

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

Ação: Despesas Condominiais
Processo: nº 0119001-24.2010.8.26.0100
Requerente: Condomínio Edifício Mirante do Vale
Requerido: Maraisa Souza de Oliveira

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

RECEBIMENTO DE PERITO

27 815122 5018 1123

100 41 F.011.15.0120177-8 250518 1016 01

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 303, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou conjunto de escritório número 3.315 (33º andar) do Condomínio Edifício Mirante do Vale, com endereço à Av. Prestes Maia, 241 – República – S. 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 25 de setembro de 2018.

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

O imóvel estava no momento da vistoria desocupado. Não foi possível entrar no imóvel e foi vistoriado um similar no mesmo andar (nº 3.313).

2.2. Características da região:

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

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais com 20 pavimentos, de padrão simples/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. Prestes Maia. O Condomínio Edifício Mirante do Vale é formado por um bloco de edifício, com 28 unidades tipo em cada um dos 51 andares.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O conjunto de escritório avaliando tem uma idade aparente de 19 anos; possui 37,20m² de área privativa, 12,80m² de área comum e 50,00m² de área total.

O conjunto possui uma sala principal e um sanitário.

O conjunto original possui piso em taco de madeira, caixilhos de ferro, paredes com massa e pintadas com tinta látex, laje com massa e pintada com tinta látex. NO banheiro, piso e paredes cerâmicos.

Padrão do imóvel é simples com elevador.

Matrícula de nº 71.081 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 220.

3. INFRA-ESTRUTURA

Nos três primeiros andares o edifício é ocupado por lojas de galeria.

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 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 de padrão simples, com 19 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, $19/60 = 0,31$. Com esse valor, usa-se 32% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,646. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,646 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,646 \times 0,8 = 0,2 + 0,516 = 0,716$$

$$Foc = 0,716$$

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 Escritório Padrão Simples com elevador: 1,410

5.1.

Fernando Rosolia Dabdab

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

366

Homoogeneização 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\$/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	Valor Final R\$/m²
1	2.918,92	100,00	37,000	-	2,406	0,717	200,00	6.769,14	2,87%	1,000	0,00	2.918,92	97,13%	0,598	-1.173,65	1.745,27	1.745,27
2	3.527,03	100,00	37,000	-	2,406	0,717	200,00	6.769,14	2,87%	1,000	0,00	3.527,03	97,13%	0,598	-1.418,17	2.108,86	2.108,86
3	1.945,95	100,00	37,000	-	2,406	0,717	200,00	6.769,14	2,87%	1,000	0,00	1.945,95	97,13%	0,598	-782,44	1.163,51	1.163,51
4	2.918,92	100,00	37,000	-	2,406	0,717	200,00	6.769,14	2,87%	1,000	0,00	2.918,92	97,13%	0,598	-1.173,65	1.745,27	1.745,27
5	2.408,11	100,00	37,000	-	2,406	0,717	200,00	6.769,14	2,87%	1,000	0,00	2.408,11	97,13%	0,598	-968,26	1.439,84	1.439,84
Média	2.743,78											2.743,78				1.640,55	1.640,55
Desvio padrão	596,67											596,67				356,76	356,76
Cv	21,75%											21,75%				21,75%	21,75%
																	Limite Inferior (-30%)
																	Limite Superior (+30%)
																	Elementos Discrepantes
																	Média Saneada
																	1.640,55

Parâmetros de Cálculo e Dados do Avallando
 Índice Fiscal = 100,00
 Área Terreno = 3925,00
 Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00
 Coeficiente de Aproveitamento = 10,0
 Índice Padrão Construção = 1.410
 Foc (19 anos, estado e) = 0,717

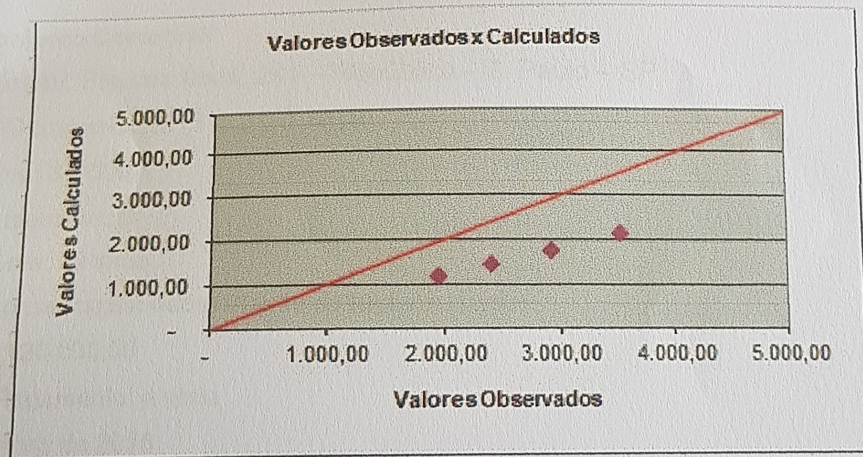
Fernando Rosolia Dabdab

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

367

N	Observados	Calculados
1	2.918,92	1.745,27
2	3.527,03	2.108,86
3	1.945,95	1.163,51
4	2.918,92	1.745,27
5	2.408,11	1.439,84



5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – CONJUNTOS COMERCIAIS

As amostras tiveram o mesmo padrão do conjunto avaliando, localizados no mesmo edifício. São características do elemento avaliando:

Localização: Av. Prestes Maia, 241

Empreendimento: Condomínio Edifício Mirante do Vale

Bairro: República

Cidade: São Paulo SP

Área privativa: 37,00m²

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Conjunto Comercial**

Localização: Av. Prestes Maia, 241 – República - S. Paulo – SP

Contato: SG Imóveis tel: (11) 2157.4604

Área privativa: 37,00m²

Vagas de automóvel: 0

Idade aparente: 19 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 120.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: setembro de 2018

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 1.745,27 / m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: Conjunto Comercial

Localização: Av. Prestes Maia, 241 – República - S. Paulo – SP

Contato: Ghaya Imóveis tel: (11) 5055.5598

Área privativa: 37,00m²

Vagas de automóvel: 0

Idade aparente: 19 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 145.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: setembro de 2018

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 2.108,86 / m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: Conjunto Comercial

Localização: Av. Prestes Maia, 241 – República - S. Paulo – SP

Contato: Adilia Marina Vieira tel: (11) 2373.9737

Área privativa: 37,00m²

Vagas de automóvel: 0

Idade aparente: 19 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 80.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: setembro de 2018

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 1.163,51 / m²

370

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: Conjunto Comercial

Localização: Av. Prestes Maia, 241 – República - S. Paulo – SP

Contato: Imóveis Platina tel: (11) 2227.1597

Área privativa: 37,00m²

Vagas de automóvel: 0

Idade aparente: 19 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 120.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: setembro de 2018

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 1.745,27 / m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: Conjunto Comercial

Localização: Av. Prestes Maia, 241 – República - S. Paulo – SP

Contato: RF Imóveis tel: (11) 2672.1212

Área privativa: 37,00m²

Vagas de automóvel: 0

Idade aparente: 19 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 99.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: setembro de 2018

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 1.439,84 / 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 comercial avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em setembro de 2018, é de R\$ 1.640,55 / m².

A área privativa do conjunto é 37,00m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 37,00 \times 1.640,55$$

$$VI = \text{R\$ } 60.700,31 \text{ ou } \text{R\$ } 60.700,00 \text{ (arredondados)}$$

6. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou conjunto de escritório número 3.315 (33º andar) Condomínio Edifício Mirante do Vale, com endereço à Av. Prestes Maia, 241 – República – S. Paulo – SP, para pagamento a vista em setembro de 2018 é:

$$V = \text{R\$ } 60.700,00$$

Agosto /2016

(sessenta mil e setecentos reais)

7. QUESITOS POR PARTE DO REQUERENTE, nos Autos às fls. 327

7.1. "Poderia o D. Perito informar a idade aparente do Edifício Mirante do Vale, onde se situa a unidade 3.315"?

Resposta: 19 anos.

7.2. "Qual o estado atual da unidade autônoma 3315, do Edifício Mirante do Vale"?

Resposta: Necessitando de reparos simples.

7.3. "O imóvel encontra-se ocupado pelo próprio executado do presente feito ou por terceiros? Se ocupado por terceiros, a que título"?

Resposta: Não havia ocupação no imóvel na data da vistoria.

7.4. "O imóvel situa-se em área envoltória"?

Resposta: Sim.

8. ENCERRAMENTO

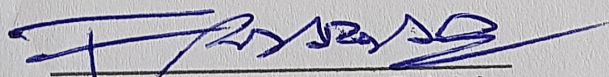
Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folhas impressas, estando rubricadas, à exceção da última, esta que vai datada e assinada. Acompanham 2 (dois) anexos.

9. ANEXOS:

I – Mapa de localização – 01 fl.

II – Fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos - 07 fls.

São Paulo, 26 de setembro de 2018.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

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

26

373

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

374

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



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

315

28

ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

376



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Av. Prestes Maia nº 241

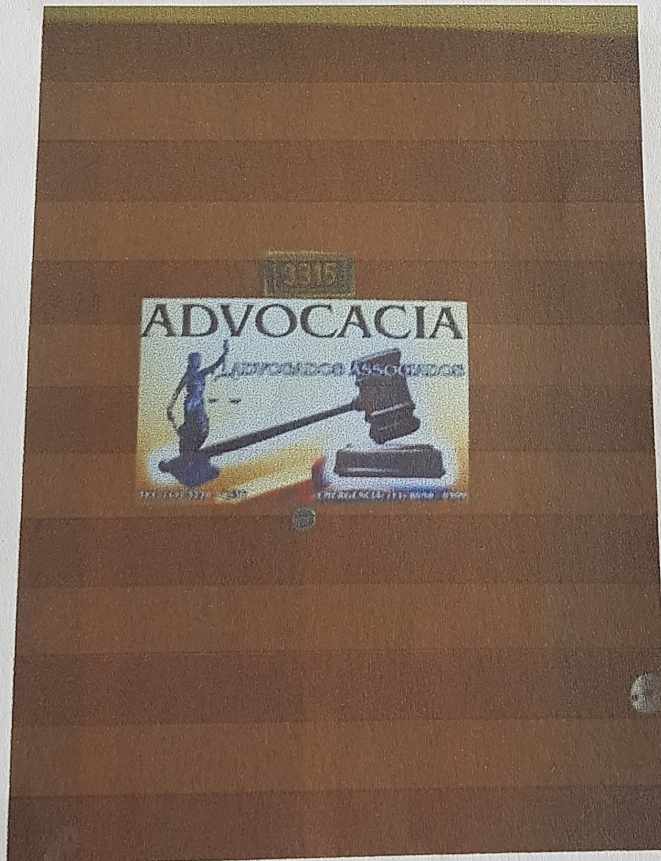


Foto 02 – Porta do conjunto 3.315

373

Conjunto similar (3.313)



Foto 03 – Recepção



Foto 04 – Sala principal



Foto 05 – Sanitário

Entorno:



Foto 06 – Av. Prestes Maia



Foto 07 – Av. Prestes Maia

300

Elementos Comparativos:



Foto 08 – Elemento comparativo 01

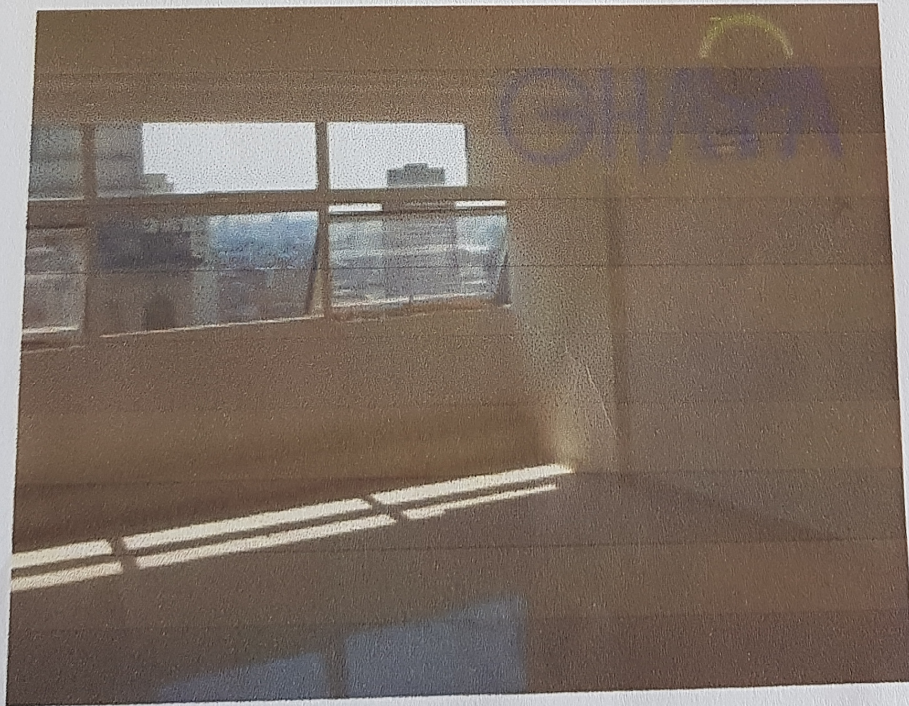


Foto 09 – Elemento comparativo 02



Foto 10 – Elemento comparativo 03



Foto 11 – Elemento comparativo 04



Foto 12 – Elemento comparativo 05

✓