

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

Ação: **Cumprimento de sentença**  
Processo: **0045910-46.2020.8.26.0100**  
Requerente: **Luiz Sussumo Tomimasu**  
Requerida: **Marcos Padua Barros**

**Alessandra Mantovani Dabdab**, arquiteta, perita judicial e compromissada nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **1. INTRODUÇÃO**

Em atendimento ao r. despacho de fls. 45, a signatária apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número 102 do Condomínio Edifício Madison Hall, com endereço à Avenida Nove de Julho nº 862, bairro Bela Vista – São Paulo - SP.

## **2. VISTORIA**

### **2.1. Localização:**

A Vistoria foi realizada no dia 18 de maio de 2021.

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

O imóvel está desocupado e não foi possível entrar para vistoriar. A avaliação foi realizada através de imagens de outro apartamento localizado no mesmo condomínio, utilizado como referência.

### **2.2. Características da região:**

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

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

### **2.3. Melhoramentos Públicos**

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

## **2.4. O Imóvel Avaliando**

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Avenida Nove de Julho. O Condomínio Edifício Madisson Hall é formado por um bloco de edifício, com 04 apartamentos por pavimento até o 9 andar e 02 apartamentos por pavimento até o 13ª andar. Total de 43 unidades.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 43 anos; possui 129,5912m<sup>2</sup> de área construída total, sendo:

Área útil: 115,14m<sup>2</sup>

Área comum: 14,4512m<sup>2</sup>

O apartamento possui uma sala de estar com terraço, uma sala de jantar, dois dormitórios com terraços, um banheiro comum, uma cozinha e uma área de serviços. Não possui vaga para automóvel.

O apartamento apresenta piso em taco de madeira nas salas e nos dormitórios. Piso cerâmico no banheiro, cozinha e área de serviços. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, laje com massa e pintada com tinta látex e caixilhos de ferro.

Padrão do imóvel é simples com elevador.

Matrícula de nº 32.070 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Contribuinte: 006.017.0214-4

## **3. INFRA-ESTRUTURA**

Não há.

#### 4. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

##### 4.1. Método Adotado

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

##### 4.2. Normas

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

#### 5. AVALIAÇÃO

Procedendo-se a pesquisa na região a fim de se obter diversos valores com a finalidade de se determinar o valor médio do preço de venda de apartamentos, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um apartamento de padrão médio, com todos os melhoramentos, com 43 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 = 43 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto,  $43/60 = 0,71$ . Com esse valor, usa-se 72% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,312. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,312 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,312 \times 0,8 = 0,2 + 0,250 = 0,450$$

$$Foc = 0,450$$

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.

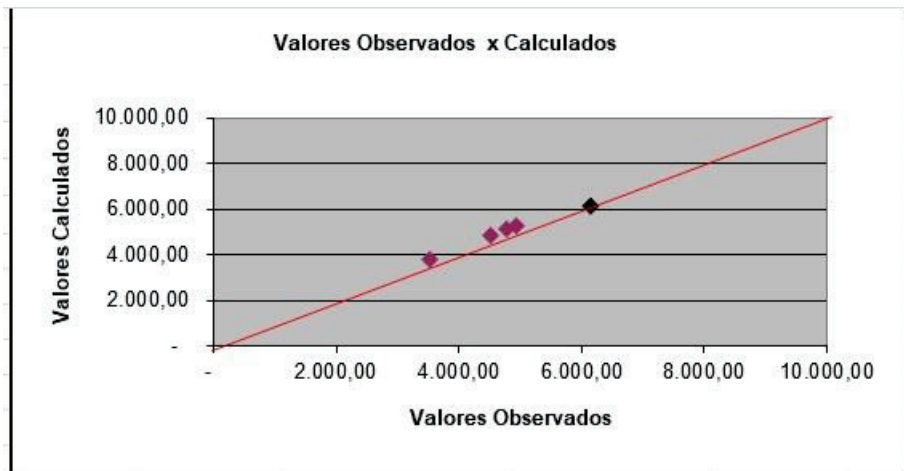
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Simples com elevador: 3,958

## 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\$/m <sup>2</sup>	Índice Fiscal	Área m <sup>2</sup>	Vagas de Garagem	Ic	Foc	qt R\$/m <sup>2</sup>	qc R\$/m <sup>2</sup>	Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m <sup>2</sup>	V1 R\$/m <sup>2</sup>	Parcela Construção Pc%	Fator	Variação R\$/m <sup>2</sup>	V2 R\$/m <sup>2</sup>	Valor Final R\$/m <sup>2</sup>
1	6.146,34	100,00	82,000	-	3,958	0,450	200,00	5.296,18	3,64%	1,000	0,00	6.146,34	96,36%	1,000	0,00	6.146,34	6.146,34
2	4.924,53	100,00	106,000	-	3,958	0,417	200,00	4.909,80	3,91%	1,000	0,00	4.924,53	96,09%	1,076	372,37	5.296,89	5.296,89
3	3.521,74	100,00	115,000	-	3,958	0,417	200,00	4.909,80	3,91%	1,000	0,00	3.521,74	96,09%	1,076	266,30	3.788,03	3.788,03
4	4.518,22	100,00	123,500	1	3,958	0,417	200,00	4.909,80	3,91%	1,000	0,00	4.518,22	96,09%	1,076	341,64	4.859,86	4.859,86
5	4.786,36	100,00	110,000	-	3,958	0,417	200,00	4.909,80	3,91%	1,000	0,00	4.786,36	96,09%	1,076	361,92	5.148,28	5.148,28
<b>Média</b>	<b>4.779,44</b>											<b>4.779,44</b>				<b>5.047,88</b>	<b>5.047,88</b>
<b>Desvio padrão</b>	<b>940,69</b>											<b>940,69</b>				<b>851,66</b>	<b>851,66</b>
<b>Cv</b>	<b>19,68%</b>											<b>19,68%</b>				<b>16,87%</b>	<b>16,87%</b>
<b>Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando</b> Índice Fiscal = 100,00 Área Terreno = 2976,19 Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00 Coeficiente de Aproveitamento = 10,0 Índice Padrão Construção = 3,958 Foc (43 anos, estado e) = 0,450																	
Limite Inferior (-30%) Limite Superior (+30%) Elementos Discrepantes <b>Média Saneada</b>																	
3.533,52 6.562,25 não há <b>5.047,88</b>																	

<b>N</b>	<b>Observados</b>	<b>Calculados</b>
1	6.146,34	6.146,34
2	4.924,53	5.296,89
3	3.521,74	3.788,03
4	4.518,22	4.859,86
5	4.786,36	5.148,28



## 5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

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

Localização: Avenida Nove de Julho nº 862

Empreendimento: Condomínio Edifício Madisson Hall

Bairro: Bela Vista

Cidade: São Paulo SP

Área útil: 115,14m<sup>2</sup>

### ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Madisson Hall

Localização: Avenida Nove de Julho nº 862 – Bela Vista

Contato: Scalzitti & Auerbach Imóveis tel: (11) 3258.0563

Área útil: 82,00m<sup>2</sup>

Vagas de automóvel: sem

Idade aparente: 43 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 560.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 6.146,34 / m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 02**

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Avenida Nove de Julho – Bela Vista

Contato: SP Centro Imóveis tel: (11) 3107.2129

Área útil: 106,00m<sup>2</sup>

Vagas de automóvel: sem

Idade aparente: 45 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 580.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.296,89 / m<sup>2</sup>

## **ELEMENTO Nº 03**

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Avenida Nove de Julho – Bela Vista

Contato: Argentino Imóveis tel: (11) 4799.4327

Área útil: 115,00m<sup>2</sup>

Vagas de automóvel: sem

Idade aparente: 45 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 450.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.788,03 / m<sup>2</sup>



#### **ELEMENTO Nº 04**

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Avenida Nove de Julho – Bela Vista

Contato: Lopes Imóveis tel: (11) 3090.1001

Área útil: 113,00m<sup>2</sup>

Vagas de automóvel: 01

Área ponderada: 123,50m<sup>2</sup>

Idade aparente: 45 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 620.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.859,86 / m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO Nº 05**

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Avenida Nove de Julho, 1066 – Bela Vista

Contato: Broken Imóveis tel: (11) 3582.1454

Área útil: 110,00m<sup>2</sup>

Vagas de automóvel: sem

Idade aparente: 45 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 585.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: maio de 2021

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 5.148,28 / m<sup>2</sup>

### 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 maio de 2021, é de R\$ 5.047,88 / m<sup>2</sup>.

A área privativa do apartamento é 115,14m<sup>2</sup>

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 115,14 \times 5.047,88$$

$$VI = R\$ 581.213,27 \text{ ou } R\$ 581.000,00 \text{ (arredondados)}$$

### 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 102 do Condomínio Edifício Madisson Hall, com endereço à Avenida Nove de Julho nº 862, bairro Bela Vista – São Paulo - SP, para pagamento a vista em maio de 2021 é:

**V = R\$ 581.000,00**

**Maio /2021**

**(quinhentos e oitenta e um mil reais)**

## 7. ENCERRAMENTO

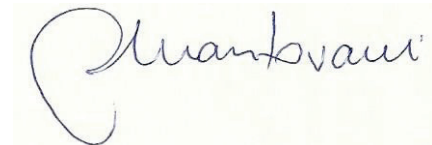
Permanecendo ao dispor de V.Exª, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folha. Acompanham 2 (dois) anexos.

## 8. ANEXOS:

I – Mapa de localização – 01 fl.

II – Fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos - 09 fls.

São Paulo, 18 de maio de 2021.

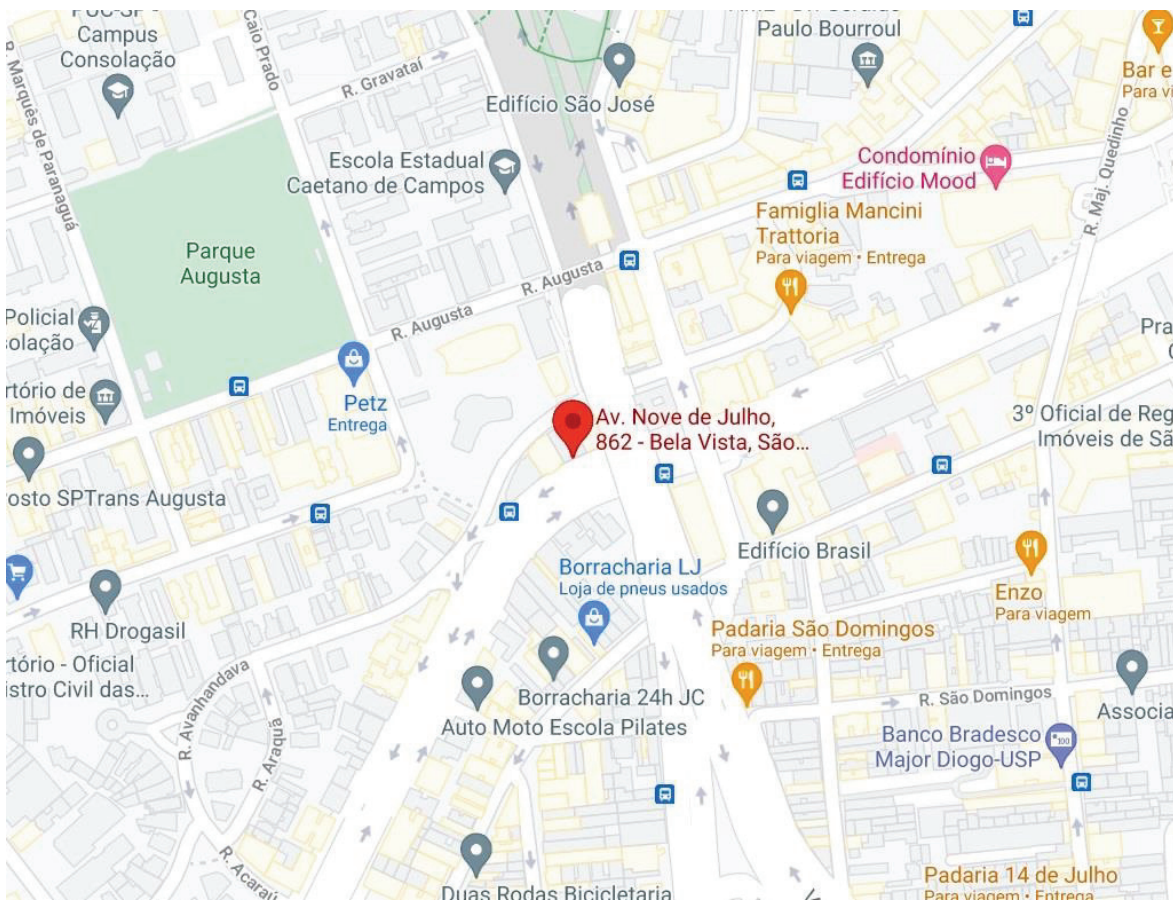


---

Alessandra Mantovani Dabdab

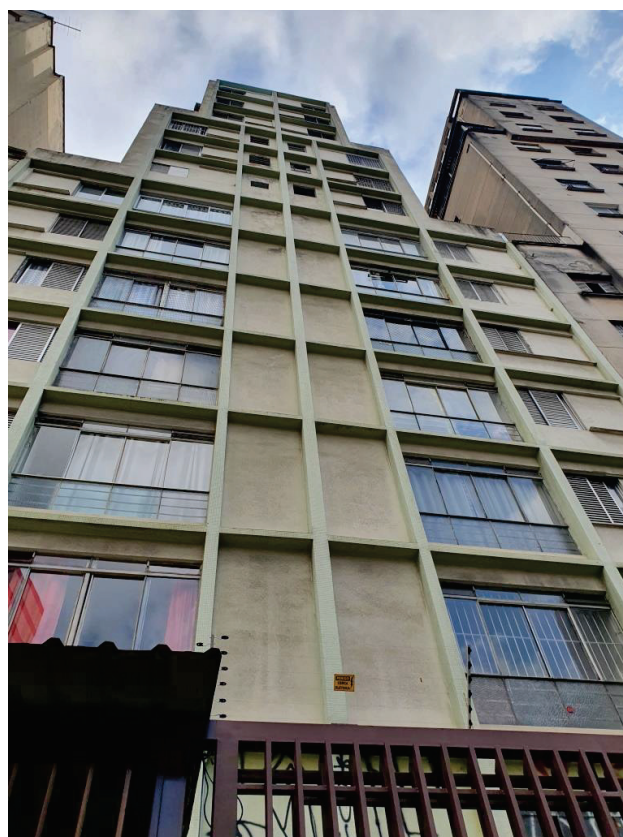
**ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO**

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALESSANDRA MANTOVANI DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 18/05/2021 às 12:46, sob o número WJMJ21407919105. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0045910-46.2020.8.26.0100 e código AEEF73D.

**ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**



**Foto 01** – Frente do imóvel avaliando Av. Nove de Julho nº 862

Fotos do imóvel similar:



**Foto 02** – Dormitório



**Foto 03 – Dormitório**



**Foto 04 – Sala**





**Foto 05 – Dormitório**



**Foto 06 – Sala**



**Foto 07 – Cozinha**



**Foto 08 – Banheiro**



**Foto 09 – Área de serviços**

Entorno:

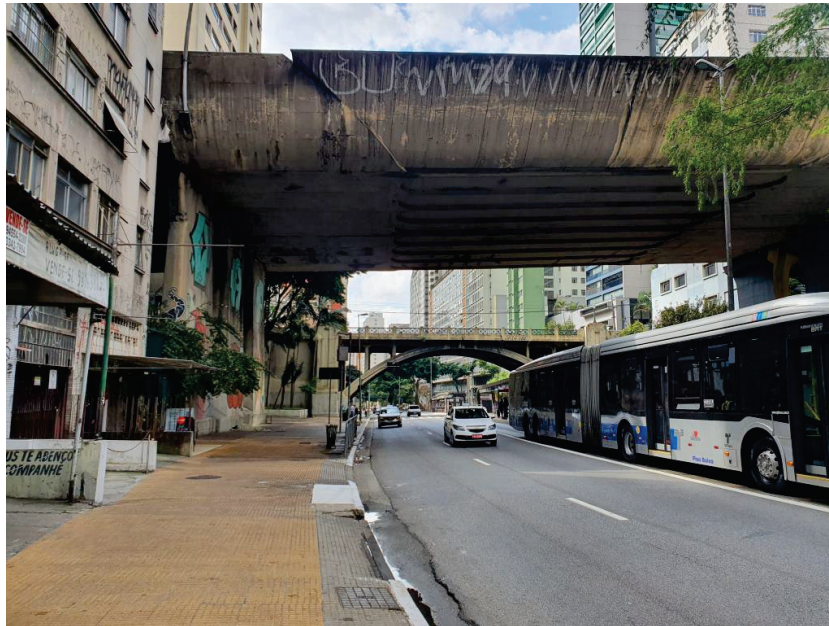


Foto 10 – Av. Nove de Julho

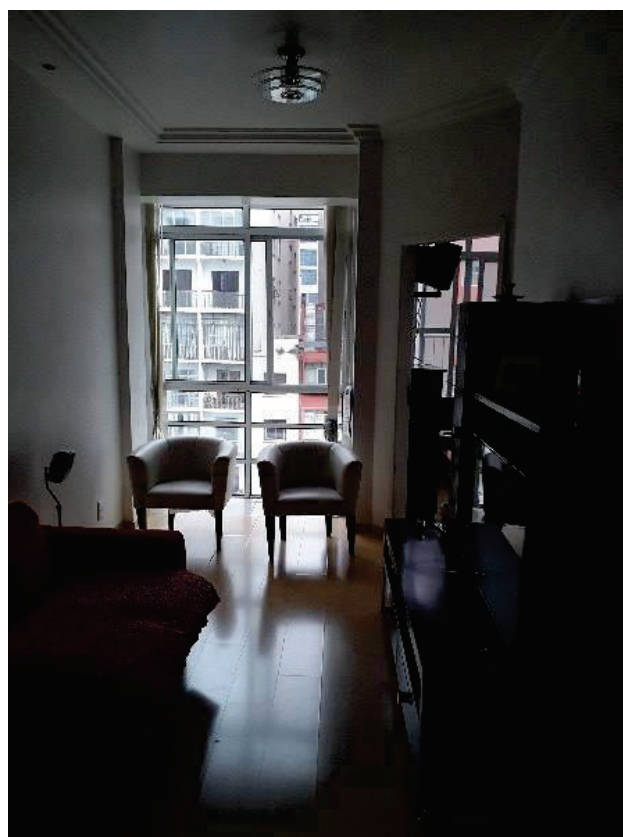


Foto 11 – Av. Nove de Julho

Elementos comparativos:



**Foto 12** – Elementos comparativos 01



**Foto 13** – Elementos comparativos 02



Foto 14 – Elementos comparativos 03



Foto 15 – Elementos comparativos 04



**Foto 16** – Elemento comparativo 05