

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

Ação: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Processo: **nº 1022581-22.2019.8.26.0100**
Requerente: **Condomínio Edifício Britânia**
Requerido: **Maria Aparecida da Silva**

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. 101, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número 23 do Condomínio Edifício Britânia, localizado na Rua Azevedo Marques, nº 47 – Bairro Santa Cecília – São Paulo SP.

O Autor requer a execução do imóvel acima descrito que foi penhorado como pagamento de crédito. O Autor informa que o executado não cumpriu com sua obrigação de pagamento.

2. VISTORIA

2.1. Localização:

A Vistoria foi realizada no dia 14 de fevereiro de 2020.

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

Não foi possível entrar no imóvel porque não havia ninguém e o zelador Sr. Benedito informou que há muitos dias não encontra a Requerida no prédio. Para a presente avaliação foi utilizado como referência um apartamento similar ao avaliando, localizado no mesmo condomínio, com o mesmo padrão construtivo.

2.2. Características da região:

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

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais com 15 pavimentos, de padrão simples/médio, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades verificam-se estabelecimentos comerciais de produtos e serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

2.4. O Imóvel Avaliando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Rua Azevedo Marques. O Condomínio Edifício Britânia é formado por um bloco de edifício, com 5 apartamentos em cada um dos 15 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 39 anos; possui 45,44m² de área construída total, sendo:

Área útil: 36,60m²

Área comum: 8,84m²

O apartamento possui uma sala, um dormitório, um banheiro e uma cozinha com área de serviço. Possui uma vaga para automóvel.

O apartamento apresenta piso em granilite e taco de madeira. Piso cerâmico no banheiro, cozinha e área de serviços. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, laje com massa e pintada com tinta látex e caixilhos de ferro e madeira.

Padrão do imóvel é simples com elevador.

Matrícula de nº 36.164 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 108.

Contribuinte nº 020.064.0941-7

3. INFRA-ESTRUTURA

Não há.

4. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

4.1. Método Adotado

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

4.2. Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011".

5. AVALIAÇÃO

Procedendo-se a pesquisa na região a fim de se obter diversos valores com a finalidade de se determinar o valor médio do preço de venda de apartamentos, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um apartamento de padrão simples, com todos os melhoramentos, com 39 anos de idade. Estado de conservação necessitando de reparos simples.

O item 5.2. deste Laudo apresenta os elementos comparativo e os valores calculados.

Depreciação pela Idade e Conservação

Através do método Ross-Heideck, calculamos o seguinte fator de adequação à idade e conservação (Foc):

$Foc = R + K \times (1-R)$, neste caso $R (\%) = 0,2$, segundo a tabela de vida referencial e valor residual para idade estimada = 39 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $39/60 = 0,65$. Com esse valor, usa-se 66% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,441. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,441 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,441 \times 0,8 = 0,2 + 0,353 = 0,553$$

$$Foc = 0,553$$

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.

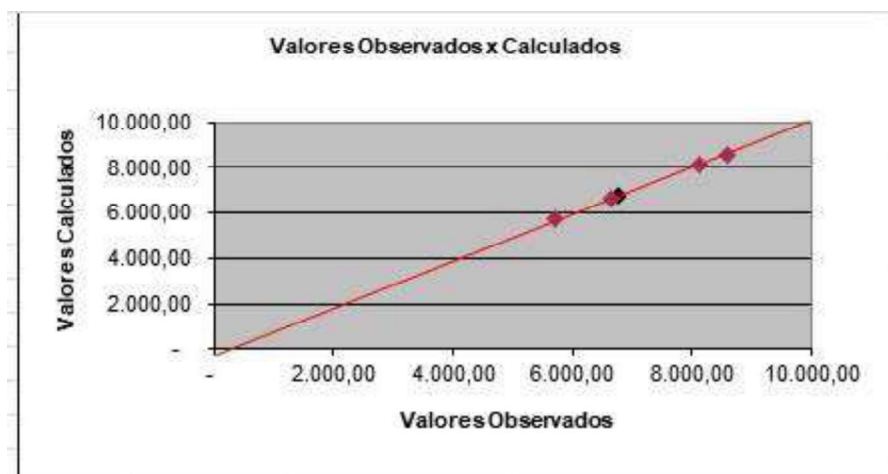
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Simples com elevador: 1,470

5.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																
1	2					3				4			5			
Elemento	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m²	Vagas de Garagem	Ic	Foc	Localização			Idade e Padrão Construtivo			Composição dos Fatores			
							Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m²	Parcela Construção Pc%	Fator	Variação R\$/m²	V2 R\$/m²	Valor Final R\$/m²		
1	6.762,30	100,00	36.600	-	1,470	0,553	200,00	419,10	32,31%	1,000	0,00	67,69%	1,000	0,00	6.762,30	6.762,30
2	8.114,75	100,00	36.600	-	1,470	0,553	200,00	419,10	32,31%	1,000	0,00	67,69%	1,000	0,00	8.114,75	8.114,75
3	5.713,38	100,00	47.100	1	1,470	0,553	200,00	419,10	32,31%	1,000	0,00	67,69%	1,000	0,00	5.713,38	5.713,38
4	6.639,34	100,00	36.600	-	1,470	0,553	200,00	419,10	32,31%	1,000	0,00	67,69%	1,000	0,00	6.639,34	6.639,34
5	8.606,56	100,00	36.600	-	1,470	0,553	200,00	419,10	32,31%	1,000	0,00	67,69%	1,000	0,00	8.606,56	8.606,56
Média	7.167,27														7.167,27	7.167,27
Desvio padrão	1.175,35														1.175,35	1.175,35
Cv	16,40%														16,40%	16,40%
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando Índice Fiscal = 100,00 Área Terreno = 515,74 Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00 Coeficiente de Aproveitamento = 10,0 Índice Padrão Construção = 1,470 Foc (39 anos, estado e) = 0,553													Limite Inferior (-30%) Limite Superior (+30%) Elementos Discrepantes Média Saneada		5.017,09 9.317,44 não há 7.167,27	

N	Observados	Calculados
1	6.762,30	6.762,30
2	8.114,75	8.114,75
3	5.713,38	5.713,38
4	6.639,34	6.639,34
5	8.606,56	8.606,56



5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

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

Localização: Rua Azevedo Marques, nº 47

Empreendimento: Condomínio Edifício Britânia

Bairro: Santa Cecília

Cidade: São Paulo SP

Área útil: 36,60m²

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Britânia

Localização: Rua Azevedo Marques, nº 47– Santa Cecília - S. Paulo – SP

Contato: Bom Sucesso Imóveis tel: 2671.2727

Área útil: 36,60m²

Vagas de automóvel: 0

Idade aparente: 39 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 275.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: fevereiro de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 6.762,30 / m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Britânia

Localização: Rua Azevedo Marques, nº 47– Santa Cecília - S. Paulo – SP

Contato: Bloom Imóveis tel: 2394.5140

Área útil: 36,60m²

Vagas de automóvel: 0

Idade aparente: 39 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 330.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: fevereiro de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 8.114,75 / m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Britânia

Localização: Rua Azevedo Marques, nº 47– Santa Cecília - S. Paulo – SP

Contato: Lilian Garcia tel: 3826.7170

Área útil: 36,60m²

Vagas de automóvel: 1

Idade aparente: 39 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 299.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: fevereiro de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.713,38 / m²

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Britânia

Localização: Rua Azevedo Marques, nº 47– Santa Cecília - S. Paulo – SP

Contato: Mirante Imóveis tel: 2997.7940

Área útil: 36,60m²

Vagas de automóvel: 0

Idade aparente: 39 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 270.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: fevereiro de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 6.639,34 / m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Britânia

Localização: Rua Azevedo Marques, nº 47– Santa Cecília - S. Paulo – SP

Contato: Baru Imóveis tel: 3663.1021

Área útil: 36,60m²

Vagas de automóvel: 0

Idade aparente: 39 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 350.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: fevereiro de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 8.606,56 / m²

5.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL

Com os valores apresentados na planilha no item 5.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em fevereiro de 2020, é de R\$ 7.167,27 / m².

A área privativa do apartamento é 36,60m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 36,60 \times 7.167,27$$

$$VI = R\$ 262.321,91 \text{ ou } R\$ 262.000,00 \text{ (arredondados)}$$

6. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento de número 23 do Condomínio Edifício Britânia, localizado na Rua Azevedo Marques, nº 47 – Bairro Santa Cecília – São Paulo SP, para pagamento a vista em fevereiro de 2020 é:

V = R\$ 262.000,00

Fevereiro /2020

(Duzentos e sessenta e dois mil reais)

7. ENCERRAMENTO

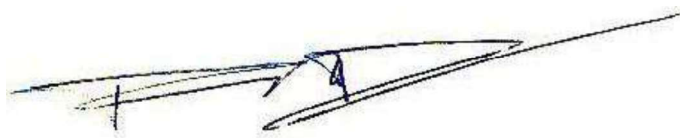
Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folha. Acompanham 2 (dois) anexos.

8. ANEXOS:

I – Mapa de localização – 01 fl.

II – Fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos - 05 fls.

São Paulo, 20 de fevereiro de 2020.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Rua Azevedo Marques, nº 47
E elementos comparativos 01, 02 e 03.

Apartamento similar ao avaliando, mesmo condomínio:



Foto 02 – Cozinha



Foto 03 – Cozinha e área de serviços



Foto 04 – Banheiro

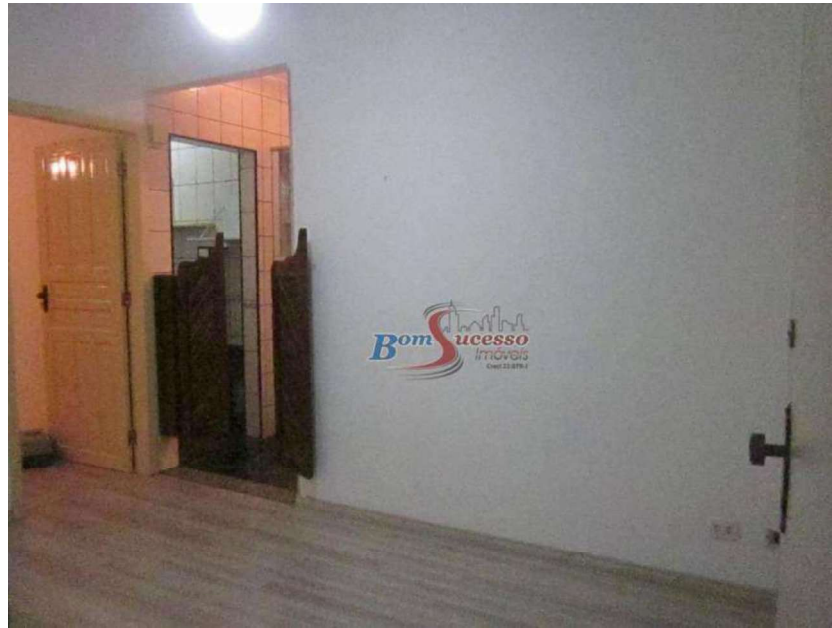


Foto 05 – Sala

Entorno:



Foto 06 – Rua Azevedo Marques

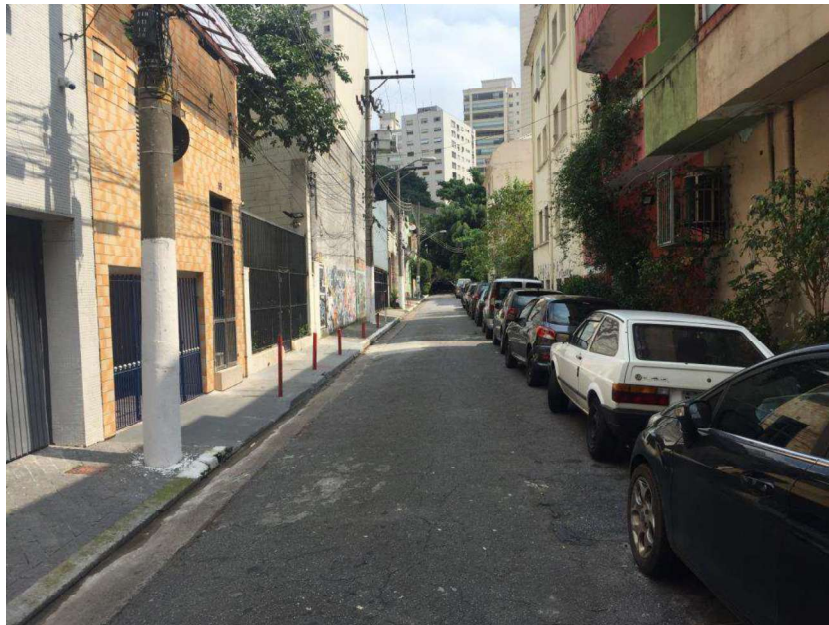


Foto 07 – Rua Azevedo Marques

Elementos comparativos:

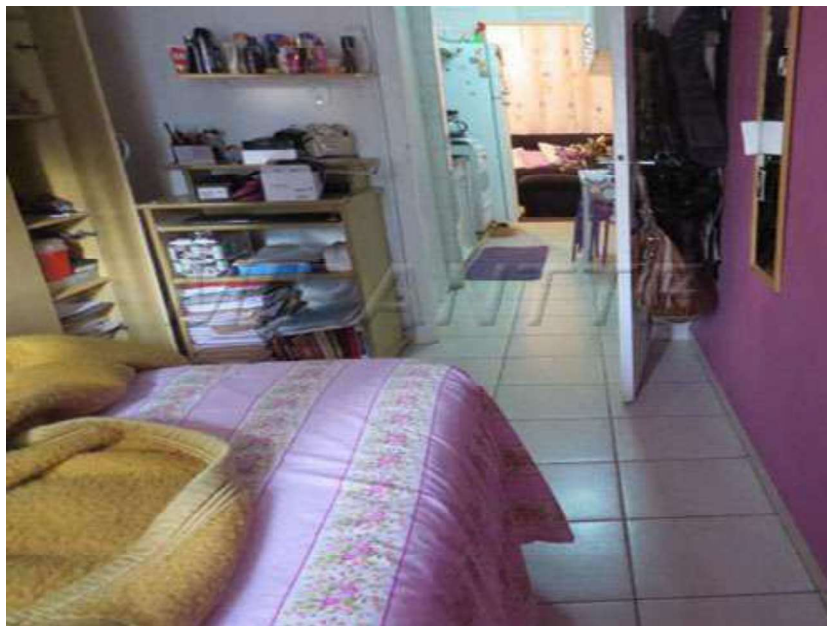


Foto 08 – Elemento comparativo 04



Foto 09 – Elemento comparativo 05