

**AO EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**
Processo: **nº 1072381-29.2013.8.26.0100/01**
Requerente: **Condomínio Link Free Home**
Requerido: **Cassio Henrique Alencar de Macedo**

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. 255, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número 274 (27º andar) do Condomínio Link Free Home, Edifício Diamond (Bloco A) com endereço à Rua Doutor Augusto de Miranda, 597 – Perdizes – São Paulo SP.

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

2. VISTORIA

2.1. Localização:

A Vistoria foi realizada no dia 21 de maio de 2019.

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

O imóvel está em uso como residência. Não foi possível entrar no imóvel porque não havia ninguém no momento. Foi feita vistoria em imóvel similar do mesmo bloco, nº 164.

2.2. Características da região:

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

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais 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).

2.4. O Imóvel Avaliando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Rua Doutor Augusto de Miranda. O Condomínio Link Free Home é formado por dois blocos de edifício, com 04 apartamentos em cada um dos 27 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 8 anos; possui 80,699m² de área construída total, sendo:

Área privativa: 46,080m²

Área comum: 34,619m²

O apartamento possui dois dormitórios (sendo uma suíte), um banheiro, uma cozinha, uma área de serviços, sala de jantar/estar. Possui uma vaga para automóvel.

O apartamento similar apresenta piso em carpete de madeira nas salas, circulação interna e nos dormitórios. Piso cerâmico nos banheiros, cozinha e área de serviços. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, laje com massa e pintada com tinta látex e caixilhos de alumínio branco.

Padrão do imóvel é médio com elevador.

Matrícula de nº 120.577 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 91.

3. INFRA-ESTRUTURA

Playground, 2 piscinas, salão de festas, sala de TV, brinquedoteca, churrasqueira, home office ou sala de estudos, salão de jogos, academia, sauna e lavanderia.

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 superior, com todos os melhoramentos, com 15 anos de idade aparente. Estado de conservação necessitando de reparos simples.

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, $8/60 = 0,13$. Com esse valor, usa-se 14% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,754. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,754 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,754 \times 0,8 = 0,2 + 0,603 = 0,803$$

$$Foc = 0,803$$

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.

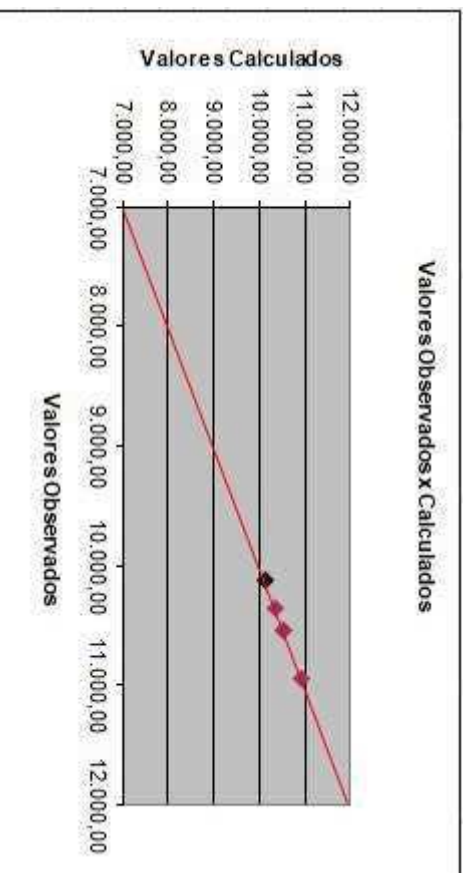
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Médio com elevador: 1,926

5.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																			
1	2								3				4				5		
	Dados do Comparativo								Localização				Idade e Padrão Construtivo				Composição dos Fatores		
Elemento	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m ²	Índice Fiscal	Área m2	Vagas de Garagem	Ic	Foc	qt R\$/m ²	qc R\$/m ²	Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m2	V1 R\$/m2	Parcela Construção Pc%	Fator	Variação R\$/m2	V2 R\$/m2	Valor Final R\$/m2		
1	10.117,19	100,00	46,080	1	1,926	0,803	200,00	5.133,35	3,75%	1,000	0,00	10.117,19	96,25%	1,000	0,00	10.117,19	10.117,19		
2	10.351,56	100,00	46,080	1	1,926	0,803	200,00	5.133,35	3,75%	1,000	0,00	10.351,56	96,25%	1,000	0,00	10.351,56	10.351,56		
3	10.546,88	100,00	46,080	1	1,926	0,803	200,00	5.133,35	3,75%	1,000	0,00	10.546,88	96,25%	1,000	0,00	10.546,88	10.546,88		
4	10.546,88	100,00	46,080	1	1,926	0,803	200,00	5.133,35	3,75%	1,000	0,00	10.546,88	96,25%	1,000	0,00	10.546,88	10.546,88		
5	10.937,50	100,00	46,080	1	1,926	0,803	200,00	5.133,35	3,75%	1,000	0,00	10.937,50	96,25%	1,000	0,00	10.937,50	10.937,50		
Média	10.500,00											10.500,00				10.500,00	10.500,00		
Desvio padrão	301,82											301,82				301,82	301,82		
Cv	2,87%											2,87%				2,87%	2,87%		
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando															Limite Inferior (-30%)	7.350,00			
Índice Fiscal =			100,00															Limite Superior (+30%)	13.650,00
Área Terreno =			3318,34															Elementos Discrepantes	não há
Valor Unitário do Terreno na região =			2.000,00															Média Saneada	10.500,00
Coefficiente de Aproveitamento =			10,0																
Índice Padrão Construção =			1,926																
Foc (8 anos; estado e) =			0,803																

N	Observados	Calculados
1	10.117,19	10.117,19
2	10.351,56	10.351,56
3	10.546,88	10.546,88
4	10.546,88	10.546,88
5	10.937,50	10.937,50



5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento avaliando em edifícios residenciais localizados na mesma rua. São características do elemento avaliando:

Localização: Rua Doutor Augusto de Miranda, 597

Empreendimento: Condomínio Link Free Home

Bairro: Perdizes

Cidade: São Paulo SP

Área privativa: 46,080m²

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Link Free Home

Localização: Rua Doutor Augusto de Miranda, 597 – Perdizes - S. Paulo – SP

Contato: Sra. Elaine Oliveira tel: (11) 9.8118.2245

Área privativa: 46,080m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 8 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 518.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 10.117,19 / m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Link Free Home

Localização: Rua Doutor Augusto de Miranda, 597 – Perdizes - S. Paulo – SP

Contato: Chimento Imóveis tel: (11) 2324.5030

Área privativa: 46,080m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 8 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 530.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 10.351,56 / m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Link Free Home

Localização: Rua Doutor Augusto de Miranda, 597 – Perdizes - S. Paulo – SP

Contato: SH Prime Imóveis tel: (11) 4369.2406

Área privativa: 46,080m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 8 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 540.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 10.546,88 / m²

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Link Free Home

Localização: Rua Doutor Augusto de Miranda, 597 – Perdizes - S. Paulo – SP

Contato: Auxiliadora Predial tel: (11) 3796.3000

Área privativa: 46,080m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 8 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 540.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 10.546,88 / m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Link Free Home

Localização: Rua Doutor Augusto de Miranda, 597 – Perdizes - S. Paulo – SP

Contato: Imobili Imóveis tel: (11) 2365.8065

Área privativa: 46,080m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 8 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 560.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 10.937,50 / m²

5.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL

Com os valores apresentados na planilha no item 5.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em maio de 2019, é de R\$ 10.500,00 / m².

A área privativa do apartamento é 46,08m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 46,08 \times 10.500,00$$

$$VI = R\$ 483.840,00 \text{ ou } R\$ 483.800,00 \text{ (arredondados)}$$

6. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento de número 274 (27º andar) do Condomínio Link Free Home, Edifício Diamond (Bloco A) com endereço à Rua Doutor Augusto de Miranda, 597 – Perdizes – São Paulo SP, para pagamento a vista em maio de 2019 é:

<p>V = R\$ 483.800,00</p> <p>Maio /2019</p>
--

(quatrocentos e oitenta e três mil e oitocentos reais)

7. QUESITOS POR PARTE DO REQUERENTE, nos Autos às fls. 263

1-“Qual valor de mercado do imóvel penhorado”?

Resposta: R\$ 483.800,00 (quatrocentos e oitenta e três mil e oitocentos reais)
Maio /2019

2-“Em que condições o imóvel penhorado se encontra atualmente”?

Resposta: O imóvel similar encontra-se necessitando de reparos simples e foram colhidas informações na vistoria que o imóvel avaliando também se encontra na mesma situação.

3-“O perito judicial considera que o imóvel avaliado está em boas condições de uso”?

Resposta: Necessitando de reparos simples.

4-“Detalhar a localização e características do imóvel a ser avaliado”.

Resposta: Ver itens 2.2 e 2.3 do presente Laudo.

5-“Existe alguma questão ou situação que deprecie o imóvel avaliado”?

Resposta: Não foi constatada.

6-“Qual o método avaliação utilizado pelo perito judicial para justificar as suas conclusões”?

Resposta: Ver item 4 do presente Laudo.

8. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 12 (doze) folha. Acompanham 2 (dois) anexos.

9. ANEXOS:

I – Mapa de localização – 01 fl.

II – Fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos - 10 fls.

São Paulo, 21 de maio de 2019.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

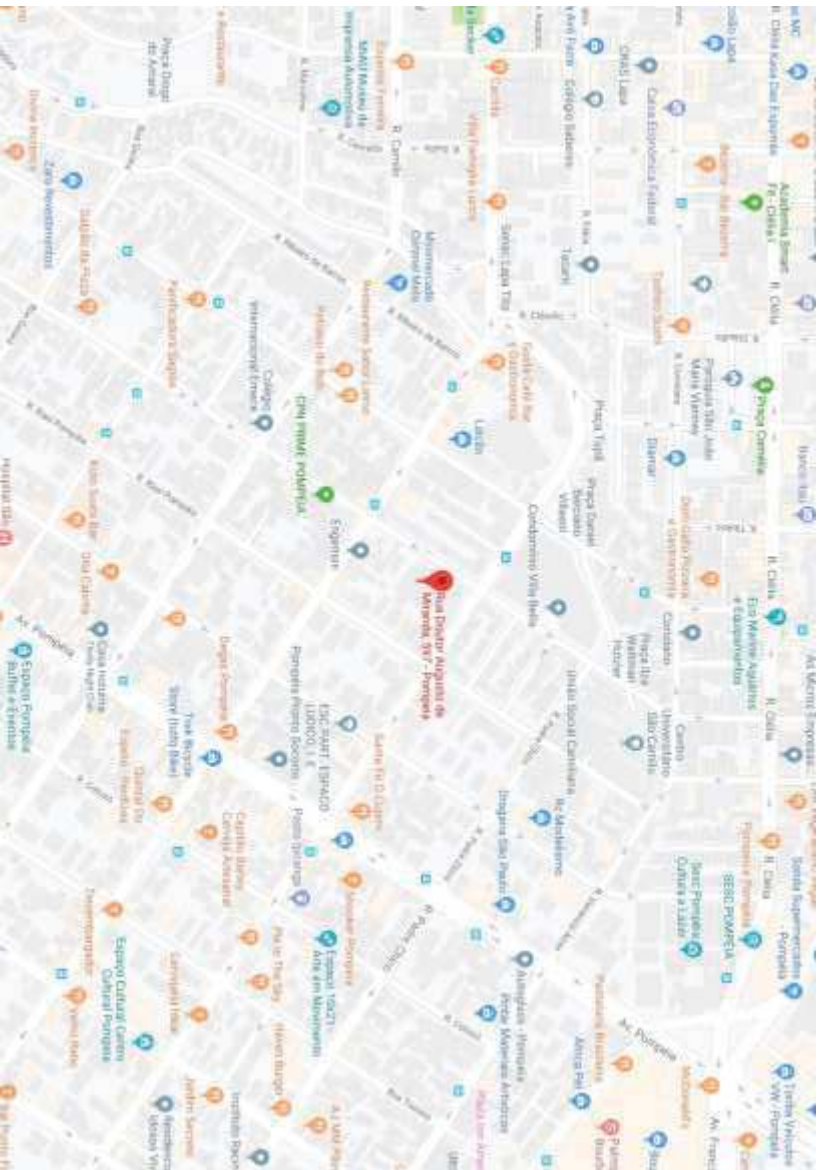
Fernando Rosolia Dabdab

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPESP 387
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitectura@uol.com.br

60

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



**ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO (SIMILAR) E DOS ELEMENTOS
COMPARATIVOS**



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Rua Doutor Augusto de Miranda nº 597
E todos os elementos comparativos.



Foto 02 – Sala de estar



Foto 03 – Sala de jantar



Foto 04 – Dormitório 01



Foto 05 – Dormitório 02 - suíte



Foto 06 – Banheiro



Foto 07 – Cozinha



Foto 08 – Cozinha e área de serviços

Infraestrutura:



Foto 09 – Academia



Foto 10 – Playground



Foto 11 – Piscinas



Foto 12 – Área entre os prédios



Foto 13 – Churrasqueira



Foto 14 – Salão de festas



Foto 15 – Lavanderia



Foto 16 – Salão de jogos



Foto 17 – Brinquedoteca



Foto 18 – Home office ou Sala de estudos

Entorno:



Foto 19 – Rua Doutor Augusto de Miranda



Foto 20 – Rua Doutor Augusto de Miranda