30

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 02ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA LAPA/SP

Ref. : Autos n. 0007541-29.2010.8.26.0004

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA sob n. 72.230/D, Perito Judicial louvado nos autos do *Procedimento Comum* onde **PATRÍCIA MONTEIRO VARO** litiga contra **RICARDO ALEXANDRE NOVELI KIRALY**, tendo procedido a todas as diligências necessárias ao cumprimento da honrosa missão, vem apresentar à V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente :

LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO

São Paulo, 16 de Maio de 2.018

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

18 MAI 2018

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

L A U D O

C A P Í T U L O I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico aos autos do *Procedimento Comum* onde **PATRÍCIA MONTEIRO VARO** litiga contra **RICARDO ALEXANDRE NOVELI KIRALY.**

Vem como objeto da prova pericial a avaliação do imóvel identificado pela Matrícula nº 43.965 do 10º C.R.I. da Capital (fls. 210/216).

Nomeado Jurisperito no feito conforme o R. Comando de fls. 224, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malicia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

CAPÍTULO II

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel objetivado, quando então buscou observar seu dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

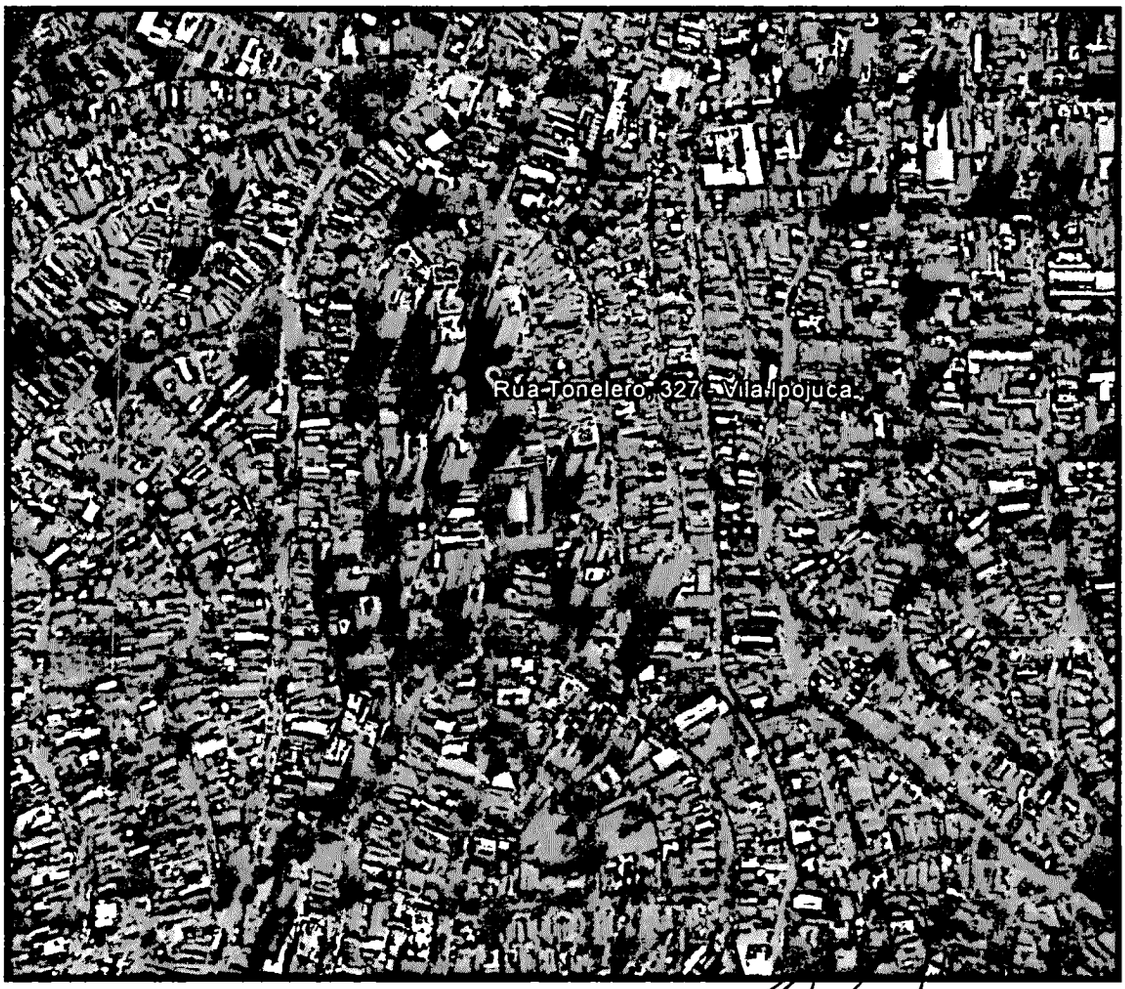
Ressalta o Jurisperito que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando vem representado pelo apartamento nº 64, localizado no 06º andar do Edifício Trastevere, sito na Rua Toneleros, nº 327, Vila Ipojuca, subdistrito da Lapa, perímetro urbano da Capital, tudo conforme configurado na reprodução parcial da foto aérea da região a seguir apresentada:



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

II.2 - DESCRIÇÃO

II.2.1 - O EDIFÍCIO

O Edifício Trastevere que abriga a unidade avalianda, conforme os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP" vem identificado como "PADRÃO MÉDIO", apresentando uma idade aparente de 35 (trinta e cinco) anos e possuindo todas as benfeitorias inerentes aos empreendimentos da espécie.

II.2.2 - A UNIDADE AVALIANDA

A unidade apresenta sala (com sacada), 02 dormitórios, banheiro, cozinha e dependências completas para serviçal, abrangendo uma área privativa de 62,06 m², cabendo-lhe o uso de 01 vaga em garagem.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

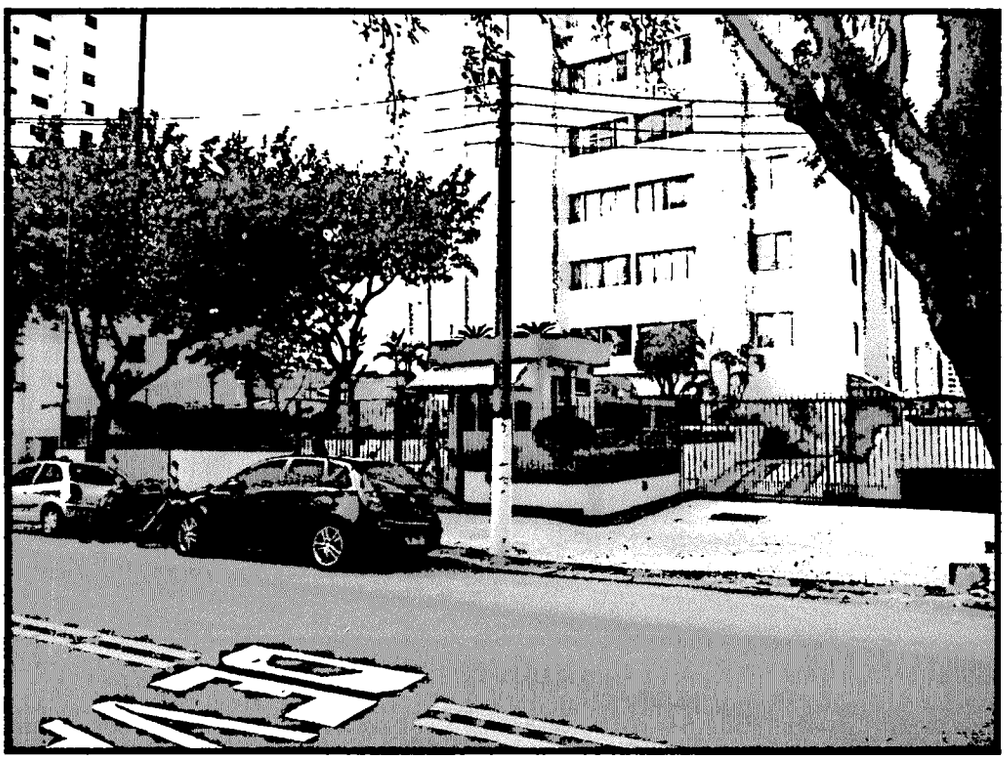
II.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

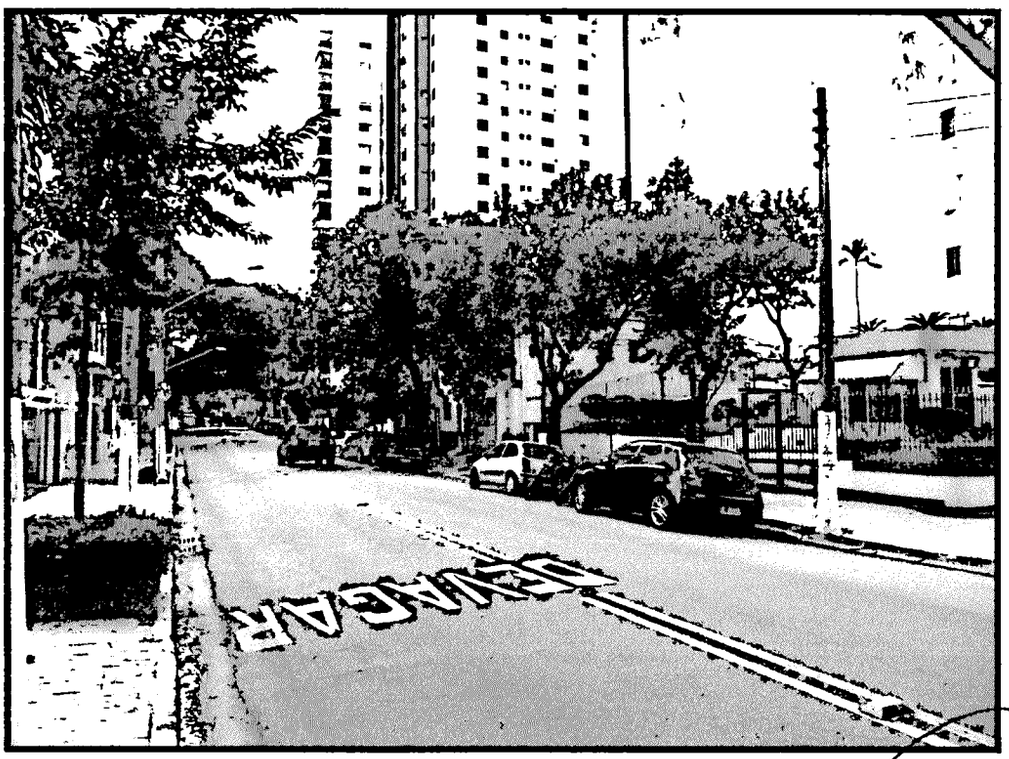


FOTO 01: Eis o Edifício Trastevere.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br





FOTOS 02/03: Vistas da via pública.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

II.4- APURAÇÃO DO VALOR DA UNIDADE

Considerando que quando da vistoria o imóvel estava fechado, a avaliação será feita com base no tópico 8.4 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011, a saber:

> **8.4. Vistoria do imóvel avaliando**
>
> É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.
> Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:
>
> a) Descrição interna;
> b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
> c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.
>
> A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Para a apuração do justo e correto valor unitário do imóvel avaliando, o Jurisperito se fundamentará no **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, onde foram analisados dados de 12 (doze) elementos (**ANEXO 01**).

Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica já mencionada, com o fito de se apurar :

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

• **FATOR FONTE**: Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso);

• **VALOR M2**: Calculado com base na área privativa da unidade pesquisada;

• **ATUALIZAÇÃO**: Todos os elementos são válidos para Abril/2.016;

• **COMPARATIVO CONCLUSO**: Cognominado aquele resultante da análise do comparado arrolado.

Tem-se então como valor unitário básico de unidades autônomas na região enfocada, a saber:

q = R$ 8.103,00/m²

OITO MIL CENTO E TRÊS REAIS POR METRO QUADRADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

II.5- VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

O valor da unidade avalianda será obtido de acordo com a seguinte expressão :

$$Vu = Su \times q$$

Onde :

Vu = Valor da unidade = ?

Su = Área privativa da unidade = 62,06 m²;

q = Valor unitário básico = R$ 8.103,00/m²;

Logo :

$$Vu = 62{,}06\ m^2 \times R\$\ 8.103{,}00/m^2$$

Vu = R$ 502.872,00

QUINHENTOS E DOIS MIL OITOCENTOS E SETENTA E DOIS REAIS

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Oficial em 11 (onze) folhas impressas e enumeradas de um só lado, além de **01 ANEXO**, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 16 de Maio de 2.018

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ANEXO 01

PESQUISA IMOBILIÁRIA PARA APURAÇÃO DE VALOR UNITÁRIO DE UNIDADES AUTÔNOMAS

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ELEMENTO 01

LOCAL : **Rua Toneleros, nº 327**

TRANSAÇÃO : **Apartamento nº 72**

ÁREA : **62,06 m²**

VALOR : **R$ 420.000,00 à vista**

INFORMANTE : **Sr. Erasmo - No local**

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 1,00

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q1 = \frac{R\$\ 420.000,00 \times 1,00}{62,06\ m^2}$$

q1 = R$ 6.768,00/m²

ELEMENTO 02

LOCAL : **Rua Toneleros, nº 327**

OFERTA : **Apartamento no 07º andar**

ÁREA : **62,06 m²**

VALOR : **R$ 550.000,00 à vista**

INFORMANTE : **Sra. Ana Elisa – Tel. 3832-1064**

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q2 = \frac{R\$\ 550.000,00 \times 0,90}{62,06\ m^2}$$

q2 = R$ 7.976,00/m²

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ELEMENTO 03

LOCAL : **Rua Toneleros, nº 327**

TRANSAÇÃO : **Apartamento no 05º andar**

ÁREA : **62,06 m²**

VALOR : **R$ 500.000,00 à vista**

INFORMANTE : **Sra. Silene – Tel. 4369-7891**

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 1,00

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q3 = \frac{R\$\ 500.000,00 \times 1,00}{62,06\ m^2}$$

q3 = R$ 8.057,00/m²

ELEMENTO 04

LOCAL : **Rua Toneleros, nº 327**

OFERTA : **Apartamento no 16º andar**

ÁREA : **62,06 m²**

VALOR : **R$ 630.000,00 à vista**

INFORMANTE : **Sr. Carlos – No local**

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q4 = \frac{R\$\ 630.000,00 \times 0,90}{62,06\ m^2}$$

q4 = R$ 9.136,00/m²

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ELEMENTO 05

LOCAL : **Rua Toneleros, nº 327**

OFERTA : **Apartamento no 04º andar**

ÁREA : **62,06 m²**

VALOR : **R$ 630.000,00 à vista**

INFORMANTE : **Sr. Carlos – No local**

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q5 = \frac{R\$\ 630.000,00 \times 0,90}{62,06\ m^2}$$

q5 = R$ 9.136,00/m²

ELEMENTO 06

LOCAL : **Rua Toneleros, nº 346**

OFERTA : **Apartamento nº 91**

ÁREA : **75,00 m²**

VALOR : **R$ 520.000,00 à vista**

INFORMANTE : **Sr. Robson – Tel. 2818-0392**

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q6 = \frac{R\$\ 520.000,00 \times 0,90}{75,00\ m^2}$$

q6 = R$ 6.240,00/m²

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ELEMENTO 07

LOCAL : **Rua Toneleros, nº 482**

OFERTA : **Apartamento no 11º andar**

ÁREA : **76,00 m²**

VALOR : **R$ 650.000,00 à vista**

INFORMANTE : **Sr. Bosco – No local**

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q7 = \frac{R\$\ 650.000,00 \times 0,90}{76,00\ m^2}$$

q7 = R$ 7.697,00/m²

ELEMENTO 08

LOCAL : **Rua Toneleros, nº 482**

OFERTA : **Apartamento no 13º andar**

ÁREA : **76,00 m²**

VALOR : **R$ 650.000,00 à vista**

INFORMANTE : **Sr. Bosco – No local**

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q8 = \frac{R\$\ 650.000,00 \times 0,90}{76,00\ m^2}$$

q8 = R$ 7.697,00/m²

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ELEMENTO 09

LOCAL : Rua Toneleros, nº 510

OFERTA : Apartamento nº 11

ÁREA : 55,00 m²

VALOR : R$ 475.000,00 à vista

INFORMANTE : Sra Ana Elisa – Tel. 3832-1064

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q9 = \frac{R\$\ 475.000,00 \times 0,90}{55,00\ m^2}$$

q9 = R$ 7.773,00/m²

ELEMENTO 10

LOCAL : Rua Toneleros, nº 510

OFERTA : Apartamento nº 24

ÁREA : 55,00 m²

VALOR : R$ 555.000,00 à vista

INFORMANTE : Sr. Alcides – Tel. 3815-2233

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q10 = \frac{R\$\ 555.000,00 \times 0,90}{55,00\ m^2}$$

q10 = R$ 9.082,00/m²

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

ELEMENTO 11

LOCAL : **Rua Toneleros, nº 510**

OFERTA : **Apartamento nº 64**

ÁREA : **55,00 m²**

VALOR : **R$ 580.000,00 à vista**

INFORMANTE : **Sr. Alcides – Tel. 3815-2233**

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q11 = \frac{R\$\ 580.000,00 \times 0,90}{55,00\ m^2}$$

q11 = R$ 9.491,00/m²

ELEMENTO 12

LOCAL : **Rua Toneleros, nº 510**

OFERTA : **Apartamento nº 71**

ÁREA : **55,00 m²**

VALOR : **R$ 500.000,00 à vista**

INFORMANTE : **Sr. Alcides – Tel. 3815-2233**

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q12 = \frac{R\$\ 500.000,00 \times 0,90}{55,00\ m^2}$$

q12 = R$ 8.182,00/m²

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

À vista das cotações conclusas das análises dos comparados arrolados, a saber em retrospecto :

ELEMENTO	VALOR CONCLUSO (R$/m2)
01	6.768,00
02	7.976,00
03	8.057,00
04	9.136,00
05	9.136,00
06	6.240,00
07	7.697,00
08	7.697,00
09	7.773,00
10	9.082,00
11	9.491,00
12	8.182,00
TOTAL.....	.97.235,00

O signatário calcula :

A) **MÉDIA GERAL** : R$ 97.235,00/12 = R$ 8.103,00/m²;

B) **FAIXA DE VALOR** : Variação de 30% da média geral.

mínimo : R$ 8.103,00 x 0,70 = R$ 5.672,00/m²
máximo : R$ 8.103,00 x 1,30 = R$ 10.534,00/m²

C) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por se afastarem da faixa supra

Não há.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 72230

AV. BRIG LUIZ ANTONIO N.º 54 - 10.º ANDAR - CONJ. A - SÃO PAULO - FONES: 3104-0389 - 3104-1829 - EMAIL: fladani@terra.com.br

D) **VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO** :

q = R$ 8.103,00/m²

OITO MIL CENTO E TRÊS REAIS POR METRO QUADRADO