

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

Ação: **Cumprimento de sentença**  
Processo: **0015042-56.2018.8.26.0100**  
Requerente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CARVALHAL**  
Requerida: **DIMITRA SOTIROPOULOS**

**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. 67, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número 606 (6º andar), Edifício Carvalhal, com endereço à Rua Doutor Tomás Carvalhal, 981 – Paraíso - S. 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 04 de março de 2021.

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

Não foi possível entrar no imóvel, aparentemente estava sem ninguém naquele momento. Foi utilizado outro imóvel no mesmo condomínio, com o mesmo padrão construtivo, como referência.

### **2.2. Características da região:**

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

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 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 Doutor Tomás Carvalhal. O Condomínio Edifício Carvalhal é formado por um bloco de edifício, com um apartamento em cada um dos 6 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 40 anos; possui 135,24m<sup>2</sup> de área construída total, sendo:

- Área útil:	<b>115,38m<sup>2</sup></b>
- Área comum de garagem:	81,42m <sup>2</sup>
- Área comum do edifício:	19,86m <sup>2</sup>

O apartamento possui dois dormitórios (sendo uma suíte), uma sala de jantar, sala de estar, cozinha, área de serviços, quarto e banheiro de empregada. Possui 01 vaga para automóvel.

Padrão do imóvel é médio com elevador.

De acordo com Matrícula 30.833 do 1º Cartório de Imóveis de São Paulo, fls. 63 o imóvel avaliando possui Inscrição Cadastral sob nº 037.086.0061-4.

### **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 médio, com todos os melhoramentos, com 40 anos de idade. 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 = 14 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto,  $40/60 = 0,66$ . Com esse valor, usa-se 66% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "g" é encontrado o índice 0,370. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,370 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,370 \times 0,8 = 0,2 + 0,296 = 0,496$$

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.

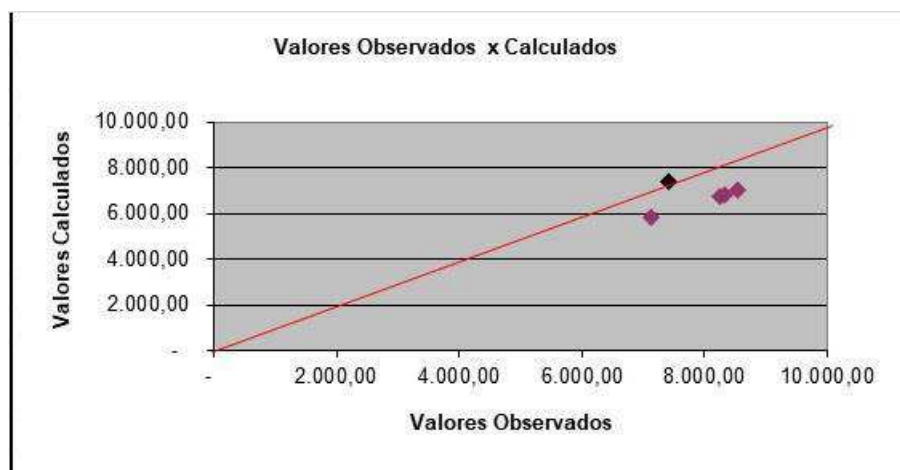
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Conjunto Comercial Padrão Superior com elevador: 5,075

4.1.

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	qt R\$/m²	qc R\$/m²	Localização			Idade e Padrão Construtivo			Composição dos Fatores						
									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	7.410,30	100,00	115,380	1	5,075	0,496	200,00	3.948,93	4,82%	1,000	0,00	7.410,30	95,18%	1,000	0,00	7.410,30	7.410,30				
2	7.118,18	100,00	110,000	1	5,075	0,610	200,00	4.853,37	3,96%	1,000	0,00	7.118,18	96,04%	0,821	-1.273,99	5.844,20	5.844,20				
3	8.238,46	100,00	130,000	1	5,075	0,610	200,00	4.853,37	3,96%	1,000	0,00	8.238,46	96,04%	0,821	-1.474,49	6.763,97	6.763,97				
4	8.534,48	100,00	116,000	1	5,075	0,610	200,00	4.853,37	3,96%	1,000	0,00	8.534,48	96,04%	0,821	-1.527,47	7.007,01	7.007,01				
5	8.333,33	100,00	108,000	1	5,075	0,610	200,00	4.853,37	3,96%	1,000	0,00	8.333,33	96,04%	0,821	-1.491,47	6.841,86	6.841,86				
<b>Média</b>	<b>7.926,95</b>											<b>7.926,95</b>				<b>6.773,47</b>	<b>6.773,47</b>				
<b>Desvio padrão</b>	<b>622,96</b>											<b>622,96</b>				<b>576,28</b>	<b>576,28</b>				
<b>Cv</b>	<b>7,86%</b>											<b>7,86%</b>				<b>8,51%</b>	<b>8,51%</b>				
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando Índice Fiscal = 100,00 Área Terreno = 1588,78 Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00 Coeficiente de Aproveitamento = 10,0 Índice Padrão Construção = 5,075 Foc (40 anos; estado e) = 0,496																	Limite Inferior (-30%) Limite Superior (+30%) Elementos Discrepantes Média Saneada 4.741,43 8.805,51 não há 6.773,47				

N	Observados	Calculados
1	7.410,30	7.410,30
2	7.118,18	5.844,20
3	8.238,46	6.763,97
4	8.534,48	7.007,01
5	8.333,33	6.841,86



## **4.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – CONJUNTOS COMERCIAIS**

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento avaliando, localizadas no mesmo edifício ou vizinhos. São características do elemento avaliando:

Localização: Rua Doutor Tomás Carvalhal, 981

Empreendimento: Condomínio Edifício Carvalhal

Bairro: Paraíso

Cidade: São Paulo SP

Área útil: 115,38m<sup>2</sup>

01 vaga de automóvel

### **ELEMENTO Nº 01**

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Carvalhal

Localização: Rua Doutor Tomás Carvalhal, 981 - Paraíso – S. Paulo – SP

Contato: Ilmar Teixeira Imóveis tel: (11) 3889-9213

Área útil: 115,38m<sup>2</sup>

01 vaga de automóvel

Idade aparente: 40 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Venda: R\$ 950.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 7.410,30/ m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 02**

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Doutor Tomás Carvalhal - Paraíso – S. Paulo – SP

Contato: Leardi Imóvel tel: (11) 3886.1000

Área útil: 110,00m<sup>2</sup>

01 vaga de automóvel

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Venda: R\$ 870.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.844,20/ m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 03**

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Doutor Tomás Carvalhal - Paraíso – S. Paulo – SP

Contato: Digiway Imóveis tel: (11) 5573.5552

Área útil: 130,00m<sup>2</sup>

01 vaga de automóvel

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Venda: R\$ 1.190.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 6.763,97/ m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 04**

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Doutor Tomás Carvalhal, 808 - Paraíso – S. Paulo – SP

Contato: D'Aurea Carvalho Imóveis tel: (11) 9.6369.7777

Área útil: 116,00m<sup>2</sup>

01 vaga de automóvel

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Venda: R\$ 1.100.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 7.007,01/ m<sup>2</sup>

**ELEMENTO Nº 05**

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Doutor Tomás Carvalhal - Paraíso – S. Paulo – SP

Contato: Milênio Imóveis tel: (11) 4113.1580

Área útil: 108,00m<sup>2</sup>

01 vaga de automóvel

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Venda: R\$ 1.000.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 6.841,86/ m<sup>2</sup>

### 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 março de 2021, é de R\$ 6.773,47 / m².

A área privativa do apartamento é 115,38m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 115,38 \times 6.773,47$$

$$VI = \text{R\$ } 781.522,73 \text{ ou } \text{R\$ } 781.500,00 \text{ (arredondados).}$$

### 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 606 (6º andar), Edifício Carvalhal, com endereço à Rua Doutor Tomás Carvalhal, 981 – Paraíso - S. Paulo – SP, para pagamento a vista em março de 2021 é:

<p><b>V = R\$ 781.500,00</b></p> <p>Março /2021</p>
---

**(setecentos e oitenta e um mil e quinhentos reais)**

## 6. ENCERRAMENTO

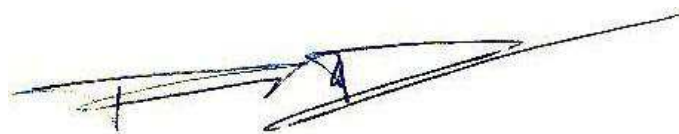
Permanecendo ao dispor de V.Ex<sup>a</sup>, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folhas. Acompanham 2 (dois) anexos.

## 7. ANEXOS:

I – Mapa de localização – 01 fl.

II – Fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos - 13 fls.

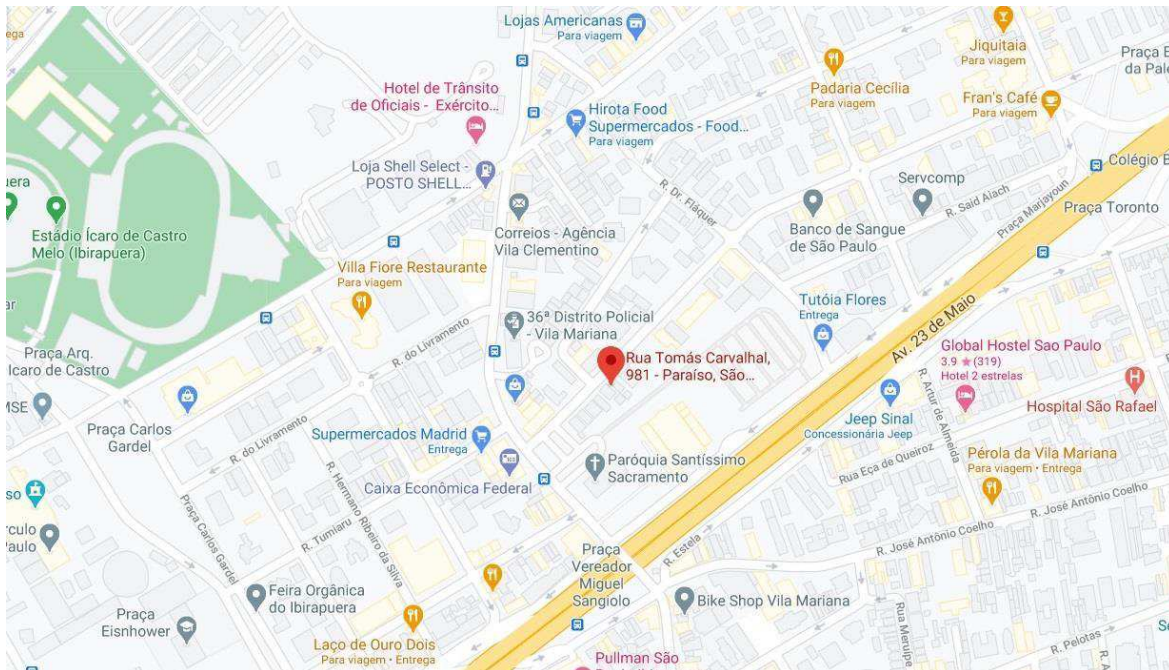
São Paulo, 04 de março de 2021.



Fernando Rosolia Dabdab  
perito judicial

## **ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO**

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/03/2021 às 17:46, sob o número WJMJ21403268339. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015042-56.2018.8.26.0100 e código A861390.

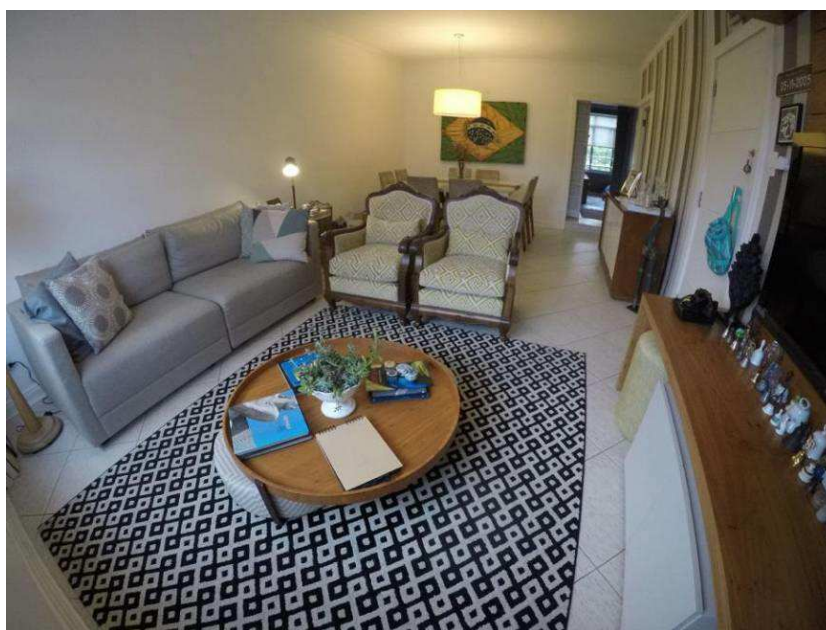
**ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**





**Foto 01** – Frente do imóvel avaliando, Rua Doutor Tomás Carvalho nº 981

Apartamento similar:



**Foto 02** – Sala de estar



**Foto 03** – Sala de jantar e sala de estar



**Foto 04** – Sala íntima





**Foto 05 – Sala de estar**



**Foto 06 – Cozinha**



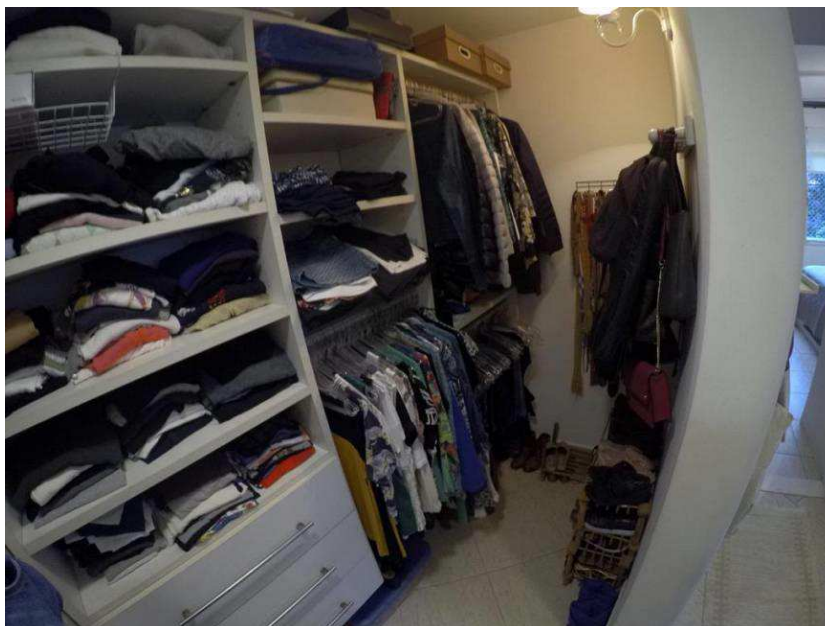
**Foto 07 – Cozinha**



**Foto 08 – Suíte**



**Foto 09 – Banheiro da suíte**



**Foto 10 – Closet**





**Foto 11 – Dormitório**



**Foto 12 – Banheiro**



Foto 13 – Área de serviços



Foto 14 – Vaga de garagem



Entorno:



**Foto 15** – Rua Doutor Tomás Carvalho



**Foto 16** – Rua Doutor Tomás Carvalho

Elementos comparativos:



**Foto 17** – Elementos comparativos 01



**Foto 18** – Elemento comparativo 02





**Foto 19** – Elemento comparativo 03



**Foto 20** – Elemento comparativo 04





**Foto 21** – Elemento comparativo 05