

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

Ação: **Locação de Imóvel**
Processo: **1065034-32.2019.8.26.0100**
Requerente: **Fki Participações S.A**
Requerida: **Sang Giun Park e Yun Hwa Kim**

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. 188, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número 06 (6º andar) do Edifício Jade, com endereço à Rua dos Bandeirantes, nº 199 Bairro Bom Retiro – São Paulo SP.

2. VISTORIA

2.1.

A Vistoria foi realizada no dia 25 de junho de 2021.

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

Não havia ninguém no imóvel. Não foi possível entrar no apartamento. Imagens de um apartamento similar do mesmo condomínio serão utilizadas no presente trabalho.

2.2. Características da região:

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão médio, destinadas principalmente para residências e comércio. Possui serviços diversificados a curta distância.

2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais com 10 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 (ônibus e metrô).

2.4. O Imóvel Avaliando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Rua dos Bandeirantes. O Condomínio Edifício Jade é formado por um bloco de edifício, com um apartamento em cada um dos 07 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 19 anos; possui 324,43 m² de área construída total, sendo:

- Área privativa:	247,60 m ²
- Área comum:	76,83 m ²

O apartamento possui três dormitórios (sendo uma suíte), três banheiros, uma sala de estar e jantar integradas, uma cozinha, uma área de serviços e um lavabo.

Padrão do imóvel é médio com elevador.

Matrícula nº 75.028 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 182 .

Contribuinte nº 003.013.0201-1

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 q 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 19 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 = 19 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $19/60 = 0,31$. Com esse valor, usa-se 32% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,646. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

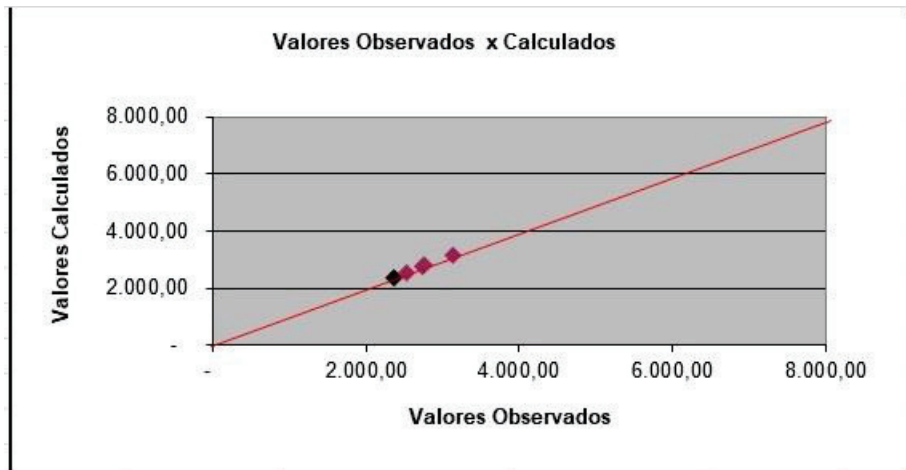
$$Foc = 0,2 + 0,646 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,646 \times 0,8 = 0,2 + 0,517 = 0,717$$

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

N	Observados	Calculados
1	2.362,68	2.362,68
2	3.130,43	3.178,93
3	2.520,00	2.559,04
4	2.732,14	2.774,47
5	2.763,92	2.806,73



5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento, localizados na vizinhança. São características do elemento avaliando:

Localização: Rua dos Bandeirantes, nº 199

Empreendimento: Condomínio Edifício Jade

Bairro: Bom Retiro

Cidade: São Paulo SP

Área privativa: 247,60m²

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Jade

Localização: Rua dos Bandeirantes, nº 199 – Bom Retiro - S. Paulo – SP

Contato: Sinai Imóveis tel: (11) 3358.9000

Área útil: 247,60m²

01 vaga de automóvel

Idade aparente: 19 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 650.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: junho de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 2.362,68/ m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua dos Bandeirantes, Bom Retiro - S. Paulo – SP

Contato: Quinto Andar tel: (11) 4020.1955

Área útil: 230,00m²

01 vaga de automóvel

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 800.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: junho de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.178,93/ m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua dos Bandeirantes, Bom Retiro - S. Paulo – SP

Contato: Quinto Andar tel: (11) 4020.1955

Área útil: 250,00m²

01 vaga de automóvel

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 700.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: junho de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 2.559,04/ m²

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua dos Bandeirantes, Bom Retiro - S. Paulo – SP

Contato: Rebeca Imóveis tel: (11) 3358.1500

Área útil: 280,00m²

01 vaga de automóvel

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 850.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: junho de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 2.774,47/ m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua dos Bandeirantes, Bom Retiro - S. Paulo – SP

Contato: Rebeca Imóveis tel: (11) 3358.1500

Área útil: 250,00m²

02 vagas de automóvel

Área ponderada: 260,50m²

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 800.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: junho de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 2.806,73/ 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 junho de 2021, é de R\$ 2.736,37 / m².

A área privativa do apartamento é 247,60m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 247,60 \times 2.736,37$$

$$VI = \text{R\$ } 677.525,54 \text{ ou } \text{R\$ } 677.500,00 \text{ (arredondados)}$$

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 06 (6º andar) do Edifício Jade, com endereço à Rua dos Bandeirantes, nº 199, Bairro Bom Retiro – São Paulo SP, para pagamento a vista em junho de 2021 é:

V = R\$ 677.500,00

Junho /2021

(seiscentos e setecentos e setenta mil e quinhentos reais)

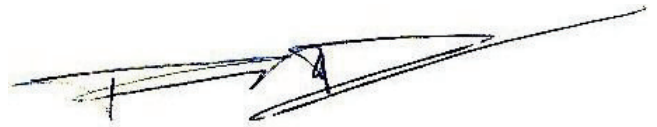
7. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folhas. Acompanham 3 (três) anexos.

8. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – 01 fl.
- II – Fotos do imóvel avaliando - 07 fls.
- III – Fotos dos elementos comparativos - 03 fls.

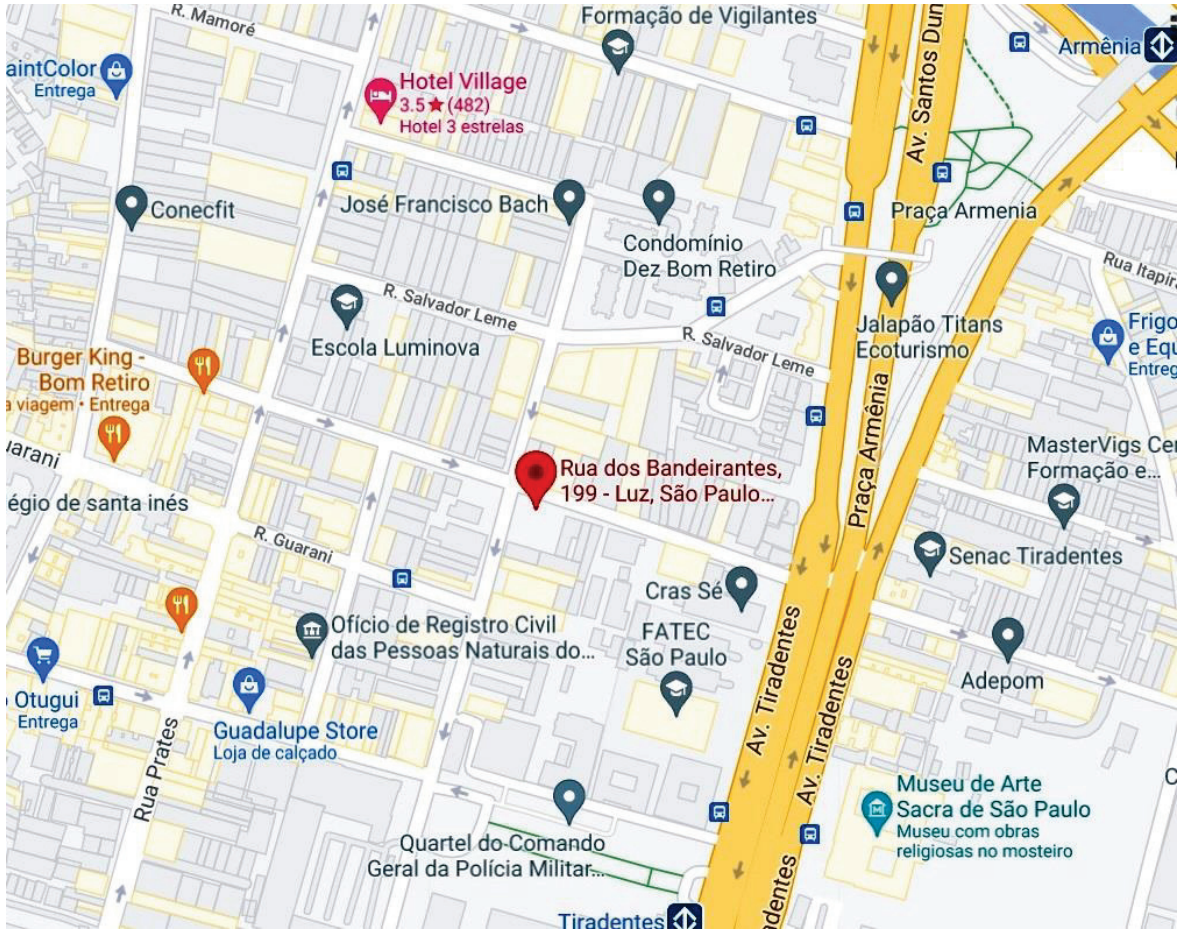
São Paulo, 25 de junho de 2021.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Rua dos Bandeirantes, nº 199

Apartamento similar:



Foto 02 – Salas de estar e jantar



Foto 03 – Salas de estar e jantar



Foto 04 – Dormitório



Foto 05 – Dormitório



Foto 06 – Banheiro



Foto 07 – Dormitório



Foto 08 – Cozinha/copa



Foto 09 – Cozinha

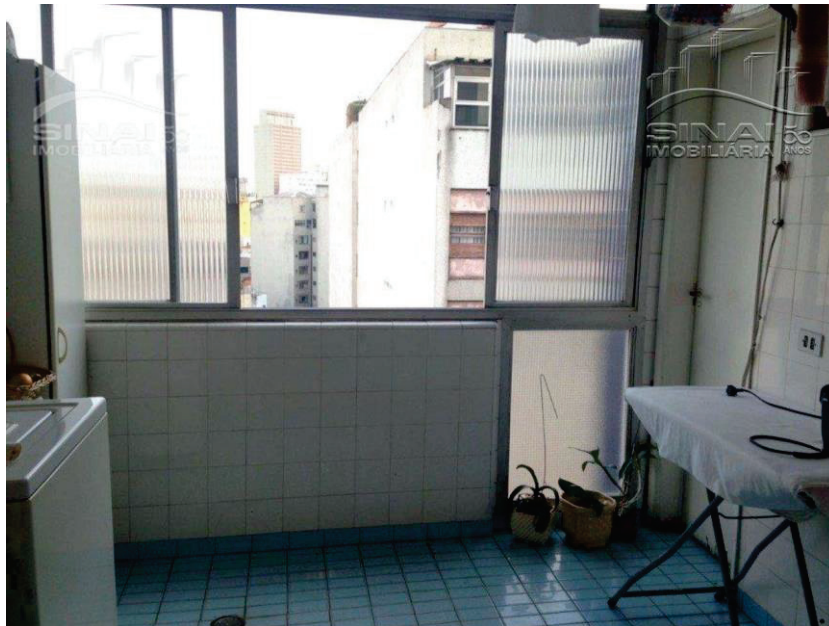


Foto 10 – Área de serviço

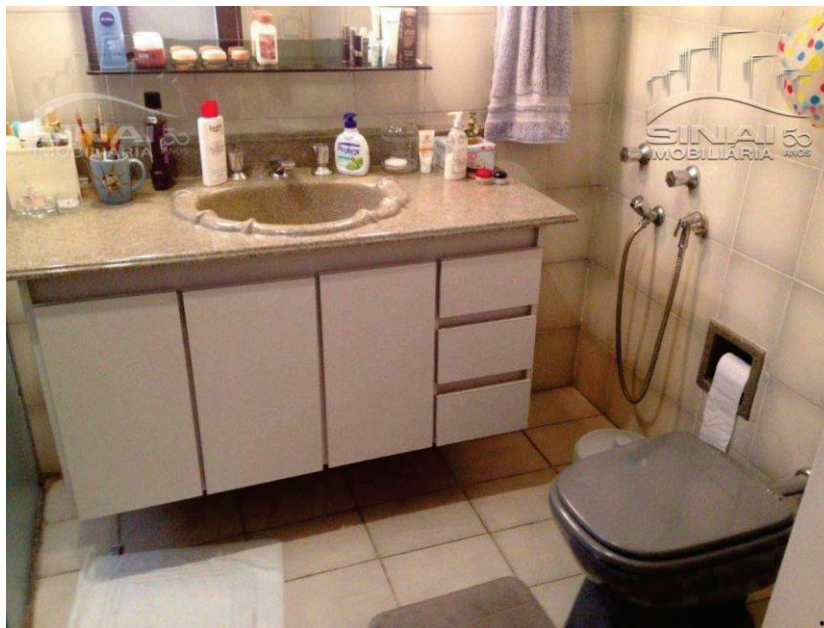


Foto 11 – Banheiro

Entorno:



Foto 12 – Rua dos Bandeirantes

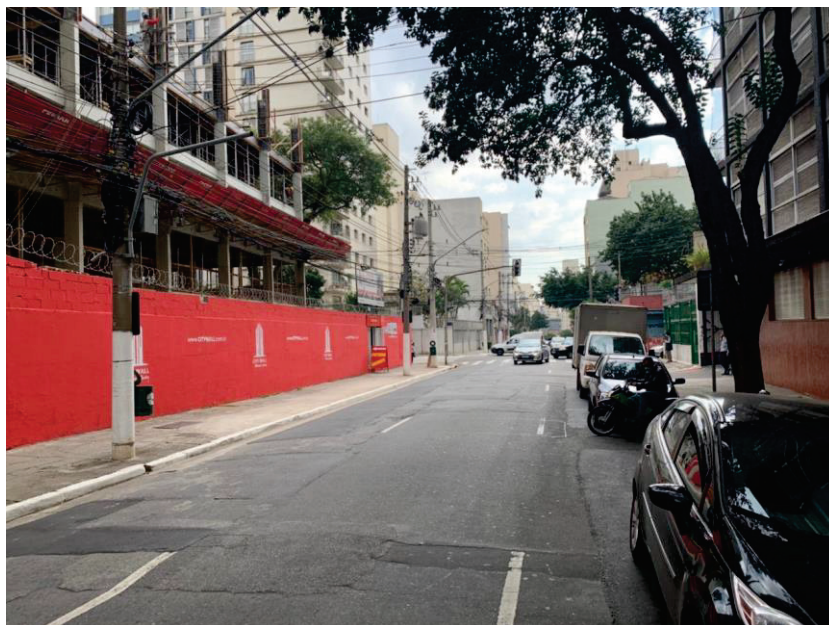


Foto 13 – Rua dos Bandeirantes

ANEXO III – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Foto 14 – Elemento comparativo 01



Foto 15 – Elemento comparativo 02



Foto 16 – Elemento comparativo 03



Foto 17 – Elemento comparativo 04



Foto 18 – Elemento comparativo 05

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

Ação: **Locação de Imóvel**
Processo: **1065034-32.2019.8.26.0100**
Requerente: **Fki Participações S.A**
Requerida: **Sang Giun Park e Yun Hwa Kim**

Fernando Rosolia Dabdab, arquiteto, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, vem, mui respeitosamente, requerer a juntada do Formulário MLE.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 25 de junho de 2021.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial