

305

1. OBJETIVO

2 / 9

Avaliação da cota parte (50%) pertencente a MARIA EDUARDA LAGE do imóvel descrito na Matrícula N° 7.933 do 16° CRI: Apartamento 126 do EDIFÍCIO NABUCO, à Rua Dr. Nicolau de Souza Queiroz, 759, 37° Subdistrito – Aclimação – São Paulo – SP (fls. 188).

Penhora decorrente de dívida no valor de R\$ 63.237,31 em abril de 2014.

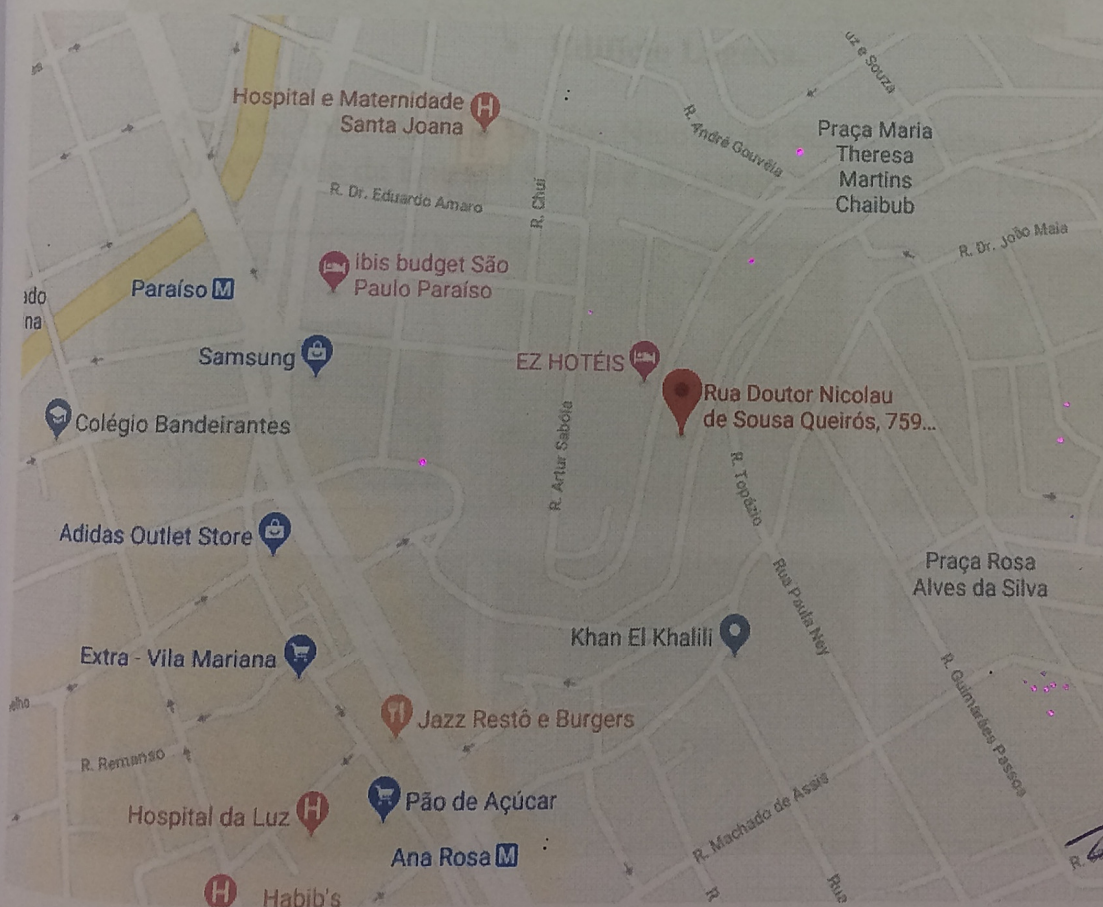
2. VISTORIA

Efetuada em 18 de setembro de 2018.

2.1 LOCALIZAÇÃO

Conforme a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 o imóvel está localizado em área classificada como sendo de 5ª Zona – Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio.

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

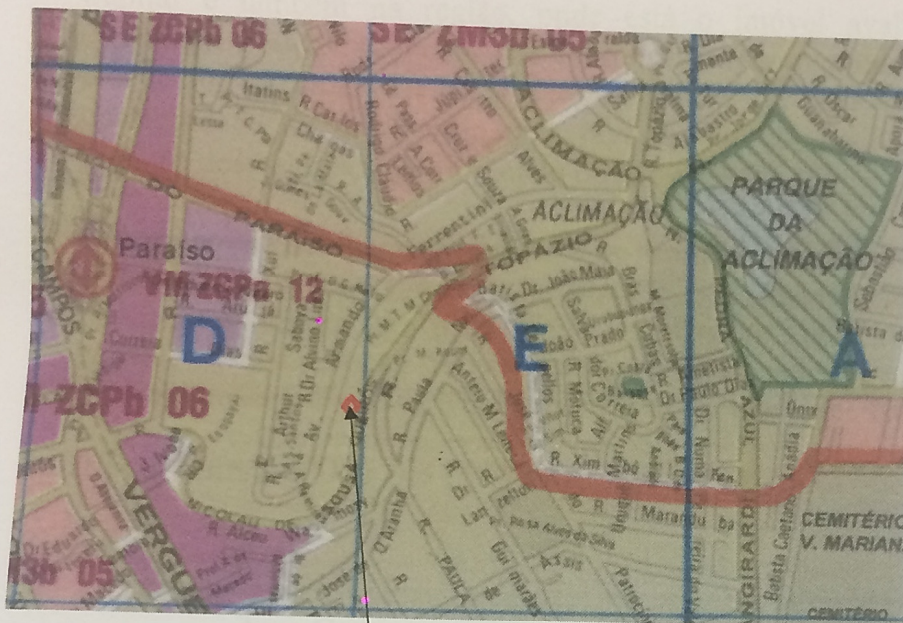


306

Vicente Ignácio Gomes Parente
Engenheiro - CREA 0600978689

3 / 9

O imóvel está à Rua Dr. Nicolau de Souza Queiros, 759 em quadra irregular, aproximadamente a 400m da Rua José de Queiroz Aranha e a 800m da estação Ana Rosa do Metro.



• Edifício Laguna.

Abaixo, fotos da Rua Doutor Nicolau de Souza Queiros, na altura do N° 759 e da Entrada Social e da garagem do Edifício Nabuco.



Fone/ (011) 3054-9545 / 99175-9939

307

2.2 CONDIÇÕES ATUAIS DO MERCADO

Acompanhando as condições gerais do mercado de imóveis da Capital e também na região, onde está o imóvel avaliando, ocorreram poucos negócios nos últimos 2 anos, a redução de preços foi da ordem de 18% e a previsão é que não existe a possibilidade de que ocorra uma reversão da continuidade da redução dos valores, antes do início do ano de 2020.

Decorrente de desabamento de muro de arrimo em prédio ao lado do Edifício Nabuco e da localização do apartamento (3 pavimentos abaixo do piso térreo – nível da rua) pode-se considerar uma redução de valores superior a de outros locais da cidade para os imóveis da quadra do imóvel em tela.

2.3 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL – APTO 126

Registro de Imóveis: Matrícula Nº 7933 do 16º CRI – de São Paulo

- Descrição: Área Útil..... 47,0075 m²
Área Comum 7,706 m²
Área total de..... 54,7135 m²

Observação: Unidade sem vaga de garagem.

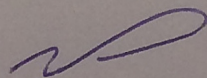
Contribuinte Municipal: 038.044.0491-1

- Proprietário: R-1: Manuel Augusto Lage e sua esposa Maria Luiza Cascaldi Lage (50%) e Maria Eduarda Lage (50%). Imóvel adquirido por escritura de venda e compra de 14 / 03 / 1977.

2.4 DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO NABUCO

O Edifício Nabuco foi construído a mais de 60 anos e possui as seguintes características:

- 10 pavimentos acima do piso térreo com 4 unidades por andar;
- Térreo com 4 unidades, sendo uma delas a casa do zelador;
- Piso garagem (abaixo do térreo) com 9 vagas;
- 4 pisos de sub solo (abaixo do nível da rua, também com 4 unidades por andar, localizados abaixo do piso de garagem.
- Com 2 elevadores (reformados a mais de 8 anos) que servem todos os 16 pavimentos;
- Sem nenhuma dependência de uso comum.



- Portões com acesso por senha e/ou comando eletrônico;
- Sistema de câmeras de monitoramentos das áreas comuns;
- Sistema de interfone e
- Gás de rua com central de leitura individual das 60 unidades.

2.5 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DAS ÁREAS COMUNS

O Prédio tem 60 anos de idade, apresenta um estado de conservação Regular.

NOTA: Conforme informação do zelador, está prevista a reforma de toda a fiação elétrica da área comum do prédio.

Nas fotos abaixo, temos algumas fotos das áreas comuns do Edifício Nabuco indicando a localização da unidade 126.



Local da unidade

Abaixo, vistas da portaria e sistema de monitoramento.



309

2.6. OCUPAÇÃO DO APARTAMENTO

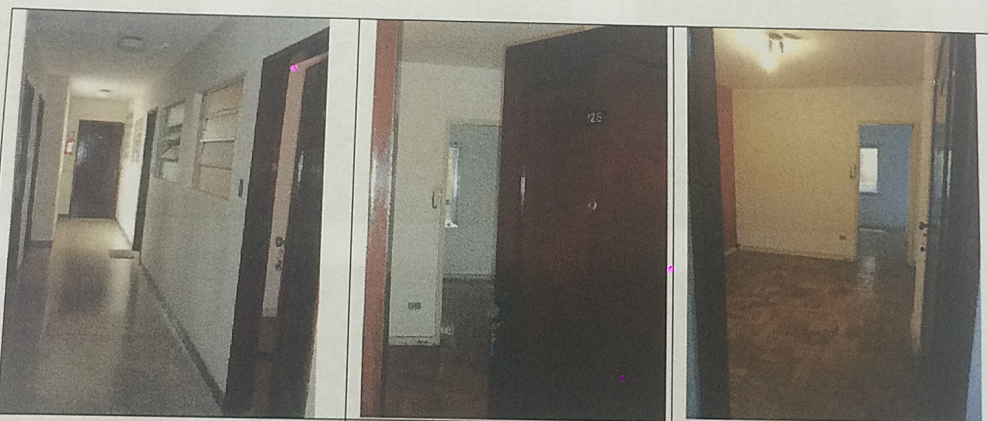
Na data da vistoria o imóvel encontrava-se desocupado.

Conforme informações prestadas pelo zelador, o inquilino residiu no imóvel durante aproximadamente 4 anos. A desocupação ocorreu no mês de julho de 2018.

2.7. CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO 126

Localizado no 3º sub solo do Edifício Nabuco, a unidade 126 possui os seguintes cômodos: Sala, 2 quartos, 1 banheiro, cozinha e área de serviço.

Abaixo fotos do acesso à unidade e características e estado de conservação da unidade 126.



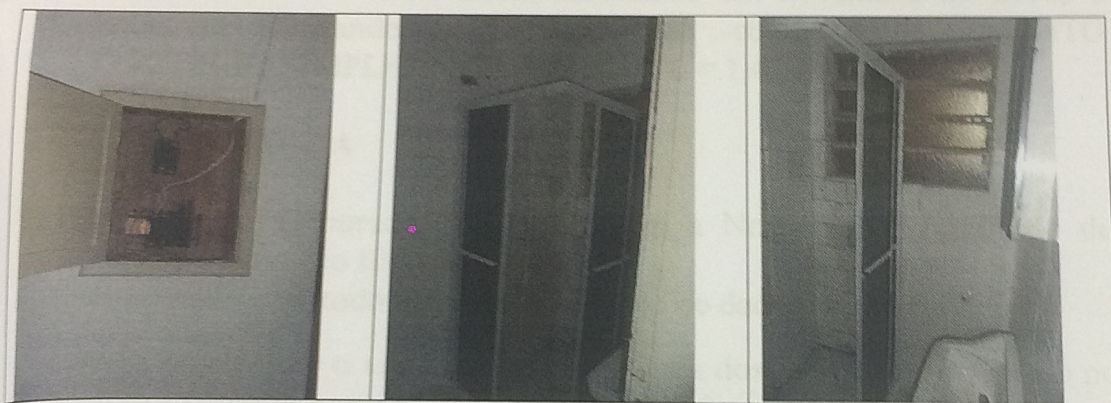
Corredor 2º subsolo

Vista da porta de acesso da unidade 126.



Característica do quarto e detalhes da vista da janela.

310



Características e estado de conservação dos cômodos da unidade 126.

2.8 ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO APARTAMENTO

Considerando a única reforma efetuada na unidade foi a troca do piso da cozinha (ocorrido a mais de 30 anos) e a troca das janelas dos

quartos (feita em todas as unidade do condomínio), conforme documentado nas fotos acima, para a presente avaliação, será considerada a idade de 51 anos e o estado de conservação da unidade como necessitando de reparos simples a importantes ("f").

Considerando o estado de conservação acima e a idade de 51anos temos $Foc = 0,31$.

2.9 PADRÃO CONSTRUTIVO DA UNIDADE

Segundo o trabalho **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - Versão 2002**, atualizado em novembro de 2006, o imóvel avaliando será classificado como APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES com valor unitário = 1,47 R_sN

3. METODOLOGIA

Este laudo é elaborado de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP de 2011.

Será adotado o método comparativo direto de dados de mercado.

Para se determinar o valor unitário de venda dos conjuntos (calculado no ANEXO I) foram considerados os seguintes fatores:

- FATOR DE OFERTA;
- PADRÃO CONSTRUTIVO – VALOR UNITÁRIO – V.U.;
- COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO – CD;
- ÁREA UTIL DO APARTAMENTO – SB;
- FATOR VAGA DE GARAGEM – FVG;
- FATOR DE TRANSPOSIÇÃO DE ANDAR – FAND;

NOTA:

Considerando a localização da unidade em relação ao Nível da Rua (Piso Térreo) será adotado o índice 1,00 para o piso térreo e uma redução de 2,5% para cada pavimento abaixo do piso térreo. Desta forma para o pavimento onde está a unidade que está sendo avaliada o fator de andar será = 0,95.

312

4. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

Conforme pesquisa feita com elementos do próprio condomínio (Ver Anexo I) foi determinado o valor de venda de R\$ 255.000,00 (Duzentos e cinquenta e cinco mil reais) para setembro de 2018.

5. VALOR DA COTA PARTE PENHORADA

A Cota Parte Penhorada corresponde a 50% do imóvel.

Considerando-se a redução de liquidez ao se ofertar cota parte do imóvel, será aplicado uma redução de 20% sobre o valor da cota parte penhorada (Se está considerando que 50% do imóvel vale $(1,00 - 0,2) \times 50\% = 40\%$ do valor total do imóvel).

Valor da Cota parte = 40% de R\$ 255.000,00 = R\$ 102.000,00

6. CONCLUSÃO

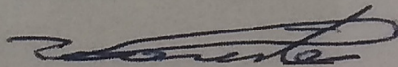
Para a data do laudo, setembro de 2018, a cota parte penhorada (50%) do imóvel descrito na Matrícula N° 7933 do 16° CRI apresenta o valor de venda de R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais), considerando o valor total do imóvel como sendo R\$ 255,000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

7. ENCERRAMENTO

Este laudo, impresso por computador em 9 (nove) folhas, vai datado e assinado nesta e rubricado nas demais.

ANEXO I	Pesquisa de valor de venda de apartamento
---------	---

São Paulo, 20 de setembro de 2018.



Engenheiro Vicente Ignácio Gomes Parente
CREA 0600978689
Sócio Titular do IBAPE-SP N.º 724.

ANEXO I
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

313

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	1,470	Área Avaliando:	47,0075	
Depreciação Avaliando:	0,31	Fator andar Avaliando:	0,95	
ELEMENTO	No.: 1	Índice Fiscal Avaliando:	2.351,00	
Local :	Rua Dr. Nicolau de Sousa Queiros, 735 - 5º and		Índ.Fiscal :	2.351,00
Setor :	38	Quadra	44	
Fonte :	Corretor Autônomo			
Informante :	Sr. Augusto.		Data :	06/09/2018
Descrição :	2 DORM 1 WC - Necessitando reparos simples		Fone :	94732-3648

Dimensões :

Área Útil do apartamento : 50

Construção:

Padrão - Vu: Asi
 Valor de Oferta Vo: 414.000,00
 Valor do Condomínio Vc: 480,00

Idade : 51

- 1- Fator de Oferta = 0,9
- 2- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu = 1,47
- 3- Coeficiente de Depreciação Cd = 0,34
- 4- Área Útil do Apartamento Sb = 50
- 5- Fator de Vaga de Garagem Fvg = 1
- 6- Fator de Transposição Andar Fand = 1,049

=> q = 282259,07

q 1 = 282259,07

Foto do Elemento Nº 01



[Handwritten signature]

ANEXO I
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

314

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	1,470	Área Avaliando:	47,0075	
Depreciação Avaliando:	0,31	Fator andar Avaliando:	0,95	
ELEMENTO	No.: 2	Índice Fiscal Avaliando:	2.351,00	
Local:	Rua Dr. Nicolau de Sousa Queiros, 915 - 1º subsolo		Ind.Fiscal:	2.351,00
Setor:	33	Quadra	44	
Fonte:	D'Aurea			
Informante:	Sra. D'Aurea		Data:	06/09/2018
			Fone:	2775-6583
Descrição:	2 Dorm, 1 Banh, reparos simples a importantes			

Dimensões:

Área Util do apartamento : 57

Construção:

Padrão - Vu: Asi
 Valor de Oferta Vo: 400.000,00
 Valor do Condomínio Vc: 380,00

Idade : 48

1- Fator de Oferta		0,9
2- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		1,47
3- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,35
4- Área Util do Apartamento Sb =		57
5- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1
6- Fator de Transposição Andar Fand =		0,975

=> q = 246515,85

q 2 = 246515,85

Foto do Elemento Nº 02



[Handwritten signature]

ANEXO I
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

315

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	1,470	Área Avaliando:	47,0075	
Depreciação Avaliando:	0,31	Fator andar Avaliando:	0,95	
ELEMENTO	No.: 3	Índice Fiscal Avaliando:	2.351,00	
Local :	Rua Dr. Nicolau de Sousa Queiros, 730 - 2º and		Índ. Fiscal :	2.351,00
Setor :	38	Quadra	44	
Fonte :	Luana Imóveis			
Informante :	Sra. Luana		Data :	06/09/2018
			Fone :	3277-6154
Descrição :	1 Dorm. 1 Banh. 1 elevador Reparos simples			

Dimensões :

Área Útil do apartamento :	54
----------------------------	----

Construção:

Padrão - Vu:	Asi
--------------	-----

Idade :	53
---------	----

Valor de Oferta	Vo:	350.000,00
-----------------	-----	------------

Valor do Condomínio Vc:	324,00
-------------------------	--------

1- Fator de Oferta		0,9
2- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		1,47
3- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,31
4- Área Útil do Apartamento Sb =		54
5- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1
6- Fator de Transposição Andar Fand =		1,027

=> q = 250593,08

q 3 = 250593,08

Foto do Elemento Nº 03



[Handwritten signature]

ANEXO I
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

316

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	1,470	Área Avaliando:	47,0075	
Depreciação Avaliando:	0,31	Fator andar Avaliando:	0,95	
ELEMENTO	No.: 4	Índice Fiscal Avaliando :	2.351,00	
Local :	Rua Dr. Nicolau de souza Queiros, 759 - térreo		Índ.Fiscal :	2.351,00
Setor :	38	Quadra	44	
Fonte :	Saúde Imóveis			
Informante :	Sr. Flávio		Data :	06/09/2018
			Fone :	5584-7272
Descrição :	2 dorm. 1 banh. 2 elev. Reparos simples a importantes			

Dimensões :

Área Útil do apartamento : 55

Construção:

Padrão - Vu: Asi

Idade : 51

Valor de Oferta Vo: 360.000,00

Valor do Condomínio Vc: 350,00

1- Fator de Oferta		0,9
2- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		1,47
3- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,31
4- Área Útil do Apartamento Sb =		55
5- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1
6- Fator de Transposição Andar Fand =		1

=> q = 260716,91

q 4 = 260716,91

Foto do Elemento Nº 04



[Handwritten signature]

ANEXO I
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

317

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	1,470	Área Avaliando:	47,0075	
Depreciação Avaliando:	0,31	Fator andar Avaliando:	0,95	
ELEMENTO	No.: 5	Índice Fiscal Avaliando:	2.351,00	
Local:	Rua Dr. Nicolau de Souza Queiros, 759 - 4º subsolo		Índ.Fiscal:	2.351,00
Setor:	38	Quadra	44	
Fonte:	Taissei Imóveis			
Informante:	Sra.Dirce		Data:	06/09/2018
Descrição:	2 dorm.1 banh. 2 elev. Reparos simples		Fone:	4750-6966

Dimensões:

Área Útil do apartamento : 55

Construção:

Padrão - Vu: Asi
Valor de Oferta Vo: 340.000,00
Valor do Condomínio Vc: 455,00

Idade : 51

01- Fator de Oferta			0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =			1,47
03- Coeficiente de Depreciação Cd =			0,34
04- Área Útil do Apartamento Sb =			55
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =			1
06- Fator de Transposição Andar Fand =			0,9

=> q = 251532,64

q 5 = 251532,64

Foto do Elemento Nº 05



[Handwritten signature]

ANEXO I
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

318

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	1,470	Área Avaliando:	47,0075	
Depreciação Avaliando:	0,31	Fator andar Avaliando:	0,95	
ELEMENTO	No.: 6	Índice Fiscal Avaliando:	2.351,00	
Local :	Rua Dr. Nicolau de Sousa Queiros, 759 - 8º and		Índ.Fiscal :	2.351,00
Setor :	38	Quadra	44	
Fonte :	Taissei Imóveis			
Informante :	Sra DÍrce		Data :	06/09/2018
Descrição:			Fone :	4750-6966
2 dorm. 2 banh. 2 elev. Reparos simples a importantes				

Dimensões :

Área Útil do apartamento : 55

Construção:

Padrão - Vu: Asi

Valor de Oferta Vo: 390.000,00

Idade : 51

Valor do Condomínio Vc: 500,00

01- Fator de Oferta		=	0,9
02- Valor Unitario Padrão Construtivo Vu =		=	1,47
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		=	0,31
04- Área Útil do Apartamento Sb =		=	55
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		=	1
06- Fator de Transposição Andar Fand =		=	1,066

=> q = 261798,20

q 6 = 261798,20

Foto do Elemento Nº 06



[Handwritten signature]

ANEXO I
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

319

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	1,470	Área Avaliando:	47,0075
Depreciação Avaliando:	0,31	ator andar Avaliando:	0,95
ELEMENTO	No.:	7	Índice Fiscal Avaliando :
Local :	Rua Dr. Nicolau de Sousa Queiros, 759 - 5º and		Índ.Fiscal :
Setor :	38	Quadra	44
Fonte :	Reginaldo		Data :
Informante :	Zelador		Fone :
Descrição:	Com reforma geral em conclusão		18 09 18
			5082-2145

Dimensões :

Área Útil do apartamento : 47,0075

Construção:

Padrão - Vu: Asi

Idade : 51

Valor de Oferta Vo: 365.000,00

Valor do Condomínio Vc: 600,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		1,47
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,37
04- Área Útil do Apartamento Sb =		47,0075
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,049

=> q = 244227,35

q 7 = 244227,35

Foto do Elemento Nº 07



ANEXO II
VALOR DE VENDA APARTAMENTO

320

Eng. Vicente Parente

Padrão Avaliando:	1,47	Área Avaliando:	47,0075	
Depreciação Avaliando:	0,31	Fator andar Avaliando:	0,95	
ELEMENTO	No.: 8	Índice Fiscal Avaliando:	2.351,00	
Local :	Dr. Nicolau de Sousa Queiros, 759 apto55 5º and		Índ.Fiscal :	2.351,00
Setor :	38	Quadra	44	
Fonte :	Reginaldo			
Informante :	Zelador		Data :	18 09 18
Descrição:			Fone :	5082-2145
Com reforma geral em conclusão				

Dimensões :

Área Útil do apartamento : 55

Construção:

Padrão - Vu: Asi

Idade : 51

Valor de Oferta Vo: 450.000,00

Valor do Condomínio Vc: 600,00

01- Fator de Oferta		0,9
02- Valor Unitário Padrão Construtivo Vu =		1,47
03- Coeficiente de Depreciação Cd =		0,37
04- Área Útil do Apartamento Sb =		55
05- Fator de Vaga de Garagem Fvg =		1
06- Fator de Transposição Andar Fand =		1,049

=> q = 242248,34

q 8 = 242248,34

Foto do Elemento Nº 08

