

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPÉ-SP
Fernando Rosolia Dabdab
Av. Paulista, 2.444 n.º 103 São Paulo SP Tel. (11) 3258-8125

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO - SP.

Ação: Execução de Título Extrajudicial
Processo: nº 0010813-29.2013.8.26.0100
Requerente: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A
Requerido: Hdsp Comércio de Veículos Ltda

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e comprometido nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, muito respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

572 /

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 554, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação dos Imóveis referentes às unidades autônomas ou conjuntos comerciais de nº 142, 143 e 144 (14º andar) do Edifício Brasilinterpart com endereço à Av. Nações Unidas nº 11.633 e Rua Guararapes nº 2.064 e 2.096 - Brooklin Novo - S. Paulo - SP, Estado de São Paulo.

O Autor requer a execução dos imóveis acima descritos que foram penhorados como pagamento de crédito.

2. VISTORIA

2.1. Localização:

A Vistoria foi realizada no dia 02 de junho de 2016.

A localização é apresentada em mapa do Anexo I deste Laudo.

As unidades de nº 143 e 144 estão em uso. A unidade 142 está vaga.

2.2. Características da região:

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão superior destinadas para uso comercial.

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios comerciais com 15 pavimentos, de padrão superior, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades verificam-se estabelecimentos comerciais de produtos e serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus e trem).

2.4. Os Imóveis Avaliandos

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Av. Nações Unidas e há outra entrada na Rua Guararapes nº 2.064 e 2.096. O Condomínio Edifício Brasilinterpart é formado por um bloco de edifício, com quatro unidades em cada um dos 20 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

2.4.1. O conjunto 142 avaliando tem uma idade aparente de 20 anos; possui 369,6370m² de área construída total, sendo:

- Área privativa:	177,9500 m ²
- Área comum:	191,6870 m ²

Área ponderada: $177,95 - 2 \text{ vagas} = 156,95\text{m}^2$

O conjunto possui uma recepção, sala principal tipo "open space", uma sala de TI, dois sanitários e uma copa.

O conjunto apresenta piso cerâmico nas áreas molhadas e piso em carpete em todos os outros ambientes, com rede de lógica bem distribuída. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, forro de gesso com luminárias de embutir e caixilhos de alumínio. Nos sanitários e na copa, paredes com azulejos até o teto.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

De acordo com Matrícula nº 137.040 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, (nos Autos às fls. 531) o imóvel avaliando possui Inscrição Cadastral sob nº 085.428.0047-8

O conjunto 142 está desocupado.

Fernando Rosolia Dabdab

574

2.4.2. O conjunto 143 avaliando tem uma idade aparente de 20 anos; possui 553,7670m² de área construída total, sendo:

- Área privativa: 254,2700 m²
- Área comum: 299,4970m²

O conjunto possui uma recepção, sala principal tipo "open space", uma sala de trabalho separada, dois sanitários e uma sala de reuniões.

O conjunto apresenta piso cerâmico nas áreas molhadas e piso em carpete em todos os outros ambientes, com rede de lógica bem distribuída. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, forro de gesso modular com luminárias de embutir e caixilhos de alumínio. Na recepção há piso em tábuas de madeira.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

De acordo com Matrícula nº 137.041 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, (nos Autos às fls. 521) o imóvel avaliando possui Inscrição Cadastral sob nº 085.428.0081-3

505

2.4.3. O conjunto 144 avaliando tem uma idade aparente de 20 anos, possui 420,7690 m² de área construída total, sendo:

- Área privativa: 188,3200 m²
- Área comum: 232,4490 m²

Área ponderada: 177,95 - 1 vaga = 167,45m²

O conjunto possui 03 pequenas salas de reunião, uma sala de treinamento/conferência, uma sala convivência e copa, dois sanitários e uma pequena copa.

O conjunto apresenta piso cerâmico nas áreas molhadas e piso em carpete em quase todos os outros ambientes, com rede de lógica bem distribuída. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, forro de gesso modular com luminárias de embutir e caixilhos de alumínio. Na sala convivência e copa e na sala de treinamento/conferência há piso em tábuas de madeira.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

De acordo com Matrícula nº 137.042 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, (nos Autos às fls. 541) o imóvel avaliando possui Inscrição Cadastral sob nº 085.428.0075-3

Os conjuntos 143 e 144 estão ocupados e interligados pela mesma empresa.

3. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

3.1. Método Adotado

A avaliação do imóvel será feita pelo Método Comparativo, em função dos preços pesquisados de diversos apartamentos colocados a venda e vendidos, homogeneizando-se as variáveis das unidades encontradas na mesma região.

3.2. Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011".

4. AVALIAÇÃO

Procedendo-se a pesquisa na região a fim de se obter diversos valores com a finalidade de se determinar o valor médio do preço de venda de apartamentos, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um conjunto de padrão superior, com todos os melhoramentos, com 20 anos de idade aparente. Estado de conservação necessitando de reparos simples.

O item 4.2. deste Laudo apresenta os elementos comparativo e os valores calculados.

Depreciação pela Idade e Conservação

Através do método Ross-Heideck, calculamos o seguinte fator de adequação à idade e conservação (Foc):

$Foc = R + K \times (1-R)$, neste caso $R (\%) = 0,2$, segundo a tabela de vida referencial e valor residual para idade estimada = 20 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $20/60 = 0,33$. Com esse valor, usa-se 34% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,632. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,632 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,632 \times 0,8 = 0,2 + 0,506 = 0,706$$
$$Foc = 0,706$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, segundo a tabela de vida referencial e valor residual do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/ SP.

K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

4.1.

1	2										3				4			5
	Dados do Comparativo										Localização				Idade e Padrão Construtivo			
Elemento	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m²	Vagas de Garagem	lc	Foc	qt	qc	Parcela Terreno P%	Fator	Varição R\$/m²	V1 R\$/m²	Parcela Construção P%	Fator	Varição R\$/m²	V2 R\$/m²	Composição dos Fatores Valor Final R\$/m²	
1	10.868,18	2476,00	330,000	9	2,286	0,748	284,76	7.864,10	3,49%	0,990	-112,05	10.755,14	96,51%	0,945	-534,53	10.220,61	10.160,81	
2	8.102,54	1705,00	319,000	5	2,286	0,706	195,09	7.418,32	2,58%	1,001	-4,15	8.106,70	97,42%	1,000	0,00	8.106,70	8.106,70	
3	8.593,76	1739,00	177,500	4	2,286	0,706	200,00	7.418,32	2,63%	1,000	0,00	8.592,76	97,37%	1,000	0,00	8.592,76	8.592,76	
4	8.611,41	2476,00	178,500	4	2,286	0,706	284,76	7.418,32	3,70%	0,989	-94,76	8.516,66	96,30%	1,000	0,00	8.516,66	8.516,66	
5	10.706,80	1597,00	309,000	7	2,286	0,748	183,67	7.864,10	2,28%	1,002	21,73	10.728,62	97,72%	0,945	-592,06	10.136,57	10.136,57	
Média	9.376,54											9.340,15				9.139,02	9.102,64	
Desvio padrão	1.305,36											1.292,90				985,83	972,14	
Cv	13,92%											13,84%				10,79%	10,68%	

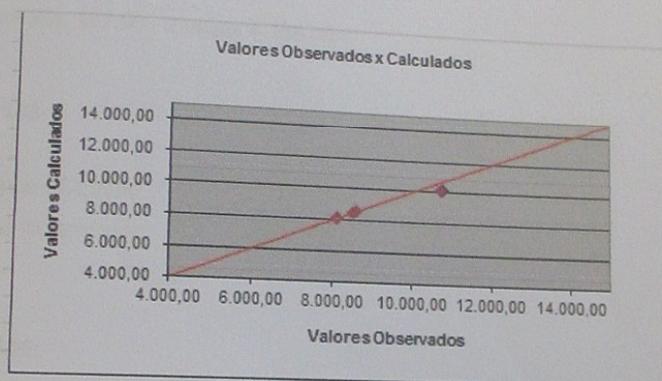
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando	
Índice Fiscal =	1739,00
Área Terreno =	4599,08
Valor Unitário do Terreno na região =	2.000,00
Coefficiente de Aproveitamento =	10,0
Índice Padrão Construção =	2,286
Foc (20 anos, estado s) =	0,706

Limites e Média Saneada	
Limite Inferior (30%)	6.371,85
Limite Superior (4.30%)	11.833,43
Elementos Discrepantes	
Média Saneada	8.182,64

paradigma = 5 vagas

578

N	Observados	Calculados
1	10.868,18	10.160,61
2	8.102,54	8.106,70
3	8.593,76	8.593,76
4	8.611,41	8.516,66
5	10.706,80	10.135,47



59

4.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – CONJUNTOS COMERCIAIS

As amostras tiveram o mesmo padrão do conjunto avaliando em edifícios comerciais similares. São características dos elementos avaliados:

Localização: Av. Nações Unidas nº 11.633 e Rua Guararapes nº 2.064 e 2.096

Empreendimento: Condomínio Edifício Brasilinterpart

Bairro: Brooklin Novo

Cidade: São Paulo SP

Conjunto 142

Área privativa: 177,95m²

03 vagas de automóveis

Área ponderada: 177,95 - 2 vagas = 156,95m²

Conjunto 143

Área privativa: 254,27m²

05 vagas de automóveis

Conjunto 144

Área privativa: 188,32m²

04 vagas de automóveis

Área ponderada: 177,95 - 1 vaga = 167,45m²

580/

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Conjunto Comercial**

Localização: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini - Brooklin Novo - S. Paulo - SP
Contato: 3035.1240 Vizzio Imóveis

Área privativa: 288,00m²

09 vagas de automóveis

Área ponderada: 288,00 + 42,00 (4 vagas) = 330,00m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Venda: R\$ 3.985.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: junho de 2016

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 10.160,61/ m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Conjunto Comercial**

Localização: Rua Luigi Galvani - Brooklin Novo - S. Paulo - SP

Contato: 3035.1240 Vizzio Imóveis

Área privativa: 319,00m²

05 vagas de automóveis

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Venda: R\$ 2.871.900,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: junho de 2016

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 8.106,70/ m²

581

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Conjunto Comercial**

Localização: Av. Nações Unidas - Brooklin Novo – S. Paulo – SP
Contato: 3035.1240 Vizzio Imóveis

Área privativa: 188,00m²

04 vagas de automóveis

Área ponderada: 188,00 – 10,50 (01 vaga) = 177,50m²

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Venda: R\$ 1.694.880,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: junho de 2016

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 8.593,76/ m²

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Conjunto Comercial**

Localização: Av. Eng. Luiz Carlos Berrini - Brooklin Novo – S. Paulo – SP

Contato: 3035.1240 Vizzio Imóveis

Área privativa: 189,00m²

04 vagas de automóveis

Área ponderada: 189,00 – 10,50 (01 vaga) = 177,50m²

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Venda: R\$ 1.707.930,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: junho de 2016

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 8.516,66/ m²

582

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Conjunto Comercial**

Localização: Rua James Joule - Brooklin Novo - S. Paulo - SP

Contato: 3042.0366 Target Real State

Área privativa: 306,00m²

07 vagas de automóveis

Área ponderada: 288,00 + 21,00 (2 vagas) = 309,00m²

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Venda: R\$ 3.676.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: junho de 2016

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 10.135,47/ m²

587

4.3. CÁLCULO VALOR DOS IMÓVEIS

Com os valores apresentados na planilha no item 4.1, tem-se que o valor unitário dos conjuntos avaliados, para a situação paradigma, com pagamento a vista em junho de 2016, é de R\$ 9.102,64 / m².

Conjunto 142

Área privativa: 177,95m²

03 vagas de automóveis

Área ponderada: 177,95 - 2 vagas = 156,95m²

O valor do imóvel, portanto, será:

$$VI = A_{cj} \times v_u$$

$$VI = 156,95 \times 9.102,64$$

$$VI = R\$ 1.428.658,86 \text{ ou } R\$ 1.428.000,00 \text{ (arredondados)}$$

Conjunto 143

Área privativa: 254,27m²

05 vagas de automóveis

O valor do imóvel, portanto, será:

$$VI = A_{cj} \times v_u$$

$$VI = 254,27 \times 9.102,64$$

$$VI = R\$ 2.314.527,48 \text{ ou } R\$ 2.314.000,00 \text{ (arredondados)}$$

Conjunto 144

Área privativa: 188,32m²

04 vagas de automóveis

Área ponderada: 177,95 - 1 vaga = 167,45m²

O valor do imóvel, portanto, será:

$$VI = A_{cj} \times v_u$$

$$VI = 167,45 \times 9.102,64$$

$$VI = R\$ 1.524.236,54 \text{ ou } R\$ 1.524.000,00 \text{ (arredondados)}$$

584

5. CONCLUSÃO - VALOR DOS CONJUNTOS DE ESCRITÓRIO

Conjunto		Valor
142	R\$	1.428.000,00
143	R\$	2.314.000,00
144	R\$	1.524.000,00
Total	R\$	5.266.000,00

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor das às unidades autônomas ou conjuntos comerciais de nº 142,143 e 144 (14º andar) do Edifício Brasilinterpart com endereço à Av. Nações Unidas nº 11.633 e Rua Guararapes nº 2.064 e 2.096 – Brooklin Novo – S. Paulo – SP, Estado de São Paulo., para pagamento a vista em junho de 2016 é:

V = R\$ 5.266.000,00
Junho /2016

(cinco milhões e duzentos e sessenta e seus mil reais)

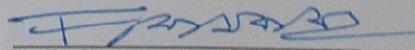
6. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Exª, é encerrado o presente Laudo, composto por 14 (quatorze) folhas impressas, estando rubricadas, à exceção da última, esta que vai datada e assinada. Acompanham 2 (dois) anexos.

7. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – 01 fl.
- II – Fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos - 20 fls.

São Paulo, 03 de junho de 2016.


Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE SP
Fernando Rosolia Dabdab
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

585

ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Fernando Rosolia Dabdab
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

587

ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Fernando Rosolia Dabdab
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel (11) 3258.8125

589

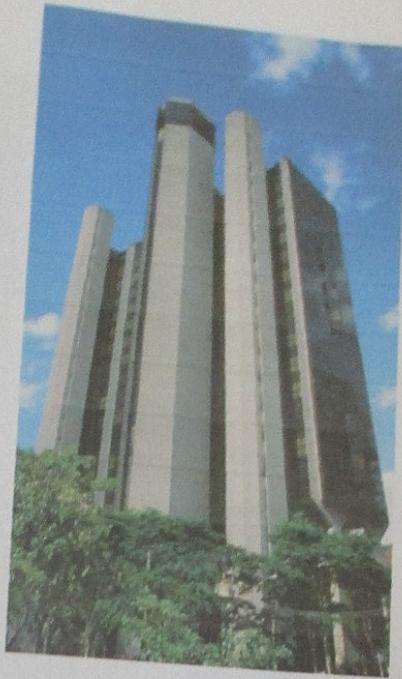


Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Rua Galvão Bueno, 499

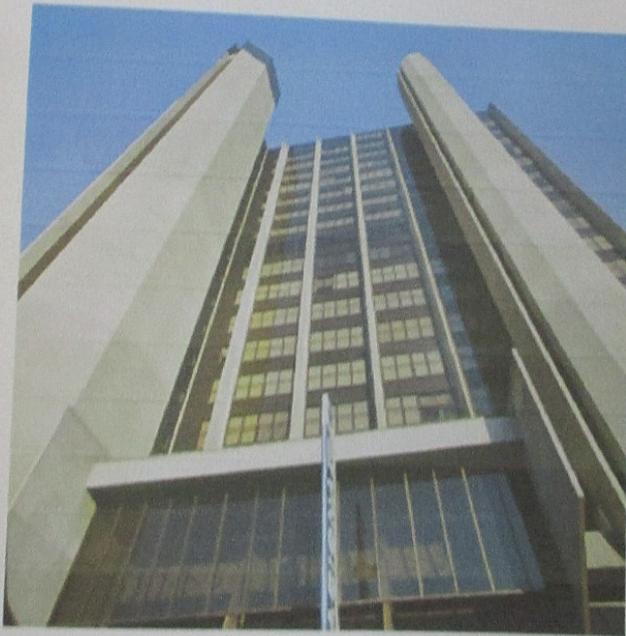


Foto 02 – Vista da sala de estar e do terraço

589/



Foto 03 – Vista da cozinha e área de serviços



Foto 04 – Vista do dormitório 01

*
590



Foto 05 – Vista do dormitório 02 - suite

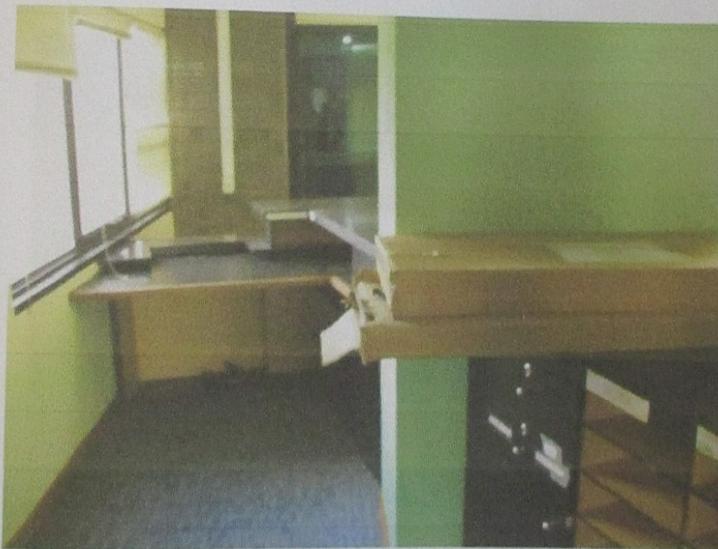


Foto 06 – Conjunto 142 - recepção

✓

159/



Foto 07 – Conjunto 142 – sala de TI



Foto 08 – Conjunto 142 – sala principal

✓

592

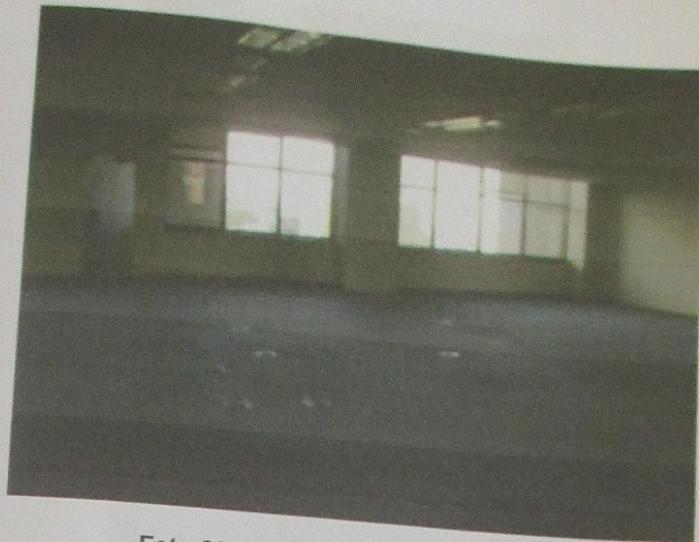


Foto 09 – Conjunto 142 – sala principal



Foto 10 – Conjunto 142 – sanitário feminino

527



Foto 11 – Conjunto 142 – sanitário masculino



Foto 12 – Conjunto 142 – copa

594

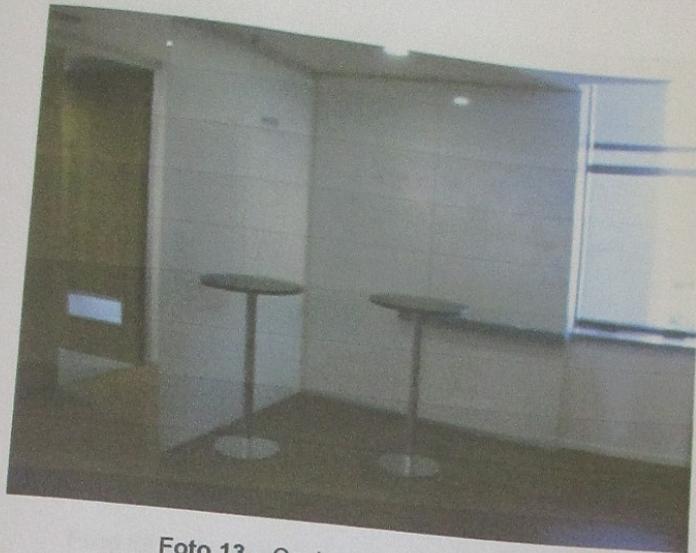


Foto 13 – Conjunto 143 – recepção

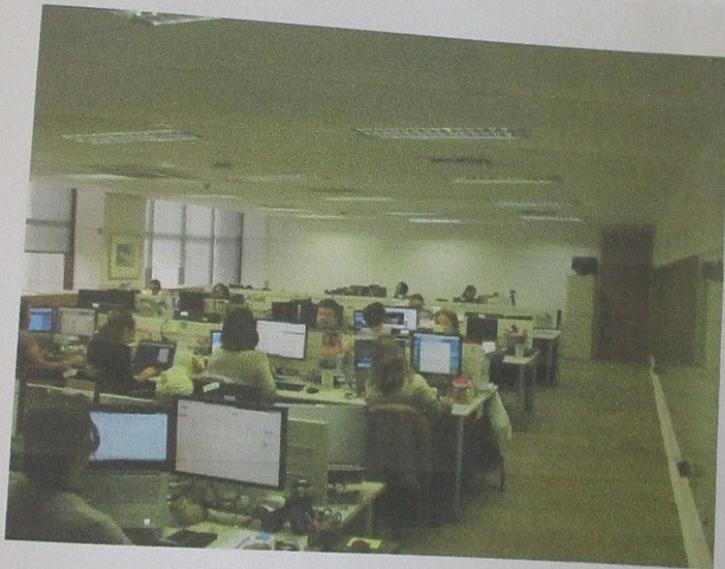


Foto 14 – Conjunto 143 – sala principal

595

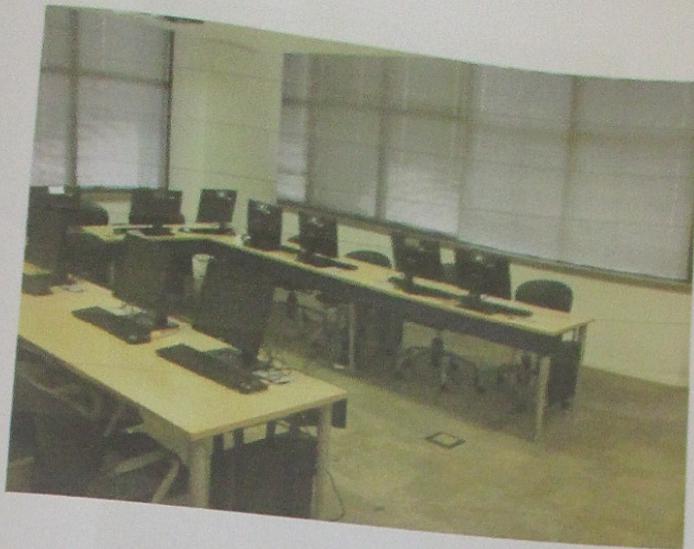


Foto 15 – Conjunto 143 – segunda sala de trabalho



Foto 16 – Conjunto 143 – sala principal de reuniões

596

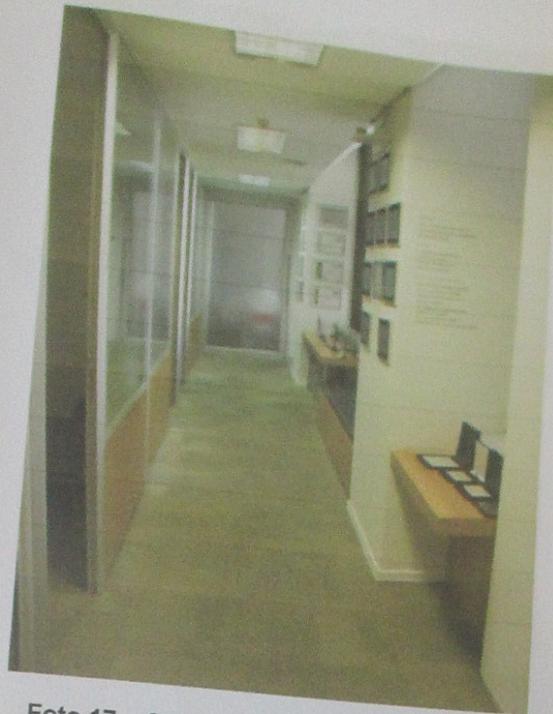


Foto 17 – Conjunto 143 – circulação interna

Fernando Rosolia Dabdab
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

592



Foto 18 – Conjunto 144 – sala 01 de reuniões



Foto 19 – Conjunto 144 – sala 02 de reuniões

598



Foto 20 – Conjunto 144 – sala 03 de reuniões



Foto 21 – Conjunto 144 – copa e sala de convivência

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Fernando Rosolia Dabdab
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

599

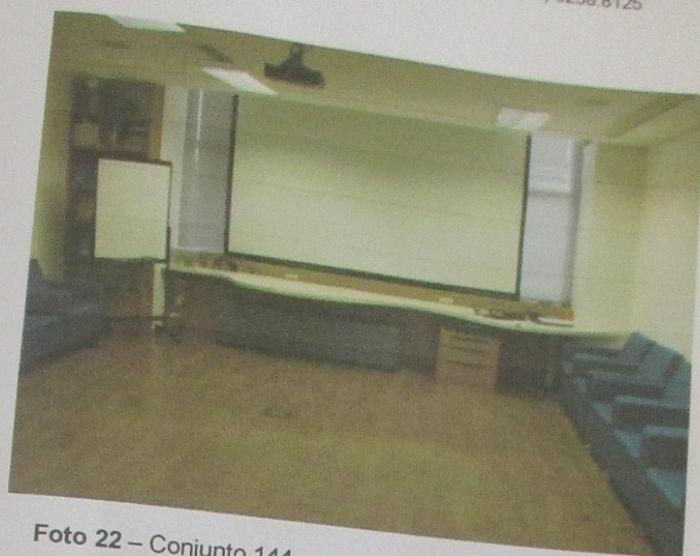


Foto 22 – Conjunto 144 – sala de treinamento/conferência

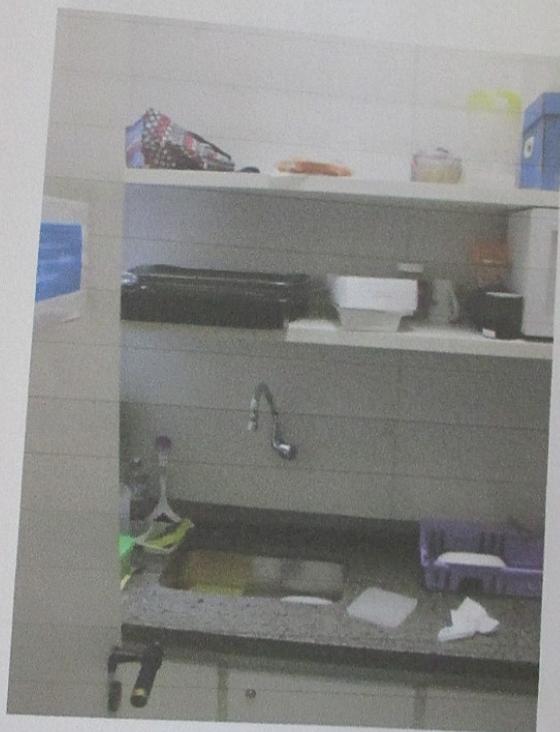


Foto 23 – Conjunto 144 – copa

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Fernando Rosolia Dabdab
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

600



Foto 23 – Conjunto 144 – sanitário masculino

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

602



Foto 26 – Praça General Eneias Martins Sogue



Foto 27 – Rua Guararapes

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Fernando Rosolia Dabdab
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel. (11) 3258.8125

602

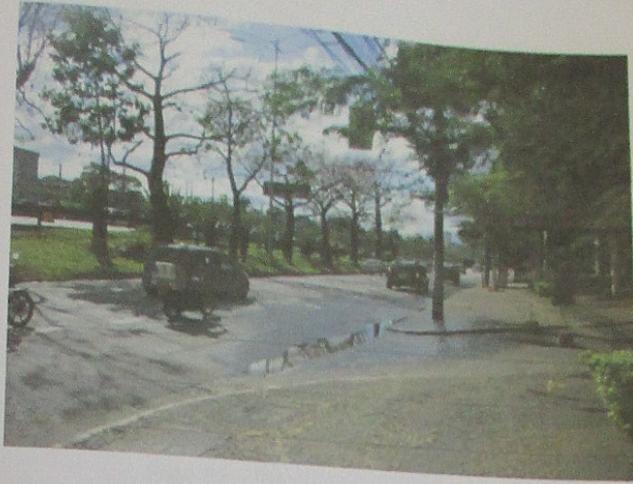


Foto 28 – Av. Nações Unidas

WWW.IBAPE.SP

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

605



Foto 31 – Elemento Comparativo 03

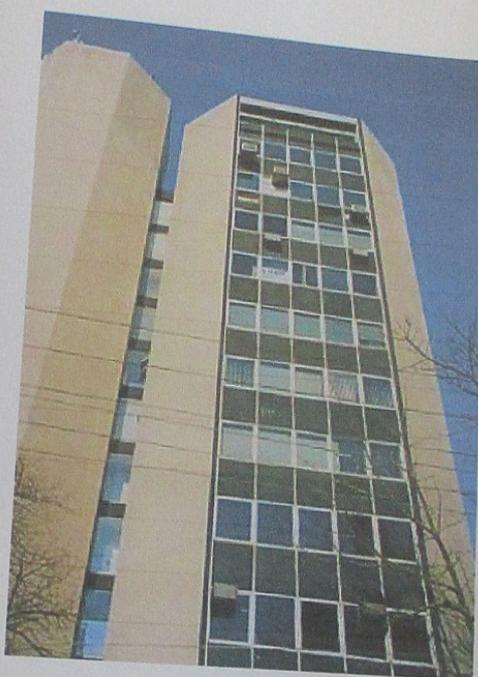


Foto 32 – Elemento Comparativo 04

BRUNO & ASSOCIADOS ENGENHARIA DE PROJETOS

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Fernando Rosolia Dabdab
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

606



Foto 33 – Elemento Comparativo 05

007003-3-02-1001/11