RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA DA FAMÍLIA E DAS SUCESSÕES DA CAPITAL

PROCESSO: 0015799-84.2017.8.26.0100
(211/2014)

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **RUDOLF ULRICH RISKE** em face do **MARIA GERALDA DA SILVA,** tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se aos direitos que a executada possui sobre o apartamento nº 1.602, localizado no 16º andar do Edifício Comodoro, situado na Avenida Duque de Caxias, 525 – Campos Elísios - São Paulo – SP, (Matrícula nº 118.609 do 2º C.R.I. da Capital) penhorado conforme Certidão de fls. 56 / 58 dos Autos.

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

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

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

O valor dos direitos que a Executada possui sobre o imóvel será determinado para o mês de junho de 2018.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

II. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 03 de junho p.p. às 11:00 h, tendo sido o patrono do Autor e do Réu comunicados antecipadamente. (anexo I)

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão corresponde ao apartamento nº 1.602, localizado no 16º andar do Edifício Comodoro, situado na Avenida Duque de Caxias, 525 – Campos Elísios - São Paulo – SP, situando-se na Quadra 51 do Setor Fiscal 08, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo, possuindo Índice Fiscal correspondente a 3.056,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

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

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

A região possui ocupação mista residencial / comercial e apresenta infra - estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito desenvolvido, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa o imóvel avaliando apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia é praticamente plana.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro-descrito, encontra-se erigido o Edifício Comodoro, é composto por: pavimento térreo e 19 pavimentos elevados. O 1º ao 8º andares são compostos por 10 apartamentos cada. O 9º ao 10º andares são compostos por 9 apartamentos cada. O 11º ao 17º andares são compostos por 6 apartamentos cada. O 18º andar é composto por 7 apartamentos cada. O 19º andar é composto por 4 apartamentos cada

No pavimento térreo, além do acesso ao edifício, localizam-se: churrasqueira, sala de ginástica e lavanderia.

O Edifício conta com sistema de interfones e porteiro eletrônico, sendo servido por 3 elevadores.

Por ocasião da vistoria agendada o imóvel encontrava-se fechado. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do imóvel foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações colhidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. O imóvel avaliando poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

A unidade avalianda situa-se no 16º andar e é identificada pelo nº 1.602. Conforme informado no local, é composta por sala / dormitório, banheiro, cozinha e área de serviço.

De acordo com Matrícula nº 118.609 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (Fls. 8 / 11 dos Autos), o apartamento avaliando contém a área privativa coberta de 48,24m², a área de uso comum de 16,85m², perfazendo a área total de 65,09m².

O edifício em tela aparenta ter sido construído há 55 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, com elevador", do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

1 – Vista da Avenida Duque de Caxias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

2 – Vista da Avenida Duque de Caxias

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

3 – Frente do Edifício

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

4 – Frente do Edifício

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

5 – Acesso ao Edifício

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

6 – Fachada do Edifício

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

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

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

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

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

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

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

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO**:

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

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO**:

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

•**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

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

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

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

III.2. VALOR DO IMÓVEL

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

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;

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

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

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

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m^2 por vaga de garagem disponível.

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

Imóvel Avaliando					
Endereço: Avenida Duque de Caxias, 525 - Apto. 1602			*Área útil (m²):* 48,240	*Vaga(s):* 0	*Dorm.:* 2
Setor: 8	*Quadra:* 51	*IF:* 3.056,00	*Tipo:* Apartamento	*Padrão:* Médio	
Fator Padrão: 1,926	*Idade:* 55 anos	*Estado de Conservação:* E Nec de rep simples		*FOC:* 0,280	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

Elemento Comparativo n° 1					
Endereço: Avenida Duque de Caxias, 525			**Valor :** R$ 320.000,00	**Tipo:** Oferta	0,90
Fonte: Castro Negócios Imobiliários - (11) 3826-7908			**Área útil (m²):** 48,240	**Vaga(s):** 0	**Dorm.:** 2
Setor: 8	**Quadra:** 51	**IF:** 3.056,00	**Tipo:** Apartamento	**Padrão:** Médio	
Fator Padrão: 1,926	**Idade:** 55 anos	**Estado de Conservação:** E	Nec de rep simples	**FOC:** 0,280	

Elemento Comparativo n° 2					
Endereço: Avenida Duque de Caxias, 525			**Valor:** R$ 340.000,00	**Tipo:** Oferta	0,90
Fonte: Castro Negócios Imobiliários - (11) 3826-7908			**Área útil (m²):** 48,240	**Vaga(s):** 0	**Dorm.:** 2
Setor: 8	**Quadra:** 51	**IF:** 3.056,00	**Tipo:** Apartamento	**Padrão:** Médio	
Fator Padrão: 1,926	**Idade:** 55 anos	**Estado de Conservação:** E	Nec de rep simples	**FOC:** 0,280	

Elemento Comparativo n° 3					
Endereço: Avenida Duque de Caxias, 525			**Valor:** R$ 380.000,00	**Tipo:** Oferta	0,90
Fonte: Marcelo Lara Imóveis- (11) 3105-6300			**Área útil (m²):** 48,240	**Vaga(s):** 0	**Dorm.:** 2
Setor: 8	**Quadra:** 51	**IF:** 3.056,00	**Tipo:** Apartamento	**Padrão:** Médio	
Fator Padrão: 1,926	**Idade:** 55 anos	**Estado de Conservação:** E	Nec de rep simples	**FOC:** 0,280	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

Elemento Comparativo n° 4					
Endereço: Alameda Barão de Limeira, 761			*Valor :* R$ 500.000,00	*Tipo:* Oferta	0,90
Fonte: Paulo Antunes Imóveis - Sra. Joaquina - (11) 3822-2000			*Área útil (m²):* 69,000	*Vaga(s):* 0	*Dorm.:* 2
Setor: 8	*Quadra:* 21	*IF:* 2.668,00	*Tipo:* Apartamento	*Padrão:* Médio	
Fator Padrão: 1,926	*Idade:* 50 anos	*Estado de Conservação:* E	Nec de rep simples	*FOC:* 0,355	

Elemento Comparativo n° 5					
Endereço: Alameda Barão de Limeira, 761			*Valor :* R$ 340.000,00	*Tipo:* Oferta	0,90
Fonte: Sr. Vagner - (11) 3673-0533			*Área útil (m²):* 53,000	*Vaga(s):* 0	*Dorm.:* 2
Setor: 8	*Quadra:* 21	*IF:* 2.668,00	*Tipo:* Apartamento	*Padrão:* Médio	
Fator Padrão: 1,926	*Idade:* 50 anos	*Estado de Conservação:* E	Nec de rep simples	*FOC:* 0,355	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

% Terreno 0,10 % Construção = 0,90	Dados			Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - %benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/ H	J = %C.x(I-1)xF	K = F+J
1	320.000,00	48,24	6.633,50	0,900	5.970,15	Médio	1,926	1,000	0,00	5.970,15
2	340.000,00	48,24	7.048,09	0,900	6.343,28	Médio	1,926	1,000	0,00	6.343,28
3	380.000,00	48,24	7.877,28	0,900	7.089,55	Médio	1,926	1,000	0,00	7.089,55
4	500.000,00	69	7.246,38	0,900	6.521,74	Médio	1,926	1,000	0,00	6.521,74
5	340.000,00	53	6.415,09	0,900	5.773,58	Médio	1,926	1,000	0,00	5.773,58

	Fator Foc						Fator Transposição			
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - %benf.	V.U.H. com Fator Foc (R$/mês/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp.- % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R$/mês/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/ N	P = %conx(O-1)xF	Q = F+P	R	S = If.aval/ R	T = %T.x(S-1)xF	U = F+T
1	55	E	0,280	1,000	0,00	5.970,15	3.056,00	1,000	0,00	5.970,15
2	55	E	0,280	1,000	0,00	6.343,28	3.056,00	1,000	0,00	6.343,28
3	55	E	0,280	1,000	0,00	7.089,55	3.056,00	1,000	0,00	7.089,55
4	50	E	0,355	0,789	-1.240,05	5.281,69	2.668,00	1,145	94,84	6.616,58
5	50	E	0,355	0,789	-1.097,79	4.675,79	2.668,00	1,145	83,96	5.857,55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

RESULTADOS OBTIDOS

Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+ P	F+J+P+T
1	5.970,15	5.970,15	5.970,15	5.970,15	5.970,15	5.970,15	5.970,15	5.970,15
2	6.343,28	6.343,28	6.343,28	6.343,28	6.343,28	6.343,28	6.343,28	6.343,28
3	7.089,55	7.089,55	7.089,55	7.089,55	7.089,55	7.089,55	7.089,55	7.089,55
4	6.521,74	6.616,58	6.521,74	5.281,69	6.616,58	5.376,53	5.281,69	5.376,53
5	5.773,58	5.857,55	5.773,58	4.675,79	5.857,55	4.759,75	4.675,79	4.759,75

Média (R$/m²)	6.339,66	6.375,42	6.339,66	5.872,09	6.375,42	5.907,85	5.872,09	5.907,85
Desvio Pad.	512,95	500,40	512,95	934,55	500,40	893,07	934,55	893,07
Coef.Variação.	**8,09**	**7,85**	**8,09**	**15,92**	**7,85**	**15,12**	**15,92**	**15,12**
Inter.Conf(80%)	594,12	579,59	594,12	1.082,44	579,59	1.034,39	1.082,44	1.034,39
Interv. Inf.	5.745,54	5.795,84	5.745,54	4.789,66	5.795,84	4.873,46	4.789,66	4.873,46
Interv. Sup.	6.933,79	6.955,01	6.933,79	6.954,53	6.955,01	6.942,25	6.954,53	6.942,25
Amplitude	17,14	16,67	17,14	31,13	16,67	29,80	31,13	29,80
Lim. Sup. (+30%	**8.241,56**	**8.288,05**	**8.241,56**	**7.633,72**	**8.288,05**	**7.680,21**	**7.633,72**	**7.680,21**
Lim. Inf. (+30%)	**4.437,76**	**4.462,80**	**4.437,76**	**4.110,47**	**4.462,80**	**4.135,50**	**4.110,47**	**4.135,50**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que apresenta a conjugação dos seguintes fatores: **Padrão e Transposição.**

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

q = R$ 6.375,42/ m^2 (junho/2018)

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

VI = q x Au

onde:

VI = valor do imóvel
q = valor unitário = R$ 6.375,42/m^2
Au = área do imóvel
Au = 48,24 m^2

Substituindo-se os valores, tem-se:

VI = R$ 6.375,42/ m^2 x 48,24 m^2

VI = R$ 307.550,00 ou, em números redondos:

VI = R$ 308.000,00 (junho/2018)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

III.3. ESTIMATIVA DO VALOR DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL

Deduzindo-se do Valor do Imóvel os custos para registro e regularização da propriedade em nome da Ré (estimados em 5% do valor total), tem-se o seguinte Valor dos Direitos da Ré sobre o imóvel:

VDI = VI x (1-0,050), onde:

VDI = Valor dos Direitos dos Réus sobre o imóvel
VI = Valor do Imóvel = R$ 308.000,00

Substituindo-se os valores tem-se:

VDI = R$ 308.000,00 x (1-0,05)

VDI = R$ 292.600,00, ou em números redondos:

VDI = R$ 293.000,00 (junho/2018)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para junho de 2018, **dos direitos** que a Ré possui sobre o apartamento nº 1.602, localizado no 16º andar do Edifício Comodoro, situado na Avenida Duque de Caxias, 525 – Campos Elísios - São Paulo – SP, (Matrícula nº 118.609 do 2º C.R.I. da Capital), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de :

VDI = R$ 293.000,00 (maio/2018)

OBS: Tal valor refere-se aos direitos que a executada possui sobre o imóvel considerando-se que o mesmo esteja quitado. Caso o imóvel não esteja quitado, o saldo junto ao credor deverá ser apurado e descontado do valor indicado pelo signatário.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 25 (vinte e cinco) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanha 1 (um) Anexo:

Anexo I – Aviso de Vistoria

São Paulo, 13 de junho de 2.018.

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

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

ANEXO I

AVISO

DE

VISTORIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

Pericias

De:	Pericias
Enviado em:	terça-feira, 24 de abril de 2018 09:31
Para:	'puccaferreira@aasp.org.br'
Cc:	'dra.ritinha@globomail.com'; 'eng.alfredo.v.cunha@gmail.com'
Assunto:	Aviso de vistoria - Proc. 0015799-84.2017.8.26.0100

Ref. : AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
Rudolf Ulrich Riske x
Maria Geralda da Silva
Proc. 0015799-84.2017.8.26.0100 - 11ª Vara da Família e das Sucessões da Capital

Na qualidade de Perito Judicial nomeado no processo em referência e considerando o que dispõe o art. 431-A do Código de Processo Civil, venho por meio desta comunicar que a vistoria a ser efetuada no apartamento nº 1.602, localizado no 16º andar do Edifício Comodoro, situado na Avenida Duque de Caxias, nº 525 – Campos Elíseos - São Paulo - SP, terá início no próximo dia 03 de maio a partir das 11:00 hs.

Atenciosamente,

RODRIGO SALTON LEITES
rodrigosaltonleites@dsl.eng.br
Tel. (11) 3872-2020
Cel. (11) 99234-9783
Rua Itapicu
15º andar
São Paulo -
CEP. 0500

Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o Meio Ambiente.
Esta mensagem, incluído seus anexos, possui caráter confidencial e/ou privilegiado. Se você não for o destinatário ou a autorizada a receber esta mensagem, não usar, copiar, divulgar ou tomar qualquer decisão baseada nas informações nela cont você recebeu esta mensagem por engano, queira retorná-la ao remetente e apagá-la de seus arquivos. O uso não au replicação ou disseminação desta mensagem ou parte dela é expressamente proibido e passível de ações judiciais cabíveis.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODRIGO SALTON LEITES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/06/2018 às 11:40 , sob o número WJMJ18407341142 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0015799-84.2017.8.26.0100 e código 46EDACB.