

477
443

Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258 8125 mdarquitetura@uol.com.br

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

Ação: Procedimento Sumário
Processo: nº 0196015-55.2008.8.26.0100
Requerente: Condomínio Edifício Vancouver
Requerido: Ivo Noal Filho

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

100 41 FUND. 18.01451395-5 210818 1644 288
11-03-2009 14:37 070209 1/2

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 404, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou conjunto comercial de número 603 (6º andar) do Condomínio Edifício Vancouver, com endereço à Av. Angélica nº 501/511, esquina Al. Barros nº 403. Bairro Santa Cecília, 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 agosto de 2018.

Não foi possível entrar no imóvel avaliando porque não havia ninguém no momento.

Foi feita uma vistoria em um conjunto similar do mesmo condomínio.

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

O imóvel está em uso pelo Requerido.

2.2. Características da região:

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão médio, destinadas principalmente para escritórios.

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios 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 Av. Angélica e Al. Barros. O Condomínio Edifício Vancouver é formado por um bloco de edifício, com seis unidades em cada um dos 18 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O conjunto comercial avaliando tem uma idade aparente de 40 anos; possui 38,315 m² de área construída total, sendo:

- Área privativa:	25,224 m ²
- Área comum:	7,448 m ²
- Área ajardinada:	5,643 m ²

O conjunto comercial possui uma sala principal e um sanitário.

O conjunto apresenta piso cerâmico nos dois ambientes, piso cerâmico nos dois ambientes, paredes com massa e pintadas com tinta látex, teto pintado com tinta látex com luminárias de sobrepôr bem distribuídas. Caixilhos de alumínio.

Padrão do imóvel é médio com elevador.

Matrícula nº 6277 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 311.

Contribuinte nº 007.010.0344

3. INFRA-ESTRUTURA NO CONDOMÍNIO

Não há

4. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

4.1. Método Adotado

A avaliação do imóvel será feita pelo Método Comparativo, em função dos preços pesquisados de diversos conjuntos comerciais 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 q 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 conjuntos comerciais, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um conjunto comercial de padrão médio, com todos os melhoramentos, com 40 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 = 40 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $40/60 = 0,66$. Com esse valor, usa-se 66% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,370. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,370 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,370 \times 0,8 = 0,2 + 0,296 = 0,496$$

$$Foc = 0,496$$

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: 1,836

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado

Elemento	2 Dados do Comparativo						3 Localização			4 Idade e Padrão Construtivo			5 Composição dos Fatores Valor Final R\$/m²				
	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 P%	Fator	Variação R\$/m²	V1 R\$/m²		Parcela Construção P%	Fator	Variação R\$/m²	V2 R\$/m²
1	9.540,00	100,00	25,000	1	1,836	0,496	200,00	2.575,71	7,21%	1,000	0,00	9.540,00	92,79%	1,000	0,00	9.540,00	9.540,00
2	10.500,00	100,00	30,000	1	1,836	0,610	200,00	3.165,63	5,94%	1,000	0,00	10.500,00	94,05%	0,825	-1.840,42	8.659,58	8.659,58
3	8.400,00	100,00	30,000	1	1,836	0,610	200,00	3.165,63	5,94%	1,000	0,00	8.400,00	94,05%	0,825	-1.472,33	6.927,67	6.927,67
4	10.227,27	100,00	33,000	1	1,836	0,610	200,00	3.165,63	5,94%	1,000	0,00	10.227,27	94,06%	0,825	-1.792,51	8.434,76	8.434,76
5	6.685,71	100,00	36,000	1	1,836	0,496	200,00	2.575,71	7,21%	1,000	0,00	6.685,71	92,79%	1,000	0,00	6.685,71	6.685,71
Média	9.070,60											9.070,60				8.049,52	8.049,52
Desvio padrão	1.560,35											1.560,35				1.210,43	15,04%
Cv	17,20%											17,20%				15,04%	15,04%

Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando

Índice Fiscal = 100,00
 Área Terreno = 2828,41
 Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00
 Coeficiente de Aproveitamento = 10,0
 Índice Padrão Construção = 1,836
 Foc (40 anos, estado e) = 0,496

Limite Inferior (-30%)
 Limite Superior (+30%)
 Elementos Discrepantes
 Média Saneada

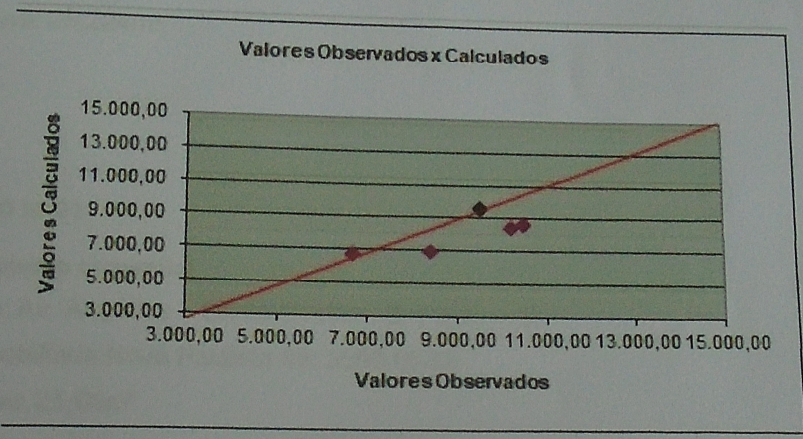
8.049,52
 10.464,38
 6.049,52

443
 443

4^a m
418

Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitectura@uol.com.br

N	Observados	Calculados
1	9.540,00	9.540,00
2	10.500,00	8.659,58
3	8.400,00	6.927,67
4	10.227,27	8.434,66
5	6.685,71	6.685,71



5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento, localizados no mesmo Condomínio ou na vizinhança. São características do elemento avaliando:

Localização: Av. Angélica nº 501/511

Empreendimento: Condomínio Edifício Vancouver

Bairro: Santa Cecília

Cidade: São Paulo SP

Área privativa: 25,224m²

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Conjunto comercial**

Localização: Av. Angélica – Santa Cecília - S. Paulo – SP

Contato: Imobiliária Nova Paulista tel: 3663.0530

Área privativa: 25,00m²

Vagas: 01

- Idade aparente: 40 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 265.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2018

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 9.540,00 / m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Conjunto comercial**

Localização: Av. Angélica, 688 – Santa Cecília - S. Paulo – SP

Contato: Fagundes Imobiliária tel: 3263.0815

Área privativa: 30,00m²

Vagas: 01

- Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 350.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2018

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 8.659,58 / m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Conjunto comercial**

Localização: Av. Angélica, 672 – Santa Cecília - S. Paulo – SP

Contato: Coordenadora de Imóveis tel: 3045.4530

Área privativa: 30,00m²

Vagas: 01

- Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 280.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2018

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 6,927,67 / m²

49
477
451

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: Conjunto comercial

Localização: Av. Angélica – Santa Cecília - S. Paulo – SP
Contato: Coelho da Fonseca tel: 3677.5000

Área privativa: 33,00m²

Vagas: 01

- Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 375.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2018

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 8.434,66 / m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: Conjunto comercial

Localização: Av. Angélica – Santa Cecília - S. Paulo – SP

Contato: Antena Imobiliária tel: 3666.5902

Área privativa: 35,00m²

Vagas: 01

- Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 260.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2018

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 6.685,71 / m²

5.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL

Com os valores apresentados na planilha no item 5.1, tem-se que o valor unitário do conjunto avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em agosto de 2018, é de R\$ 8.049,52 / m².

A área privativa do conjunto é 25,224m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 25,224 \times 8.049,52$$

$$VI = \text{R\$ } 203.041,19 \text{ ou } \text{R\$ } 203.000,00 \text{ (arredondados)}$$

6. CONCLUSÃO - VALOR DO CONJUNTO COMERCIAL

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou conjunto comercial de número 603 (6º andar) do Condomínio Edifício Vancouver, com endereço à Av. Angélica nº 501/511, esquina Al. Barros nº 403. Bairro Santa Cecília, São Paulo – SP, para pagamento a vista em agosto de 2018 é:

V = R\$ 203.000,00

Agosto /2018

(duzentos três mil reais)

473
453

Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258 8125 mdarquitetura@uol.com.br

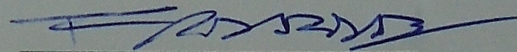
7. ENCERRAMENTO

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 - 07 fls.

São Paulo, 21 de agosto de 2018.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

473
454

Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitectura@uol.com.br

35

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

477
455

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



472
456

Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitetura@uol.com.br

ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IDAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitetura@uol.com.br

477
452

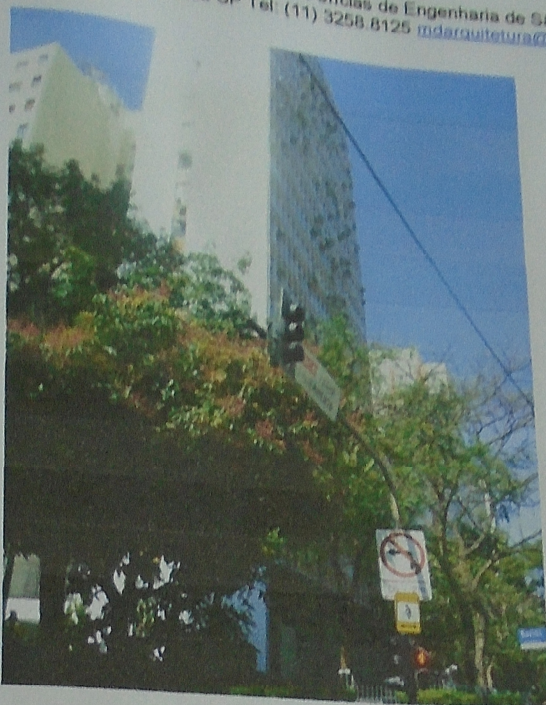


Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Av. Angélica nº 511

Imóvel similar ao avaliando (cj. 1303):



Foto 02 – Sala principal

472
488

Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitectura@uol.com.br



Foto 03 – Sanitário

473

459

Entorno:

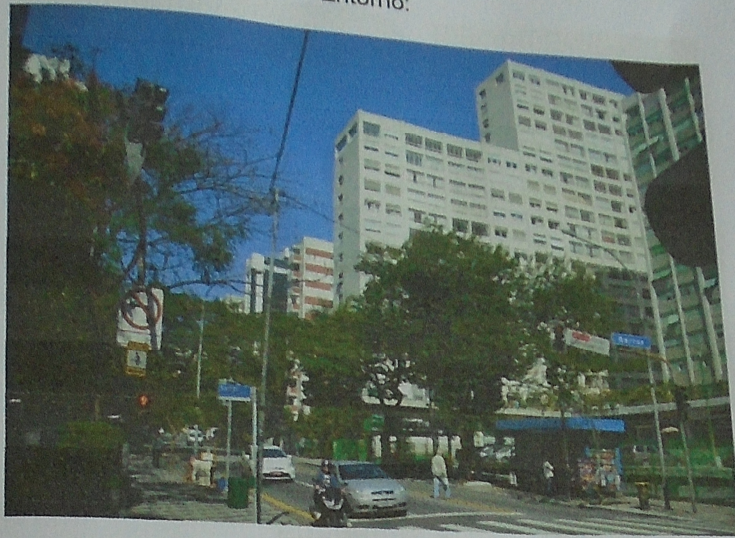


Foto 04 – Av. Angélica



Foto 05 – Av. Angélica

4^a
477
m

400
C

96

PROPOSTA DE PROJETO DE RECONSTRUÇÃO DO BARRIO DE AL. BARROS

Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitectura@uol.com.br



Foto 06 – Al. Barros



Foto 07 – Al. Barros

472
L101

Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125 mdarquitetura@uol.com.br

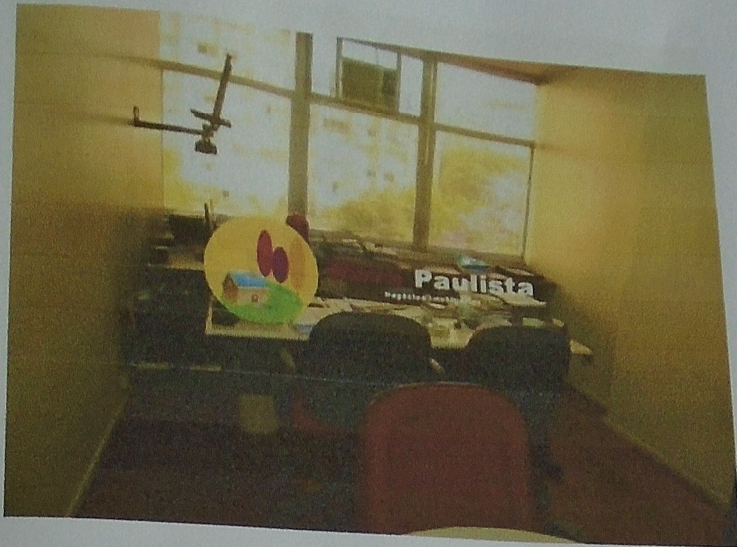


Foto 08 – Elemento comparativo 01



Foto 09 – Elemento comparativo 02

473

462



Foto 10 – Elemento comparativo 03



Foto 11 – Elemento comparativo 04

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

Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5

477
20

463



Foto 12 – Elemento comparativo 05

www.poa.unet.br informe o processo