

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

Ação: **Execução de Título Extrajudicial - Mútuo**
Processo: **nº 1064826-24.2014.8.26.0100**
Requerente: **Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária**
Requerida: **R2 Construtora e Incorporadora SPE Ltda. 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

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 1690, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação dos Imóveis referentes às unidades autônomas ou apartamentos a seguir descritos e vagas de automóveis, pertencentes ao Condomínio Residencial La Pierre Blanc, com endereço à Rua da Bugarvília, 494 – Bairro Pedra Branca – Cidade de Palhoça – SC.

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. IMÓVEIS AVALIANDOS:

Cartório de Registro de Imóveis de Palhoça – SC

1) Matrícula 77.441 – **Apto 101** – fls. 613

Área privativa: 95,98m²

Área comum: 27,2356m²

Área total: 123,2156m²

2,2773% - terreno = 360,00m² regular

01 vaga

(c)

2) Matrícula 77.448 – **Apto 102** - fls. 1254

Área privativa: 98,88m²

Área comum: 28,0585m²

Área total: 126,9385m²

01 vaga

(c)

3) Matrícula 77.455 – **Apto 103** – fls. 1258

Área privativa: 103,88m²

Área comum: 29,477m²

Área total: 133,3574m²

02 vagas

(e)

4) Matrícula 77.462 – **Apto 104** – fls. 1262

Área privativa: 100,71m²

Área comum: 28,5778m²

Área total: 129,2878m²

02 vagas

(c)

5) Matrícula 77.442 – **Apto 201** – fls.629

Área privativa: 95,98m²

Área comum: 27,2356m²

Área total: 123,2156m²

01 vaga

(c)

6) Matrícula 77.449 – **Apto 202** – fls. 633

Área privativa: 98,88m²

Área comum: 28,0585m²

Área total: 126,9385m²

01 vaga

(c)

7) Matrícula 77.456 – **Apto 203** – fls.637

Área privativa: 103,88m²

Área comum: 29,4774m²

Área total: 133,3574m²

02 vagas

(c)

8) Matrícula 77.463 – **Apto 204** – fls. 1270

Área privativa: 100,71m²

Área comum: 28,5778m²

Área total: 129,2878m²

02 vagas

(e)

9) Matrícula 77.443 – **Apto 301** – fls. 1266

Área privativa: 95,98m²

Área comum: 27,2356m²

Área total: 123,2156m²

01 vaga

(c)

10) Matrícula 77.450 – **Apto 302** – fls. 1274

Área privativa: 98,88m²

Área comum: 28,0585m²

Área total: 126,9385m²

01 vaga

(c)

11) Matrícula 77.457 – **Apto 303** – fls. 653

Área privativa: 103,88m²

Área comum: 29,4774m²

Área total: 133,3574m²

02 vagas

(c)

12) Matrícula 77.464 – **Apto 304** – fls. 657

Área privativa: 100,71m²

Área comum: 29,4774m²

Área total: 129,2878m²

02 vagas

(c)

13) Matrícula 77.444 – **Apto 401** – fls. 1282

Área privativa: 95,98m²

Área comum: 27,2356m²

Área total: 123,2156m²

01 vaga

(e)

14) Matrícula 77.451 – **Apto 402** – fls. 1286

Área privativa: 98,88m²

Área comum: 28,0585m²

Área total: 126,9385m²

01 vaga

(c)

15) Matrícula 77.458 – **Apto 403** – fls. 669

Área privativa: 103,88m²

Área comum: 29,4774m²

Área total: 133,3574m²

02 vagas

(c)

16) Matrícula 77.465 – **Apto 404** – fls. 673

Área privativa: 100,71m²

Área comum: 28,5778m²

Área total: 129,2878m²

02 vagas

(e)

17) Matrícula 77.445 – **Apto 501** – fls. 1278

Área privativa: 95,98m²

Área comum: 27,2356m²

Área total: 123,2156m²

01 vaga

(c)

18) Matrícula 77.452 – **Apto 502** – fls. 1290

Área privativa: 98,98m²

Área comum: 28,0585m²

Área total: 126,9385m²

01 vaga

(c)

19) Matrícula 77.447 – **Apto 701** – fls. 1294

Área privativa: 95,98m²

Área comum: 27,2356m²

Área total: 123,2156m²

01 vaga

(e)

20) Matrícula 77.454 – **Apto 702** – fls. 1302

Área privativa: 98,98m²

Área comum: 28,0585m²

Área total: 126,9385m²

01 vaga

(c)

21) Matrícula 77.461 – **Apto 703** – fls.

Área privativa: 103,88m²

Área comum: 29,4774m²

Área total: 133,3574m²

02 vagas

(c)

22) Matrícula 77.468 – **Apto 704** – fls.

Área privativa: 100,71m²

Área comum: 28,5778m²

Área total: 129,2878m²

02 vagas

(c)

23) Matrícula 77.469 – **Apto 801** – fls. 1298

Área privativa: 115,52m²

Área comum: 32,7804m²

Área total: 148,3004m²

04 vagas

(f)

24) Matrícula 77.473 – **Apto 804** – fls. 1306

Área privativa: 186,11m²

Área comum: 44,3863m²

Área total: 230,4963m²

04 vagas

(c)

Vagas de automóvel: foi constatado que houve alterações na localização das vagas.

Matrículas:

77.489 vaga 24 - G2

77.490 vaga 25 – G2

77.491 vaga 26 – G1

77.492 vaga 27 – G1

77.493 vaga 28 – G1

77.509 vaga 46 – G1

77.510 vaga 47 – G1

77.511 vaga 48 – G1

77.512 vaga 49 - G3 – foi constatado que esta vaga não existe mais.

3. VISTORIA

3.1.

A Vistoria foi realizada no dia 05 de maio de 2020.

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

Acompanharam a Vistoria o Sr. Alexandre Martim Kafer da Silva (Assistente Técnico da Requerida), Sr. Diogo Felipe Fernandez (Assistente Técnico do Requerente) e o Síndico Sr. Mário Marcio Tabox.

Não foi possível vistoriar todos os apartamentos. Os apartamentos vistoriados serviram como base de referência para os outros.

3.2. Características da região:

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

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

3.3. Melhoramentos Públicos

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

3.4. Os Imóveis Avaliandos

O terreno onde estão situados os edifícios possui formato irregular e dá frente para a Rua da Bugarvília. O Condomínio Residencial La Pierre Blanc é formado por um bloco de edifício, com 4 apartamentos em cada um dos 7 andares tipo e coberturas.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

3.5. Apartamentos nº 101, 201, 301, 501, 701, 102, 202, 302, 402, 502 e 702

Os apartamentos avaliandos tem uma idade aparente de 6 anos; possuem 123,2156m² de área construída total, sendo:

Área privativa: 95,98m²

Área comum: 27,2356m²

Os apartamentos possuem uma sala com terraço, três dormitórios (sendo uma suíte) dois banheiros, uma cozinha e uma área de serviços. Possuem uma vaga para automóvel.

O apartamento apresenta piso em porcelanato em todos os ambientes. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, laje com massa e pintada com tinta látex e caixilhos de pvc.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

3.6. Apartamentos nº 103, 203, 303, 503, 703, 104, 204, 304, 404, 504 e 704

Os apartamentos avaliados tem uma idade aparente de 6 anos; possuem 133,3574m² de área construída total, sendo:

Área privativa: 103,88m²

Área comum: 29,477m²

Os apartamentos possuem uma sala com terraço, três dormitórios (sendo uma suíte) dois banheiros, uma cozinha e uma área de serviços. Possuem duas vagas para automóvel.

A diferença dos apartamentos 104, 703 e 704 é que possuem dois dormitórios (sendo uma suíte) e sala maior.

O apartamento apresenta piso em porcelanato em todos os ambientes. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, laje com massa e pintada com tinta látex e caixilhos de pvc.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

3.7. Apartamento nº 801

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 6 anos; possui 148,3004m² de área construída total, sendo:

Área privativa: 115,52m²

Área comum: 32,7804m²

O apartamento possui uma sala com terraço, três dormitórios (sendo uma suíte) dois banheiros, uma cozinha e uma área de serviços. Na cobertura há uma sala, um banheiro, uma jacuzzi e uma área descoberta. Possui quatro vagas para automóvel.

O apartamento está e final de obra, sem acabamentos e peças sanitárias.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

3.8. Apartamento nº 804

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 6 anos; possui 230,4963m² de área construída total, sendo:

Área privativa: 186,11m²

Área comum: 44,3863m²

O apartamento possui uma sala com terraço, três dormitórios (sendo uma suíte) dois banheiros, uma cozinha e uma área de serviços. Na cobertura há uma sala, um banheiro, uma jacuzzi e uma área descoberta. Possui quatro vagas para automóvel.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

4. INFRA-ESTRUTURA DO CONDOMÍNIO

-Salão de festas com espaço gourmet, Home Theater, Piscina com raia na cobertura, sauna úmida e Playground.

5. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

5.1. 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.

5.2. 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".

6. AVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS 101, 201, 301, 501, 102, 202, 30, 402, 502 e 702.

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 superior, com todos os melhoramentos, com 6 anos de idade aparente. Estado de conservação regular.

O item 12 deste Laudo apresenta os elementos comparativos 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 = 6 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $6/60 = 0,10$. Com esse valor, usa-se 10% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "c" é encontrado o índice 0,921. Foi escolhida a fileira "c" por se tratar de imóvel com estado de conservação regular.

$$Foc = 0,2 + 0,921 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,921 \times 0,8 = 0,2 + 0,737 = 0,937$$

$$Foc = 0,937$$

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.

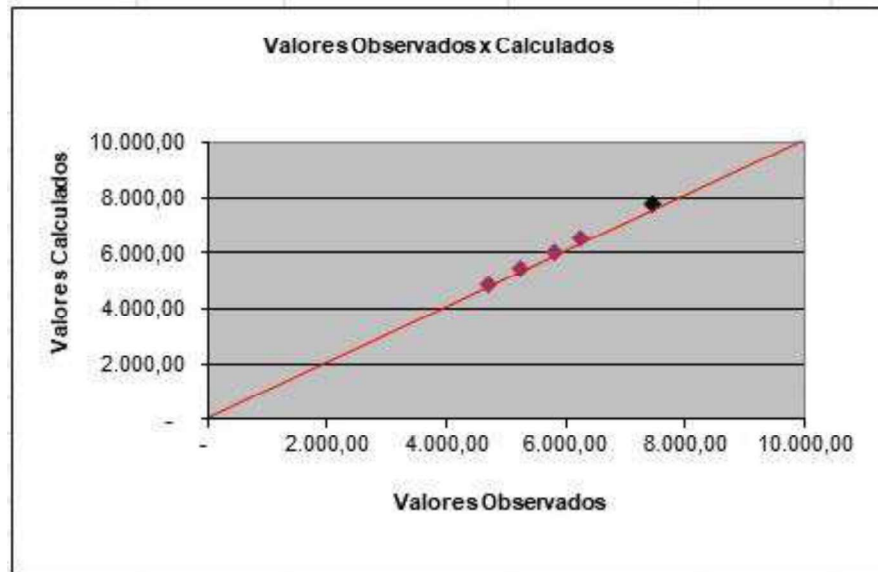
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 2,406

6.1.

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	qt R\$/m²	qc R\$/m²	Parcela Terreno P%	Fator	Variação R\$/m²	V1 R\$/m²	Parcela Construção P%	Fator	Variação R\$/m²	V2 R\$/m²	Valor Final R\$/m²		
1	7.450,30	100,00	169.000	4	2.406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	7.450,30	56,80%	1,043	321,68	7.771,98	7.771,98		
2	4.687,50	100,00	96.000	1	2.406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	4.687,50	56,80%	1,043	202,39	4.889,89	4.889,89		
3	5.801,65	100,00	121.000	2	2.406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	5.801,65	56,80%	1,043	250,50	6.052,15	6.052,15		
4	6.260,87	100,00	92.000	1	2.406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	6.260,87	56,80%	1,043	270,32	6.531,19	6.531,19		
5	5.230,77	100,00	117.000	2	2.406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	5.230,77	56,80%	1,043	225,85	5.456,62	5.456,62		
6	6.000,00	100,00	117.000	2	2.406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	6.000,00	56,80%	1,043	259,06	6.259,06	6.259,06		
Média	5.905,18											5.905,18				6.160,15	6.160,15		
Desvio padrão	945,64											945,64				986,47	986,47		
Cv	16,01%											16,01%				16,01%	16,01%		
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando Índice Fiscal = 100,00 Área Terreno = 2805,98 Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00 Coeficiente de Aproveitamento = 10,0 Índice Padrão Construção = 2.406 Foc (6 anos; estado c) = 0,937																			
Limite inferior (-30%) Limite Superior (+30%) Elementos Discrepantes Média Saneada																			
4.312,10 8.008,19 nenhum 6.160,15																			

N	Observados	Calculados
1	7.450,30	7.771,98
2	4.687,50	4.889,89
3	5.801,65	6.052,15
4	6.260,87	6.531,19
5	5.230,77	5.456,62
6	6.000,00	6.259,06



7. AVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS 401 e 701

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 superior, com todos os melhoramentos, com 6 anos de idade aparente. Estado de conservação regular.

O item 12 deste Laudo apresenta os elementos comparativos 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 = 6 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $6/60 = 0,10$. Com esse valor, usa-se 10% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente “K” e na fileira “e” é encontrado o índice 0,921. Foi escolhida a fileira “e” por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,774 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,774 \times 0,8 = 0,2 + 0,619 = 0,819$$
$$Foc = 0,819$$

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.

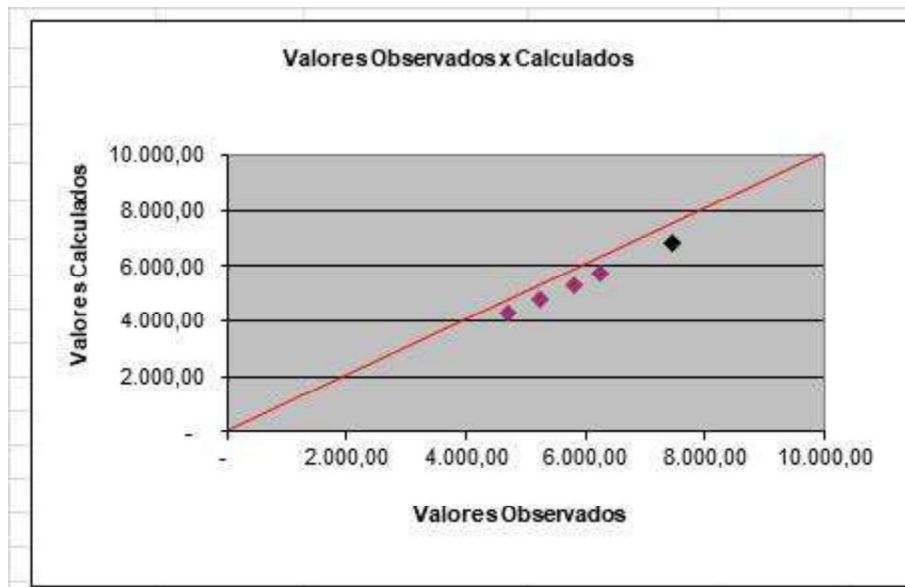
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 2,406

7.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																	
1	2					3				4				5			
Elemento	Dados do Comparativo					Localização				Idade e Padrão Construtivo				Composição dos Fatores			
	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m²	Vagas de Garagem	Ic	Foc	qt 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	7.450,30	100,00	169.000	4	2.406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	7.450,30	96,80%	0,916	-624,06	6.826,24	6.826,24
2	4.687,50	100,00	96.000	1	2.406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	4.687,50	96,80%	0,916	-392,64	4.294,86	4.294,86
3	5.801,65	100,00	121.000	2	2.406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	5.801,65	96,80%	0,916	-485,96	5.315,69	5.315,69
4	6.260,87	100,00	92.000	1	2.406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	6.260,87	96,80%	0,916	-524,43	5.736,44	5.736,44
5	5.230,77	100,00	117.000	2	2.406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	5.230,77	96,80%	0,916	-438,14	4.792,62	4.792,62
6	6.000,00	100,00	117.000	2	2.406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	6.000,00	96,80%	0,916	-502,58	5.497,42	5.497,42
Média	5.905,18											5.905,18				5.410,55	5.410,55
Desvio padrão	945,64											945,64				866,43	866,43
Cv	16,01%											16,01%				16,01%	16,01%
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando Índice Fiscal = 100,00 Área Terreno = 2805,98 Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00 Coeficiente de Aproveitamento = 10,0 Índice Padrão Construção = 2.406 Foc (6 anos: estado e) = 0,819																	
Limite inferior (-30%) 3.787,38 Limite Superior (+30%) 7.033,71 Elementos Discrepantes nenhum Média Saneada 5.410,55																	

N	Observados	Calculados
1	7.450,30	6.826,24
2	4.687,50	4.294,86
3	5.801,65	5.315,69
4	6.260,87	5.736,44
5	5.230,77	4.792,62
6	6.000,00	5.497,42



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/05/2020 às 06:37, sob o número WJMJ20405983263 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1064826-24.2014.8.26.0100 e código 8FDE024

8. AVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS 203, 303, 403 e 703, 104, 304, 704

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 superior, com todos os melhoramentos, com 6 anos de idade aparente. Estado de conservação regular.

O item 12 deste Laudo apresenta os elementos comparativos 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 = 6 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $6/60 = 0,10$. Com esse valor, usa-se 10% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente “K” e na fileira “c” é encontrado o índice 0,921. Foi escolhida a fileira “c” por se tratar de imóvel com estado de conservação regular.

$$Foc = 0,2 + 0,921 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,921 \times 0,8 = 0,2 + 0,737 = 0,937$$
$$Foc = 0,937$$

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.

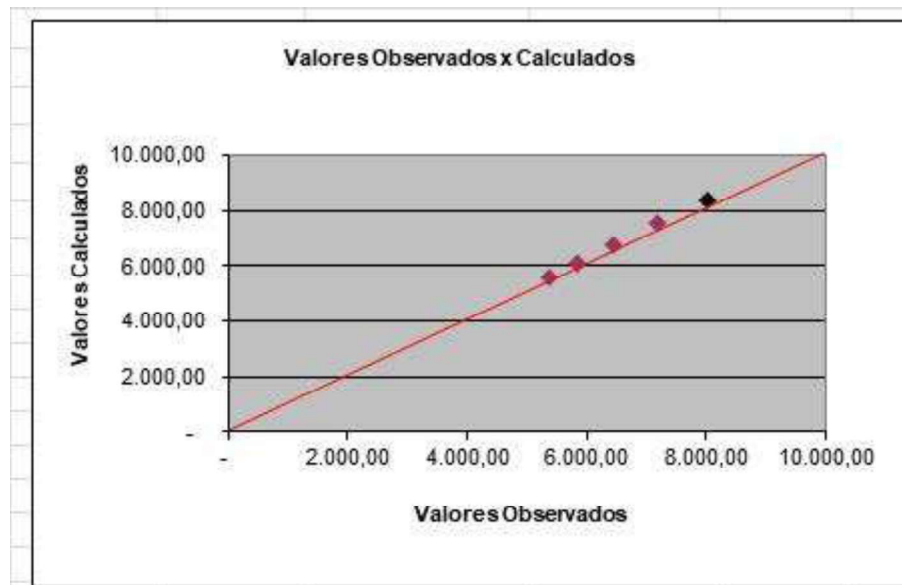
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 2,406

8.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																	
1	2					3			4		5						
Elemento	Dados do Comparativo					Localização			Idade e Padrão Construtivo		Composição dos Fatores						
	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m²	Vagas de Garagem	Ic	Foc	qt 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
1	8.019,75	100,00	157.000	4	2,406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	8.019,75	96,80%	1,043	346,27	8.366,01	8.366,01
2	5.357,14	100,00	84.000	1	2,406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	5.357,14	96,80%	1,043	231,30	5.588,45	5.588,45
3	6.440,37	100,00	109.000	2	2,406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	6.440,37	96,80%	1,043	278,07	6.718,44	6.718,44
4	7.200,00	100,00	80.000	1	2,406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	7.200,00	96,80%	1,043	310,87	7.510,87	7.510,87
5	5.828,57	100,00	105.000	2	2,406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	5.828,57	96,80%	1,043	251,66	6.080,23	6.080,23
6	6.685,71	100,00	105.000	2	2,406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	6.685,71	96,80%	1,043	288,67	6.974,38	6.974,38
Média	6.588,59											6.588,59				6.873,06	6.873,06
Desvio padrão	953,68											953,68				994,86	994,86
Cv	14,47%											14,47%				14,47%	14,47%
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando											Limite inferior (-30%)		4.811,14				
Índice Fiscal =											Limite Superior (+30%)		8.934,98				
Área Terreno =											Elementos Discrepantes		nenhum				
Valor Unitário do Terreno na região =											Média Saneada		6.873,06				
Coeficiente de Aproveitamento =																	
Índice Padrão Construção =																	
Foc (6 anos estado c) =																	

N	Observados	Calculados
1	8.019,75	8.366,01
2	5.357,14	5.588,45
3	6.440,37	6.718,44
4	7.200,00	7.510,87
5	5.828,57	6.080,23
6	6.685,71	6.974,38



9. AVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS 103, 204, 404

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 superior, com todos os melhoramentos, com 6 anos de idade aparente. Estado de conservação necessitando de reparos simples.

O item 12 deste Laudo apresenta os elementos comparativos 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 = 6 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $6/60 = 0,10$. Com esse valor, usa-se 10% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente “K” e na fileira “e” é encontrado o índice 0,921. Foi escolhida a fileira “e” por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,774 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,774 \times 0,8 = 0,2 + 0,619 = 0,819$$
$$Foc = 0,819$$

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.

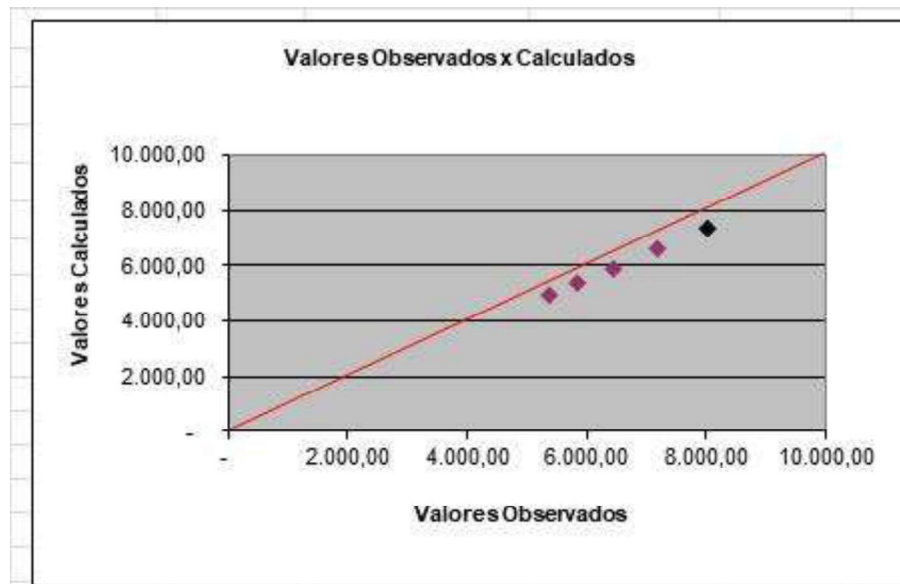
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 2,406

9.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado															
1	2					3					4				5
Elemento	Dados do Comparativo					Localização					Idade e Padrão Construtivo				Composição dos Fatores Valor Final R\$/m²
	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m²	Vagas de Garagem	Ic	Foc	qt R\$/m²	qc R\$/m²	Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m²	Parcela Construção Pc%	Fator	Variação R\$/m²	
1	8.019,75	100,00	157,000	4	2,406	0,897	200,00	5.054,47	3,20%	1,000	0,00	96,80%	0,916	-671,76	7.347,99
2	5.357,14	100,00	84,000	1	2,406	0,897	200,00	5.054,47	3,20%	1,000	0,00	96,80%	0,916	-448,73	4.908,41
3	6.440,37	100,00	109,000	2	2,406	0,897	200,00	5.054,47	3,20%	1,000	0,00	96,80%	0,916	-539,46	5.900,90
4	7.200,00	100,00	80,000	1	2,406	0,897	200,00	5.054,47	3,20%	1,000	0,00	96,80%	0,916	-603,09	6.596,91
5	5.828,57	100,00	105,000	2	2,406	0,897	200,00	5.054,47	3,20%	1,000	0,00	96,80%	0,916	-488,22	5.340,35
6	6.685,71	100,00	105,000	2	2,406	0,897	200,00	5.054,47	3,20%	1,000	0,00	96,80%	0,916	-560,01	6.125,70
Média	6.588,59														6.036,71
Desvio padrão	953,68														873,80
Cv	14,47%														14,47%
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando Índice Fiscal = 100,00 Área Terreno = 2805,96 Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00 Coeficiente de Aproveitamento = 10,0 Índice Padrão Construção = 2,406 Foc. (6 anos, estado ϵ) = 0,819															
Limite Inferior (-30%) Limite Superior (+30%) Elementos Discrepantes Média Saneada															
4.225,70 7.847,72 nenhum 6.036,71															

N	Observados	Calculados
1	8.019,75	7.347,99
2	5.357,14	4.908,41
3	6.440,37	5.900,90
4	7.200,00	6.596,91
5	5.828,57	5.340,35
6	6.685,71	6.125,70



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/05/2020 às 06:37, sob o número WJMJ20405983263 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1064826-24.2014.8.26.0100 e código 8FDE024

10. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO 801

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 superior, com todos os melhoramentos, com 6 anos de idade aparente. Estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes.

O item 12 deste Laudo apresenta os elementos comparativos 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 = 6 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $6/60 = 0,10$. Com esse valor, usa-se 10% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente “K” e na fileira “f” é encontrado o índice 0,921. Foi escolhida a fileira “e” por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes.

$$Foc = 0,2 + 0,774 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,774 \times 0,8 = 0,2 + 0,619 = 0,819$$
$$Foc = 0,819$$

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.

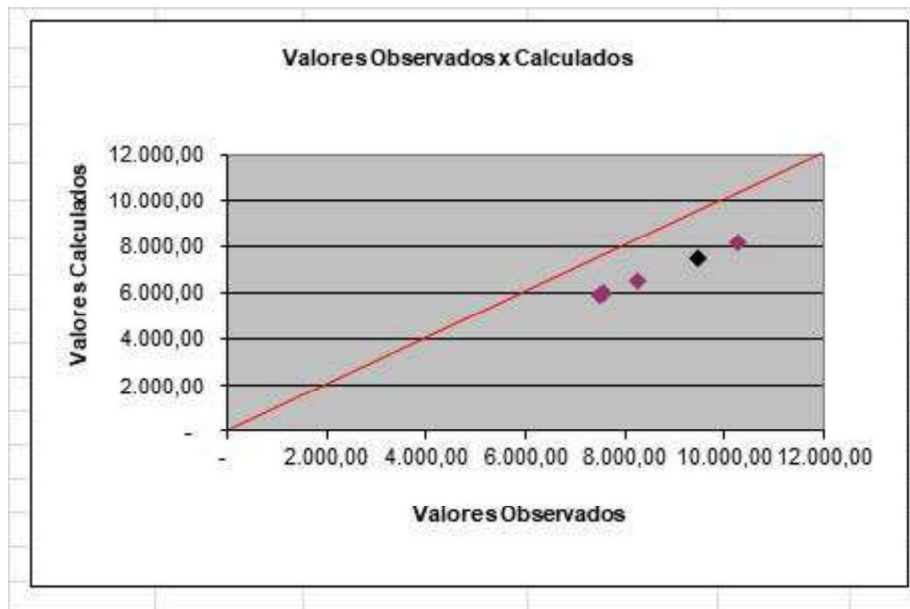
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 2,406

10.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																	
1	2					3					4				5		
Elemento	Dados do Comparativo					Localização					Idade e Padrão Construtivo				Composição dos Fatores		
	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 Pt%	Fator	Variação R\$/m ²	V1 R\$/m ²	Parcela Construção Pc%	Fator		Variação R\$/m ²	V2 R\$/m ²
1	9.466,92	100,00	133,000	4	2,406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	9.466,92	96,80%	0,793	-1.962,00	7.504,91	7.504,91
2	7.500,00	100,00	60,000	1	2,406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	7.500,00	96,80%	0,793	-1.554,36	5.945,64	5.945,64
3	8.258,82	100,00	85,000	2	2,406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	8.258,82	96,80%	0,793	-1.711,63	6.547,20	6.547,20
4	10.285,71	100,00	56,000	1	2,406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	10.285,71	96,80%	0,793	-2.131,70	8.154,02	8.154,02
5	7.555,56	100,00	81,000	2	2,406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	7.555,56	96,80%	0,793	-1.565,88	5.989,68	5.989,68
6	8.666,67	100,00	81,000	2	2,406	0,897	200,00	6.054,47	3,20%	1,000	0,00	8.666,67	96,80%	0,793	-1.796,15	6.870,51	6.870,51
Média	8.622,28											8.622,28				6.835,33	6.835,33
Desvio padrão	1.096,53											1.096,53				869,28	869,28
Cv	12,72%											12,72%				12,72%	12,72%
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando Índice Fiscal = 100,00 Área Terreno = 2805,98 Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00 Coeficiente de Aproveitamento = 10,0 Índice Padrão Construção = 2,406 Foc. (6 anos: estado f) = 0,705																	
Limite Inferior (-30%) Limite Superior (+30%) Elementos Discrepantes Média Saneada 4.784,73 8.885,92 nenhum 6.835,33																	

N	Observados	Calculados
1	9.466,92	7.504,91
2	7.500,00	5.945,64
3	8.258,82	6.547,20
4	10.285,71	8.154,02
5	7.555,56	5.989,68
6	8.666,67	6.870,51



11. AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO 804

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 superior, com todos os melhoramentos, com 6 anos de idade aparente. Estado de conservação regular.

O item 12 deste Laudo apresenta os elementos comparativos 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 = 6 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $6/60 = 0,10$. Com esse valor, usa-se 10% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente “K” e na fileira “c” é encontrado o índice 0,921. Foi escolhida a fileira “c” por se tratar de imóvel com estado de conservação regular.

$$Foc = 0,2 + 0,921 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,921 \times 0,8 = 0,2 + 0,737 = 0,937$$
$$Foc = 0,937$$

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

12. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento avaliando em edifícios residenciais localizados no mesmo bairro. São características dos imóveis avaliando:

Localização: Rua da Buganvília, 494

Empreendimento: Condomínio Residencial La Pierre Blanc

Bairro: Pedra Branca

Cidade: Cidade de Palhoça – SC

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Residencial La Pierre Blanc

Localização: Rua da Buganvília, 494 – Pedra Branca - Palhoça – SC

Contato: Carlos Pimenta Negócios - Tel: (48) 3258.0839 (48) 99154.88930

Área útil: 133,00m²

Vagas de automóvel: 04

Idade aparente: 6 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 1.399.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Av. Pedra Branca, 80 – Pedra Branca - Palhoça – SC

Contato: Supervisão Comércio Imóveis tel: (48) 3224.3466

Área útil: 96,00m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 6 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 500.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Av. Pedra Branca, 2 – Pedra Branca - Palhoça – SC

Contato: Supervisão Comércio Imóveis tel: (48) 3224.3466

Área útil: 109,00m²

Vagas de automóvel: 02

Idade aparente: 6 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 780.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua dos Bem Te Vis, 21 – Pedra Branca - Palhoça – SC

Contato: Luiz Althoff Imóveis tel; (48) 3065.8080

Área útil: 92,00m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 6 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 640.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Av. Pedra Branca, 8 – Pedra Branca - Palhoça – SC

Contato: Supervisão Imóveis tel: (48) 9.9931.0334

Área útil: 94,00m²

Vagas de automóvel: 02

Idade aparente: 6 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 680.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

ELEMENTO Nº 06

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua da Praça, 241 – Pedra Branca - Palhoça – SC

Contato: Piassetta Imóveis tel: (48) 4141.4542

Área útil: 110,00m²

Vagas de automóvel: 02

Idade aparente: 6 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 780.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

13. CÁLCULO VALOR DOS APARTAMENTOS:

101, 201, 301, 501

Com os valores apresentados na planilha no item 6.1, tem-se que o valor unitário dos apartamentos avaliados, para a situação paradigma, com pagamento a vista em maio de 2020, é de R\$ 6.160,15 / m².

A área privativa do apartamento é 95,98m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 95,98 \times 6.160,15$$

$$VI = R\$ 591.250,99 \text{ ou } R\$ 591.000,00 \text{ (arredondados)}$$

14. CONCLUSÃO - VALOR DOS APARTAMENTOS 101, 201, 301, 501

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor de cada unidade autônoma ou apartamento abaixo descritos, pertencentes ao Condomínio Residencial La Pierre Blanc, com endereço à Rua da Buganvília, 494 – Bairro Pedra Branca – Cidade de Palhoça – SC, para pagamento a vista em maio de 2020 é:

Cada apartamento de número: **101, 201, 301, 501**

<p style="text-align: center;">V = R\$ 591.000,00</p> <p style="text-align: center;">Maio /2020</p>
--

(quinhentos e noventa e um mil reais)

15. CÁLCULO VALOR DOS APARTAMENTOS:

102, 202, 302, 402, 502, 702

Com os valores apresentados na planilha no item 6.1, tem-se que o valor unitário dos apartamentos avaliados, para a situação paradigma, com pagamento a vista em maio de 2020, é de R\$ 6.160,15 / m².

A área privativa do apartamento é 98,88m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 98,88 \times 6.160,15$$

$$VI = R\$ 609.115,42 \text{ ou } R\$ 609.000,00 \text{ (arredondados)}$$

16. CONCLUSÃO - VALOR DOS APARTAMENTOS 102, 202, 302, 402, 502, 702

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor de cada unidade autônoma ou apartamento abaixo descritos, pertencentes ao Condomínio Residencial La Pierre Blanc, com endereço à Rua da Buganvília, 494 – Bairro Pedra Branca – Cidade de Palhoça – SC, para pagamento a vista em maio de 2020 é:

Cada apartamento de número: **102, 202, 302, 402, 502, 702**

V = R\$ 609.000,00

Maio /2020

(seiscentos e nove mil reais)

17. CÁLCULO VALOR DOS APARTAMENTOS:

401 e 701

Com os valores apresentados na planilha no item 7.1, tem-se que o valor unitário dos apartamentos avaliados, para a situação paradigma, com pagamento a vista em maio de 2020, é de R\$ 5.410,55 / m².

A área privativa do apartamento é 95,98m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 95,98 \times 5.410,55$$

$$VI = R\$ 519.304,22 \text{ ou } R\$ 519.300,00 \text{ (arredondados)}$$

18. CONCLUSÃO - VALOR DOS APARTAMENTOS 401 e 701

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor de cada unidade autônoma ou apartamento abaixo descritos, pertencentes ao Condomínio Residencial La Pierre Blanc, com endereço à Rua da Buganvília, 494 – Bairro Pedra Branca – Cidade de Palhoça – SC, para pagamento a vista em maio de 2020 é:

Cada apartamento de número: **401 e 701**

V = R\$ 519.300,00

Maio /2020

(quinhentos e dezenove mil e trezentos reais)

19. CÁLCULO VALOR DOS APARTAMENTOS:

203, 303, 403, 703

Com os valores apresentados na planilha no item 8.1, tem-se que o valor unitário dos apartamentos avaliados, para a situação paradigma, com pagamento a vista em maio de 2020, é de R\$ 6.873,06 / m².

A área privativa do apartamento é 103,88m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 103,88 \times 6.873,06$$

$$VI = \text{R\$ } 713.973,90 \text{ ou } \text{R\$ } 714.000,00 \text{ (arredondados)}$$

20. CONCLUSÃO - VALOR DOS APARTAMENTOS:

203, 303, 403, 703

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor de cada unidade autônoma ou apartamento abaixo descritos, pertencentes ao Condomínio Residencial La Pierre Blanc, com endereço à Rua da Buganvília, 494 – Bairro Pedra Branca – Cidade de Palhoça – SC, para pagamento a vista em maio de 2020 é:

Cada apartamento de número: **203, 303, 403, 703**

V = R\$ 714.000,00

Maio /2020

(setecentos e quatorze mil reais)

21. CÁLCULO VALOR DOS APARTAMENTOS:

104, 304, 704

Com os valores apresentados na planilha no item 8.1, tem-se que o valor unitário dos apartamentos avaliados, para a situação paradigma, com pagamento a vista em maio de 2020, é de R\$ 6.873,06 / m².

A área privativa do apartamento é 100,71m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 100,71 \times 6.873,06$$

$$VI = R\$ 692.186,28 \text{ ou } R\$ 692.000,00 \text{ (arredondados)}$$

22. CONCLUSÃO - VALOR DOS APARTAMENTOS:

104, 304, 704

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor de cada unidade autônoma ou apartamento abaixo descritos, pertencentes ao Condomínio Residencial La Pierre Blanc, com endereço à Rua da Buganvília, 494 – Bairro Pedra Branca – Cidade de Palhoça – SC, para pagamento a vista em maio de 2020 é:

Cada apartamento de número: **104, 304, 704**

V = R\$ 692.000,00

Maio /2020

(seiscentos e noventa e dois mil reais)

23. CÁLCULO VALOR DO APARTAMENTO:**103**

Com os valores apresentados na planilha no item 9.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em maio de 2020, é de R\$ 6.036,71 / m².

A área privativa do apartamento é 100,71m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 103,88 \times 6.036,71$$

$$VI = R\$ 607.957,13 \text{ ou } R\$ 608.000,00 \text{ (arredondados)}$$

24. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO:**103**

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento, pertencente ao Condomínio Residencial La Pierre Blanc, com endereço à Rua da Buganvília, 494 – Bairro Pedra Branca – Cidade de Palhoça – SC, para pagamento a vista em maio de 2020 é:

V = R\$ 608.000,00

Maio /2020

(seiscentos e oito mil reais)

25. CÁLCULO VALOR DOS APARTAMENTOS:

204 e 404

Com os valores apresentados na planilha no item 9.1, tem-se que o valor unitário dos apartamentos avaliados, para a situação paradigma, com pagamento a vista em maio de 2020, é de R\$ 6.036,71 / m².

A área privativa do apartamento é 100,71m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 100,71 \times 6.036,71$$

$$VI = R\$ 607.957,13 \text{ ou } R\$ 608.000,00 \text{ (arredondados)}$$

26. CONCLUSÃO - VALOR DOS APARTAMENTOS:

204 e 404

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor de cada unidade autônoma ou apartamento abaixo descritos, pertencentes ao Condomínio Residencial La Pierre Blanc, com endereço à Rua da Buganvília, 494 – Bairro Pedra Branca – Cidade de Palhoça – SC, para pagamento a vista em maio de 2020 é:

Cada apartamento de número: **204 e 404**

V = R\$ 608.000,00

Maio /2020

(seiscentos e oito mil reais)

27. CÁLCULO VALOR DO APARTAMENTO:**801**

Com os valores apresentados na planilha no item 10.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em maio de 2020, é de R\$ 6.835,33 / m².

A área privativa do apartamento é 115,52m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 115,52 \times 6.835,33$$

$$VI = R\$ 789.616,83 \text{ ou } R\$ 790.000,00 \text{ (arredondados)}$$

28. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO:**801**

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento, pertencente ao Condomínio Residencial La Pierre Blanc, com endereço à Rua da Buganvília, 494 – Bairro Pedra Branca – Cidade de Palhoça – SC, para pagamento a vista em maio de 2020 é:

V = R\$ 790.000,00

Maio /2020

(setecentos e noventa mil reais)

29. CÁLCULO VALOR DO APARTAMENTO:**804**

Com os valores apresentados na planilha no item 10.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em maio de 2020, é de R\$ 8.994,56 / m².

A área privativa do apartamento é 186,11m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 186,11 \times 8.994,56$$

$$VI = \text{R\$ } 1.673.977,90 \text{ ou } \text{R\$ } 1.674.000,00 \text{ (arredondados)}$$

30. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO:**804**

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento, pertencente ao Condomínio Residencial La Pierre Blanc, com endereço à Rua da Buganvília, 494 – Bairro Pedra Branca – Cidade de Palhoça – SC, para pagamento a vista em maio de 2020 é:

V = R\$ 1.674.000,00

Maio /2020

(um milhão e seiscentos e setenta e quatro mil reais)

31. VALOR DE CADA VAGA DE GARAGEM:

Devido a escassez de elementos comparativos na região, foi adotado o valor comercializado pela vaga no próprio condomínio em novembro de 2016.

R\$ 30.000,00. Cálculo de atualização:

Valor em nov/16	Atualização pelo índice Fipezap		Valor em nov/19
	Índice em nov/16	Índice em nov/19	
1	2	3	4
-	-	-	$[1] / [2] \times [3]$
30.000,00	40,100000	52,270000	39.104,74

**Cada vaga tem o valor atual de R\$ 39.000,00 (trinta e nove mil reais)
arredondados**

32. RESUMO DO RESULTADO DA AVALIAÇÃO DE CADA IMÓVEL, BASE DE CÁLCULO MAIO 2020.

Apartamento	Matrícula	Valor estimado
101	77.441	R\$ 591.000,00
102	77.448	R\$ 609.000,00
103	77.455	R\$ 608.000,00
104	77.462	R\$ 692.000,00
201	77.442	R\$ 591.000,00
202	77.449	R\$ 609.000,00
203	77.456	R\$ 714.000,00
204	77.463	R\$ 608.000,00
301	77.443	R\$ 591.000,00
302	77.450	R\$ 609.000,00
303	77.457	R\$ 714.000,00
304	77.464	R\$ 692.000,00
401	77.444	R\$ 519.300,00
402	77.451	R\$ 609.000,00
403	77.458	R\$ 714.000,00
404	77.465	R\$ 608.000,00
501	77.445	R\$ 591.000,00
502	77.452	R\$ 609.000,00
701	77.447	R\$ 519.300,00
702	77.454	R\$ 609.000,00
703	77.461	R\$ 714.000,00
704	77.468	R\$ 692.000,00
801	77.469	R\$ 790.000,00
804	77.473	R\$ 1.674.000,00
Vagas	Matrícula	Valor estimado
24 - G2	77.489	R\$ 39.000,00
25 - G2	77.490	R\$ 39.000,00
26 - G1	77.491	R\$ 39.000,00
27 - G1	77.492	R\$ 39.000,00
28 - G1	77.493	R\$ 39.000,00
46 - G1	77.509	R\$ 39.000,00
47 - G1	77.510	R\$ 39.000,00
48 - G1	77.511	R\$ 39.000,00

33. QUESITOS

33.1. Quesitos por parte do Requerente, nos Autos às fls. 1709.

- 1) *“Queira o Sr. Perito informar o valor de avaliação dos imóveis penhorados cujas matrículas foram juntas à presente execução, indicando suas principais características, tais como localização, extensão, possível destinação, entre outras que entender pertinentes”.*

Resposta: Ver no item 32 e o corpo do presente Laudo.

- 2) *“Queira o Sr. Perito esclarecer qual o método utilizado para a realização da avaliação requerida no item 1 supra”.*

Resposta: Método Comparativo de Dados de Mercado, em função dos preços pesquisados de diversos apartamentos colocados a venda e vendidos, homogeneizando-se as variáveis das unidades encontradas na mesma região.

- 3) *“Queira o Sr. Perito informar se os referidos imóveis possuem dívidas de IPTU. Em caso positivo, queira o Sr. Perito esclarecer quais são os valores em aberto e a que meses eles se referem”.*

Resposta: Quesito prejudicado. O objeto da Perícia é a avaliação do valor de venda dos imóveis e não pesquisa de dívidas.

- 4) *“Queira o Sr. Perito informar se os referidos imóveis possuem dívidas de qualquer outra natureza. Em caso positivo, queira o Sr. Perito esclarecer quais são os valores em aberto e a qual sua natureza”.*

Resposta: Quesito prejudicado. Ver resposta ao quesito anterior.

- 5) *“Queira o Sr. Perito esclarecer se os imóveis penhorados possuem benfeitorias. Em caso positivo, queira o Sr. Perito estimar seus valores”.*

Resposta: As benfeitorias são a construção do edifício e cada apartamento avaliado. Ver corpo do presente Laudo.

- 6) *“Queira o Sr. perito informar se existem benfeitorias públicas que servem aos imóveis penhorados”.*

Resposta: Sim. Ver item 3.3 do presente Laudo.

7) *“Queira o Sr. Perito informar o estado de conservação dos aludidos imóveis, anexando fotos ao seu lado”.*

Resposta: Ver corpo do presente Laudo e os itens específicos de cada imóvel.

8) *“Queira o Sr. Perito informar se existem restrições à utilização dos imóveis penhorados. Em caso positivo, queira o Sr. Perito esclarecer sua natureza e impacto”.*

Resposta: Não foram constatadas restrições à utilização.

9) *“Queira o Sr. Perito informar se os imóveis avaliados se encontram livres e desembaraçados ou estão ocupados e, caso estejam ocupados, queira esclarecer a identidade dos ocupantes e a natureza e o título da ocupação”.*

Resposta: Os imóveis ocupados são 104, 703, 704, 101, 102, 303, 304, 403, 404, 703, 704, 801 e 804. Não foi possível na vistoria identificar cada ocupantes e a natureza da ocupação.

33.2. Quesitos por parte do Requerido, nos Autos às fls. 1715.

1. *“Queira o Sr. Expert informar qual o método de avaliação utilizado”.*

Resposta: Método Comparativo de Dados de Mercado, em função dos preços pesquisados de diversos apartamentos colocados a venda e vendidos, homogeneizando-se as variáveis das unidades encontradas na mesma região.

2. *“Queira o Sr. Expert detalhar a localização e características dos imóveis a serem avaliados.*

Resposta: Ver item 1 e 2 do presente Laudo.

2. *“Queira o Sr. Expert informar e/ou estimar o valor aproximado de cada um dos imóveis objetos da perícia, à época da assinatura do contrato noticiado na inicial (março/2012; fls. 18/39)”.*

Resposta: Não há elementos comparativos para a avaliação com data base em março de 2012. Pode-se retroceder com cálculos através índices do setor imobiliário como o Fipe Zap.

3. *“Queira o Sr. Expert informar o valor aproximado atual de cada um dos imóveis objetos da perícia”.*

Resposta: Ver item 32 do presente Laudo.

4. *“Queira o Sr. Expert esclarecer quais os fatores determinantes para sua valorização, tais como, p.ex., localização, padrão construtivo, atendimento de serviços públicos, características, benfeitorias, etc”.*

Resposta: Os fatores determinantes para a sua valorização são o padrão construtivo superior com os equipamentos das áreas comuns que contribuiram para a classificação de padrão superior: o home theater, a churrasqueira, jacuzzi e piscina com raia na cobertura. Todos eles considerados na presente avaliação.

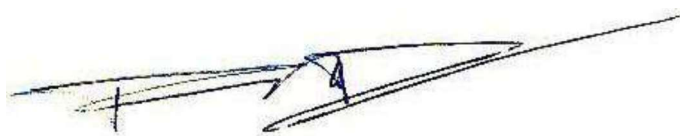
34. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 43 (quarenta e três) folhas. Acompanham 13 (treze) anexos.

35. ANEXOS:

- I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO
- II – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO, ÁREA COMUM
- III – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 103
- IV – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 104
- V – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 204
- VI – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 401
- VII – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 404
- VIII – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 701
- IX – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 703
- X – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 704
- XI – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 801
- XII – FOTOS DAS VAGAS DE GARAGEM AVALIANDAS
- XIII – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

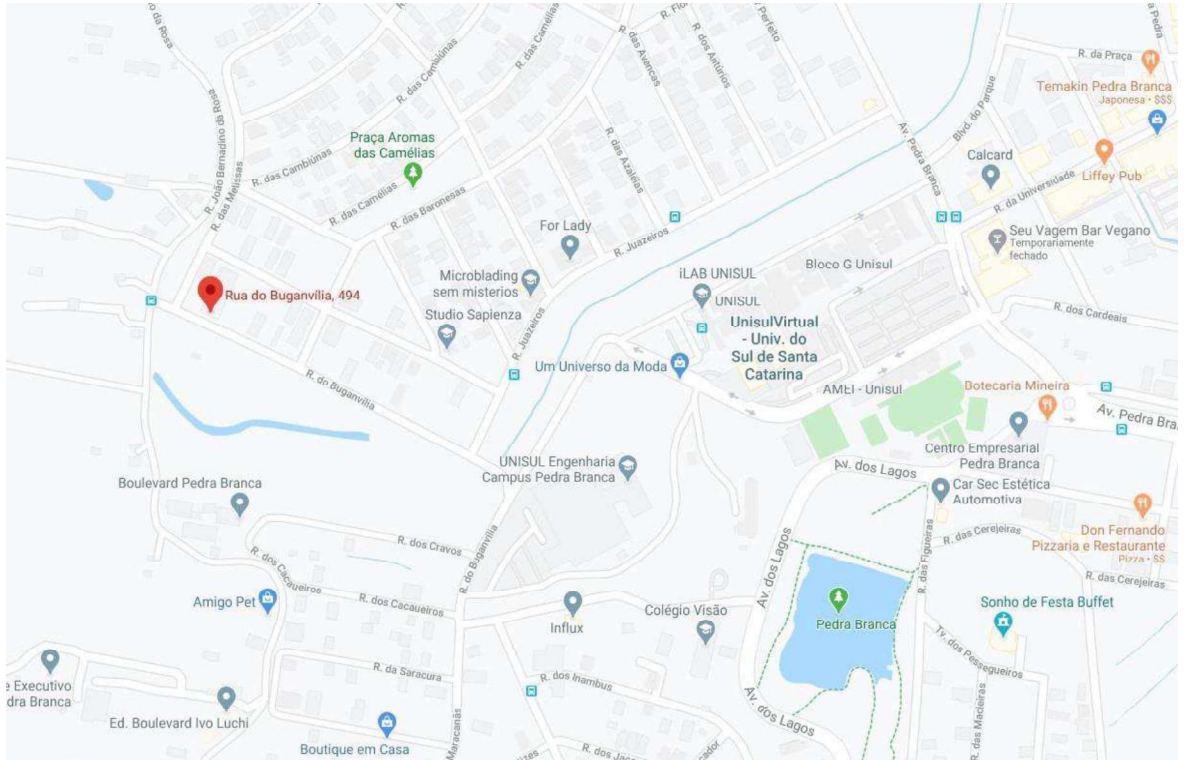
São Paulo, 11 de maio de 2020.



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 11/05/2020 às 06:37, sob o número WJMJ20405983263. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1064826-24.2014.8.26.0100 e código 8FDE024.

ANEXO II – FOTOS DOS IMÓVEIS AVALIANDO, ÁREA COMUM



Foto 01 – Frente dos imóveis avaliando, Rua da Buganvília nº 494



Foto 02 – Condomínio Residencial La Pierre Blanc

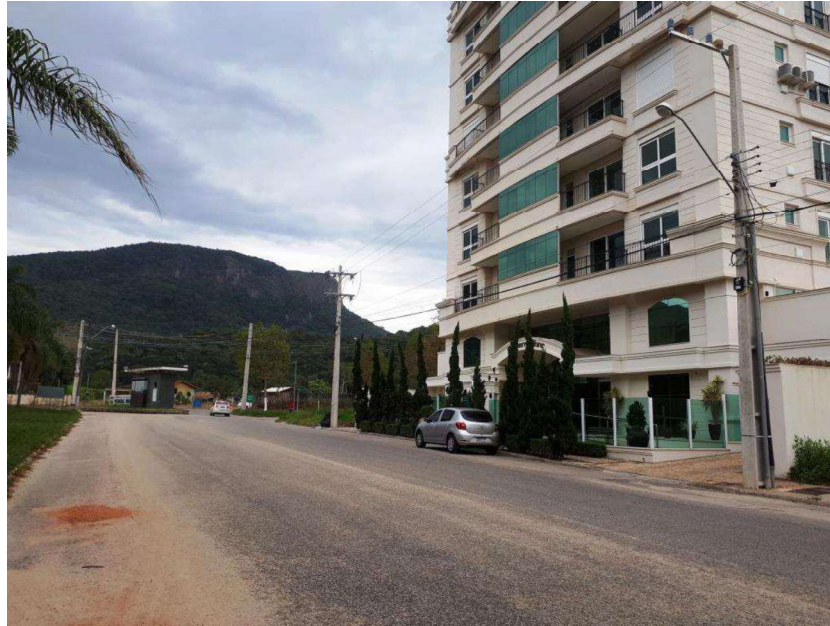


Foto 03 – Rua da Baganvília



Foto 04 – Rua da Baganvília



Foto 05 – Hall de entrada externo no prédio



Foto 06 – Entrada do prédio



Foto 07 – Home Theater

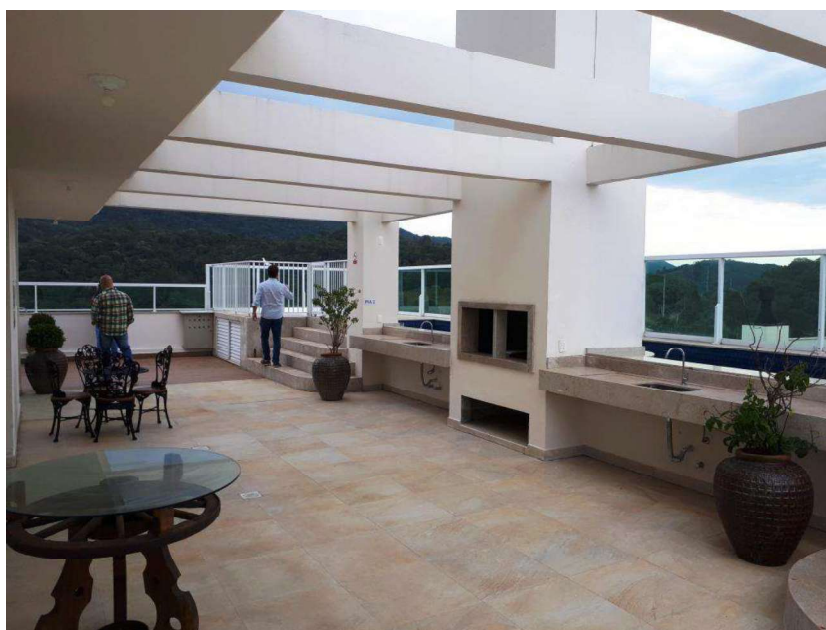


Foto 08 – Cobertura - churrasqueira

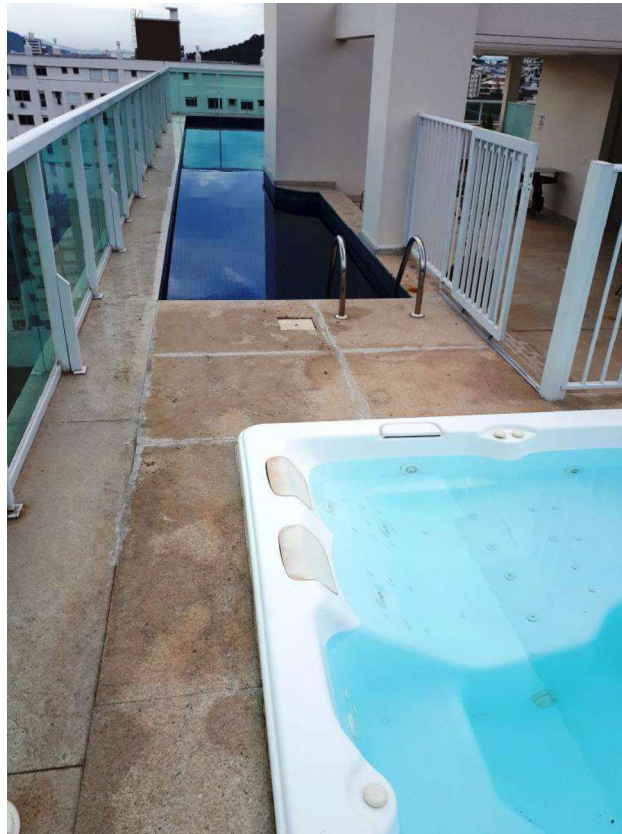


Foto 09 – Jacuzzi e piscina



Foto 10 – Piscina e raia

ANEXO III – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 103



Foto 11 – Apto 103



Foto 12 – Banheiro



Foto 13 – Sala

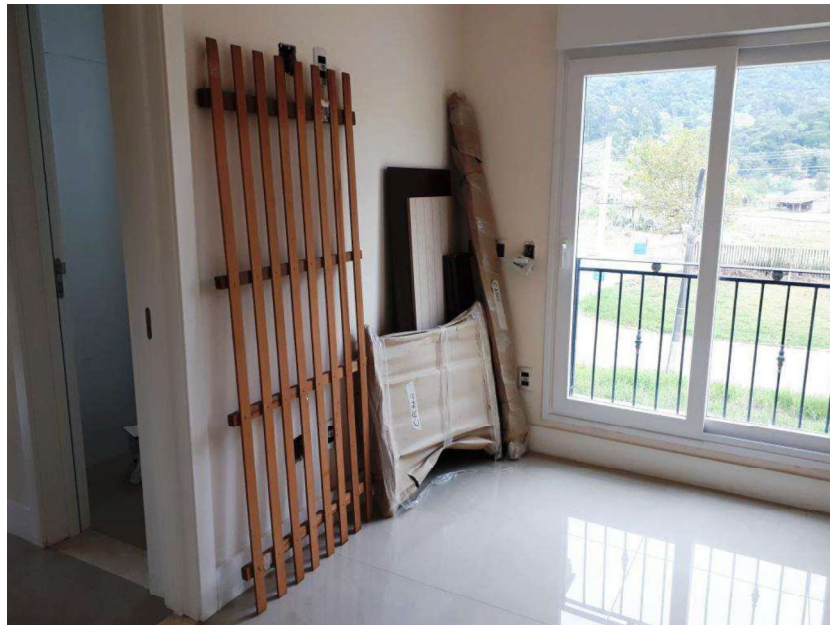


Foto 14 – Suíte



Foto 15 – Dormitório



Foto 16 – Banheiro



Foto 17 – Sala



Foto 18 – Terraço

ANEXO IV – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 104

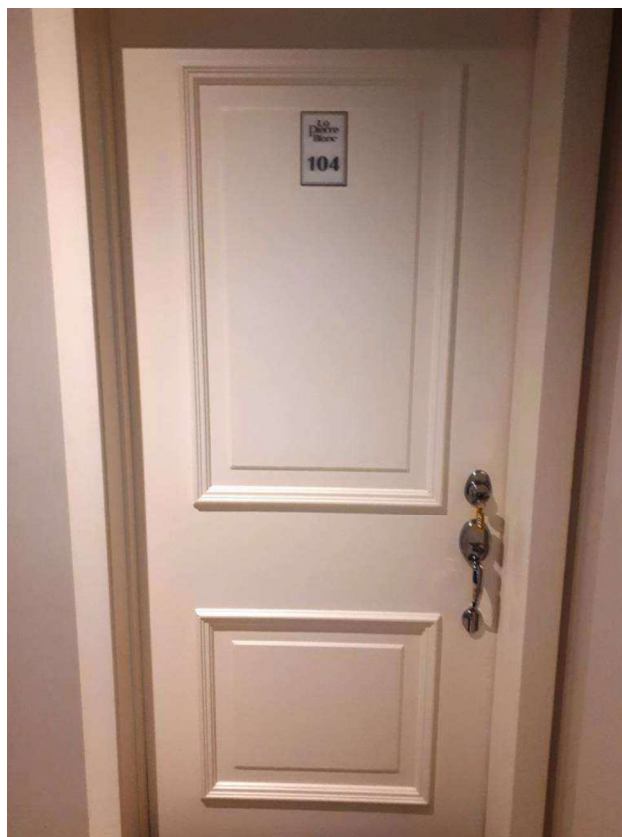


Foto 19 – Apartamento 104



Foto 20 – Sala



Foto 21 – Cozinha



Foto 22 – Área de serviço



Foto 23 – Sala de jantar



Foto 24 – Terraço



Foto 25 – Banheiro



Foto 26 – Dormitório



Foto 27 – Dormitório



Foto 28 – Banheiro

ANEXO V – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 204



Foto 29 – Apartamento 204



Foto 30 – Sala



Foto 31 – Cozinha

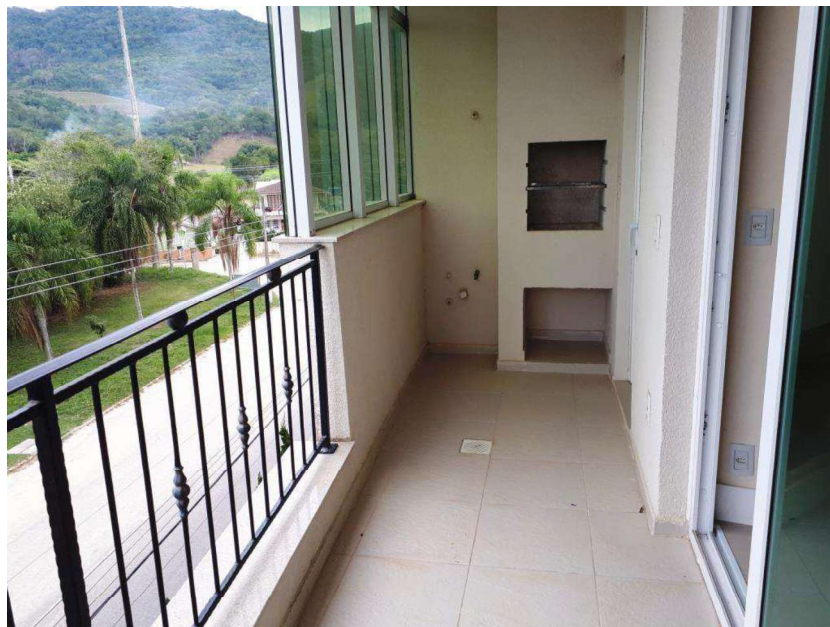


Foto 32 – Terraço



Foto 33 – Dormitório



Foto 34 – Banheiro



Foto 35 – Dormitório



Foto 36 – Dormitório



Foto 37 – Banheiro

ANEXO VI – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 401

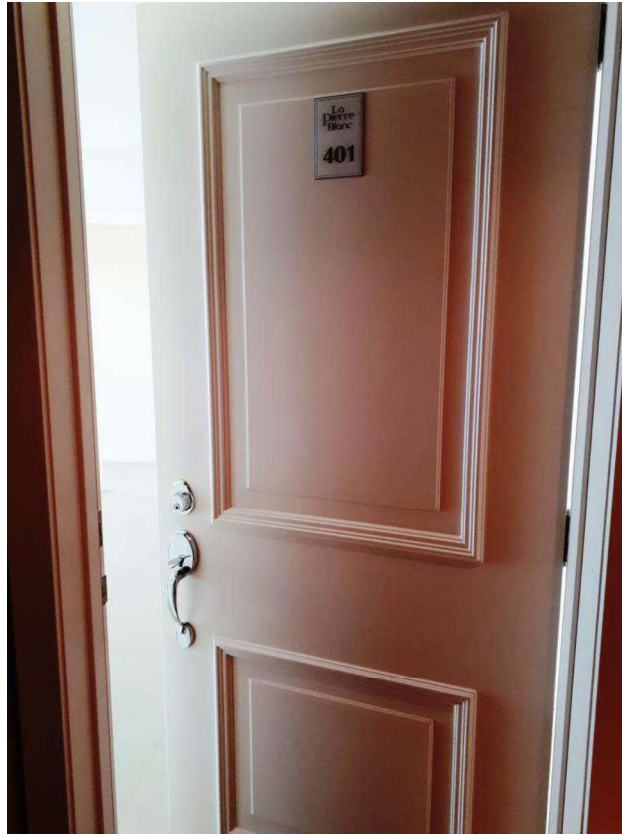


Foto 38 – Apartamento 401



Foto 39 – Sala



Foto 40 – Terraço



Foto 41 – Dormitório



Foto 42 – Banheiro



Foto 43 – Dormitório



Foto 44 – Dormitório

ANEXO VII – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 404



Foto 45 – Apartamento 404



Foto 46 – Sala



Foto 47 – Dormitório

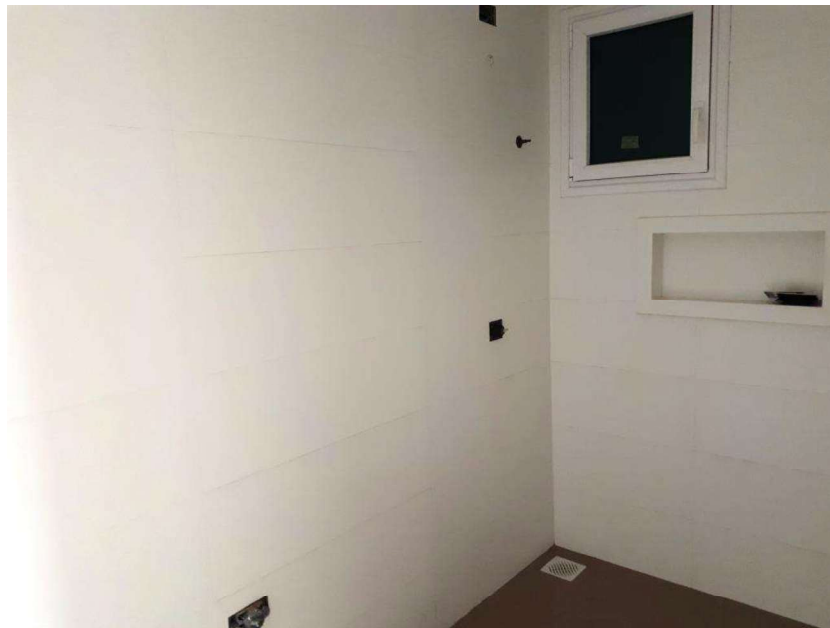


Foto 48 – Banheiro



Foto 49 – Banheiro



Foto 50 – Dormitório



Foto 51 – Dormitório



Foto 52 – Terraço



Foto 53 – Cozinha

ANEXO VIII – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 701



Foto 54 – Apartamento 701



Foto 55 – Sala



Foto 56 – Terraço

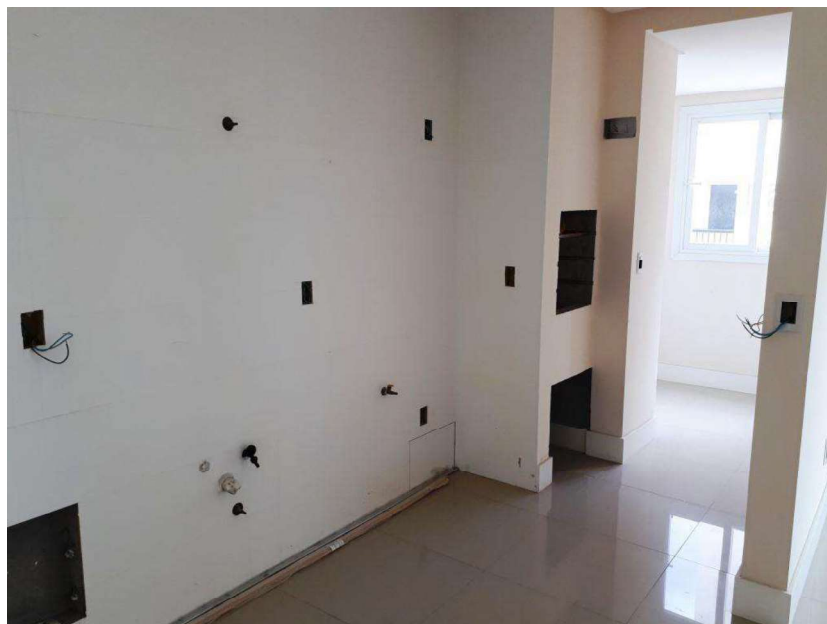


Foto 57 – Cozinha



Foto 58 – Dormitório



Foto 59 – Dormitório



Foto 60 – Dormitório



Foto 61 – Banheiro



Foto 62 – Banheiro

ANEXO IX – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 703



Foto 63 – Apartamento 703



Foto 64 – Lavabo



Foto 65 – Sala



Foto 66 – Cozinha



Foto 67 – Escritório / dormitório



Foto 68 – Terraço



Foto 69 – Dormitório



Foto 70 – Banheiro



Foto 71 – Banheiro



Foto 72 – Dormitório

ANEXO X – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 704



Foto 73 – Apartamento 704



Foto 74– Sala



Foto 75– Banheiro



Foto 76– Cozinha



Foto 77– Sala

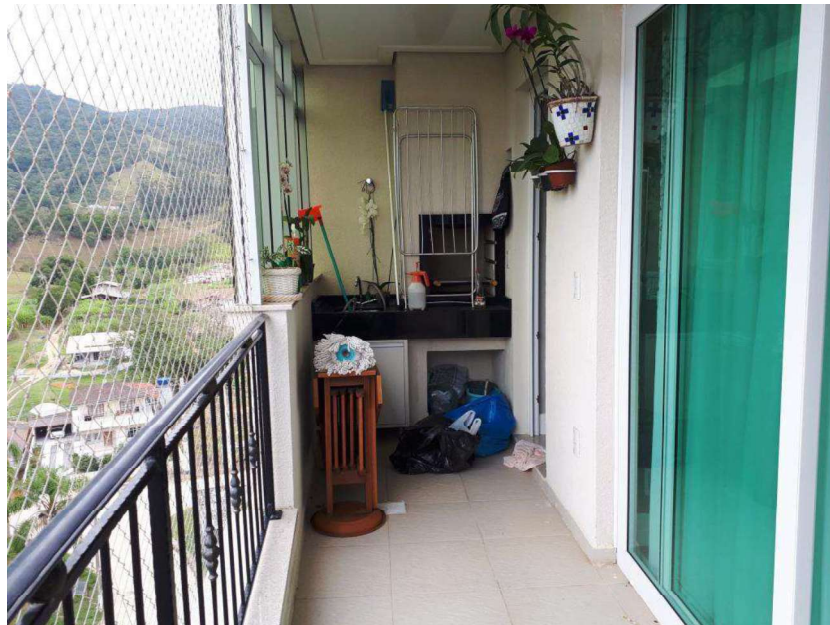


Foto 78 –Terraço

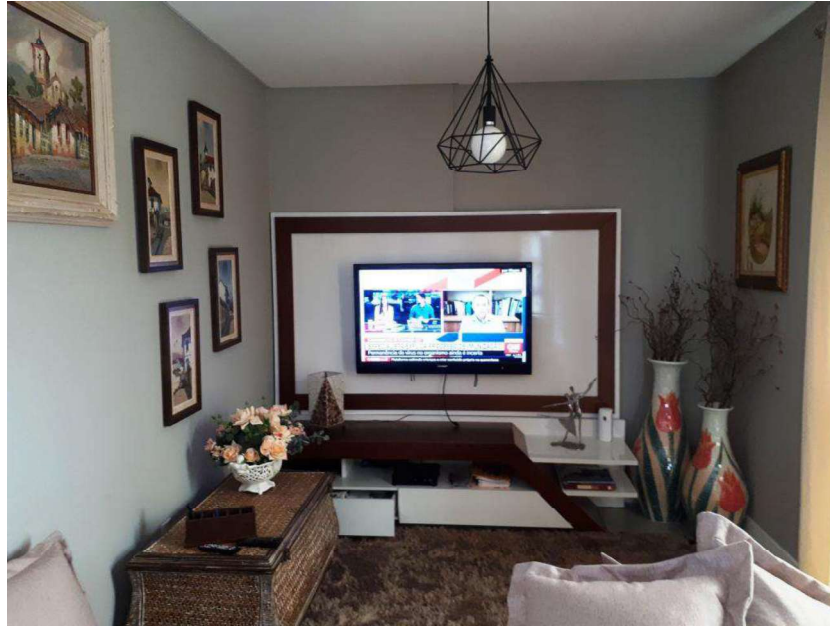


Foto 79 – Sala



Foto 80 – Banheiro

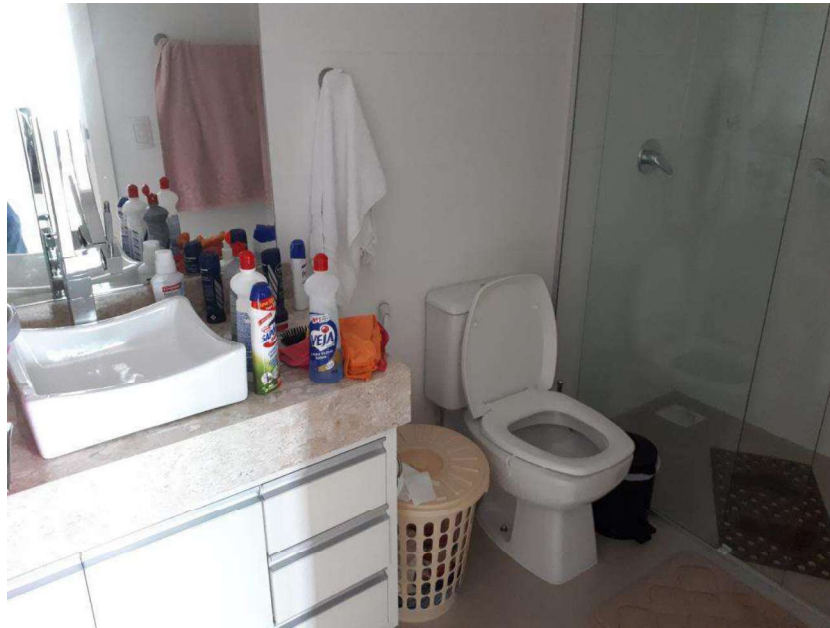


Foto 81 – Banheiro

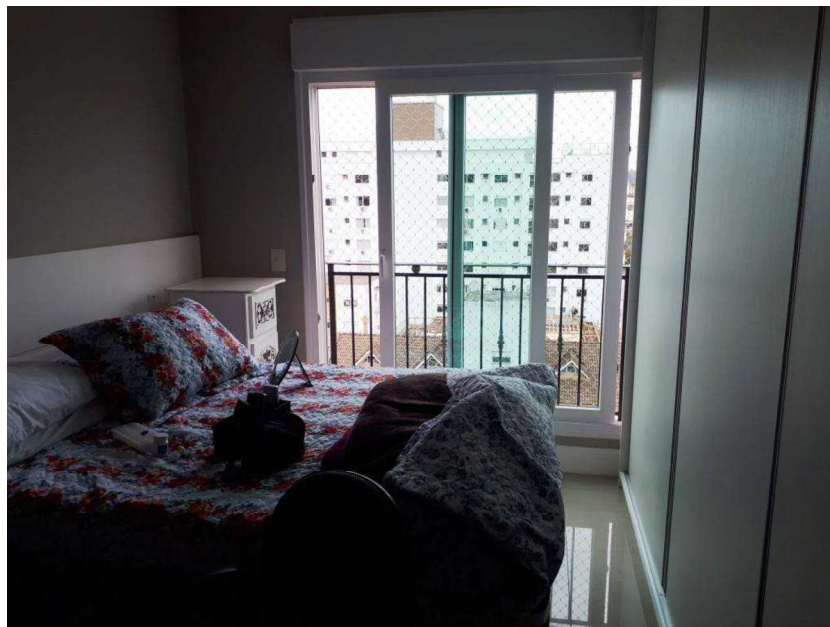


Foto 82 – Dormitório

ANEXO XI – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 801



Foto 83 – Apartamento 801

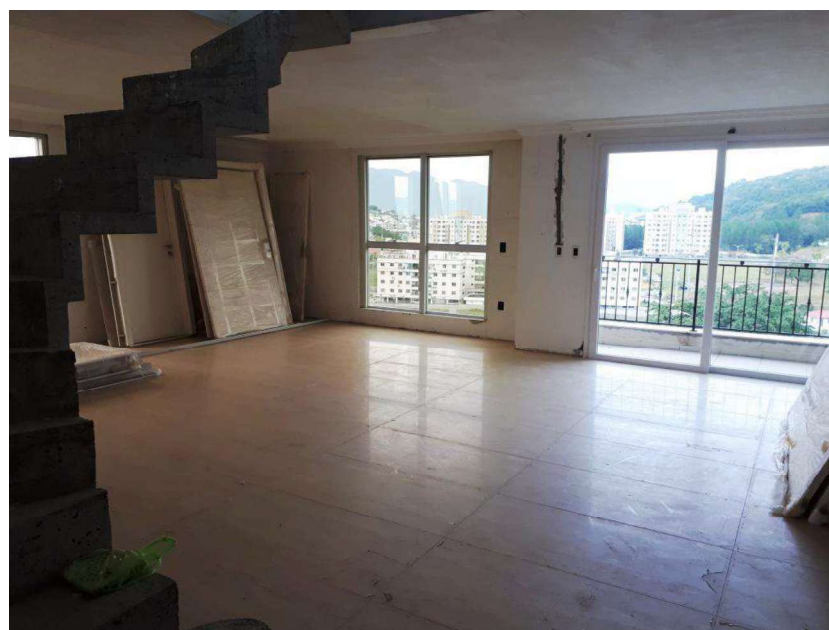


Foto 84 – Sala piso inferior



Foto 85 – Terraço



Foto 86 – Dormitório



Foto 87 – Banheiro



Foto 88 – Cozinha



Foto 89 – Dormitório



Foto 90 – Sala piso superior



Foto 91 – Jacuzzi



Foto 92 – Jacuzzi



Foto 93 – Banheiro

ANEXO XII – FOTOS DAS VAGAS DE GARAGEM AVALIANDAS



Foto 94 – Vaga 47



Foto 95 – Vaga 48



Foto 96 – Vagas 27 e 26

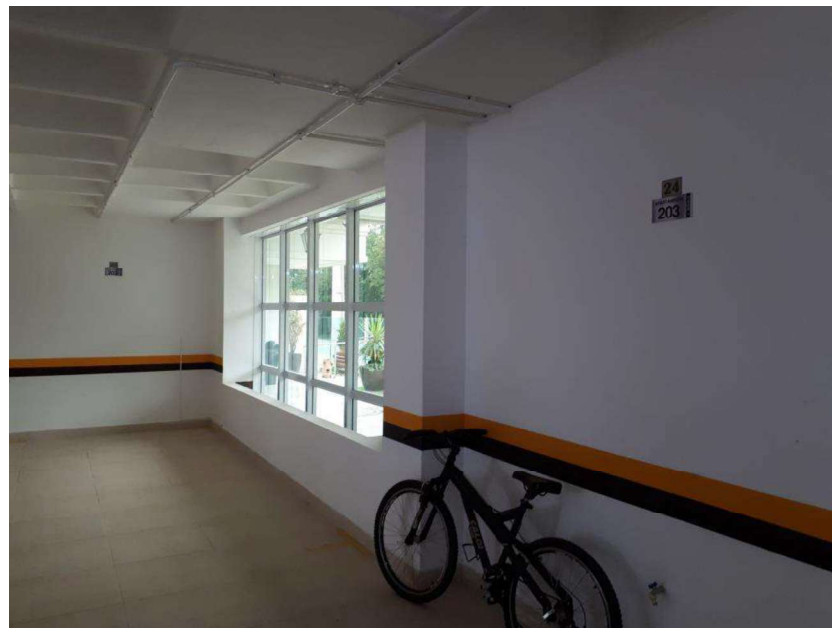


Foto 97 – Vaga 24

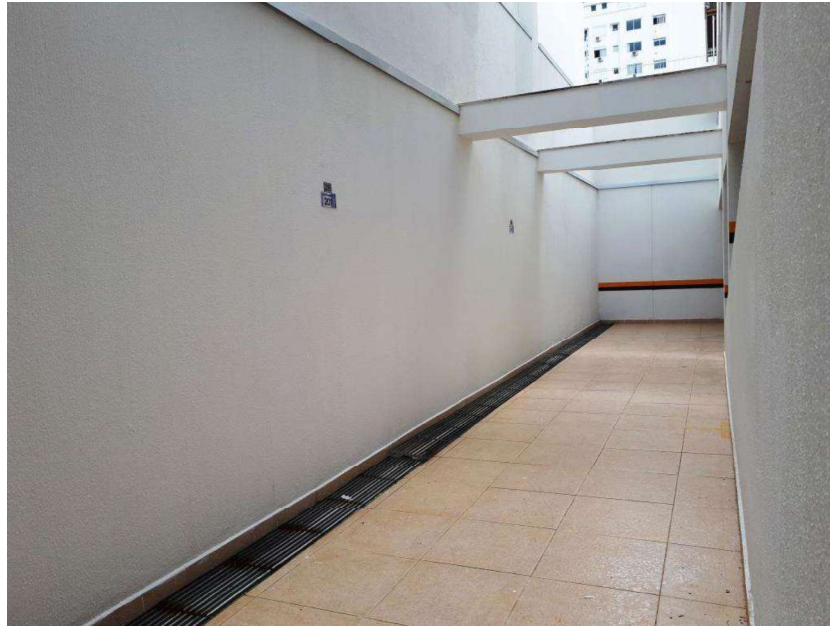


Foto 98 – Vaga 28

ANEXO XIII – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Foto 99 – Elemento comparativo 01



Foto 100 – Elemento comparativo 02



Foto 101 – Elemento comparativo 03



Foto 102 – Elemento comparativo 04



Foto 103 – Elemento comparativo 05

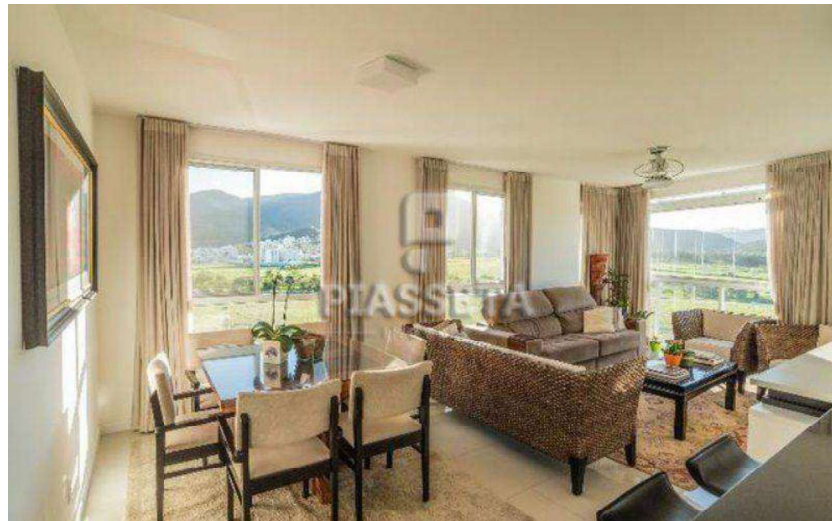


Foto 104 – Elemento comparativo 06