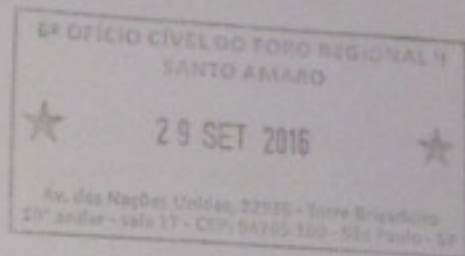


285
ROSANA SIMONE THÖNNIGS ELLERT
CAU A31265-7
Arquiteta e Urbanista

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
6ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL II - SANTO AMARO



PROCESSO: N° 0019260-09.2013.8.26.0002
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQTE: SHP ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS S/C LTDA
EXECTDO: MARIO AUGUSTO SANTOS TEIXEIRA

Merefíssimo(a) Senhor(a).

A abaixo-assinada **ROSANA SIMONE THÖNNIGS ELLERT**, arquiteta e urbanista, CAU n° A31265-7, honrosamente louvada nos autos do processo supra referenciado, após realizar as vistorias, diligências, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, visando dar cabal cumprimento a honrosa missão delegada, vem, com o devido respeito perante Vossa Excelência, apresentar os resultados dos trabalhos consubstanciados no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Fórum de Santo Amaro

6ª Vara Cível

Processo 0019260-09.2013

PREÂMBULO

Para fins de direito, DECLARO que não possuo vínculo de natureza profissional com nenhuma das partes e que inexistente interesse de ordem pessoal na solução desta demanda.

Foi adotado o critério de avaliação por estimativa, com a devida caracterização e observação não somente no imóvel citado, mas também em todo o entorno da área, buscando a caracterização de imóveis ofertados à venda, que se mostraram semelhantes em diversos aspectos, ao imóvel avaliando.

Também foi levado em consideração o valor do m² da região, o estado de conservação da via pública, a vizinhança, comércio, condução, localização, no qual levaram esta Perita as conclusões explicitadas neste Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica Pericial.

OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo é determinar o valor de mercado referente ao imóvel pertencente ao executado, o apartamento número 32, localizado no 3º andar ou 6º pavimento, do Edifício Sun Place Hills, situado na Rua Doutor José de Andrade Figueira, nº 451 e Rua Doutor Luiz Migliano, no Parque Bairro Morumbi, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 131,240m², comum de 155,92m² (já incluída a área de 75,720m² relativa a 03 vagas na garagem), perfazendo a área total de 287,160m² correspondendo a fração ideal de 3,8328% do terreno. Matriculado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 180.171. Cadastro contribuintes números 171.162.0178-4.

DISCUSSÃO

DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente ação está situado a Rua Doutor José de Andrade Figueira, nº 451 e Rua Doutor Luiz Migliano, Edifício Sun Place Hills, Apartamento 32, Parque Bairro Morumbi, São Paulo, SP.

O Edifício Sun Place Hills é composto por uma torre única, construído em 2005, e localiza-se a Rua Doutor José de Andrade Figueira, Parque Bairro Morumbi, nesta Capital, na quadra completada pelas vias Rua Doutor Luiz Migliano e Rua Mal. Hastimphilo de Moura.

O imóvel está localizado em rua tranquila, próximo ao centro comercial do Portal do Morumbi, com completa infraestrutura de comércios, serviços, cultura, gastronomia e lazer, tais como bancos, correios, padarias, farmácias.

parques e praças, como a Praça Vinicius de Moraes (antiga Praça Barão de Pirapama) e o Parque Alfredo Volpi.

Dentro dos limites do distrito encontra-se o Palácio dos Bandeirantes, sede do Governo do Estado de São Paulo (uma construção originalmente erguida pela família Matarazzo no final dos anos 1950 para tornar-se uma universidade) e residência oficial do governador; o Hospital Israelita Albert Einstein, um dos mais importantes hospitais privados da cidade, o Hospital São Luiz, a sede da Rede Bandeirantes de rádio e televisão, o clube Paineiras do Morumbi, o luxuoso Shopping Cidade Jardim, a sede do São Paulo Futebol Clube e o Hipódromo de Cidade Jardim, pertencente ao Jockey Club de São Paulo e excelentes colégios da colônia espanhola, Colégio Miguel de Cervantes, e alemã, Colégio Visconde de Porto Seguro.

Segundo o Metrô de São Paulo, está em estudos o projeto da construção da Linha 17-ouro, que cortaria o distrito em direção aos bairros de Panamby e Paraisópolis, sendo construído em vias elevadas, monotrilhos. Com isso, os moradores organizaram protestos, reuniões e abaixo-assinados contra a intervenção, alegando que haveria um grande impacto visual, parecido com o do Elevado Presidente João Goulart, na Zona Central de São Paulo.

Fontes: <https://pt.wikipedia.org.br>, <http://www.ariobacasa.com.br/sun-place-hills>

DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO

O Edifício Sun Place Hills é constituído de uma torre única, sendo dois apartamentos por andar.

O condomínio oferece área de lazer, com churrasqueira, forno de pizza, jardim, piscina, playground, brinquedoteca, salão de jogos, salão de festas, portaria com segurança 24 horas.



Visão frontal do Edifício Sun Place Hills

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O apartamento número 32 está localizado no 3º andar ou 6º pavimento do Edifício Sun Place Hills.

Possui área privativa de 131,24 m², área comum de 155,92 m² (já incluída a área de 75,72 m² relativa a 3 vagas na garagem) perfazendo a área total de 287,16 m² correspondendo a fração ideal de 3,8328% do terreno.

PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação presente no referido processo, para a elaboração deste relatório é, por premissa, considerada forte, firme e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo exceto estimativas "in loco".

CRITÉRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Os critérios técnicos adotados no desenvolvimento do presente Laudo Técnico obedeceram as recomendações da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos, (IBAPE/SP:2011), que atende as exigências da NBR 14653-2:2011.

A caracterização fidedigna de um imóvel, por mais perfeita que seja a busca, sempre envolve uma análise de imóveis heterogêneos, distintos daquele que está sendo avaliado, tendo em vista as particularidades de cada amostra. Em função disso, para não comparar elementos heterogêneos, o avaliador necessita transformar de forma ponderada (homogeneizar) os valores, para que a comparação seja saneada e atenda ao objetivo de poder comparar elementos diferentes.

O valor de mercado do imóvel será determinado pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando-se o valor do m², previsto nas Normas antes referidas, indicado para estimar valores de unidades residenciais (apartamentos), sempre que houver amostras semelhantes ao avaliando, uma vez que as amostras coletadas atendem perfeitamente os requisitos mínimos desse método.

Tal método propõe que o avaliador efetue uma pesquisa de mercado, coletando amostras de imóveis semelhantes ao imóvel avaliando, para posteriormente proceder a uma etapa de homogeneização, de forma a

possibilitar uma comparação direta entre o valor das amostras e o valor que se busca do imóvel em questão.

Todas as informações colhidas e utilizadas para comparação foram fornecidas por empresas imobiliárias, pesquisas em sites e profissionais habilitados autônomos da região.

PESQUISA DE MERCADO DE APARTAMENTOS

AMOSTRAS UTILIZADAS NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

Nº	ÁREA IMÓVEL (131,24 m²)	BAIRRO (Pg. B. Morumbi)	DORM	IDADE (11)	VAGA (3)	VALOR R\$	FONTE Data da Publicação/Pesquisa	R\$/m² (VALOR/ÁREA EDIFICADA)
1	131	Morumbi	3 S	11	3	728.491,00	123i UOL 21/09/2016	5.561,00
2	131	Morumbi Ref.1039558	4 (2S)		3	900.000,00	Viva Real 20/09/2016	6.870,23
3	131	Morumbi Ref. 62114	3 (1s)		3	800.000,00	Imóveis no Morumbi 21/09/2016	6.106,87
4	131	Vila Suzana Ref.658VR	3 S		2	800.000,00	CDO Imóveis 20/09/2016	6.106,87
5	131	Morumbi Ref.49109f11	3 S		2	800.000,00	Imóveis no Morumbi 21/09/2016	6.106,87
6	131	Morumbi Ref.52110f11	3 (2s)		2	650.000,00	Imovel Web 21/09/2016	4.961,83
7	131	Vila Suzana Cód. BN543	3 S		3	715.000,00	IMOBZIE 20/09/2016	5.458,01
8	131	Vila Suzana	3 S		3	717.487,00	AVM Agente Imóvel 21/09/2016	5.477,00
9	160	Vila Suzana IM310004762	3 (1 S)	6	3	740.000,00	ZAP Imóvel 20/09/2016	4.625,00
10	110	Vila Suzana IM09144697	3 (1 S)		3	520.000,00	ZAP Imóvel 20/09/2016	4.727,27
11	135	Vila Suzana Ref.772028474	3 (1 S)		2	650.000,00	Mercado Livre 20/09/2016	4.814,81
12	131	Vila Suzana Ref. 56320	4 (1 S)		3	689.000,00	4Torres Imóv. 21/09/2016	5.259,54
13	117	Vila Suzana Ref. 8791	3 (1 S)		3	650.000,00	Viva Real 20/09/2016	5.555,55
14	131	Morumbi Ref 533-IM20027	3 S		3	950.000,00	Viva Real 20/09/2016	7.251,91
15	131	Morumbi Ref 6586	3 (2s)		3	680.000,00	Viva Real 20/09/2016	5.190,84
16	110	Morumbi Ref MO18917	3 (1 S)		3	650.000,00	Viva Real 20/09/2016	5.909,09
SOMA								89.982,69

- fontes:
- www.zapimoveis.com.br
 - www.imoveisnomorumbi.com.br
 - www.vivareal.com.br
 - www.capeimoveis.com.br
 - http://avm.agenteimovel.com.br
 - http://4toresimoveis.com.br
 - www.imovelweb.com.br
 - www.cdaimoveis.com.br
 - http://123.uol.com.br
 - http://imobzie.com.br
 - http://apartamento.mercadolivre.com.br

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m²

1 - Determinação da média aritmética das 16 amostras pesquisadas:

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA ARITMÉTICA} &= \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 16 amostras}}{16} \\ &= \frac{89.982,69 \text{ R\$/m}^2}{16} = 5.623,92 \text{ R\$/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{VALOR DO IMÓVEL} &= \text{ÁREA IMÓVEL} \times \text{MÉDIA ARITMÉTICA} \\ \text{VALOR DO IMÓVEL} &= 131,24 \text{ m}^2 \times 5.623,92 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 738.083,26 \end{aligned}$$

2 - Média homogeneizada:

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.
Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e a mais baixa (destacadas com seta no Quadro Amostral).

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} &= \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 14 AMOSTRAS}}{14} \\ &= \frac{78.105,78}{14} \\ &= 5.578,98 \end{aligned}$$

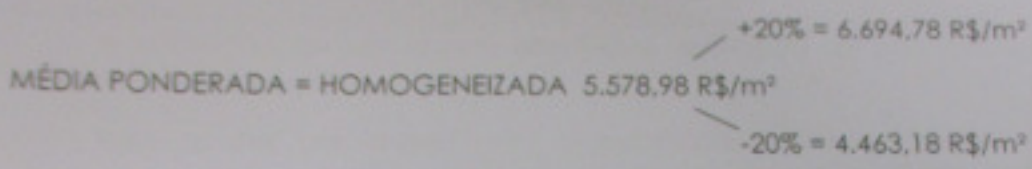
$$\begin{aligned} \text{VALOR DO IMÓVEL} &= \text{ÁREA IMÓVEL} \times \text{MÉDIA} \\ \text{HOMOGENEIZADO} &= 131,24 \text{ m}^2 \times 5.578,98 \\ &= \text{R\$ } 732.185,33 \end{aligned}$$

3 - Média ponderada

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Eliminam-se as amostras que estiverem fora desse intervalo.

Considerando-se um intervalo de desvio de 20% teremos:



$$\begin{aligned}
 \text{MÉDIA PONDERADA} &= \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das Amostras Restantes}}{14} \\
 &= \frac{78.105,78 \text{ R\$/m}^2}{14} \\
 &= 5.578,98 \text{ R\$/m}^2
 \end{aligned}$$

4 - Determinação do valor do imóvel

$$\begin{aligned}
 \text{VALOR DO IMÓVEL} &= \text{ÁREA EDIFICADA DO IMÓVEL} \times \text{MÉDIA PONDERADA} \\
 \text{VALOR DO IMÓVEL} &= 131,24 \text{ m}^2 \times 5.578,98 \text{ R\$/m}^2 \\
 \text{VALOR DO IMÓVEL} &= \text{R\$ } 732.185,33
 \end{aligned}$$

5 - Resultado

- VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 730.000,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)
- Limite INFERIOR = R\$ 657.000,00 (Variação até o máximo de 10%)
- Limite SUPERIOR = R\$ 803.000,00 (Variação até o máximo de 10%)

➔ **VALOR FINAL = R\$ 780.000,00**

CONCLUSÃO

Do exposto acima, pode-se admitir que, com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, o imóvel em questão está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor atual de R\$ 780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais).

ENCERRAMENTO

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda.

Para avaliar um imóvel, são acrescentados diversos fatores internos objetivando uma avaliação precisa. É importante observar as características do imóvel; as condições de segurança, higiene, mobilidade, lazer e manutenção do condomínio onde o imóvel se encontra; a localização, comércio, escolas, igrejas, conduções; enfim toda a infraestrutura do bairro, pois são fatores que podem valorizar ou depreciar um imóvel.

O condomínio oferece área de lazer, com churrasqueira, forno de pizza, jardim, piscina, playground, brinquedoteca, salão de jogos, salão de festas, portaria com segurança 24 horas.

O apartamento número 32 está localizado no 3º andar ou 6º pavimento do Edifício Sun Place Hills. Possui área privativa de 131,24 m², área comum de 155,92 m² (já incluída a área de 75,72 m² relativa a 3 vagas na garagem) perfazendo a área total de 287,16 m² correspondendo a fração ideal de 3,8328% do terreno.

Está localizado em um bairro com ótima infraestrutura.

A medição do imóvel, bem como a confecção de plantas, fogem ao escopo dos trabalhos determinados.

A apuração do valor do imóvel, não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre tal imóvel, bem como partiu do pressuposto de que o imóvel possui características descritas nos títulos de propriedade.

A presente avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de rigor normal, e está baseada em informações prestadas por empresas imobiliárias da região, pesquisas em sites, acrescidas de dados fornecidos por colaboradores autônomos.

Fórum de Santo Amaro

6º Vara Cível

Processo 0019260-09.2013

394

ROSANA SIMONE THÖNNIGS ELLERT
CAU A31265-7
Arquiteta e Urbanista

Esperando haver alcançado o objetivo esperado, fornecendo informes técnicos suficientes para que o Magistrado forme sua convicção, coloco-me à disposição da autoridade foral para qualquer esclarecimento adicional, com a certeza de que a *justitia suum cuique distribuit*.

Tendo encerrado os trabalhos periciais, lavro o presente Laudo Pericial que contém dez laudas impressas, todas rubricadas no avverso com exceção da última, que está datada e assinada.

São Paulo, 23 de setembro de 2016

Rosana T. Ellert
ROSANA SIMONE THÖNNIGS ELLERT
CAU A31265-7
Arquiteta e Urbanista

Fórum de Santo Amaro

6ª Vara Cível

Processo 0019260-09.2013