EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL XV – BUTANTÃ, COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO.

Processo nº 0706490-05.2012.8.26.0704

MARCOS MOLITERNO, Mestre em Tecnologia Ambiental, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 060.157.9548, na qualidade de Perito Judicial nomeado nos autos da ação CUMPRIMENTO DE SENTANÇA proposta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA ESCÓCIA contra MAURO CINTRA ZARIF E OUTRA vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após completar todos os estudos atinentes ao caso, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE ENGENHARIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

QUADRO RESUMO

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

CONDOMÍNIO ADIFÍCIO VILLA ESCÓCIA

X

MAURA CINTRA ZARIF E OUTRO

IMÓVEL: Unidade nº 102, do Edifício Glasgow, Bloco B,

do Condomínio Villa Escócia, na Rua Doutor Amando Franco Soares

Caiuby, nº 250, 13º 13º Subdistrito - Butantã.

VALOR DO IMÓVEL:

UNIDADE 102, EDIFÍCIO GLASGOW, BLOCO B – R$ 768.995,62

Abril de 2.018.

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

1. INTRODUÇÃO

O escopo do presente trabalho é a determinação criteriosa do justo valor praticado pelo mercado imobiliário local para o imóvel identificado como a unidade nº 102, localizado no 10ºandra do Edifício Glasgow – Bloco B, integrante do Condomínio Villa Escócia, situado a Rua Doutor Amando Franco Soares Caiuby, nº 250, e Rua João Baldinato, no 13º Subdistrito Butantã, no Município e Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

Em sua petição inicial, o Autor pretende receber os valores devidos referente as taxas condominiais.

Em assim sendo, Vossa Excelência determinou às fls. 73 a realização de perícia de Engenharia Civil para a determinação do valor do imóvel penhorado à fls. 115/117, para que sejam satisfeitas todas as determinações legais, missão esta que muito honrou o signatário. As partes declinaram da oportunidade de indicar Assistentes Técnicos e de apresentar quesitos no prazo concedido pelo Juízo.

2. MÉTODOS AVALIATÓRIOS

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, adotar-se-á os métodos preconizados pela mais moderna técnica avaliatória, sintetizados nas normas técnicas e nos trabalhos apresentados à Divisão Técnica de Avaliações e Perícias do Instituto de Engenharia em São Paulo – www.iengenharia.org.br.

Em avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

- *Método Direto: define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.*
- *Métodos Indiretos: definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.*

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão.

O método Involutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo-se o valor do terreno nu.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Deve ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando.

O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

3. REGISTROS LEGAIS E LEGISLAÇÃO URBANA

O domínio do imóvel penhorado à folha 97, está depositado no 18º Cartório de Registro de Imóveis e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, sob a matrícula nº 140.939, ficha 01, Livro nº 2, de 05 de junho de 1998.

O imóvel está cadastrado na secretaria municipal de finanças do município de São Paulo, sob o nº 171.175.0016-5. A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano classifica a área como estando inserida em Zona de Centralidade.

4. VISTORIA AO IMÓVEL

Na vistoria, verifica-se o imóvel avaliando e seu contexto, localização, facilidades de acesso e o tipo de adensamento do entorno, bem como a topografia, as características da edificação e a obsolescência do projeto, além de todos os demais fatores que possam vir a influir no valor do bem.

A vistoria foi realizada na unidade avaliando, em 20 de abril de 2018.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

4.1. A REGIÃO DO IMÓVEL

O referido logradouro público apresenta-se em declive no trecho considerado, sendo servido por todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, quais sejam:

a) vias revestidas com pavimentação;
b) infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
c) infraestrutura para distribuição de água potável;
d) infraestrutura para captação de águas pluviais e coleta de esgotos;
e) infraestrutura para comunicações (telefonia, tv a cabo e internet);
f) coleta de resíduos sólidos domiciliares;
g) acesso por transporte público;
h) iluminação pública, e;
i) serviço postal.

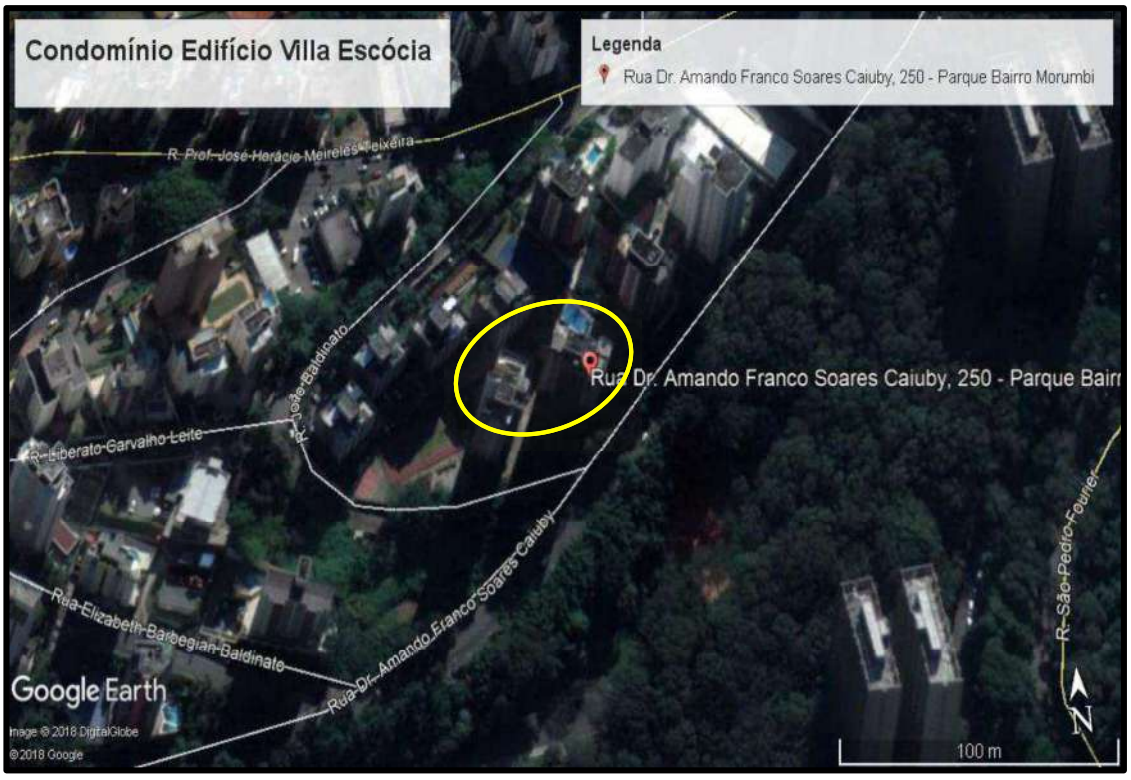


Imagem aérea do imóvel avaliando (fonte: Google Earth).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Dentre os serviços e instituições que se inserem no entorno do imóvel avaliando, destaca-se a existência de estabelecimentos comerciais de âmbito local e de prestação de serviços, além de templos religiosos e de equipamentos de educação.

Vista da fachada do Condomínio Villa Escócia.

4.2. CONDOMÍNIO VILLA ESCÓCIA

O Condomínio Villa Escócia, situa-se à Rua Doutor Amando Franco Soares Caiuby, nº 250, e Rua João Baldinato, no 13º Subdistrito – Butantã, no distrito e Município de São Paulo, do Estado de Estado de São Paulo.

O empreendimento compõe-se de um lote de terreno com dois blocos, erigidos em dezessete pavimentos, sendo um térreo, destinado as vagas de garagens; um pavimento acima do nível da Rua destinado a área de lazer; e quinze pavimentos acima

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

do nível da rua, destinados a dois apartamentos por andar. O acesso vertical é feito por escadas internas e dois elevadores.

Vista da fachada do Condomínio Villa Escócia

Vista do Edifício Glasgow – Bloco B

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Vista da área comum - piscina

Vista da área comum - quadra

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Vista da área comum - churrasqueira

Vista do da área comum – parque infantil

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

4.3. O IMÓVEL AVALIANDO - UNIDADE Nº 102, DO EDÍFICIO GLASGOW, BLOCO B.

O apartamento nº 102, localizado no 10º andar do Edifício Glasgow – Bloco B, integrante do Condomínio Villa Escócia, possui a área privativa de 150,57 m², a área comum de divisão não proporcional de 66,00 m², correspondente a 03 vagas de uso indeterminado na garagem coletiva, localizadas no subsolo, para a guarda de 03 carros de passeio, com emprego de manobrista, mais a área comum de divisão proporcional de 74,89 m², perfazendo a área total de 291,46 m², correspondendo no terreno a uma fração ideal de 1,6836%. Tendo como divisão interna sala de estar e jantar, lavabo, sacada, circulação, quatro dormitórios sendo dois suítes, banheiro, cozinha, área de serviço, banheiro de dormitório de empregada.

O domínio do imóvel está depositado no 18º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 140.939 - ficha 01, Livro 02, de 05 de junho de 1998. Contribuinte municipal nº 171.175.0016-5.

Apresenta-se a seguir a descrição do padrão de acabamento verificado na edificação, por traduzir o custo de construção, parcela inseparável do valor do bem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Dependência: SALA DE ESTAR E JANTAR

Paredes : revestimento em argamassa plástica e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em madeira.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : portas de madeira e janelas em alumínio

Vista da sala de estar e jantar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

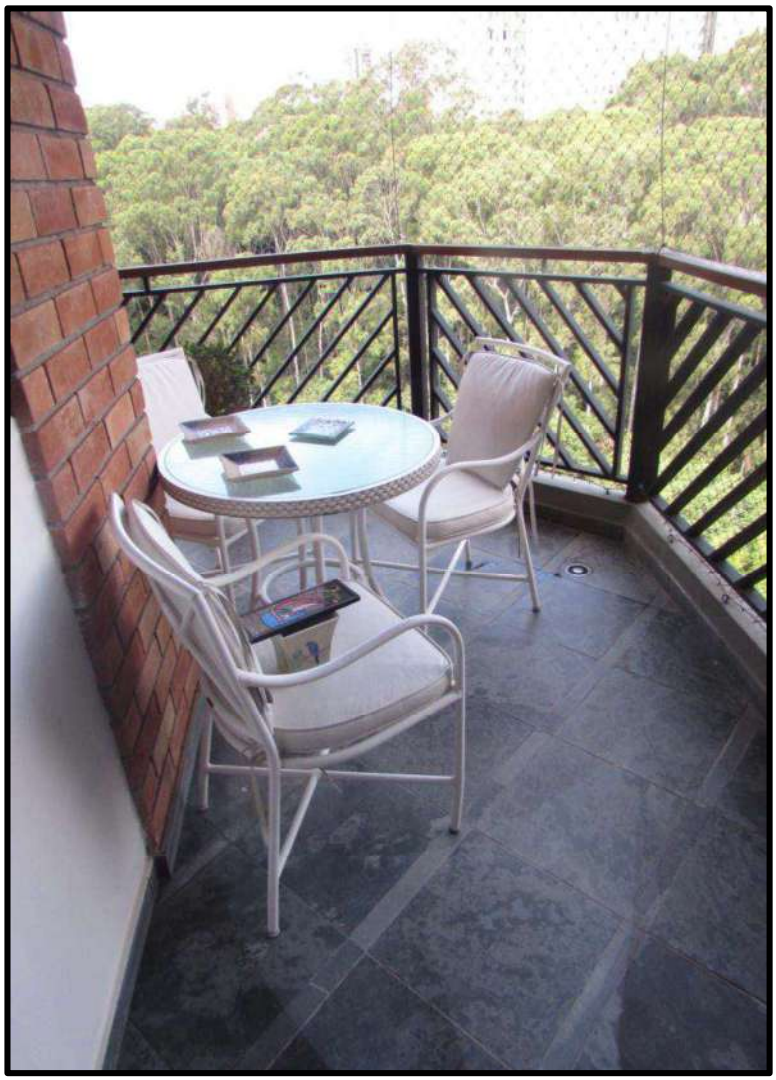
Dependência: SACADA

Paredes : revestimento em argamassa plástica e pintura à base de látex e tijolos cerâmicos.

Piso : revestimento em ardósia.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : porta balcão e guarda-corpo metálicos.



Vista da sacada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Dependência: LAVABO

Paredes : revestimento em argamassa plástica e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em porcelanato.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : porta de madeira.

Vista do lavabo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

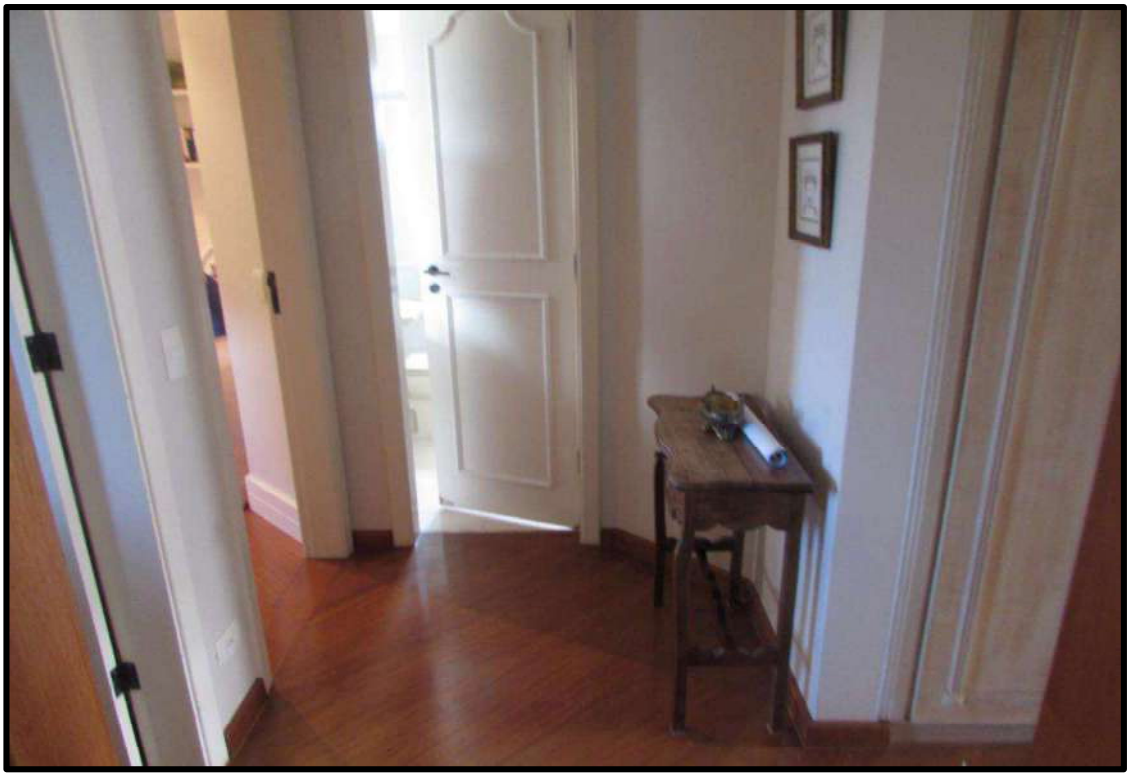
Dependência: CIRCULAÇAO

Paredes : revestimento em argamassa plástica e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em madeira.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : portas de madeira.



Vista da circulação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

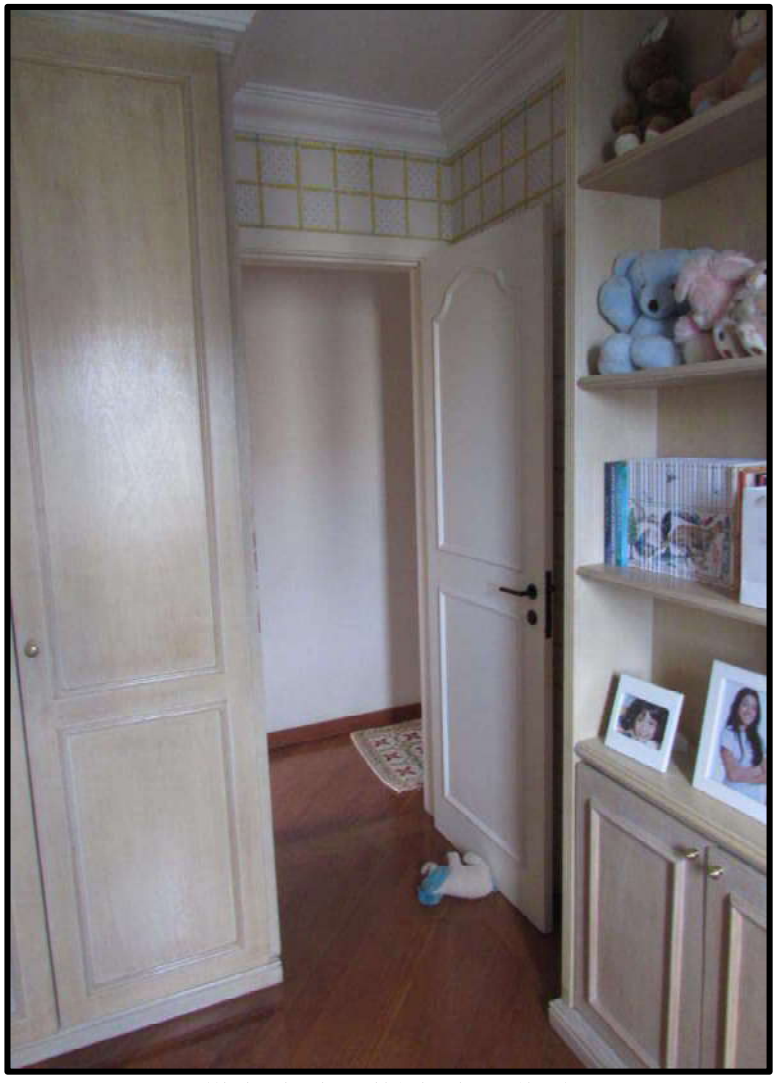
Dependência: DORMITÓRIOS

Paredes : revestimento em argamassa plástica e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em madeira.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : portas de madeira e esquadria em alumínio.



Vista do dormitório da suíte 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Vista do dormitório da suíte máster

Vista do dormitório 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Vista do dormitório 3

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Dependência: BANHEIRO

Paredes : revestimento em placas cerâmicas.

Piso : revestimento em placas cerâmicas.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : porta de madeira e janela de alumínio.

Vista do banheiro da suíte máster

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Vista do banheiro social

Vista do banheiro da suíte 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Dependência: COZINHA E ÁREA DE SERVIÇOS

Paredes : revestimento em placas cerâmicas.

Piso : revestimento em placas cerâmicas.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : janela de alumínio e porta de madeira.

Vista da cozinha

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Vista da área de serviço

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Dependência: QUARTO DE EMPREGADA

Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em placas cerâmicas.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : porta de madeira e janela de alumínio.

Vista do dormitório de empregada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Dependência: BANHEIRO DE EMPREGADA

Paredes : revestimento em placas cerâmicas.

Piso : revestimento em placas cerâmicas.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : porta de alumínio.

Vista do banheiro de empregada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – UNIDADE 102, EDIFÍCIO GLASGOW, BLOCO B.

Segundo as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, o valor do metro quadrado de área útil do bem em avaliação resultará dos tratamentos matemáticos das ofertas estudadas, homogeneizando-se o tipo, padrão e acabamento, e a depreciação advinda do estado de conservação, da idade aparente e de projeto.

O resultado será expresso na seguinte equação matemática:

V_{unid} = Sc x Cc x F_{atual}, onde;

Vb - valor da unidade

Sc - área útil privativa : 150,57 m^2

Cc - custo de construção : R$ 5.107,23/m^2

F_{atual} – Fator Atualização : 1,00

Substituindo-se os valores numéricos, na fórmula matemática, tem-se que:

Vb = 150,57 m^2 x R$ 5.107,23/m^2 x 1,00 => Vb = R$ 768.995,62

- Valor de Mercado: R$ 770.000,00

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A região do 13º Subdistrito - Butantã, no Município de São Paulo, que abriga o imóvel avaliando, é dotada de infraestrutura comercial e de prestação de serviços, sendo servida por diversas linhas de ônibus urbano municipal e metrô que atende plenamente à população que ali reside e trabalha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

No tocante ao mercado imobiliário, a região despertou o interesse do segmento de incorporação imobiliária, face à oferta de lotes adequados à construção de novos edifícios, embora esta atividade neste momento esteja bastante restrita. Atualmente, viceja no mercado a revenda de imóveis consolidados como o avaliando, ainda que o segmento de locação esteja muito ativo, com volume razoável de negócios.

No tocante à possibilidade de valorização do bem avaliando, enquanto não houver a retomada da economia, com linhas de crédito a longo prazo, a valorização do imóvel avaliando acompanhará o crescimento orgânico da economia.

7. RESULTADOS E CONCLUSÃO

Tendo sido considerados todos os fatores que podem influir no valor de um imóvel, o resultado advindo das operações matemáticas efetuadas no corpo deste trabalho espelha o valor praticado pelo mercado imobiliário local para o tipo e padrão dos bens em estudo.

Isto posto, o valor de mercado da unidade identificada como 102, do Edifício Glasgow, Bloco B, do Condomínio Villa Escócia, situado à Rua Doutor Amando Franco Soares Caiuby, nº 250, e Rua João Baldinato, no 13º Subdistrito Butantã, no município e comarca de São Paulo, importa em R$ 768.995,62 (Setecentos e sessenta e oito mil, novecentos e noventa e cinco reais e sessenta e dois contatos), válidos para a data do Laudo de Avaliação, abril de 2018.

No que concerne aos aspectos técnicos da avaliação, considerando-se o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2004 (ABNT) - Avaliação de Bens da

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho apresentou o Grau de Fundamentação III e, Grau de Precisão III.

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo de Engenharia é da lavra do signatário, que realizou as diligências, inspeções, cálculos e análises apresentadas, tendo sido elaborado pelo em estrita observância aos postulados do Código de Ética do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/SP, e do Instituto de Engenharia - iengenharia.org.br.

Nota: Em atenção à Resolução 233/CNJ, como também aos Provimentos CSM 1625/2009 e 2306/2015 do Conselho Superior da Magistratura, o signatário informa que se encontra à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais artigos nos termos destes Provimentos no PORTAL DE AUXILIARES DA JUSTIÇA, com acesso no seguinte endereço eletrônico: <http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresdaJustica>.

São Paulo, 25 de abril de 2.018.

Engº Marcos Moliterno, MSc.
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho – CREA Nº 060.157.9548
Mestre em Tecnologia Ambiental - IPT / SP
Vice-Presidente do Instituto de Engenharia
Membro do Conselho de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável do Município de São Paulo - CADES
Membro do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – CONDEPHAAT / SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

anexo

PESQUISA E CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DA UNIDADE

Condomínio Villa Escócia,

13º Subdistrito - Butantã,

Município de São Paulo

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

I - TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

ÁREA AVALIANDA:

Considerou-se nos cálculos de avaliação a área privativa dos elementos pesquisados.

PADRÃO DO IMÓVEL:

Considera-se a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.

Padrão do avaliando: Apartamento superior Fator Padrão: 2,406

IDADE APARENTE DO IMÓVEL:

Considera a valia inversamente proporcional à idade aparente.

Idade aparente do avaliando: 20 anos Razão de depreciação: 2,50 % a.a.

CONSERVAÇÃO E OBSOLESCÊNCIA:

Considera a valia inversamente proporcional ao estado de conservação e de manutenção. Estado de Conservação do avaliando (paradigma):

"E" => K = 0,646, Foc= R + K (1-R) = 0,7168

ELASTICIDADE:

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, aplica-se um desconto para compensar o ágio imposto a título de negociação nas mesmas.

- Desconto: 10%

ZONA DE USO:

O imóvel insere-se segundo a classificação da Lei de Uso e Ocupação do Solo, na Zona de Centralidade (ZC).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

II– ELEMENTOS EM OFERTA

Elemento de Pesquisa nº 01

Endereço: Rua Dr. Armando Franco Soares Caiby, 230		
Zona de uso: zona de centralidade	Data: abril/2018	
Setor fiscal: 171	Quadra Fiscal: 170	Valor: 776,21
Edifício: Cond. Do Bosque	Unidade: 10 andar	
Área: 147,00 m²	idade: 20 anos	
Padrão: superior 1.3.4 – 2,406 x R8N	Obsolescência: E	
Coef. Ross/Heideck (k): 0,646	Vida Referencial: 60	
Tipo: apartamento - 3 dormitórios sendo um suíte		
Valor de Venda: R$ 850.000,00		
Fonte: vivareal.com.br / Hesed Emp. Imobiliário COD – PA0052		
Contato: Sr. Ricardo	telefone:(11)3853-0451/98015-5575	

Elemento de Pesquisa nº 02

Endereço: Rua Dr. Amando Franco Soares Caiuby, 250		
Zona de uso: zona de centralidade	Data: abril/2018	
Setor fiscal: 171	Quadra Fiscal: 170	Valor: 776,21
Edifício: Cond. Villa Escócia	Unidade: 12 andar	
Área: 145,00 m²	idade: 20 anos	
Padrão: superior 1.3.4 – 2,172 x R8N	Obsolescência: B	
Coef. Ross/Heideck (k): 0,646	Vida Referencial: 60	
Tipo: apartamento - 4 dormitórios sendo 2 suítes		
Valor de Venda: R$ 845.000,00		
Fonte: vivareal.com.br / BrasilBrokers cod. IM97703		
Contato: Sra. Rose	telefone:(11)3740-5591	

Elemento de Pesquisa nº 03

Endereço: Rua Dr. Armando Franco Soares Caiuby, 230		
Zona de uso: zona de centralidade	Data: abril/2018	
Setor fiscal: 171	Quadra Fiscal: 170	Valor: 776,21
Edifício: Cond. Do Bosque	Unidade: 8 andar	
Área: 150,00 m²	idade: 20 anos	
Padrão: superior 1.3.4 – 2,406 x R8N	Obsolescência: D	
Coef. Ross/Heideck (k): 0,725	Vida Referencial: 60	
Tipo: apartamento - 3 dormitórios sendo um suíte		
Valor de Venda: R$ 914.000,00		
Fonte: vivareal.com.br / OLS Imóveis		
Contato: Sr. Willian	telefone:(11)4113-8554/9.4648-0000	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Elemento de Pesquisa nº 04

Endereço: Rua Dr. Amando Franco Caiuby, 88		
Zona de uso: zona de centralidade	Data: abril/2018	
Setor fiscal: 171	Quadra Fiscal: 170	Valor: 776,21
Edifício: Cond. Colina do Morumbi	Unidade: 8º andar	
Área: 134,00 m²	idade: 15 anos	
Padrão: superior 1.3.4 – 2,406 x R8N	Obsolescência: E	
Coef. Ross/Heideck (k): 0,695	Vida Referencial: 60	
Tipo: apartamento - 3 dormitórios, um suíte		
Valor de Venda: R$ 800.000,00		
Fonte: vivareal.com.br / BrasilBrokers cod. IM63576		
Contato: Sra. Rose	telefone:(11)3740-5591	

Elemento de Pesquisa nº 05

Endereço: Rua Dr. Amando Franco Caiuby, 88		
Zona de uso: zona de centralidade	Data: abril/2018	
Setor fiscal: 171	Quadra Fiscal: 170	Valor: 776,21
Edifício: Cond. Colina do Morumbi	Unidade: 8º andar	
Área: 134,00 m²	idade: 15 anos	
Padrão: superior 1.3.4 – 2,406 x R8N	Obsolescência: E	
Coef. Ross/Heideck (k): 0,646	Vida Referencial: 60	
Tipo: apartamento - 3 dormitórios, um suíte		
Valor de Venda: R$ 790.000,00		
Fonte: vivareal.com.br / BrasilBrokers cod. IM82849		
Contato: Sra. Rose	telefone:(11)3740-5591	

Elemento de Pesquisa nº 06

Endereço: Rua Dr. Amando Franco Caiuby, 500		
Zona de uso: zona de centralidade	Data: abril/2018	
Setor fiscal: 171	Quadra Fiscal: 170	Valor: 776,21
Edifício: Cond. Chopin	Unidade: 11º andar	
Área: 165,00 m²	idade: 25 anos	
Padrão: superior 1.3.4 – 2,406 x R8N	Obsolescência: E	
Coef. Ross/Heideck (k): 0,575	Vida Referencial: 60	
Tipo: apartamento - 4 dormitórios, 3 suítes		
Valor de Venda: R$ 849.000,00		
Fonte: vivareal.com.br / Imóveis Metrô COD. 79100		
Contato: Sr. Luiz	telefone:(11)3455-3630/94785-6738	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

III - TABELA RESUMO DOS CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Elemento	Área Útil	Oferta (R$)	Preço Final-R$	R$/m²	Índice Fiscal	Padrão x R_8N	Idade	Coef. K	R	VRI	IDADE AT/VRI*100	Foc	Coef. Foc	Coef. Local	Coef. Padrão	Valor m²
1	147,00	850.000,00	765.000,00	5.204,08	776,21	2,406	20	0,6460	0,2	60	33,33	0,7168	1,000	1,000	1,0000	5.204,08
2	145,00	845.000,00	760.500,00	5.244,83	776,21	2,406	20	0,6460	0,2	60	33,33	0,7168	1,000	1,000	1,0000	5.244,83
3	150,00	914.000,00	822.600,00	5.484,00	776,21	2,406	20	0,7250	0,2	60	33,33	0,7800	0,919	1,000	1,0000	5.039,66
4	134,00	800.000,00	720.000,00	5.373,13	776,21	2,406	15	0,6950	0,2	60	25,00	0,7560	0,948	1,000	1,0000	5.094,53
5	134,00	790.000,00	711.000,00	5.305,97	776,21	2,406	15	0,6950	0,2	60	25,00	0,7560	0,948	1,000	1,0000	5.030,85
6	165,00	849.000,00	764.100,00	4.630,91	776,21	2,406	25	0,5750	0,2	60	41,67	0,6600	1,086	1,000	1,0000	5.029,45

média	5.107,23
Desvio Padrão	94,79
Coeficiente de Variação (%)	1,86

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 049.2922
Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FE285.

IV - VERIFICAÇÃO DOS INTERVALOS DE CONFIANÇA DO VALOR UNITÁRIO

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico é igual a R$ 5.107,23/m², os limites impostos são:

Limite Inferior (-30%) = R$ 3.575,06/m²
Limite Superior (+30%) = R$ 6.639,40/m²

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico obtido resulta igual a R$ 5.107,23/m², sendo o desvio-padrão calculado de R$ 94,79/m², para um coeficiente de variação de 1,86%.

V - VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

Média Aritmética = R$ 5.107,23/m² Valor Crítico para 6 amostras: 1,73

V.I. Elemento Crítico Inferior: R$ 5.029,45 /m² =>

$D_{2/6}$ = (R$ 5.107,23/m² - R$ 5.029,45/m²) ÷ R$ 94,79/m² = 0,82 < 1,73

V.II. Elemento Crítico Superior: R$ 5.244,83/m² =>

$D_{6/6}$ = (R$ 5.244,83 /m² - R$ 5.029,45/m²) ÷ R$ 94,79/m² = 1,45 < 1,73

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

Assim, o critério de Chauvenet demonstra que os elementos pesquisados são pertinentes para a média aritmética a R$ 5.107,23/m², sendo o desvio-padrão calculado igual a R$ 94,79/m², para um coeficiente de variação de 1,86%.

VI – LIMITES PELA TEORIA ESTATÍSTICA DAS PEQUENAS AMOSTRAS

No tocante aos Limites de Confiança calculados segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (em que n<30), considerando-se n = 6, graus de liberdade (n1)= 5 e, grau de confiança de 80%, o valor percentual para a distribuição "t" de Student é 1,48.

Assim, aplicando-se à fórmula, tem-se os seguintes limites:

$$X_{máx,mín} = X_{médio} \pm tc \times [\delta \div (n-1)^{0,5}], \text{ temos que:}$$

$$X_{máx,mín} = R\$\ 5.107,23\ /m^2 \pm 1,48 \times [94,79 \div (5)^{0,5}],$$

$$\Rightarrow\ X_{mín} = R\$\ 5.044,49\ /\ m^2 \quad e \quad X_{máx} = R\$\ 5.169,97\ /\ m^2$$

Em conformidade com os cálculos aritméticos e os intervalos de confiança dos métodos estatísticos, o Valor Unitário Básico mais adequado para a unidade em questão resulta em R$ 5.107,23/m².

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.

VII - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E DE PRECISÃO: TRATAMENTO POR FATORES

a) Graus de fundamentação no tratamento por fatores

Tabela 4 - Graus de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	6	3
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B	Não admitida	Admitida para apenas uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,10	0,80 a 1,20	0,50 a 1,50

Conforme a Norma NBR 14653-2:2007, a fundamentação enquadra-se no Grau III.

b) Graus de precisão para o tratamento por fatores

Tabela 6 - Graus de precisão na estimativa de fator						
Descrição	GRAU					
	III		II		I	
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	X	30% a 50%		> 50%	

Conforme a Norma NBR 14653-2:2007, a precisão enquadra-se no Grau III.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 03/05/2018 às 14:15 , sob o número WRBT18700397474
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0706490-05.2012.8.26.0704 e código 12FB285.