

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO**

**PROCESSO nº. 1038144-30.2017.8.26.0002**

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos da Ação de **Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais**, requerida por **Condomínio Edifício Golf Condominium** contra **Luiz Eduardo da Silva Simões e outro**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

**L A U D O**

## I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

**I.1** À fls. 146 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar laudo de avaliação de um imóvel residencial.

**I.2** Não houve indicação de assistentes técnicos.

## II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

<b>TIPO DO IMÓVEL:</b>	Apartamento residencial e 3 vagas de garagem.											
<b>LOCAL:</b>	Avenida Engenheiro Alberto de Zagottis, nº. 897, aptº. 122, 12º andar, Torre 6, integrante do Golf Condominium, Campo Grande, São Paulo, SP.											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: red; color: white;"> <th colspan="2">QUADRO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área Privativa</td> <td style="text-align: right;">233,260 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Área Comum (incluindo 3 vagas individuais na garagem)</td> <td style="text-align: right;">223,796 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Área Total</b></td> <td style="text-align: right;"><b>457,056 m<sup>2</sup></b></td> </tr> <tr> <td><b>Fração ideal de terreno</b></td> <td style="text-align: right;"><b>0,352697%</b></td> </tr> </tbody> </table>			QUADRO DE ÁREAS		Área Privativa	233,260 m <sup>2</sup>	Área Comum (incluindo 3 vagas individuais na garagem)	223,796 m <sup>2</sup>	<b>Área Total</b>	<b>457,056 m<sup>2</sup></b>	<b>Fração ideal de terreno</b>	<b>0,352697%</b>
QUADRO DE ÁREAS												
Área Privativa	233,260 m <sup>2</sup>											
Área Comum (incluindo 3 vagas individuais na garagem)	223,796 m <sup>2</sup>											
<b>Área Total</b>	<b>457,056 m<sup>2</sup></b>											
<b>Fração ideal de terreno</b>	<b>0,352697%</b>											
<p><b>Nota:</b> Áreas extraídas da matrícula nº. 359.032, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.</p>												
<p><b>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:</b>  <b>R\$ 1.800.000,00</b>  <i>(Hum milhão e oitocentos mil reais)</i></p>												
<b>DATA DA AVALIAÇÃO:</b> Junho de 2020												

### **III. OBJETIVO**

O objetivo do presente Laudo de Avaliação será a determinação do Valor Atual de Mercado de um imóvel, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido de ônus e dívidas.

### **IV. METODOLOGIA**

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método do custo
- Método comparativo de dados de mercado
- Método da renda

O método do custo mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos.

O método comparativo de dados do mercado consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

Já o método da renda trata de avaliar o bem a partir da sua possibilidade futura de geração de renda, a valoração econômica.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, será utilizado o método comparativo direto, com uso do tratamento por fatores, adiante especificado.

### **Grau de fundamentação**

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando
- Coleta de dados de mercado
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados
- Identificação dos dados de mercado
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas)
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores

Em Anexo nº. 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do apartamento nº 122.

### **Grau de precisão**

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Nos anexos, apresentamos o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

Em Anexo nº 02, avaliação do apartamento nº 122 – Grau III – Amplitude de 13,05 %.

## V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

### V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente laudo é constituído por 1 (um) apartamento residencial, 3 (três) vagas de garagem e respectiva fração ideal de terreno.

### V.2 LOCALIZAÇÃO

O apartamento em questão está situado na Avenida Engenheiro Alberto de Zagottis, nº. 897, apartamento nº. 122, situado no 12º andar da Torre 6, integrante do Golf Condominium, no bairro denominado Campo Grande, no município de São Paulo, SP.

Trata-se da quadra 298 do setor 088 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

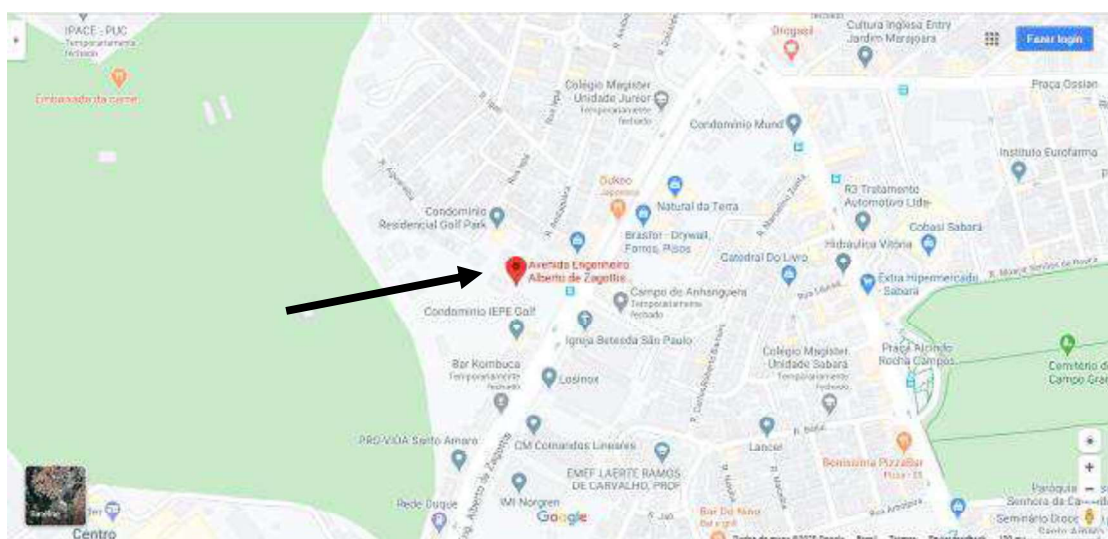


Imagem extraída do Google Maps

### V.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos os mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, àqueles aos quais temos acesso, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está enquadrado em **ZONA ZM, Zona Mista**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



## **V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL**

### **V.4.1 GERAIS**

#### **V.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO**

A Avenida Engenheiro Alberto de Zagottis, no trecho fronteiro ao Golf Condominium, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto e possui 2 pistas de rolamento separadas por canteiro central com, aproximadamente, 20,00 m de largura de leito carroçável.

#### **V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA**

Trata-se de região homogênea, ocupada por prédios de apartamentos residenciais, casas residenciais, galpões comerciais, mercados, escolas, universidade, shopping center, clube de golf, comércio de âmbito local, etc..

#### **V.4.1.3 INFRA-ESTRUTURA URBANA**

O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

#### **V.4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS**

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pelas Av. Engenheiro Alberto de Zagottis, Av. Nossa Senhora do Sabará, Av. Engenheiro Eusébio Stevaux e Av. das Nações Unidas com destino ao centro e bairros e por estação da CPTM (Estação Jurubatuba – linha 09).

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

## **V.4.2 PARTICULARES**

### **V.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas.

Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

### **V.4.2.2 TERRENO**

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, vistoria realizada no local, pode-se constatar que o terreno sobre o qual está implantado o Golf Condominium, apresenta-se plano, com formato irregular e situado ao nível da via para a qual entesta, encerrando área de, aproximadamente, 35.586,00 m<sup>2</sup>.



### **V.4.2.3 BENFETORIAS**

Sobre o terreno retro descrito encontra-se implantado o Condomínio Golf Condominium, o qual é composto por 6 (seis) prédios de apartamentos residenciais, denominados Torre 1, Torre 2, Torre 3, Torre 4, Torre 5 e Torre 6.

O imóvel objeto de avaliação está situado na Torre 6, a qual é composta por:

- 3 subsolos: garagem (comum às Torres 4, 5 e 6).
- Térreo: área comum e de lazer (comum às Torres 1, 2, 3, 4, 5 e 6).
- 1º ao 27º andar: 2 apartamentos por andar.
- 28º e 29º andar: 2 coberturas duplex.

Todos os pavimentos são servidos por 3 elevadores da marca Otis (2 sociais e 1 serviços), com capacidade para 10 pessoas.

A área de lazer do Condomínio apresenta: piscina externa, piscina coberta aquecida, 3 salões de festas, quadra poliesportiva, academia, sala de ginástica, salão de jogos, lan house, trilha, sala de cinema, 2 saunas, 2 playgrounds, salão infantil, lago artificial e área de mata preservada.

O Golf Condominium conta com vagas de visitantes, situadas no interior do Condomínio.

Os edifícios apresentam estrutura de concreto armado; fechamentos laterais em alvenaria; lajes de concreto armado entre os pavimentos; caixilhos de alumínio; e fachada revestida em pintura acrílica sobre massa raspada e ‘fulget’



Aspectos parciais do acesso ao Golf Condominium.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

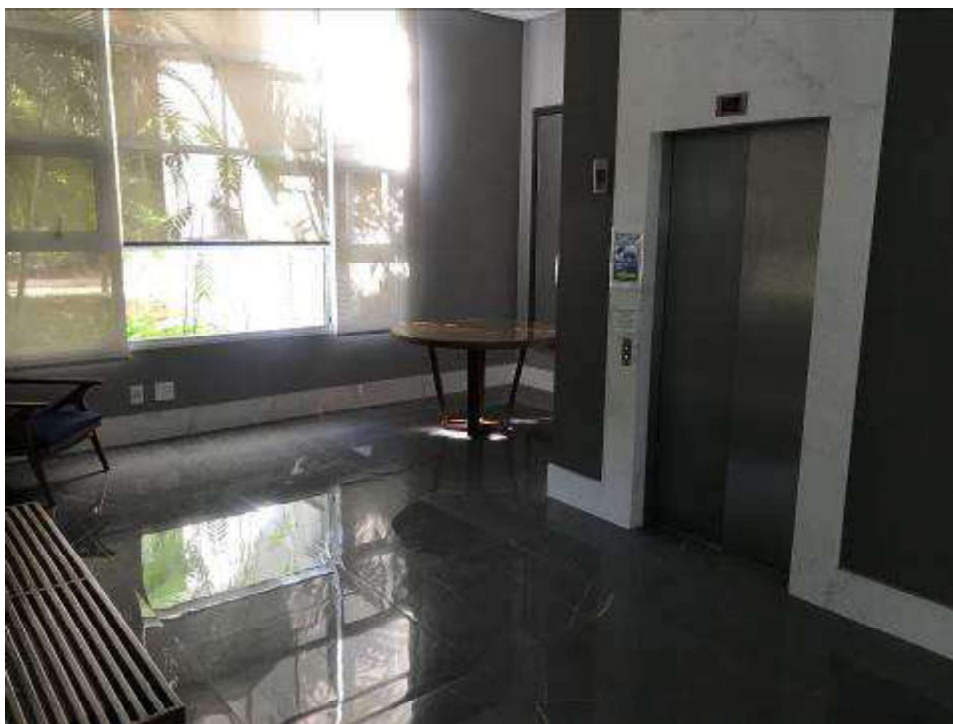
---



Aspectos parciais das fachadas das Torres 1, 2 e 3, vistas da Av. Engenheiro Alberto de Zagottis.



Aspectos parciais das fachadas lateral e posterior da Torre 6.



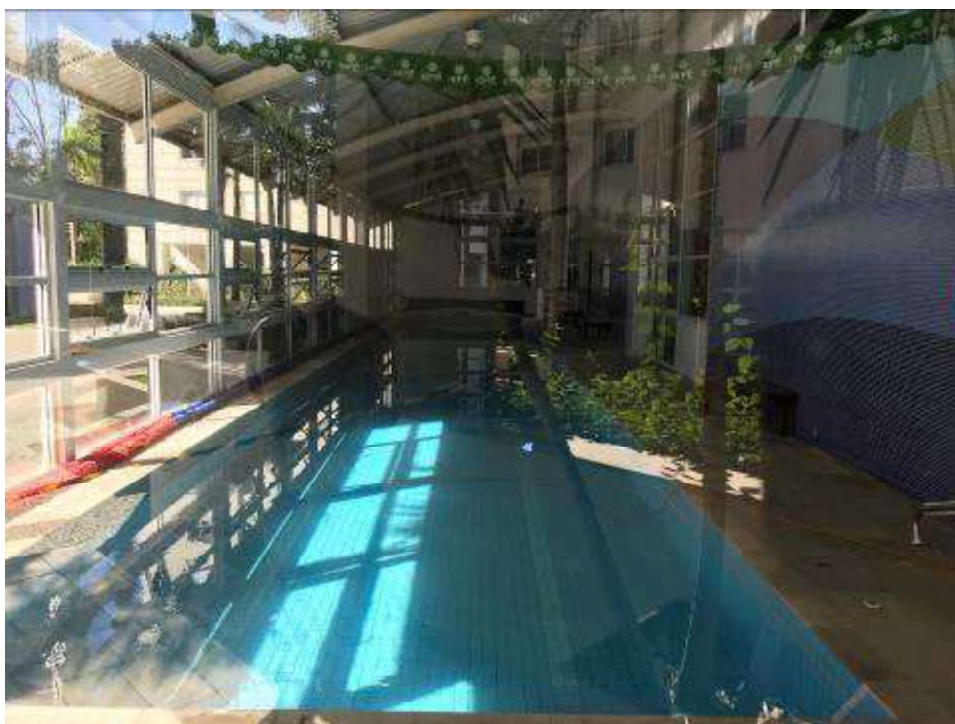
Aspectos parciais do hall social da Torre 6, no pavimento térreo.



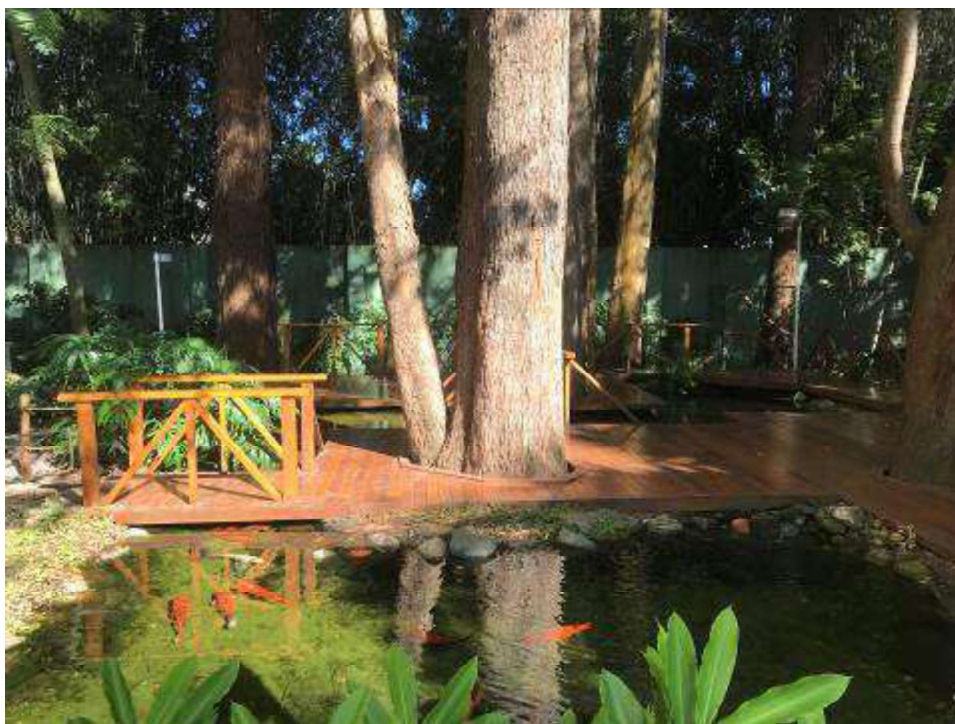
Aspectos da piscina externa.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---



Vista da piscina coberta aquecida.



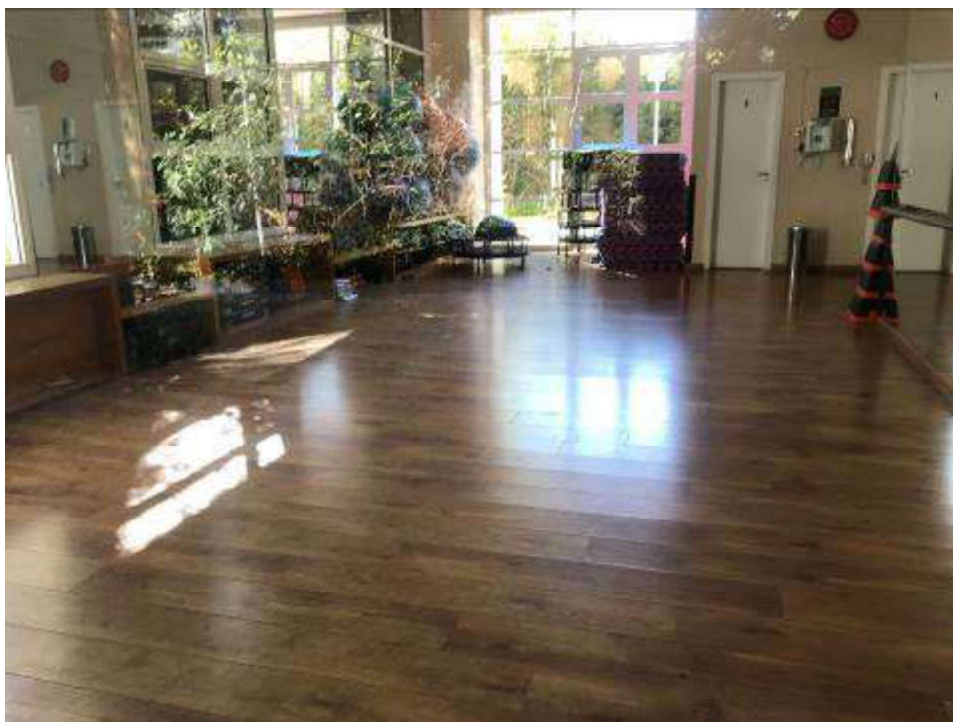
Vista parcial do lago artificial.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---



Aspectos da trilha.



Aspectos internos da sala de ginástica.



Detalhes de acabamento e conservação do salão de festas.

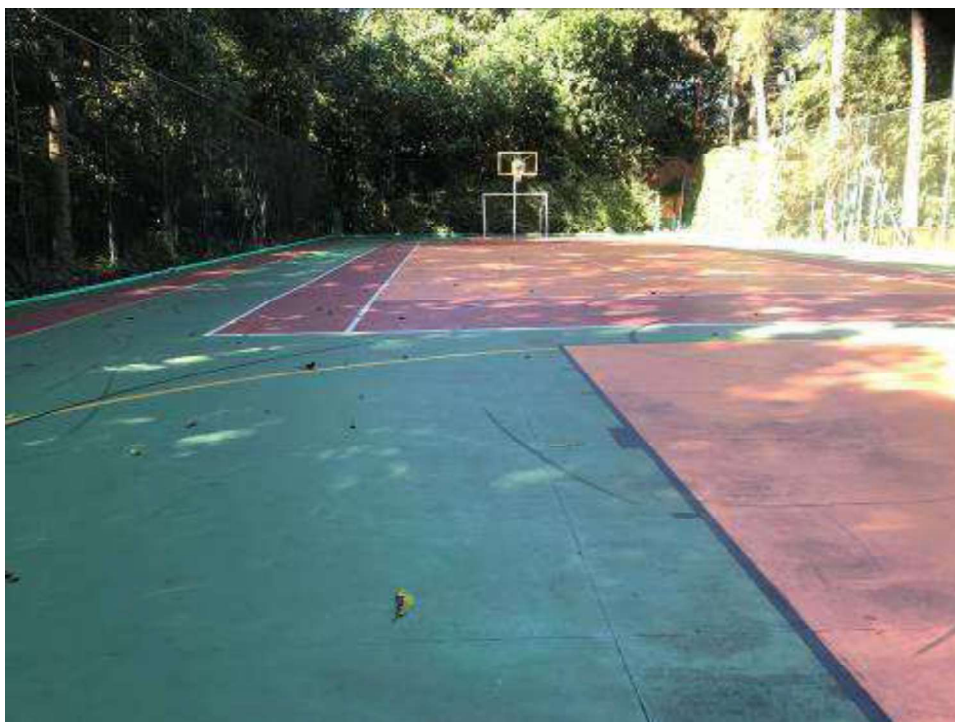


Aspectos internos da academia.

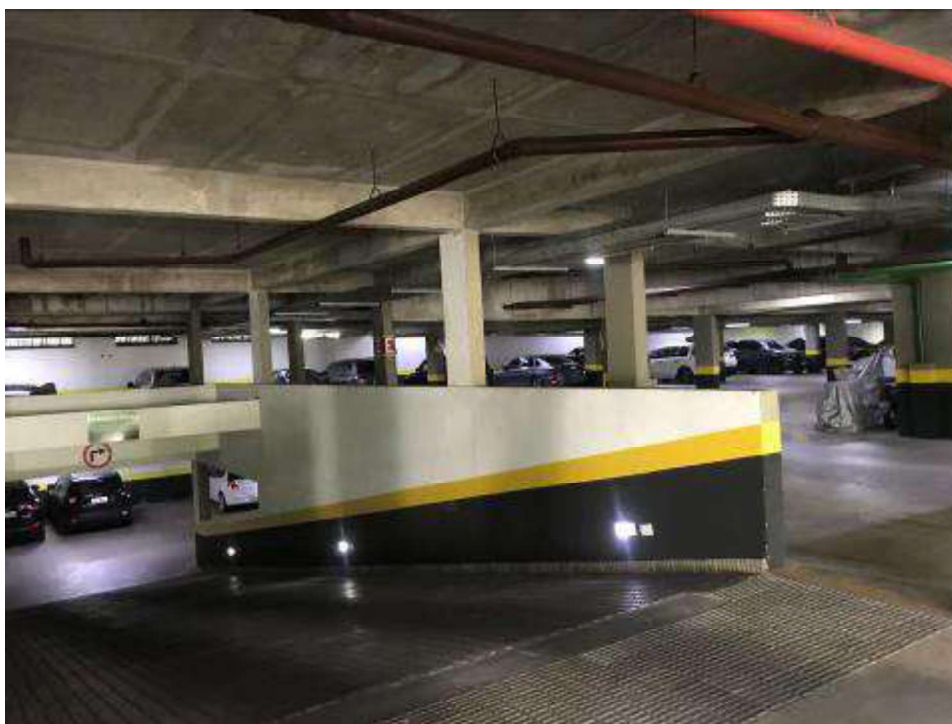




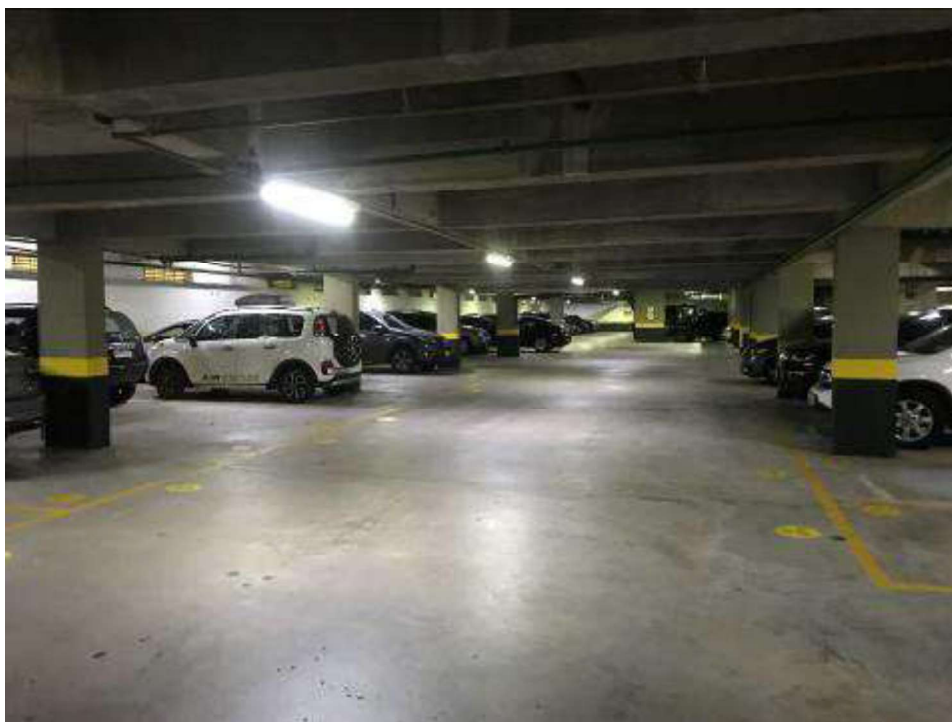
Aspectos do playground.



Vista da quadra poliesportiva.



Aspectos parciais da garagem destinada às Torres 4, 5 e 6.



Aspectos parciais do 1º. subsolo de garagem, destinada às Torres 4, 5 e 6.

### V.4.2.3.1 DO APARTAMENTO Nº. 122 – TORRE 6

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o apartamento em questão é constituído por: hall de entrada, lavabo, sala de jantar e visitas, varanda gourmet com churrasqueira (fechada em vidro), 3 (três) suítes, escritório, cozinha, área de serviço, dormitório de empregadas e banheiro de empregada.

Trata-se de um apartamento do tipo “Apartamento de padrão superior (+)”, com 233,26 m<sup>2</sup> de área privativa, que denota idade de 12 (doze) anos e encontra-se em estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples “d”.

<b>QUADRO DE ÁREAS</b>	
Área Privativa	233,260 m <sup>2</sup>
Área Comum (incluindo 3 vagas individuais na garagem)	223,796 m <sup>2</sup>
<b>Área Total</b>	<b>457,056 m<sup>2</sup></b>
<b>Fração ideal de terreno</b>	<b>0,352697%</b>

NOTA: Áreas extraídas da matrícula nº. 359.032, do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

As características internas do apartamento são apresentadas a seguir:

<b>Apartamento nº. 122</b>			
<b>Ambiente</b>	<b>Paredes</b>	<b>Piso</b>	<b>Teto</b>
Hall de entrada	Pintura acrílica sobre massa corrida	Porcelanato	Pintura acrílica sobre massa corrida
Lavabo	Pintura acrílica sobre massa corrida	Cerâmico	Forro de gesso
Sala de Jantar e Visitas	Pintura acrílica sobre massa corrida	Porcelanato	Pintura acrílica sobre massa corrida e sanca de gesso
Varanda Gourmet	Pintura acrílica sobre massa corrida	Cerâmico	Forro de gesso
Dormitório (Suíte 1)	Pintura acrílica sobre massa corrida	Porcelanato	Pintura acrílica sobre massa corrida
Banheiro (suíte 1)	Pintura acrílica sobre massa corrida e azulejos até o teto no box do chuveiro	Cerâmico	Forro de gesso
Dormitório (Suíte 2)	Pintura acrílica sobre massa corrida	Porcelanato	Pintura acrílica sobre massa corrida
Banheiro (suíte 2)	Pintura acrílica sobre massa corrida e azulejos até o teto no box do chuveiro	Cerâmico	Forro de gesso
Dormitório (Suíte 3)	Pintura acrílica sobre massa corrida	Porcelanato	Pintura acrílica sobre massa corrida
Banheiro (suíte 3)	Pintura acrílica sobre massa corrida e azulejos até o teto no box do chuveiro	Cerâmico	Forro de gesso

<b>Apartamento nº. 122</b>			
<b>Ambiente</b>	<b>Paredes</b>	<b>Piso</b>	<b>Teto</b>
Escritório	Pintura acrílica sobre massa corrida	Porcelanato	Pintura acrílica sobre massa corrida
Cozinha	Pintura acrílica sobre massa corrida	Cerâmico	Forro de gesso
Área de Serviço	Pintura acrílica sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura acrílica sobre massa corrida
Dormitório de empregada	Pintura acrílica sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura acrílica sobre massa corrida
Banheiro de empregada	Azulejos até o teto	Cerâmico	Forro de gesso

Em vistoria pode-se contatar:

- Armários embutidos nos dormitórios, armários de cozinha e área de serviço;
- Gabinetes nos banheiros;
- Dormitório de empregada com falta de acabamento na parede do box do chuveiro.

A seguir são apresentadas fotografias do interior do apartamento nº. 122



Detalhes de acabamento e conservação da sala de jantar.



Vista parcial da sala de jantar e de visitas.



Aspectos parciais do interior do lavabo.

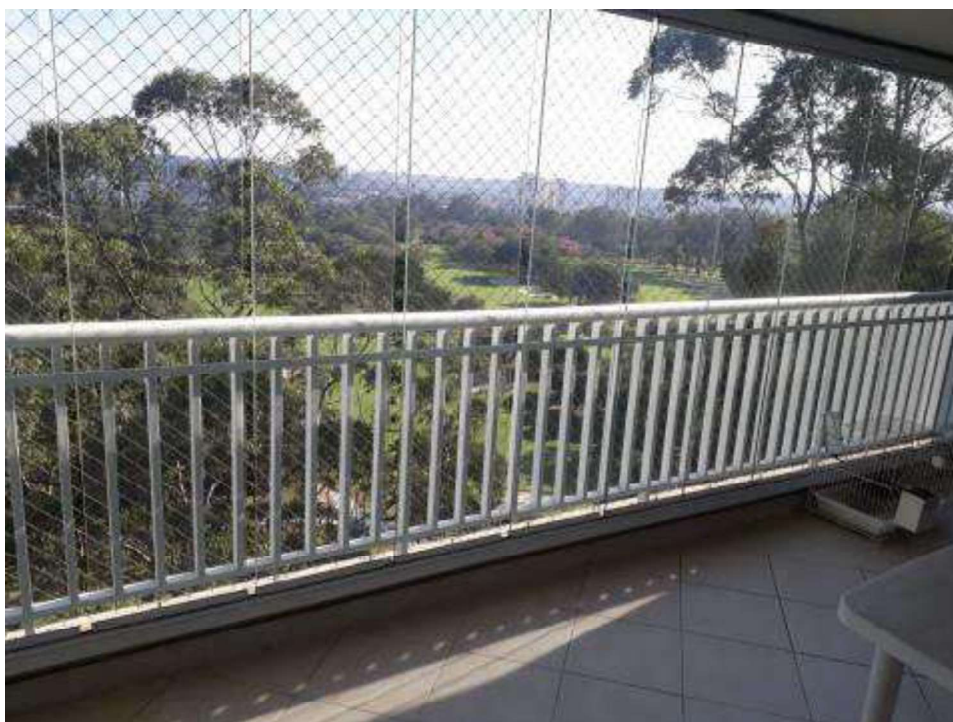




Aspectos da varanda gourmet com churrasqueira.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---



Idem a foto anterior, com destaque à vista.



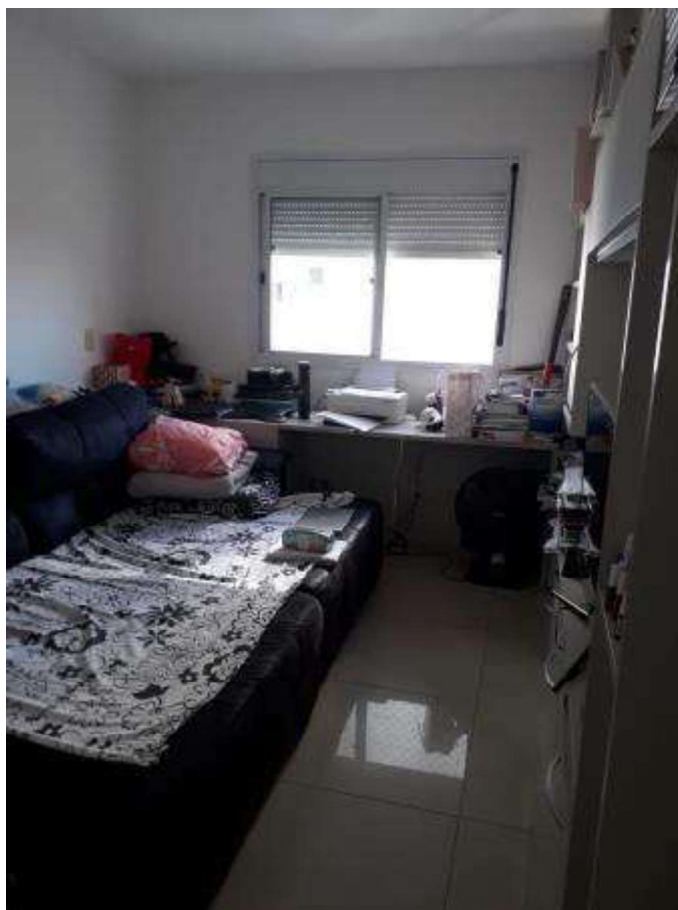
Detalhes de acabamento e conservação do interior do dormitório da suíte 1.



Aspectos parciais do interior do banheiro da suíte 1.

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---



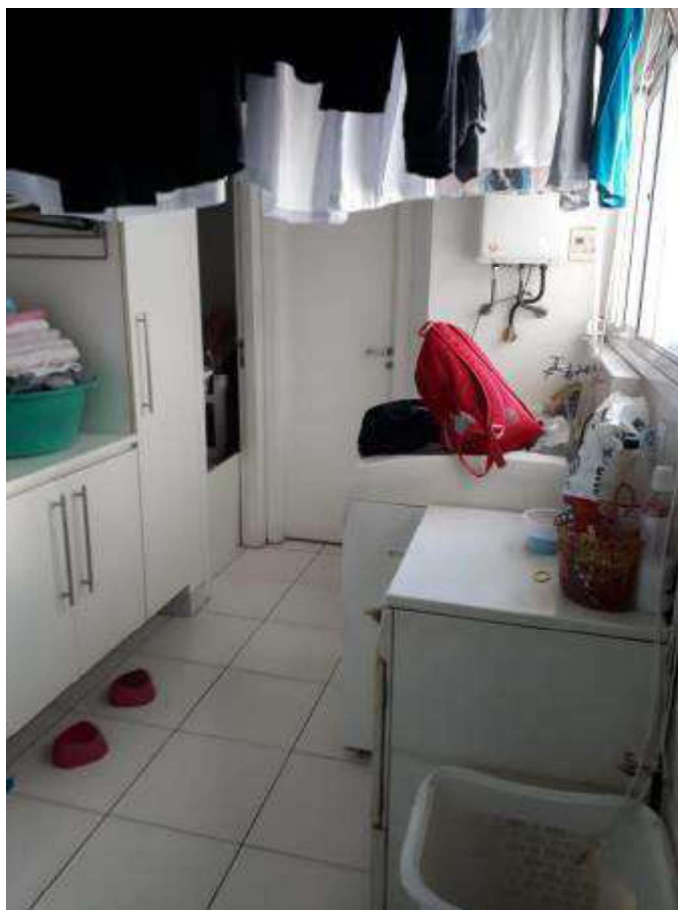
Detalhes de acabamento e conservação do interior do escritório.



Detalhes de acabamento e conservação do interior da cozinha.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Aspectos parciais da área de serviço.





Vista parcial do banheiro de empregada.

## **VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO COMPARATIVO (Junho/2020)**

### **VI.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE ESTE MÉTODO**

Foi realizada pesquisa de apartamentos para venda na região, com características similares ou possíveis de serem confrontadas, mediante tratamento, ao avaliando.

Os elementos pesquisados foram homogeneizados através de um “Quadro de Homogeneização”, levando-se em consideração os atributos (fatores) mais importantes e mais utilizados para análise, sendo descartados aqueles que excederem, para mais ou para menos, os valores médios em 30%.

Tais fatores são os mais usuais e recomendados para esses casos, sendo os seguintes os critérios adotados em cada um:

**Fator Oferta:** utilizado para imóveis em oferta, correspondente a um deflator de 0,90 para compensação de eventual superestimativa dos ofertantes;

**Fator Padrão:** calculado em relação a diferença entre os padrões previstos no Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” publicado pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

**Fator Localização:** a valoração do imóvel em função da localização é calculada pela relação entre os índices adotados para ponderação da diferença de localização entre os comparativos e o avaliando.

**Fator Depreciação:** apurada com a relação entre os fatores de depreciação previstos no critério apresentado a seguir.

Os fatores descritos foram testados e após análise dos coeficientes de variação de cada fator e do conjunto deles, verificou-se que os fatores: “padrão”, “localização” e “depreciação”, contribuem para a homogeneização da amostra.

## VI.2 DEPRECIAÇÕES

A fixação das taxas a serem aplicadas nos cálculos para a depreciação do bem depende da destinação final da valoração. A porcentagem do valor depreciado pode levar em conta:

- a idade e estado de conservação, caso do modelo de Ross-Heidecke;
- a idade e o padrão do bem, como o método do valor decrescente, utilizado para construções civis.

Neste trabalho será utilizado o critério de Ross-Heidecke, que tem como princípios básicos:

- a depreciação é perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente.

### **VI.3 CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO DO APARTAMENTO Nº 122, COM 3 VAGAS DE GARAGEM.**

Conforme cálculos apresentados em Anexo nº 01, para a data base de junho de 2020, teremos o seguinte valor do imóvel:

$$V_{\text{Apt}^\circ. 122} = (A_{\text{Priv.}} \times V_{\text{Unit. Médio}}) + (A_{\text{Útil Vagas de gar.}} \times V_{\text{Unit. Médio}} \times 0,50)$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 122} = (233,26 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.228,88/\text{m}^2) + (30,0 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 7.228,88/\text{m}^2 \times 0,50)$$

$$V_{\text{Apt}^\circ. 122} = \text{R\$ } 1.794.641,75$$

Ou seja:

$$\mathbf{V_{\text{Apt}^\circ. 122} = \text{R\$ } 1.800.000,00}$$

***(Hum milhão e oitocentos mil reais)***

**JOSÉ ROBERTO PRICOLI**  
Engenharia de Avaliações e Perícias  
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

---

## VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 37 (trinta e sete) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01: Homogeneização dos Imóveis de Referência.

Anexo nº. 02: Tabela de Graus de Fundamentação / Precisão.

São Paulo, 22 de junho de 2020.

  
JOSE ROBERTO PRICOLI  
ENG.º CIVIL  
CREA 060.104.468 1