



Beatriz Salles Ferreira Leite

Engenheira Civil
CREA 5060772770

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 17ª. VARA CIVEL DO FORO
CENTRAL DE SÃO PAULO - CAPITAL

PROCESSO Nº 0003886-47.2013.8.826.0100/01

Beatriz Salles Ferreira Leite, engenheira civil, CREA nº 5060772770, perita nomeada nos autos da ação de cobrança de cotas condominiais, ora em fase de cumprimento de sentença promovida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALBION em face de JOSÉ CARLOS VILLALOBOS GONZALES, ora em fase de cumprimento de sentença, vem à presença de V. Excelência, informar que, mesmo com a informação publicada de vistoria que seria realizada no dia 06.08.018 às 09h e 30 min., na Avenida Rangel Pestana, nº 1438, apartamento 73, esta subscritora dirigiu-se até o local e o réu, Sr. José Carlos não permitiu sua entrada para a vistoria.

Importante ressaltar que é possível efetuar a avaliação do imóvel mesmo sem o retorno ao local, pois foi possível ver o tipo de acabamento e estado de conservação do apartamento.

Assim sendo, aguarda novas determinações de Vossa Excelência, se esta perita deve retornar ao local, ou efetuar o laudo.

100 17 F.JUJ.18.61453178-4 148818 18-08-21



Beatriz Salles Ferreira Leite

Engenheira Civil

salles.beatriz23@gmail.com



Entrada do edifício Albion



Av. Rangel Pestana em frente ao Edifício Albion



Hall de distribuição dos apartamentos no 7º andar



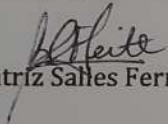
Beatriz Salles Ferreira Leite

Engenheira Civil
salles.beatriz35@gmail.com



Porta de entrada do apartamento 73

Nestes termos,
P. deferimento
São Paulo, 08 de agosto de 2018.


Beatriz Salles Ferreira Leite



Beatriz Salles Ferreira Leite
— Engenheira Civil —
salles.beatriz35@gmail.com

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 17ª. VARA CIVEL DO FORO CENTRAL
DE SÃO PAULO - CAPITAL

PROCESSO Nº 0003886-47.2013.8.26.0100/01

Beatriz Salles Ferreira Leite, engenheira civil, CREA nº 5060772770, perita nomeada nos autos da ação de cobrança de cotas condominiais, ora em fase de cumprimento de sentença promovida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALBION em face de JOSÉ CARLOS VILLALOBOS GONZALES, ora em fase de cumprimento de sentença, vem à presença de V. Excelência, apresentar o laudo de avaliação para o caso em epígrafe.

Requer, outrossim, seja deferida a respectiva guia de levantamento dos honorários já depositados à fls.

Nestes termos,

P. deferimento

São Paulo, 10 de abril de 2019.

Beatriz Salles Ferreira Leite

100-17 F.001.19.0116533-5 10419 1722 06

BS
FL

Beatriz Salles Ferreira Leite

— Engenheira Civil —
salles.beatriz235@gmail.com

1. BREVE HISTÓRICO DOS AUTOS

Trata-se de ação de cobrança de cotas condominiais proposta por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALBION em face de JOSÉ CARLOS VILLALOBOS GONZALES, ora em fase de cumprimento de sentença, no qual foi determinada a perícia do imóvel abaixo descrito, no intuito de estabelecer o seu valor de venda forçada.

Para Tanto, foi determinada a vistoria no imóvel abaixo descrito: **UM APARTAMENTO, localizado no 7º andar, do Edifício Albion, situado na Avenida Rangel Pestana, nº 1438, apartamento nº 73, com: 61,23m² de área privativa área total de 75,23 m², sem vaga de garagem.**

2. VISTORIA

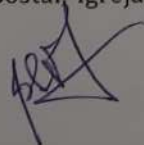
2.1 - Do local

2.1.1 - O **IMÓVEL** está situado na Avenida Rangel Pestana, nº 1.438, apartamento nº 73, Bairro Brás, zona mista com possibilidade de uso residencial e comercial.

2.1.2 - A acessibilidade ao local é boa, tanto através de transporte individual, como de transporte coletivo (ônibus).

2.1.3 - O local é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, como iluminação pública, redes de água pluvial, esgotos, canalização, energia elétrica, telefone, pavimentação, guias/ sarjetas, arborização e serviço de coleta de lixo.

2.1.4 - A região apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrado nas imediações: comércio, bancos, escolas, serviço postal, igreja, assistência médica e policiamento.





Beatriz Salles Ferreira Leite

Engenheira Civil



2.3 - Do Imóvel

A diligência foi realizada no dia 06.08.018 às 09h e 30 min., na Avenida Rangel Pestana, nº 1438, apartamento 73, esta subscritora dirigiu-se até o local e o réu, Sr. José Carlos não permitiu sua entrada para a vistoria.

Para a avaliação do imóvel avaliando, a base para acabamento do imóvel avaliando foi considerado de acordo com os imóveis de mesmo padrão - médio comercial, que se encontram na mesma região, pesquisados na área (pesquisa que se encontra anexa), bem como no tipo de padrão construtivo compatível para a zona que o imóvel se encontra, de acordo com a descrição de classificação PINI de edificações. As ofertas pesquisadas também possuíam uma vaga de garagem.

As referidas características básicas para elaboração dos custos unitários são (para edificação habitacional, residência de padrão popular sem elevador):

- Estrutura convencional em concreto armado e laje de cobertura impermeabilizada;
- Alvenaria de elevação com tijolos comuns de barro;



Beatriz Salles Ferreira Leite

Engenheira Civil
salles.beatriz35@gmail.com

- Revestimento interno: pisos e paredes dos banheiros e cozinha em azulejos, Nas demais dependências, paredes com pintura látex sobre massa corrida e pisos em assoalho de tábua corrida ou carpete de madeira, cerâmica ou carpetes;
- Revestimento externo: pintura látex acrílico sobre massa corrida e silicone sobre o concreto aparente;
- Vidros comuns em caixilhos com ferragens.

3. AVALIAÇÃO

Para a avaliação do imóvel em pauta, as Normas Brasileiras recomendam a utilização de dois métodos consagrados:

Método da Renda, que estima o valor do imóvel, que constitui o chamado "Capital Imóvel", a ser remunerado segundo uma taxa de renda líquida, compatível com as condições do mesmo e da região geo-econômica em que se encontra;

Método Comparativo Direto, que define o valor do imóvel avaliando por meio de comparação direta com outros imóveis de situação e características semelhantes, assim definido pela **norma NBR 14653 da ABNT**. Este é, sem dúvida, o mais empregado e / ou que apresenta os melhores resultados.

5. MÉTODO UTILIZADO

5.1 - Para a fixação do valor do imóvel avaliando, esta Perita se valeu de pesquisa feita pela internet (sites www.zapimoveis.com.br e



Beatriz Salles Ferreira Leite

Engenheira Civil
salles.beatriz35@gmail.com

www.imovelweb.com.br), em ruas próximas do imóvel avaliando, utilizando o método comparativo direto.

6. CRITÉRIOS

6.1 - Para o cálculo do valor médio do imóvel, foi desconsiderado o fator índice fiscal, pois os imóveis encontram-se na mesma região, e muito próxima do imóvel avaliando.

6.2 - Foi necessário apenas um cálculo de média saneada que está na planilha de cálculo.

6.3 - A idade aparente do imóvel avaliando foi considerada de 40 anos.

Consultar planilha de cálculos anexa.

6.5 - O fator de elasticidade considerado para os cálculos será de 90%, o que atribui um desconto de 10% para as ofertas de mercado. Este desconto foi adotado, uma vez que é o índice que melhor reflete o preço unitário por metro quadrado de um imóvel, compensando-se, portanto, a superestimativa natural.

6.6 - As idades aparentes e respectivos índices de depreciação estão indicados nos cálculos.

7. CÁLCULOS

7.1. Homogeneização (Método Comparativo Direto)

Fórmulas:

$Vl = \text{valor médio} * Au (Ff) * Fp * Fi$ onde:

Au = área útil;

Vl = valor de locação;

Df = depreciação física da construção;

0,90 = fator de elasticidade.



7.2 Valor total de venda frçada do imóvel em números redondos



Beatriz Salles Ferreira Leite

Engenheira Civil

Vv = R\$ 163.000,00 (cento e sessenta e três mil reais) para o mês de abril de 2019.

9. ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO.

Os cálculos apresentados levaram a um valor de locação mensal do imóvel o montante de R\$ 163.000,00 (cento e sessenta e três mil reais) válidos para o mês de abril de 2019, baseado nas pesquisas de venda de imóveis, realizada na região, especificamente para o caso em epígrafe.

Este laudo consta de quatro folhas digitadas somente no anverso, todas elas rubricadas e esta última data e assinada.

Integram este laudo os anexos:

I - planilha de cálculos;

II - pesquisa de venda de imóveis realizada para o cálculo da média do valor unitário;

São Paulo, 10 de abril de 2019.

Beatriz Salles Ferreira Leite
Engenheira civil
CREA 5607727/D

1. Avenida Rangel Pestana, nº1088

Vv = R\$ 215.000,00

Au = 33 m²



Beatriz Salles Ferreira Leite

Engenheira Civil
 BEATRIZ.SALLES@GMAIL.COM

Idade = 5 anos

Sem vaga de garagem

<https://www.zapimoveis.com.br/lancamento/apartamento+venda+bras+centro+sao-paulo+sp+alameda+ak-realty+29m2-33m2/ID-7246/?contato=0>

2. Rua Caetano Pinto

Vv = R\$ 179.000,00

Au = 27 m²

Idade = 2 anos

Sem vaga de garagem

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+bras+centro+sao-paulo+sp+27m2/ID-11342818/?paginaoferta=1>

3. Rua André Leão

Vv = R\$ 250.000,00

Au = 50 m²

Idade = 30 anos

Sem vaga de garagem

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+bras+centro+sao-paulo+sp+50m2/ID-21225544/?paginaoferta=2>

4. Rua Caetano Pinto

Vv = R\$ 220.000,00

Au = 28 m²

Idade = 5 anos

Sem vaga de garagem

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+bras+centro+sao-paulo+sp+28m2/ID-18243649/?paginaoferta=3>

5. Rua Caetano Pinto

Vv = R\$ 185.000,00

Au = 27 m²

Idade = 10 anos

Sem vaga de garagem

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+bras+centro+sao-paulo+sp+27m2/ID-19527796/?paginaoferta=4>

6. Rua do Gasômetro

Vv = R\$ 115.000,00

Au = 24 m²

Idade = 30 anos

Sem vaga de garagem





Beatriz Salles Ferreira Leite

— Engenheira Civil —
salles.beatriz35@gmail.com

<https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+1-quarto+bras+centro+sao-paulo+sp+24m2/ID-17597539/?paginaoferta=5>

- 7. Avenida Rangel Pestana,
Vv = R\$ 173.000,00
Au = 29 m²
Idade = 25 anos
Sem vaga de garagem

<https://www.zapimoveis.com.br/superdestaque/venda+apartamento+1-quarto+bras+centro+sao-paulo+sp+29m2/ID-20869229/>

Imóvel avaliando	
Area útil	61,23
Idade aparente (anos)	40,00
Ind. Depreciação	0,446
Valor do imóvel avaliando	1.62.556,43

oferta(R\$)	área útil(m2)	idade aparente(anos)	fator de oferta	Ind. depreciação	valor de depreciação
172.900,00	33,00	5,00	0,90	0,881	0,506
179.000,00	27,00	2,00	0,90	0,951	0,469
250.000,00	50,00	30,00	0,90	0,546	0,817
220.000,00	28,00	5,00	0,90	0,881	0,506
185.000,00	27,00	10,00	0,90	0,776	0,575
115.000,00	24,00	30,00	0,90	0,546	0,817
173.000,00	29,00	30,00	0,90	0,546	0,817

Média Saneada 1

média-30%	2042,19
média+30%	3451,30

Média 3

média saneada