

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE SP
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

11.86

424/

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO - SP.

TJSP-31ª OF. CÍVEL-02/JUL/2015 12:03 019275

100 E.JHJ.15.01182181-8 010715 1448

Ação: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Processo: nº 0195466-74.2010.8.26.0100
Requerente: Condomínio Edifício Maison Claire
Requerido: Elisangela Aparecida Ferreira 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

125

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 178, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número 61 (6º andar) do Condomínio Edifício Maison Claire, localizado na Rua Casa do Ator, 470 - Vila Olímpia - São Paulo SP

2. VISTORIA

2.1. O apartamento está em uso como residência.

No dia 26 de junho de 2015 o presente signatário vistoriou o apartamento, acompanhado pela Requerida e pelo zelador Sr. Adaelcio.

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

2.2. Características da região:

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações residenciais de padrão médio / superior, com imóveis comerciais.

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante edifícios residenciais com 10 a 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).

2.4. O Imóvel Avaliando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Rua Casa do Ator, esquina com a Rua Ribeirão Claro. O Condomínio Edifício Maison Claire é formado por um bloco de edifício e 12 andares tipo, um apartamento por andar.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 25 anos; possui 330,716m² de área construída total, sendo:

- área útil:	159,57m ²
- Área comum:	113,906 m ²

O apartamento possui uma sala de estar com varanda e uma sala de jantar conjugadas, um lavabo, quatro dormitórios (sendo uma suíte), um banheiro, uma cozinha, uma área de serviços, um quarto de empregada e um banheiro de empregada. Possui três vagas para automóvel.

O apartamento apresenta piso cerâmico nas áreas molhadas e em tábuas de madeira em todos os outros ambientes. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, laje com massa e pintada com tinta látex e caixilhos de alumínio. Nos banheiros, lavabo, cozinha e na área de serviços, paredes com azulejos até o teto.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

Matrícula 96.824 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, nos Autos às fls. 397/401.

Cadastro Municipal nº 299.094.0023-3 / 0022-5 / 0070-5 / 0073-1 (maior área)

2.5. Infraestrutura

Piscina, salão de festas e churrasqueira.

427

3. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

3.1. 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.

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. 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 25 anos de idade aparente. Estado de conservação necessitando de reparos simples.

O item 4.2. 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 = 25 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $25/60 = 0,416$. Com esse valor, usa-se 42% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,575. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,575 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,575 \times 0,8 = 0,2 + 0,460 = 0,660$$
$$Foc = 0,660$$

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.

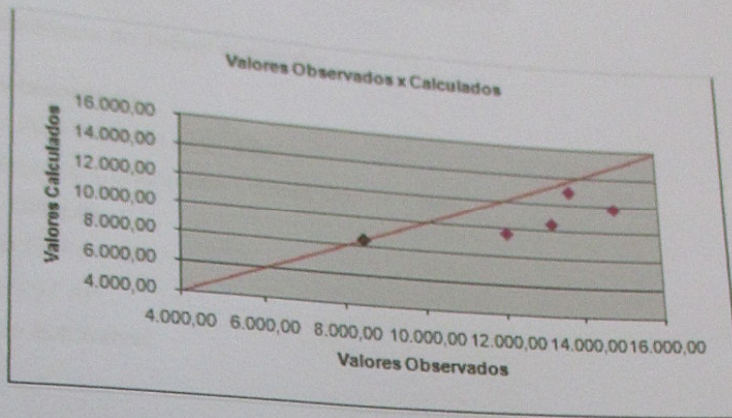
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 2,406

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado

1 Elemento	2 Dados do Comparativo					3 Localização			4 Idade e Padrão Construtivo				5 Composição dos Fatores Valor Final R\$/m ²																	
	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m ²	Índice Fiscal	Área m ²	Vagas de Garagem	Ic	Foc	qt R\$/m ²	qc R\$/m ²	Parcela Terreno P%	Fator	Varição R\$/m ²	V1 R\$/m ²		Parcela Construção P%	Fator	Varição R\$/m ²	V2 R\$/m ²													
1	8.460,24	1107,00	159.570	3	2,406	0,660	200,00	4.228,40	4,52%	1,000	0,00	8.460,24	95,48%	1,000	0,00	8.460,24	8.460,24													
2	12.246,58	1486,00	109.500	2	2,406	0,842	268,47	5.391,86	4,74%	0,988	-148,15	12.099,43	95,26%	0,794	-2.517,22	9.799,35	9.581,31													
3	13.955,29	1486,00	42.500	-	2,406	0,706	268,47	4.520,55	5,61%	0,966	-199,53	13.755,76	94,39%	0,939	-851,31	13.023,99	12.904,45													
4	15.073,89	1500,00	101.500	2	2,406	0,842	271,00	5.391,86	4,79%	0,987	-189,00	14.884,89	95,21%	0,795	-3.992,98	11.979,81	11.797,31													
5	13.432,84	1500,00	100.500	2	2,406	0,842	271,00	5.391,86	4,79%	0,987	-168,43	13.264,41	95,21%	0,795	-2.739,82	10.524,59	10.041,93													
Média	12.633,77											12.492,75			16.190,79	1.825,49	16,40%													
Desvio padrão	2.544,97											2.466,25					15,92%													
Cv	20,14%																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Índice Fiscal =</td> <td>1107,00</td> </tr> <tr> <td>Área Terreno =</td> <td>2662,79</td> </tr> <tr> <td>Valor Unitário do Terreno na região =</td> <td>2.000,00</td> </tr> <tr> <td>Coefficiente de Aproveitamento =</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td>Índice Padrão Construção =</td> <td>2,406</td> </tr> <tr> <td>Foc (25 anos, estado e) =</td> <td>0,660</td> </tr> </tbody> </table>																	Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando		Índice Fiscal =	1107,00	Área Terreno =	2662,79	Valor Unitário do Terreno na região =	2.000,00	Coefficiente de Aproveitamento =	10,0	Índice Padrão Construção =	2,406	Foc (25 anos, estado e) =	0,660
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando																														
Índice Fiscal =	1107,00																													
Área Terreno =	2662,79																													
Valor Unitário do Terreno na região =	2.000,00																													
Coefficiente de Aproveitamento =	10,0																													
Índice Padrão Construção =	2,406																													
Foc (25 anos, estado e) =	0,660																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Limites e Média Saneada</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Limite inferior (-10%)</td> <td>11.164,39</td> </tr> <tr> <td>Limite Superior (+10%)</td> <td>13.907,15</td> </tr> <tr> <td>Elementos Discrepantes</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Média Saneada</td> <td>12.535,77</td> </tr> </tbody> </table>																	Limites e Média Saneada		Limite inferior (-10%)	11.164,39	Limite Superior (+10%)	13.907,15	Elementos Discrepantes		Média Saneada	12.535,77				
Limites e Média Saneada																														
Limite inferior (-10%)	11.164,39																													
Limite Superior (+10%)	13.907,15																													
Elementos Discrepantes																														
Média Saneada	12.535,77																													

1.16
929



N	Observados	Calculados
1	8.460,24	8.460,24
2	12.246,58	9.581,21
3	13.955,29	12.904,45
4	15.073,89	11.787,91
5	13.432,84	10.504,59

4.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

São características do imóvel avaliando:

Imóvel: **Apartamento 61**
Localização: Rua Casa do Ator, 470
Empreendimento: Condomínio Edifício Maison Claire
Bairro: Vila Olímpia
Cidade: São Paulo – SP
Área útil: 159,57 m²
03 vagas de automóvel

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento 81**
Empreendimento: Condomínio Edifício Maison Claire
Localização Rua Casa do Ator, 470 - Vila Olímpia – São Paulo – SP
Contato: Zelador Sr. Adaelcio tel: 3046.0390
Área útil: 159,57 m²
03 vagas de automóvel
Idade aparente: 25 anos
Estado de conservação: necessitando de reparos simples
- Oferta: R\$ 1.500.000,00
- Forma de Pagamento: a vista
- Data: junho de 2015
- Fator de Fonte: 0,90
Valor unitário homogeneizado: R\$ 8.460,24/ m²

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE SP
Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Olympia Vista

Localização Rua Casa do Ator, 400 - Vila Olímpia - São Paulo - SP

Contato: Corretor Sr. Gazola tel: 3842.5512

Área útil: 120,00 m²

02 vagas de automóvel

Idade aparente: 02 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 1.490.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: junho de 2015

- Fator de Fonte: 0,90

Valor unitário homogeneizado: R\$ 9.581,21/ m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento:

Localização Rua Casa do Ator, 747 - Vila Olímpia - São Paulo - SP

Contato: <http://www.proprietariodireto.com.br/comprar-apartamento-vila-olimpia-sao-paulo-direto-com-proprietario/863850711218502261>

Área útil: 74,00 m²

0 vagas de automóvel

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 659.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: junho de 2015

- Fator de Fonte: 0,90

Valor unitário homogeneizado: R\$ 12.904,45 / m²

1.46
132

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**
Empreendimento: Condomínio
Localização Rua do Rocio - Vila Olimpia – São Paulo – SP
Contato: Alugue sem complicação tel: 3487.3966
Área útil: 112,00 m²
02 vagas de automóvel
Idade aparente: 02 anos
Estado de conservação: necessitando de reparos simples
- Oferta: R\$ 1.700.000,00
- Forma de Pagamento: a vista
- Data: junho de 2015
- Fator de Fonte: 0,90
Valor unitário homogeneizado: R\$ 11.787,91/ m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**
Empreendimento: Condomínio
Localização Rua do Rocio,450 - Vila Olímpia – São Paulo – SP
Contato: Marchal Imóveis tel: 9.7673.4611
Área útil: 111,00 m²
02 vagas de automóvel
Idade aparente: 02 anos
Estado de conservação: necessitando de reparos simples
- Oferta: R\$ 1.500.000,00
- Forma de Pagamento: a vista
- Data: junho de 2015
- Fator de Fonte: 0,90
Valor unitário homogeneizado: R\$ 10.504,59/ m²

496

u37

4.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL

Com os valores apresentados na planilha no item 4.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em junho de 2015, é de R\$ 10.647,68/ m².

A área útil do apartamento é 159,57 m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 159,57 \times 10.647,68$$

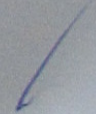
$$VI = R\$ 1.699.050,20 \text{ ou } R\$ 1.700.000,00 \text{ (arredondados)}$$

5. 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 61 (6º andar) do Condomínio Edifício Maison Claire, localizado na Rua Casa do Ator, 470 - Vila Olímpia - São Paulo SP, para pagamento a vista em julho de 2015 é:

V = R\$ 1.700.000,00
Julho /2015

(hum milhão e setecentos mil reais)



476
434

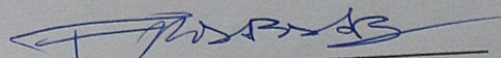
6. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Exª, é encerrado o presente Laudo, composto por 10(dez) folhas. Acompanham 02 (dois) anexos.

7. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – 01 fl.
- II – Fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos - 13 fls.

São Paulo, 01 de julho de 2015.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Fernando Rosolla Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

486
435

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

486

436

11

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

496

437

ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

136

138



Foto 01 – Vista da frente do imóvel avaliando, Rua Casa do Ator nº 470



Foto 02 – Vista da sala de estar

✓

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP 437
Fernando Rosolla Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125



Foto 03 – Vista da sala de jantar



Foto 04 – Vista do lavabo

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

486

940



Foto 05 – Vista da cozinha



Foto 06 – Vista da área de serviços



Foto 07 - Vista do quarto de empregada (original)



Foto 08 - Vista do banheiro de empregada

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE SP
Fernando Rosolla Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

486

442
"



Foto 09 - Vista do dormitório 01



Foto 10 - Vista do dormitório 02

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE SP
Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A26822-5
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

476
443



Foto 11 – Vista do banheiro



Foto 12 – Vista do dormitório 03

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP 449/11
Fernando Rosolla Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125



Foto 13 - Vista da suite

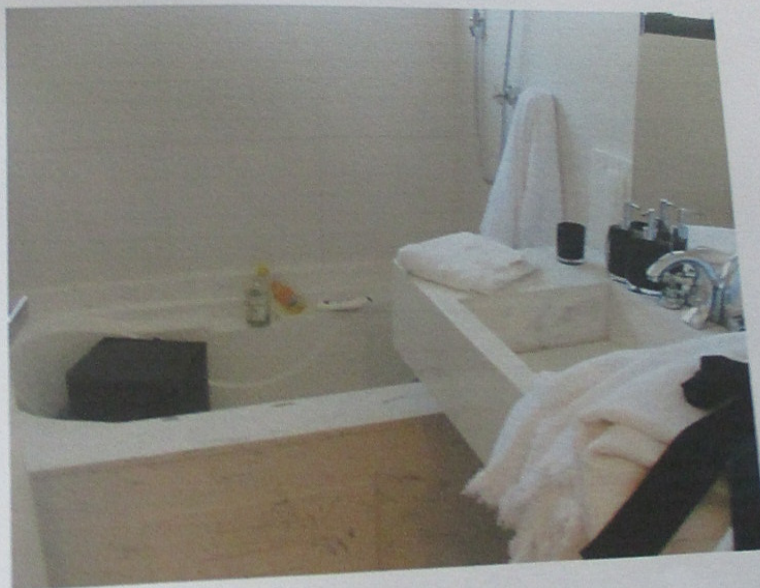


Foto 14 – Vista do banheiro da suite

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

1276
445
/

Infraestrutura:



Foto 15 - Vista da piscina



Foto 16 - Vista da churrasqueira

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

1496

446



Foto 17 – Vista do salão de festas

✓

Entorno:



Foto 18 – Vista da Rua Casa do Ator

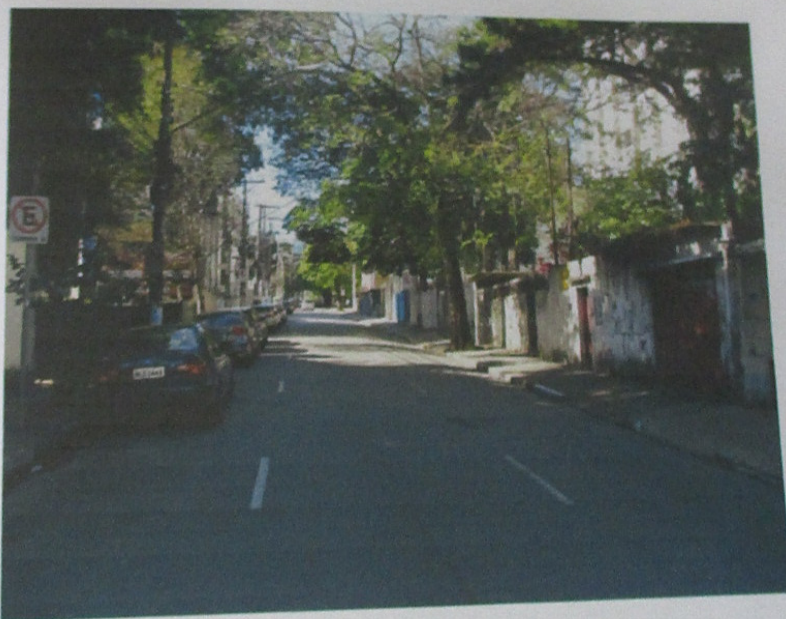


Foto 19 – Vista da Rua Casa do Ator

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

1276

448

Elementos Comparativos:



Foto 20 – Elemento Comparativo 01



Foto 21 – Elemento Comparativo 02

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SR
Fernando Rosolia Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

12/96

449/



Foto 22 – Elemento Comparativo 03



Foto 23 – Elemento Comparativo 04

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP
Fernando Rosolla Dabdab
Arquiteto e Urbanista CAU A28822-5
Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

476

450



Foto 24 – Elemento Comparativo 05

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO - SP.

Ação: Procedimento Sumário - Despesas Condominiais
Processo: nº 0195466-74.2010.8.26.0100
Requerente: Condomínio Edifício Maison Claire
Requerido: Elisangela Aparecida Ferreira e outros

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e comprometido nos autos em referência, tendo recebido críticas vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado nos seguintes

ESCLARECIMENTOS

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 822, o signatário apresenta à Vossa Excelência os presentes Esclarecimentos referentes à avaliação da unidade autônoma ou apartamento de número 61 (6º andar) do Condomínio Edifício Maison Claire com endereço à Rua Casa do Ator, 470 - Vila Olímpia – S. Paulo – SP, Estado de São Paulo.

2. CRITICAS AOS NOVOS HONORÁRIOS POR PARTE DO REQUERENTE, nos Autos às fls. 819/820.

2.1. A Requerente alega que a atualização, de acordo com o Juízo, deverá ser feita de maneira singela.

Esclarecimentos: O presente signatário concorda e fará a atualização baseado na Tabela Prática do E.T.J.

3. TABELA DE ATUALIZAÇÃO DO VALOR:

Valor em junho/15	Atualização pelos índices da Tabela Prática do E.T.J.		Valor em junho/18
	Índice em junho/15	Índice em junho/18	
1	2	3	4
-	-	-	[1] / [2] x [3]
1.700.000,00	59,150213	68,316731	1.963.449,27

189

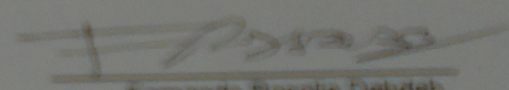
4. VALOR DO IMÓVEL COM BASE EM JUNHO DE 2018

R\$ 1.963.000,00 (um milhão e novecentos e sessenta e três mil reais) arredondados

5. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V. Ex^ª, são encerrados os presentes Esclarecimentos, compostos por 03 (três) folhas impressas.

São Paulo, 15 de junho de 2018.


Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial