

R  
Carga

**JOSÉ LUIZ FARAH**

129

**ENGENHEIRO CIVIL**  
CONSULTORIA, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FÓRUM DA COMARCA DE GUARUJÁ-SP**

PROCESSO : 0020824-73.2012.8.26.0223 Nº DE ORDEM **2040/2012** (PROCESSO FÍSICO)  
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO CÍVEL  
GRUPO : CÍVEL  
CLASSE : CUMPRIMENTO DE SENTENÇA  
ASSUNTO(S) : DESPESAS CONDOMINIAIS  
CONTROLE : 2012/002040  
REQTE. : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ACAPULCO  
REQDO. : DÉCIO FANTOZZI

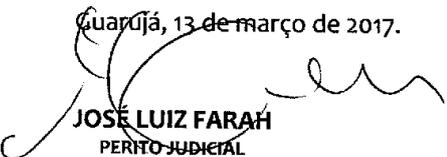
223.EEJA.17.00016069-4 130817 1056 218

**JOSÉ LUIZ FARAH**, engenheiro civil, CREA-SP nº 93074/D, Perito Judicial nos autos da ação em epígrafe vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., após as diligências e estudos que se fizeram necessários para o cabal cumprimento da honrosa missão confiada, tendo concluído os trabalhos, requerer a juntada do laudo em anexo e o levantamento de seus honorários profissionais, conforme comprovantes de fls.

Termos em que

P. A. deferimento.

Guarujá, 13 de março de 2017.

  
**JOSÉ LUIZ FARAH**  
PERITO JUDICIAL  
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP Nº 983  
PÓS-GRADUADO EM ENGENHARIA DE  
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

|   |  |
|---|--|
| <b>AVALIAÇÃO</b>  |  |
| DATA BASE: MARÇO/2017   |  |
| <b>- APARTAMENTO Nº 111, LOCALIZADO NO 11º PAVIMENTO TIPO DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ACAPULCO, SITO À AV. LEOMIL Nº 1.291, BAIRRO PITANGUEIRAS (CENTRO)</b> |  |
| comarca e município<br><b>GUARUJÁ-SP</b>  |  |
| <b>2º OFÍCIO CÍVEL</b>  |  |
| <b>CUMPRIMENTO DE SENTENÇA</b>  |  |
| 0020824-73.2012.8.26.0223   |  |
| Nº DE ORDEM                      2040/2012  |  |
| REQTE. : CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ACAPULCO<br>REQDO. : DÉCIO FANTOZZI  |  |

*JL*

LAVAP111CONDEDEDACAPULCC

---

**ÍNDICE**

|   |    |
|---|----|
| o Síntese .....                           | 4  |
| 1. Considerações Preliminares .....       | 5  |
| 2. Roteiro de Trabalho .....              | 6  |
| 3. Metodologia .....                      | 6  |
| 4. Vistoria .....                         | 8  |
| 5. Procedimentos de Cálculos .....        | 15 |
| 6. Avaliação .....                        | 18 |
| 7. Valor de Mercado do Imóvel .....       | 20 |
| 8. Diagnóstico do Mercado .....           | 20 |
| 9. Grau de Fundamentação e Precisão ..... | 21 |
| 10. Encerramento .....                    | 21 |



**SÍNTESE**

**Imóvel objeto:** apartamento nº 111, localizado no 11º pavimento tipo do Condomínio Edifício Acapulco, sito à Av. Leomil nº 1.291, bairro Pitangueiras (Centro), município de Guarujá-SP.

- - O **apartamento objeto** é composto por: sala para 2 (dois) ambientes, com terraço, lavabo, "hall" de distribuição interna, 3 (três) suítes, 1 (um) quarto reversível (quarto de de empregada), cozinha, área de serviço e banheiro de empregada.
- - O **apartamento objeto** possui direito a 2 (duas) vagas de garagem, contudo, na condição de se ter um manobrista.

O **apartamento avaliando** possui 139,50m<sup>2</sup> de área útil; 111,782m<sup>2</sup> de área comum - o que inclui as 2 (duas) vagas de garagem coletiva, indeterminada e com uso de manobrista, perfazendo o total de área construída de 251,282m<sup>2</sup>. A fração ideal de terreno correspondente ao apartamento em estudos é de 6,0301% do total de 603,90m<sup>2</sup>. A Carta de Habite-se do edifício no qual o imóvel objeto está inserido, conforme dados coletados pelo signatário junto ao setor de Cadastro Técnico da Prefeitura Municipal de Guarujá, foi expedida pela Municipalidade no ano de 1994, sob o número 16.224/94.

O **Estado de Conservação** do imóvel avaliando, considerando a sua idade e conforme observado na data da vistoria, pode ser enquadrado como estado de conservação de imóvel necessitando de reparos simples.

O imóvel em estudos está cadastrado na PMG sob o nº 0-0036-003-011.

**VALOR DE MERCADO:**

**Apto. 111 - Ed. ACAPULCO: R\$568.000,00 (quinhentos e sessenta e oito mil reais)**

Data base = março/2017

----- a seguir, foto da fachada do Condomínio Edifício Acapulco -----



Tomada mostrando a fachada frontal do Condomínio Edifício Acapulco - Av. Leomil, 1.291, bairro Pitangueiras (Centro), município de Guarujá-SP

LAVAP111CONDEDEDACAPULCO

\_\_\_\_\_

### 1.1. OBJETIVO

Visa o presente laudo a apuração do valor de mercado provável e atual do seguinte imóvel: apartamento nº 111, localizado no 11º pavimento tipo do Condomínio Edifício “Acapulco”, sito à Av. Leomil nº 1.291, bairro Pitangueiras (Centro), município de Guarujá-SP.

### 1.2. CONCEITO E DEFINIÇÃO DE VALOR

O valor a ser determinado segue a orientação do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia –, filiado à escola univalente e que obedece às seguintes recomendações:

- O valor de um bem é único, num dado instante, quaisquer que sejam os fins da avaliação;
- Esse valor é ideal e o objeto de uma avaliação é se aproximar o mais possível dele;
- O grau de precisão de uma avaliação é uma função direta da finalidade para a qual é efetuada, seja tributária, hipotecária, comercial ou judicial.

Baseando-se nisso, foi também definido valor de mercado como:

*“A expressão monetária teórica e mais provável de um bem, à uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação, no mercado vigente naquela data”.*

### 1.3. CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES OBSERVADAS

O trabalho está subordinado as seguintes condições e limitações:

- Entende como desnecessárias investigações específicas no que concerne a defeitos no título de propriedade, superposição de divisas, hipotecas ou quaisquer outros ônus ou ações, por não integrarem o objetivo desta avaliação;
- Admite como corretas as dimensões do imóvel constante da documentação acostadas aos autos, nas verificadas junto a Prefeitura Municipal – Setor de Cadastro Imobiliário e as informações oferecidas por terceiros, deixando-se de assumir qualquer responsabilidade por equívocos e/ou omissões destas fontes;
- Responde apenas sobre as matérias implícitas, estabelecidas em normas e/ou regulamentos e
- O signatário não tem no presente e nem contempla no futuro qualquer interesse nos bem objeto dessa avaliação.

**3.1.1 MÉTODOS DE AVALIAÇÃO**

Para estimativa do valor do imóvel em questão, foram obedecidos os seguintes critérios metodologia:

- Vistoria do imóvel, visando a obtenção dos elementos pertinentes tanto à micro região onde o mesmo está inserido, como as características construtivas da edificação, e, conseqüentemente, seus acabamentos.
- Pesquisa mercadológica, englobando a análise do comportamento imobiliário setorial no período contemporâneo à data da avaliação.
- Avaliação técnica, consoante o procedimento preconizado pelas normas de avaliações oficiais vigentes – “ABNT” e “IBAPE-SP”.

**3.1 INTRODUÇÃO**

Intervindo sempre quando da necessidade da apuração do valor de um bem, fundamentado com técnica específica, o processo avaliatório essencialmente exige:

- Conhecimento do profissional da engenharia em suas diversificadas áreas de aplicação e
- Julgamento criterioso, considerando e ponderando, simultaneamente, os vários fatores que influem diretamente na determinação do valor de uma propriedade.

**3.2 MÉTODOS**

Considerando-se a avaliação imobiliária citadina, ou seja, a fixação do valor de um imóvel urbano, encontramos dois (2) métodos que, pela ampla utilização e justeza de resultados, consagram-se com plenitude.

- Método Comparativo de Dados de Mercado
- Método Evolutivo

**3.2.1 MÉTODO COMPARATIVO**

O Método Comparativo de dados do Mercado tem por definição básica o seguinte:

*“ Àquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é o obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares ”.*

LAVAP111CONDEDECAPULCO

Basicamente, apresenta quatro etapas distintas:

1. Caracterização da propriedade, aquilatando os elementos que a valoriza ou não.
2. Pesquisa de valores antecedentes; análise das operações imobiliárias, e, vendas ou ofertas que forneçam subsídios para a avaliação.
3. Homogeneização de antecedentes, aplicação de coeficientes que permitam uniformizar as inevitáveis variações que, destarte, a condição restrita de semelhança a ser observada na pesquisa de dados utilizáveis, influenciam na formação do valor objetivado.

Na homogeneização de valores, normalmente aplicam-se os coeficientes abaixo relacionados, não sendo necessariamente obrigatório utilizá-los em sua totalidade:

- Coeficiente de forma de pagamento;
- Coeficiente de correção pelo fator fonte;
- Coeficiente de profundidade;
- Coeficiente de testada;
- Coeficiente de várias frentes;
- Coeficiente de forma;
- Coeficiente de ponderação;
- Coeficiente de topografia;
- Coeficiente de transposição e
- Coeficiente de atualização.

É certo que, devido as características particulares de cada avaliação, os elementos expostos acima não esgotaram a matéria.

4. Determinação do valor do imóvel avaliando: de posse dos resultados homogeneizados, obtêm-se o valor básico unitário a ser adotado na avaliação, através de tratamento matemático adequado.

### 3.2.2 MÉTODO EVOLUTIVO

Basicamente denomina-se Método Evolutivo aquele que formula juízo sobre o custo do terreno e, de orçamento, depreciações e valorizações, para o custo das benfeitorias.

Basicamente apresenta cinco etapas distintas:

1. Avaliação do terreno através do método comparativo de dados do Mercado imobiliário setorial;
2. Estimativa do custo de reprodução das benfeitorias como novas;
3. Estimativa da depreciação da benfeitoria considerando seus aspectos construtivos;
4. Dedução da depreciação do custo de reprodução da benfeitoria como nova e

5. Soma das parcelas referentes ao valor do terreno (Vt) e do custo de reprodução das benfeitorias (Vb) como novas, depreciadas, obtendo-se o valor do imóvel.

**4.1. REGIÃO**

**4.1.1. LOCALIZAÇÃO**

A foto aérea a seguir indica a localização do Condomínio no qual o imóvel em estudos se encontra inserido: Av. Leomil nº 1.291, na quadra complementada pelas Rua México, Av. Mario Ribeiro e Rua Silvia Valadão Azevedo.

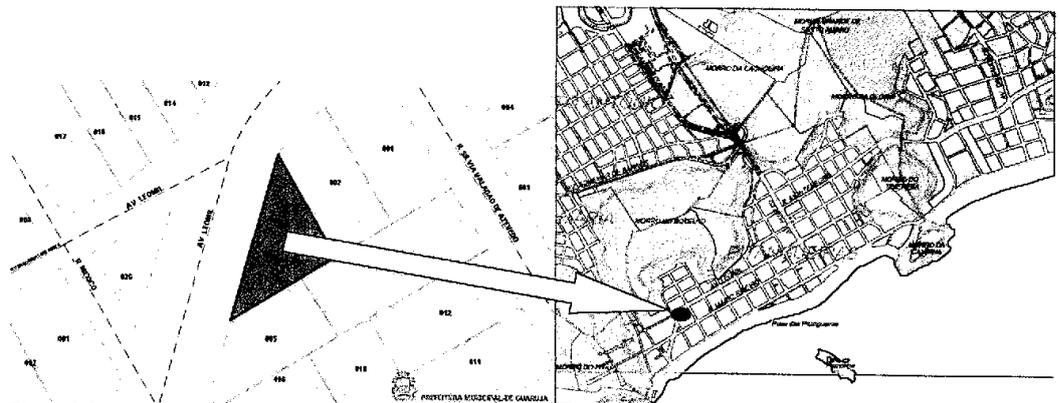


Figura 1: localização cadastral do Cond. Ed. Acapulco - PMG.

Figura 2: parcial do mapa do abairramento do município de Guarujá.

**4.1.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

A região esta inserida no perímetro urbano do município de Guarujá, dispondo de melhoramentos públicos, como: guias e sarjetas, pavimentação, iluminação pública, rede elétrica, telefônica, de água, coleta de lixo, além do atendimento por diversas linhas de transporte urbano.

**4.1.3. MAPA FISCAL DO MUNICÍPIO**

O imóvel objeto encontra-se cadastrado pela Municipalidade sob o nº 0-0036-003-011, localizado no logradouro identificado pelo código 000191, com índice fiscal/2017 = 1.612,91.

**4.1.4. ZONEAMENTO**

Pela atual Lei de Uso e Ocupação do Solo do município do Guarujá, o imóvel avaliando está enquadrado na Zona “ZAD” – “Zona de Alta Densidade”, com permissão máxima para edificar consoante quadro a seguir:

| ANEXO 3a - TABELA DE ZONEAMENTO DE OCUPAÇÃO |                                 |                                      |        |            |                     |  |   |            |
|---|---------------------------------|--------------------------------------|--------|------------|---------------------|--|---|------------|
| Zonas de ocupação (6)                       | Taxa de Ocupação Máxima TO (11) | Coeficiente de Aproveitamento CA (7) |        |            | Gabarito Máximo (m) | Recuos Obrigatórios Mínimos (m) (1) (4) (9) (10) |   |            |
|   |                                 | Mínimo                               | Básico | Máximo (5) |                     | Frente (m) (3)                                   | Lateral (2)   | Fundos (m) |
| Alta Densidade                              | 0,6                             | 0,1                                  | 4      | 5          | 75                  | 5  | até 8 m = 1,5 m<br>de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2<br>acima de 11m = 3m +h/20 | 4          |
| Média Densidade 1                           |                                 |                                      | 2,5    | 3          | 60                  | 5  | até 8 m = 1,5 m<br>de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2<br>acima de 11m = 3m +h/20 | 4          |
| Média Densidade 2                           |                                 |                                      | 2,5    | 3          | 30                  | 5  | até 8 m = 1,5 m<br>de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2<br>acima de 11m = 3m +h/20 | 4          |
| Baixa Densidade                             |                                 |                                      | 1      | 1,2        | 11 (12)             | 5  | até 8 m = 1,5 m<br>de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2                            | 3          |
| Zona Industrial Naval e Pesqueira           | 0,6                             | 0,1                                  | 2,5    | 3          | 30 (8)              | 10   | 3m + h/20   | 4          |
| Zona Portuária e Industrial                 |                                 |                                      |        |            |                     |  |   |            |
| Zona Retroportuária e Industrial            |                                 |                                      |        |            |                     |  |   |            |
| Zona Aeroportuária                          | 0,6                             |                                      | 1      |            | 10                  | 10   | até 8 m = 1,5 m<br>de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2                            | 3          |
| Zona Esp. de Interesse Público              |                                 |                                      | 1      |            |                     |  | até 8 m = 1,5 m   | 3          |
| Zona Esp. de Interesse do Patrimônio        |                                 |                                      | 1      |            |                     |  | de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2   |            |
| Zona Esp. de Interesse Turístico            |                                 |                                      |        |            |                     |  |   |            |
| Setor de Preservação Ambiental              | 0,1                             |                                      | 0,1    |            | 11                  | 5  | até 8 m = 1,5 m   | 3          |
| Setor de Recuperação Ambiental              |                                 |                                      |        |            |                     |  | de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2   |            |
| Setor de Ocupação Dirigida                  | 0,3                             |                                      | 1      |            | 11                  | 5  | até 8 m = 1,5 m   | 3          |
|   |                                 |                                      |        |            |                     |  | de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2   |            |
| Setor de Desenvolvimento Compatível         | 0,6                             |                                      | 2,5    | 3          | 60                  | 5  | até 8 m = 1,5 m   | 4          |
|   |                                 |                                      |        |            |                     |  | de 8 m até 11 m = 1,5 m + (h-8)/2<br>acima de 11 = 3m +h/20                     |            |



*li*

LAVAP111CONDEDECAPULC

**Notas**

1. Nos bairros de Pae Cari, Moinhos, Vila Zilda e Cachoeira, nos lotes com testada maior que 7 metros e menor que 10 metros é dispensável um recuo lateral e nos lotes com testada menor que 7 metros, são dispensáveis os recuos laterais e de fundos. Em lotes com menos de 100 m<sup>2</sup>, o recuo de frente mínimo será de 3 metros, garantida a entrada de um carro no lote.
2. Nas avenidas Duogo Ferreira, Santos Dumont, Adhemar de Barros, D. Pedro I e Oswaldo Cruz, fica permitida a ocupação sobre as divisas laterais, com altura máxima de 6 metros, no pavimento térreo, exceto quando o recuo debitar com logradouro público, quando será respeitado o recuo mínimo exigido em lote de esquina.
3. Será permitida a construção de guarita dentro do recuo frontal, com área máxima de 9 metros quadrados e altura máxima de 2,80 metros.
4. Nas zonas de alta e média densidade, a garagem subterrânea poderá ocupar os recuos com sobrelevação máxima de 1,60 metros no recuo frontal em relação ao passeio. Havendo sobrelevação, as muretas nas divisas deverão ter altura máxima de 1,40 metros.
5. Apenas nas vias estruturais e coletoras, mediante outorga de potencial construtivo.
6. Devem ser respeitadas as restrições existentes nos registros de loteamentos e nos tombamentos referentes ao patrimônio natural e construído. Ao requerer aprovação à Prefeitura, os projetos devem ser apresentados com a aprovação dos loteamentos e condomínios que imponham restrições especiais.
7. Para cálculo do coeficiente de aproveitamento, não serão computadas as áreas comuns, de garagens, circulações horizontais e verticais, casas d'água, barrilete, casa de máquinas e o balanço aberto das varandas.
8. Altura máxima permitida, exceto equipamentos específicos para operação das atividades.
9. A distância entre edificações multifamiliares em um mesmo lote, com até 11 metros de altura, será no mínimo de 2 metros, quando as fachadas não possuem aberturas ou possuem aberturas de ambientes não habitáveis. Acima de 11 metros de altura, a distância deverá ser no mínimo de 3 metros mais 1/10.
10. h é a dimensão vertical entre o nível do piso do pavimento térreo e o ponto mais alto da edificação, incluindo telhados não habitáveis, caixas de água, barrilete, casas de máquinas de elevadores e antenas.
11. No cálculo da Taxa de Ocupação não é considerado o subdo da garagem.
12. Nos lotes das zonas de Baixa Densidade inseridos nas Zonas Mistas Turísticas poderão ser construídos shoppes, apart-hotéis e condomínios residenciais multifamiliares com altura máxima de 12,50 metros e coeficiente de aproveitamento de 1,5, em lotes acima de 2.000m<sup>2</sup> (metros quadrados).
13. Nas Zonas de Baixa Densidade inseridas nas Zonas Especiais de Interesse Social, poderão ser construídos edifícios habitacionais com até 12,50 metros de altura e coeficiente de aproveitamento básico de

## 4.2 CARACTERIZAÇÃO

### 4.2.1 CARACTERÍSTICAS DA MICRO-REGIÃO

#### <a> Acesso:

O imóvel objeto possui acesso direto.

#### <b> Bairro:

O imóvel avaliando encontra-se no Bairro Pitangueiras (antigo Centro).

#### <c> Transportes:

Há transporte coletivo na microrregião em questão, interligando-a aos demais bairros da cidade.

#### <d> Melhoramentos Públicos:

A micro-região analisada dispõe de melhoramentos públicos, tais como: rede de água encanada e esgoto, telefonia, energia elétrica, pavimentação, coleta de lixo, iluminação pública, etc.

#### <e> Comércio:

Nas cercanias do imóvel existem estabelecimentos comerciais de suporte básico (ex. padarias, farmácia, bancos, etc.).

#### <f> Utilização:

A destinação do imóvel em tela é residencial.

### 4.2.2 CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

O Edifício "Acapulco", no qual o imóvel objeto encontra-se inserido, é constituído por 1 (um) bloco com 1 (um) sub solo (garagem); térreo ("hall" da entrada social; entrada de serviço, vagas de garagem; pavimento intermediário (salão de festas com copa e salão e WC; 15 (quinze) pavimentos tipo, com 1 (uma) unidade autônoma cada e o pavimento cobertura (16º) com 1 (uma) unidade autônoma

“duplex”. Acima do último pavimento está o ático (casas de máquinas e reservatório superior)

Dispõe de 2 (dois) elevadores (social e de serviço) que servem todos os andares, sendo que o de serviço parte do sub solo.

Possui portaria eletrônica para a identificação dos condôminos e visitantes.

Acabamentos:

Externos:

Fachadas: revestidas em massa sob pintura em látex.

Recuos: revestidos em pedra tipo São Tomé natural e cimentado pintado.

Garagens: com pisos em cimentado pintado.

Internos:

O piso do “hall” da entrada social é revestido em pedras tipo São Tomé impermeabilizadas; as paredes em massa sob pintura em látex; esquadria em alumínio anodizado e forro em gesso.

As escadarias são revestidas em granilite com paredes em massa sob pintura em látex.

O edifício foi construído em base às plantas aprovadas pela Municipalidade, possuindo Carta de Habite-se expedida sob o processo nº 16.224 do ano de 1984, possuindo, portanto, a idade cronológica de 23 (vinte e três) anos.

A unidade avalianda, apartamento nº 111, está situada no 11º pavimento tipo sendo composta pelas seguintes dependências: sala para 2 (dois) ambientes e com terraço, lavabo, “hall” de distribuição interna, 3 (três) suítes, 1 (um) quarto reversível (quarto de empregada), cozinha, área de serviço e banheiro de empregada.

- acabamentos construtivos:
  - nas áreas secas (sala, dormitórios, “hall”): pisos revestidos em cerâmica, paredes revestidas convencionalmente sob pintura em látex, esquadrias de alumínio e forro em laje.
  - nas áreas molháveis (banheiros, cozinha e área de serviço): pisos revestidos em cerâmica, paredes revestidas com azulejos até o teto, esquadrias em alumínio e forro em gesso.

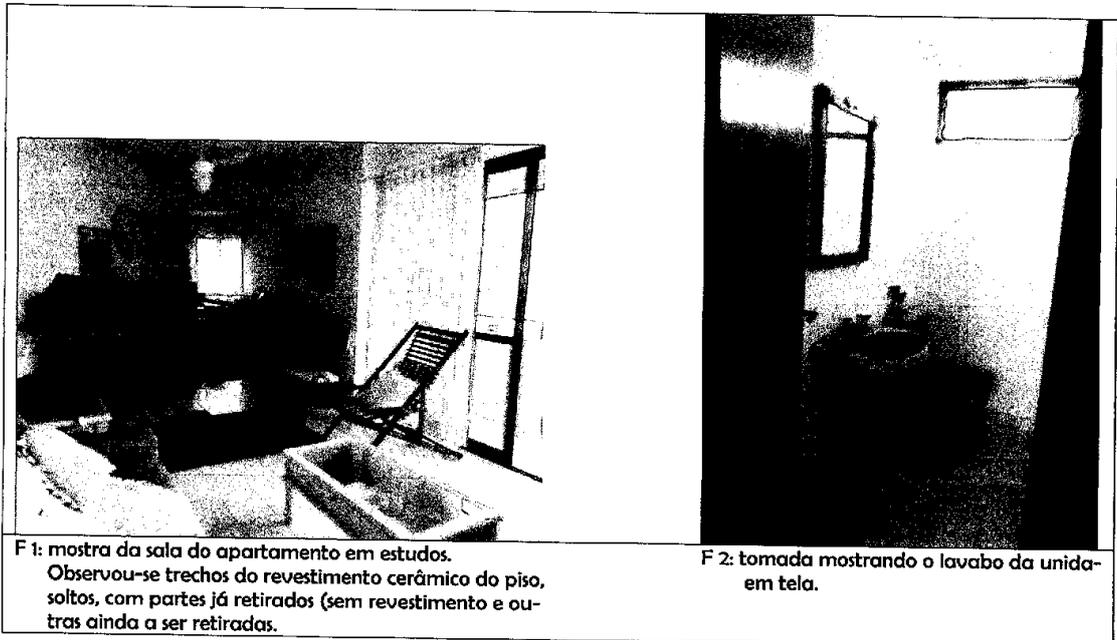
Estado de conservação: na data de nossa vistoria (data do laudo) o estado de conservação da unidade em estudos, considerando a sua idade, pode ser enquadrado como imóvel necessitando de reparos simples.

Por fim, as características arquitetônicas do edifício e os materiais de acabamento nele empregado, observados na data da vistoria técnica, permitem enquadrá-lo no patamar de classificação de “Edifício de Padrão Superior, nos moldes do item 1.3.4 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – São Paulo, do IBAPE-SP.

#### 4.3 DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO

A seguir apresentamos o documentário fotográfico do imóvel objeto (apto. 111), extraído na data da vistoria.

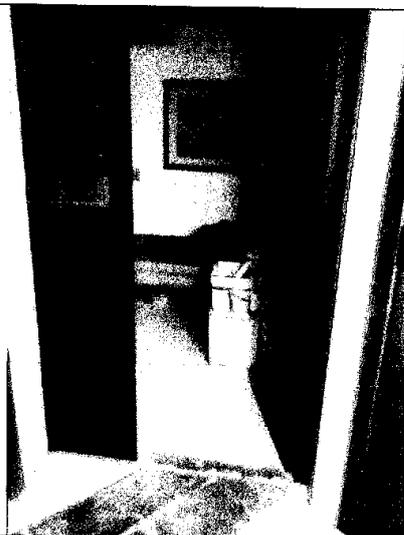
#### TOMADAS INTERNAS DO APARTAMENTO AVALIANDO: APTO. Nº 111.

*li*

LAVAP111CONDEDECAPULCO



F 3: mostra da cozinha e área de serviço.



F 4: mostra parcial do quarto de empregada reversível.



F 5: mostra parcial do banheiro de empregada.



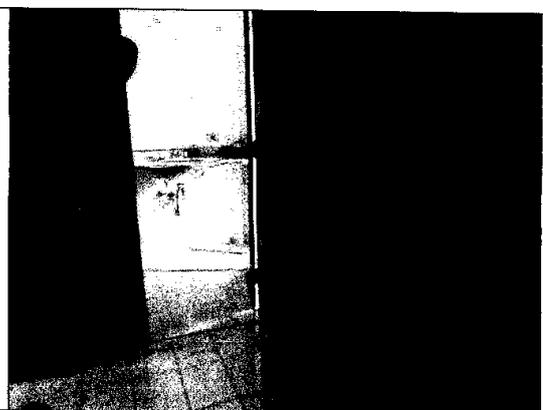
F 6: tomada mostrando um dos trechos da sala do apartamento em estudos, apresentando a falta do revestimento cerâmico

*li*

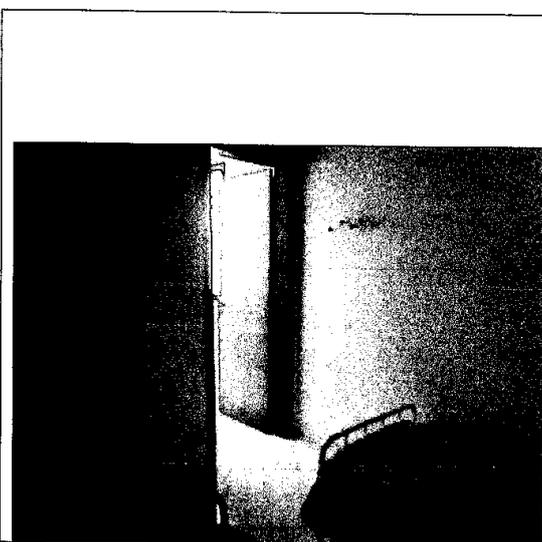
LAVAPI11CONDEDEDACAPULCO



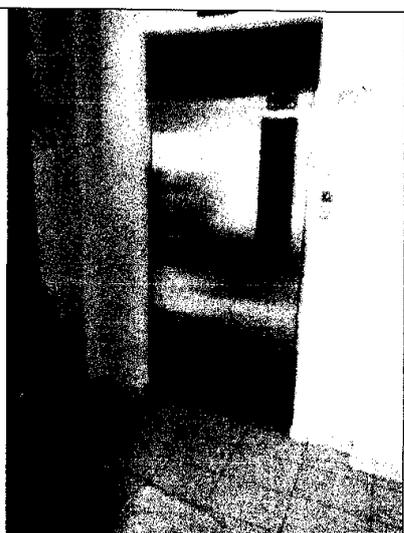
F 7: mostra parcial da suíte do casal.



F 8: mostra parcial da outra suíte.



F 9: mostra parcial da suíte "número 3".



F 10: mostra do "hall" privativo do elevador.

**TOMADAS DA ÁRTEA COMUM DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ACAPULCO.**



F 11: mostra parcial da garagem/sub solo.



F 12: salão de festas localizado no pavimento intermediário.



F 13: outro salão com WC, localizado no pavimento inter-mediário.



14: "Hall" da entrada social do Condomínio Ed. Acapulco.

**5.1 VALOR DO TERRENO****5.1 VALOR DO TERRENO**

O valor do terreno é dado pela seguinte expressão:

$$V_{i_T} = St \times [(Vua \times (\sum C_i - n + 1))]$$

onde:

$V_{i_T}$  = valor do imóvel (terreno)

$St$  = área do terreno

$Vua$  = Valor unitário avaliado

$C_i$  = Coeficientes

$n$  = número de coeficientes

<a> Valor Básico Unitário:

Para a determinação do valor básico unitário em R\$/m<sup>2</sup>, analisar-se-á a valorização dos terrenos urbanos na forma preconizada pelas Normas Técnicas vigentes.

Para a análise da valorização imobiliária, adotamos o seguinte resumo:

Pesquisa de terrenos para compor a amostra representativa do mercado imobiliário setorial.

Homogeneização dos valores pesquisados, conforme as normas de avaliação vigentes, adotando-se o seguinte roteiro:

- Equivalência Financeira calculada com base na previsão inflacionária;
- Equivalência de Tempo para os elementos pesquisados com datas diferentes, através dos índices do custo de vida do FIPE;

- Equivalência de Situação com a transposição de locais, pelos índices fiscais da Prefeitura Municipal;
- Elasticidade de oferta de 10 %, para compensar a superestimativa.

<b> Fator de testada:

A expressão a ser utilizada é:

$$Ft = (a : ar)^f$$

onde:

- a = frente efetiva do imóvel
- ar = frente de referência da zona
- f = expoente de fator de frente

<c> Fator de Profundidade

O fator de profundidade é calculado considerando-se as profundidades de referência da zona .

- Profundidade Mínima (Mi)
- Profundidade Máxima (Ma)

A profundidade do terreno, para efeito de cálculo, dada pela profundidade equivalente que é determinada pela expressão:

$$f = st \div a$$

onde:

- f = profundidade equivalente
- St = área do terreno
- a = frente do terreno
- <d> Fator de Esquina

O fator de esquina ou de várias frentes é dado pela Tabela 1 – Grupos I e II da “Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos – IPAPE-SP 2011.

#### 5.1.1 PARADIGMAS

| SITUAÇÃO PARADIGMA | IBAPE / 2011   | Grupo I                    |
|--------------------|----------------|----------------------------|
| 5ª Zona            |                | Incorporações Padrão Médio |
| Fr =               | 16,00 (Mínimo) |                            |
| Pmi =              | -              | “f” (não se aplica)        |

|                                     |             |                            |
|-------------------------------------|-------------|----------------------------|
| <b>Pma =</b>                        | -           | <b>"p" (não se aplica)</b> |
| <b>Múltiplas frentes ou esquina</b> | <b>1,05</b> |                            |

Nota: não sendo possível a obtenção de elementos comparativos (terrenos) suficientes no mínimo para cumprir a normativa na efetivação dos cálculos retro elencados, arbitra-se, valendo-se de consultas realizadas em imobiliárias da região em estudos, o valor de comercialização de terrenos similares ao terreno objeto (condomínio em estudos), o valor médio de R\$5.000,00/m<sup>2</sup> (cinco mil reais por metro quadrado).

## 5.2 VALOR DA CONSTRUÇÃO

O valor da benfeitoria será dado pela seguinte fórmula geral:

$$Vc = Sc \times Vuc \times Fob$$

onde:

Vc = valor da construção

Sc = área da construção

Vuc = valor unitário de venda da construção

Fob = fator de obsolescência (depreciação)

<a> Área de construção

A área útil foi obtida consoante matrícula do imóvel objeto encartada aos autos do presente processo.

<b> Valor unitário de venda da construção

Basear-se-á no estudo "EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA/02/06" procedido pelo IBAPE-SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS – SÃO PAULO, concebido nos moldes do estudo – EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA/87, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, atualizado em 05/07 os valores e índices nele previstos, em face da publicação da NBR 12.721-2006, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), a partir de fev/07 passaram a serem calculados com base em atuais projetos-padrão, além das alterações nos lotes de insumo correspondente a esse CUB, substituindo o anterior H82N por R8N para o cálculo do valor unitário para cada padrão construtivo adotado.

O custo do metro quadrado da construção (CUB) é extraído da tabela elaborada mensalmente pelo SINDUSCON/SP, da conformidade com o determina as normas de avaliações (ABNT e IBAPE-SP), publicado na revista especializada "Construção Mercado" - Editora Pini.

<c> Depreciação