

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

Ação: **Cumprimento de sentença - Direitos /Deveres do Condômino**
Processo: **0045208-37.2019.8.26.0100**
Requerente: **Condomínio Edifício Dona Milene**
Requerida: **Sarah Atra Nascimento Silva e outro**

Alessandra Mantovani Dabdab, arquiteta, perita judicial e compromissada 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. 220, a signatária apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número 32 do Condomínio Edifício Dona Milene, com endereço à Av. Bernardino de Campos, nº 207 e Rua do Paraíso nº 100 – Vila Mariana – 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 janeiro de 2021.

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

O imóvel está em uso pela Requerida e sua família.

2.2. Características da região:

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

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, 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 (metrô e ônibus).

2.4. O Imóvel Avaliando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Av. Bernardino de Campos. O Condomínio Edifício Dona Milene é formado por um bloco de edifício, com 02 apartamentos em cada um dos 15 andares tipo. Possui um total de 19 pavimentos.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 55 anos; possui 193,20m² de área construída total, sendo:

Área útil: 175,70m²

Área comum: 171,50m²

O apartamento possui uma sala de estar com terraço, uma sala de jantar, um lavabo, três dormitórios com terraços (sendo uma suíte), um banheiro comum, uma cozinha, uma área de serviços e um quarto e um banheiro de empregada. Possui uma vaga para automóvel.

O apartamento apresenta piso em carpete nas salas e nos dormitórios. Piso cerâmico nos banheiros e área de serviços. Piso em granilite na cozinha. Piso em granito no hall. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, laje com massa e pintada com tinta látex e caixilhos de ferro e alumínio.

Padrão do imóvel é médio com elevador.

Matrícula de nº 47.509 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 98.

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 médio, com todos os melhoramentos, com 55 anos de idade aparente. 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 = 55 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $55/60 = 0,91$. Com esse valor, usa-se 92% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,096. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,096 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,096 \times 0,8 = 0,2 + 0,077 = 0,277$$

$$Foc = 0,277$$

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.

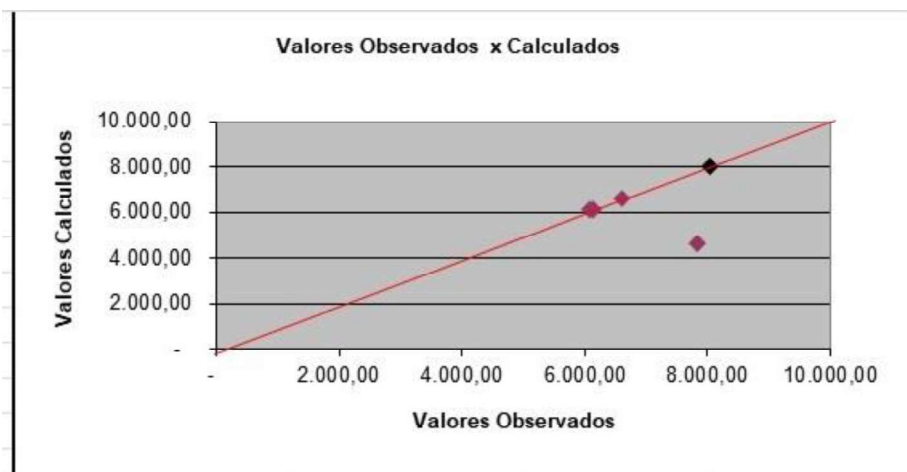
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Médio com elevador: 5,075

5.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																	
1	2					3				4			5				
	Dados do Comparativo					Localização				Idade e Padrão Construtivo				Composição dos Fatores			
Elemento	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m2	Vagas de Garagem	Ic	Foc	q1 R\$/m²	qc R\$/m²	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	8.036,99	100,00	175,700	1	1,926	0,277	200,00	257,50	43,72%	1,000	0,00	8.036,99	56,28%	1,000	0,00	8.036,99	8.036,99
2	6.607,85	100,00	175,700	1	1,926	0,277	200,00	257,50	43,72%	1,000	0,00	6.607,85	56,28%	1,000	0,00	6.607,85	6.607,85
3	6.146,84	100,00	175,700	1	1,926	0,277	200,00	257,50	43,72%	1,000	0,00	6.146,84	56,28%	1,000	0,00	6.146,84	6.146,84
4	6.095,62	100,00	175,700	1	1,926	0,277	200,00	257,50	43,72%	1,000	0,00	6.095,62	56,28%	1,000	0,00	6.095,62	6.095,62
5	7.826,09	100,00	149,500	-	1,926	0,610	200,00	567,09	26,07%	1,000	0,00	7.826,09	73,93%	0,596	-3.158,55	4.667,54	4.667,54
Média	6.942,68											6.942,68				6.310,97	6.310,97
Desvio padrão	927,49											927,49				1.208,46	1.208,46
CV	13,36%											13,36%				19,15%	19,15%
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando													Limite Inferior (-30%)	4.417,68			
Índice Fiscal =													Limite Superior (+30%)	8.204,26			
Área Terreno =													Elementos Discrepantes	não há			
Área Terreno =													Média Saneada	6.310,97			
Valor Unitário do Terreno na região =																	
Coeficiente de Aproveitamento =																	
Índice Padrão Construção =																	
Foc (55 anos; estado e) =																	

N	Observados	Calculados
1	8.036,99	8.036,99
2	6.607,85	6.607,85
3	6.146,84	6.146,84
4	6.095,62	6.095,62
5	7.826,09	4.667,54



5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento avaliando no mesmo edifício ou em edifícios residenciais localizados na mesma rua. São características do elemento avaliando:

Localização: Av. Bernardino de Campos nº 207 e Rua do Paraíso nº 100

Empreendimento: Condomínio Edifício Dona Milene

Bairro: Vila Mariana

Cidade: São Paulo SP

Área útil: 175,70m²

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Dona Milene

Localização: Av. Bernardino de Campos nº 207 e Rua do Paraíso nº 100 - Vila Mariana

Contato: Gimenes Imóveis tel: (11) 9.7306.0269

Área útil: 175,70m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 55 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 1.569.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: janeiro de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 8.036,99 / m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Dona Milene

Localização: Av. Bernardino de Campos nº 207 e Rua do Paraíso nº 100 - Vila Mariana

Contato: First Consultoria Imóveis tel: (11) 3806.4951

Área útil: 175,70m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 55 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 1.290.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: janeiro de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 6.607,85/ m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Dona Milene

Localização: Av. Bernardino de Campos nº 207 e Rua do Paraíso nº 100 - Vila Mariana

Contato: Bastos Imóveis tel: (11) 2133.5250

Área útil: 175,70m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 55 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 1.200.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: janeiro de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 6.146,84 / m²

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Dona Milene

Localização: Av. Bernardino de Campos nº 207 e Rua do Paraíso nº 100 - Vila Mariana

Contato: Paraiso Netimóveis tel: (11) 3149.3130

Área útil: 175,70m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 55 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 1.190.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: janeiro de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 6.095,62 / m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento:

Localização: Rua do Paraíso - Vila Mariana – (cód. IP6936)

Contato: Imóveis Pro tel: (11) 4248.3000

Área útil: 160,00m²

Vagas de automóvel: 0

Área ponderada: 160,00 – 10,50 = 149,50m²

Idade aparente: 50 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 1.300.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: janeiro de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.667,54 / 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 janeiro de 2021, é de R\$ 6.310,97 / m².

A área privativa do apartamento é 175,00m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 175,00 \times 6.310,97$$

$$VI = \text{R\$ } 1.108.837,20 \text{ ou } \text{R\$ } 1.108.000,00 \text{ (arredondados)}$$

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 32 do Condomínio Edifício Dona Milene, com endereço à Av. Bernardino de Campos, nº 207 e Rua do Paraíso nº 100 – Vila Mariana – São Paulo SP, para pagamento a vista em janeiro de 2021 é:

V = R\$ 1.108.000,00

Janeiro /2021

(um milhão e cento e oito mil reais)

7. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Exª, 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 - 09 fls.

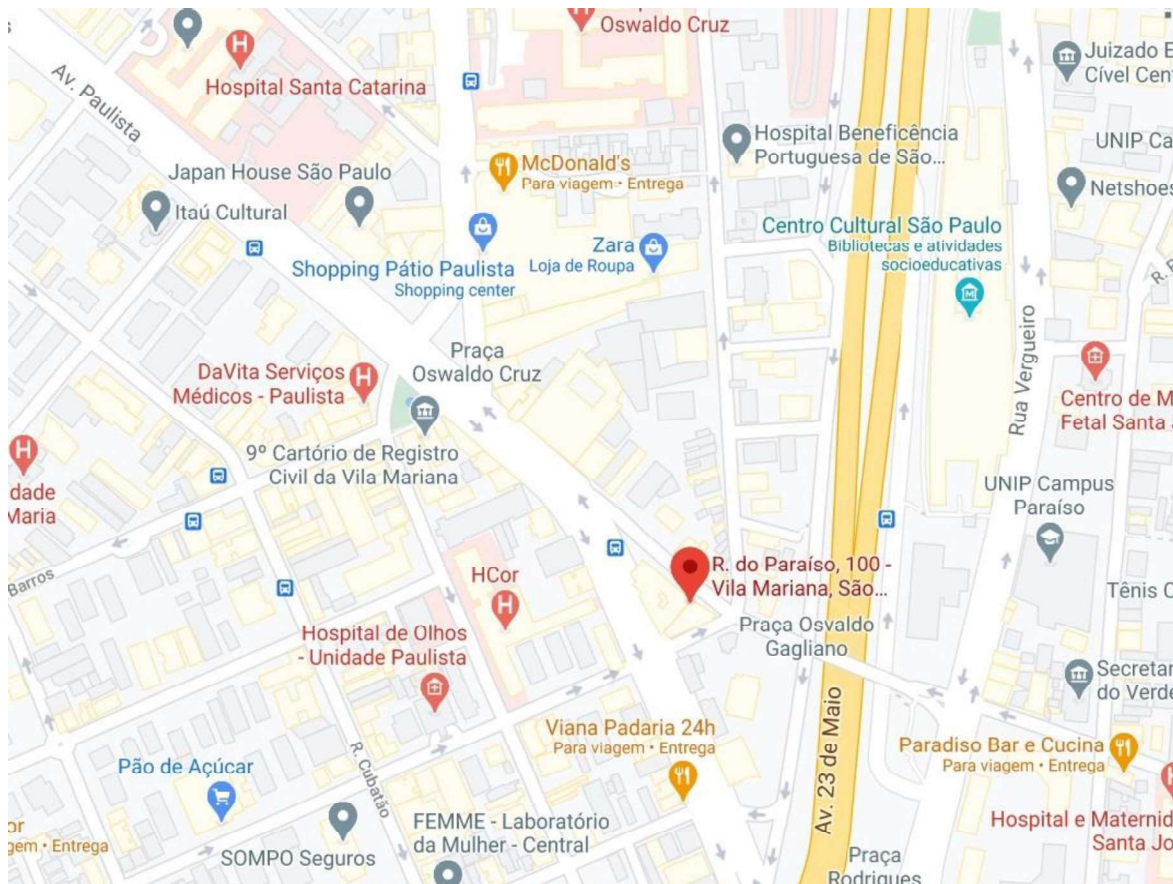
São Paulo, 14 de janeiro de 2021.



Alessandra Mantovani Dabdab

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando Rua do Paraíso nº 100



Foto 02 – Sala de estar

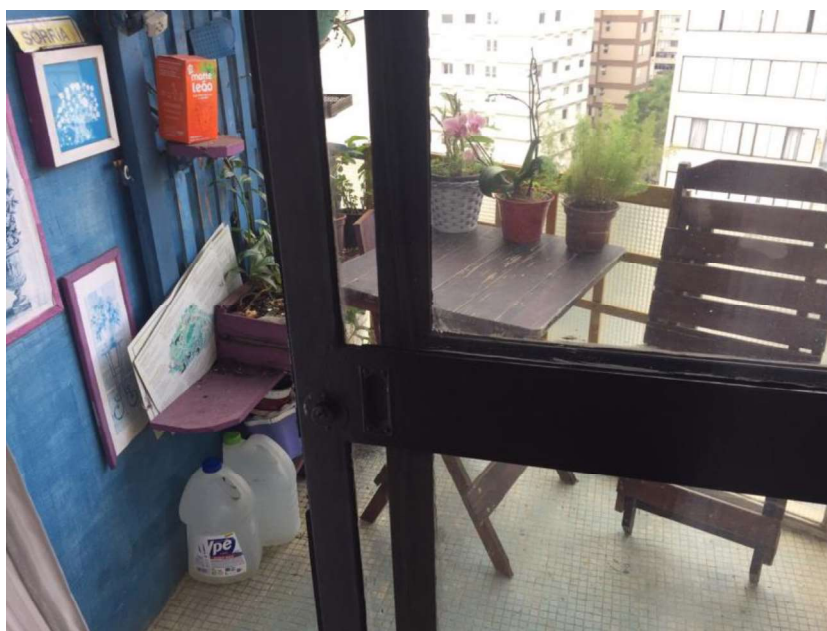


Foto 03 – Terraço da sala



Foto 04 – Sala de jantar



Foto 05 – Cozinha



Foto 06 – Área de serviços



Foto 07 – Banheiro de empregada



Foto 08 – Quarto de empregada

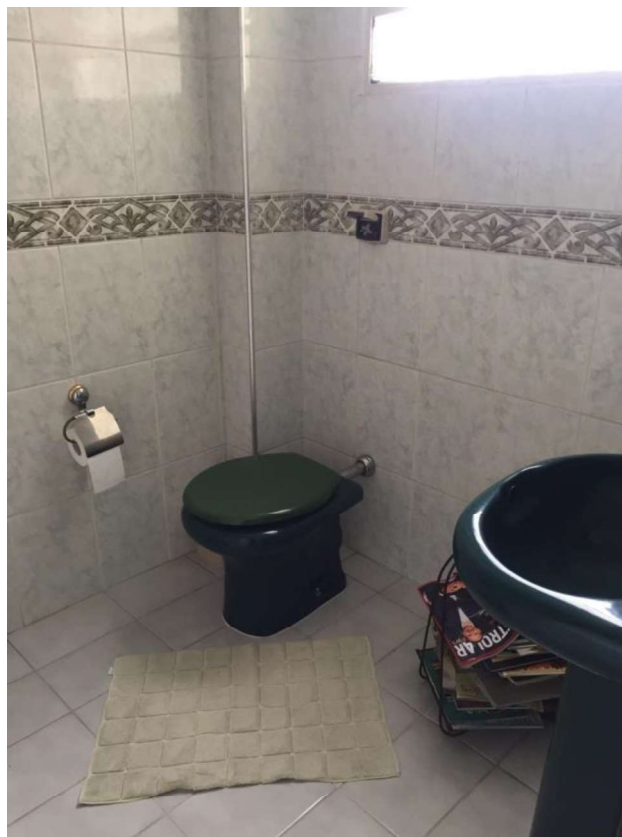


Foto 09 – Lavabo



Foto 10 – Suíte



Foto 11 – Banheiro da suíte

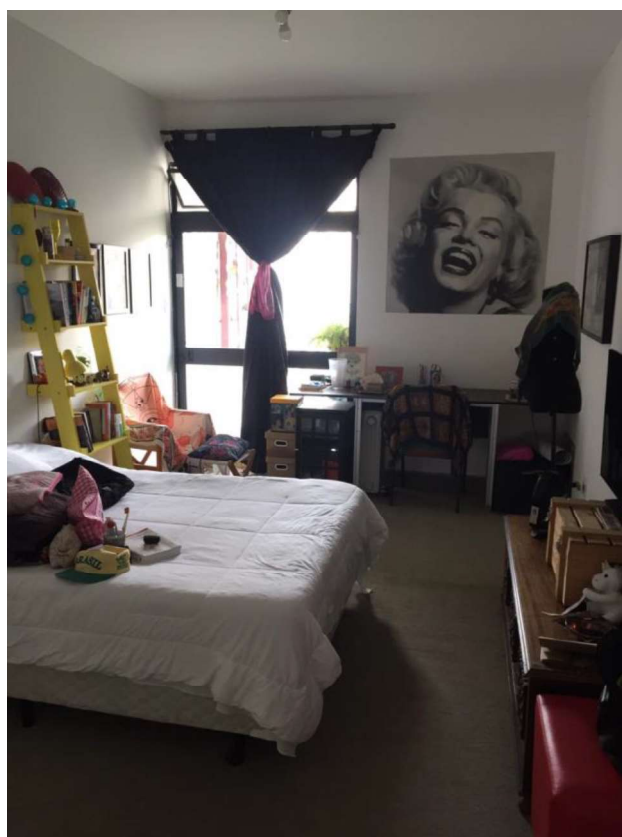


Foto 12 – Dormitório



Foto 13 – Dormitório

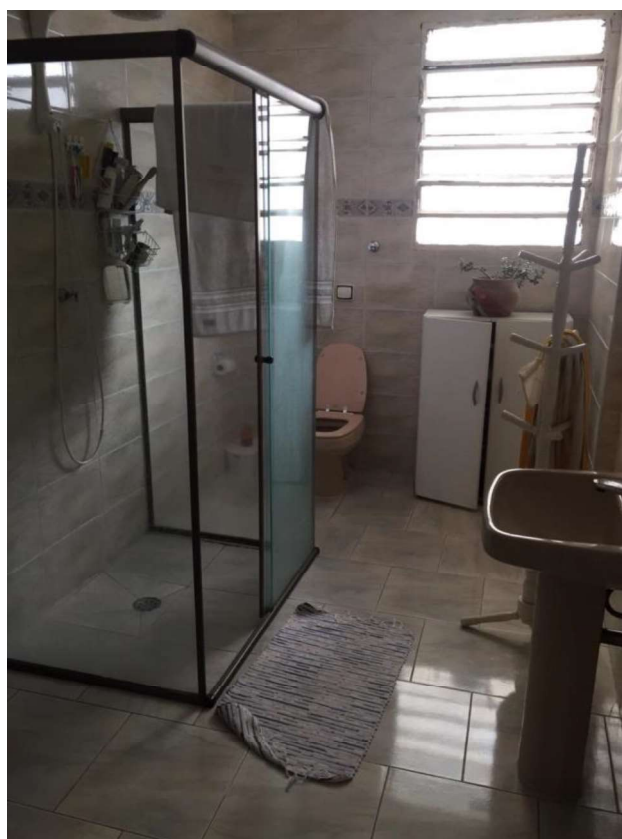


Foto 14 – Banheiro

Entorno:



Foto 15 – Rua do Paraíso



Foto 16 – Rua do Paraíso

Elementos comparativos:



Foto 17 – Elementos comparativos 01 a 04

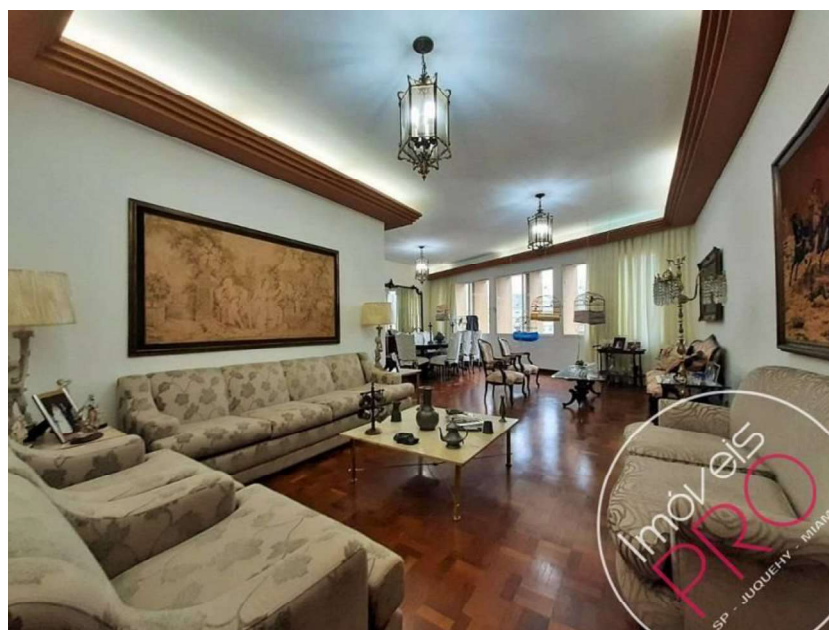


Foto 18 – Elemento comparativo 05

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

Ação: **Cumprimento de sentença - Direitos /Deveres do Condômino**
Processo: **0045208-37.2019.8.26.0100**
Requerente: **Condomínio Edifício Dona Milene**
Requerida: **Sarah Atra Nascimento Silva e outro**

Alessandra Mantovani Dabdab, arquiteta, perita judicial e compromissada nos autos em referência, tendo recebido críticas a respeito de seu Laudo vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado nos seguintes

ESCLARECIMENTOS

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 295, a signatária apresenta à Vossa Excelência os presentes Esclarecimentos do Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número 32 do Condomínio Edifício Dona Milene, com endereço à Av. Bernardino de Campos, nº 207 e Rua do Paraíso nº 100 – Vila Mariana – São Paulo SP.

2. CRÍTICAS POR PARTE DA REQUERIDA, nos Autos às fls. 278/280.

2.1. A Requerida alega que foram utilizadas apenas 05 elementos comparativos.

Esclarecimentos: A “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011” permite o uso de 05 elementos comparativos.

2.2. A Requerida alega que o elemento nº 05 não tem identificação.

Esclarecimentos: O elemento comparativo nº 05 possui identificação com o nome e telefone da imobiliária e o código do imóvel.

2.3. A Requerida alega que o elemento nº 05 não possui vaga de garagem.

Esclarecimentos: A falta da vaga de garagem gerou a área ponderada, de maneira que esta diferença foi devidamente considerada nos cálculos de homogeneização.

2.4. A Requerida alega que o Laudo foi protocolado no mesmo dia da vistoria.

Esclarecimentos: Todo o trabalho de mercado foi realizado antes do dia da vistoria.

3. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, é confirmado que o valor da unidade autônoma ou apartamento de número 32 do Condomínio Edifício Dona Milene, com endereço à Av. Bernardino de Campos, nº 207 e Rua do Paraíso nº 100 – Vila Mariana – São Paulo SP, para pagamento a vista em janeiro de 2021 é:

V = R\$ 1.108.000,00


Janeiro /2021

(um milhão e cento e oito mil reais)

4. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^ª, são encerrados os presentes Esclarecimentos, compostos por 04 (quatro) folhas.

São Paulo, 05 de abril de 2021.



Alessandra Mantovani Dabdab