

COZINHA (em reforma)

- piso revestido com granito;
- paredes sem revestimentos;
- teto com pintura sobre massa;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com granito;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto com pintura sobre massa;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

BANHEIRO DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto com pintura sobre massa;
- porta de madeira e janela de alumínio e vidro.

DORMITÓRIO DE SERVIÇO

- piso revestido com madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto com pintura sobre massa;
- porta de madeira.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destacam as **Matrículas Nº 133.156**, do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o **apartamento nº 41**, no 4º andar do **EDIFÍCIO VILLA CA D'ORO**, apresentam as seguintes áreas:

APARTAMENTO	
Área útil	= 161,3205 m ² ;
Áreas comuns	= 124,1843 m ² ;
Área Total	= 285,5048 m ² ;
Fração ideal de terreno	= 2,522632%.

De acordo com o estudo “Índice – Unidades Padronizadas – 2019”, do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: apartamento
- Padrão construtivo: superior, com elevador, coef. médio, $P_c = 6,827 R_8N$
- Idade aparente: 28 anos
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d), depreciação 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações
- Adequação ao obsolescência: $F_{oc} = 0,6837$

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Os valores de mercado dos imóveis em questão foram alcançados com a aplicação da recomendação constante do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, item VI:

VI.9 – Os unitários relativos às garagens coletivas serão avaliados à razão de 50% (cinquenta por cento) das da edificação a que se referem.

Assim, a partir do valor de avaliação do conjunto formado pelo apartamento mais a vaga de garagem foi possível a determinação dos valores do apartamento e vaga separadamente.

O valor do conjunto (apto. + 03 vagas) em questão foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto a partir de dados e informações sobre ofertas para a venda de unidades no EDIFÍCIO VILLA CA D'ORO e seu entorno, obtidas junto a proprietários e imobiliárias que atuam na região.

A adoção do Método Comparativo Direto para a avaliação do imóvel foi recomendável, no presente caso, em virtude das características específicas registradas na região do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA CA D'ORO, onde se verifica quantidade suficiente de unidades em oferta para a venda.

Ainda em estrita observância às exigências normativas, foi adotado o enquadramento do imóvel em padrão construtivo superior, de conformidade com o mencionado estudo do IBAPE/SP, assim como todos os elementos

comparativos foram classificados de acordo com suas características.

As pesquisas de valores efetuadas no local encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e forneceram, para **dezembro de 2024**, o valor unitário de **R\$ 5.527,52/m²** para a área construída privativa do apartamento em questão, com 03 vagas.

Aplicando-se a fórmula normativa, obtém-se:

V = S x q, sendo:

V = valor do imóvel

S = área do apartamento;

q = valor unitário médio do imóvel.

Substituindo-se, obtém-se:

$$V = 161,3205 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.527,52/\text{m}^2$$

$$V = \text{R\$ } 891.702,88$$

Nestas condições, o valor de mercado do imóvel em questão, em números redondos, passa a ser de:

VALOR DE VENDA DO APARTAMENTO + 03 VAGAS = R\$ 895.000,00

(OITOCENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)

DEZEMBRO/2024

Desta forma, adotando-se o valor unitário para área construída privativa do apartamento com as 3 vagas, juntamente com as áreas privativas dos referidos imóveis, a partir da recomendação acima transcrita foi possível a determinação de seus valores separadamente.

Assim, temos as duas expressões:

- 1) $Vu_{vaga} = Vu_{apto} \times 0,5$
- 2) $V \text{ (Valor total imóvel apto + vagas)} = Vu_{vaga} \times \text{área vaga} + Vu_{apto} \times \text{área apto}$

Substituindo a expressão 1 na 2, obtém-se:

$$V = Vu_{vaga} \times \text{área vaga} \times n^{\circ} \text{ de vagas} + Vu_{vaga} / 0,5 \times \text{área apto}$$

$$R\$ 891.702,88 = Vu_{vaga} \times 10,34 \text{ m}^2 \times 3 + Vu_{vaga} / 0,5 \times 161,3205 \text{ m}^2$$

$$Vu_{vaga} = R\$ 2.521,35/\text{m}^2$$

$$\text{Ou seja, } Vu_{apto} = Vu_{vaga} / 0,5 \Rightarrow Vu_{apto} = R\$ 5.042,70/\text{m}^2$$

Aplicando-se a fórmula, obtém-se:

$$V_{apto} = 161,32 \text{ m}^2 \times R\$ 5.042,70/\text{m}^2$$

$$V_{apto} = R\$ 813.490,63$$

Nestas condições, os valores de mercado dos imóveis em questão, em números redondos, passam a ser de:

VALOR DE VENDA DO APARTAMENTO Nº 41 = R\$ 815.000,00

(OITOCENTOS E QUINZE MIL REAIS)

DEZEMBRO/2024

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge a seguinte especificação:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 06

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,8 a 1,25

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 analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	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
4	Intervalo admissível de ajuste 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.

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

- a) Apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo 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

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pt, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. QUESITOS

Quesitos da Executada – ANA CRISTINA DE CASTRO BRASILEIRO BORGES

1. Descreva o imóvel e construções objeto da presente perícia, no que se refere às suas características físicas, de acabamento e estado de conservação.

Resposta: *As informações solicitadas estão presentes no Laudo.*

2. Descreva as benfeitorias existentes no imóvel, identificando também aquelas que foram realizadas por Ana Brasileiro.

Resposta: *As informações solicitadas estão presentes no Laudo. Não foram obtidas informações sobre melhoramentos no imóvel.*

3. Informe sobre a facilidade de acesso ao imóvel.

Resposta: *O imóvel encontra-se próximo as Avenidas Giovanni Gronchi e Dr. Guilherme Dumont Vilares, por exemplo, que facilitem o acesso e são servidas por linhas de ônibus.*

4. Indique os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores, por

metro quadrado, que serviram como base do valor calculado na avaliação.

Resposta: *As informações solicitadas estão presentes no Anexo II do presente Laudo.*

5. Descreva o entorno do imóvel avaliando, sua localização e infraestrutura, bem como o padrão e tipo de edificações situadas nas circunvizinhanças.

Resposta: *As informações solicitadas estão presentes no Laudo, vide Item 3 - características gerais.*

6. Informe se identificou algum fato de valorização ou desvalorização que possa influenciar no valor dos imóveis na região.

Resposta: *Não foram observados valorizações ou desvalorizações que incidem sobre os imóveis da região.*

7. Com base nas observações do imóvel periciando, da região geoeconômica e do mercado imobiliário atual, estabeleça o seu grau de liquidez.

Resposta: *Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de Liquidez Média.*

8. Com base no quesito anterior, informe o valor do imóvel periciando em caso de liquidação forçada, como é característico das vendas em leilão.

Resposta: *O valor apurado na presente avaliação corresponde ao Valor de Mercado do bem que, segundo a norma do IBAPE/SP, é a “quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.”*

8. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 20 (VINTE) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 02 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do edifício e do interior do apartamento; e Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários.

São Paulo, 23 de dezembro de 2024.



Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi

CAU/SP nº A 20.700-4

Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.

Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.

Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 e 02. Vistas gerais do Condomínio Villa Cad'Oro, situado à Rua Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, nº 640, Vila Suzana, no Distrito – Butantã, São Paulo – SP.



Foto 01

**Foto 02**

Fotos 03 a 13. Vistas gerais das áreas comuns do Cond. Villa Cad'Oro.

**Foto 03**