

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP.**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Móvel**
Processo: **nº 1017487- 06.2013.8.26.0100**
Requerente: **Eide Feldon**
Requerido: **Liau Group Hotelaria e Administração de Bens Ltda e outro**

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 130, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente às unidades autônomas ou flats de números 33 e 34 (atuais 403 e 404) do Edifício Flat Ginza Plaza, com endereço à Rua Galvão Bueno, 700 – Bairro Liberdade São Paulo SP.

A Autora requer a execução do imóvel acima descrito que foi penhorado como pagamento de crédito. A Autora informa que o executado não cumpriu com sua obrigação de pagamento.

2. VISTORIA

2.1. Localização:

A Vistoria foi realizada no dia 30 de maio de 2017.

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

Os imóveis estão vazios.

2.2. Características da região:

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão médio, destinadas para residências e comércio.

2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais/comerciais com 15 pavimentos, de padrão médio, 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 metrô).

2.4. O Imóvel Avaliando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Rua Galvão Bueno. O Edifício Flat Ginza Plaza é formado por um bloco de edifício, com 08 flats em cada um dos 16 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

Os apartamentos ou flats avaliados têm uma idade aparente de 15 anos; possuem 83,745 m² de área construída total, sendo:

- Área privativa:	36,40 m ²
- Área comum:	47,345 m ²

Os flats possuem uma sala, um dormitório, um banheiro e uma cozinha. Possuem uma vaga para automóvel.

Os apartamentos apresentam piso em cimentado em todos os ambiente, exceto no banheiro que apresenta piso cerâmico. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, forro com massa e pintada com tinta látex, luminárias de embutir e caixilhos de alumínio.

Padrão do imóvel é médio com elevador.

Flat 403: Matrícula 90.463 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls.122

Flat 404: Matrícula 90.464 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls.124

3. INFRA-ESTRUTURA

Sala de ginástica, piscina, sauna/ofurô, 02 salas de eventos e restaurante chinês.

4. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

4.1. 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.

4.2. 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".

5. 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 apartamento de padrão médio, com todos os melhoramentos, com 15 anos de idade aparente. Estado de conservação necessitando de reparos importantes.

O item 5.2. 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 = 15 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $15/60 = 0,25$. Com esse valor, usa-se 26% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "g" é encontrado o índice 0,396. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,396 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,396 \times 0,8 = 0,2 + 0,316 = 0,517$$
$$Foc = 0,517$$

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.

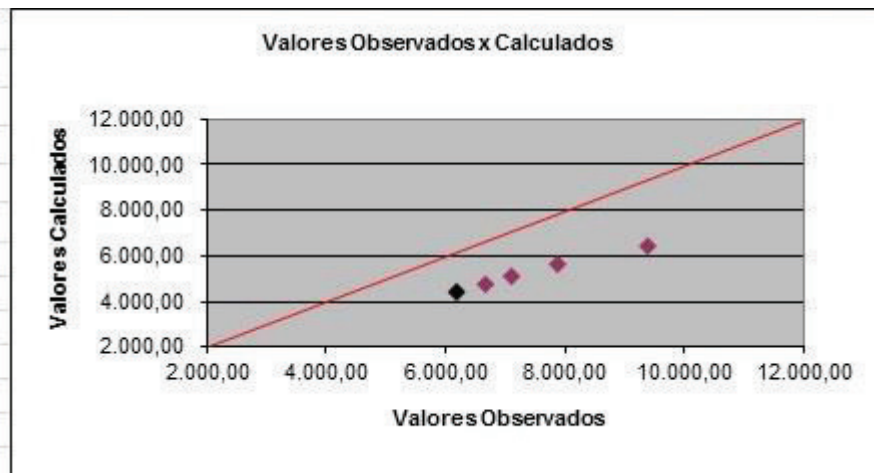
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Médio com elevador: 1,926

5.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																	
1	2					3			4			5					
Elemento	Dados do Comparativo					Localização			Idade e Padrão Construtivo			Composição dos Fatores					
	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m²	Vagas de Garagem	Ic	Foc	qt R\$/m²	qc R\$/m²	Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m²		V1 R\$/m²	Parcela Construção Pc%	Fator	Variação R\$/m²	V2 R\$/m²
1	6.181,32	100,00	36.400	1	1,926	0,748	200,00	2.374,19	7,77%	1,000	0,00	6.181,32	92,23%	0,715	-1.762,15	4.419,17	4.419,17
2	6.675,82	100,00	36.400	1	1,926	0,748	200,00	2.374,19	7,77%	1,000	0,00	6.675,82	92,23%	0,715	-1.903,12	4.772,71	4.772,71
3	7.862,64	100,00	36.400	1	1,926	0,748	200,00	2.374,19	7,77%	1,000	0,00	7.862,64	92,23%	0,715	-2.241,45	5.621,19	5.621,19
4	9.395,60	100,00	36.400	1	1,926	0,786	200,00	2.493,53	7,43%	1,000	0,00	9.395,60	92,57%	0,683	-2.976,08	6.419,52	6.419,52
5	7.096,15	100,00	36.400	1	1,926	0,748	200,00	2.374,19	7,77%	1,000	0,00	7.096,15	92,23%	0,715	-2.022,95	5.073,21	5.073,21
Média	7.442,31											7.442,31				5.261,16	5.261,16
Desvio padrão	1.253,94											1.253,94				783,31	783,31
Cv	16,85%											16,85%				14,89%	14,89%
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando													Limite Inferior (-30%)	3.682,81			
Índice Fiscal =													100,00				
Área Terreno =													1648,00				
Valor Unitário do Terreno na região =													2.000,00				
Coeficiente de Aproveitamento =													10,0				
Índice Padrão Construção =													1,926				
Foc (15 anos, estado g) =													0,517				
													Limite Superior (+30%)	6.839,51			
													Elementos Discrepantes	não há			
													Média Saneada	5.261,16			

N	Observados	Calculados
1	6.181,32	4.419,17
2	6.675,82	4.772,71
3	7.862,64	5.621,19
4	9.395,60	6.419,52
5	7.096,15	5.073,21



5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

As amostras tiveram o mesmo padrão do flat avaliando, localizados no mesmo Condomínio. São características do elemento avaliando:

Localização: Rua Galvão Bueno, 700

Empreendimento: Edifício Flat Ginza Plaza

Bairro: Liberdade

Cidade: São Paulo SP

Área privativa: 36,40m²

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Edifício Flat Ginza Plaza

Localização: Rua Galvão Bueno, 700 – Liberdade - S. Paulo – SP

Contato: Só Flats tel: 3059.0846

Área privativa: 36,40m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 250.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2017

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.419,17/ m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Edifício Flat Ginza Plaza

Localização: Rua Galvão Bueno, 700 – Liberdade - S. Paulo – SP

Contato: corretor Sr. Marcelo Romano tel: 9.9930.8707

Área privativa: 36,40m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 270.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2017

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.772,71/ m

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Edifício Flat Ginza Plaza

Localização: Rua Galvão Bueno, 700 – Liberdade - S. Paulo – SP

Contato: Victorino Consultoria de Imóveis tel: 3124.1818

Área privativa: 36,40m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 318.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2017

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.621,19/ m

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Edifício Flat Ginza Plaza

Localização: Rua Galvão Bueno, 700 – Liberdade - S. Paulo – SP

Contato: Paulista Imóveis tel: 5090.7070

Área privativa: 36,40m²

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 380.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2017

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 6.419,52/ m

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Edifício Flat Ginza Plaza

Localização: Rua Galvão Bueno, 700 – Liberdade - S. Paulo – SP

Contato: R2O Imóveis tel: 4508.2100

Área privativa: 36,40m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 287.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2017

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.073,21/ m

5.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL

Com os valores apresentados na planilha no item 5.1, tem-se que o valor unitário de cada flat avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em junho de 2017, é de R\$ 5.261,16 / m².

A área privativa do flat é 36,40m²

O valor de cada imóvel, portanto, será:

$$VI = A_{\text{apto}} \times vu$$

$$VI = 36,40 \times 5.261,16$$

$$VI = \text{R\$ } 191.506,16 \text{ ou } \text{R\$ } 191.500,00 \text{ (arredondados)}$$

O valor das duas unidades avaliadas = R\$ 191.500,00 x 2 = R\$ 383.000,00

6. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor das unidades autônomas ou flats de números 33 e 34 (atuais 403 e 404) do Edifício Flat Ginza Plaza, com endereço à Rua Galvão Bueno, 700 – Bairro Liberdade, São Paulo SP, para pagamento a vista em junho de 2017 é:

V = R\$ 383.000,00

Junho /2017

(trezentos e oitenta e três mil reais)

7. ENCERRAMENTO


Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folhas. Acompanham 2 (dois) anexos.

8. ANEXOS:

I – Mapa de localização – 01 fl.

II – Fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos - 14 fls.

São Paulo, 01 de junho de 2017.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Rua Galvão Bueno nº 700



Foto 02 – Identificação da porta flat 403 (antigo 33)



Foto 03 – Sala



Foto 04 – Sala

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SILVANA DE ARAUJO DAVIS, liberado nos autos em 09/06/2017 às 16:36. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1017487-06.2013.8.26.0100 e código 32531D9.



Foto 05 – Cozinha



Foto 06 – Dormitório



Foto 07 – Banheiro



Foto 08 – Identificação da porta flat 404 (antigo 34)



Foto 09 – sala



Foto 10 – banheiro



Foto 11 – sala



Foto 12 – dormitório



Foto 13 – banheiro

Infra-estrutura:



Foto 14 – sala de ginástica



Foto 15 – ofurô



Foto 16 – piscina



Foto 17 – sala de eventos



Foto 18 – restaurante chinês

Entorno:



Foto 19 – Vista da Rua Galvão Bueno



Foto 20 – Vista da Rua Galvão Bueno

Elementos Comparativos:



Foto 21 – Elemento comparativo 01



Foto 22 – Elemento comparativo 02



Foto 23 – Elemento comparativo 03



Foto 24 – Elemento comparativo 04



Foto 25 – Elemento comparativo 05