

10

RODRIGO SALTON LEITES

Engenheiro Civil  
Avaliações e Perícias

313

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA  
CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA

PROCESSO: 0106325-49.2007.8.26.0003

(2011/1960)

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da AÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS - PROCEDIMENTO SUMÁRIO proposta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DAS COTOVIAS em face de JOSÉ ROBERTO RODRIGUES LOPES, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

NO. 3 F. 06. 17. 000223-9 24017 1548 706

### LAUDO DE AVALIAÇÃO



MEMBRO TITULAR  
IBAPE/SP Nº 1.166

## I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se à determinação do valor do apartamento nº 61, localizado no 6º andar do Edifício das Cotovias, situado à Rua Rondinha nº 30 – Bairro Chácara Inglesa - São Paulo – SP - (Matrícula nº 117.618 do 14º C.R.I da Capital), penhorado conforme Certidão de fls. 272 / 274 dos autos.

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP o valor de mercado é definido como:

*“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente..”*

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O valor do imóvel será determinado para o mês de abril de 2017.



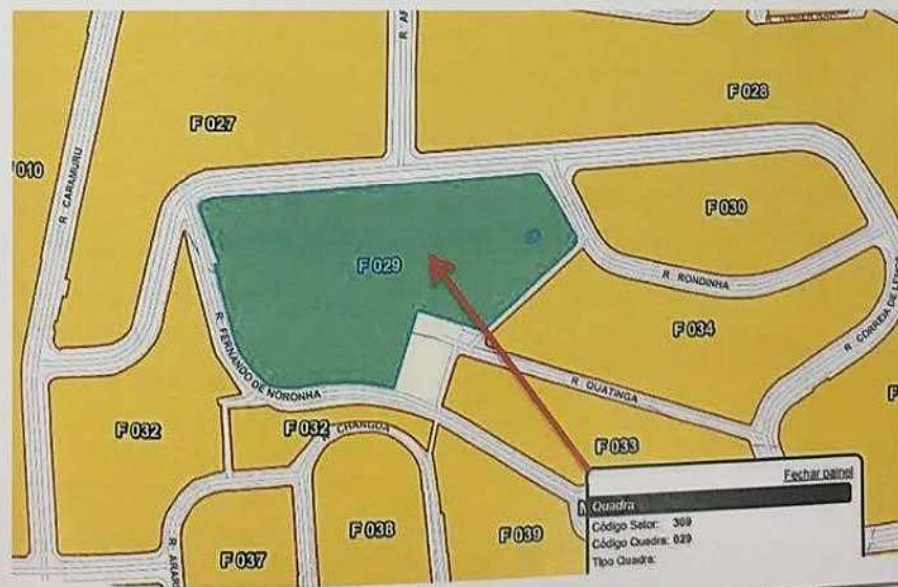
## II. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 09 de abril p.p. às 14:00 h, tendo sido os patronos do Autor e o Réu comunicados antecipadamente (anexo I).

### II.1. LOCALIZAÇÃO

O Edifício das Cotovias onde encontra-se a unidade avalianda localiza-se na Rua Rondinha nº 30 – Bairro Chácara Inglesa - São Paulo – SP, situando-se na Quadra 309 do Setor Fiscal 029, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo, possuindo Índice Fiscal correspondente a 1.600,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

Este local é classificado como "ZEU – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana" de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento – Lei 16.402/16).



310

## II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel situa-se no Bairro Chácara Inglesa, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, arborização, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura parcialmente desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média. Foi também observado que a região passou por processo de verticalização evitando, assim, a deterioração da área, que vive um momento de expansão imobiliária.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2005), o que implica em um lote paradigma com frente mínima de 16,00 m.



### II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o prédio em que se situa o imóvel avaliando apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia acompanha a declividade natural do logradouro.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

### II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno em exame encontra-se erigido o Edifício das Cotovias o qual é composto por 2 subsolos, pavimento térreo e 10 pavimentos elevados contendo 2 apartamentos cada.

No pavimento térreo, além do acesso ao edifício, localizam-se: salão de festas e churrasqueira.

O edifício conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, sendo servido por 2 elevadores.

A unidade em estudo situa-se no 6º andar e é identificada pelo nº 61. Conforme informado no local, é composta por sala com terraço, circulação, 3 dormitórios (sendo uma suíte master), banheiro, cozinha, área de serviço e dependência de empregada. Na data e hora marcados para realização da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado. Assim, para obtenção de subsídios para a avaliação, foi vistoriada a unidade nº 41 similar à avalianda, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. O imóvel avaliando poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.

De acordo com Matrícula nº 117.618 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 266 / 267 dos autos), o apartamento avaliando possui área útil de 126,52m<sup>2</sup>, área de garagem de 21,15m<sup>2</sup>, área comum de 108,93m<sup>2</sup>, área total de 256,60m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a vaga dupla nº 20, da garagem localizada no 1º Subsolo, e o direito de uso de um depósito situado no 1º subsolo.

Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

#### Área Privativa

##### • Sala, Circulação e Dormitórios

- pisos: tacos de madeira;
- forros: laje revestida;
- paredes: látex sobre massa corrida;
- caixilhos: alumínio.

##### • Banheiros, Cozinha, Área de Serviço e Dependências de empregada

- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida / gesso;
- paredes: azulejos / látex sobre massa corrida;
- caixilhos: alumínio.

#### Áreas Comuns

##### • Hall do Térreo e do Pavimento

- pisos: mármore;
- forros: sanca de gesso / laje revestida;
- paredes: textura / látex sobre massa;
- caixilhos: alumínio com vidro temperado.

---

O edifício em tela aparenta ter sido construído há 25 anos e apresenta estado de conservação necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-se na classificação "Apartamentos Padrão Superior", do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.





1 - Vista da Rua Rondinha





324

2 - Vista da Rua Rondinha



324

32

3 – Frente do Edifício







4 – Frente do Edifício



RS

5 – Acesso ao Edifício





6 – Fachada



7 - Hall social





8 - Hall do pavimento



9 - Acesso ao imóvel em estudo





10 – Acesso ao imóvel vistoriado



11 - Sala - Unidade vistoriada



12 - Sala - Terraço - Unidade vistoriada





13 - Circulação - Unidade vistoriada



333

R

14 – Suíte - Dormitório – Unidade vistoriada



15 - Suíte - Terraço - Unidade vistoriada





16 - Suite - Banheiro - Unidade vistoriada





18 - Dormitório - Unidade vistoriada



U1100520-49.2007.8.20.1003 e o código 030000004711.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROGERIO DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0106325-49.2007.8.26.0003 e o código 030000004711.



378  
P

19 – Banheiro – Unidade vistoriada



0106325-49-2007.8.26.0003 e o código 030000004HJ1J.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROGERIO DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0106325-49-2007.8.26.0003 e o código 030000004HJ1J.

20 - Cozinha - Unidade vistoriada



Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por KILIAN HEINZ STRELOW. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0106325-49.2007.8.26.0003 e o código 03000004UJLJ.

340

21 – Área de serviço – Unidade vistoriada



Este documento é cópia do original assinado digitalmente por KILIAN HEINZ STRELOW. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jus.br/esaj>. Informe o processo 01005325-49/2007.8.26.0003 e o código 0300000004USRF.



22 - Depósito - Unidade vistoriada



Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por KILIAN HEINZ STRELOW. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0106325-49/2007, o código 030000004/SRE.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por ROGERIO DOS SANTOS. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0106325-49/2007, o código 030000004/SRE.

23 - Dependência de empregada - Unidade vistoriada



343  
P

24 – 1º Subsolo



Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo  
KILIAN HEINZ STRELOW. Este documento é cópia do original assinado digitalmente por KILIAN HEINZ STRELOW. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo  
0100125-49/2007, 8 26 0003 e o código 03000000-4USRF.



344

25 – 1º Subsolo – Vagas de garagem



14

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por KILIAN HEINZ STRELOW. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0105325-49/2007.8.26.0003 e o código 030000004USPE.

26 - 1º Subsolo - Depósito



PL 117 / 1983 - C-4272128 - 228817 1117 93

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por KILIAN HEINZ STRELOW. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0100325-49.2007.8.26.0003 e o código 0300000040.SRF.

### III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

#### III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

##### • MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor, devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• MÉTODO INVOLUTIVO:

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• MÉTODO EVOLUTIVO:

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias. O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa de desconto a ser utilizada.



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, buscando-se alcançar grau I de fundamentação e precisão, como explicitado na norma já referida “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”.



## III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigmática de acordo com as seguintes Condições Gerais:

a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;

b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.

c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% referentes a terreno e 80% referentes a construção;

d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2014).

e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base nos estudos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002" e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Abril/2.007."

e) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002”.

f) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m<sup>2</sup> por vaga de garagem disponível.

g) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta.  $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) \dots + (F_n-1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua Rondinha, 30 - Apto. 61		Área útil (m <sup>2</sup> ): 126,520	Vaga(s): 2	Dorm.: 3
Sector: 29	Quadra: 309	IF: 1.600,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Superior
Período Padrão: 2,406	Idade: 25 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,662

Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.jsp.jus.br/esaj>, informe o processo nº 0000000-0000000-0000000, assinado digitalmente por KILIAN HEINZ STRELOW.



**Elemento Comparativo nº 1**

Endereço: Rua Amador de Almeida, 30		Valor: R\$ 900.000,00		Tipo: Oferta 1,00	
Fone: Koyama Imóveis - (11) 5581-5887		Área útil (m²): 126,520		Vaga(s): 2 Dorm.: 3	
Etage: 29	Quadra: 309	IF: 1.600,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Superior	
Valor Público: 2.406	Idade: 25 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,662	

**Elemento Comparativo nº 2**

Endereço: Rua Amador de Almeida, 30		Valor: R\$ 890.000,00		Tipo: Oferta 0,90	
Fone: Particular - (11) 9 9117-8107		Área útil (m²): 126,520		Vaga(s): 2 Dorm.: 3	
Etage: 29	Quadra: 309	IF: 1.600,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Superior	
Valor Público: 2.406	Idade: 25 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,662	

**Elemento Comparativo nº 3**

Endereço: Rua Amador de Almeida, 30		Valor: R\$ 850.000,00		Tipo: Oferta 0,90	
Fone: Imobiliária Lopes - (11) 5584-7233		Área útil (m²): 126,520		Vaga(s): 2 Dorm.: 3	
Etage: 29	Quadra: 309	IF: 1.600,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Superior	
Valor Público: 2.406	Idade: 25 anos	Estado de Conservação: E Nec de rep simples		FOC: 0,662	





3/4  
p

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **transposição e fatores de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - FOC.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

---

$$q = \text{R\$ } 5.610,16 / \text{m}^2 \text{ (abril/2017)}$$

---

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI = q \times Au;$$

Onde:

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 5.610,16 / m<sup>2</sup>

Au = área utilizável do imóvel

Au = 126,52 m<sup>2</sup> (área útil do apartamento) + 2 x 10m<sup>2</sup> (área estimada da vaga) = 146,52 m<sup>2</sup>

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI = \text{R\$ } 5.610,16 / \text{m}^2 \times 146,52 \text{ m}^2$$

VI = R\$ 822.000,64 ou, em números redondos:

---

$$VI = \text{R\$ } 822.000,00 \text{ (abril/2017)}$$

---

---

#### IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para abril de 2017, do apartamento nº 61, localizado no 6º andar do Edifício das Cotovias, situado à Rua Rondinha nº 30 – Bairro Chácara Inglesa - São Paulo – SP - (Matrícula nº 117.618 do 14º C.R.I da Capital), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

---

---

VI = R\$ 822.000,00 (abril/2017)

---

---




## V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 44 (quarenta e quatro) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanha 1 (um) Anexo:

Anexo I – Avisos de Vistoria

São Paulo, 20 de maio de 2017.

  
Rodrigo Salton Leites  
Engenheiro Civil  
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE  
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia