (CNPJ 35.035.588/0001-01), pelo valor de R$2.500.000,00.

Av.08/250.941, em 06/04/2020 – ocorreu o **ARRESTO** do imóvel, para garantia de uma dívida no valor de R$506.200,00, referente ao processo nº1003463-26.2020 da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara.

R.09/250.941, em 30/04/2020 – AVL Administração de Bens Eireli **ALIENOU FIDUCIARIAMENTE** à **CONFORT FOMENTO MERCANTIL LTDA** (CNPJ 73.547.259/0001-20), para garantia de crédito de R$500.000,00 concedido à André Vinícius Livrieri.

Av.10/250.941 – Av.11/250.941 – Av.12/250.941 – Av.13/250.941 – Av.14/250.941 – Av.15/250.941, em 05/05/2020 – foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens da AVL Administração de Bens Eireli (CNPJ 35.035.588/0001-01).

Av.16/250.941 – Av.17/250.941, em 26/05/2020 – foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens da AVL Administração de Bens Eireli (CNPJ 35.035.588/0001-01).

Av.18/250.641, em 24/06/2020 – CIÊNCIA do processo nº1002143-69.2020.8.26.0704 da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã, Rescisão de Contrato e Devolução de Dinheiro, movido por Bruno Seabra Dobrochinski contra AVL Administração de Bens Eireli e Outros.

Av.19/250.641, em 24/06/2020 – CIÊNCIA do processo nº1002152-31.2020.8.26.0704 da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã, Rescisão de Contrato e Devolução de Dinheiro, movido por Uspech Comércio de Peças Industriais Ltda - ME contra AVL Administração de Bens Eireli e Outros.

Av.20/250.641, em 30/06/2020 – CIÊNCIA do processo nº1002046-69.2020.8.26.0704 da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã, Rescisão de Contrato e Devolução de Dinheiro, movido por Larissa Nathana Cattoni contra AVL Administração de Bens Eireli e Outros.

Av.21/250.941 – Av.22/250.941 – Av.23/250.941, em 06/07/2020 – foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens da AVL Administração de Bens Eireli (CNPJ 35.035.588/0001-01).

Av.24/250.941, em 06/07/2020 – ocorreu o ARRESTO do imóvel, para garantia de uma dívida no valor de R$151.000,00, referente ao processo nº1007536-41.2020 da 4ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara.

Av.25/250.941 – Av.26/250.941 – Av.27/250.941 – Av.28/250.941, em 05/08/2020 – foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens da AVL Administração de Bens Eireli (CNPJ 35.035.588/0001-01).

Av.29/250.641, em 25/08/2020 – CIÊNCIA do processo nº1002496-12.2020.8.26.0704 da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã, Rescisão de Contrato e Devolução de Dinheiro, movido por Lucian de Paula Bernardi contra AVL Administração de Bens Eireli e Outros.

Av.30/250.641, em 25/08/2020 – CIÊNCIA do processo nº1002615-70.2020.8.26.0704 da 3ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã, Rescisão de Contrato e Devolução de Dinheiro, movido por Felipe Araújo contra AVL Administração de Bens Eireli e Outros.

Av.31/250.641, em 02/09/2020 – CIÊNCIA do processo nº1001724-49.2020.8.26.0704 da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã, Rescisão de Contrato e Devolução de Dinheiro, movido por Aretha Prates de Carvalho Marques contra AVL Administração de Bens Eireli e Outros.

Av.32/250.641, em 16/09/2020 – CIÊNCIA do processo nº1002137-61.2020.8.26.0704 da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã, Rescisão de Contrato e Devolução de Dinheiro, movido por Aretha Prates de Carvalho Marques contra AVL Administração de Bens Eireli e Outros.

Av.33/250.641, em 16/09/2020 – CIÊNCIA do processo nº1002179-14.2020.8.26.0704 da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã, Rescisão de Contrato e Devolução de Dinheiro, movido por Weslei de Oliveira Amorim contra AVL Administração de Bens Eireli e Outros.

Av.34/250.641, em 16/09/2020 – CIÊNCIA do processo nº1002801-93.2020.8.26.0704 da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã, Rescisão de Contrato e Devolução de Dinheiro, movido por Débora Lira Shimabukuro contra AVL Administração de Bens Eireli e Outros.

Av.35/250.641, em 18/09/2020 – CIÊNCIA do processo nº1022177-34.2020.8.26.0704 da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã, Rescisão de Contrato e Devolução de Dinheiro, movido por Maria Rita dos Santos Andrade contra AVL Administração de Bens Eireli e Outros.

Av.36/250.641, em 18/09/2020 – CIÊNCIA do processo nº1002405-19.2020.8.26.0704 da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã, Rescisão de Contrato e Devolução de Dinheiro, movido por Ana Paula Martins Carneiro contra AVL Administração de Bens Eireli e Outros.

Av.37/250.641, em 18/09/2020 – CIÊNCIA do processo nº1066716-85.2020.8.26.0704 da 25ª Vara Cível do Foro Central Cível da Capital, Práticas Abusivas, movido por Caio Antonio Correia de Paula Fernandes contra AVL Administração de Bens Eireli e Outros.

Av.38/250.941, em 02/10/2020 – foi decretada a INDISPONIBILIDADE dos bens da AVL Administração de Bens Eireli (CNPJ 35.035.588/0001-01).

Av.39/250.641, em 20/04/2021 – CIÊNCIA do processo nº1000861-93.2020.8.26.0704 da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã, movido por Luis Otávio Costa Ferreira contra AVL Administração de Bens Eireli e Outros.

Av.40/250.641, em 22/11/2022 – o imóvel sofreu PENHORA sobre os direitos decorrentes do R.09, relativos ao imóvel, para garantia de uma dívida de R$124.859,11, no processo nº0000554-42.2022.8.26.0008, Ação de Execução Civil, da 1ª Vara Cível do Foro Regional do Tatuapé, movido por Condomínio Edifício Emiliano contra AVL Administração de Bens Eireli e Outros.

Portanto, importante frisar que o imóvel avaliando possui diversos registros de indisponibilidade e ciências de ações em andamento contra a Requerida AVL Administração de Bens Eireli, devendo-se destacar as seguintes anotações, além dessa última (Av.40), referente à penhora realizada no presente processo:

- Em 10/01/2020 (R.07), Dulcilea Coelho Nogueira vendeu a unidade avalianda para a Requerida AVL Administração de Bens Eireli.
- Em 06/04/2020 (AV.08), o imóvel sofreu arresto para garantia de uma dívida no valor de R$506.200,00, referente ao processo nº1003463-26.2020 da 2ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara.
- Em 30/04/2020 (R.09), a Requerida AVL Administração de Bens Eireli alienou fiduciariamente à empresa Confort Fomento Mercantil Ltda., para garantia de crédito de R$500.000,00 concedido à André Vinícius Livrieri.

III. b – Classificação da Construção

O apartamento residencial foi classificado de acordo com a norma "Índice – Unidades Padronizadas – 2019", publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, conforme abaixo:

Grupo 1.1.5 – Apartamento – Padrão Fino

Edifícios exibindo linhas arquitetônicas esmeradas. Normalmente compostos por um único apartamento por andar, podendo ser duplex. Elevadores de primeira linha com circulação independente para a parte social e de serviço, ambos com acesso direto aos subsolos. Hall social amplo com materiais de acabamento e de decoração esmerados e pé-direito elevado, dotados de guarita e sistema especial de segurança. Áreas externas com grandes afastamentos, planejadas e com tratamento paisagístico especial, geralmente complementada com área de lazer completo. Fachadas dotadas de tratamentos especiais em concreto aparente, massa raspada, texturizada, granito ou material equivalente.

Unidades com pelo menos quatro dormitórios (pelo menos duas suítes), sala para três ou mais ambientes, dependências de empregada, ampla área de serviço e pelo menos três vagas de estacionamento, eventualmente acrescidas de outras para visitantes.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos especiais, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- Pisos: madeira, mármore, granito polido, cerâmica especial ou similar.
- Paredes: pintura látex sobre massa corrida, cerâmica, epóxi, melamínico ou similar.
- Instalações hidráulicas: completas e obedecendo a disposição especial, com peças sanitárias e metais de qualidade superior, podendo dispor de hidromassagem e aquecimento central.
- Instalações elétricas: sistema especial de iluminação, projetado em circuitos independentes, utilizando componentes de qualidade, com pontos de tomadas para usos diversos, inclusive para equipamentos domésticos; eventualmente ar condicionado.
- Esquadrias: madeira ou de alumínio, executadas atendendo a projetos específicos e utilizando ferragens especiais.

III.c – Características do Condomínio e Apartamento

⇒ Características do Condomínio

O edifício em questão à Rua Nagib Izar nº258, denominado 'Edifício Emiliano', do qual o apartamento n°151, objeto do presente trabalho é parte integrante, foi construído sobre o terreno retro descrito em 2013 pela empresa Porte Engenharia e Urbanismo. Possui fachada em cerâmica, com colunas revestidas em "pele de vidro" e terraços com fechamento em alumínio e vidro. Composto por uma torre única, com os seguintes espaços de lazer:

- ✓ Brinquedoteca;
- ✓ Espaço Gourmet;
- ✓ Quadra Poli Esportiva;
- ✓ Salão de Jogos;
- ✓ Academia;
- ✓ Piscinas coberta e descoberta.

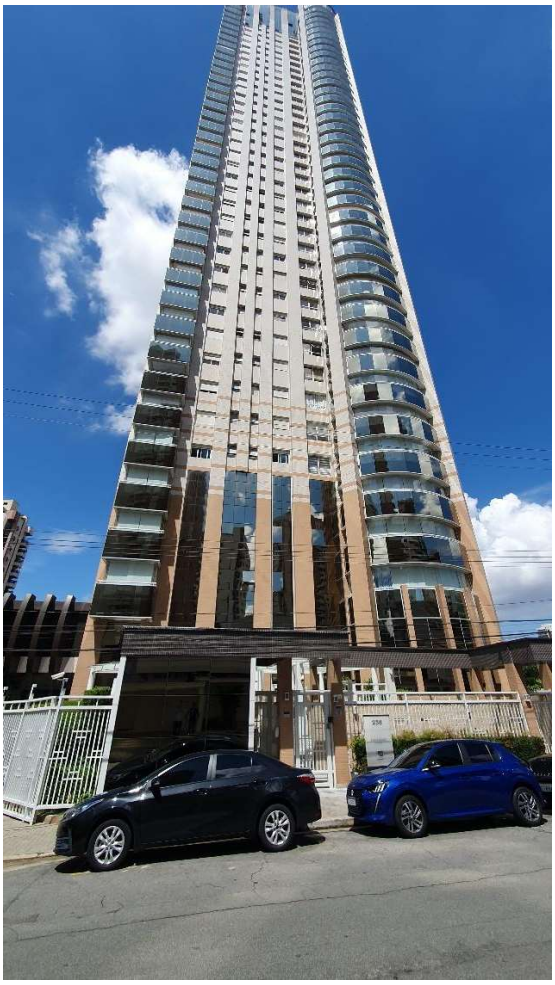


Foto n°03: Vista da fachada do 'Edifício Emiliano'.

⇒ Hall de Entrada

- ⊕ Pisos: revestido com mármore;
- ⊕ Caixilhos: em alumínio com fechamento em vidros;
- ⊕ Paredes: revestido com pintura látex sobre massa corrida e papel de parede;
- ⊕ Forro: em gesso revestido com pintura látex sobre massa corrida.

	Foto nº04: Vista do Hall de Entrada.

⇒ Salão de Jogos

- ⊕ Pisos: revestido com porcelanato;
- ⊕ Caixilhos: em alumínio com fechamento em vidros;
- ⊕ Paredes: revestido com pintura látex sobre massa corrida;
- ⊕ Forro: em gesso revestido com pintura látex sobre massa corrida.

	Foto nº05: Vista do salão de jogos.

⇒ Academia

- ⊕ Pisos: revestido com borracha;
- ⊕ Caixilhos: em alumínio com fechamento em vidros;
- ⊕ Paredes: revestido com pintura látex sobre massa corrida;
- ⊕ Forro: em gesso revestido com pintura látex sobre massa corrida.

	Foto nº06: Vista da academia.

⇒ Piscina Descoberta

- ⊕ Piso e Paredes: revestidos com azulejos.

	Foto nº07: Vista da área externa, com piscina descoberta.

⇒ Piscina Coberta

⊕ Piso e Paredes: revestidos com azulejos.

	Foto nº08: Vista da piscina coberta.

⇒ Garagem e Depósito

⊕ Piso: em concreto armado com pintura epóxi;

⊕ Paredes: com revestimento cerâmico;

⊕ Cobertura em laje com pintura látex.

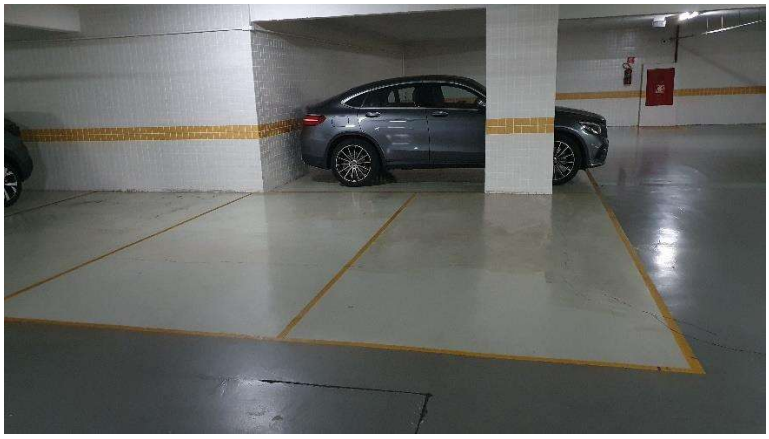
	Foto nº09: Vista da garagem do sub solo.

	Foto nº10: O depósito da unidade, localizado no sub-solo.

⇒ Características do Apartamento nº151

Conforme já exposto neste trabalho, como o ocupante da unidade avalianda (nº151) não autorizou a entrada do signatário para realização da vistoria, foi vistoriada a unidade nº321, que possui acabamentos do mesmo padrão e mesma planta.

De acordo com o Quadro 1 – Estado de Conservação E_c da norma "Índice – Unidades Padronizadas – 2019", o imóvel em tela apresenta:

⇒ Estado de conservação C – Regular: Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.

⇒ Salas de estar e Sala de jantar

- ⊕ Piso: revestido com porcelanato;
- ⊕ Paredes: revestidas com pintura látex sobre massa corrida;
- ⊕ Caixilhos: em alumínio com fechamento em vidros;
- ⊕ Forro: em gesso com pintura látex sobre massa corrida.

	Foto nº11: Vista da sala de estar.

	Foto nº12: Vista da sala de jantar.

⇒ Suítes Master, 1 e 2

- ⊕ Piso: revestido com madeira;
- ⊕ Caixilhos: em alumínio com fechamento em vidros;
- ⊕ Paredes: revestidas com pintura látex sobre massa corrida;
- ⊕ Forro: em gesso com pintura látex sobre massa corrida.

	Foto nº13: Vista da suíte master.
	Foto nº14: Vista do banheiro da suíte master.

	Foto nº15: Vista da suíte 1.

	Foto nº16: Vista da suíte 2.

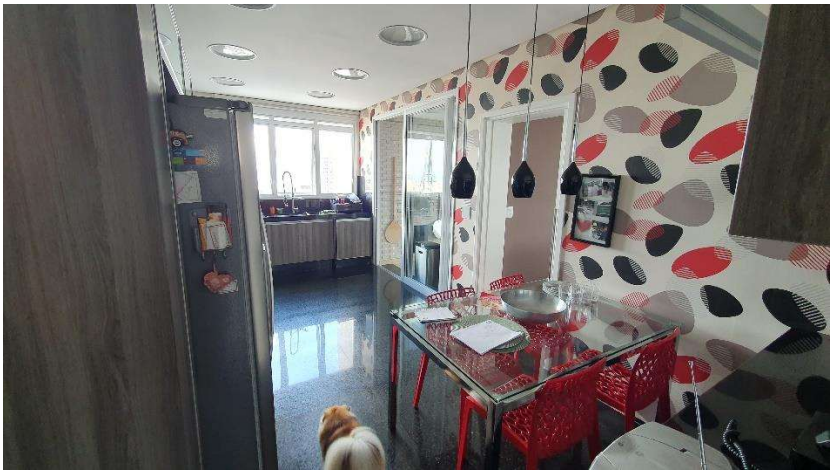
⇒ Escritório

- ⊕ Piso: revestido com madeira;
- ⊕ Caixilhos: em alumínio com fechamento em vidros;
- ⊕ Paredes: revestidas com pintura látex sobre massa corrida;
- ⊕ Forro: em gesso com pintura látex sobre massa corrida.

	Foto nº17: Vista do escritório.

⇒ Cozinha

- ⊕ Piso: revestido com porcelanato;
- ⊕ Caixilhos: em alumínio com fechamento em vidros;
- ⊕ Paredes: revestidas com papel de parede;
- ⊕ Forro: em gesso com pintura látex sobre massa corrida.

	Foto nº18: Vista da cozinha.

⇒ Área de serviço

- ⊕ Piso: revestido com porcelanato;
- ⊕ Caixilhos: em alumínio com fechamento em vidros;
- ⊕ Paredes: revestidas com cerâmica;
- ⊕ Forro: em gesso com pintura látex sobre massa corrida.

	Foto nº19: Vista da área de serviço.

III.d - Valor de Mercado

O valor do imóvel é dado pela seguinte expressão:

$$V_i = A_{útil} \times V_u$$

V_i = valor do imóvel

$A_{útil}$ = área útil do imóvel

V_u = valor unitário da construção

Assim, tem-se:

$$V_i = 297{,}21m^2 \times R\$13.695{,}72/m^2$$

V_i = R$4.070.504,94 – válido para fevereiro/2023

Portanto, em números redondos, tem-se:

VALOR DO IMÓVEL
Rua Nagib Izar nº258 apto.151 (15º andar) Jardim Anália Franco - Tatuapé - São Paulo / SP
R$4.070.505,00 – válido para fevereiro / 2023 (quatro milhões, setenta mil, quinhentos e cinco reais)
* de acordo com as normas IBAPE - SP *

Com o auxílio da estatística, o **coeficiente de correlação de Pearson** ou simplesmente coeficiente de correlação mede o grau da correlação entre variáveis, em outras palavras, indica a relação entre duas variáveis lineares e os valores sempre serão entre +1 e -1. O sinal indica a direção, se a correlação é positiva ou negativa, e o tamanho da variável indica a força da correlação, ou seja:

- 0,9 para mais ou para menos indica uma correlação muito forte.
- 0,7 a 0,9 positivo ou negativo indica uma correlação forte.
- 0,5 a 0,7 positivo ou negativo indica uma correlação moderada.
- 0,3 a 0,5 positivo ou negativo indica uma correlação fraca.
- 0 a 0,3 positivo ou negativo indica uma correlação desprezível.

Conforme Anexo II – 'PLANILAS DE HOMOGENEIZAÇÃO', tem-se o coeficiente de correlação (r) igual a **0,93**, indicando uma correlação muito forte.

IV – ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo, referente ao processo nº0000554-42.8.26.0008 da 1ª Vara Cível do Tatuapé – SP, digitado em 27 (vinte e sete) folhas, sendo esta última datada e assinada digitalmente.

Acompanham o presente trabalho 03 (três) anexos que fazem parte integrante do mesmo.

São Paulo, 12 de abril de 2.023

Roberto Leomil Garcia
engº naval e civil
crea 068.256.827-8

ANEXOS

ANEXO I
PLANILHAS DE HOMOGENEIZAÇÃO

APARTAMENTO AVALIANDO			
Área Útil (Au)	297,21m²	Índice Fiscal 2023	3.659,00
Classificação	Apartamento Padrão Fino	Estado de Conservação	C - Regular
Intervalo	Médio	Coeficiente Padrão	7,410
Idade (Ie)	10 anos	Fator Obsoletismo (Foc)	0,8862
No de Vagas	5	Data-base	fevereiro/2023

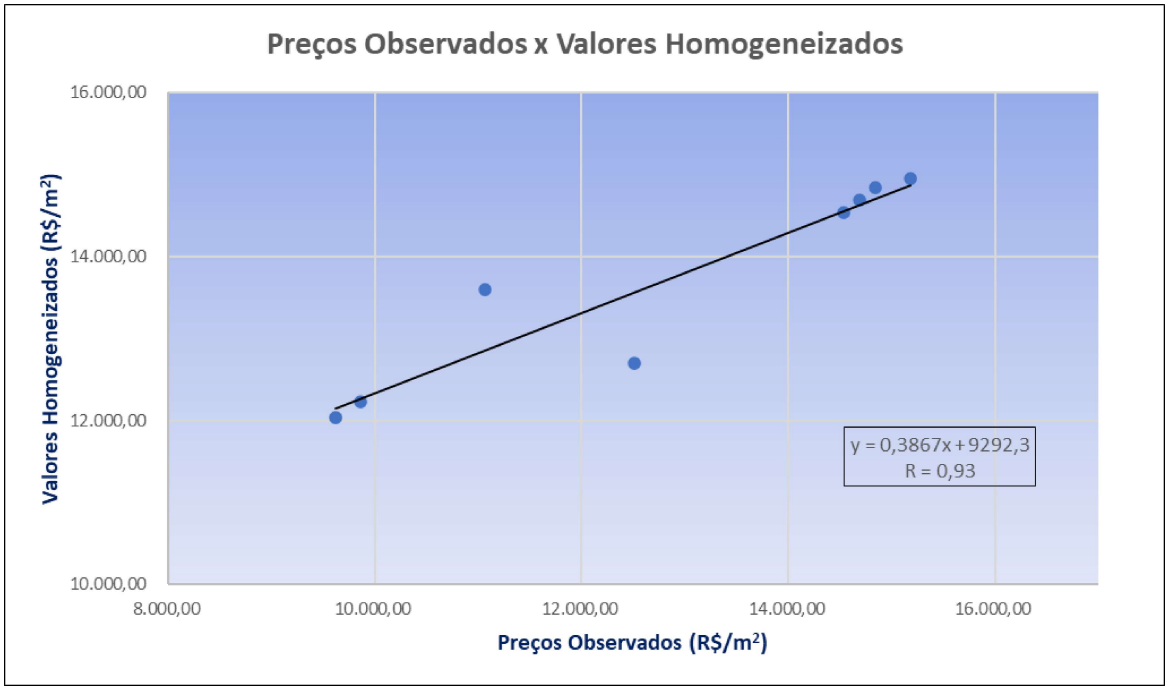
TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Elementos Pesquisados	Valor Unitário V_u (R$/m²)	Fator Transposição (F_t)	Fator Padrão (F_p)	Fator Depreciação (F_d)	Fator Vaga	Fator Área	Fator Adicional 1	Fator Adicional 2	Fator de Homogeneização	Valor unitário homogeneizado V_{uhom} (R$/m²)
1	14.535,18	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,0000	14.535,18
2	14.686,59	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,0000	14.686,59
3	14.837,99	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-	-	1,0000	14.837,99
4	15.184,05	1,00	1,00	0,99	1,00	-	-	-	0,9847	14.951,60
5	11.065,57	1,02	1,00	1,01	1,20	-	-	-	1,2284	13.593,38
6	12.510,37	0,96	1,00	1,05	1,00	-	-	-	1,0146	12.692,51
7	9.861,97	0,95	1,00	1,09	1,20	-	-	-	1,2401	12.229,98
8	9.619,90	1,01	1,00	1,04	1,20	-	-	-	1,2514	12.038,56

MÉDIA GERAL	
média	13.695,72
limite inferior	9.587,01
limite superior	17.804,44
desvio padrão	1.144,55

1ª MÉDIA SANEADA	
média	13.695,72
limite inferior	9.587,01
limite superior	17.804,44
desvio padrão	1.144,55

PRECISÃO	
média	13.695,72
intervalo de confiança	80%
n-1	7
n	8
t student	1,41500
desvio padrão	1.144,55
raiz de n	2,83
resultado	572,59
max	14.268,32
min	13.123,13
coeficiente de variação	8,36%



ANEXO II
ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO N°01				FOTOGRAFIA
INFORMAÇÕES GERAIS				
Endereço	Rua Nagib Izar, 258 - 2° andar esquina com Rua Americana		**Zoneamento** ZM	
Setor	054	**Quadra**	249	
Uso	apartamento residencial	**Natureza**	oferta	
Valor Venda (R$)	R$ 4.800.000,00	**Índice Fiscal**	3.659 / 23	
APARTAMENTO				
Área útil (A_u)	297,21m²	**Estado de Conservação**	C - Regular	
Classificação	1.1.5 - apartamento padrão fino	**Nº de Vagas**	06	
Intervalo	médio	**Coeficiente Padrão**	7,410	
FONTE				
Imobiliária	Special Imóveis	**Contato**	Sra. Kátia	
Tel / Cel	2672-7200	**Data da Pesquisa**	fev/2023	

ELEMENTO COMPARATIVO N°02				FOTOGRAFIA
INFORMAÇÕES GERAIS				
Endereço	Rua Nagib Izar, 258 - 4° andar esquina com Rua Americana		**Zoneamento** ZM	
Setor	054	**Quadra**	249	
Uso	apartamento residencial	**Natureza**	oferta	
Valor Venda (R$)	R$ 4.850.000,00	**Índice Fiscal**	3.659 / 23	
APARTAMENTO				
Área útil (A_u)	297,21m²	**Estado de Conservação**	C - Regular	
Classificação	1.1.5 - apartamento padrão fino	**Nº de Vagas**	06	
Intervalo	médio	**Coeficiente Padrão**	7,410	
FONTE				
Imobiliária	Vitrine Paulista Imóveis	**Contato**	Sra. Débora	
Tel / Cel	9.7351-7338	**Data da Pesquisa**	fev/2023	

ELEMENTO COMPARATIVO N°03				FOTOGRAFIA
INFORMAÇÕES GERAIS				
Endereço	Rua Nagib Izar, 258 - 30° andar esquina com Rua Americana		**Zoneamento** ZM	
Setor	054	**Quadra**	249	
Uso	apartamento residencial	**Natureza**	oferta	
Valor Venda (R$)	R$ 4.900.000,00	**Índice Fiscal**	3.659 / 23	
APARTAMENTO				
Área útil (A_u)	297,21m²	**Estado de Conservação**	C - Regular	
Classificação	1.1.5 - apartamento padrão fino	**Nº de Vagas**	06	
Intervalo	médio	**Coeficiente Padrão**	7,410	
FONTE				
Imobiliária	Special Imóveis	**Contato**	Sra. Kátia	
Tel / Cel	2672-7200	**Data da Pesquisa**	fev/2023	

ELEMENTO COMPARATIVO Nº04				FOTOGRAFIA
INFORMAÇÕES GERAIS				
Endereço	Rua Americana, 123 - 20º andar esquina com Rua Padre Landell de Moura		**Zoneamento** ZM	
Setor	054	**Quadra**	246	
Uso	apartamento residencial	**Natureza**	oferta	
Valor Venda (R$)	R$ 5.500.000,00	**Índice Fiscal**	3.671 / 23	
APARTAMENTO				
Área útil (A_u)	326,00m²	**Estado de Conservação**	C - Regular	
Classificação	1.1.5 - apartamento padrão fino	**Nº de Vagas**	06	
Intervalo	médio	**Coeficiente Padrão**	7,410	
FONTE				
Imobiliária	Abilel Imóveis	**Contato**	Sra. Ana Paula	
Tel / Cel	2671-5311	**Data da Pesquisa**	fev/2023	

ELEMENTO COMPARATIVO Nº05				FOTOGRAFIA
INFORMAÇÕES GERAIS				
Endereço	Rua Padre Landell de Moura, 320 - 8º andar		**Zoneamento** ZM	
Setor	054	**Quadra**	244	
Uso	apartamento residencial	**Natureza**	oferta	
Valor Venda (R$)	R$ 3.000.000,00	**Índice Fiscal**	3.602 / 23	
APARTAMENTO				
Área útil (A_u)	244,00m²	**Estado de Conservação**	C - Regular	
Classificação	1.1.5 - apartamento padrão fino	**Nº de Vagas**	05	
Intervalo	médio	**Coeficiente Padrão**	7,410	
FONTE				
Imobiliária	A&M Prime Imóveis	**Contato**	Sr. Alysson	
Tel / Cel	9.8132-5436	**Data da Pesquisa**	fev/2023	

ELEMENTO COMPARATIVO Nº06				FOTOGRAFIA
INFORMAÇÕES GERAIS				
Endereço	Rua Eleonora Cintra, 510 - 10º andar		**Zoneamento** ZM	
Setor	054	**Quadra**	235	
Uso	apartamento residencial	**Natureza**	oferta	
Valor Venda (R$)	R$ 3.350.000,00	**Índice Fiscal**	3.813 / 23	
APARTAMENTO				
Área útil (A_u)	241,00m²	**Estado de Conservação**	C - Regular	
Classificação	1.1.5 - apartamento padrão fino	**Nº de Vagas**	06	
Intervalo	médio	**Coeficiente Padrão**	7,410	
FONTE				
Imobiliária	A&M Prime Imóveis	**Contato**	Sr. Renato	
Tel / Cel	9.8132-5436	**Data da Pesquisa**	fev/2023	

ELEMENTO COMPARATIVO Nº07				FOTOGRAFIA
INFORMAÇÕES GERAIS				
Endereço	Rua Eleonora Cintra, 816 - 13º andar esquina com Rua Felisbela Gonçalves		**Zoneamento** ZM	
Setor	054	**Quadra**	235	
Uso	apartamento residencial	**Natureza**	oferta	
Valor Venda (R$)	R$ 3.890.000,00	**Índice Fiscal**	3.840 / 23	
APARTAMENTO				
Área útil (A_u)	355,00m²	**Estado de Conservação**	C - Regular	
Classificação	1.1.5 - apartamento padrão fino	**Nº de Vagas**	05	
Intervalo	médio	**Coeficiente Padrão**	7,410	
FONTE				
Imobiliária	A&M Prime Imóveis	**Contato**	Sr. Renato	
Tel / Cel	9.8132-5436	**Data da Pesquisa**	fev/2023	

ELEMENTO COMPARATIVO Nº08				FOTOGRAFIA
INFORMAÇÕES GERAIS				
Endereço	Rua Luiz dos Santos Cabral, 260 - 18º andar		**Zoneamento** ZM	
Setor	054	**Quadra**	243	
Uso	apartamento residencial	**Natureza**	oferta	
Valor Venda (R$)	R$ 4.190.000,00	**Índice Fiscal**	3.618 / 23	
APARTAMENTO				
Área útil (A_u)	392,00m²	**Estado de Conservação**	C - Regular	
Classificação	1.1.5 - apartamento padrão fino	**Nº de Vagas**	05	
Intervalo	médio	**Coeficiente Padrão**	7,410	
FONTE				
Imobiliária	Molino Imóveis	**Contato**	Sr. Carlos Eduardo	
Tel / Cel	9.6548-1000	**Data da Pesquisa**	fev/2023	

ANEXO III
GRAU DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com a norma de avaliação de bens, NBR 14.653-2 / 2011 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), todo laudo deverá ser classificado quanto ao grau de fundamentação e grau de precisão que atingiu.

Em "generalidades", item 9.1 da supracitada norma, temos bem caracterizados os graus de fundamentação e precisão:

> "A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori".

Assim sendo, estabeleceu a norma os referenciais para classificação do laudo, através das tabelas 3, 4 e 5 que a compõe, quais sejam:

Para grau de precisão, tem-se a seguinte tabela a partir da homogeneização:

PRECISÃO	
média	13.695,72
intervalo de confiança	80%
n-1	7
n	8
t student	1,41500
desvio padrão	1.144,55
raiz de n	2,83
resultado	572,59
max	14.268,32
min	13.123,13
coeficiente de variação	8,36%
≤30% ---> enquadrado no grau III	

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	*≤30%*	30%-50%	>50%

Ou seja, este presente trabalho atingiu *8,36%*, portanto enquadra-se no **grau de precisão III,** para o tratamento dado à pesquisa.

Para grau de fundamentação:

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	*Completa quanto a todos os fatores analisados*	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	*Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fotos 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 analisados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	*0,40 a 2,50[a]*
[a] No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	*10*	*6*	*4*
Itens obrigatórios	*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*

O presente trabalho atingiu os parâmetros classificatórios destacados na tabela anterior, de modo que foram atingidos ***11*** pontos, ou seja, **grau de fundamentação II.**