

818
Ao Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 28ª Vara Cível do Fórum Central da
Capital – S.P.

Processo nº 0105529.29.2005.8.26.0100

Exequente – Condomínio Edifício Diana.

Executado – Laerte de Freitas.

Item Periciado – Rua Maranhão 270 apartamento 161-B, Higienópolis, São
Paulo-SP.

Perito nomeado – Helcio Antunha Lascane.

Data da conclusão do laudo – 15 de junho de 2018.

DESENVOLVIMENTO

- 1- Objetivo.
- 2- Metodologia.
- 3- Vistoria.
- 4- Avaliação técnica.
- 5- Análise de mercado.
- 6- Conclusão.
- 7- Considerações finais.
- 8- Fotos do imóvel.

1- Objetivo.

Este laudo tem por finalidade determinar o valor justo do imóvel citado nos autos da ação, situado à Rua Maranhão nº 270 ap.161-B, bairro Higienópolis S.P., através de vistoria, avaliação técnica e análise de mercado.

2- Metodologia.

Esta avaliação é baseada nas Normas Técnicas da A.B.N.T. e I.B.A.P.E. O método adotado é o Comparativo Direto que define VALOR JUSTO conforme descrito abaixo:

“O preço mais alto, em dinheiro, que um bem alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

3- Vistoria.

A vistoria foi feita na presença de um representante do condomínio e o responsável pela zeladoria do prédio. Foram verificados e fotografados todos os cômodos do apartamento assim como a garagem, a área comum e a região próxima ao edifício.

Localização – O imóvel fica em uma rua arborizada em área residencial, próximo as Avenidas Angélica e Higienópolis. O local pode ser considerado bom para moradia, acima da média existente na capital.

Situação do Edifício Diana – O prédio, construído há meio século, não apresenta atualmente necessidade de manutenção, considerado em bom estado. Possui uma portaria e 2 entradas independentes com 16 andares sendo 2 apartamentos por andar. A área comum é restrita a um jardim no térreo sem área destinada ao lazer.

520

Situação do apartamento – O apartamento contém uma vaga de garagem, onde é possível estacionar até 2 veículos pequenos. O imóvel é amplo, bem arejado e apresenta boa divisão de ambientes. Possui entradas social e de serviço independentes, é formado por 3 salas(o proprietário transformou 1 dos 3 dormitórios originais em sala), cozinha, área de serviço com banheiro de empregada, 2 quartos sendo um suíte e banheiro social. O apartamento possui uma escada caracol, na sala, que dá acesso a um pequeno espaço construído irregularmente no alto do edifício, em uma área que deverá ser reincorporada ao condomínio.

4- Avaliação técnica.

O imóvel deverá passar por uma reforma geral. O piso de madeira das salas, corredor e quartos deverão ser reparados, assim como o piso da cozinha, área de serviço e banheiros. Todas as esquadrias e janelas de ferro deverão ser corretamente recuperadas já que a fachada do prédio não pode ser modificada. Reformar portas e janelas dos quartos, trocar revestimentos, louças dos banheiros e pintura geral. Revisar toda a parte elétrica. Reverter uma parte da sala no 3º quarto, retirar a escada caracol fechando o acesso à área comum no alto do edifício. Remover a lareira construída na sala além da churrasqueira instalada na cozinha. O custo previsto destes ajustes, necessários para colocar o imóvel em um padrão mínimo para uma negociação, deverá ser descontado do valor de mercado do imóvel. Cabe salientar que os armários existentes estão em boas condições.

Segue abaixo tabela contendo valores previstos para reforma do imóvel.

621

CUSTO DE MANUTENÇÃO

REFORMA DO PISO DE MADEIRA	
REFORMA DAS ESQUADRIAS E JANELAS DE FERRO	9.000
REFORMAS DAS PORTAS E JANELAS	7.500
TROCA DOS PISOS DA COZINHA, A.S. E BANHEIROS	4.000
TROCAR REVESTIMENTOS DA COZINHA E DOS BANHEIROS	10.500
REVISÃO ELÉTRICA	12.000
TROCA DAS LOUÇAS DOS BANHEIROS	7.500
REVERTER PARTE DA SALA NO 3º QUARTO EXISTENTE ANTERIORMENTE	4.000
RETIRADA DA ESCADA CARACOL, LAREIRA E CHURRASQUEIRA	7.500
FECHAR O ACESSO AO PISO SUPERIOR APÓS RETIRADA DA ESCADA	4.500
PINTURA GERAL	3.000
TOTAL	9.000
	78.500

5- Análise de mercado.

Foi realizada uma pesquisa de mercado, considerando imóveis de 180 m², com 3 quartos sendo um suíte e uma vaga de garagem. Outro ponto relevante considerado na pesquisa é a localização na mesma área do imóvel avaliado.

A pesquisa foi realizada em sites de compra e vendas de imóveis, complementada com algumas consultas a corretores, com a finalidade de reduzir as disparidades facilmente encontradas no mercado.

O valor médio final sofrerá ainda a redução de 6% devido à taxa de corretagem e ou margem de negociação.

Desta forma foram obtidas 20 ofertas alinhadas com o imóvel analisado conforme tabela a seguir.

622

ITEM	LOCALIZAÇÃO	TIPO	M ² ÚTIL	VALOR VENDA	VALOR/M ²
1	Avenida Angélica	3Q,1ST,1V	180	1.350.000,00	7.500,00
2	Rua Doutor Brasília Machado	3Q,1ST,1V	180	1.290.000,00	7.166,67
3	Rua Baronesa de Itu	3Q,1ST,1V	180	1.370.000,00	7.611,11
4	Rua Baronesa de Itu	3Q,1ST,1V	180	1.450.000,00	8.055,56
5	Rua Alagoas	3Q,1ST,1V	180	1.600.000,00	8.888,89
6	Rua Itacolomi	3Q,1ST,1V	180	1.500.000,00	8.333,33
7	Rua Marques de Itu	3Q,1ST,1V	180	1.490.000,00	8.277,78
8	Avenida Angélica	3Q,1ST,1V	180	1.320.000,00	7.333,33
9	Avenida Angélica	3Q,1ST,1V	180	1.590.000,00	8.833,33
10	Avenida Angélica	3Q,1ST,1V	180	1.370.000,00	7.611,11
11	Conselheiro Brotero	3Q,1ST,1V	180	1.500.000,00	8.333,33
12	Avenida Angélica	3Q,1ST,1V	180	1.550.000,00	8.611,11
13	Rua Brasília Machado	3Q,1ST,1V	180	1.390.000,00	7.722,22
14	Rua Baronesa de Itu	3Q,1ST,1V	180	1.540.000,00	8.555,56
15	Rua Baronesa de Itu	3Q,1ST,1V	180	1.350.000,00	7.500,00
16	Rua Baronesa de Itu	3Q,1ST,1V	180	1.200.000,00	6.666,67
17	Rua Conselheiro Brotero	3Q,1ST,1V	180	1.500.000,00	8.333,33
18	Rua Alagoas	3Q,1ST,1V	180	1.590.000,00	8.833,33
19	Rua Baronesa de Itu	3Q,1ST,1V	180	1.300.000,00	7.222,22
20	Rua Marques de Paranagua	3Q,1ST,1V	180	1.600.000,00	8.888,89

MÉDIA	8.013,89
-------	----------

6- Conclusão.

O valor final do imóvel avaliado será calculado a partir do valor médio do m², obtido na tabela acima, multiplicado pela metragem quadrada do imóvel na escritura, deduzidos o custo total da tabela da reforma e os 6% calculados como corretagem e ou margem para negociação.

027

CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL.

$$\text{Valor médio por m}^2 = \text{R\$ } 8.013,89$$

$$\text{Metragem do imóvel na escritura} = 181,59 \text{ m}^2$$

$$\text{R\$ } 8.013,89 \times 181,59 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.455.225,94$$

$$\text{Valor previsto para reforma R\$ } 78.500,00$$

$$\text{R\$ } 1.455.225,94 - \text{R\$ } 78.500,00 = \text{R\$ } 1.376.725,94$$

$$\text{Porcentagem de corretagem ou desconto} = 6\%$$

$$\text{R\$ } 1.376.725,94 - 6\% = \text{R\$ } 1.294.122,38$$

VALOR FINAL DO IMÓVEL = R\$ 1.294.122,38

7- Considerações finais.

Para avaliação deste imóvel, não foi realizada nenhuma pesquisa de documentação para verificação de existência de ônus ou litígio sobre o mesmo.

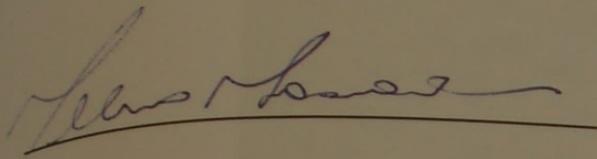
As alterações orçadas poderão ou não ser executadas, dependendo das prioridades do comprador, exceto a retirada da escada caracol e o fechamento do acesso ao piso superior que deverá ser reintegrado ao condomínio.

Esclareço ainda não possuir nenhum vínculo com as partes e nenhum interesse pessoal ou financeiro sobre o bem avaliado. Meu único objetivo é o de produzir uma avaliação isenta de qualquer interferência.

Este laudo possui 18 folhas impressas de um único lado e é datado e assinado após esta conclusão.

Fico a disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo 15 de junho de 2018.



Helcio Antunha Lascane

8- Fotos do imóvel.

Foto 1 – Foto do Edifício Diana.



Foto 2 – Foto da vaga de garagem.



Foto 3 - Foto da sala.

S220



Foto 4 - Foto da sala.



Foto 5 – Foto do terceiro dormitório transformado em sala.

S2A



Foto 6 – Foto da sala com o balcão da cozinha ao fundo.



Foto 7 – Foto da lareira construída na sala.

528



Foto 8 – Foto da churrasqueira construída na cozinha.



Foto 9 – Foto da cozinha.

C 29



Foto 10 – Foto do banheiro de serviço.



Foto 13 – Foto do espaço construído acima do apartamento.

C031



Foto 14 – Foto do corredor que serve aos quartos.



Foto 15 – Foto do banheiro social.

C032



Foto 16 – Foto da suíte.



Foto 17—Foto da suite.



~~17~~
633

Foto 18 – Foto do dormitório, armarios em bom estado.



Foto 19 – Foto do segundo dormitório com armários em bom estado.

Costa



Foto 20 – Foto da janela do dormitório.



Foto 21 – Foto do quadro de energia.

255

