

Interessados:	3º Vara Cível Foro Regional II – Santo Amaro/SP – Partes: Conjunto Residencial Pedras Raras x Lilian Regiane Ribeiro Ferreira e outro.
IA - Imóvel em Avaliação	R: Padre José Antônio Romano, n.º 300, apto 146, Bloco B, Res. Pedras Raras, Pq Esmeralda/SP
R₁ - Imóvel Referencial I	R: Padre José Antônio Romano, n.º 300, apto 138, Bloco A, Res. Pedras Raras, Pq Esmeralda/SP
R₂ - Imóvel Referencial II	R: Padre José Antônio Romano, n.º 300, apto 75, Bloco A, Res. Pedras Raras, Pq Esmeralda/SP
R₃ - Imóvel Referencial III	R: Padre José Antônio Romano, n.º 300, apto 106, Bloco B, Res. Pedras Raras, Pq Esmeralda/SP

1 – LOCALIZAÇÃO

- 1.1 - Meio de quadra
1.2 - Meio de quadra c/ 2 frentes
1.3 - De esquina
1.4 - Com 2 esquinas

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				120
				110
				130

2 – NATUREZA TERRENO

- 2.1 - Seco
2.2 - Alagadiço
2.3 - Brejoso
2.4 - Sujeito a enchentes

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				070
				060
				050

3 – TOPOGRAFIA**3.1 – Inclinado para o fundo**

- 3.1.1 - Até 0,50m
3.1.2 - Superior a 0,50m
3.1.3 - Superior a 1,50m

IA	R1	R2	R3	IP
				080
				070
				060

3.2 – Plano

- 3.2.1 - Nível do logradouro
3.2.2 - Abaixo até 0,50m
3.2.3 - De 0,50 a 1,00m
3.2.4 - Superior a 1,00m

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

3.3 – Acima do Logradouro

- 3.3.1 - Entre 0,50 a 1,00m
3.3.2 - Entre 1,00 a 1,50m
3.3.3 - Superior a 1,50m

IA	R1	R2	R3	IP
				110
				100
				090

4 – REDE DE ÁGUA

- 4.1 - Há rede em frente
4.2 - Há rede dentro de 100m
4.3 - Há rede entre 100 a 300m
4.4 - Há poço / cisterna
4.5 - Não há rede / poço

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				080
				060

5 – ILUMINAÇÃO PÚBLICA

- 5.1 - Há rede com luz
5.2 - Há rede sem luz
5.3 - Há rede c/ luz acima de 100m
5.4 - Não há rede próxima

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

6 – PAVIMENTAÇÃO

- 6.1 - Asfalto
6.2 - Paralelepípedo / Bloquet
6.3 - Cascalho
6.4 - Terra

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080
				070

7 – REDE DE ESGOTO

- 7.1 - Há em frente
7.2 - Há nos próximos 100m
7.3 - Há superior a 100m
7.4 - Não há

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				080
				070
				060

8 – CALÇADA / PASSEIO

- 8.1 - Existe em boas condições
8.2 - Existe em más condições
8.3 - Não existe

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080

9 – REDE TELEFÔNICA FIXA

- 9.1 - Existe disponível
9.2 - Existe não disponível
9.3 - Não existe

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				090
				080

10 – TRANSP. PÚBL/COLETIVO

- 10.1 - Existe em frente
10.2 - Disponível dentro de 100m
10.3 - Disponível dentro de 400m
10.4 - Disp. Sup. a 500m / não tem

IA	R1	R2	R3	IP
				100*
X	X	X	X	090
				080
				070

11 – ESCADA / ELEVADORES

- 11.1 – Somente Escadas
11.2 – Único Elevador
11.3 – Social e Serviço
11.4 – Três Elevadores
11.5 – Quatro Elevadores ou +

IA	R1	R2	R3	IP
				070
				090
				100*
X	X	X	X	110
				120

12 – GARAGEM

- 12.1 – Não Tem
12.2 – 1 Vaga
12.3 – 2 Vagas
12.4 – 3 ou mais vagas
12.5 – 3 ou mais e para visitantes

IA	R1	R2	R3	IP
				080
X	X	X	X	100*
				120
				130
				140

13 – AR-CONDICIONADO

- 13.1 – Não Tem
13.2 – Existe Instal. Individual
13.3 – Existe Central

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	090
				100*
				110

14 – NÍVEL DE SEGURANÇA

- 14.1 – Portaria
14.2 – Portaria com câmeras
14.3 – Portaria/Câmeras/Catracas
14.4 – Sistemas Sofisticados

IA	R1	R2	R3	IP
				090
				100*
X	X	X	X	115
				125

15 – ARQUITETURA

- 15.1 – Sem Nenhum Apelo
15.2 – Normal / Usual
15.3 – Projeto Diferenciado
15.4 – Espetacular

IA	R1	R2	R3	IP
				090
X	X	X	X	100*
				120
				130

16 – PAISAGISMO

- 16.1 – Não Possui
16.2 – Possui
16.3 – Possui / Bem cuidado
16.4 – Possui Jardim / Bosque

IA	R1	R2	R3	IP
				080
				090
X	X	X	X	100*
				120

17 – Playground/Lazer/Heliponto

- 17.1 – Não Possui
17.2 – Lazer Modesto
17.3 – Lazer Completo
17.4 – Lazer acima completo
17.5 – Lazer Completo/Heliponto

IA	R1	R2	R3	IP
				090
				100*
X	X	X	X	110
				120
				130

18 – ÁREA VERDE EXISTENTE

- 18.1 – Não Possui
18.2 – Possui até 10% do terreno
18.3 – Possui até 20% do terreno
18.4 – Possui até 30% do terreno
18.5 – Mais de 30% e c/ bosques

IA	R1	R2	R3	IP
				090
X	X	X	X	100*
				110
				120
				130

19 – Fração do Terreno / Escrit.

- 19.1 – Até 1%
19.2 – Até 2%
19.3 – Até 3%
19.4 – Superior a 3%

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100*
				110
				120
				130

20 – GERADOR PRÓPRIO

- 20.1 – Não Possui
20.2 – Possui

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	090
				100*

21 – GÁS

- 21.1 – Gasoduto
21.2 – G.L.P.

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	110
				100*

22 – ESTADO de CONSERVAÇÃO (TORRE)

- 22.1 – Novo
22.2 – Bom
22.3 – Regular
22.4 – Ruim

IA	R1	R2	R3	IP
				120
				110
X	X	X	X	100*
				080

23 – LOCAL DO IMÓVEL	Pontuação atribuída nas vistorias				Imóvel Paradigma 2200 pts = 100%	
	IA	R ₁	R ₂	R ₃		
23.1 – Nobre						
23.2 – Comercial					IA	2.215
23.3 – Classe Média	X	X	X	X	R ₁	2.215
23.4 – Pobre					R ₂	2.215
23.5 – Ruim					R ₃	2.215

24 – VALOR MÉDIO DO m² DE IMÓVEL EQUIVALENTE NA REGIÃO

(Negócios Ofertados / Realizados)

PADRÃO	Valor do m ²	FONTES	
Baixo	R\$		Revista Construção / PINI
Médio	R\$ 5.164,65		Jornal “O Estado de São Paulo” (anúncios)
Alto	R\$		Negócios Ofertados
	R\$		Negócios Realizados

25 -	Padrão / Construção			ROSS HEIDECHE	Referenciais à venda por		Idade do
	Baixo m ²	Médio m ²	Alto m ²	Conservação e uso (unidade)	Valor Global (R\$)	Valor m ² (R\$)	Imóvel
IA		66,80		C-26 (18,60%)	R\$ 344.998,62	5.164,65	26
R ₁		66,80		C-26 (18,60%)	R\$ 345.000,00	5.164,67	26
R ₂		66,80		B-26 (16,40%)	R\$ 330.000,00	4.940,11	26
R ₃		66,80		B-26 (16,40%)	R\$ 360.000,00	5.389,22	26

NOTA: Considerando detalhes observados quando das vistorias, tipo localização e acessórios integrados nas unidades visitadas, bem como a idade e o estado de conservação dos imóveis, no **Anexo II**, aplicamos Fatores de Correção e Ajustes apropriados, segundo preferências reconhecidas pelo Mercado Imobiliário, considerando a NBR 14653/2, Norma IBAPE/95 e Instruções do CAAVI/2004 para avaliações urbanas.

NOTA: Ver comentários, justificativas e Homogeneização dos Dados no **Anexo II**.

São Paulo, 23 de março de 2021

Adilson de Lima
CRECI/SP N.º 118.597

Interessados:	3º Vara Cível Foro Regional II – Santo Amaro/SP – Partes: Conjunto Residencial Pedras Raras x Lilian Regiane Ribeiro Ferreira e outro.
IA - Imóvel em Avaliação	R: Padre José Antônio Romano, n.º 300, apto 146, Bloco B, Res. Pedras Raras, Pq Esmeralda/SP
R₁ - Imóvel Referencial I	R: Padre José Antônio Romano, n.º 300, apto 138, Bloco A, Res. Pedras Raras, Pq Esmeralda/SP
R₂ - Imóvel Referencial II	R: Padre José Antônio Romano, n.º 300, apto 75, Bloco A, Res. Pedras Raras, Pq Esmeralda/SP
R₃ - Imóvel Referencial III	R: Padre José Antônio Romano, n.º 300, apto 106, Bloco B, Res. Pedras Raras, Pq Esmeralda/SP

RESUMO, METODOLOGIA, CONCEITO, HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS e CONCLUSÃO

RESUMO DO IMÓVEL AVALIANDO – IA:

- a) O imóvel está localizado no bairro Parque Esmeralda, no Distrito de Campo Limpo, Zona Sul de São Paulo, integrante do conjunto residencial Pedras Raras, construída há 26 anos (1995). A unidade objeto da perícia é o apto n.º 146, Bloco B, Edifício Topázios, possui área privativa de 66,80m² e área comum de 25,12m², perfazendo área total de 91,92m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,2257% no terreno, localizada no 14º andar e possui 01 vaga de garagem. **Descrição interna:** sala, cozinha, área de serviço, 03 quartos sendo uma 01 suíte e 01 banheiro social. **Condomínio:** possuem 03 edifícios (torres) e área de lazer completa: contendo 02 churrasqueiras, 03 salões de festas, 02 piscinas, 02 quadras, playground, academia, sauna, salão de jogos e área verde.
- b) Processo n.º 1046646-84.2019.8.26.0002 – 3ª Vara da Cível – Fórum Regional II – Santo Amaro/SP.
- c) Matrícula n.º 271.236 – 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital-SP
- d) IPTU n.º 169.269.0582-6 – Prefeitura do Município de São Paulo
- e) Não foi solicitado a este signatário que realizasse análise documental do referido imóvel.
- f) O imóvel vistoriado para nortear este laudo trata-se do apartamento n.º 136 – Torre A, Edifício Esmeralda.



Foto 01 – Vista frontal do condomínio



Foto 02 – Vista do edifício



Foto 03 – Vista do hall do apto



Foto 04 – Vista da sala



Foto 05 – Vista da cozinha



Foto 06 – Vista da área de serviço



Foto 07 – Vista do quarto 1 (suíte)



Foto 08 – Vista do quarto 2



Foto 09 – Vista do quarto 3



Foto 10 – Vista do banheiro social



Foto 11 – Vista da área de lazer



Foto 12 – Vista do acesso a garagem

METODOLOGIA

Tendo sido possível identificar junto ao **MERCADO IMOBILIÁRIO**, imóveis com características semelhantes ao **AVALIANDO**, conforme o demonstrado no **ANEXO I CAMPO 14** adotaremos neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO** para encontrarmos o valor do imóvel em questão.

Imóvel Referencial I - R₁

Anunciado na Imobiliária: Victor Valente Imóveis

Telefone: (011) 5842-2569

Contato: Victor

À Venda por R\$330.000,00

Que tem 66,80m² de área útil

Foto 05 – Vista frontal do imóvel



Foto 06 – Anúncio do agente vendedor

Imóvel Referencial II - R₂

Anunciado na Imobiliária: Victor Valente Imóveis

Telefone: (011) 5842-2569

Contato: Victor

À Venda por R\$345.000,00

Que tem 66,80m² de área útil

Foto 07 – Vista frontal do imóvel

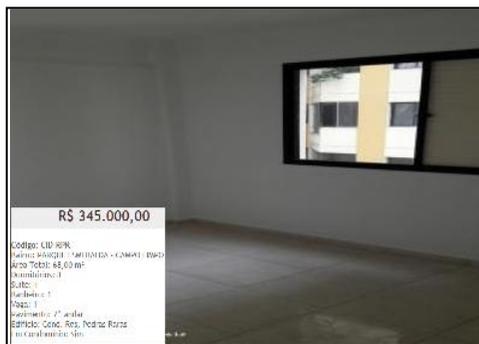


Foto 08 – Anúncio do agente vendedor

Imóvel Referencial III - R₃

Anunciado na Imobiliária: Victor Valente Imóveis

Telefone: (011) 5842-2569

Contato: Victor

À Venda por R\$360.000,00

Que tem 66,80m² de área útil

Foto 09 – Vista interna do apto



Foto 10 – Anúncio do agente vendedor

CONCEITO

Considerando os dados até aqui obtidos e a **METODOLOGIA** adotada, optaremos por encontrar as **MÉDIAS** desses dados entre os chamados **IMÓVEIS REFERENCIAIS** e aplicar a **HOMOGENEIZAÇÃO** dos dados.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Os imóveis considerados neste estudo, quando comparados ao hipoteticamente chamado **Imóvel Paradigma** (2200 pontos), obtiveram as seguintes pontuações (vide **Anexo I** - campo 23):

IMÓVEL	Pontuação Obtida	Imóvel Paradigma	% REPRESENTATIVA Pontuação : 2200%
IA	2.215	2200 pontos = 100%	100,68
R ₁	2.215		100,68
R ₂	2.215		100,68
R ₃	2.215		100,68

Assim temos que a **média** entre os referenciais é de:

Representativa % :

$$R^1 100,68 + R^2 100,68 + R^3 100,68 \div 3 =$$

100,68% Repres. Média

R\$/m² da área útil do apto:

$$R^1 5.164,67 + R^2 4.940,11 + R^3 5.389,22 \div 3 =$$

R\$ 5.164,66 médio/m²

Logo, o **Imóvel Paradigma** corresponde a:

$$(R\$ \text{ médio/m}^2) 5.164,66 \div (\% \text{ Repres. Média}) 100,68\% =$$

R\$ 5.129,77 (=100%)

Se o **IA** corresponde a 100,68 % quando comparado ao chamado **Imóvel Paradigma**, e se temos que os 100% deste equivalem a **R\$ 5.129,77**, então, o valor do metro quadrado do **Imóvel Avaliando (IA)** é equivalente a:

$$(\text{valor do m}^2 \text{ do IP}) \text{ R\$ } 5.129,77 \times (\% \text{ Repres. do IA}) 100,68\% = \text{R\$ } 5.164,65/\text{m}^2 \text{ do IA}$$

Que multiplicado pelo total de área útil que o **IA** possui, que é de **66,80m²**, dá-nos seu valor global aproximado de **R\$344.998,62 (trezentos e quarenta e quatro mil e novecentos e noventa e oito reais e sessenta e dois centavos)**.

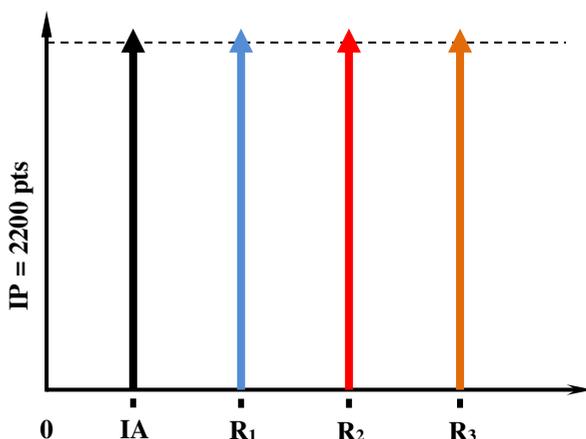
QUADRO COMPARATIVO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO

IMÓVEL	Valor do Condomínio (R\$)	Valor Venda (R\$)	% Representativa $\frac{\text{Valor Condomínio}}{\text{Valor Venda}} = x\%$
IA	R\$ 551,51	344.998,62	0,15
R ₁	R\$ 551,51	345.000,00	0,15
R ₂	R\$ 551,51	330.000,00	0,16
R ₃	R\$ 551,51	360.000,00	0,15

Análise Comparativa: No momento o Mercado Imobiliário apresenta o comportamento abaixo:

Condomínios	0,00 a 0,30%	Limites aceitáveis
	0,31 a 0,50%	Acima do limite
	0,51 a 0,70%	Dificulta a venda ou locação
	0,71%	Fator depreciativo para viabilizar venda

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



REPRESENTATIVIDADE		
IP	=	100,00 %
IA	=	100,68 %
R ₁	=	100,68 %
R ₂	=	100,68 %
R ₃	=	100,68 %

CONCLUSÃO

Considerando as vistorias e pesquisas de mercado realizadas, em cumprimento ao que estabelece a NBR nº 14.653/2 da ABNT, consubstanciada por técnicas modernas de Avaliações Urbanas do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004, que contribuiram para formarmos a convicção do valor.

Trata-se de uma avaliação expedita, que se louva em informações de mercado, devendo-se prever uma possível variação diante dos interesses inerentes do próprio mercado.

Diante do exposto, atribuímos ao Imóvel em questão o valor aproximado de mercado de

Variável de + 5% = R\$362.248,55

R\$ 344.998,62

Variável de - 5% = R\$327.748,68

São Paulo, 23 de março de 2021
CRECI/SP n.º 118.597