

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

Ação: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**  
Processo: **nº 1065864-66.2017.8.26.0100**  
Requerente: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**  
Requerida: **Compacta Central de Restauração e Revestimento Ltda e outros**

**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**

## 1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 1.339, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação dos seguintes imóveis:

- 1) Matrícula 56.895 – 16º CRI SP, fls. 1325 (1984)  
Apto 132 duplex (13º andar) do Edifício Jatobá  
Rua Urano nº 09 – Aclimação – S. Paulo SP  
Área útil: 156,99m<sup>2</sup>  
Área comum: 60,23m<sup>2</sup>  
Área total: 217,22m<sup>2</sup>  
Contribuinte: 038.021.0252-5 (área maior)
  
- 2) Matrícula 12.280 – 5º CRI RJ, fls. 1335 (1979)  
Sala 516 do Edifício localizado na Av. Nossa Senhora de Copacabana nº 195  
Rio de Janeiro - RJ
  
- 3) Matrícula 149.019 – 4º CRI SP, fls. 1229 – (2000)  
Flat 812 tipo A (8º andar) do Edifício Executive Flat Onde Vila Olímpia  
ou Mercury Santa Justina, localizado na Rua Santa Justina nº 200 – Vila Olímpia –  
São Paulo - SP  
Área privativa: 25,32m<sup>2</sup>  
Área comum: 39,327m<sup>2</sup>  
Área total: 64,647m<sup>2</sup>  
Terreno: 2.211,40m<sup>2</sup>  
Contribuinte: 299.061.0390-4 (área maior)
  
- 4) Matrícula 149.269 – 4º CRI SP, fls. 1233 – (2000)  
Flat 1.805 do Edifício World Square Flat  
Alameda Campinas nº 540 – Bela Vista – São Paulo - SP  
Área privativa: 27,34m<sup>2</sup>  
Área comum: 38,227m<sup>2</sup>  
Área total: 65,567m<sup>2</sup>  
Terreno: 2.638,41m<sup>2</sup>  
Contribuinte: 009.061.0041-0 (área maior)

- 5) Matrícula 83.849 – 1º CRI SP – fls. 1322 (1999)  
Flat nº 2.021 (20º andar) do Edifício Paulista Capital Plaza – The Flat  
Alameda Santos nº 85 – Vila Mariana - S. Paulo SP  
Contribuintes 036.014.0030-8/0033-2/0034-0/0035-9/0036-7/0037-5/0038-3/0039-1/0040-5/0041-3/0042-1/0043-1/0183-5  
Área privativa: 30,88m<sup>2</sup>  
Área comum: 43,72m<sup>2</sup>  
Área total: 74,60m<sup>2</sup>
- 6) Matrícula 24.804 – 9º CRI SP, fls. 1329 (1978)  
Edificação + terreno – Rua Nunes Balboa nº 253  
Vila Nova Manchester – Tatuapé – S. Paulo SP  
15,30m de frente, 40,00m de ambos os lados e fundos 15,30m.  
Área = 612,00m<sup>2</sup>  
Contribuinte: 057.152.0033-4
- 7) Matrícula 77.007 – 1º CRI Santos, fls. 1008 (2013)  
Apto 403 (4º andar) Bloco C – Edifício Jardim do Mar – Residencial Resort Ilha da Madeira – Alameda do Remo nº 300 – Riviera de São Lourenço – Bertioga – SP  
Área privativa: 83,480m<sup>2</sup>  
Área comum: 104,570m<sup>2</sup>  
Área total: 188,050m<sup>2</sup>  
Contribuinte: 97.107.001.164

O Autor requer a execução dos imóveis acima descritos que foram penhorados como pagamento de crédito. O Autor informa que a executada não cumpriu com sua obrigação de pagamento.

**2. TABELA RESUMO DO PRESENTE TRABALHO:**

| Resultado das avaliações |                          |  |                                 |
|--------------------------|--------------------------|--|---------------------------------|
| Imóvel                   | Matrícula                | Endereço   | Valor estimado (agosto de 2019) |
| 1                        | 56.895 – 16º CRI S.Paulo | Rua Urano nº 09 – Aclimação – S. Paulo SP                        | R\$ 927.000,00                  |
| 2                        | 12.280 – 5º CRI RJ       | Av. Nossa Senhora de Copacabana nº 195<br>Rio de Janeiro - RJ    | R\$ 214.800,00                  |
| 3                        | 149.019 – 4º CRI S.Paulo | Rua Santa Justina nº 200 – Vila Olímpia – São Paulo - SP         | R\$ 293.400,00                  |
| 4                        | 149.269 – 4º CRI S.Paulo | Alameda Campinas nº 540 – Bela Vista – São Paulo - SP            | R\$ 296.100,00                  |
| 5                        | 83.849 – 1º CRI S.Paulo  | Alameda Santos nº 85 – Vila Mariana - S. Paulo SP                | R\$ 360.800,00                  |
| 6                        | 24.804 – 9º CRI S.Paulo  | Rua Nunes Balboa nº 253 - Tatuapé – S. Paulo SP                  | R\$ 1.514.000,00                |
| 7                        | 77.007 – 1º CRI Santos   | Alameda do Remo nº 300 – Riviera de São Lourenço – Bertioga – SP | R\$ 852.000,00                  |

**3. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO****3.1. Método Adotado**

A avaliação dos imóveis será feita pelo Método Comparativo, em função dos preços pesquisados de diversos imóveis semelhantes colocados à venda e vendidos, homogeneizando-se as variáveis das unidades encontradas na mesma região.

**3.2. 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".



#### **4. VISTORIA AO IMÓVEL 01**

A Vistoria foi realizada no dia 08 de agosto de 2019.

Não foi permitida pela usuária a entrada no imóvel. Foi feita a vistoria no condomínio e pela internet foram coletadas as imagens do imóvel avaliando.

O Assistente Técnico da Requerida, Sr. Reinaldo Martinelli acompanhou a vistoria.

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

##### **4.1. Características da região:**

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão superior, destinadas para residências, escritórios e comércio.

##### **4.2. Melhoramentos Públicos**

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais/comerciais com 15 pavimentos, de padrão superior, 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).

### 4.3. O Imóvel 01 Avaliando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Rua Urano. O Edifício Jatobá é formado por um bloco de edifício, com 4 unidades em cada um dos 13 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando têm uma idade de 35 anos; possui 217,22m<sup>2</sup> de área construída total, sendo:

- Área privativa: 156,99m<sup>2</sup>
- Área comum: 60,23m<sup>2</sup>

O apartamento duplex possui quatro dormitórios (sendo uma suíte), quatro banheiros, uma sala, uma cozinha, uma varanda e uma churrasqueira na cobertura. Possui duas vagas para automóvel.

O apartamento apresenta piso em taco de madeira nos dormitórios e piso cerâmico nas áreas molhadas. Piso em pedra mineira na varanda da cobertura. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, laje com massa e pintada com tinta látex, luminárias de sobrepor e caixilhos de alumínio.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

Matrícula 56.895 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 1.325.

Contribuinte: 038.021.0252-5 9 (área maior)

## 5. INFRA-ESTRUTURA

Sala de ginástica, piscina, playground, quadra esportiva e salão de festas.

## 6. AVALIAÇÃO IMÓVEL 01

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 apartamentos, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um apartamento de padrão superior, com todos os melhoramentos, com 359 anos de idade. Estado de conservação necessitando de reparos simples.

O item 6.2. 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 = 35 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto,  $35/60 = 0,58$ . Com esse valor, usa-se 58% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente “K” e na fileira “e” é encontrado o índice 0,444. Foi escolhida a fileira “e” por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,444 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,444 \times 0,8 = 0,2 + 0,355 = 0,555$$

$$Foc = 0,555$$

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.

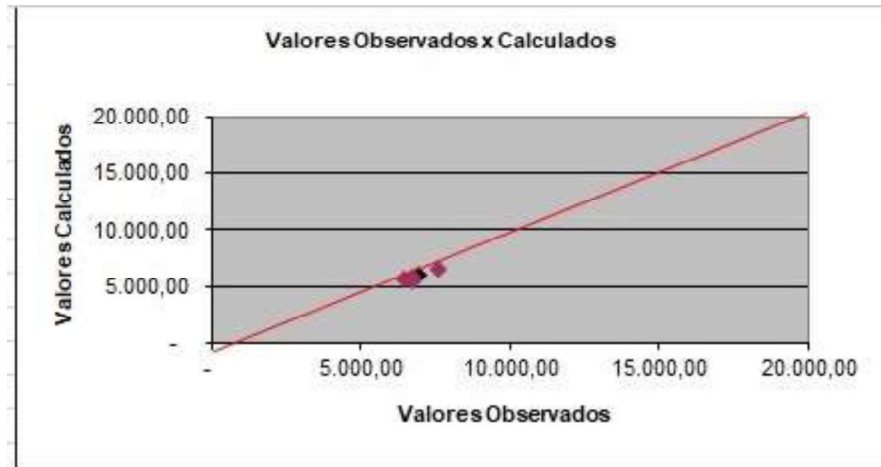
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 2,406

6.1.

| 1   | Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado |         |                  |    |       |             |           |                     |        |                 | 4                          |                 | 5         |                    |                        |
|---|--|---------|------------------|----|-------|-------------|-----------|---------------------|--------|-----------------|----------------------------|-----------------|-----------|--------------------|------------------------|
| Elemento  | 2  |         |                  |    |       | 3           |           |                     |        |                 | Idade e Padrão Construtivo |                 |           | Valor Final R\$/m² |                        |
|   | Dados do Comparativo                             |         |                  |    |       | Localização |           |                     |        |                 | Fator                      | Variação R\$/m² | V2 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 Pt% | Fator  | Variação R\$/m² |                            |                 |           | V1 R\$/m²          | Parcela Construção Pc% |
| 1   | 6.857,20   | 100,00  | 160.500          | 3  | 2.406 | 0.660       | 200,00    | 1.070,33            | 15,74% | 1,000           | 0,00                       | 84,26%          | 0,866     | -922,77            | 5.974,43               |
| 2   | 6.475,25   | 100,00  | 151.500          | 3  | 2.406 | 0.660       | 200,00    | 1.070,33            | 15,74% | 1,000           | 0,00                       | 84,26%          | 0,866     | -866,31            | 5.608,93               |
| 3   | 6.742,47   | 100,00  | 149.500          | 1  | 2.406 | 0.706       | 200,00    | 1.144,28            | 14,88% | 1,000           | 0,00                       | 85,12%          | 0,819     | -1.223,35          | 5.519,12               |
| 4   | 7.609,09   | 100,00  | 110.000          | 2  | 2.406 | 0.660       | 200,00    | 1.070,33            | 15,74% | 1,000           | 0,00                       | 84,26%          | 0,866     | -1.018,01          | 6.591,08               |
| 5   | 6.728,97   | 100,00  | 160.500          | 3  | 2.406 | 0.660       | 200,00    | 1.070,33            | 15,74% | 1,000           | 0,00                       | 84,26%          | 0,866     | -900,26            | 5.828,71               |
| <b>Média</b>  | <b>6.850,60</b>                                  |         |                  |    |       |             |           |                     |        |                 |                            |                 |           |                    | <b>5.904,46</b>        |
| <b>Desvio padrão</b>  | <b>429,20</b>                                    |         |                  |    |       |             |           |                     |        |                 |                            |                 |           |                    | <b>423,65</b>          |
| <b>Cv</b>   | <b>6,23%</b>                                     |         |                  |    |       |             |           |                     |        |                 |                            |                 |           |                    | <b>7,18%</b>           |
| <b>Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando</b><br>Índice Fiscal = 100,00<br>Área Terreno = 674,03<br>Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00<br>Coeficiente de Aproveitamento = 10,0<br>Índice Padrão Construção = 2.406<br>Foc (35 anos; estado e) = 0,555 |  |         |                  |    |       |             |           |                     |        |                 |                            |                 |           |                    |                        |
| Limite Inferior (-30%)<br>Limite Superior (+30%)<br>Elementos Discrepantes<br><b>Média Saneada</b>  |  |         |                  |    |       |             |           |                     |        |                 |                            |                 |           |                    |                        |
| 4.133,12<br>7.675,79<br>não há<br><b>5.904,46</b>   |  |         |                  |    |       |             |           |                     |        |                 |                            |                 |           |                    |                        |

| N | Observados | Calculados |
|---|------------|------------|
| 1 | 6.897,20   | 5.974,43   |
| 2 | 6.475,25   | 5.608,93   |
| 3 | 6.742,47   | 5.519,12   |
| 4 | 7.609,09   | 6.591,08   |
| 5 | 6.728,97   | 5.828,71   |



## **6.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTO – IMÓVEL 01**

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento avaliando, localizados na mesma rua. São características do elemento avaliando:

Localização: Rua Urano nº 09

Condomínio: Edifício Jatobá

Bairro: Aclimação

Cidade: São Paulo SP

Área privativa: 156,99m<sup>2</sup>

Nº de vagas: 02

### **ELEMENTO Nº 01**

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Urano – Aclimação – S. Paulo SP

Contato: Marc Imóveis tel: (11) 3346.8800

Área privativa: 150,00m<sup>2</sup>

Nº de vagas: 03

Área ponderada: 160,50m<sup>2</sup>

Idade: 25 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 1.230.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.974,43/ m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 02**

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Urano – Aclimação – S. Paulo SP

Contato: Curcia Imóveis tel: (11) 2613.0713

Área privativa: 151,00m<sup>2</sup>

Nº de vagas: 03

Área ponderada: 161,50m<sup>2</sup>

Idade: 25 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 1.090.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.261,63/ m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 03**

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Urano – Aclimação – S. Paulo SP

Contato: Marcelo Kavaleski Imóveis tel: (11) 2373.1546

Área privativa: 160,00m<sup>2</sup>

Nº de vagas: 01

Área ponderada: 149,50m<sup>2</sup>

Idade: 25 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 1.120.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.840,41/ m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 04**

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Urano – Aclimação – S. Paulo SP

Contato: Marc Imóveis tel: (11) 3346.8800

Área privativa: 110,00m<sup>2</sup>

Nº de vagas: 02

Área ponderada: 110,00m<sup>2</sup>

Idade: 20 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 930.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 6.228,50/ m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 05**

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Urano, 381 – Aclimação – S. Paulo SP

Contato: Prop Starter Imóveis (11) 3170.1999

Área privativa: 151,00m<sup>2</sup>

Nº de vagas: 03

Área ponderada: 161,50m<sup>2</sup>

Idade: 25 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 1.200.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.792,62/ m<sup>2</sup>



### 6.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL 01

Com os valores apresentados na planilha no item 6.1, tem-se que o valor unitário do flat avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em agosto de 2019, é de R\$ 5.819,52 / m².

A área privativa do Apartamento é 156,99m²

O valor de cada imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 156,99 \times 5.819,52$$

$$VI = \text{R\$ } 913.606,29 \text{ ou } \text{R\$ } 927.000,00 \text{ (arredondados)}$$

### 7. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO – IMÓVEL 01

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento nº 132 duplex (13º andar) do Edifício Jatobá, localizado na Rua Urano nº 09 – Aclimação – S. Paulo SP, para pagamento a vista em agosto de 2019 é:

|  |
|--|
| <p><b>V = R\$ 927.000,00</b></p> <p>Agosto /2019</p> |
|--|

**(novecentos e vinte e sete mil reais)**

## **8. VISTORIA AO IMÓVEL 02**

A Vistoria foi realizada no dia 07 de agosto de 2019.

O Assistente Técnico da Requerida, representado pelo Eng. Cláudio Fisher, acompanhou a vistoria.

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

### **8.1. Características da região:**

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

### **8.2. Melhoramentos Públicos**

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais/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).

### **8.3. O Imóvel 02 Avaliando**

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Av. Nossa Senhora de Copacabana. O Edifício Av. Copacabana é formado por um bloco de edifício, com 18 conjuntos comerciais em cada um dos 12 andares tipo. No térreo e sobreloja há 54 lojas. Há dois subsolos de garagem.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O conjunto comercial avaliando têm uma idade de 40 anos; possui 25,85m<sup>2</sup> de área privativa.

O conjunto possui uma recepção, uma sala e um sanitário. Não possui vaga para automóvel.

O conjunto apresenta piso em carpete de madeira na sala e na recepção e piso cerâmico no sanitário. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, laje com massa e pintado com tinta látex, luminárias de sobrepor e caixilhos de alumínio.

Padrão do imóvel é médio com elevador.

Conjunto 516: Matrícula 12.280 do 5º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro RJ, nos Autos às fls. 1.335.

## 9. INFRA-ESTRUTURA

Não há

## 10. AVALIAÇÃO IMÓVEL 02

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 médio, com todos os melhoramentos, com 40 anos de idade. Estado de conservação necessitando de reparos simples.

O item 10.2. 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,  $40/60 = 0,666$ . Com esse valor, usa-se 68% 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.

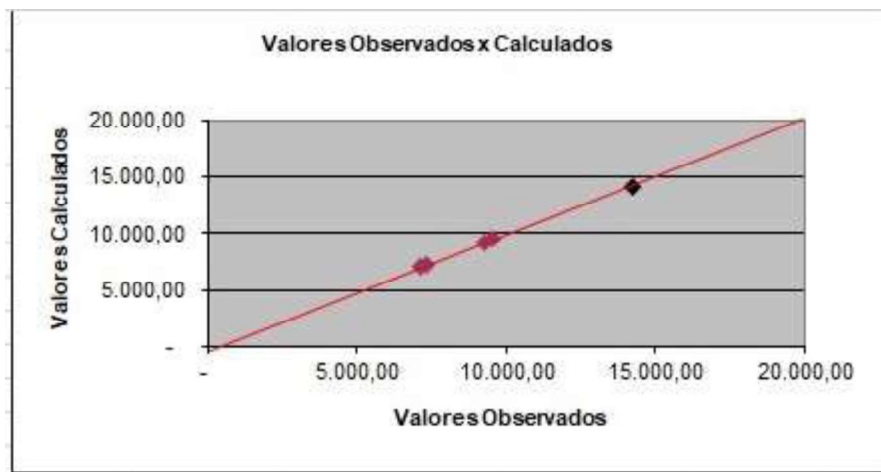
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Comercial Padrão Médio com elevador: 1,836

10.1.

| Homojenização dos Dados Comparativos de Mercado  |  |               |         |                  |       |             |        |          |                     |       |                            |                 |                        |                        |                |                        |                    |                    |                 |
|--|--|---------------|---------|------------------|-------|-------------|--------|----------|---------------------|-------|----------------------------|-----------------|------------------------|------------------------|----------------|------------------------|--------------------|--------------------|-----------------|
| 1  | 2  |               |         |                  |       | 3           |        |          |                     |       | 4                          |                 |                        | 5                      |                | 6                      |                    |                    |                 |
|  | Dados do Comparativo                           |               |         |                  |       | Localização |        |          |                     |       | Idade e Padrão Construtivo |                 |                        | Composição dos Fatores |                | Composição dos Fatores |                    |                    |                 |
| Elemento   | Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m² | Índice Fiscal | Área m² | Vagas de Garagem | Ic    | Foc         | qt     | qc       | Parcela Terreno Pt% | Fator | Varição R\$/m²             | V1 R\$/m²       | Parcela Construção Pc% | Fator                  | Varição R\$/m² | V2 R\$/m²              | Valor Final R\$/m² | Valor Final R\$/m² |                 |
| 1  | 14.218,01                                      | 1181,93       | 25.320  | 0                | 1,836 | 0,496       | 200,00 | 2.013,82 | 9,03%               | 1,000 | 0,00                       | 14.218,01       | 90,97%                 | 1,000                  | 0,00           | 14.218,01              | 14.218,01          |                    |                 |
| 2  | 7.291,14                                       | 1181,93       | 39.500  | 1                | 1,836 | 0,496       | 200,00 | 2.013,82 | 9,03%               | 1,000 | 0,00                       | 7.291,14        | 90,97%                 | 1,000                  | 0,00           | 7.291,14               | 7.291,14           |                    |                 |
| 3  | 7.111,11                                       | 1181,93       | 40.500  | 1                | 1,836 | 0,496       | 200,00 | 2.013,82 | 9,03%               | 1,000 | 0,00                       | 7.111,11        | 90,97%                 | 1,000                  | 0,00           | 7.111,11               | 7.111,11           |                    |                 |
| 4  | 9.600,00                                       | 1221,87       | 30.000  | 0                | 1,836 | 0,496       | 206,76 | 2.013,82 | 9,31%               | 0,997 | -29,22                     | 9.570,78        | 90,69%                 | 1,000                  | 0,00           | 9.600,00               | 9.570,78           |                    |                 |
| 5  | 9.300,00                                       | 1221,87       | 30.000  | 0                | 1,836 | 0,496       | 206,76 | 2.013,82 | 9,31%               | 0,997 | -28,30                     | 9.271,70        | 90,69%                 | 1,000                  | 0,00           | 9.300,00               | 9.271,70           |                    |                 |
| <b>Média</b>   | <b>9.504,05</b>                                |               |         |                  |       |             |        |          |                     |       |                            | <b>9.492,55</b> |                        |                        |                | <b>9.504,05</b>        | <b>9.492,55</b>    |                    | <b>8.311,18</b> |
| <b>Desvio padrão</b>   | <b>2.867,73</b>                                |               |         |                  |       |             |        |          |                     |       |                            | <b>2.868,03</b> |                        |                        |                | <b>2.867,73</b>        | <b>2.868,03</b>    |                    | <b>1.289,68</b> |
| <b>Cv</b>  | <b>30,17%</b>                                  |               |         |                  |       |             |        |          |                     |       |                            | <b>30,21%</b>   |                        |                        |                | <b>30,17%</b>          | <b>30,21%</b>      |                    | <b>15,52%</b>   |
| Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando<br>Índice Fiscal = 1181,93<br>Área Terreno = 2211,40<br>Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00<br>Coeficiente de Aproveitamento = 10,0<br>Índice Padrão Construção = 1,836<br>Foc (40 anos, estado e) = 0,496 |  |               |         |                  |       |             |        |          |                     |       |                            |                 |                        |                        |                |                        |                    |                    |                 |
| Limite Inferior (-30%)<br>Limite Superior (+30%)<br>Elementos Discrepantes<br><b>Média Saneada</b>   |  |               |         |                  |       |             |        |          |                     |       |                            |                 |                        |                        |                |                        |                    |                    |                 |
| 6.644,78<br>12.340,31<br>1<br><b>9.492,55</b><br>8.311,18  |  |               |         |                  |       |             |        |          |                     |       |                            |                 |                        |                        |                |                        |                    |                    |                 |

| N | Observados | Calculados |
|---|------------|------------|
| 1 | 14.218,01  | 14.218,01  |
| 2 | 7.291,14   | 7.291,14   |
| 3 | 7.111,11   | 7.111,11   |
| 4 | 9.600,00   | 9.570,78   |
| 5 | 9.300,00   | 9.271,70   |



## 10.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – CONJUNTOS – IMÓVEL 02

As amostras tiveram o mesmo padrão do conjunto comercial avaliando, localizados no mesmo Condomínio ou na mesma avenida. São características do elemento avaliando:

Localização: Av. Nossa Senhora de Copacabana nº 195

Empreendimento: Edifício Av. Copacabana

Bairro: Copacabana

Cidade: Rio de Janeiro - RJ

Área privativa: 25,85m<sup>2</sup>

### ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Conjunto Comercial**

Empreendimento: Edifício Av. Copacabana

Localização: Av. Nossa Senhora de Copacabana nº 195 – Copacabana – Rio de Janeiro - RJ

Contato: Zelador Sr. José Antônio (21) 2542.4999

Área privativa: 25,85m<sup>2</sup>

Sem vaga

Idade: 40 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Venda: R\$ 200.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: julho de 2019

- Fator de Fonte: 1,0

Valor unitário homogeneizado: R\$ 14.218,01/ m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 02**

Imóvel: **Conjunto Comercial**

Empreendimento: Edifício Av. Copacabana

Localização: Av. Nossa Senhora de Copacabana nº 195 – Copacabana – Rio de Janeiro - RJ

Contato: Real Up Imóveis (21) 2303-1985

Área privativa: 29,00m<sup>2</sup>

01 vaga

Área ponderada: 39,50m<sup>2</sup>

Idade: 40 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 300.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: julho de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 7.291,14/ m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 03**

Imóvel: **Conjunto Comercial**

Empreendimento: Edifício Av. Copacabana

Localização: Av. Nossa Senhora de Copacabana nº 195 – Copacabana – Rio de Janeiro - RJ

Contato: Real Up Imóveis (21) 2303-1985

Área privativa: 30,00m<sup>2</sup>

01 vaga

Área ponderada: 40,50m<sup>2</sup>

Idade: 40 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 300.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: julho de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 7.111,11/ m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 04**

Imóvel: **Conjunto Comercial**

Empreendimento: Edifício Av. Copacabana

Localização: Av. Nossa Senhora de Copacabana nº 195 – Copacabana – Rio de Janeiro - RJ

Contato: Real Up Imóveis (21) 2303-1985

Área privativa: 30,00m<sup>2</sup>

Sem vaga

Idade: 40 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 300.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: julho de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 9.570,78/ m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 05**

Imóvel: **Conjunto Comercial**

Empreendimento: Edifício Av. Copacabana

Localização: Av. Nossa Senhora de Copacabana nº 195 – Copacabana – Rio de Janeiro - RJ

Contato: Nova Aliança Imóveis (21) 2018-2110

Área privativa: 30,00m<sup>2</sup>

Sem vaga

Idade: 40 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 300.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: julho de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 9.271,70 / m<sup>2</sup>



### 10.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL 02

Com os valores apresentados na planilha no item 10.1, tem-se que o valor unitário do conjunto avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em agosto de 2019, é de R\$ 8.311,18 / m².

A área privativa do flat é 25,85m²

O valor de cada imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 25,85 \times 8.311,18$$

$$VI = \text{R\$ } 214.844,00 \text{ ou } \text{R\$ } 214.800,00 \text{ arredondados}$$

### 11. CONCLUSÃO - VALOR DO CONJUNTO – IMÓVEL 02

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou Conjunto Comercial 516 do Edifício localizado na Av. Nossa Senhora de Copacabana nº 195 – Bairro de Copacabana - Rio de Janeiro – RJ, para pagamento a vista em agosto de 2019 é:

|  |
|--|
| <p><b>V = R\$ 214.800,00</b></p> <p>Agosto /2019</p> |
|--|

**(duzentos e quatorze mil e oitocentos reais)**

## **12. VISTORIA AO IMÓVEL 03**

A Vistoria foi realizada no dia 01 de agosto de 2019.

O Assistente Técnico da Requerida, Sr. Reinaldo Martinelli acompanhou a vistoria.

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

### **12.1. Características da região:**

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão superior, destinadas para residências, escritórios e comércio.

### **12.2. Melhoramentos Públicos**

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais/comerciais com 15 pavimentos, de padrão médio/superior, 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).

### **12.3. O Imóvel 03 Avaliando**

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Rua Santa Justina. O Edifício Executive Flat Onde Vila Olímpia é formado por um bloco de edifício, com 10 flats em cada um dos 25 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento ou flat avaliando têm uma idade aparente de 19 anos; possui 64,647m<sup>2</sup> de área construída total, sendo:

- Área privativa: 25,32m<sup>2</sup>
- Área comum: 39,327m<sup>2</sup>

O flat possui um dormitório e um banheiro. Possui uma vaga para automóvel.

O apartamento apresenta piso em carpete de madeira no dormitório e piso cerâmico no banheiro. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, forro com massa e pintado com tinta látex, luminárias de embutir e caixilhos de alumínio.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

Flat 812- tipo A: Matrícula 149.019 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 1.229.

### **13. INFRA-ESTRUTURA**

Sala de ginástica, piscina, sauna seca e úmida, piscina, playground e restaurante.

### **14. AVALIAÇÃO IMÓVEL 03**

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 flats, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um flat de padrão superior, com todos os melhoramentos, com 19 anos de idade. Estado de conservação regular.

O item 14.2. 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 = 19 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 “c” é encontrado o índice 0,769. Foi escolhida a fileira “c” por se tratar de imóvel com estado de conservação regular.

$$Foc = 0,2 + 0,769 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,769 \times 0,8 = 0,2 + 0,615 = 0,815$$
$$Foc = 0,815$$

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.

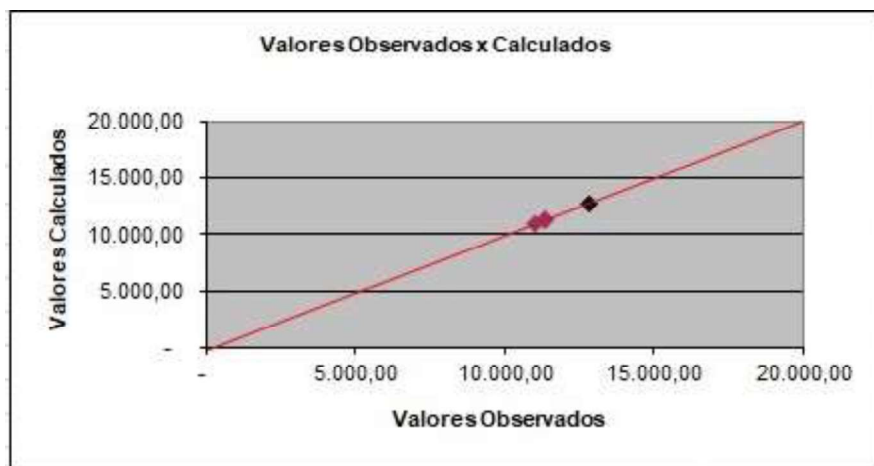
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 2,406

14.1.

| Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado  |  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                |                  |                        |                        |       |                  |                  |
|---|--|---------------|---------|------------------|-------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------------------|----------------|------------------|------------------------|------------------------|-------|------------------|------------------|
| 1   | 2  |               |         |                  |       | 3           |           |           |                     | 4                          |                |                  |                        | 5                      |       |                  |                  |
| Elemento  | Dados do Comparativo                           |               |         |                  |       | Localização |           |           |                     | Idade e Padrão Construtivo |                |                  |                        | Composição dos Fatores |       |                  |                  |
|   | 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 Pt% | Fator                      | Varição R\$/m² | V1 R\$/m²        | Parcela Construção Pc% |                        | Fator | Varição R\$/m²   | V2 R\$/m²        |
| 1   | 12.796,21                                      | 100,00        | 25.320  | 1                | 2.406 | 0,815       | 200,00    | 4.337,38  | 4,41%               | 1,000                      | 0,00           | 12.795,21        | 95,59%                 | 1,000                  | 0,00  | 12.796,21        | 12.796,21        |
| 2   | 11.374,41                                      | 100,00        | 25.320  | 1                | 2.406 | 0,815       | 200,00    | 4.337,38  | 4,41%               | 1,000                      | 0,00           | 11.374,41        | 95,59%                 | 1,000                  | 0,00  | 11.374,41        | 11.374,41        |
| 3   | 11.374,41                                      | 100,00        | 25.320  | 1                | 2.406 | 0,815       | 200,00    | 4.337,38  | 4,41%               | 1,000                      | 0,00           | 11.374,41        | 95,59%                 | 1,000                  | 0,00  | 11.374,41        | 11.374,41        |
| 4   | 11.374,41                                      | 100,00        | 25.320  | 1                | 2.406 | 0,815       | 200,00    | 4.337,38  | 4,41%               | 1,000                      | 0,00           | 11.374,41        | 95,59%                 | 1,000                  | 0,00  | 11.374,41        | 11.374,41        |
| 5   | 11.018,96                                      | 100,00        | 25.320  | 1                | 2.406 | 0,815       | 200,00    | 4.337,38  | 4,41%               | 1,000                      | 0,00           | 11.019,96        | 95,59%                 | 1,000                  | 0,00  | 11.018,96        | 11.018,96        |
| <b>Média</b>  | <b>11.587,68</b>                               |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                | <b>11.587,68</b> |                        |                        |       | <b>11.587,68</b> | <b>11.587,68</b> |
| Desvio padrão   | 692,90   |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                | 692,90           |                        |                        |       | 692,90           | 692,90           |
| Cv  | 5,98%  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                | 5,98%            |                        |                        |       | 5,98%            | 5,98%            |
| Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando<br>Índice Fiscal = 100,00<br>Área Terreno = 2211,40<br>Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00<br>Coeficiente de Aproveitamento = 10,0<br>Índice Padrão Construção = 2.406<br>Foc (19 anos: estado c) = 0,815 |  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                |                  |                        |                        |       |                  |                  |
| Limite inferior (-30%)<br>Limite Superior (+30%)<br>Elementos Discrepantes<br>Média Saneada   |  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                |                  |                        |                        |       |                  |                  |
| 8.111,37<br>15.063,98<br>não há<br><b>11.587,68</b>   |  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                |                  |                        |                        |       |                  |                  |

| N | Observados | Calculados |
|---|------------|------------|
| 1 | 12.796,21  | 12.796,21  |
| 2 | 11.374,41  | 11.374,41  |
| 3 | 11.374,41  | 11.374,41  |
| 4 | 11.374,41  | 11.374,41  |
| 5 | 11.018,96  | 11.018,96  |



## **14.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – FLATS – IMÓVEL 03**

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

Localização: Rua Santa Justina nº 210

Empreendimento: Mercury Santa Justina

Bairro: Vila Olímpia

Cidade: São Paulo SP

Área privativa: 25,32m<sup>2</sup>

### **ELEMENTO Nº 01**

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Mercury Santa Justina

Localização: Rua Santa Justina nº 210 – Vila Olímpia - S. Paulo – SP

Contato: Residence Flats – tel: (11) 3881.5678

Área privativa: 25,32m<sup>2</sup>

Idade: 19 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 360.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 12.796,21/ m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 02**

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Mercury Santa Justina

Localização: Rua Santa Justina nº 210 – Vila Olímpia - S. Paulo – SP

Contato: Só Flats – tel: (11) 3059.0846

Área privativa: 25,32m<sup>2</sup>

Idade: 19 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 320.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 11.374,41/ m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 03**

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Mercury Santa Justina

Localização: Rua Santa Justina nº 210 – Vila Olímpia - S. Paulo – SP

Contato: Só Flats – tel: (11) 3059.0846

Área privativa: 25,32m<sup>2</sup>

Idade: 19 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 320.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 11.374,41/ m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 04**

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Mercury Santa Justina

Localização: Rua Santa Justina nº 210 – Vila Olímpia - S. Paulo – SP

Contato: Brasil Flats – tel: (11) 2867.4727

Área privativa: 25,32m<sup>2</sup>

Idade: 19 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 320.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 11.374,41/ m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 05**

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Mercury Santa Justina

Localização: Rua Santa Justina nº 210 – Vila Olímpia - S. Paulo – SP

Contato: Só Flats – tel: (11) 3059.0846

Área privativa: 25,32m<sup>2</sup>

Idade: 19 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 310.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 11.018,96/ m<sup>2</sup>



### 14.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL 03

Com os valores apresentados na planilha no item 14.1, tem-se que o valor unitário do flat avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em agosto de 2019, é de R\$ 11.587,68 / m².

A área privativa do flat é 25,32m²

O valor de cada imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 25,32 \times 11.587,68$$

$$VI = \text{R\$ } 293.400,00$$

### 15. CONCLUSÃO - VALOR DO FLAT – IMÓVEL 03

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou Flat 812 tipo A (8º andar) do Edifício Executive Flat Onde Vila Olímpia ou Mercury Santa Justina, localizado na Rua Santa Justina nº 200 – Vila Olímpia – São Paulo - SP, para pagamento a vista em agosto de 2019 é:

**V = R\$ 293.400,00**

Agosto /2019

**(duzentos e noventa e três mil e quatrocentos reais)**

## **16. VISTORIA AO IMÓVEL 04**

A Vistoria foi realizada no dia 05 de agosto de 2019.

O Assistente Técnico da Requerida, Sr. Reinaldo Martinelli, acompanhou a vistoria.

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

### **16.1. Características da região:**

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão superior, destinadas para residências, escritórios e comércio.

### **16.2. Melhoramentos Públicos**

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais/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).

### **16.3. O Imóvel 04 Avaliando**

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Alameda Campinas. O Edifício World Square Flat é formado por um bloco de edifício, com 19 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento ou flat avaliando têm uma idade aparente de 19 anos; possui 65,567m<sup>2</sup> de área construída total, sendo:

- Área privativa: 27,34m<sup>2</sup>
- Área comum: 38,227m<sup>2</sup>

O flat possui um dormitório e um banheiro. Possui uma vaga para automóvel.

O apartamento apresenta piso em carpete de madeira no dormitório e piso cerâmico no banheiro. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, forro com massa e pintado com tinta látex, luminárias de embutir e caixilhos de alumínio.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

Flat nº 1.805: Matrícula 149.269 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 1.233.

## 17. INFRA-ESTRUTURA

Sala de ginástica, piscina e restaurante.

## 18. AVALIAÇÃO IMÓVEL 04

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 flats, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um flat de padrão superior, com todos os melhoramentos, com 19 anos de idade. Estado de conservação regular.

O item 18.2. 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 = 19 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 “c” é encontrado o índice 0,769. Foi escolhida a fileira “c” por se tratar de imóvel com estado de conservação regular.

$$Foc = 0,2 + 0,769 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,769 \times 0,8 = 0,2 + 0,615 = 0,815$$
$$Foc = 0,815$$

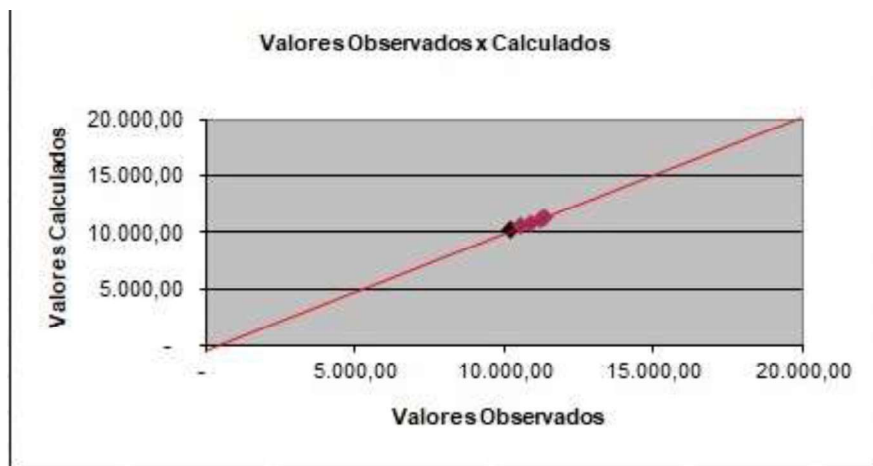
R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, segundo a tabela de vida referencial e valor residual do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/ SP.

K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 2,406



| N | Observados | Calculados |
|---|------------|------------|
| 1 | 10.204,83  | 10.204,83  |
| 2 | 11.356,99  | 11.356,99  |
| 3 | 10.863,20  | 10.863,20  |
| 4 | 10.534,02  | 10.534,02  |
| 5 | 11.192,39  | 11.192,39  |



## **18.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – FLATS – IMÓVEL 04**

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

Localização: Alameda Campinas nº 540

Empreendimento: Edifício World Square Flat

Bairro: Jardim Paulista

Cidade: São Paulo SP

Área privativa: 27,34m<sup>2</sup>

### **ELEMENTO Nº 01**

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Edifício World Square Flat

Localização: Alameda Campinas nº 540 – Jardim Paulista - S. Paulo – SP

Contato: São Paulo Flats tel: (11) 3288.9464

Área privativa: 27,34m<sup>2</sup>

Idade: 19 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 310.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 10.204,83/ m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 02**

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Edifício World Square Flat

Localização: Alameda Campinas nº 540 – Jardim Paulista - S. Paulo – SP

Contato: Mega Flats tel: (11) 3895.4600

Área privativa: 27,34m<sup>2</sup>

Idade: 19 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 345.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 11.356,99/ m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 03**

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Edifício World Square Flat

Localização: Alameda Campinas nº 540 – Jardim Paulista - S. Paulo – SP

Contato: Só Flats tel: (11) 94248.4433

Área privativa: 27,34m<sup>2</sup>

Idade: 19 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 330.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 10.863,20/ m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 04**

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Edifício World Square Flat

Localização: Alameda Campinas nº 540 – Jardim Paulista - S. Paulo – SP

Contato: Mega Flats tel: (11) 3895.4600

Área privativa: 27,34m<sup>2</sup>

Idade: 19 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 320.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 10.534,02/ m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 05**

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Edifício World Square Flat

Localização: Alameda Campinas nº 540 – Jardim Paulista - S. Paulo – SP

Contato: Olímpia House tel: (11) 3937.3900

Área privativa: 27,34m<sup>2</sup>

Idade: 19 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 340.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 11.192,39/ m<sup>2</sup>



### 18.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL 04

Com os valores apresentados na planilha no item 18.1, tem-se que o valor unitário do flat avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em agosto de 2019, é de R\$ 10.830,29 / m<sup>2</sup>.

A área privativa do flat é 27,34m<sup>2</sup>

O valor de cada imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 27,34 \times 10.830,29$$

$$VI = \text{R\$ } 296.100,00$$

### 19. CONCLUSÃO - VALOR DO FLAT – IMÓVEL 04

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou Flat nº 1.805 do Edifício World Square Flat, localizado na Alameda Campinas nº 540 – Bela Vista – São Paulo - SP, para pagamento a vista em agosto de 2019 é:

|  |
|--|
| <p><b>V = R\$ 296.100,00</b></p> <p>Agosto /2019</p> |
|--|

**(duzentos e noventa e seis mil e cem reais)**

## **20. VISTORIA AO IMÓVEL 05**

A Vistoria foi realizada no dia 07 de agosto de 2019.

O Assistente Técnico da Requerida, Sr. Reinaldo Martinelli, acompanhou a vistoria.

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

### **20.1. Características da região:**

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão superior, destinadas para residências, escritórios e comércio.

### **20.2. Melhoramentos Públicos**

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais/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).

### **20.3. O Imóvel 05 Avaliando**

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Alameda Santos. O Edifício Paulista Capital Praza é formado por um bloco de edifício, com uma média de 18 unidades em cada um dos 23 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento ou flat avaliando têm uma idade de 20 anos; possui 74,60m<sup>2</sup> de área construída total, sendo:

- Área privativa: 30,88m<sup>2</sup>
- Área comum: 43,72m<sup>2</sup>

O flat possui um dormitório e um banheiro. Possui uma vaga para automóvel.

O apartamento apresenta piso vinílico que imita madeira no dormitório e piso em mármore no banheiro. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, parte do teto em laje e outra em forro com massa e pintado com tinta látex, luminárias de embutir e sobrepor e caixilhos de alumínio.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

Flat nº 2.021 (20º andar): Matrícula 83.849 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 1.322.

## **21. INFRA-ESTRUTURA**

Sala de ginástica, piscinas, sauna e restaurante.

## **22. AVALIAÇÃO IMÓVEL 05**

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 flats, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um flat de padrão superior, com todos os melhoramentos, com 20 anos de idade. Estado de conservação regular.

O item 22.2. 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 = 20 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto,  $20/60 = 0,33$ . Com esse valor, usa-se 34% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente “K” e na fileira “c” é encontrado o índice 0,753. Foi escolhida a fileira “c” por se tratar de imóvel com estado de conservação regular.

$$Foc = 0,2 + 0,753 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,753 \times 0,8 = 0,2 + 0,602 = 0,802$$
$$Foc = 0,802$$

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.

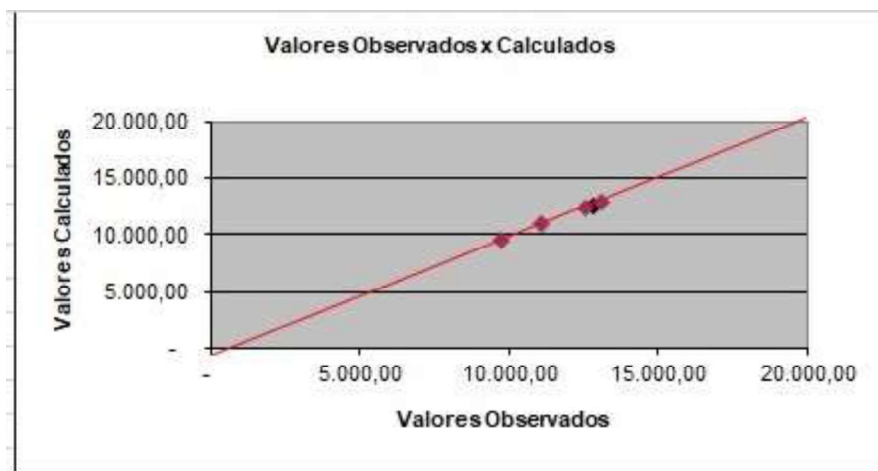
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 2,406

22.1.

| Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado  |  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 |                  |                        |                        |                 |                  |                    |
|---|--|---------------|---------|------------------|-------|-------------|-----------|-----------|---------------------|----------------------------|-----------------|------------------|------------------------|------------------------|-----------------|------------------|--------------------|
| 1   | 2  |               |         |                  |       | 3           |           |           |                     | 4                          |                 |                  |                        | 5                      |                 |                  |                    |
| Elemento  | Dados do Comparativo                           |               |         |                  |       | Localização |           |           |                     | Idade e Padrão Construtivo |                 |                  |                        | Composição dos Fatores |                 |                  |                    |
|   | 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 Pt% | Fator                      | Variação R\$/m² | V1 R\$/m²        | Parcela Construção Pc% | Fator                  | Variação R\$/m² | V2 R\$/m²        | Valor Final R\$/m² |
| 1   | 12.820,92                                      | 100,00        | 30,880  | 1                | 2,406 | 0,815       | 200,00    | 3.792,57  | 5,01%               | 1,000                      | 0,00            | 12.820,92        | 94,99%                 | 0,985                  | -191,23         | 12.629,69        | 12.629,69          |
| 2   | 11.075,13                                      | 100,00        | 30,880  | 1                | 2,406 | 0,815       | 200,00    | 3.792,57  | 5,01%               | 1,000                      | 0,00            | 11.075,13        | 94,99%                 | 0,985                  | -165,19         | 10.909,94        | 10.909,94          |
| 3   | 12.532,38                                      | 100,00        | 30,880  | 1                | 2,406 | 0,815       | 200,00    | 3.792,57  | 5,01%               | 1,000                      | 0,00            | 12.532,38        | 94,99%                 | 0,985                  | -186,92         | 12.345,46        | 12.345,46          |
| 4   | 13.115,28                                      | 100,00        | 30,880  | 1                | 2,406 | 0,815       | 200,00    | 3.792,57  | 5,01%               | 1,000                      | 0,00            | 13.115,28        | 94,99%                 | 0,985                  | -195,62         | 12.919,67        | 12.919,67          |
| 5   | 9.763,60                                       | 100,00        | 30,880  | 1                | 2,406 | 0,815       | 200,00    | 3.792,57  | 5,01%               | 1,000                      | 0,00            | 9.763,60         | 94,99%                 | 0,985                  | -145,63         | 9.617,98         | 9.617,98           |
| <b>Média</b>  | <b>11.861,46</b>                               |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 | <b>11.861,46</b> |                        |                        |                 | <b>11.684,55</b> | <b>11.684,55</b>   |
| <b>Desvio padrão</b>  | <b>1.410,86</b>                                |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 | <b>1.410,86</b>  |                        |                        |                 | <b>1.389,82</b>  | <b>1.389,82</b>    |
| <b>Cv</b>   | <b>11,89%</b>                                  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 | <b>11,89%</b>    |                        |                        |                 | <b>11,89%</b>    | <b>11,89%</b>      |
| Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando<br>Índice Fiscal = 100,00<br>Área Terreno = 1933,63<br>Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00<br>Coeficiente de Aproveitamento = 10,0<br>Índice Padrão Construção = 2,406<br>Foc. (19. anos: estado C) = 0,802 |  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 |                  |                        |                        |                 |                  |                    |
| Limite Inferior (-30%)<br>Limite Superior (+30%)<br>Elementos Discrepantes<br><b>Média Saneada</b>  |  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 |                  |                        |                        |                 |                  |                    |
| 8.179,18<br>15.189,91<br>não há<br><b>11.684,55</b>   |  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 |                  |                        |                        |                 |                  |                    |

| N | Observados | Calculados |
|---|------------|------------|
| 1 | 12.820,92  | 12.629,69  |
| 2 | 11.075,13  | 10.909,94  |
| 3 | 12.532,38  | 12.345,46  |
| 4 | 13.115,28  | 12.919,67  |
| 5 | 9.763,60   | 9.617,98   |



## **22.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – FLATS – IMÓVEL 05**

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

Localização: Alameda Santos nº 85

Empreendimento: Edifício Paulista Capital Plaza – Radisson Paulista

Bairro: Vila Mariana

Cidade: São Paulo SP

Área privativa: 30,88m<sup>2</sup>

### **ELEMENTO Nº 01**

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Edifício Paulista Capital Plaza – Radisson Paulista

Localização: Alameda Santos nº 85 – Vila Mariana - S. Paulo – SP

Contato: Mega Flats tel: (11) 3895.4600

Área privativa: 30,88m<sup>2</sup>

Idade: 20 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 439.900,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 12.629,69/ m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 02**

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Edifício Paulista Capital Plaza – Radisson Paulista

Localização: Alameda Santos nº 85 – Vila Mariana - S. Paulo – SP

Contato: Mega Flats tel: (11) 3895.4600

Área privativa: 30,88m<sup>2</sup>

Idade: 20 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 380.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 10.909,94/ m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 03**

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Edifício Paulista Capital Plaza – Radisson Paulista

Localização: Alameda Santos nº 85 – Vila Mariana - S. Paulo – SP

Contato: Mega Flats tel: (11) 3895.4600

Área privativa: 30,88m<sup>2</sup>

Idade: 20 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 430.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 12.345,46/ m<sup>2</sup>

**ELEMENTO Nº 04**

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Edifício Paulista Capital Plaza – Radisson Paulista

Localização: Alameda Santos nº 85 – Vila Mariana - S. Paulo – SP

Contato: Mega Flats tel: (11) 3895.4600

Área privativa: 30,88m<sup>2</sup>

Idade: 20 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 450.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 12.919,67/ m<sup>2</sup>

**ELEMENTO Nº 05**

Imóvel: **Flat**

Empreendimento: Edifício Paulista Capital Plaza – Radisson Paulista

Localização: Alameda Santos nº 85 – Vila Mariana - S. Paulo – SP

Contato: Julia Flats tel: (11) 96798.9009

Área privativa: 30,88m<sup>2</sup>

Idade: 20 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 450.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 9.617,98/ m<sup>2</sup>



### 22.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL 05

Com os valores apresentados na planilha no item 22.1, tem-se que o valor unitário do flat avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em agosto de 2019, é de R\$ 11.684,55 / m².

A área privativa do flat é 30,88m²

O valor de cada imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 30,88 \times 11.684,55$$

$$VI = \text{R\$ } 360.818,8 \text{ ou R\$ } 360.800,00 \text{ (arredondados)}$$

### 23. CONCLUSÃO - VALOR DO FLAT – IMÓVEL 05

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou Flat nº 2.021 (20º andar) do Edifício Paulista Capital Plaza – The Flat, localizado na Alameda Santos nº 85 – Vila Mariana - S. Paulo SP, para pagamento a vista em agosto de 2019 é:

|  |
|--|
| <p><b>V = R\$ 360.800,00</b></p> <p>Agosto /2019</p> |
|--|

**(trezentos e sessenta mil e oitocentos reais)**

## **24. VISTORIA AO IMÓVEL 06**

A vistoria ao imóvel foi efetuada no dia 13 de agosto de 2019.

Foi constatado que o imóvel está em uso comercial.

## **25. MELHORAMENTOS PÚBLICOS**

Trata-se de local com ocupação de uso misto, de padrão médio/simples, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, com redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades há estabelecimentos de serviços de primeiras necessidades. Há disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

## **26. TERRENO**

Referenciado um observador que esteja localizado na Rua Nunes Balboa olhando para a frente do imóvel, o terreno possui 15,30m (frente), 40,00m (lado esquerdo), 40,00m (lado direito) e 15,30m de fundos, encerrando uma área de 612,00m<sup>2</sup>

Terreno predominantemente plano

A profundidade equivalente (A/f) =  $612,00 / 15,30 = 40,00\text{m}$

O índice fiscal para o local é 937,00

Terreno Paradigma:

A testada de referência foi adotada de 10,00m, a profundidade mínima de 20,00m e a máxima de 40,00m.

## **27. BENFEITORIAS**

Uma casa térrea com área construída aproximada de 128,00m<sup>2</sup> e um galpão com área construída aproximada de 480,68m<sup>2</sup>.

Na casa há duas salas, 01 escritório, 01 sala de trabalho, 02 copas, 04 banheiros, 03 dormitórios e uma cozinha.

No galpão há 03 salões de trabalho e 01 refeitório.

Casa: toda a construção foi executada com alvenaria de tijolos cerâmicos; cobertura com telhado cerâmico. No piso variado: taco de madeira, granito e cerâmico. Nas paredes há tinta acrílica sobre massa fina, laje pintada, luminárias de sobrepor, caixilhos de alumínio.

Galpão: toda a construção foi executada com alvenaria de tijolos cerâmicos; cobertura com telhado de fibrocimento. No piso cimentado e granilite. Nas paredes há tinta acrílica sobre massa fina, laje pintada, luminárias de sobrepor, caixilhos de ferro.

As construções aparentam idade de 38 anos e estado de conservação “necessitando de reparos simples”, consoante classificação de Heidecke.

O padrão da edificação é médio de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

As fotografias ora anexadas, ilustram o imóvel.

## **28. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 06**

### **28.1 – Critério**

O critério de avaliação do imóvel será o do Método Comparativo de Dados de Mercado, no qual são comparados imóveis equivalentes e situados na mesma região, e desta maneira, determina-se um valor justo e real do imóvel em pauta.

A comparação com áreas e avaliações situadas no mesmo setor, com as devidas Homogeneizações dará o valor dos imóveis com o qual o Requerido os venderia normalmente.

**28.2 - 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".

**28.3 - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos:**

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Dados gerais:  |                       |
| Avaliando:   |                       |
| Área do terreno avaliando =  | 612,00 m <sup>2</sup> |
| O lote possui 15,30m (frente), 40,00m (lado direito), 13,50m nos fundos e 40,00m do lado esquerdo = 612,00m <sup>2</sup> . (referência de quem olha da Rua Nunes Balboa para o imóvel) |                       |
| Terreno predominantemente plano, formato regular   |                       |
| A profundidade equivalente (A/f) = 612,00m <sup>2</sup> / 15,30m = 40,00m  |                       |
| Área dos terrenos (8ª Zona - Grupo III: Comercial Padrão Médio)  |                       |
| Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Ibape SP 2011  |                       |
| IF do avaliando =  | 937,00                |

Para obtenção do valor do terreno foram pesquisados os seguintes imóveis, semelhantes ao avaliado:

|                         |   |                                |  |
|-------------------------|---|--------------------------------|--|
| <b>Elemento 01</b>      |   |                                |  |
| <b>Endereço:</b>        | Rua Biguaçu, 128                          | <b>Bairro:</b>                 | Tatuapé                                |
| <b>Município:</b>       | São Paulo SP                              | <b>IF:</b>                     | 1046,00                                |
| <b>Setor:</b>           |   |                                |  |
| <b>Imóvel:</b>          | Comercial padrão Médio                    |                                |  |
| <b>Área Terreno =</b>   | 558,00 m <sup>2</sup>                     | <b>Profundidade =</b>          | 46,50 m                                |
| <b>Testada =</b>        | 12,00 m                                   | <b>Área Construída =</b>       | 550,00 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Topografia =</b>     | em aclive até 10%                         | <b>Estado de conservação =</b> | Necessitando de reparos de simples (e) |
| <b>Idade aparente =</b> | 30  |                                |  |
| <b>Contato =</b>        | Proprietário Sr. Cassio Tel.: 9.9688.0760 |                                |  |
| <b>Preço =</b>          | R\$ 2.800.000,00                          | <b>Oferta / Transação:</b>     | Oferta                                 |
| <b>Obs. =</b>           |   | <b>Data:</b>                   | 08/19                                  |

|                         |                          |                                |   |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|---|
| <b>Elemento 02</b>      |                          |                                |   |
| <b>Endereço:</b>        | Rua Biguaçu, 178         |                                |   |
| <b>Município:</b>       | São Paulo SP             | <b>Bairro:</b>                 | Tatuapé                                 |
| <b>Setor:</b>           |                          | <b>IF:</b>                     | 1046,00                                 |
| <b>Imóvel:</b>          | Comercial padrão Simples |                                |   |
| <b>Área Terreno =</b>   | 595,00 m <sup>2</sup>    | <b>Profundidade =</b>          | 35,00 m                                 |
| <b>Testada =</b>        | 17,00 m                  | <b>Área Construída =</b>       | 500,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Topografia =</b>     | plano                    | <b>Estado de conservação =</b> | Necessitando de reparos importantes (g) |
| <b>Idade aparente =</b> | 40                       | <b>Contato =</b>               | Shekinah Imóveis Tel.: 2941.8181        |
| <b>Preço =</b>          | R\$ 1.400.000,00         | <b>Oferta / Transação:</b>     | Oferta <b>Data:</b> 08/19               |
| <b>Obs. =</b>           |                          |                                |   |

|                         |                          |                                |   |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|---|
| <b>Elemento 03</b>      |                          |                                |   |
| <b>Endereço:</b>        | Rua Biguaçu, 183         |                                |   |
| <b>Município:</b>       | São Paulo SP             | <b>Bairro:</b>                 | Tatuapé                                 |
| <b>Setor:</b>           |                          | <b>IF:</b>                     | 932,00                                  |
| <b>Imóvel:</b>          | Comercial padrão Simples |                                |   |
| <b>Área Terreno =</b>   | 734,00 m <sup>2</sup>    | <b>Profundidade =</b>          | 45,00 m                                 |
| <b>Testada =</b>        | 13,86 m                  | <b>Área Construída =</b>       | 100,00 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Topografia =</b>     | plano                    | <b>Estado de conservação =</b> | Necessitando de reparos importantes (g) |
| <b>Idade aparente =</b> | 40                       | <b>Contato =</b>               | VendBem Imóveis Tel.: 2783.1215         |
| <b>Preço =</b>          | R\$ 1.400.000,00         | <b>Oferta / Transação:</b>     | Oferta <b>Data:</b> 08/19               |
| <b>Obs. =</b>           |                          |                                |   |

|                         |                          |                                |  |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|--|
| <b>Elemento 04</b>      |                          |                                |  |
| <b>Endereço:</b>        | Rua Nunes Balboa, 57     |                                |  |
| <b>Município:</b>       | São Paulo SP             | <b>Bairro:</b>                 | Tatuapé  |
| <b>Setor:</b>           |                          | <b>IF:</b>                     | 998,00   |
| <b>Imóvel:</b>          | Comercial padrão Simples |                                |  |
| <b>Área Terreno =</b>   | 300,00 m <sup>2</sup>    | <b>Profundidade =</b>          | 40,00 m  |
| <b>Testada =</b>        | 7,50 m                   | <b>Área Construída =</b>       | 150,00 m <sup>2</sup>                                  |
| <b>Topografia =</b>     | plano                    | <b>Estado de conservação =</b> | Entre regular e necessitando de reparos de simples (d) |
| <b>Idade aparente =</b> | 20                       | <b>Contato =</b>               | Cardoso Imóveis Tel.: 2724.7756                        |
| <b>Preço =</b>          | R\$ 800.000,00           | <b>Oferta / Transação:</b>     | Oferta <b>Data:</b> 08/19                              |
| <b>Obs. =</b>           |                          |                                |  |

|                         |                              |                                |   |
|-------------------------|------------------------------|--------------------------------|---|
| <b>Elemento 05</b>      |                              |                                |   |
| <b>Endereço:</b>        | Av. Conselheiro Carrão, 2952 |                                |   |
| <b>Município:</b>       | São Paulo SP                 | <b>Bairro:</b>                 | Tatuapé                                 |
| <b>Setor:</b>           |                              | <b>IF:</b>                     | 979,00                                  |
| <b>Imóvel:</b>          | Comercial padrão Simples     |                                |   |
| <b>Área Terreno =</b>   | 1110,00 m <sup>2</sup>       | <b>Profundidade =</b>          | 50,00 m                                 |
| <b>Testada =</b>        | 22,20 m                      | <b>Área Construída =</b>       | 1.016,00 m <sup>2</sup>                 |
| <b>Topografia =</b>     | em aclive até 10%            | <b>Estado de conservação =</b> | Necessitando de reparos importantes (g) |
| <b>Idade aparente =</b> | 40                           | <b>Contato =</b>               | Evidence Imóveis Tel.: 3386.2222        |
| <b>Preço =</b>          | R\$ 3.200.000,00             | <b>Oferta / Transação:</b>     | Oferta <b>Data:</b> 08/19               |
| <b>Obs. =</b>           |                              |                                |   |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2019 às 17:40, sob o número WJMJ19412346573. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1065864-66.2017.8.26.0100 e código 7B23A29.



**28.4. - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos**

**Desconto das Construções:**

| N  | PREÇO R\$  | Ff   | ÁREA DE TERRENO m² | PADRÃO ACABAMENTO        | IDADE APARENTE (anos) | VIDA ÚTIL (anos) | ÁREA CONSTRUÍDA m² | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO | Foc    | Cc    | BEINFETORIAS R\$ | VT R\$       | Vut R\$/m2 |
|--|--|------|--------------------|--------------------------|-----------------------|------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------|--------|-------|------------------|--------------|------------|
| 1  | 2.800.000,00   | 0,90 | 558,00             | Comercial padrão Médio   | 30                    | 70               | 550,00             | e                     | 18,10                      | 0,6546 | 1,656 | 851.138,39       | 1.688.861,61 | 2.990,79   |
| 2  | 1.400.000,00   | 0,90 | 595,00             | Comercial padrão Simples | 40                    | 70               | 500,00             | g                     | 52,60                      | 0,4089 | 1,386 | 404.559,49       | 855.440,51   | 1.437,72   |
| 3  | 1.400.000,00   | 0,90 | 734,00             | Comercial padrão Simples | 40                    | 70               | 100,00             | g                     | 52,60                      | 0,4089 | 1,056 | 61.647,16        | 1.198.352,84 | 1.632,63   |
| 4  | 800.000,00   | 0,90 | 300,00             | Comercial padrão Simples | 20                    | 70               | 150,00             | d                     | 8,09                       | 0,8002 | 1,386 | 237.492,96       | 482.507,04   | 1.608,36   |
| 5  | 3.200.000,00   | 0,90 | 1.110,00           | Comercial padrão Simples | 40                    | 70               | 1.016,00           | g                     | 52,60                      | 0,4089 | 1,056 | 626.335,16       | 2.253.664,84 | 2.030,33   |
| Ref.                                     | ESTADO DA EDIFICAÇÃO                                       |      |                    |                          |                       |                  |                    |                       |                            |        |       |                  |              |            |
| a  | Nova   |      |                    |                          |                       |                  |                    |                       |                            |        |       |                  |              |            |
| b  | Entre nova e regular                                       |      |                    |                          |                       |                  |                    |                       |                            |        |       |                  |              |            |
| c  | Regular  |      |                    |                          |                       |                  |                    |                       |                            |        |       |                  |              |            |
| d  | Entre regular e necessitando reparos simples               |      |                    |                          |                       |                  |                    |                       |                            |        |       |                  |              |            |
| e  | Necessitando de reparos simples                            |      |                    |                          |                       |                  |                    |                       |                            |        |       |                  |              |            |
| f  | Necessitando de reparos de simples a importantes           |      |                    |                          |                       |                  |                    |                       |                            |        |       |                  |              |            |
| g  | Necessitando de reparos importantes                        |      |                    |                          |                       |                  |                    |                       |                            |        |       |                  |              |            |
| h  | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor |      |                    |                          |                       |                  |                    |                       |                            |        |       |                  |              |            |
| i  | Sem valor  |      |                    |                          |                       |                  |                    |                       |                            |        |       |                  |              |            |
| Custo Básico de Construção R8N Sinduscon |  |      |                    |                          |                       |                  |                    |                       |                            |        |       |                  |              |            |
| Julho 2019 R\$ 1.427,52                  |  |      |                    |                          |                       |                  |                    |                       |                            |        |       |                  |              |            |



| Valores Estimados |                      |               |                |               |            |                |
|-------------------|----------------------|---------------|----------------|---------------|------------|----------------|
| 1                 | 2                    | 3             | 4              | 5             | 6          | 7              |
|                   |                      |               |                |               |            | Valor Estimado |
| Elemento          | Valor Unitário Final | Fator Transp. | Fator Profund. | Fator Testada | Fator Topo | Vu R\$/m2      |
| 1                 | 1231,31              | 0,90          | 0,66           | 0,96          | 1,00       | 2428,31        |
| 2                 | 1231,31              | 0,90          | 1,00           | 0,88          | 1,00       | 1595,87        |
| 3                 | 1231,31              | 1,01          | 0,67           | 0,92          | 1,00       | 2074,07        |
| 4                 | 1231,31              | 0,94          | 1,00           | 1,07          | 1,00       | 1214,97        |
| 5                 | 1231,31              | 0,96          | 0,63           | 0,82          | 1,05       | 2683,78        |





28.6 – Cálculo do Terreno:

| Valor Estimado - Lote Avaliando |                      |                    |                    |               |                  |                |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|---------------|------------------|----------------|
| 1                               | 2                    | 3                  | 4                  | 5             | 6                | 7              |
|                                 |                      | Fator Transposição | Fator Profundidade | Fator Testada | Fator Topografia | Valor Estimado |
| Elemento                        | Valor Unitário Final | I.F. avaliando     | Pe                 | Fp            | Ft               | Vu R\$/m2      |
| Avaliando                       | 1231,31              | 937                | 40,00              | 15,30         | 1,0000           | 1369,43        |
|                                 |                      |                    | 1,00               | 0,8991        |                  |                |
|                                 |                      |                    | 1,00               |               |                  |                |

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos de homogeneização, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 1.369,43 / m².

$V_t = A_t \times V_u = 612,00m^2 \times 1.369,43 = R\$ 838.091,16$

28.7–Valor das benfeitorias:

| N  | ÁREA DE TERRENO m <sup>2</sup>                             | PADRÃO ACABAMENTO    | IDADE (anos) | VIDA ÚTIL (anos) | ÁREA CONSTRUÍDA m <sup>2</sup> | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO | Foc    | Cc       | BENFEITORIAS R\$ |  |
|--|--|----------------------|--------------|------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------|--------|----------|------------------|--|
| Avaliando                                | 612,00   | Residencial<br>Médio | 38           | 70               | 128,00                         | e                     | 18,10                      | 0,5808 | 1,386    | 147.094,25       |  |
|  |  | Galpão<br>Médio      | 38           | 70               | 480,68                         | e                     | 18,10                      | 0,5808 | 1,326    | 528.472,09       |  |
|  |  |                      |              |                  |                                |                       |                            |        | Total    | 675.566,34       |  |
| Ref.                                     | ESTADO DA EDIFICAÇÃO                                       |                      |              |                  |                                |                       | DEPRECIACÃO (%)            |        |          |                  |  |
| a  | Nova   |                      |              |                  |                                |                       | -                          |        |          |                  |  |
| b  | Entre nova e regular                                       |                      |              |                  |                                |                       | 0,32                       |        |          |                  |  |
| c  | Regular  |                      |              |                  |                                |                       | 2,52                       |        |          |                  |  |
| d  | Entre regular e necessitando reparos simples               |                      |              |                  |                                |                       | 8,09                       |        |          |                  |  |
| e  | Necessitando de reparos simples                            |                      |              |                  |                                |                       | 18,10                      |        |          |                  |  |
| f  | Necessitando de reparos de simples a importantes           |                      |              |                  |                                |                       | 33,20                      |        |          |                  |  |
| g  | Necessitando de reparos importantes                        |                      |              |                  |                                |                       | 52,60                      |        |          |                  |  |
| h  | Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor |                      |              |                  |                                |                       | 75,20                      |        |          |                  |  |
| i  | Sem valor  |                      |              |                  |                                |                       | 100,00                     |        |          |                  |  |
| Custo Básico de Construção R8N Sinduscon |  |                      |              |                  |                                |                       | 2019                       | R\$    | 1.427,52 |                  |  |

**28.8 Valor de venda:**

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

| Cálculo do Valor de Venda do Imóvel Avaliando (Vi): |   |                         |   |
|---|---|-------------------------|---|
| Vi  | = | Vt                      | + Vb  |
| Vi  | = | R\$ 838.091,16          | + R\$ 675.566,34                              |
| Vi  | = | R\$ 1.513.657,50        |   |
| Vi  | = | <b>R\$ 1.514.000,00</b> | (um milhão e quinhentos e quatorze mil reais) |
|   |   | (arredondados)          |   |

**29. CONCLUSÃO – IMÓVEL 06**

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, para pagamento à vista, correspondente ao imóvel constituído por um terreno e benfeitorias, localizado na Rua Nunes Balboa nº 253 - Vila Nova Manchester – Tatuapé – S. Paulo SP, calculado para o mês de agosto de 2019.

**Valor do Imóvel = R\$ 1.514.000,00**  
**(um milhão e quinhentos e quatorze mil reais)**

### **30. VISTORIA AO IMÓVEL 07**

A Vistoria foi realizada no dia 12 de agosto de 2019.

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

#### **30.1. Características da região:**

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão superior, destinadas para residência.

#### **30.2. Melhoramentos Públicos**

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais com 15 pavimentos, de padrão superior, 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).

#### **30.3. O Imóvel 07 Avaliando**

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Alameda do Remo. O Residencial Resort Ilha da Madeira é formado por três blocos de edifício, com 12 unidades em cada um dos 07 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando têm uma idade de 18 anos; possui 188,050m<sup>2</sup> de área construída total, sendo:

- Área privativa: 83,480m<sup>2</sup>
- Área comum: 104,570m<sup>2</sup>

O apartamento possui dois dormitórios (sendo uma suíte), dois banheiros, uma sala com terraço, uma cozinha e uma área de serviços. Possui uma vaga dupla para automóvel.

O apartamento apresenta piso cerâmico em todos os ambientes. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, teto em laje com massa e pintado com tinta látex, luminárias de sobrepor e caixilhos de alumínio.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

Apartamento nº 403 (4º andar): Matrícula 77.007 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos, nos Autos às fls. 1.008.

### **31. INFRA-ESTRUTURA**

Piscinas, sauna, spa, churrasqueira, playground e quadra de tênis.

### **32. AVALIAÇÃO IMÓVEL 07**

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 apartamento, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um apartamento de padrão superior, com todos os melhoramentos, com 18 anos de idade. Estado de conservação regular.

O item 32.2. 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 = 18 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto,  $18/60 = 0,30$ . Com esse valor, usa-se 30% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente “K” e na fileira “c” é encontrado o índice 0,785. Foi escolhida a fileira “c” por se tratar de imóvel com estado de conservação regular.

$$Foc = 0,2 + 0,785 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,785 \times 0,8 = 0,2 + 0,628 = 0,828$$
$$Foc = 0,828$$

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.

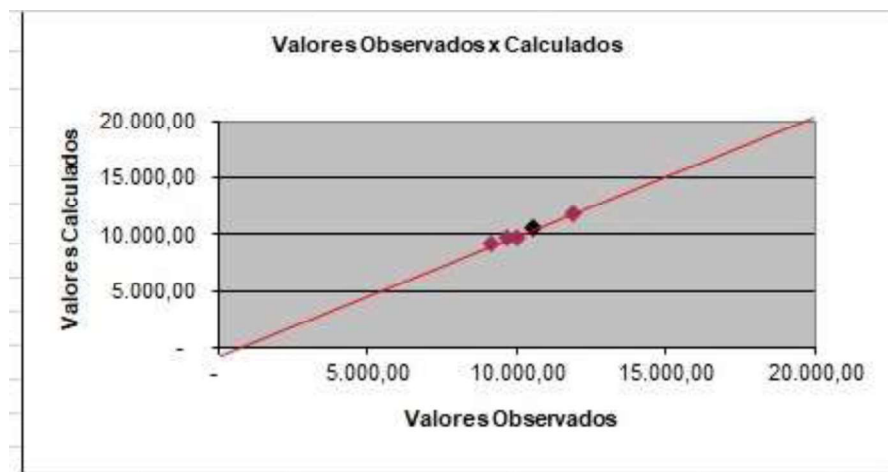
Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 2,406

32.1.

| Homogeneização 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 Pt% | Fator                      | Variação R\$/m² | V1 R\$/m²        | Parcela Construção Pc% | Fator            | Variação R\$/m²        | V2 R\$/m²        | Valor Final R\$/m² |
| 1   | 10.565,40                                      | 100,00        | 83.480  | 2                | 2,405 | 0,828       | 200,00    | 19.596,56 | 1,01%               | 1,000                      | 0,00            | 10.565,40        | 98,99%                 | 1,000            | 0,00                   | 10.565,40        | 10.565,40          |
| 2   | 9.163,87                                       | 100,00        | 83.480  | 2                | 2,405 | 0,828       | 200,00    | 19.596,56 | 1,01%               | 1,000                      | 0,00            | 9.163,87         | 98,99%                 | 1,000            | 0,00                   | 9.163,87         | 9.163,87           |
| 3   | 9.702,92                                       | 100,00        | 83.480  | 2                | 2,405 | 0,828       | 200,00    | 19.596,56 | 1,01%               | 1,000                      | 0,00            | 9.702,92         | 98,99%                 | 1,000            | 0,00                   | 9.702,92         | 9.702,92           |
| 4   | 11.859,13                                      | 100,00        | 83.480  | 2                | 2,405 | 0,828       | 200,00    | 19.596,56 | 1,01%               | 1,000                      | 0,00            | 11.859,13        | 98,99%                 | 1,000            | 0,00                   | 11.859,13        | 11.859,13          |
| 5   | 10.000,00                                      | 100,00        | 108.000 | 2                | 2,405 | 0,852       | 200,00    | 20.164,57 | 0,98%               | 1,000                      | 0,00            | 10.000,00        | 99,02%                 | 0,972            | -278,92                | 9.721,08         | 9.721,08           |
| <b>Média</b>                                      | <b>10.258,27</b>                               |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 | <b>10.258,27</b> |                        |                  |                        | <b>10.202,48</b> | <b>10.202,48</b>   |
| <b>Desvio padrão</b>                              | <b>1.028,34</b>                                |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 | <b>1.028,34</b>  |                        |                  |                        | <b>1.053,12</b>  | <b>1.053,12</b>    |
| <b>Cv</b>   | <b>10,02%</b>                                  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 | <b>10,02%</b>    |                        |                  |                        | <b>10,32%</b>    | <b>10,32%</b>      |
| <b>Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando</b> |  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 |                  | Limite Inferior (-30%) | 7.141,74         |                        |                  |                    |
| Índice Fiscal =                                   |  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 |                  | Limite Superior (+30%) | 13.253,22        |                        |                  |                    |
| Área Terreno =                                    |  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 |                  | Elementos Discrepantes | não há           |                        |                  |                    |
| Valor Unitário do Terreno na região =             |  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 |                  | <b>Média Saneada</b>   | <b>10.202,48</b> |                        |                  |                    |
| Coeficiente de Aproveitamento =                   |  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 |                  |                        |                  |                        |                  |                    |
| Índice Padrão Construção =                        |  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 |                  |                        |                  |                        |                  |                    |
| Foc (18 anos; estado c) =                         |  |               |         |                  |       |             |           |           |                     |                            |                 |                  |                        |                  |                        |                  |                    |



| N | Observados | Calculados |
|---|------------|------------|
| 1 | 10.565,40  | 10.565,40  |
| 2 | 9.163,87   | 9.163,87   |
| 3 | 9.702,92   | 9.702,92   |
| 4 | 11.859,13  | 11.859,13  |
| 5 | 10.000,00  | 9.721,08   |



## **32.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS – IMÓVEL 07**

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento avaliando, localizados no mesmo Condomínio, com exceção do elemento 05, localizado também no Módulo 02. São características do elemento avaliando:

Localização: Alameda do Remo nº 300

Empreendimento: Residencial Resort Ilha da Madeira

Bairro: Módulo 02 – Riviera de São Lourenço

Cidade: Bertioga SP

Área privativa: 83,48m<sup>2</sup>

### **ELEMENTO Nº 01**

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Residencial Resort Ilha da Madeira

Localização: Alameda do Remo nº 300 – Riviera de São Lourenço - Bertioga – SP

Contato: AMG Imóveis – tel: (13) 3316.1461

Área privativa: 83,48m<sup>2</sup>

Idade: 18 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 980.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 12.629,69/ m<sup>2</sup>



## **ELEMENTO Nº 02**

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Residencial Resort Ilha da Madeira

Localização: Alameda do Remo nº 300 – Riviera de São Lourenço - Bertioga – SP

Contato: Prates Imóveis tel: (13) 3316.1217

Área privativa: 83,48m<sup>2</sup>

Idade: 18 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 850.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 12.629,69/ m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 03**

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Residencial Resort Ilha da Madeira

Localização: Alameda do Remo nº 300 – Riviera de São Lourenço - Bertioga – SP

Contato: Nossa House tel: (13) 3202.2270

Área privativa: 83,48m<sup>2</sup>

Idade: 18 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 900.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 12.629,69/ m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 04**

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Residencial Resort Ilha da Madeira

Localização: Alameda do Remo nº 300 – Riviera de São Lourenço - Bertioga – SP

Contato: Factual Imóveis tel: (13) 2191.1800

Área privativa: 83,48m<sup>2</sup>

Idade: 18 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 1.100.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 12.629,69/ m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 05**

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Módulo 02

Localização: Riviera de São Lourenço - Bertioga – SP

Contato: Claus Riviera Imóveis tel: (13) 9.9778.9551

Área privativa: 108,00m<sup>2</sup>

Idade: 18 anos

Estado de conservação: regular - Oferta: R\$ 1.200.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: agosto de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 12.629,69/ m<sup>2</sup>

### 32.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL 07

Com os valores apresentados na planilha no item 32.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em agosto de 2019, é de R\$ 10.202,48 / m².

A área privativa do apartamento é 83,48m²

O valor de cada imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 83,48 \times 10.202,48$$

$$VI = \text{R\$ } 851.703,09 \text{ ou } \text{R\$ } 852.000,00 \text{ (arredondados)}$$

### 34. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO – IMÓVEL 07

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou Apartamento nº 403 (4º andar) do Residencial Resort Ilha da Madeira, localizado na Alameda do Remo nº 300 – Riviera de São Lourenço - Bertioga – SP, para pagamento a vista em agosto de 2019 é:

|  |
|--|
| <p><b>V = R\$ 852.000,00</b></p> <p>Agosto /2019</p> |
|--|

**(oitocentos e cinquenta e dois mil reais)**

### **35. ENCERRAMENTO**

Permanecendo ao dispor de V.Ex<sup>a</sup>, é encerrado o presente Laudo, composto por 64 (sessenta e quatro) folhas. Acompanham 2 (dois) anexos.

### **36. ANEXOS:**

I – Mapas de localização – 04 fls.

II – Fotos dos imóveis avaliados e dos respectivos elementos comparativos -56 fls.

São Paulo, 16 de agosto de 2019.

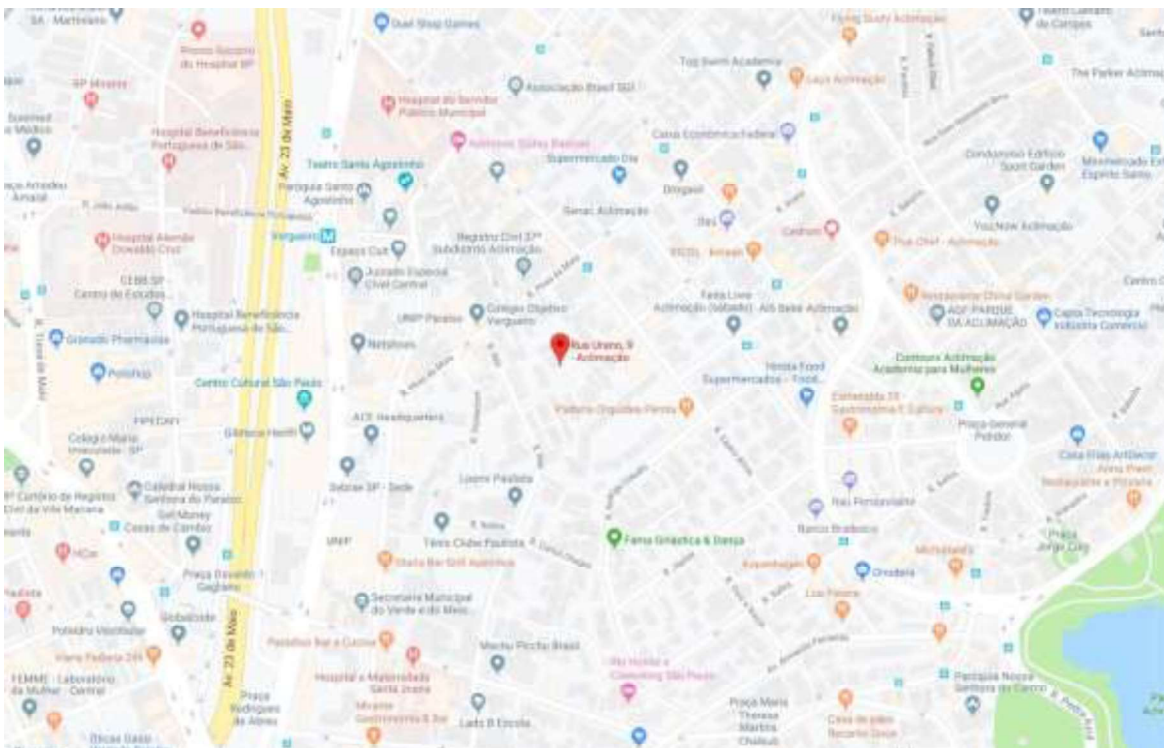


---

Fernando Rosolia Dabdab  
Perito Judicial

**ANEXO I – MAPAS DE LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS**

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IMÓVEL 01



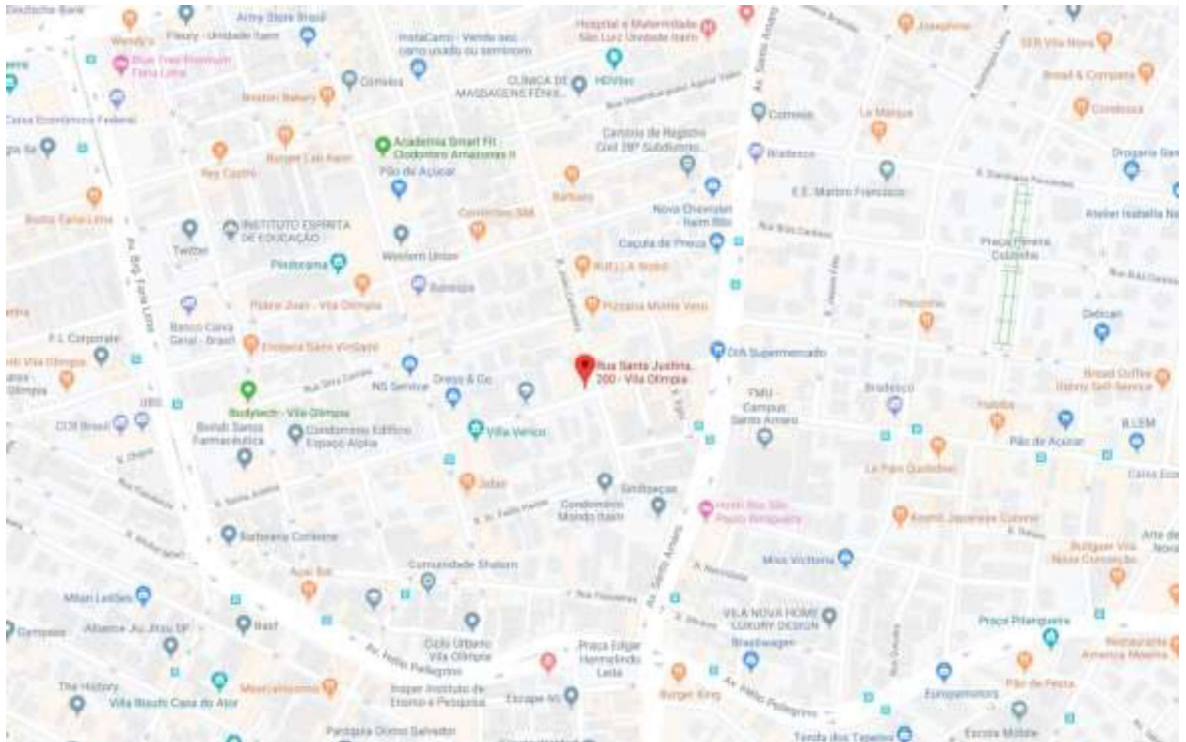
### MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IMÓVEL 02



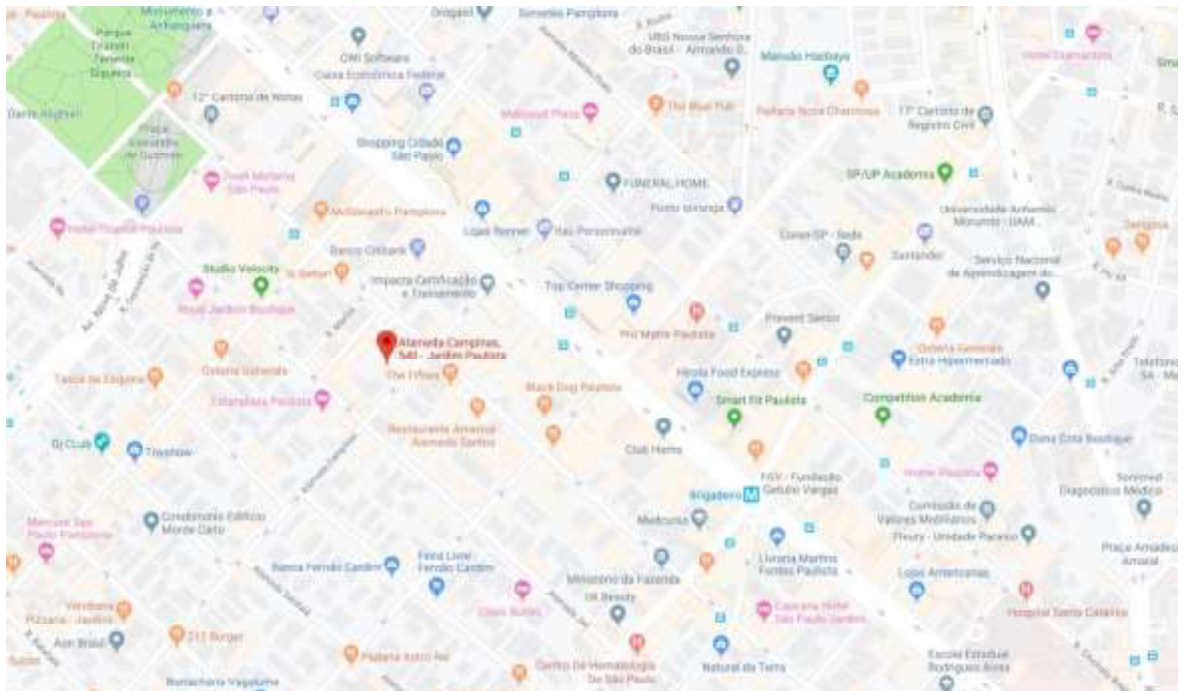
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2019 às 17:40, sob o número WJMJ19412346573. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1065864-66.2017.8.26.0100 e código 7B23A29.



### MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IMÓVEL 03

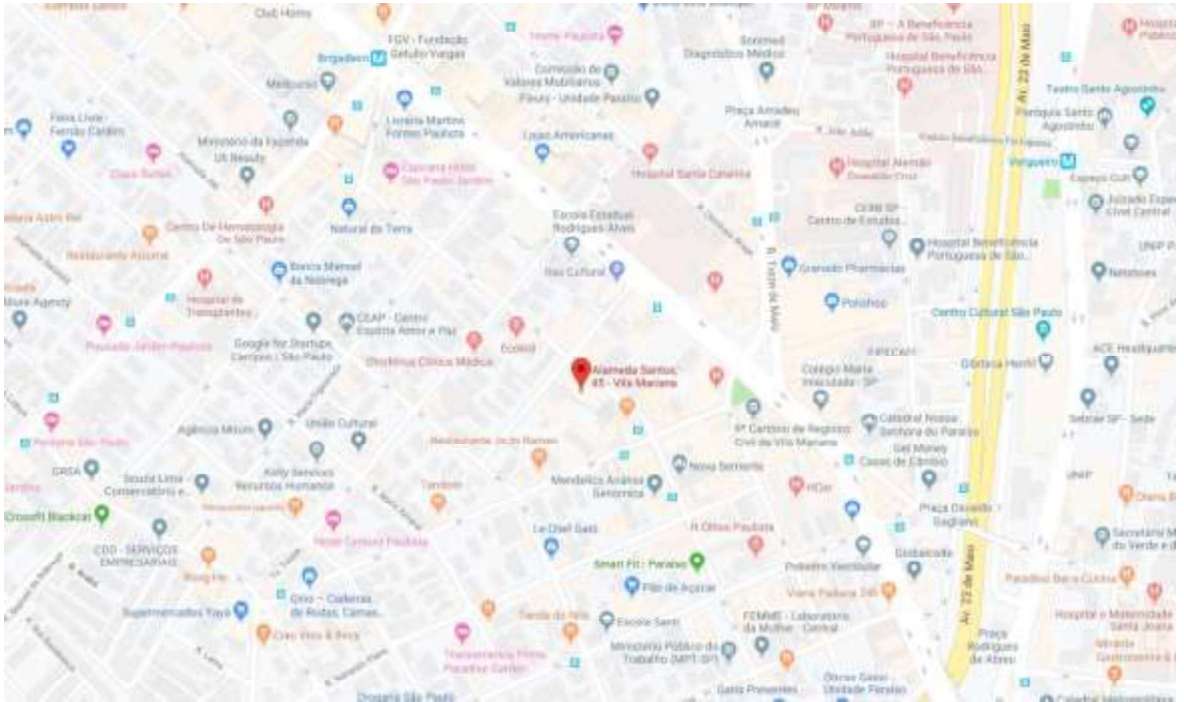


### MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IMÓVEL 04

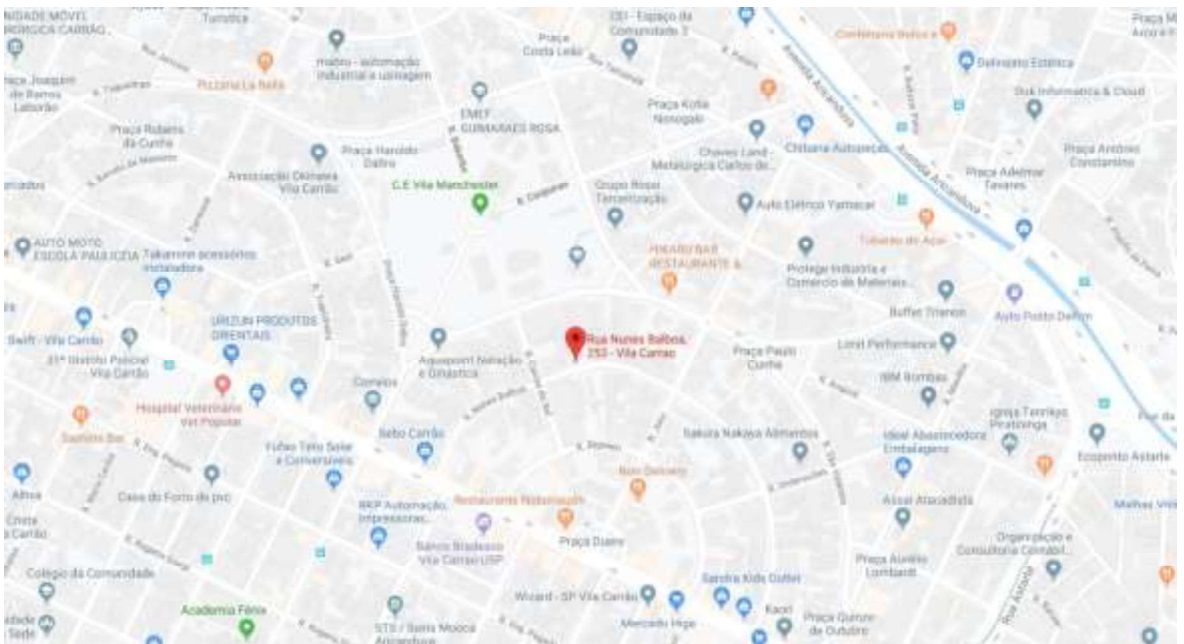


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/08/2019 às 17:40, sob o número WJMJ19412346573. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1065864-66.2017.8.26.0100 e código 7B23A29.

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IMÓVEL 05



### MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IMÓVEL 06





### MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IMÓVEL 07



**ANEXO II – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDOS E DOS RESPECTIVOS ELEMENTOS  
COMPARATIVOS**

**IMÓVEL AVALIANDO 01:**



**Foto 01** – Frente do imóvel avaliando, Rua Urano nº 09



**Foto 02** – Sala no pavimento inferior



Foto 03 – Sala no pavimento inferior



Foto 04 – Dormitório



**Foto 05 – Dormitório**

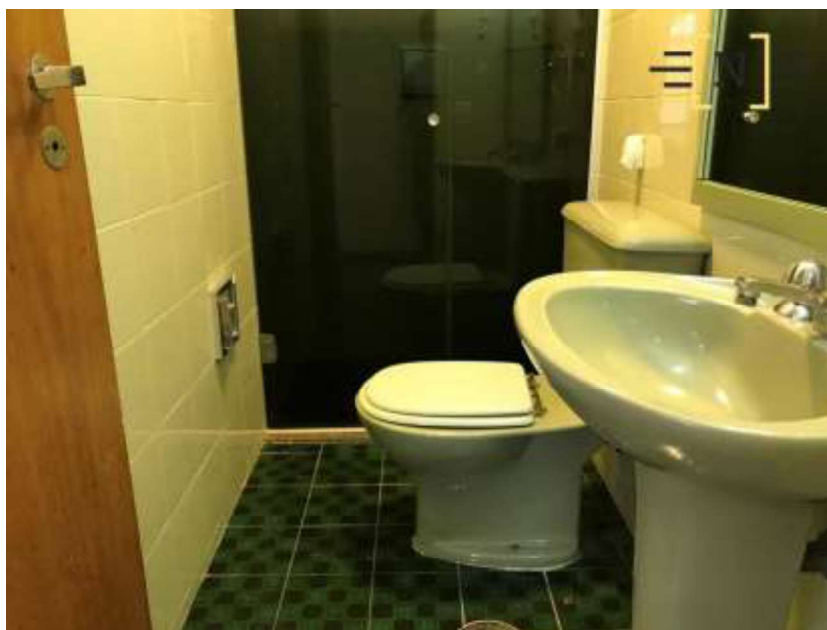


**Foto 06 – Dormitório**





**Foto 07 – Dormitório**



**Foto 08 – Banheiro**



Foto 09 – Cozinha

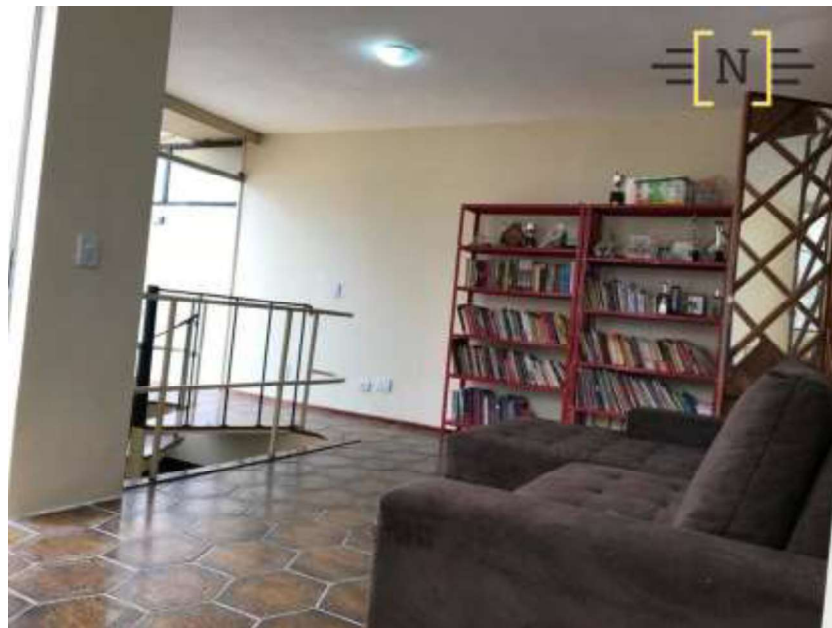


Foto 10 – Sala no pavimento superior



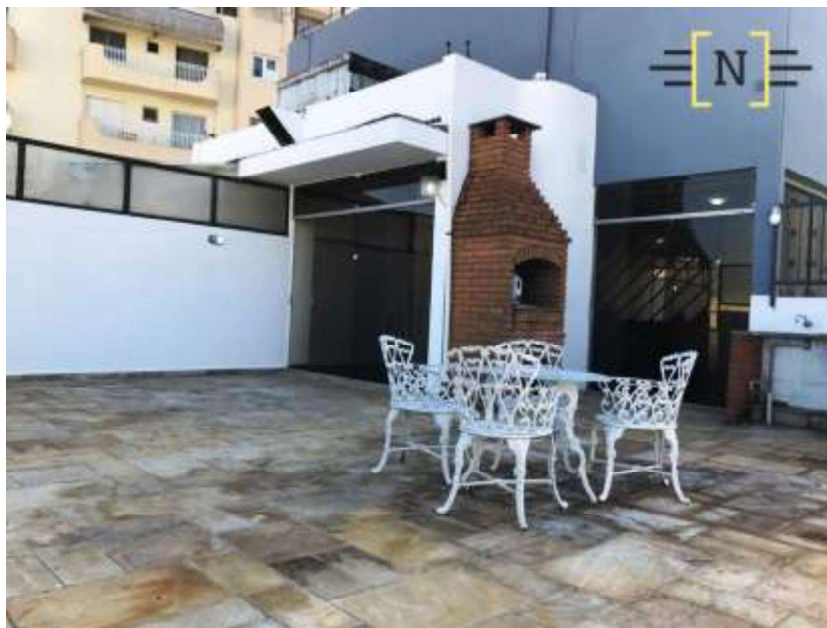


Foto 11 – Churrasqueira no pavimento superior



Foto 12 – Churrasqueira no pavimento superior

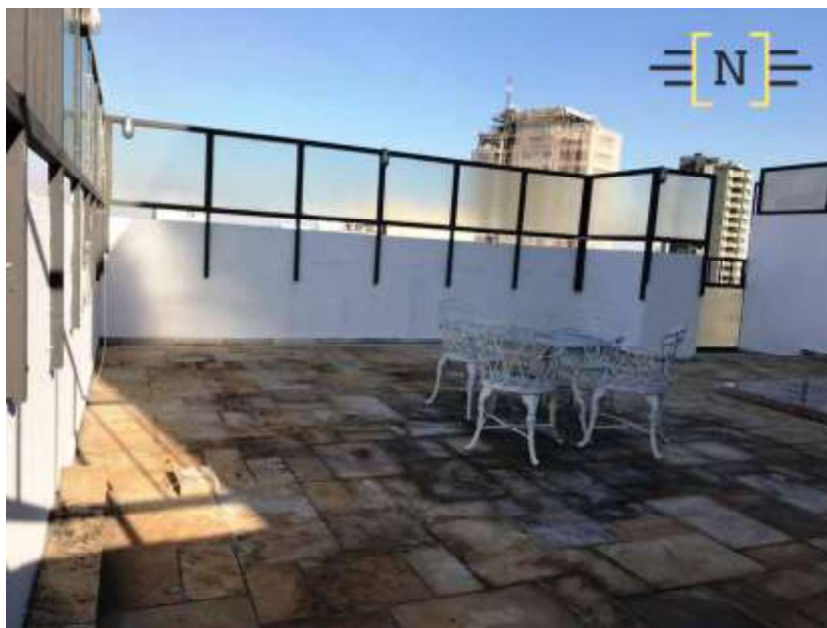


Foto 13 –Área livre no pavimento superior

Infraestrutura:



Foto 14 – Piscina



**Foto 15 – Quadra esportiva**



**Foto 16 – Salão de festas**



Entorno:



**Foto 17 – Rua Urano**



**Foto 18 – Rua Urano**

Elementos comparativos:



**Foto 19** – Elemento comparativo 01



**Foto 20** – Elemento comparativo 02



Foto 21 – Elemento comparativo 03



Foto 22 – Elemento comparativo 04



**Foto 23** – Elemento comparativo 05



**IMÓVEL AVALIANDO 02:**



**Foto 24** – Frente do imóvel avaliando - Av. Nossa Senhora de Copacabana nº 195

E dos elementos comparativos 1 a 3



**Foto 25** – Sala



**Foto 26 – Sala**



**Foto 27 – Recepção**



**Foto 28 – Sanitário**

Entorno:



**Foto 29** – Av. Nossa Senhora de Copacabana



**Foto 30** – Av. Nossa Senhora de Copacabana





Foto 31 – Elemento comparativo 04

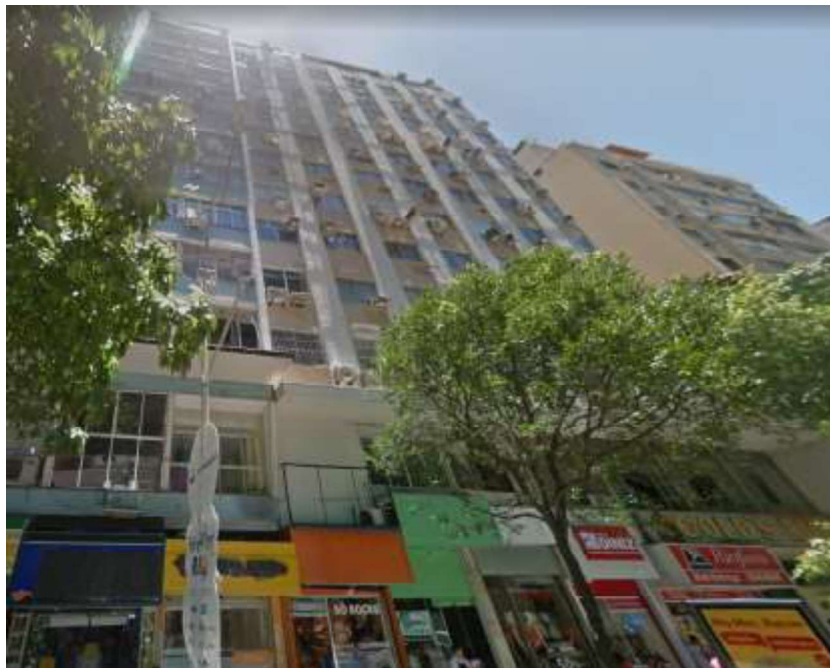
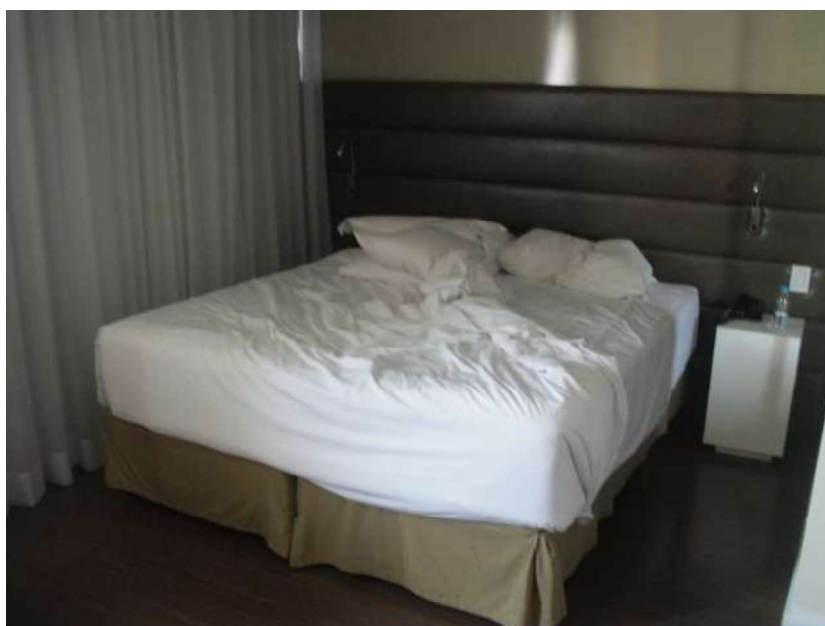


Foto 32 – Elemento comparativo 05

**IMÓVEL AVALIANDO 03:**



**Foto 33** – Frente do imóvel avaliando, Rua Santa Justina nº 210 e elementos comparativos



**Foto 34** – Dormitório



**Foto 35 – Dormitório**



**Foto 36 – Banheiro**



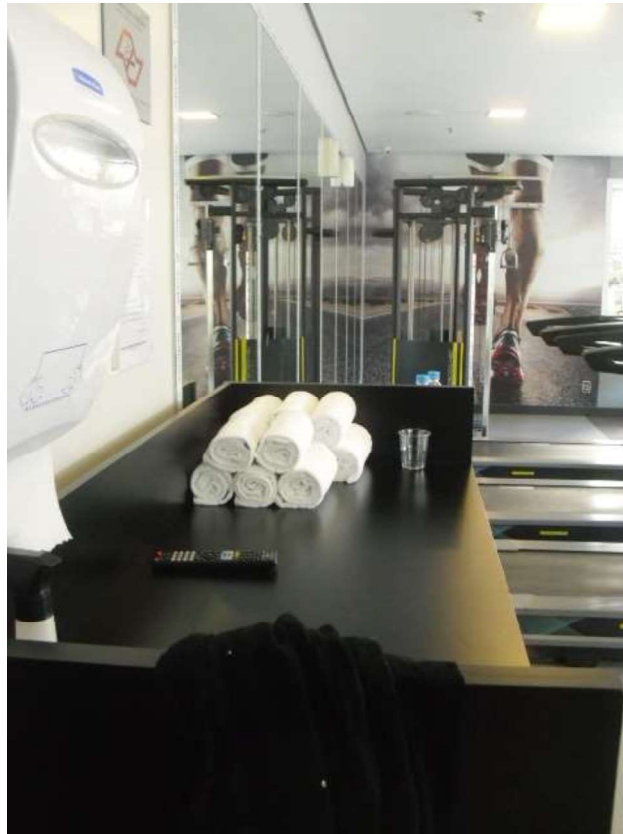
Infra-estrutura:



**Foto 37 – Saunas**



**Foto 38 – Piscina**

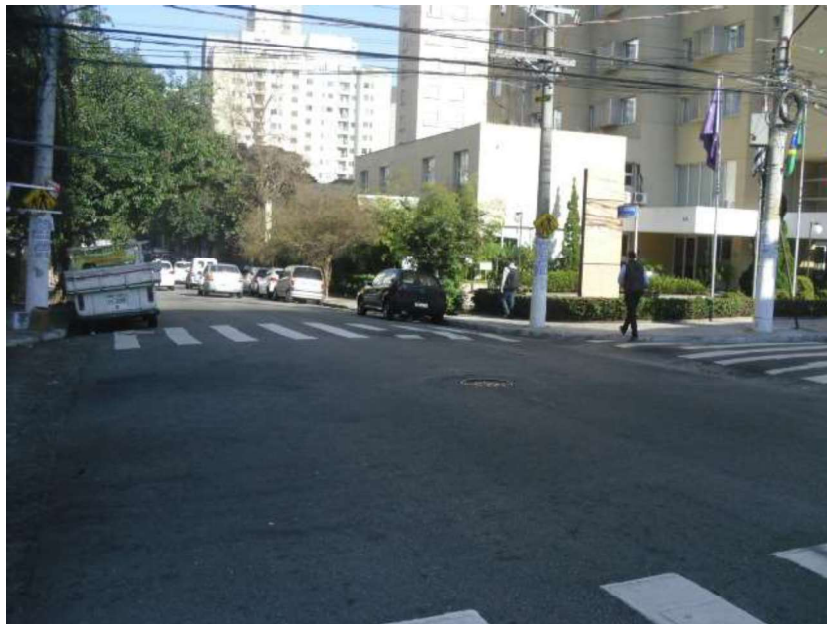


**Foto 39 – Sala de ginástica**



**Foto 40 – Playground**

Entorno:



**Foto 41 – Rua Santa Justina**



**Foto 42 – Rua Santa Justina**



**IMÓVEL AVALIANDO 04:**



**Foto 43** – Frete do imóvel avaliando: Alameda Campinas nº 540  
E dos elementos comparativos



**Foto 44** – Dormitório



**Foto 45 – Banheiro**

Infraestrutura:



**Foto 46 – Academia**



**Foto 47 – Piscina**



**Foto 48 – Restaurante**





Foto 49 – Alameda Campinas



Foto 50 – Alameda Campinas



**IMÓVEL AVALIANDO 05:**



**Foto 51** – Fachada do imóvel avaliando: Alameda Santos nº 85

E elementos comparativos



**Foto 52** – Dormitório



**Foto 53 – Banheiro**

**Infraestrutura:**

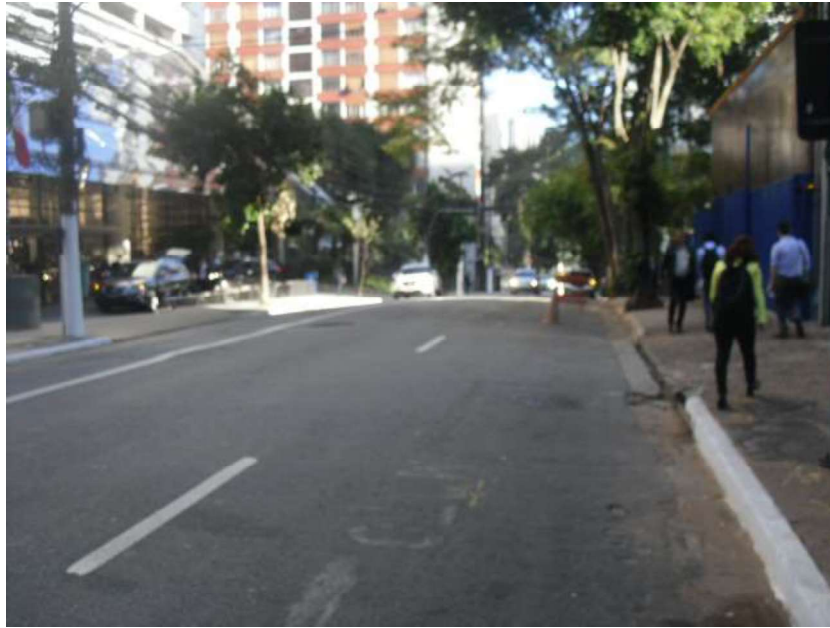


**Foto 54 – Sala de ginástica**



**Foto 55 – Piscinas**

Entorno:



**Foto 56 – Alameda Santos**



**Foto 57 – Alameda Santos**



**IMÓVEL AVALIANDO 06:**



**Foto 58** – Frente do imóvel avaliando: Rua Nunes Balboa nº 253



**Foto 59** – Fachada principal da casa



**Foto 60** – Lateral esquerda da casa



**Foto 61** – Lateral direita da casa





**Foto 62 – Escritório**



**Foto 63 – Sala de trabalho**



**Foto 64 – Banheiro**



**Foto 65 – Banheiro**



**Foto 66 – Área de serviços**



**Foto 67 – Sala**



**Foto 68 – Banheiro**



**Foto 69 – Copa**





**Foto 70 – Dormitório**



**Foto 71 – Dormitório**





**Foto 72 – Dormitório**



**Foto 73 – Cozinha**



**Foto 74 – Banheiro**



**Foto 75 – Cozinha**



**Foto 76 – Telhado da casa**



**Foto 77 – Fachada do galpão**



**Foto 78 – Salão de trabalho**



**Foto 79 – Refeitório**





**Foto 80** – Salão de trabalho no pavimento superior



**Foto 81** – Salão de trabalho



Entorno:



**Foto 82 – Rua Nunes Balboa**



**Foto 83 – Rua Nunes Balboa**

Elementos comparativos:



Foto 84 – Elemento comparativo 01



Foto 85 – Elemento comparativo 02

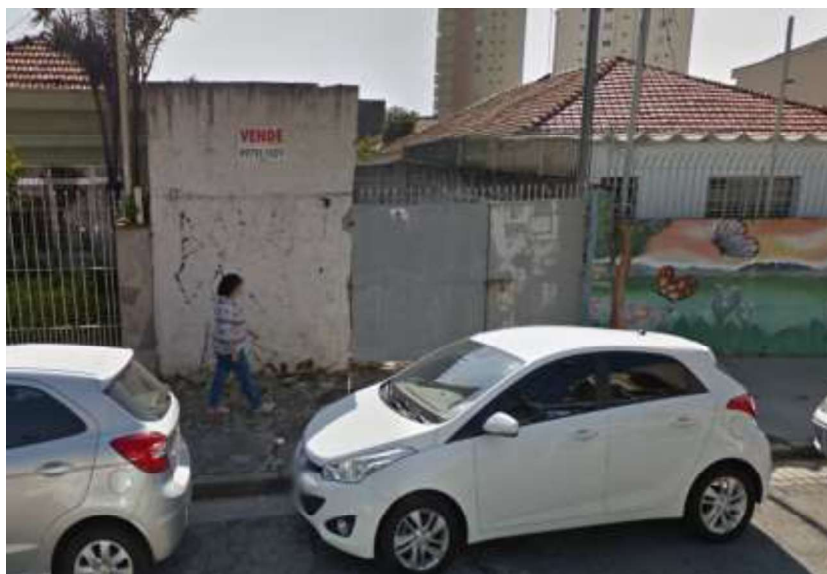


Foto 86 – Elemento comparativo 03



Foto 87 – Elemento comparativo 04





Foto 88 – Elemento comparativo 05

**IMÓVEL AVALIANDO 07:**



**Foto 89** – Frente do imóvel avaliando: Alameda do Remo nº 300

E elementos comparativos 01 a 04



**Foto 90** – Sala





Foto 91 – Cozinha



Foto 92 – Área de serviços



**Foto 93 – Terraço**



**Foto 94 – Banheiro**



**Foto 95 – Suíte**



**Foto 96 – Dormitório**



**Foto 97 – Banheiro**

Infraestrutura:



**Foto 98 – Salão de jogos**





**Foto 99 – Brinquedoteca**



**Foto 100 – Quadra de tênis**





**Foto 101** – Piscina coberta



**Foto 102** – Piscina descoberta



**Foto 103 – Spa**



**Foto 104 – Spa**

Entorno:



**Foto 105 – Alameda do Remo**



**Foto 106 – Alameda do Remo**





Foto 107 – Elemento comparativo 05