

**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 Buganvília, 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: 95,98m<sup>2</sup>

Área comum: 27,2356m<sup>2</sup>

Área total: 123,2156m<sup>2</sup>

2,2773% - terreno = 360,00m<sup>2</sup> regular

01 vaga

(c)

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

Área privativa: 98,88m<sup>2</sup>

Área comum: 28,0585m<sup>2</sup>

Área total: 126,9385m<sup>2</sup>

01 vaga

(c)

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

Área privativa: 103,88m<sup>2</sup>

Área comum: 29,477m<sup>2</sup>

Área total: 133,3574m<sup>2</sup>

02 vagas

(e)



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

Área privativa: 100,71m<sup>2</sup>

Área comum: 28,5778m<sup>2</sup>

Área total: 129,2878m<sup>2</sup>

02 vagas

(c)

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

Área privativa: 95,98m<sup>2</sup>

Área comum: 27,2356m<sup>2</sup>

Área total: 123,2156m<sup>2</sup>

01 vaga

(c)

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

Área privativa: 98,88m<sup>2</sup>

Área comum: 28,0585m<sup>2</sup>

Área total: 126,9385m<sup>2</sup>

01 vaga

(c)

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

Área privativa: 103,88m<sup>2</sup>

Área comum: 29,4774m<sup>2</sup>

Área total: 133,3574m<sup>2</sup>

02 vagas

(c)

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

Área privativa: 100,71m<sup>2</sup>

Área comum: 28,5778m<sup>2</sup>

Área total: 129,2878m<sup>2</sup>

02 vagas

(e)

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

Área privativa: 95,98m<sup>2</sup>

Área comum: 27,2356m<sup>2</sup>

Área total: 123,2156m<sup>2</sup>

01 vaga

(c)

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

Área privativa: 98,88m<sup>2</sup>

Área comum: 28,0585m<sup>2</sup>

Área total: 126,9385m<sup>2</sup>

01 vaga

(c)

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

Área privativa: 103,88m<sup>2</sup>

Área comum: 29,4774m<sup>2</sup>

Área total: 133,3574m<sup>2</sup>

02 vagas

(c)

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

Área privativa: 100,71m<sup>2</sup>

Área comum: 29,4774m<sup>2</sup>

Área total: 129,2878m<sup>2</sup>

02 vagas

(c)

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

Área privativa: 95,98m<sup>2</sup>

Área comum: 27,2356m<sup>2</sup>

Área total: 123,2156m<sup>2</sup>

01 vaga

(e)

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

Área privativa: 98,88m<sup>2</sup>

Área comum: 28,0585m<sup>2</sup>

Área total: 126,9385m<sup>2</sup>

01 vaga

(c)

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

Área privativa: 103,88m<sup>2</sup>

Área comum: 29,4774m<sup>2</sup>

Área total: 133,3574m<sup>2</sup>

02 vagas

(c)

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

Área privativa: 100,71m<sup>2</sup>

Área comum: 28,5778m<sup>2</sup>

Área total: 129,2878m<sup>2</sup>

02 vagas

(e)

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

Área privativa: 95,98m<sup>2</sup>

Área comum: 27,2356m<sup>2</sup>

Área total: 123,2156m<sup>2</sup>

01 vaga

(c)

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

Área privativa: 98,98m<sup>2</sup>

Área comum: 28,0585m<sup>2</sup>

Área total: 126,9385m<sup>2</sup>

01 vaga

(c)

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

Área privativa: 95,98m<sup>2</sup>

Área comum: 27,2356m<sup>2</sup>

Área total: 123,2156m<sup>2</sup>

01 vaga

(e)

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

Área privativa: 98,98m<sup>2</sup>

Área comum: 28,0585m<sup>2</sup>

Área total: 126,9385m<sup>2</sup>

01 vaga

(c)

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

Área privativa: 103,88m<sup>2</sup>

Área comum: 29,4774m<sup>2</sup>

Área total: 133,3574m<sup>2</sup>

02 vagas

(c)

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

Área privativa: 100,71m<sup>2</sup>

Área comum: 28,5778m<sup>2</sup>

Área total: 129,2878m<sup>2</sup>

02 vagas

(c)

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

Área privativa: 115,52m<sup>2</sup>

Área comum: 32,7804m<sup>2</sup>

Área total: 148,3004m<sup>2</sup>

04 vagas

(f)

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

Área privativa: 186,11m<sup>2</sup>

Área comum: 44,3863m<sup>2</sup>

Área total: 230,4963m<sup>2</sup>

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 123,2156m<sup>2</sup> de área construída total, sendo:

Área privativa: 95,98m<sup>2</sup>

Área comum: 27,2356m<sup>2</sup>

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 133,3574m<sup>2</sup> de área construída total, sendo:

Área privativa: 103,88m<sup>2</sup>

Área comum: 29,477m<sup>2</sup>

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 148,3004m<sup>2</sup> de área construída total, sendo:

Área privativa: 115,52m<sup>2</sup>

Área comum: 32,7804m<sup>2</sup>

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 230,4963m<sup>2</sup> de área construída total, sendo:

Área privativa: 186,11m<sup>2</sup>

Área comum: 44,3863m<sup>2</sup>

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.

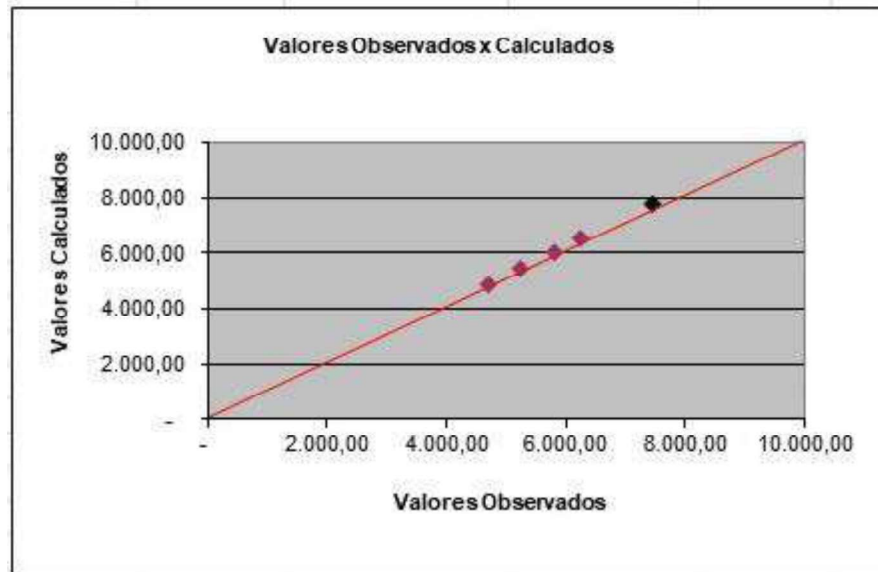
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

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		
<b>Média</b>	<b>5.905,18</b>											<b>5.905,18</b>				<b>6.160,15</b>	<b>6.160,15</b>		
<b>Desvio padrão</b>	<b>945,64</b>											<b>945,64</b>				<b>986,47</b>	<b>986,47</b>		
<b>Cv</b>	<b>16,01%</b>											<b>16,01%</b>				<b>16,01%</b>	<b>16,01%</b>		
<b>Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando</b> 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 <b>Média Saneada</b>																			

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.

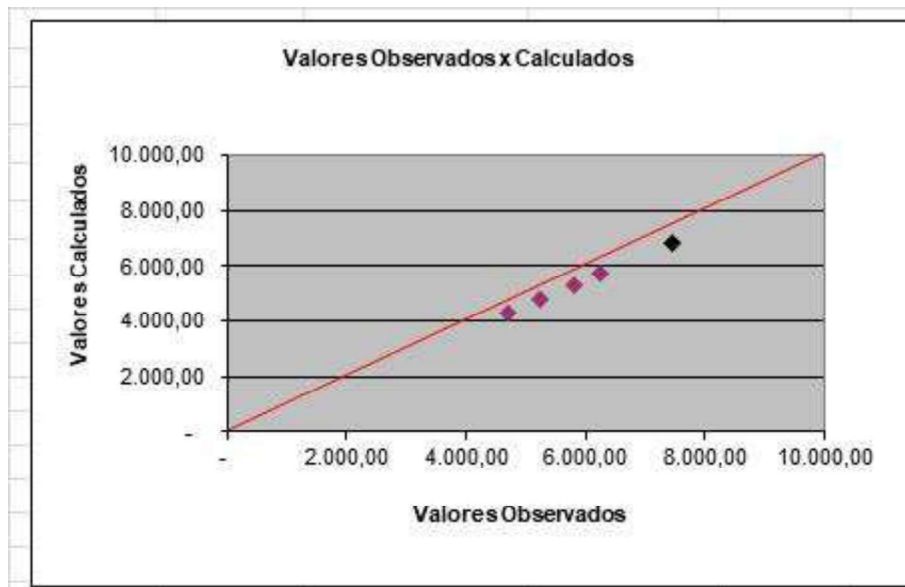
Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 2,406

7.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																	
1	2					3			4			5					
Elemento	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			Valor Final R\$/m²		
									Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m²	V1 R\$/m²	Parcela Construção Pc%	Fator		Variação R\$/m²	V2 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
<b>Média</b>	<b>5.905,18</b>											<b>5.905,18</b>				<b>5.410,55</b>	<b>5.410,55</b>
<b>Desvio padrão</b>	<b>945,64</b>											<b>945,64</b>				<b>866,43</b>	<b>866,43</b>
<b>Cv</b>	<b>16,01%</b>											<b>16,01%</b>				<b>16,01%</b>	<b>16,01%</b>
<b>Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando</b> 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%) Limite Superior (+30%) Elementos Discrepantes <b>Média Saneada</b>																	
3.787,38 7.033,71 nenhum <b>5.410,55</b>																	



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



## 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.

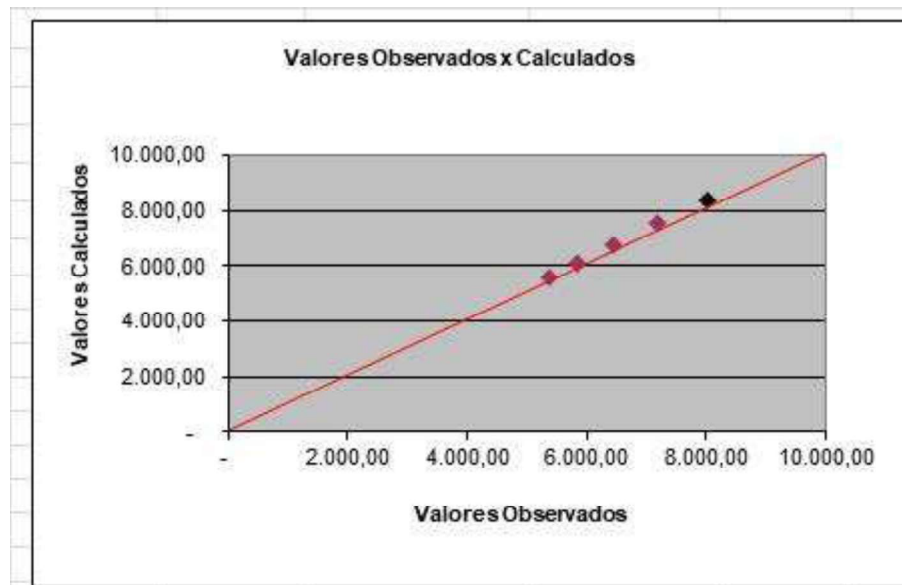
Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 2,406

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
<b>Média</b>	<b>6.588,59</b>											<b>6.588,59</b>				<b>6.873,06</b>	<b>6.873,06</b>
<b>Desvio padrão</b>	<b>953,68</b>											<b>953,68</b>				<b>994,86</b>	<b>994,86</b>
<b>Cv</b>	<b>14,47%</b>											<b>14,47%</b>				<b>14,47%</b>	<b>14,47%</b>
<b>Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando</b>											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 =											<b>Média Saneada</b>		<b>6.873,06</b>				
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.

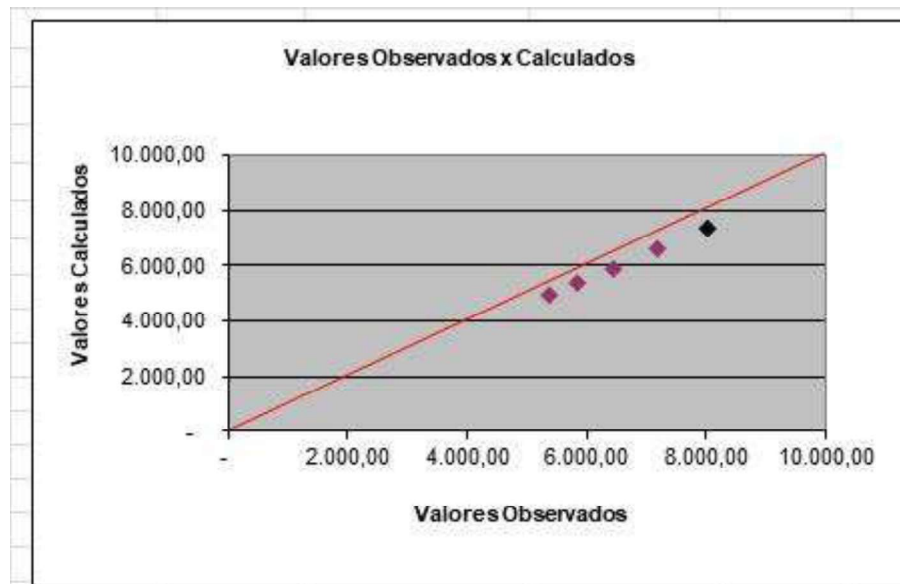
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

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						
	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	8.019,75	100,00	157,000	4	2,406	0,897	200,00	5.054,47	3,20%	1,000	0,00	8.019,75	96,80%	0,916	-671,76	7.347,99	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	5.357,14	96,80%	0,916	-448,73	4.908,41	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	6.440,37	96,80%	0,916	-539,46	5.900,90	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	7.200,00	96,80%	0,916	-603,09	6.596,91	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	5.828,57	96,80%	0,916	-488,22	5.340,35	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	6.685,71	96,80%	0,916	-560,01	6.125,70	6.125,70	
<b>Média</b>	<b>6.588,59</b>											<b>6.588,59</b>				<b>6.036,71</b>	<b>6.036,71</b>	
<b>Desvio padrão</b>	<b>953,68</b>											<b>953,68</b>				<b>873,80</b>	<b>873,80</b>	
<b>Cv</b>	<b>14,47%</b>											<b>14,47%</b>				<b>14,47%</b>	<b>14,47%</b>	
<b>Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando</b>																		
Índice Fiscal =	100,00																	
Área Terreno =	2805,96																	
Valor Unitário do Terreno na região =	2.000,00																	
Coefficiente de Aproveitamento =	10,0																	
Índice Padrão Construção =	2,406																	
Foc. (6 anos, estado ε) =	0,819																	
Limite Inferior (-30%)													4.225,70					
Limite Superior (+30%)													7.847,72					
Elementos Discrepantes													nenhum					
<b>Média Saneada</b>													<b>6.036,71</b>					

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.

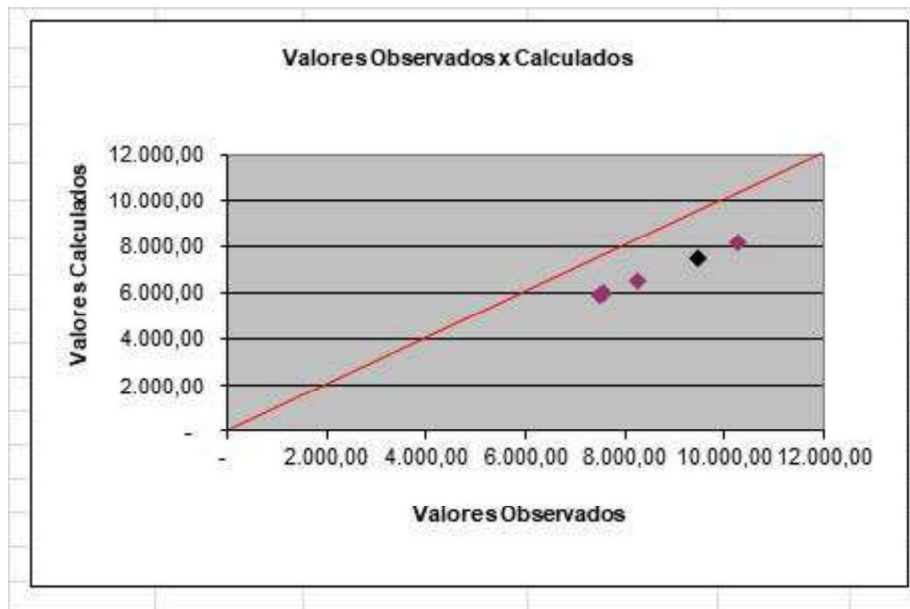
Fator para Apartamento Padrão Superior com elevador: 2,406

10.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado														
1			2				3				4			5
Elemento	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m <sup>2</sup>	Índice Fiscal	Área m <sup>2</sup>	Vagas de Garagem	Ic	Foc	Localização			Idade e Padrão Construtivo			Composição dos Fatores Valor Final R\$/m <sup>2</sup>	
							Parcela Terreno P%	Fator	Variação R\$/m <sup>2</sup>	Parcela Construção P%	Fator	Variação R\$/m <sup>2</sup>		V2 R\$/m <sup>2</sup>
1	9.466,92	100,00	133,000	4	2,406	0,897	3,20%	1,000	0,00	9.466,92	96,80%	0,793	-1.962,00	7.504,91
2	7.500,00	100,00	60,000	1	2,406	0,897	3,20%	1,000	0,00	7.500,00	96,80%	0,793	-1.554,36	5.945,64
3	8.258,82	100,00	85,000	2	2,406	0,897	3,20%	1,000	0,00	8.258,82	96,80%	0,793	-1.711,63	6.547,20
4	10.285,71	100,00	56,000	1	2,406	0,897	3,20%	1,000	0,00	10.285,71	96,80%	0,793	-2.131,70	8.154,02
5	7.555,56	100,00	81,000	2	2,406	0,897	3,20%	1,000	0,00	7.555,56	96,80%	0,793	-1.565,88	5.989,68
6	8.666,67	100,00	81,000	2	2,406	0,897	3,20%	1,000	0,00	8.666,67	96,80%	0,793	-1.796,15	6.870,51
<b>Média</b>	<b>8.622,28</b>									<b>8.622,28</b>				<b>6.835,33</b>
<b>Desvio padrão</b>	<b>1.096,53</b>									<b>1.096,53</b>				<b>869,28</b>
<b>Cv</b>	<b>12,72%</b>									<b>12,72%</b>				<b>12,72%</b>
<b>Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando</b> 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 <b>Média Saneada</b>														
4.784,73 8.885,92 nenhum <b>6.835,33</b>														



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: 133,00m<sup>2</sup>

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: 96,00m<sup>2</sup>

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: 109,00m<sup>2</sup>

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: 92,00m<sup>2</sup>

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: 94,00m<sup>2</sup>

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: 110,00m<sup>2</sup>

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 / m<sup>2</sup>.

A área privativa do apartamento é 95,98m<sup>2</sup>

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;"><b>V = R\$ 591.000,00</b></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 / m<sup>2</sup>.

A área privativa do apartamento é 98,88m<sup>2</sup>

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 / m<sup>2</sup>.

A área privativa do apartamento é 95,98m<sup>2</sup>

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 / m<sup>2</sup>.

A área privativa do apartamento é 103,88m<sup>2</sup>

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 Bugarvília, 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 / m<sup>2</sup>.

A área privativa do apartamento é 100,71m<sup>2</sup>

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 / m<sup>2</sup>.

A área privativa do apartamento é 100,71m<sup>2</sup>

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 / m<sup>2</sup>.

A área privativa do apartamento é 100,71m<sup>2</sup>

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 / m<sup>2</sup>.

A área privativa do apartamento é 115,52m<sup>2</sup>

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 / m<sup>2</sup>.

A área privativa do apartamento é 186,11m<sup>2</sup>

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] x [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.

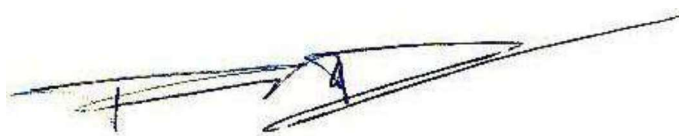
### 34. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex<sup>a</sup>, 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

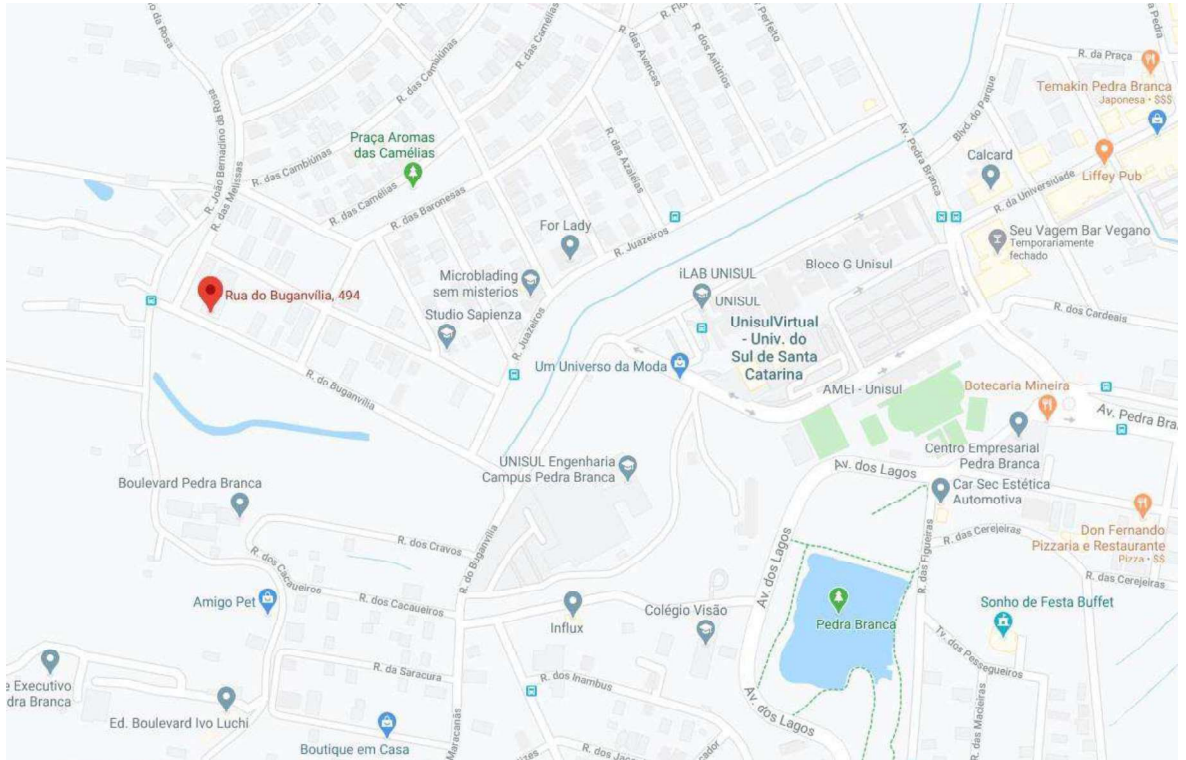
São Paulo, 11 de maio de 2020.



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**

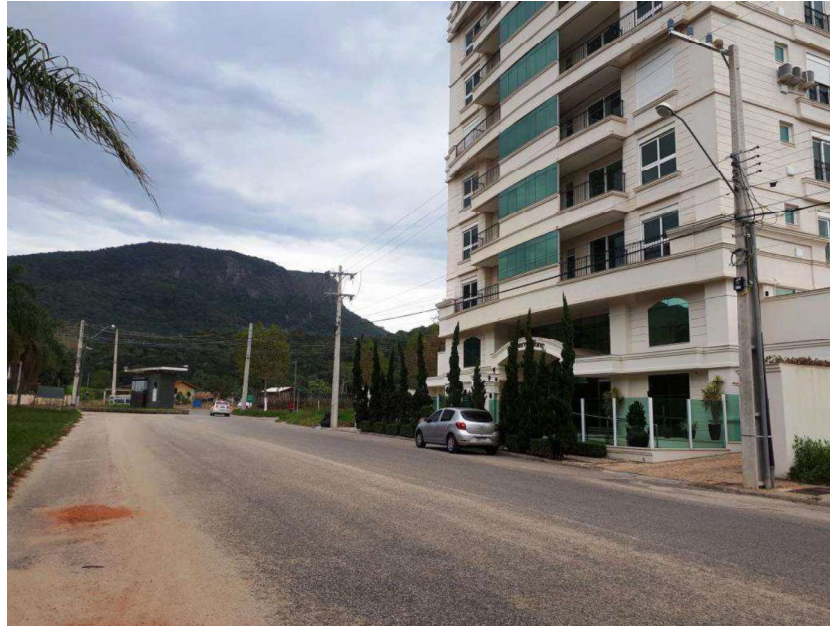




**Foto 01** – Frente dos imóveis avaliando, Rua da Buganvília nº 494



**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

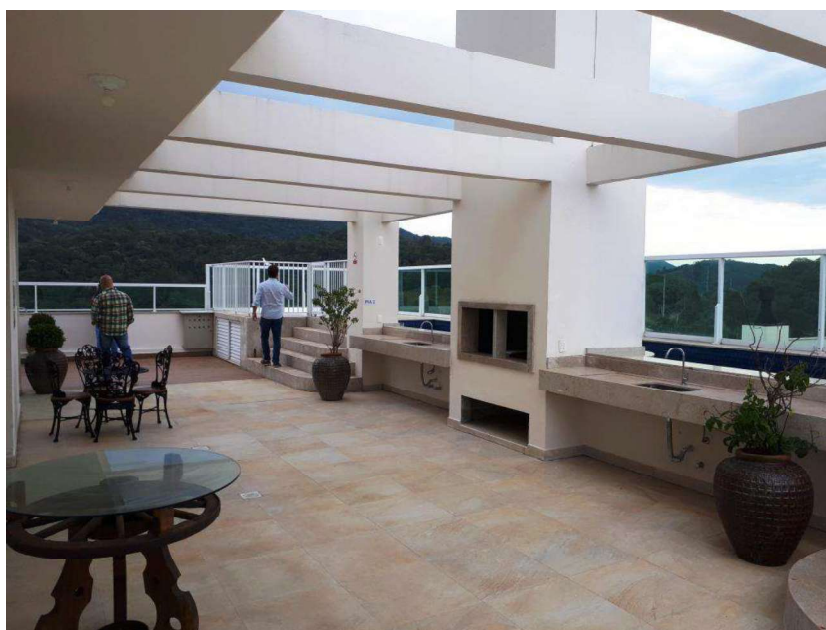


Foto 08 – Cobertura - churrasqueira



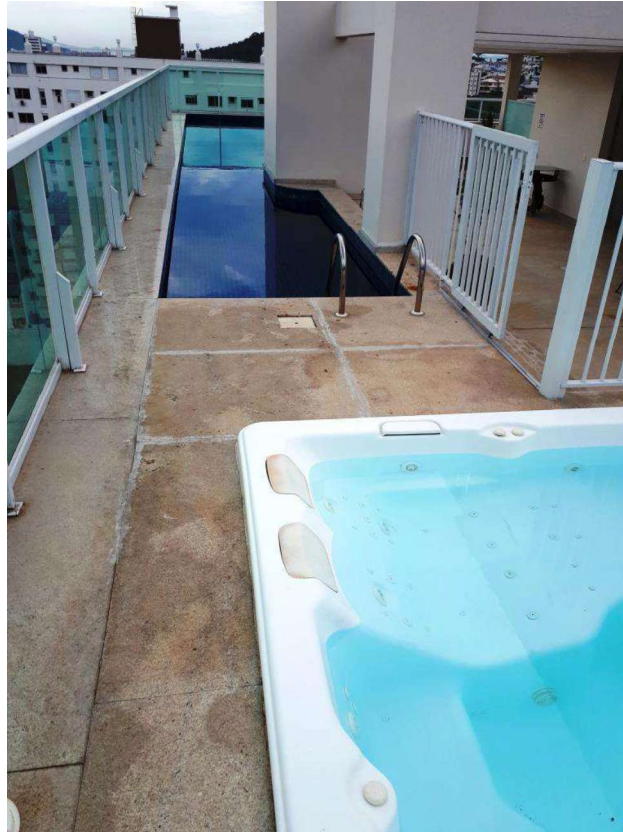


Foto 09 – Jacuzzi e piscina

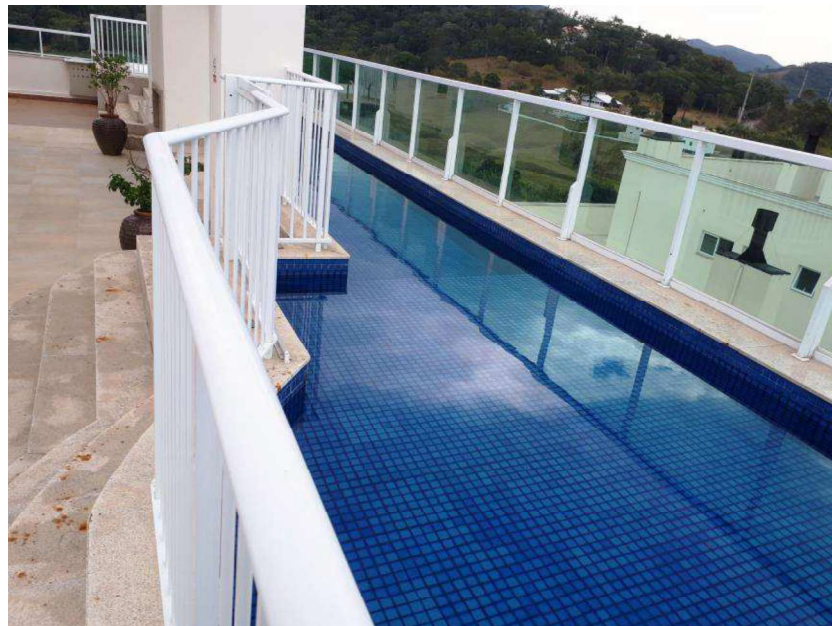


Foto 10 – Piscina e raia

**ANEXO III – FOTOS DO APARTAMENTO AVALIANDO 103**



**Foto 11 – Apto 103**



**Foto 12 – Banheiro**



Foto 13 – Sala

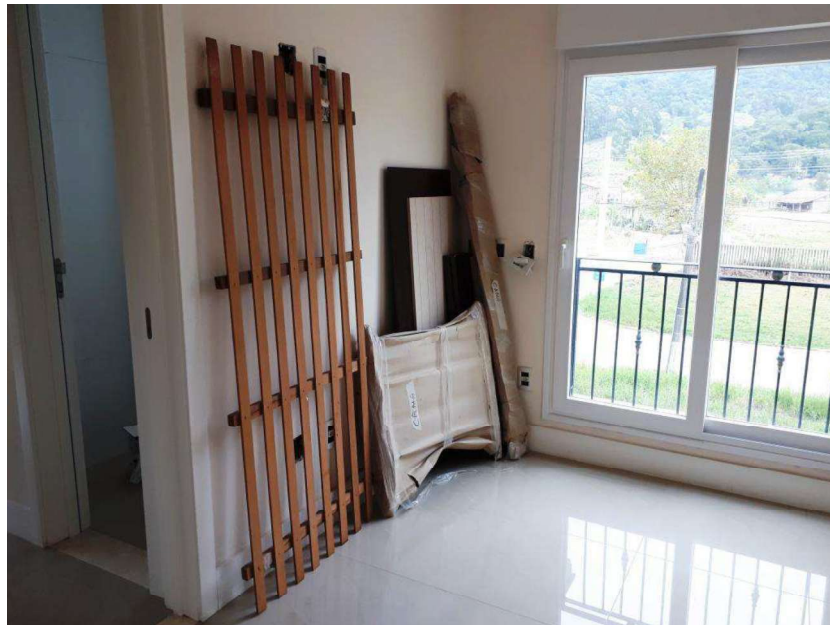


Foto 14 – Suíte





Foto 15 – Dormitório



Foto 16 – Banheiro



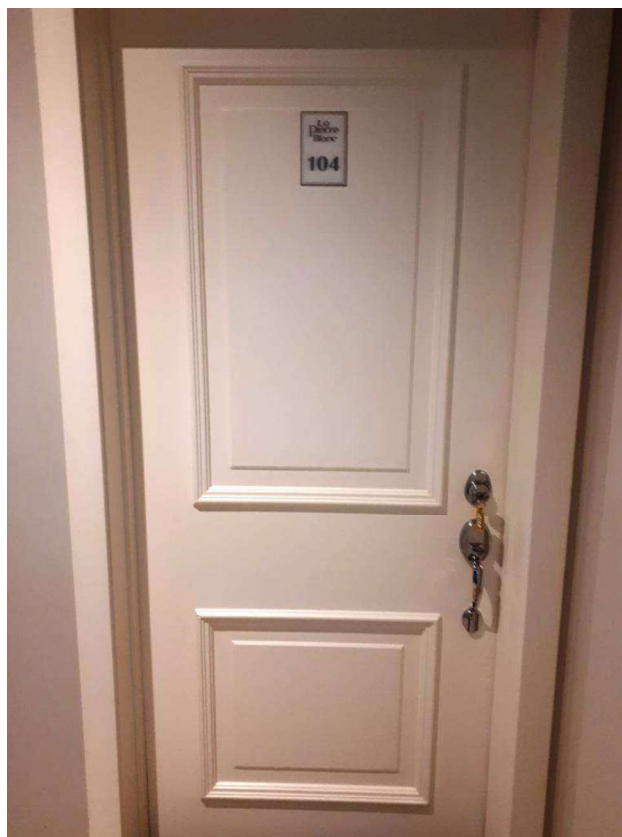


Foto 17 – Sala



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

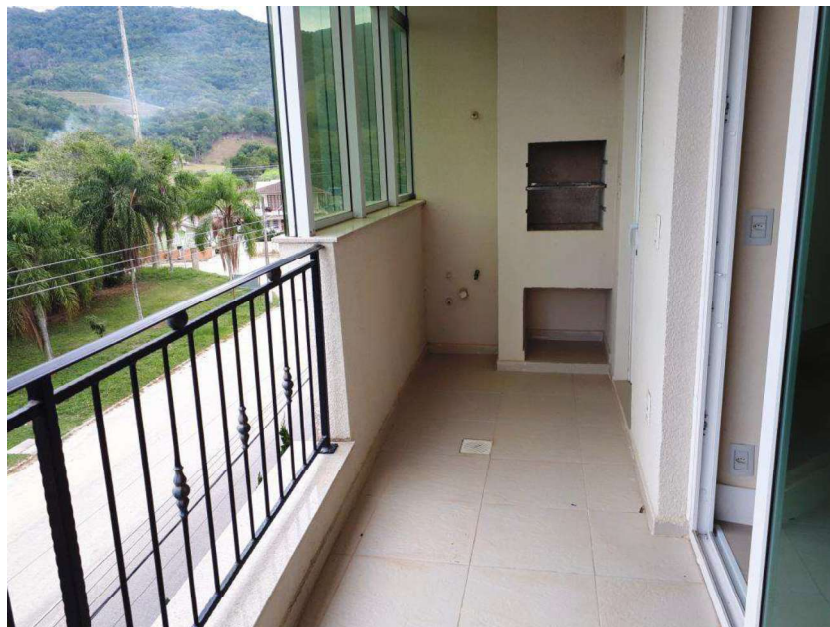


Foto 32 – Terraço



Foto 33 – Dormitório



Foto 34 – Banheiro



Foto 35 – Dormitório



Foto 36 – Dormitório

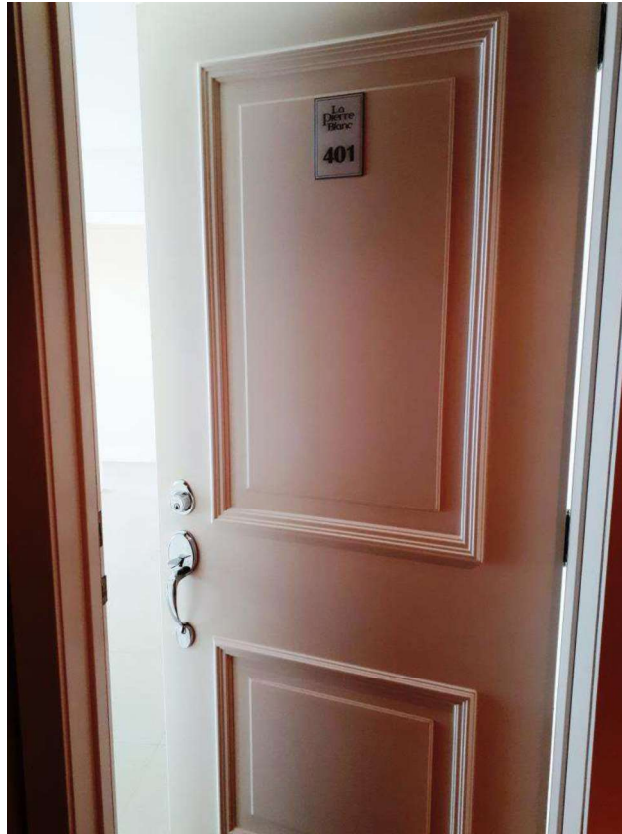




**Foto 37 – Banheiro**



**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**





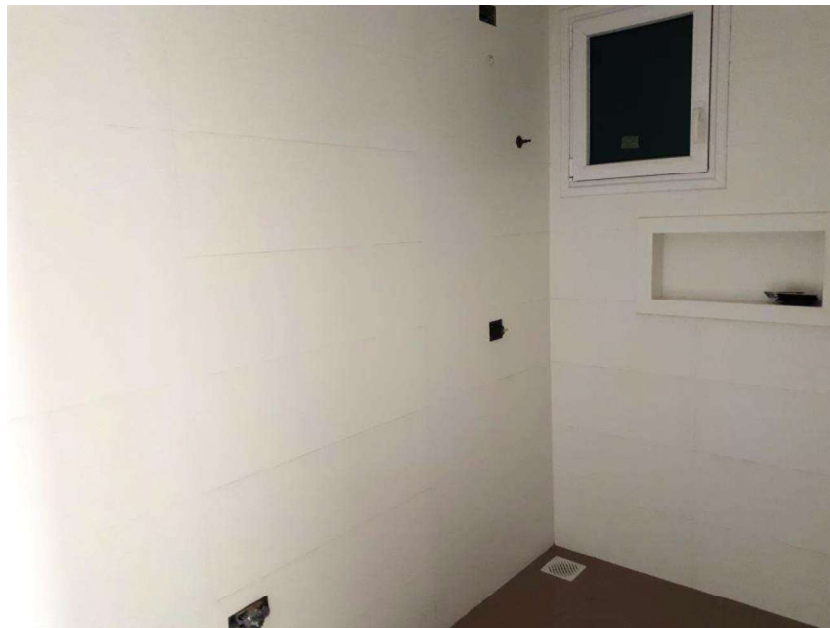
**Foto 45 – Apartamento 404**



**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**





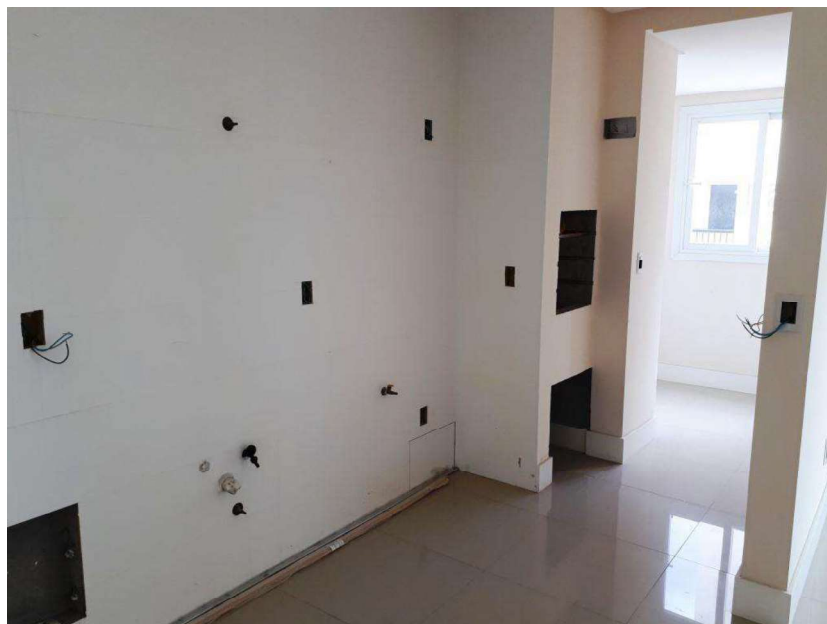
Foto 54 – Apartamento 701



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

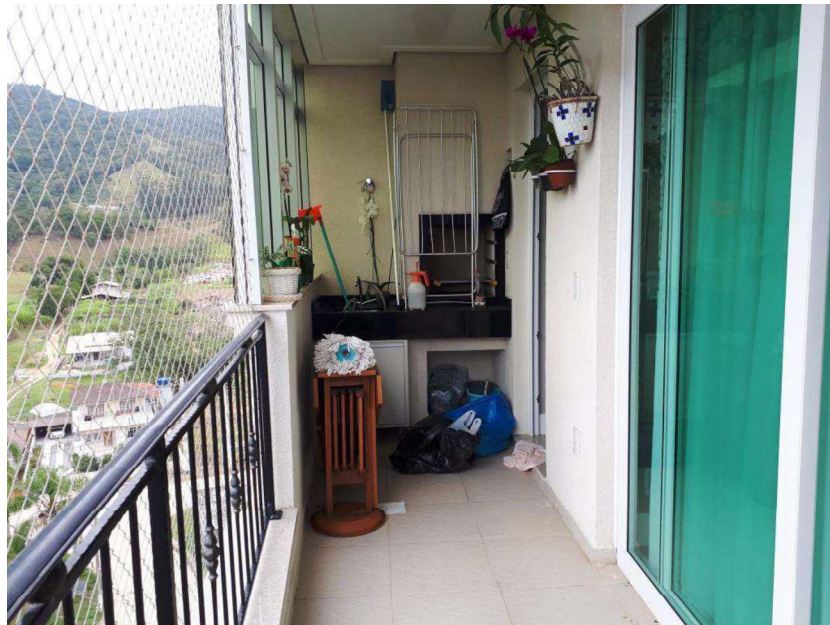


Foto 78 –Terraço



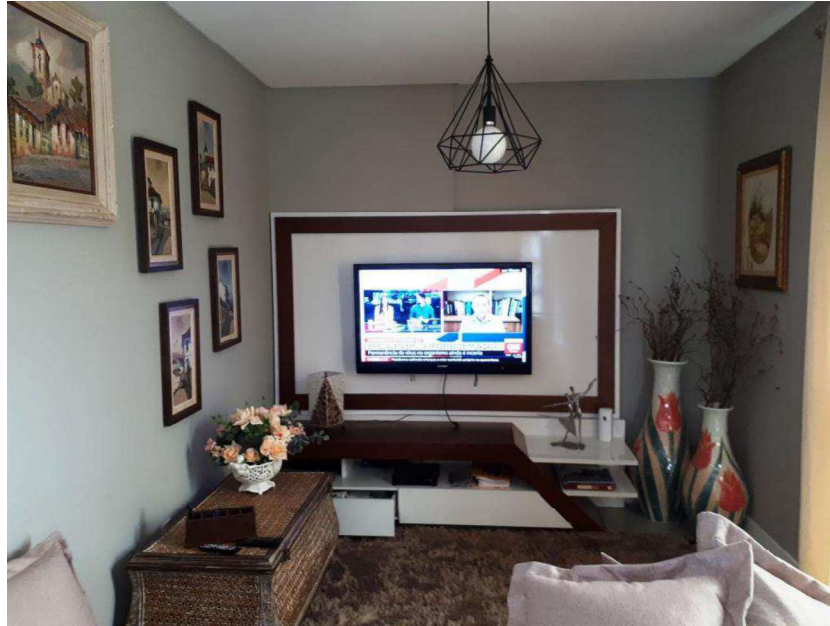


Foto 79 – Sala



Foto 80 – Banheiro



Foto 81 – Banheiro

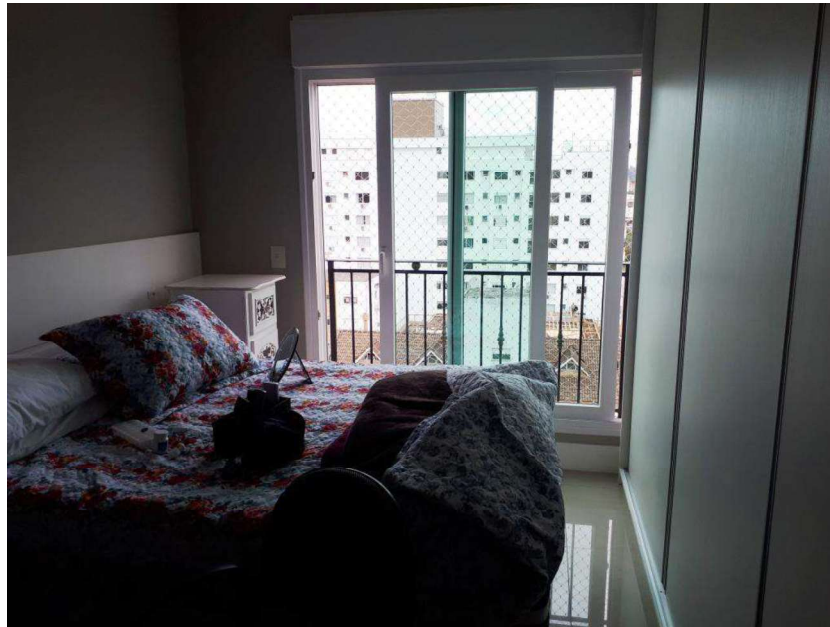


Foto 82 – Dormitório

**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

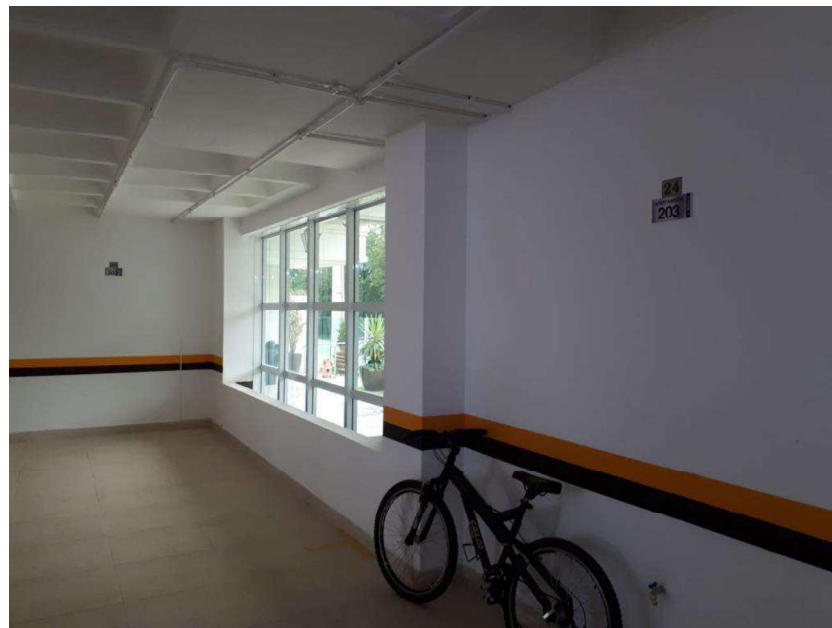


Foto 97 – Vaga 24



**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

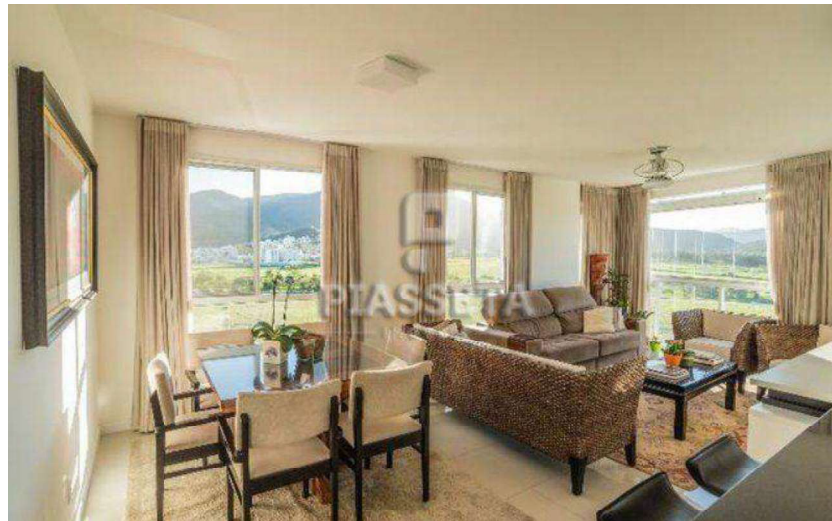


Foto 104 – Elemento comparativo 06



## Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP

Informe os dados originais para o cálculo:

Valor

591.000,00

Data inicial

Maio



2020



Atualizar para

Abril



2022



**CALCULAR**

Valor atualizado: R\$ 707.765,94



O valor R\$ 591.000,00 de 5/2020 atualizado até 4/2022 é R\$ 707.765,94.

\* Sistema meramente informativo não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais

### Instruções

Selecione o Mês/Ano da época, em seguida digite o valor da moeda da época e por último selecione o Mês/Ano para o qual o valor digitado deverá ser corrigido.

Este serviço é meramente supletivo, não valendo, portanto, como fonte oficial de elaboração de cálculos judiciais.

O sistema utiliza apenas 02 (duas) casas decimais após a vírgula, podendo apresentar eventuais diferenças em relação a cálculos que utilizem mais casas decimais.

### Exemplo:

Atualização até Outubro de 2004, do valor de Cz\$ 1.000,00, fixado em Janeiro/88 Cz\$ 1.000,00 : 596,94 (Jan/88) x 32,477896 (Out/2004) = 54,407303.

O sistema, por utilizar apenas 02 (duas) casas, arredondará o valor para R\$ 54,41.

Assim, quando a terceira casa decimal for superior a 5 (cinco), haverá arredondamento para cima.



**Observação I**

Os fatores de atualização monetária estão disponíveis desde Out/1964 até o mês e ano atual.

**Observação II**

Os fatores de atualização monetária foram compostos pela aplicação dos seguintes índices:

Out/64 a Fev/86	ORTN
Mar/86 e Mar/87 a Jan/89	OTN
Abr/86 a Fev/87	OTN "pro-rata"
Fev/89	42,72% (conforme STJ, índice de Jan/89)
Mar/89	10,14% (conforme STJ, índice de Fev/89)
Abr/89 a Mar/91	IPC do IBGE (Mar/89 a Fev/91)
Abr/91 a Jul/94	INPC do IBGE (Mar/91 a Jun/94)
Ago/94 a Jul/95	IPC-r do IBGE (Jul/94 a Jun/95)
Ago/95 em diante	INPC do IBGE (Jul/95 em diante) sendo que, com relação à aplicação da deflação, a matéria ficará "sub judice"

**Observação III**

Nova tabela de Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais, em cumprimento ao que ficou decidido no Processo G-36.676/02, considerando o índice de 10.14%, relativo ao mês de Fevereiro de 1989, ao invés de 23.60%.

Informações complementares sobre a aplicação da tabela poderão ser obtidas no DEPRE 3 - Divisão Técnica de Assessoria e Contador de Segunda Instância, na Rua dos Sorocabanos, nº 680, telefone 6914-9333.

**Observações da AASP**

I - Em 15/01/1989 a moeda foi alterada de Cruzado (Cz\$) para Cruzado Novo (NCz\$), com exclusão de 3 (três) zeros, ficando a OTN fixada em NCz\$ 6,17 (Seis Cruzados Novos e Dezessete Centavos)

II - O STJ decidiu que o índice de correção para o mês de Janeiro de 1989 deve ser de 42.72%, conforme Recursos Especiais nº 45.382-8-SP (Boletim AASP nº 1895) e nº 43.055-0-SP (disponível em nossa biblioteca para consulta)

III - Em Abril de 1990 a tabela utiliza o percentual de 84.32% sobre o valor de Março, gerando o índice de 509,725310 (276,543680 X 84.32%), o que está de acordo com decisão do STJ - Recurso Especial nº 40.533-0-SP (Boletim AASP nº 1896)

IV - De acordo com o parecer do DEPRE, publicado no DOE Just. de 09/02/1996, p. 43, os índices à partir de Fevereiro de 1991 foram alterados em face da nova orientação da Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça que determina a substituição da TR de Fevereiro de 1991 (7%), anteriormente aplicada, pelo IPC de Fevereiro de 1991 (21.87%)

**Calculadora TJSP**



**Cálculos judiciais**



## Cálculos trabalhistas

