

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da comarca de Barueri.

Autos do Processo nº 1005668-71.2013.8.26.0068/01
Autor: ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9

JOSÉ ROBERTO BANDOUC, arquiteto, CAU A97436-6, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9** em face de **BENEDICT DOMINGUES MENCK E OUTROS**, tendo realizado as diligências e averiguações necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados no seguinte:

LAUDO

ASSINADO DIGITALMENTE

JOSÉ ROBERTO BANDOUC
Arquiteto-Perito Judicial

Rua Pio XI, nº 1.632, ap. 51, Alto da Lapa, SP/SP ☒: 05468-150
☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

LAUDO

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico à **AÇÃO DE EXECUÇÃO** requerida por **ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9**, em face de **BENEDICT DOMINGUES MENCK E OUTROS**.

Segundo descreve a petição inicial de fls. 1/2, o requerido **BENEDICT DOMINGUES MENCK E OUTROS**, deixou de pagar cotas condominiais para o autor **ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9**, tudo conforme dados constantes na inicial.

Portanto, a requerente, no intuito de sanar as dívidas elencadas nos autos, vêm requerer a autorização judicial para venda do imóvel objeto desta perícia, ou seja, àquele sito a Alameda Turquesa, nº 21 (lote 1 da quadra 23), Condomínio Alphaville Residencial 9, Barueri, nesta capital

Nomeado perito judicial feito à fl. 216, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada (avaliação do referido bem), e que hora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria do imóvel no dia 04 de outubro de 2022 quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor.

Lembra este signatário que a Sra. Liliana Menck Liberate (filha do requerido), tomou ciência da vistoria por meio das comunicações feitas no próprio condomínio, onde a mesma também tem residência.

Ciente do processo junto ao Oficial de Justiça (Sr. Aparecido) e, já na presença deste perito, a Sra. Liliana não criou nenhuma objeção à solicitação da vistoria feita pelo signatário como também acompanhou todo o trabalho da perícia no imóvel.

Também fizeram parte da vistoria:

-visitas ao entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes (inclusive no próprio Condomínio);

-consultas à imobiliárias e corretores de imóveis para obtenção de elementos comparativos;

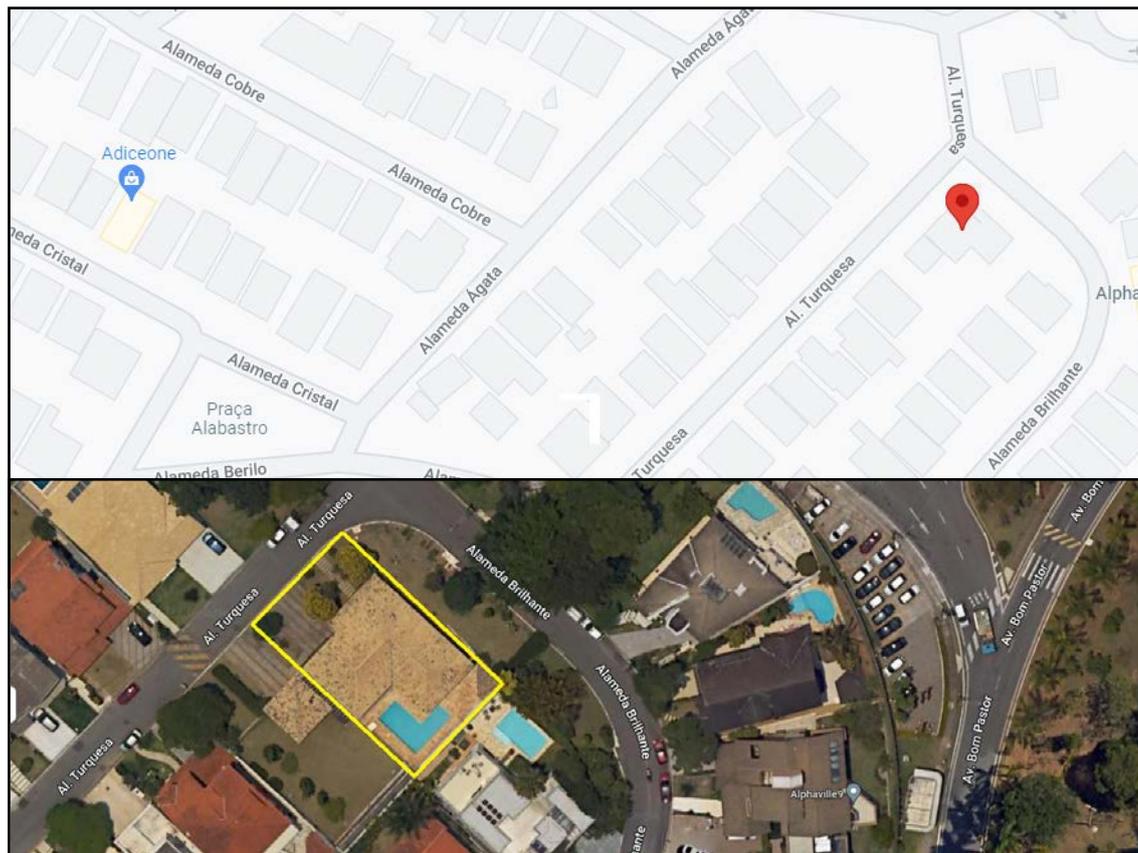
-consultas junto ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia para obtenção de índices e critérios atualizados de avaliação.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, vem representado por um terreno e suas benfeitorias, localizado na Alameda Turquesa, nº 21, (esquina com a Alameda Brilhante) Alphaville Residencial 9, Santana do Parnaíba, Barueri.



Fragmentos do *Google* Mapas com destaque para o imóvel avaliando.

DADOS CADASTRAIS DA MUNICIPALIDADE

Segundo informações obtidas junto a Matrícula nº 62.450 (fl. 182), o imóvel avaliando, em janeiro de 1989, constava no cadastro da prefeitura de Barueri sob o nº 244.511.159-0120-00000. Já no loteamento, verificado na administração do Residencial 9, o imóvel avaliando situa-se na Quadra formada pelas Alamedas Brilhante, Berilo e Turquesa.

Rua Pio XI, nº 1.632, ap. 51, Alto da Lapa, SP/SP ☎: 05468-150
 ☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

REGISTRO DE IMÓVEIS

Conforme fls. 181/183 dos autos, o imóvel tem registro no CRI da Comarca de Barueri sob a Matrícula nº 62.450, ainda titulado em nome de Benedict Domingues Menck e s/m Alfonsina Menck.

A REGIÃO

O imóvel situa-se na comarca de Barueri (com fácil acesso pela Rodovia Castelo Branco) no bairro Alphaville, que é atendido por diversas linhas da rede de transporte público de Osasco, Barueri e de São Paulo (esta pela CPTM).

A ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9 também conhecido como Alphaville Residencial 9, trata-se de um dos loteamentos residenciais de Alphaville, com fácil acesso pela alameda Rio Negro e avenida Yojiro Takaoka, referências da região por se tratar de via dotadas de diversos estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços.

O bairro é atendido por hospitais da rede pública e privada (com destaque para o complexo do hospital Albert Einstein). Também possui escolas de todos os níveis até o ensino superior. Destas destacam-se a Universidade Mackenzie, o colégio Pentágono, Pueri Domus, etc.

Na área de lazer e cultura, as opções ficam restritas a algumas salas de cinema nos centros de compras, alguns poucos teatros e as praças e alguns parques públicos.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

DESCRIÇÃO

ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9

O Condomínio denominado Alphaville Residencial 9, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, constitui-se em local com bom acesso e possuidor de todos os melhoramentos públicos (energia elétrica, luz, água tratada, rede de esgoto, vias asfaltadas, etc).

Dotado de segurança por 24hs, o condomínio Alphaville Residencial 9 possui boa malha viária e as suas quadras dispõe-se, na maior parte, em nível plano não havendo, portanto, lotes com grandes aclives ou declives.



Foto 01: Vista da portaria de acesso ao condomínio Alphaville Residencial 9.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A ALAMEDA TURQUESA, Nº 21

A Alameda Turquesa, onde se localiza o imóvel avaliando, é arborizada e asfaltada, possui guia, sarjeta e calçada em ambos os lados, provida de iluminação pública, energia elétrica e rede de abastecimento de água. A Alameda Brilhante, para qual o imóvel também faz frente, é dotada das mesmas benfeitorias



Fotos 01 e 02: Vista da Alameda Turquesa, próxima ao imóvel avaliando. No destaque, a alameda Brilhante.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

O IMÓVEL (RESIDÊNCIA) AS ÁREAS EXTERNAS

O trecho da Alameda Turquesa onde se localiza o imóvel encontra-se plano. O terreno, também em nível plano, possui área de 590,82 m², sendo 20,00m de frente (testada) para a Alameda Turquesa e 29,54m de profundidade equivalente.



Fotos 02 e 03: Vista frontal do imóvel da Alameda Turquesa. No detalhe, a vista frontal para a Alameda Brilhante.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A construção, de bom padrão, refere-se a uma casa edificada em dois pavimentos, construída entre 1987 e 1989. Os acessos se dão tanto pelas garagens, com pisos revestidos com cerâmicas de bom padrão (no nível da Alameda Turquesa), quanto por escada, em piso feito com pedras naturais (acima do nível da referida via). Verificou-se um tratamento paisagístico de padrão simples nestas áreas externas. Todo o conjunto se apresentou em estado de conservação considerado regular.



Fotos 04 e 05: Vistas dos acessos para a residência.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

As paredes externas são revestidas, parte com pintura a base de látex e outra parte com tijolos aparentes, os pisos com pedras naturais (Ardósia), as portas e janelas são de madeira e a cobertura é feita com telhas de barro sobre estrutura de madeira. Os conjuntos se apresentaram em bom estado de conservação.



Fotos 06 e 07: Vistas parciais externas.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Afora as áreas gramadas, os caminhos que circundam as áreas externas são revestidos com pedras naturais (Miracema e Mineira). No geral, todo o conjunto das áreas externas se apresentaram em estado de conservação considerado regular.



Fotos 08 e 09: Vistas parciais externas.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A área externa possui uma piscina de alvenaria estrutural, revestida internamente com azulejos de bom padrão. O piso externo é de pedra natural tipo Mineira, também de bom padrão. O conjunto se apresentou em estado de conservação considerado regular.



Foto 10: Vistas da piscina.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O IMÓVEL (RESIDÊNCIA)

A ÁREA INTERNA

A benfeitoria edificada no terreno é composta por uma residência edificada em dois níveis sendo pavimento térreo (nível da rua) composto de garagem e das dependências de empregados (quarto e sanitário). Já o pavimento superior é dotado sala para três ambientes, varanda, lavado, cozinha, depósito, área de serviço, quatro dormitórios sendo duas suítes, mais um banheiro, totalizando 301,48m² de área útil.

Na área interna pisos e paredes se apresentaram com acabamentos de cerâmicas (sanitários, área de serviço e cozinha). Na varanda, pisos são revestidos com pedra natural tipo ardósia. Na sala, tábuas de madeira de lei revestem o piso. As paredes internas e forros destes ambientes, são revestidas com pintura a base de látex. As portas e janelas são de madeira.

Já nos dormitórios, o piso é revestido com carpete, as paredes e forros revestidas com pintura a base de látex e as portas e janelas também são de madeira. Todo o conjunto interno se apresentou em estado de conservação considerado regular. Ao que tudo indica as instalações se apresentaram em bom estado de funcionamento e não há indícios de problemas estruturais, infiltrações hidráulicas graves, destelhamentos, etc. A casa possui, aproximadamente, 33 anos e se apresentou, internamente, em estado de conservação considerado regular.

Na folha seguinte, para melhor entendimento, este signatário apresenta o carimbo padrão e planta do projeto completo fornecida pela administração do Residencial 9. Na sequência, serão apresentados os fragmentos da planta baixa de cada pavimento, acompanhados das imagens registradas no imóvel pelo signatário.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

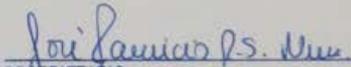
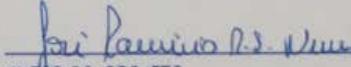
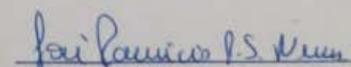
PROJETO COMPLETO		folha única
PROJETO COMPLETO DE UMA RESIDÊNCIA PARA CONSTRUÇÃO.		
LOCAL: ALAMEDA TURQUEZA-nº 21 - quadra 23- lote 1		
PROPRIETARIO- TIJOL construção e comercio ltda.		
nº contribuinte: 24451.11.59.0120.00.000		
Quadro de areas		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
AREA DO TERRENO= 590,82 m2		 PROPRIETARIO TIJOL CONSTRUÇÃO E COMERCIO LTDA.
AREA DO TERREO= 243,43 m2		
AREA PISO INFERIOR= 58,05m2		
AREA TOTAL CONSTRUIDA= 301,48m2		
TAXA OCUPAÇÃO= 0,41% COEF. APROV.= 0,51%		
		 AUTOR DO PROJETO ARQº JOSE MAURICIO REIS E SILVA NUNES CREA Nº 56.518/0 PREF. Nº 0549/85 ART. Nº 48897
		 RESPONSÁVEL TÉCNICO ARQº JOSE MAURICIO REIS E SILVA NUNES CREA Nº 56.518/0 PREF. Nº 0549/85 ART. Nº 48897

Imagem do Carimbo da planta do Projeto Completo.

Rua Pio XI, nº 1.632, ap. 51, Alto da Lapa, SP/SP ☎: 05468-150
 ☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

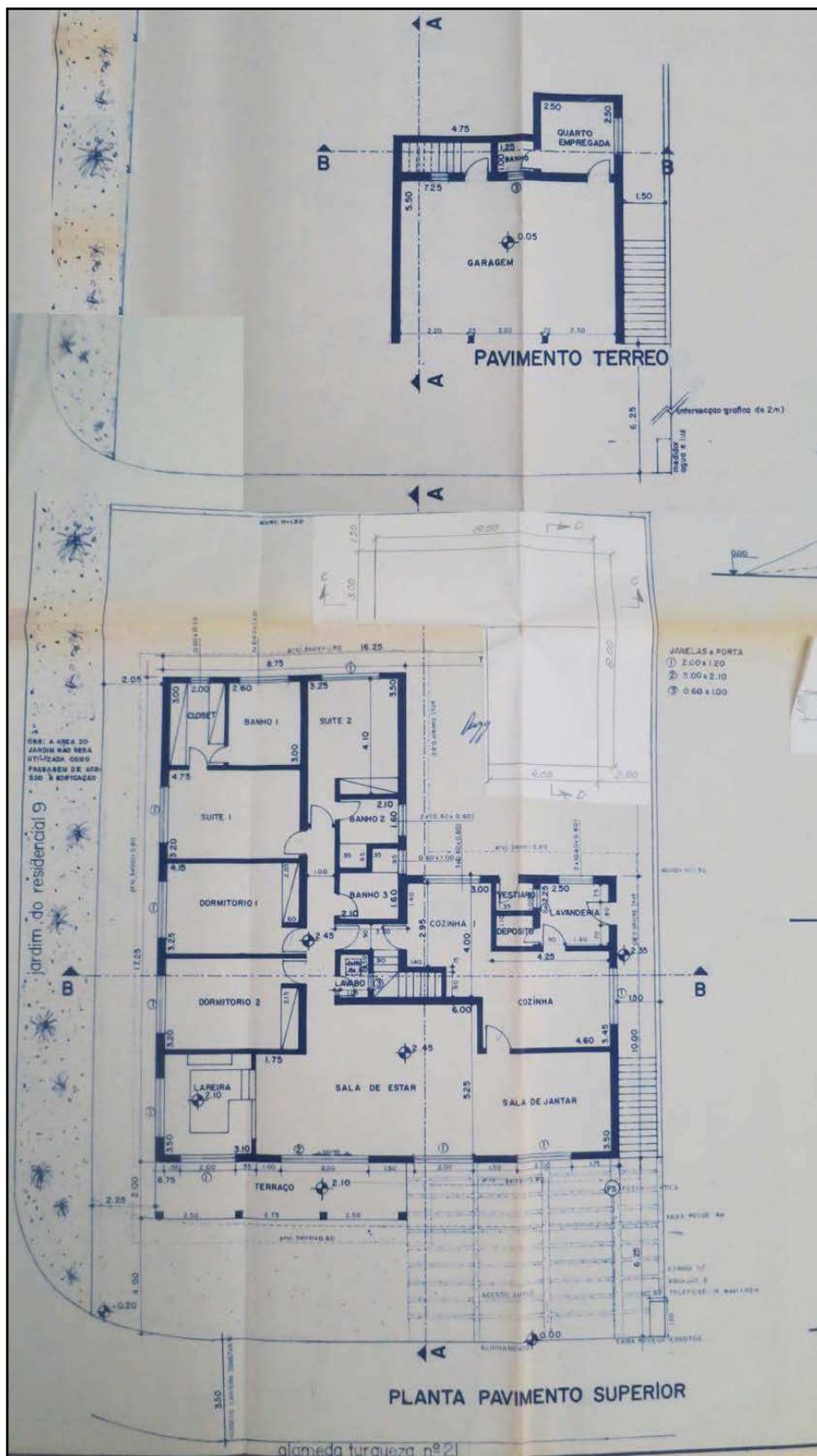


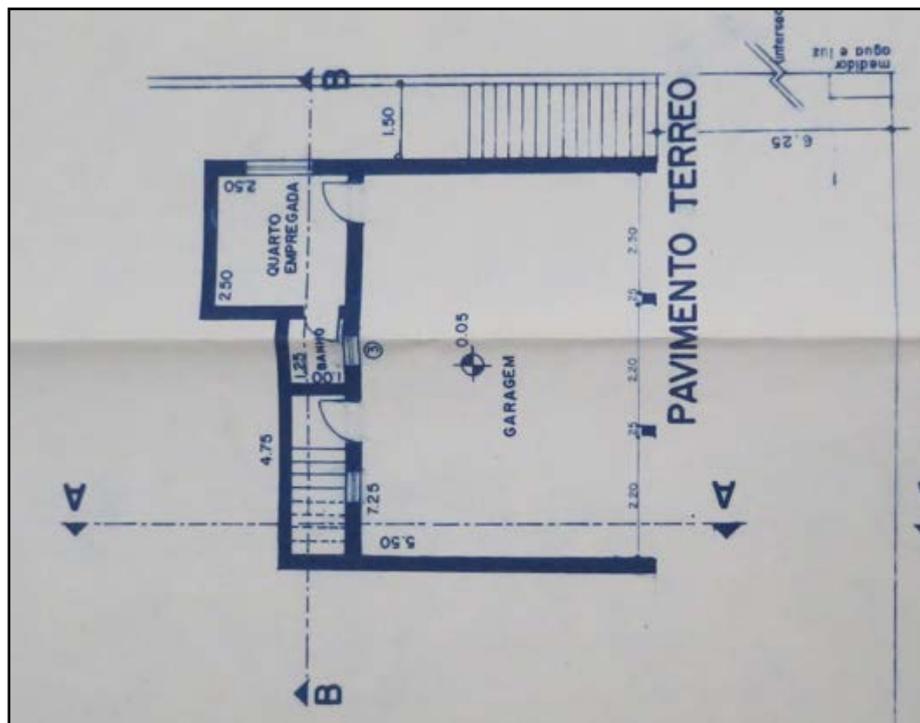
Imagem da planta do Projeto Completo.

Rua Pio XI, nº 1.632, ap. 51, Alto da Lapa, SP/SP ☒: 05468-150
 ☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

PAVIMENTO TERREO



A construção do pavimento térreo é composta de garagens e dependências de empregados (quarto e sanitário). As garagens possuem pisos revestidos com cerâmicas de alta resistência e as paredes e forros com pintura a base de látex.

Já nas dependências de empregados, pisos são revestidos com cerâmicas de padrão simples e as paredes e forros com pintura a base de látex. As janelas e portas são de madeira, tudo de padrão simples e em estado de conservação considerado regular.

A seguir, algumas imagens destes ambientes registradas na ocasião da vistoria.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

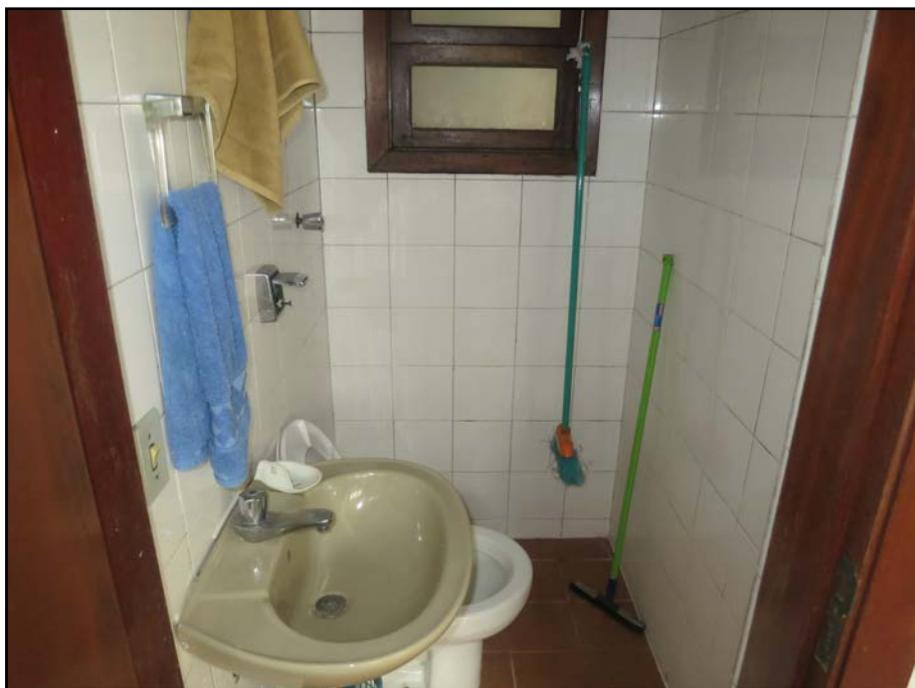


Fotos 11 e 12: Vistas parciais da garagem.

Rua Pio XI, nº 1.632, ap. 51, Alto da Lapa, SP/SP ☎: 05468-150
☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



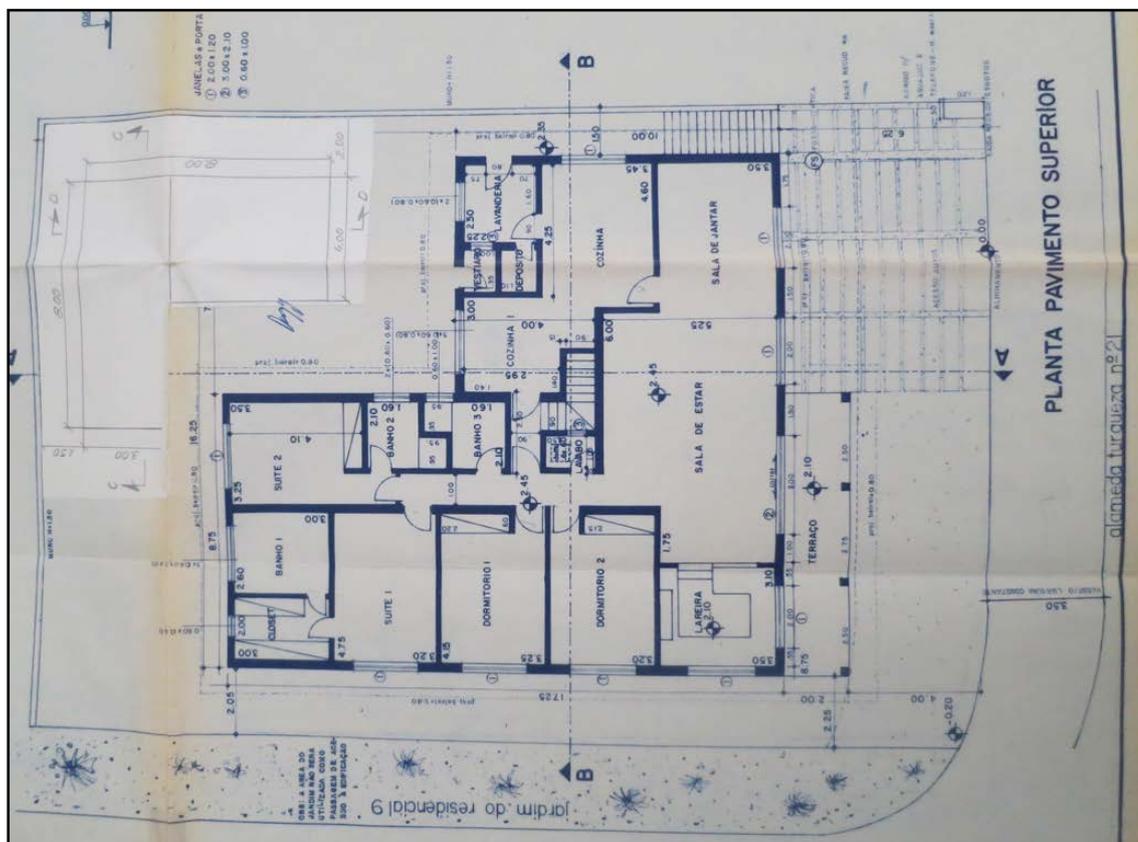
Fotos 13 e 14: Vistas das dependências de empregados.

Rua Pio XI, nº 1.632, ap. 51, Alto da Lapa, SP/SP ☎: 05468-150
☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

PAVIMENTO SUPERIOR



As salas para três ambientes, possuem piso de tábuas de madeira de lei, as paredes e forros com pintura a base de látex. As janelas e portas são de madeira. Os dormitórios possuem os mesmos acabamentos contudo, os pisos são revestidos de carpete.

Os sanitários possuem pisos e paredes revestidos com cerâmicas de bom padrão, louças e metais sanitários também de bom padrão. Em todos existem área para box, com fechamento em vidro temperado. Já no sanitário da suíte principal constou instalada uma banheira de hidromassagem. Tudo de padrão simples e em estado de conservação considerado regular.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 15 e 16: Vistas parciais das salas.

Rua Pio XI, nº 1.632, ap. 51, Alto da Lapa, SP/SP ☒: 05468-150
☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 17, 18 e 19: Vistas dos dormitórios 1 e 2 e do banho 3.

Rua Pio XI, nº 1.632, ap. 51, Alto da Lapa, SP/SP ☎: 05468-150
☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 20, 21 e 22: Vistas da suíte 1.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 23 e 24: Vistas da suíte 2.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A cozinha possui piso e paredes revestidos com cerâmicas. O forro é acabado com pintura a base de látex e as esquadrias são de madeira (janelas e portas). Possui mobiliário planejado feito em madeira laminada. Os tampos de bancada são de granito com cubas em aço inoxidável. A área de serviço possui os mesmos acabamentos. Tudo de bom padrão e em bom estado de conservação.



Fotos 25 e 26: Vistas parciais da cozinha.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Foto 27: Vista parcial da área de serviço.

Na área externa consta uma pequena edificação destinada a churrasqueira. O piso é revestido com pedra natural, as paredes são revestidas em parte com cerâmica e em parte com pintura a base de látex e os caixilhos (portas e janelas) são de madeira. Tudo de bom padrão e em estado regular de conservação



Fotos 28 e 29: Vistas da churrasqueira.

A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para a fixação do justo e correto valor do imóvel avaliando, o Jurisperito se valerá do **método de custo da reprodução de benfeitorias** (para a avaliação da construção edificada no imóvel) e do **método comparativo direto** (para a avaliação do terreno) onde serão analisados dados de diversos imóveis (terrenos e casas) negociados e/ou em oferta de venda na região. Portanto, o real valor do imóvel (RVI), refere-se ao produto da soma do valor obtido na avaliação das benfeitorias (Vb) com o valor obtido na avaliação do terreno (Vt).

O VALOR DAS BENFEITORIAS (Vb)

Para a fixação do justo e correto valor das construções existentes no imóvel, o Jurisperito se valerá do **método de custo da reprodução de benfeitorias**. O referido método consta nas normas de avaliações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

A construção será classificada e todas as operações de cálculos serão pautadas conforme orientações da cartilha do IBAPE denominada “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”. Para tais procedimentos e conforme diretriz normativa, será adotado o valor atual do CUB, sugerido pelo SINDUSCON-SP.

Portanto, importante que se estabeleça o grupo e padrão construtivo da construção residencial objeto desta avaliação e o seu valor unitário que será a base para os procedimentos dos cálculos.

De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o imóvel deve ser classificado como do tipo:

RESIDÊNCIA (grupo casa 1.2):

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS	
2.6	PADRÃO SUPERIOR
<p>Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas com proteção térmica. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas com pedras ou cerâmicas especiais, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida, textura acrílica ou com aplicação de pedras ou equivalente.</p> <p>Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda, tais como:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Pisos: assoalho; carpete de alta densidade; cerâmica esmaltada; placas de mármore, de granito ou similar com dimensões padronizadas. ■ Paredes: pintura acrílica sobre massa corrida ou gesso; cerâmica, fórmica ou pintura especial nas áreas frias. ■ Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira. ■ Instalações hidráulicas: completas e executadas atendendo a projetos específicos; banheiros com peças sanitárias, metais e seus respectivos componentes de qualidade, podendo ser dotados de sistema de aquecimento central. ■ Instalações elétricas: completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e componentes de qualidade, inclusive pontos de telefone, de TV a cabo e, eventualmente, equipamentos de segurança. ■ Esquadrias: madeira estruturada, ferro e/ou de alumínio, caracterizadas por trabalhos e projetos especiais. 	

Valor Unitário: Médio=2,656 de H₈2N
Intervalo de variação=**2,356** a 3,008 de H₈2N.

O valor unitário referente à classificação do imóvel deverá ser atualizado e para tanto o mesmo se aplicará em operação aritmética simples sobre o valor do CUB (Custo Unitário Básico – R₈N) atual, fixado pelo SINDUSCON-SP em **R\$ 1.906,94/m²** em setembro de 2022.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Portanto, aplicado ao CUB, o valor sugerido pela classificação fica corrigido em **R\$ 4.492,75/m²** (R\$ 1.906,94 x 2,356) para a construção existente.

Depreciação:

O imóvel em questão tem aproximadamente 30 anos e a operação a seguir será feita de acordo com o método HOSS/HEIDECKE, onde o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) obtido através da fórmula **Foc = R+Kx(1-R)**, onde:

“R” é o coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1.

“K” é o coeficiente de ROSS/HEIDECKE, encontrado na tabela 2.

As tabelas citadas e os outros demais índices utilizados para a obtenção do fator citado, encontram-se constantes nas normas de Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP (VEIU-2019). O resultado da operação supracitada é:

Foc = 0,716, o que significa que este imóvel vale 71,60 % do valor de um equivalente novo e sem uso.

Portanto $R\$ 4.492,75 \times 0,716 = R\$ 3.216,80$.

Enfim, a construção da residência em questão vale **R\$ 3.216,80/m²**.

A área construída do imóvel tem aproximadamente 345,48m², divididos em duas categorias, ou seja, área da casa principal (262,98m² a 100%) e área de piscina mais a área da garagem (44,00m² + 38,50 a 40%):

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Casa Princ. R\$ 3.216,80 x 1,0 x 262,98m² = R\$ 845.954,06
 Piscina+Garagem R\$ 3.216,80 x 0,4 x 82,50m² = R\$ 106.154,40

Totalizando = R\$ 952.108,46

Portanto, só a construção da casa valeria, em números arredondados:

R\$ 952.108,00

(novecentos e cinquenta e dois mil e cento e oito reais).

em outubro de 2022

No entanto, precisamos definir o valor do terreno, para somá-lo ao valor da construção e assim encontrar o real valor de reprodução do imóvel.

O VALOR DE TERRENO (V_t)

Para definir o valor do terreno o mesmo será considerado como estando limpo, sem construções, desimpedido e com a documentação em ordem e isento de dívidas. Da mesma forma como os elementos comparativos homogeneizados.

De acordo com a *NORMA DO IBAPE*, o terreno se enquadra no **TIPO:**

3ª ZONA:

*residencial horizontal alto:
 profundidade equivalente de 30m a 60m.
 testada ideal 15m.*

Na tabela de homogeneização juntada a seguir, onde serão feitos os estudos sobre os comparativos para a obtenção do valor por metro quadrado “ φ m”, constará também os cálculos finais referentes ao valor do terreno avaliando onde, com base nas frações estabelecidas nas normas, serão apurados os seguintes fatores:

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Frente do terreno:

Profundidade do terreno:

Fator esquina

Fator topografia

...através da seguinte expressão:

$$V_t = \varphi_m \times A_t \times \frac{(F_1)^{0,20}}{F_2} \times \frac{(P_1)^{0,5}}{P_2} \times C_e \times C_{tp}$$

Onde

F1 = Frente projetada.

F2= Frente referência.

P1= Profundidade equivalente.

P2= Profundidade referência.

Ctp= Coeficiente de topografia.

Ce= Coeficiente de esquina

OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO

Nos casos de ofertas que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto, chamado de fator de oferta, correspondente a 10%, compensando-se, assim, a sua superestimativa natural ($F_{of} = 0,9$)

Quanto ao índice fiscal, neste caso, onde todos os elementos se situam no mesmo condomínio do que o do imóvel avaliando, o fator de localização (referenciado pelo índice fiscal municipal) será descartado.

Portanto, lembra este perito que todos os cinco (05) elementos comparativos estão situados no condomínio Alphaville Residencial 9.

Para cada elemento aplicaremos a expressão abaixo e encontraremos o valor aproximado do Valor Unitário (m²):

$$V_u = \frac{(V_t - V_b)}{(A_t)} \times (F_{of}) \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_{top}$$

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Onde,

$V_u =$	Valor Unitário (m^2)
$V_t =$	Valor do Terreno
$V_b =$	Valor da Benfeitoria
$A_t =$	Área do Terreno
$F_{of} =$	Fator oferta
$F_t =$	Fator testada
$F_p =$	Fator profundidade
$F_e =$	Fator esquina (frentes múltiplas)
$F_{top} =$	Fator topografia
$F_{if} =$	Fator índice fiscal

Para cada fator será adotada a fração correspondente aos valores do paradigma e do imóvel (conforme as normas estabelecidas). Estes cálculos estarão contidos na tabela de homogeneização apresentada ao final.

Valores paradigma (terrenos na 2ª Zona)

Frente = *neste caso 12,00m (padrão do condomínio)*

Profundidade = *de 30,00m a 60,00m*

Índice fiscal = *desconsiderar*

Fator esquina = *meio de quadra (1,0)*

Fator topografia = *plana (1,0)*

Fator solo = *seco (1,0)*

Fator oferta = *em oferta (0,9)*

O objetivo desta Homogeneização é fazer com que cada elemento se aproxime ao máximo de um modelo, ou seja, um paradigma estabelecido com base nas características de classificação do imóvel avaliando. Após a descrição de cada elemento será elaborada uma tabela contendo todas as informações necessárias à homogeneização.

Vale lembrar que em casos de imóveis com benfeitorias (construções), as mesmas serão avaliadas pelo método de *custo de reprodução de benfeitorias* e serão subtraídas do valor total do imóvel, para que se prevaleça somente o valor do terreno.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Lembra este signatário que, em relação ao fator frente, dadas as características de padrão do condomínio Alphaville Residencial 9, a metragem de frente adotada para a homogeneização dos elementos comparativos e para a avaliação do imóvel, será de 12,00, pois esta é a medida padrão na maioria dos lotes no referido condomínio.

Todos os elementos do comparativo, além de estarem localizados no mesmo condomínio, são representados por terrenos sem benfeitorias.

Seguem-se as descrições dos elementos comparativos, em número de 5 (cinco), que vão numerados para melhor entendimento da tabela de homogeneização.

ELEMENTO N° 01

data _____: outubro de 2022.
 endereço _____: Al. Pérola, s/n°
 melhoramentos _____: todos.
 topografia _____: plano.
 solo _____: seco.
 área _____: 385,00m².
 frente _____: 12,00m.
 prof. equivalente _____: 32,08m.
 preço e condições _____: R\$ 800.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____: oferta.
 ofertante _____: Casa Jardim Imóveis.
 contato _____: Sra. Sueli - fone: 4195-5800.
 obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times Fif \times Fof \times Fe \times Ftop$$

$$Vu = R\$ 3.000,00/m^2$$

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO N° 02

data _____ : outubro de 2022.
 endereço _____ : Al. Brillhante, s/n°
 melhoramentos _____ : todos.
 topografia _____ : plano.
 solo _____ : seco.
 área _____ : 540,00m².
 frente _____ : 14,00m.
 prof. equivalente _____ : 38,57m.
 preço e condições _____ : R\$ 1.100.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____ : oferta.
 ofertante _____ : Alpha Imóveis.
 contato _____ : Sra. Lucineide - fone: 4195-0195.
 obs.: só terreno.

$$V_u = \frac{(V_t - V_b)}{(A_t)} \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_e \times F_{top}$$

$$V_u = \text{R\$ } 2.675,68$$

ELEMENTO N° 03

data _____ : outubro de 2022.
 endereço _____ : Al. Topázio, s/n°
 melhoramentos _____ : todos.
 topografia _____ : plano.
 solo _____ : seco.
 área _____ : 360,00m².
 frente _____ : 12,00m.
 prof. equivalente _____ : 30,00m.
 preço e condições _____ : R\$ 700.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____ : oferta.
 ofertante _____ : Casa Jardim Imóveis.
 contato _____ : Sra. Sueli - fone: 4195-5800.
 obs.: só terreno.

$$V_u = \frac{(V_t - V_b)}{(A_t)} \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_e \times F_{top}$$

$$V_u = \text{R\$ } 2.558,14/m^2$$

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO N° 04

data _____ : outubro de 2022.
 endereço _____ : Al. Topázio, s/n°
 melhoramentos _____ : todos.
 topografia _____ : plano.
 solo _____ : seco.
 área _____ : 560,00m².
 frente _____ : 14,00m.
 prof. equivalente _____ : 40,00m.
 preço e condições _____ : R\$ 1.500.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____ : oferta.
 ofertante _____ : Alpha Imóveis.
 contato _____ : Sra. Lucineide - fone: 4195-0195.
 obs.: só terreno.

$$V_u = \frac{(V_t - V_b)}{(A_t)} \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_e \times F_{top}$$

$$V_u = \text{R\$ } 2.475,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO N° 05

data _____ : outubro de 2022.
 endereço _____ : Al. Prata, s/n°
 melhoramentos _____ : todos.
 topografia _____ : plano.
 solo _____ : seco.
 área _____ : 487,00m².
 frente _____ : 12,00m.
 prof. equivalente _____ : 40,58m.
 preço e condições _____ : R\$ 1.100.000,00.
 tipo de negócio _____ : vendido.
 ofertante _____ : Alpha Imóveis.
 contato _____ : Sra. Lucineide - fone: 4195-0195.
 obs.: só terreno.

$$V_u = \frac{(V_t - V_b)}{(A_t)} \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_e \times F_{top}$$

$$V_u = \text{R\$ } 2.211,30/\text{m}^2$$

A TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO											
elemento 1			elemento 2			elemento 3			elemento 4		
preço	R\$	800.000,00	preço	R\$	1.100.000,00	preço	R\$	700.000,00	preço	R\$	1.500.000,00
construção	R\$	-	construção	R\$	-	construção	R\$	-	construção	R\$	-
área		385,00	área		540,00	área		360,00	área		560,00
frente		12,00	frente		12,00	frente		12,00	frente		12,00
frente		12,00	frente		14,00	frente		12,00	frente		14,00
profundidade		32,08	profundidade		38,57	profundidade		30,00	profundidade		40,00
profundidade		32,08	profundidade		38,57	profundidade		30,00	profundidade		40,00
índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000
índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000
negócio		0,90	negócio		0,90	negócio		0,90	negócio		0,90
esq./loc.		1,00	esq./loc.		1,00	esq./loc.		1,00	esq./loc.		1,00
topografia		1,00	topografia		1,00	topografia		1,00	topografia		1,00
equivalente		1.870,13	equivalente		1.764,03	equivalente		1.750,00	equivalente		2.319,58
elemento 5			elemento 6			elemento 7			elemento 8		
preço	R\$	1.100.000,00	preço			preço			preço		
construção	R\$	-	construção			construção			construção		
área		487,00	área			área			área		
frente		12,00	frente			frente			frente		
frente		12,00	frente			frente			frente		
profundidade		40,58	profundidade			profundidade			profundidade		
profundidade		40,58	profundidade			profundidade			profundidade		
índice fiscal		1,0000	índice fiscal			índice fiscal			índice fiscal		
índice fiscal		1,0000	índice fiscal			índice fiscal			índice fiscal		
negócio		0,90	negócio			negócio			negócio		
esq./loc.		1,00	esquina			esquina			esquina		
topografia		1,00	topografia			topografia			topografia		
equivalente		2.032,85	equivalente			equivalente			equivalente		
no.	úteis		no.	úteis		paradigma			minimo		1.363,12
1	1.870,13		1	1.870,13		testada		12,00	média saneada		1.947,32
2	1.764,03		2	1.764,03		profund.mínima		30,00	máximo		2.531,51
3	1.750,00		3	1.750,00		profund.máxima		30,00			
4	2.319,58		4	2.319,58		índice fiscal fiscal		1,0000	terreno		590,82
5	2.032,85		5	2.032,85		meio de quadra		0,00	testada		20,00
6	0,00		6	0,00		zona		1,00	profundidade		29,54
7	0,00		7	0,00		topografia		1,00	fator esquina		1,01
8	0,00		8	0,00					fator topografia		1,00
	9.736,59			9.736,59		minimo		1.363,12	valor m2		2.217,51
						média saneada		1.947,32	valor total 1	R\$	1.310.147,31
						máximo		2.531,51	fator de liquidez		1,00
									valor de venda	R\$	1.310.147,31

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Sobre os cinco elementos, obtivemos num primeiro cálculo, a média de R\$ 1.947,32 /m² para um valor limite mínimo de R\$ 1.363,12 e máximo de R\$ 2.531,51, onde todos os cinco elementos foram aproveitáveis. Portanto a média de R\$ 1.947,32/m², aplicada na expressão:

$$Vt = \varphi m \times At \times \frac{(F1)^{0,20}}{F2} \times \frac{(P1)^{0,5}}{P2} \times Ce \times Ctp \times Fo$$

...resultará o valor de **R\$ 1.310.147,31** considerando nesta operação os percentuais de acréscimo e/ou descontos.

Portanto, o **valor comercial do terreno**, em números arredondados, é de:

R\$ 1.310.147,00

(Um milhão, trezentos e dez mil e cento e quarenta e sete reais)

em outubro de 2022

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O REAL VALOR DO IMÓVEL

Sabemos que o REAL VALOR DO IMÓVEL é a soma do VALOR DA CONSTRUÇÃO mais o VALOR DO TERRENO, conseqüentemente:

$$RVI = (Vc + Vt)$$

$$RVI = R\$ 952.108,00 + R\$ 1.310.147,00$$

ou seja,

R\$ 2.262.255,00

(Dois milhões, duzentos e sessenta e dois mil e duzentos e cinquenta e cinco reais).

em outubro de 2022

***Obs.1:** A avaliação se deu sobre o terreno e a construção, dentro das normas estabelecidas e adotadas, as quais não fazem referência as questões de dívidas com o Município, pendências previdenciárias, custos com averbações no Registro de Imóvel ou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel.

***Obs.2:** A avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de nível de rigor normal e as características físicas do terreno adotadas para os devidos cálculos foram obtidas junto aos documentos constantes nos autos e confirmadas no local.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

RESUMO:

OBJETO DA AVALIAÇÃO:	Residência.
ENDEREÇO:	Alameda Turquesa, nº 21, Condomínio Alphaville Residencial 9, Barueri, nesta capital.
REGISTRO:	Matrícula nº 62.450 CRI Barueri
VALOR DA CONSTRUÇÃO:	R\$ 952.108,00.
VALOR DO TERRENO:	R\$ 1.310.147,00.
VALOR TOTAL DO IMÓVEL:	R\$ 2.262.255,00.
DATA DA AVALIAÇÃO:	outubro de 2022.
MÉTODO UTILIZADO:	comparativo direto.
UNIVERSO:	cinco elementos.
LOCALIZAÇÃO DO UNIVERSO:	no mesmo condomínio.
MARGEM DE ERRO:	(+ 10%) R\$ 2.488.480,50 R\$ 2.262.255,00 (- 10%) R\$ 2.036.029,50

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o laudo em 39 (trinta e nove) folhas, numeradas, datadas e assinadas digitalmente.

São Paulo, 10 de outubro de 2022.

ASSINADO DIGITALMENTE

JOSÉ ROBERTO BANDOUC
Arquiteto - Perito Judicial

Rua Pio XI, nº 1.632, ap. 51, Alto da Lapa, SP/SP ☒: 05468-150
☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br