

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

Ação: Cumprimento de sentença
Processo: nº 0208101-87.2010.8.26.0100
Requerente: Rosangela Correa Santos
Requerida: Cooperativa Habitacional do Estado de São Paulo

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

100-41-FORUM CENTRAL

02-03-2010 15:31 07703402

100 41 FJMJ-19.01147096-1 010419 1412 79

1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 636, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número 22 (2º andar) do Conjunto Residencial São Marcos, com endereço à Rua São José de Mossamedes, 724, com entrada principal na Rua Dr. José Gravonski, 280 - Guaianazes, São Paulo – SP.

A Autora requer a execução do imóvel acima descrito que foi penhorado como pagamento de crédito. A Autora informa que o executado não cumpriu com sua obrigação de pagamento.

2. VISTORIA

2.1. Localização:

A Vistoria foi realizada no dia 28 de março de 2019.

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

O imóvel está em uso por inquilinos.

2.2. Características da região:

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

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais com 5 pavimentos, de padrão simples, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades verificam-se estabelecimentos comerciais de produtos e serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

2.4. O Imóvel Avaliando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Rua Dr. José Gravonski. O Conjunto Residencial São Marcos é formado por sete blocos de edifício, com quatro e oito apartamentos em cada um dos 5 andares tipo.

A sua topografia é em alicive até 10% e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 20 anos; possui 84,37574 m² de área construída total, sendo:

- Área privativa:	43,395 m ²
- Área comum:	40,98074 m ²

O apartamento possui dois dormitórios, uma sala de estar, uma sala de jantar, uma cozinha, uma área de serviços e um banheiro.

O apartamento apresenta piso cerâmico em todos os ambientes. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, teto pintado com tinta látex com luminárias de sobrepor. Paredes com cerâmica nos ambientes molhados. Caixilhos de ferro.

Padrão do imóvel é simples sem elevador.

Matrícula nº 108.721 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 500.

Contribuinte: 135.023.0010-1 (área maior)

3. INFRA-ESTRUTURA NO CONDOMÍNIO

Playground e quadra de futebol.

4. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

4.1. Método Adotado

A avaliação do imóvel será feita pelo Método Comparativo, em função dos preços pesquisados de diversos apartamentos colocados a venda e vendidos, homogeneizando-se as variáveis das unidades encontradas na mesma região.

4.2. Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011".

5. AVALIAÇÃO

Procedendo-se a pesquisa na região a fim de se obter diversos valores com a finalidade de se determinar o valor médio do preço de venda de apartamentos, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um apartamento de padrão simples, com todos os melhoramentos, com 20 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 = 20 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $20/60 = 0,33$. Com esse valor, usa-se 34% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,632. Foi escolhida a fileira "c" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,632 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,632 \times 0,8 = 0,2 + 0,506 = 0,706$$
$$Foc = 0,706$$

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.

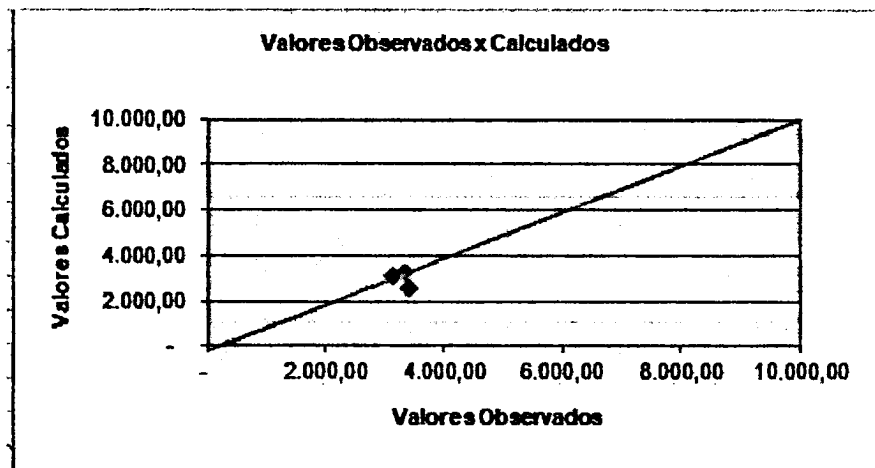
Fator para Apartamento Padrão Simples sem elevador: 1,266

5.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado

1	2					3					4					5	
	Dados do Comparativo					Localização					Idade e Padrão Construtivo						Composição dos Fatores
Elemento	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m²	Vagas de Garagem	ic	Foc	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	3.110,96	100,00	43.395	1	1,266	0,706	200,00	5.542,06	3,49%	1,000	0,00	3.110,96	96,52%	1,000	0,00	3.110,96	3.110,96
2	3.318,35	100,00	43.395	1	1,266	0,706	200,00	5.542,06	3,49%	1,000	0,00	3.318,35	96,52%	1,000	0,00	3.318,35	3.318,35
3	3.400,00	100,00	45.000	1	1,266	0,946	200,00	7.433,39	2,62%	1,000	0,00	3.400,00	97,38%	0,752	-842,42	2.557,58	2.557,58
4	3.400,00	100,00	45.000	1	1,266	0,946	200,00	7.433,39	2,62%	1,000	0,00	3.400,00	97,38%	0,752	-842,42	2.557,58	2.557,58
5	3.400,00	100,00	45.000	1	1,266	0,946	200,00	7.433,39	2,62%	1,000	0,00	3.400,00	97,38%	0,752	-842,42	2.557,58	2.557,58
Média	3.325,86											3.325,86				2.820,41	2.820,41
Desvio padrão	125,23											125,23				367,29	367,29
Cv	3,77%											3,77%				13,02%	13,02%
<p>Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando</p> <p>Índice Fiscal = 100,00</p> <p>Área Terreno = 6204,10</p> <p>Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00</p> <p>Coefficiente de Aproveitamento = 10,0</p> <p>Índice Padrão Construção = 1,266</p> <p>Foc (20 anos, estado θ) = 0,706</p>																	
<p>Limite Inferior (-30%)</p> <p>Limite Superior (+30%)</p> <p>Elementos Discrepantes</p> <p>Média Saneada</p>																	

N	Observados	Calculados
1	3.110,96	3.110,96
2	3.318,35	3.318,35
3	3.400,00	2.557,58
4	3.400,00	2.557,58
5	3.400,00	2.557,58



5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento, localizados no mesmo Condomínio ou na vizinhança. São características do elemento avaliando:

Localização: Rua São José de Mossamedes, 724

Empreendimento: Conjunto Residencial São Marcos

Bairro: Guaianazes

Cidade: São Paulo SP

Área privativa: 43,395m²

01 vaga de automóvel

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua São José de Mossamedes, 724 – Guaianazes - S. Paulo – SP

Contato: Yamakawa Imóveis tel: 4369.2404

Área privativa: 43,395m²

Vagas: 01

- Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 150.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.110,96 / m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: Apartamento

Localização: Rua São José de Mossamedes, 724 – Guaianazes - S. Paulo – SP

Contato: Legis Imóveis tel: 2286.0065

Área privativa: 43,395m²

Vagas: 01

- Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 160.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.318,35 / m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: Apartamento

Localização: Rua São José de Mossamedes, 496 – Guaianazes - S. Paulo – SP

Contato: Sr. Jonacy Alves Pessoa tel: 4750.5868

Área privativa: 45,00m²

Vagas: 01

- Idade aparente: 5 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 170.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 2.557,58 / m²

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: Apartamento

Localização: Rua São José de Mossamedes, 496 – Guaianazes - S. Paulo – SP

Contato: Bom Sucesso Imóveis tel: 2671.2727

Área privativa: 45,00m²

Vagas: 01

- Idade aparente: 5 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 170.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 2.557,58 / m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: Apartamento

Localização: Rua São José de Mossamedes, 496 – Guaianazes - S. Paulo – SP

Contato: Catita Imóveis tel: 2741.5050

Área privativa: 45,00m²

Vagas: 01

- Idade aparente: 5 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 170.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2019

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 2.557,58 / 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 março de 2019, é de R\$ 2.820,41 / m².

A área privativa do apartamento é 43,395m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 43,395 \times 2.820,41$$

$$VI = \text{R\$ } 122.391,64 \text{ ou } \text{R\$ } 122.000,00 \text{ (arredondados)}$$

6. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento de número 22 (2º andar) do Conjunto Residencial São Marcos, com endereço à Rua São José de Mossamedes, 724, com entrada principal na Rua Dr. José Gravonski, 280 - Guaianazes, São Paulo – SP. , para pagamento a vista em março de 2019 é:

V = R\$ 122.000,00

Março /2019

(cento e vinte e dois mil reais)

655

7. ENCERRAMENTO

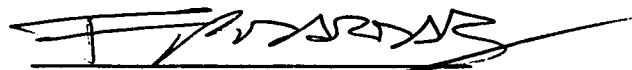
Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folhas. Acompanham 2 (dois) anexos.

8. ANEXOS:

I – Mapa de localização – 01fl.

II – Fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos - 07 fls.

São Paulo, 28 de março de 2019.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial