

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 30ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL.****PROCESSO N.º 1061126-06.2015.8.26.0100**

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA, engenheiro civil, agrimensor, e de segurança do trabalho, CREA/SP – 060028235.5, Administrador, CRA/SP 10.601, perito judicial nos autos da ação de **PROCEDIMENTO COMUM** que **MUNIRA KAISSAR NASSR** move contra **COOPERATIVA HABITACIONAL DOS BANCÁRIOS DE SÃO PAULO - BANCOOP**, uma vez tendo realizado suas vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários para dar cabal desempenho de seu nobre encargo, vem apresentar suas conclusões técnicas consubstanciadas no seguinte

**LAUDO PERICIAL OFICIAL DE
AVALIAÇÃO**

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 – 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

1) OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é de apresentar a avaliação de mercado imobiliário de um apartamento com uma vaga de garagem, localizado no bairro Liberdade, Capital de São Paulo. O conjunto residencial possui dois edifícios de apartamentos denominados de blocos “A” e “B”. O bloco “A” em que está inserido o apartamento avaliando está com suas obras paralisadas, logo não concluídas e nem tampouco ocupado enquanto o bloco “B” está concluído e em pleno uso, o que permite ter uma ideia física de como seria o empreendimento como um todo e seu nível de acabamentos.

Às fls. 738 em R. Decisão V.Exa. diz:

“Fls. 641 e seguintes: defiro a penhora da unidade 182 do Bloco A do empreendimento Liberty Boulevard, objeto da incorporação imobiliária registrada sob o registro R. 08 da matrícula 39.8678, perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (f. 682), e dou o executado por intimado, pela imprensa na pessoa de seu advogado, da penhora e da sua constituição em depositário. ...”

2) JUSTIFICATIVA

Faz-se necessária esta pericia para que este culto e inclito M.M. Juiz tenha subsídios técnicos de valores

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

de mercado para fins de hasta pública, evitando-se assim preços vis de arrematação do referido imóvel.

3) METODOLOGIA

A metodologia a ser aplicada é a das normas técnicas em vigor, a saber: da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, as do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, as do Tribunal de Justiça e da boa técnica trivialmente utilizada em nosso meio.

4) VISTORIA

4.1) DATA

Foi procedida a vistoria no imóvel penhorado no dia 05/julho/2.018 às 11:40 horas de conformidade com o agendado nos autos e a perícia foi recebida pela Sra. Rosana de Jesus Santos – RG: 46.920.134-4/SSP-SP administradora do Condomínio Residencial Liberty Boulevard Residence, localizado à Rua Conselheiro Furtado, 868, Bairro da Liberdade, São Paulo/SP. Esta representante do Condomínio acompanhou todas as diligencias e deu todas as

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

informações à bem dos serviços periciais. Informamos de que não compareceu nenhum representante da executada, BANCOOP e/ou OAS.

4.2) LOCAL

A quadra fiscal “023” do setor fiscal “033” onde se insere o terreno incorporado ao empreendimento em tela é formada pelas vias (vide figura I): Rua Conselheiro Furtado; Rua Tamandaré; Rua Galvão Bueno; Rua São Joaquim; atravessando uma parte da Rua da Glória; Bairro da Liberdade nesta Capital.

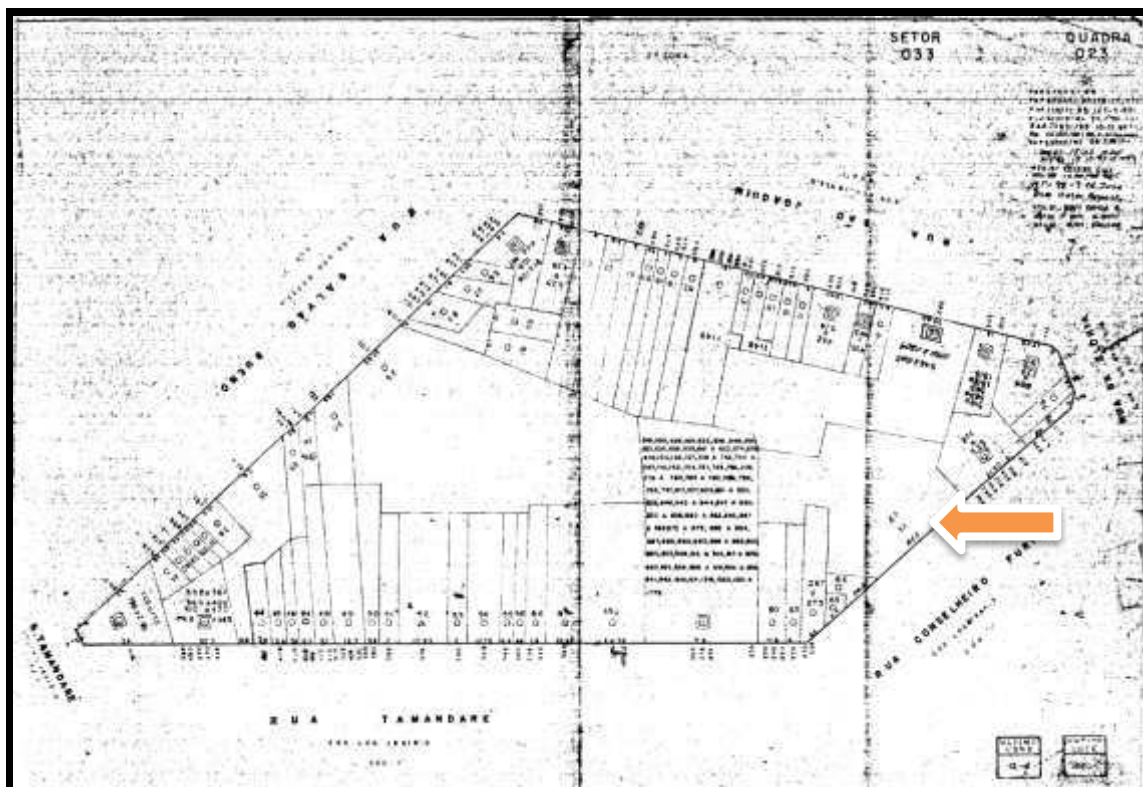


Fig. I – Quadra fiscal “023” do setor fiscal “033” onde se localiza o empreendimento em tela.

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 – 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

O lote incorporado possui “51,10m” de frente para a R. Conselheiro Furtado e área de “3.437,36m²”, portanto uma profundidade equivalente de:

$$p.e = 3437,36/51,10 = 67,26m$$

A seguir na figura II apresentamos mapa do “Google Maps” para se uma noção do entorno do edifício. A via que serve o imóvel assim como o bairro possui todos os melhoramentos públicos e equipamentos urbanos para uma boa habitabilidade.



Figura II – Posição do imóvel com relação à região.

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 – 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
 CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
 TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
 E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5**4.3) DO RESIDENCIAL LIBERTY BOULEVARD.**

O conjunto Residencial Liberty Boulevard é constituído por dois edifícios de apartamentos residenciais, denominados de bloco “A” e bloco “B”, possuindo cada um 18 andares tipo tendo ainda térreo, dois subsolos de garagens, 08 apartamentos padrão por andar, cada bloco totaliza 144 unidades e o conjunto 288 unidades, possuindo áreas de convivência social, tal como salão de festas, de jogos, playground, jardins, servido por dois elevadores da marca Atlas-Schindler cada bloco.

O bloco “B” está com suas obras concluídas há 12 (doze) anos e devidamente ocupado, o valor médio condominial é de R\$ 550,00/mês para as unidades de dois dormitórios e R\$ 480,00/mês para os de 01 dormitório, o aluguel para o de dois dormitórios é de R\$ 1.800,00/mês (pacote, isto é: condomínio e IPTU incluído).

O bloco “A” está trancado e não foi possível de uma vistoria interna, pelas declarações da Administradora, Sra. Rosana, e o que este perito pode observar temos em média para conclusão das obras:

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Revestimentos externos e parte da interna, pisos, pintura, elevadores, instalações elétricas e hidráulicas, portas, caixilhos e batentes, podemos estimar por arbitramento com auxílio das tabelas da Revista CONSTRUÇÃO – ED. PINI – Estimativas de Gastos por Etapa da Obra (%) conforme tabela da figura a seguir. Observamos que seguimos os valores médios ali consignados adaptando para o empreendimento em tela.

Mês de referência: Agosto/17

ETAPAS CONSTRUTIVAS	RESIDENCIAL								
	FINO (1)	MÉDIO (2)	POPULAR (3)	FREIO COM ELEVADOR FINO (4)	MÉDIO (5)	POPULAR (6)	FREIO COM ELEVADOR FINO (7)	MÉDIO (8)	HALPÃO (9)
Serviços preliminares	2,6 a 3,6	2,4 a 3,9	0,5 a 1,3	0,2 a 0,3	0,4 a 0,7	1,1 a 2,1	0 a 1	0,4 a 0,9	1 a 1,9
Movimento de terra	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1	0 a 1
Fundações especiais	-	-	-	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	3 a 4	4 a 5
Infraestrutura	6,6 a 7,2	3,2 a 3,8	2,3 a 4,1	1,7 a 2,2	3,2 a 3,8	3,8 a 4,3	2,7 a 3,2	3,8 a 4,6	2,7 a 3,4
Superestrutura	15 a 17,6	11 a 15,2	9,8 a 12,5	25,2 a 30,8	22,2 a 27,6	18,7 a 23,4	22,8 a 27,3	18,9 a 22,6	4,9 a 6,5
Verteção	4,8 a 8	7,7 a 12,1	7,6 a 13,6	3,4 a 4,7	4,5 a 9	6,2 a 14	3,3 a 4,7	5,2 a 8,1	1,8 a 3,2
Esquadrias	2,9 a 5,8	8 a 14,9	8,1 a 13,5	7,7 a 14,4	4,7 a 8,4	3,7 a 6,5	7,7 a 15,4	6,7 a 12,5	6,6 a 12,5
Cobertura	0 a 0,4	3,8 a 8,2	10 a 19,9	-	0,6 a 1,8	-	-	-	17,1 - 25,6
Instalações hidráulicas	10,8 a 12,7	10,9 a 12,8	11 a 12	10,4 a 12,2	9,7 a 11,4	9,4 a 10,4	9,5 a 10,5	7,4 a 8,4	4,4 a 5,3
Instalações elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	3,7 a 4,6	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5 a 6
Impermeabilização e isolamento térmico	10,3 a 13,4	0,3 a 0,7	0,4 a 0,8	1,2 a 2,4	1,2 a 1,8	4,6 a 5,9	1,8 a 2,4	5,9 a 7,2	0,9 a 1,3
Revestimento (pisos, paredes e forros)	20,8 a 28,1	24,8 a 30,9	21,1 a 29,1	21,7 a 28,2	26 a 33,1	24,4 a 34,4	17,3 a 24,3	19,8 a 25	6,9 a 9,5
Vidros	1,8 a 3,3	0,5 a 1	0,9 a 1,7	1,4 a 2,7	0,4 a 0,9	0,4 a 0,8	1,8 a 3,2	1,6 a 3,1	0 a 0,4
Pintura	3,9 a 5,6	5,8 a 7,5	3,9 a 4,8	3,4 a 4,4	4,8 a 6,6	2,6 a 3,4	7,2 a 10,9	6,4 a 8,3	4,6 a 6,9
Serviços complementares	2,1 a 3,2	0,5 a 0,7	0,5 a 1	0,3 a 0,9	0 a 1,1	0,5 a 1,1	0 a 1,1	0 a 8,3	21,1 a 30,4
Elevadores	-	-	-	1,3 a 1,7	-	-	2,7 a 3,1	-	-

Observações: (1) residência térrea (250 m²), executada com: alvenaria de tijolos comuns; caixilhos de alumínio e vidros temperados com ferragens (fechaduras e dobradiças); fachada com pintura látex acrílica sobre massa fina e sílica sobre concreto aparente. Nesse projeto ocorreu a substituição da cobertura convencional (telhas) pela laje impermeabilizada; (2) residência assobradado (215 m²), executada com: alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de ferro e madeira com pintura esmalte ou verniz; cobertura com telhas cerâmicas; fachada com pintura látex PVA sobre massa fina; (3) residência térrea (53 m²), executada com: alvenaria de blocos de concreto; vidros comuns em caixilhos de ferro com pintura esmalte, pintura interna e externa com cimento sobre massa grossa despenada; cobertura com telhas de fibrocimento; (4) Edifício residencial core 29 pavimentos (18.500 m²), executado com: alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros comuns em caixilhos de alumínio e temperados com ferragens; piso das áreas comuns revestido com granito, hall social, entrada e saída de festas com piso em placas de mármore; fachada em argamassa pré-fabricada (malha travada); cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica; (5) Edifício residencial com 4 pavimentos (1662,50 m²), executado com: alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de alumínio; piso das áreas comuns revestido com granito; entrada social com placas de mármore; fachada com pastilhas de porcelana; cobertura com telhas de fibrocimento; (6) Edifício residencial 4 pavimentos (638 m²), executado com: alvenaria de blocos de concreto; caixilhos de ferro com pintura esmalte; pintura interna e externa com cimento sobre massa grossa despenada; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica; (7) Edifício comercial 13 pavimentos (5.899 m²), executado com: alvenaria de tijolos cerâmicos; vidros temperados em caixilhos de alumínio; fachada com pintura látex acrílica sobre massa corrida e sílica sobre concreto aparente; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica; (8) Edifício comercial com 3 pavimentos (1.426 m²), executado com: alvenaria de tijolos cerâmicos; caixilhos de ferro com pintura esmalte; fachada com pintura látex acrílica sobre massa grossa despenada e placas cerâmicas; cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica; (9) Galpão Industrial (1553,50 m²), com setor administrativo acoplado, executado com: fechamento lateral em blocos de concreto e estrutura metálica com telhas de fibrocimento; piso de alta resistência a cobertura com telhas de fibrocimento.

Fonte: PINI

OCTUBRO 2017 - CONSTRUÇÃO MERCADO 195 - 59

Fig. III – Custos em percentagens das etapas de uma obra.

Podemos estimar de acordo com tabela a seguir das etapas faltantes para conclusão dos serviços.

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 – 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
 CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
 TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
 E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

N.º	Etapas construtivas	%
1	Esquadrias	7,70
2	Inst. Hidráulicas	8,00
3	Inst. Elétricas	3,70
4	Impermeabilização	1,20
5	Revestimentos	21,10
6	Vidros	1,40
7	Pintura	3,40
8	Serv. Complementares	0,30
9	Elevadores	1,30
Total a ser executado		48,10

Tabela I – Etapas construtivas faltantes.

Desta feita temos 48,10% a ser executado, logo temos 51,90% executados.

4.4) DO APARTAMENTO AVALIANDO.

A Matrícula n.º 39.867 do 1º C.R.I. (Cartório de Registro de Imóveis) da Capital assim descreve a unidade penhorada:

APARTAMENTO N.º 182, (cento e oitenta e dois – A), que localizar-se-á no 18º pavimento e terá a área privativa coberta edificada de 55,420m², a área privativa total de 55,420m², a área de uso comum coberta edificada de 30,339m², a área de uso comum descoberta de 11,036m², a área de uso comum total de 41,375m², a área total (privativa mais comum) de 96,795m², ao qual corresponderá um coeficiente de proporcionalidade (fração ideal no solo) de 0,003902, e caberá o direito de uso de 01 (uma) vaga para veículo de passeio, na garagem que localizar-se-á nos subsolos e térreo do condomínio.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

A unidade penhorada é de frente contendo dois dormitórios, sala, banheiro, cozinha, e uma vaga indeterminada para auto. Pelo que este perito pode observar podemos classificar seu padrão de acordo com as normas do IBAPE/SP - Edificações Valores de venda- versão 2.007 em: apartamento simples conforme a seguir.



Figura IV – Norma de Edificações do IBAPE/SP

RUA MAJOR QUEDINHO, 111 – 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

5) AVALIAÇÃO

5.1. METODOLOGIA ESPECÍFICA

O método a ser adotado será o comparativo direto de mercado de imóveis semelhantes em oferta para venda na mesma região geoeconômica.

5.2. PESQUISA

Procedemos a uma pesquisa na mesma região geoeconômica levantando uma amostra com oito (08) elementos conforme fichas anexas II a este laudo oficial e tabela II resumo a seguir.

AMOSTRA						
N.º	LOCAL	PREÇO	0,90*PREÇO	Au	Q	Qo
1	R. GLICÉRIO	325.000,00	292.500,00	45,00	6.500,00	6.500,00
2	R.DA GLÓRIA	467.000,00	420.300,00	50,00	8.406,00	NIHIL
3	R. GLICÉRIO	275.000,00	247.500,00	46,00	5.380,43	5.380,43
4	R.GLICÉRIO	300.000,00	270.000,00	45,00	6.000,00	6.000,00
5	R. BR. IGUAPE	375.000,00	337.500,00	60,00	5.625,00	5.625,00
6	R.GLICÉRIO	340.000,00	306.000,00	46,00	6.652,17	6.652,17
7	R.GLICÉRIO	259.000,00	233.100,00	46,00	5.067,39	5.067,39
8	R. SANTA MADALENA	550.000,00	495.000,00	64,00	7.734,38	7.734,38
MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA					6.420,67	6.137,05
LIMITE INFERIOR -30%					4.494,47	4.295,94
LIMITE SUPERIOR +30%					8.346,87	7.978,17
DESVIO PADRÃO					1.161,94	907,94
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO - C.V.					0,18	0,15

TABELA II – Pesquisa de valores e unitário básico saneado.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

Estes elementos estão em oferta de livre mercado imobiliário e colhidos junto ao site **zapimovel**. Observamos que são elementos de unidades em bom estado de conservação. Será dado um desconto 10% para previsão da elasticidade da oferta de conformidade com as normas avaliatórias.

Após saneamento da média aritmética simples dos elementos discrepantes de $\pm 30\%$ em torno da média obtivemos a média aritmética saneada de:

Q = R\$ 6.137,05/m²

5.3. CÁLCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA.

Como foram aproveitados sete (07) elementos pesquisados, temos então 06 (seis) graus de liberdade, logo: $t_{\alpha/2} = (80\%) = 0,906$ (distribuição de Student).

Cálculo dos limites:

$$LI = X - t_{\alpha/2} * S/\sqrt{n} = 6137 - 0,906 * 908/\sqrt{7} = 6137 - 311 = 5826$$

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

$$LS = X + t_{\alpha/2} * S/\sqrt{n} = 6137 + 0,906 * 908/\sqrt{7} = 6137 + 311 = 6448$$

A amplitude para um intervalo de confiança de 80% em torno da média é de:

$$AP = (LS-LI)/X = (6448 - 5826)/6137 = 0,1013 \text{ ou } 10,13\%$$

Logo de acordo com as normas avaliatórias o grau de precisão é III, pois $AP \leq 30\%$.

Portanto o unitário assim obtido possui grau de precisão III que é o máximo grau de precisão.

5.4. CAPITAL IMÓVEL

Será o simples produto do unitário básico pela área útil e aplicado o desconto do que falta para concluir a obra conforme a seguir:

$$V_I = R\$ 6.137,05/m^2 * 55,42m^2 * 0,5190$$

Em números redondos

$V_I = R\$ 176.500,00$
(cento e setenta e seis mil e quinhentos reais)

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZAENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5**6) CONCLUSÃO**

Esta perícia conclui tecnicamente, S.M.J. de V.Exa., que o justo e real valor de mercado para o imóvel em tela para a data de 01/julho/2.018 é de:

$V_I = R\$ 176.500,00$
(cento e setenta e seis mil e quinhentos reais)

7) TERMOS DE ENCERRAMENTO

Tendo realizada sua avaliação encerra esta perícia o presente laudo oficial que vai digitado em treze (13) páginas, acompanhando 26 (vinte e seis) fotos e 8 (oito) fichas de pesquisas anexas todos assinados eletronicamente.

São Paulo, 10 de julho de 2.018.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA**ENG. CIVIL - CREA/SP 060028235-5**

*MEMBRO TITULAR DO IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA.
MEMBRO TITULAR DA DIVISÃO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.
MESTRE EM SANEAMENTO AMBIENTAL PELA UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE.
ESPECIALISTA EM GESTÃO AMBIENTAL PELA ESCOLA POLITÉCNICA DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO.
PROFESSOR DO CURSO DE ENGENHARIA CIVIL DA UNIVERSIDADE SÃO JUDAS TADEU.
CONSELHEIRO DO CREA/SP - GESTÕES - 82/85-92/94-95/97.
MEDIADOR E ARBITRO MEMBRO DA CÂMARA DE MEDIAÇÃO E ARBITRAGEM DO INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.*

**RUA MAJOR QUEDINHO, 111 – 4.º AND. - CONJ. 408 - CONSOLAÇÃO
CEP 01050-030 - SÃO PAULO - SP
TEL: (11) 3231-4060 - FAX: (11) 3257-6602
E-MAIL: lpkproost@uol.com.br**

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5

ANEXO I – FOTOS



Foto 01 – Vista da R. Cons. Furtado naquele trecho



Foto 02 – Idem, sentido oposto.



Foto 03 – Entrada principal e guarita do conjunto residencial.



Foto 04 – Entrada para a garagem.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.ª CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



Foto 05 – Idem, outra vista da frente do empreendimento.



Foto 06 – Bloco “A” ainda inacabado.



Foto 07 – Detalhe.



Foto 08- Detalhe.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



Foto 09 – Detalhe do estágio das obras



Foto 10 – Idem.



Foto 11 – Idem.



Foto 12 – Idem.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



Foto 13 – Bloco “B” em uso.



Foto 14 – Outra vista do bloco “A”.



Foto 15 – Quadra poliesportiva.



Foto 16 – Churrasqueira.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



Foto 17 – Bloco “B”.



Foto 18 – Elevador.



Foto 19 – Salão de festas.



Foto 20 – Hall.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



Foto 21 – Garagem.



Foto 22 – Bloco “A” inacabado.



Foto 23 – Bloco “B”.



Foto 24 – Garagem Bloco “B”.

LUIZ FELIPE PROOST DE SOUZA

ENG.^a CIVIL - CREA /SP N.º 060028235-5



Foto 25 – Acesso ao bloco “A”.



Foto 26 – Bloco “A”.