

KATIA MARIA RUEDA
ENGENHEIRA

258
1

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 31ª Vara Cível do Foro Central - S.P.

Processo nº 583.00.2009.131564-7

Ação : Procedimento Sumário (Cobrança de Condomínio)

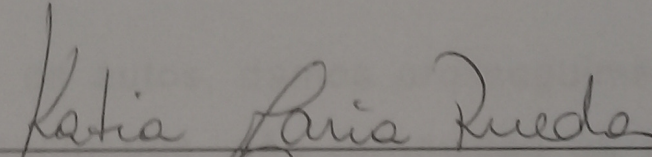
Requerente : Condomínio Edifício Morada das Torres do Sol

Requerido : Luiz Vendramini Filho e outro(s)

KATIA MARIA RUEDA, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões a V. Exa., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 13 de junho de 2.012



Engª Katia Maria Rueda – CREA 5060805416

TJ 31ª OFÍCIO, CÍVIL, SP-14/JUN/2012 13:16 00000289E-1/2

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do justo, real e atual valor do imóvel situado à Rua Professor Arthur Ramos, nº 178 – apto 91, 9º andar do bloco 3, denominado Edifício Torre de Sírius, no bairro Jardim Paulistano, São Paulo / SP.

A avaliação servirá para instruir o processo nº 583.00.2009.131564-7, na presente Ação de Procedimento Sumário (Cobrança de Condomínio).

1.1. O REQUERENTE

- Apresentou inicial (fls. 02)
- Apresentou réplica (fls. 108)

1.2. O REQUERIDO

- Apresentou contestação (fls. 91)
- Apresentou impugnação (fls. 162)

1.3. O PERITO JUDICIAL

A signatária foi honrada com a indicação (fls. 210), nomeada a proceder a avaliação do imóvel penhorado.

1.4. Saneado os autos, damos prosseguimento aos feitos. Procurando justificar as conclusões, são fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

1.5. Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

2. VISTORIA

2.1. Situação e Características Gerais

Aos 25 (vinte e cinco) dias do mês de maio de dois mil e doze, procedeu-se a vistoria no imóvel em questão.

O imóvel localiza-se em região de fácil acesso, nas proximidades das Avenidas Brigadeiro Faria Lima, Cidade Jardim e Marginal Pinheiros. A região caracteriza-se por imóveis de padrão superior, além de comércio de densidade média.

O local é provido de todos os melhoramentos públicos que se fazem presentes na região, a saber: redes de água potável, de águas pluviais, de esgotos sanitários, energia elétrica, iluminação pública, telefone, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo, comércio local, transporte coletivo e escolas.

2.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a matrícula nº 9.685 do 13º CRI de São Paulo, trata-se do apartamento nº 91 do Edifício Torres de Sírius, do Condomínio Edifício Morada das Torres do Sol e possui área útil de 177,64 m², área comum de 96,6177 m² e área total de 274,2577 m² correspondendo-lhe a fração ideal de 0,52083% no terreno e ainda o direito a 02 vagas para veículos no subsolo.

O edifício no qual situa-se o apartamento em questão é composto por 2 subsolos, térreo e 21 andares tipo. Cada andar abriga três unidades residenciais e são servidos por 04 elevadores, sendo 03 sociais (01 para cada unidade) e 01 de serviço, comum às 03 unidades. O edifício possui infra-estrutura de lazer com piscina coberta aquecida, piscina descoberta

adulto e infantil, playground, mini quadra infantil, sala de jogos adulto e infantil, salão de festas, hall social e jardins.

A unidade avalianda nº 91 possui as seguintes dependências internas:

- Sala de Estar;
- Sala de Jantar;
- Lavabo;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- Dormitório de empregada;
- Banheiro de empregada;
- Banheiro social;
- 02 Dormitórios;
- 01 Suíte;

Os principais materiais de acabamento da unidade são:

<i>Paredes</i>	Revestimento com esteira de palha, textura, pintura látex e acrílica, azulejo e porcelanato.
<i>Piso</i>	Granito, porcelanato, carpete de madeira, mármore, cerâmica e cimento queimado.
<i>Forro</i>	Gesso e laje com pintura látex.
<i>Esquadrias</i>	Alumínio.
<i>Portas</i>	Madeira.

3. CRITÉRIO E METODOLOGIA

O presente trabalho de avaliação obedece diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NBR 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001– e nas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, publicadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Para o estudo em questão, entre os métodos de avaliação de imóveis, o COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados.

Na realidade qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões se é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

O presente trabalho é classificado como Laudo de Uso Restrito e possui "Grau I" quanto à fundamentação e quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2004.

4. ANÁLISE DE PESQUISA

Para que os valores pesquisados sejam comparáveis ao imóvel avaliando, torna-se necessária a homogeneização levando-se em conta as características próprias dos mesmos, segundo critérios técnicos específicos. No processo avaliatório em tela, os fatores a serem aplicados para a homogeneização estão descritos a seguir:

23

KATIA MARIA RUEDA
ENGENHEIRA

"Fator Fonte": desconta em 10% (realidade do mercado imobiliário local) os valores referentes às ofertas informadas por agentes imobiliários locais, em virtude de uma provável diminuição desta magnitude no preço final, caso o negócio venha a se realizar.

"Fator Concentração de Área": a área de cada elemento será comparada ao avaliando tendo em vista que quanto maior a área, menor o valor unitário.

"Fator Padrão Construtivo": o enquadramento na nova tabela de classificação do IBAPE - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - São Paulo - 2002 serviram de base para comparação entre o avaliando e os demais dados amostrais, no que tange o seu padrão construtivo.

"Fator Idade / Conservação": a idade aparente e estado de conservação dos elementos comparativos foi relacionada com o avaliando. Utilizou-se o Método Ross Heideck através da formulação e classificação.

"Fator Localização": leva em conta a valorização (ou desvalorização) do imóvel em função de sua localização.

"Fator Vaga de Garagem": a quantidade de vagas de garagem dos elementos comparativos foi relacionada com a do avaliando.



5. AVALIAÇÃO

De acordo com o Anexo - I foi determinado o valor unitário médio de mercado para a unidade, levando em consideração os seguintes parâmetros:

Padrão: Conforme a Tabela de Coeficientes - base R8N do IBAPE - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, o imóvel encontra-se enquadrado na Classe 1 - Residencial - 1.3 Apartamentos - 1.3.4 Padrão Superior com elevador no intervalo Médio (2,406).

Estado de Conservação: O imóvel encontra-se em estado regular de conservação, classificado como entre regular e precisando de reparos simples (4) conforme Ross Heideck.

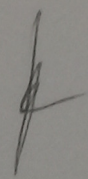
Idade Aparente: O imóvel possui idade aparente de 30 anos.

6. CONCLUSÃO

Em vista dos elementos coletados e analisados, temos o seguinte valor arredondado para o mês de junho de 2.012:

Valor do Imóvel = R\$ 1.170.000,00 (junho/2012)

(hum milhão e cento e setenta mil reais)



KATIA MARIA RUEDA
ENGENHEIRA

25
8

7. ENCERRAMENTO

A signatária coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

A presente avaliação compõe-se de 8 (oito) folhas, numeradas e digitadas em um só lado, todas rubricadas com exceção da última, que vai datada e assinada.

Seguem anexos:

ANEXO I - Pesquisa Imobiliária

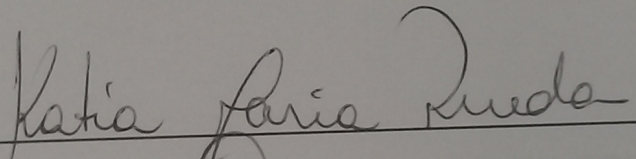
ANEXO II – Homogeneização e Cálculos

ANEXO III – Croqui de Localização

ANEXO IV – Fotos do Imóvel

PEQUISA IMOBILIÁRIA

São Paulo, 13 de junho de 2.012.


Eng^a Katia Maria Rueda – CREA 5060805416

KATIA MARIA RUEDA
ENGENHEIRA

26
✓

ANEXO I


PESQUISA IMOBILIÁRIA

JA


KATIA MARIA RUEDA
ENGENHEIRA

PEQUENA MOBILIÁRIA - COMPRA E VENDA - APARTAMENTO


ELEMENTO 1
ENDEREÇO: Rua Prof. Arthur Ramos, 55 / 146 / 178 - Condomínio Morada das Torres do Sol - Jardim Paulistano - São Paulo / SP
CAPACIDADE: Apartamento com 3 dormitórios, sendo 1 suíte. Possui 02 vagas de garagem.
VALOR SOLICITADO: R\$ 1.300.000,00 **LÍQUIDO:** R\$ 100,00
LOCALIZAÇÃO: 2,640
PADRÃO
ÁREA CONST: 177,64
CONSERVAÇÃO: Regular (3) **V. UNIT.:** R\$ 7.599,54
STATUS: Oportunidade
IDADE: 25 anos 0,67
ORÇATE: Melhor Imóveis - Tel: (11) 2146-2400




ELEMENTO 2
ENDEREÇO: Rua Prof. Arthur Ramos, 189 - Edifício Adel - Jardim Paulistano - São Paulo / SP
CAPACIDADE: Apartamento com 3 dormitórios, sendo 1 suíte. Possui 01 vaga de garagem.
VALOR SOLICITADO: R\$ 1.100.000,00 **LÍQUIDO:** R\$ 100,00
LOCALIZAÇÃO: 2,160
PADRÃO
ÁREA CONST: 186,05
CONSERVAÇÃO: Unidade de reparo diretos (3) **V. UNIT.:** R\$ 5.322,58
STATUS: Oportunidade
IDADE: 20 anos 0,51
ORÇATE: L&L Imóveis - Tel: (11) 3045-5555




ELEMENTO 3
ENDEREÇO: Rua Prof. Arthur Ramos, 300 - Condomínio Ilhas Gregas - Jardim Paulistano - São Paulo / SP
CAPACIDADE: Apartamento com 3 dormitórios, sendo 1 suíte. Possui 03 vagas de garagem.
VALOR SOLICITADO: R\$ 2.245.000,00 **LÍQUIDO:** R\$ 100,00
LOCALIZAÇÃO: 2,640
PADRÃO
ÁREA CONST: 197,05
CONSERVAÇÃO: Regular (3) **V. UNIT.:** R\$ 10.233,50
STATUS: Oportunidade
IDADE: 15 anos 0,62
ORÇATE: Espaço de Imóveis - Tel: (11) 5746-5111



ELEMENTO 4
ENDEREÇO: R. Pedross de Azeiteira, 217 - Maison Le Bruyère - Jardim Paulistano - São Paulo / SP
CAPACIDADE: Apartamento com 3 dormitórios, sendo 1 suíte. Possui 01 vaga de garagem.
VALOR SOLICITADO: R\$ 1.000.000,00 **LÍQUIDO:** R\$ 100,00
LOCALIZAÇÃO: 2,408
PADRÃO
ÁREA CONST: 128,00
CONSERVAÇÃO: Regular (3) **V. UNIT.:** R\$ 7.031,25
STATUS: Oportunidade
IDADE: 20 anos 0,67
ORÇATE: E&C Soluções Imobiliárias - Tel: (11) 3834-1000



ELEMENTO 5
ENDEREÇO: Rua Prof. Arthur Ramos, 356 - Condomínio Ilhas Gregas - Ed. Milos - Jardim Paulistano - São Paulo / SP
CAPACIDADE: Apartamento com 3 dormitórios, sendo 1 suíte. Possui 02 vagas de garagem.
VALOR SOLICITADO: R\$ 1.400.000,00 **LÍQUIDO:** R\$ 100,00
LOCALIZAÇÃO: 2,406
PADRÃO
ÁREA CONST: 142,00
CONSERVAÇÃO: Regular (3) **V. UNIT.:** R\$ 9.190,14
STATUS: Oportunidade
IDADE: 15 anos 0,58
ORÇATE: Yumi Imóveis - Tel: (11) 3063-9550



[Handwritten signature]

Handwritten signature

KATIA MARIA RUEDA
ENGENHEIRA

ANEXO II

HOMOGENEIZAÇÃO E CÁLCULOS

KATIA MARIA RUEDA
ENGENHEIRA

CALCULO - TRATAMENTO POR FATORES - COMPRA E VENDA - APARTAMENTO

FATOR CONCENTRAÇÃO DE ÁREA						
ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO	CONC. ÁREA ELEMENTOS	CONC. ÁREA AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	EHP CONC. ÁREA
1	R\$ 7.599,64	177,64	177,64	1,000	0,00	7599,64
2	R\$ 5.322,58	186,00	177,64	1,006	30,68	5353,27
3	R\$ 10.233,50	197,00	177,64	1,013	133,18	10366,69
4	R\$ 7.031,25	128,00	177,64	0,921	-553,12	6478,13
5	R\$ 9.190,14	142,00	177,64	0,946	-500,38	8689,79
MÉDIA	R\$ 7.875,42					
DESVIO PADRÃO	1910,15					
COEF. VARIACÃO	24,25%					

FATOR PADRÃO					
ELEMENTO	PADRÃO ELEMENTOS	PADRÃO AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	EHP PADRÃO
1	2.640	2.406	0,911	-673,60	6926,04
2	2.160	2.406	1,114	606,18	5928,76
3	2.640	2.406	0,911	-907,06	9326,44
4	2.406	2.406	1,000	0,00	7031,25
5	2.406	2.406	1,000	0,00	9190,14

FATOR IDADE / CONSERVAÇÃO					
ELEMENTO	IDADE / CONSERVAÇÃO ELEMENTOS	IDADE / CONSERVAÇÃO AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	EHP IDADE / CONSERVAÇÃO
1	0,687	0,659	0,959	-309,74	7289,90
2	0,610	0,659	1,080	427,55	5750,13
3	0,858	0,659	0,768	-2373,50	7860,00
4	0,687	0,659	0,959	-286,57	6744,68
5	0,858	0,659	0,768	-2131,51	7058,63

FATOR LOCALIZAÇÃO					
ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO ELEMENTOS	LOCALIZAÇÃO AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	EHP LOCALIZAÇÃO
1	100,00	100,00	1,000	0,00	7599,64
2	100,00	100,00	1,000	0,00	5322,58
3	100,00	100,00	1,000	0,00	10233,50
4	100,00	100,00	1,000	0,00	7031,25
5	100,00	100,00	1,000	0,00	9190,14

FATOR VAGA DE GARAGEM					
ELEMENTO	VAGA ELEMENTOS	VAGA AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	EHP VAGA
1	1,00	1,00	1,000	0,00	7599,64
2	0,95	1,00	1,053	280,14	5602,72
3	1,05	1,00	0,952	-487,31	9746,19
4	0,95	1,00	1,053	370,07	7401,32
5	1,00	1,00	1,000	0,00	9190,14

	VALOR UNITÁRIO SEM FATORES	TODOS OS FATORES
2	R\$ 7.599,64	6616,30
3	R\$ 5.322,58	6667,14
4	R\$ 10.233,50	6598,81
5	R\$ 7.031,25	6561,63
6	R\$ 9.190,14	6558,27
	7875,42	6600,43
	1910,15	44,68
	24,25%	0,68%

COEF. GERAL HOMOG.
1,1486
0,7983
1,5508
1,0716
1,4013

NORMA IBAPE ENTRE 0,5 E 2,0

AREA (m²): 177,64

LIM. SUPERIOR (+ 30%) 8.580,56
LIM. INFERIOR (- 30%) 4.620,30

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
T = (N-1) =	4
T =	1,53
DESV. PADRÃO =	44,68
FORMULA	$T \times S / (N-1)^{0,5}$
RESULTADO	34,184
VALOR MEDIO	R\$ 6.600,43
VALOR MINIMO	R\$ 6.566,24
VALOR MAXIMO	R\$ 6.634,61

GRAU DE PRECISAO
0,52
< 30% GRAU III
0,52

VALOR DO IMÓVEL	
MEDIO	R\$ 1.172.500,19
MÍNIMO	R\$ 1.166.427,75
MAXIMO	R\$ 1.178.572,63

230

KATIA MARIA RUEDA
ENGENHEIRA

13

ANEXO III

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

235

KATIA MARIA RUEDA
ENGENHEIRA

14



[Handwritten signature]

KATIA MARIA RUEDA
ENGENHEIRA

232

15

ANEXO IV

FOTOS DO IMÓVEL

KR

KATIA MARIA RUEDA
ENGENHEIRA

18

Vista da Fachada e Entrada do Imóvel



Vista do Logradouro do Imóvel



Vista da Sala de Estar e Sala de Jantar



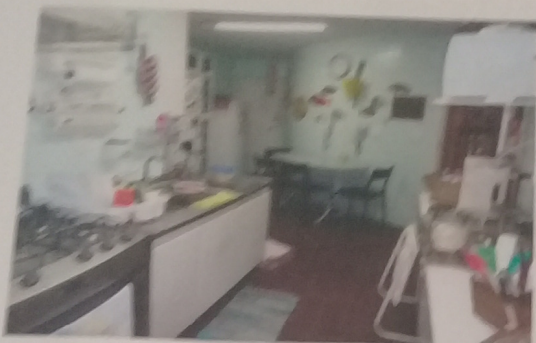
KR

234

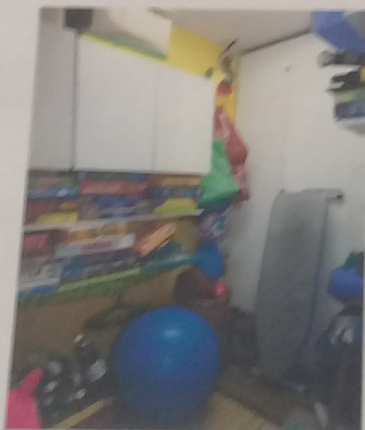
KATIA MARIA RUEDA
ENGENHEIRA

17

Vista da Cozinha e Área de Serviço



Vista do Dormitório e Banheiro de Empregada



Vista do Lavabo e acesso à Área Íntima



A handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

235

KATIA MARIA RUEDA
ENGENHEIRA

Vista do Dormitório e Banheiro Social



Vista do Dormitório, Banheiro da Suíte e Closet

