

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

Ação: **Cumprimento de sentença**
Processo: **0074827-12.2019.8.26.0100**
Requerente: **Condomínio Residencial Bosque Anália Franco**
Requerida: **Wallacy Rossato e outro**

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. 317, a signatária apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número 94 (9º andar) do Condomínio Residencial Bosque Anália Franco, com endereço à Rua Pantojo nº 757 – Vila Regente Freijó – São Paulo SP.

2. VISTORIA

2.1. Localização:

A Vistoria foi realizada no dia 29 de março de 2022.

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

O imóvel estava sem ninguém e não foi possível entrar durante a vistoria. Foram encontradas imagens de imóveis do mesmo condomínio e escolhido um deles similar como referência.

2.2. Características da região:

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

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais com 15 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 (metrô e ônibus).

2.4. O Imóvel Avaliando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Rua Pantojo. O Condomínio Residencial Bosque Anália Franco é formado por um bloco de edifício, com 04 apartamentos por cada um dos seus 20 andares. Total de 80 unidades.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade de 14 anos; possui 157,586m² de área construída total, sendo:

Área útil: 82,04m²

Área comum: 75,546m²

O apartamento possui uma sala de estar e uma sala de jantar, três dormitórios, dois banheiros e uma cozinha. Possui 02 vagas para automóvel.

Padrão do imóvel é médio com elevador.

Matrícula de nº 152.588 do 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, fls. 209 dos Autos.

Contribuinte: 052.357.0372-3 (área maior)

3. INFRA-ESTRUTURA

Churrasqueira, 02 Piscinas, Quadra Poliesportiva, Sala de Ginástica, Salão de Festas, Brinquedoteca, e Salão de Jogos.

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 14 anos de idade. Estado de conservação regular.

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 = 38 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $14/60 = 0,23$. Com esse valor, usa-se 24% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "c" é encontrado o índice 0,897. Foi escolhida a fileira "c" por se tratar de imóvel com estado de conservação regular.

$$Foc = 0,2 + 0,897 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,897 \times 0,8 = 0,2 + 0,718 = 0,918$$

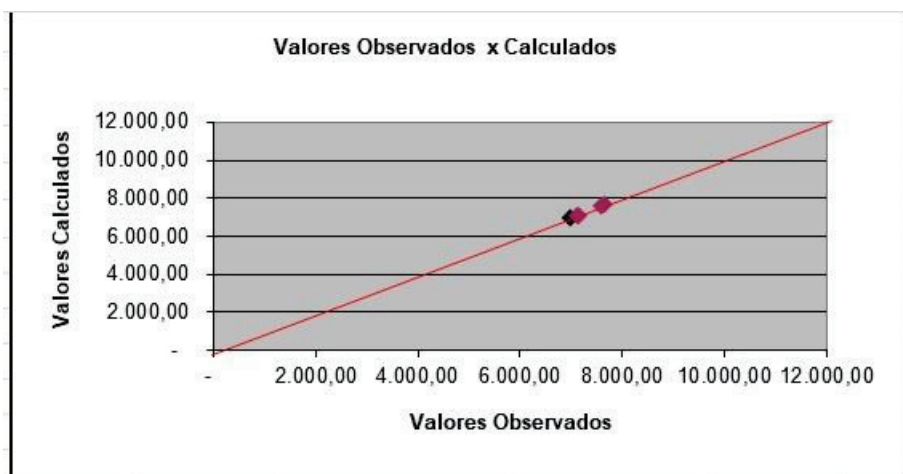
$$Foc = 0,918$$

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	6.977,08	6.977,08
2	7.108,73	7.108,73
3	7.130,67	7.130,67
4	7.569,48	7.569,48
5	7.657,24	7.657,24



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: Rua Pantojo nº 757

Empreendimento: Condomínio Residencial Bosque Anália Franco

Bairro: Vila Regente Freijó

Cidade: São Paulo SP

Área útil: 82,04m²

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Residencial Bosque Anália Franco

Localização Rua Pantojo nº 757 – Vila Regente Freijó

Contato: Thiago Porto Imóveis (11) 9.4810.3814

Área útil: 82,04m²

Vagas de automóvel: 02

Idade aparente: 14 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 636.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 6.977,08 / m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Residencial Bosque Anália Franco

Localização Rua Pantojo nº 757 – Vila Regente Freijó

Contato: Avil Imóveis (11) 9.4017.1769

Área útil: 82,04m²

Vagas de automóvel: 02

Idade aparente: 14 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 648.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 7.108,73 / m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Residencial Bosque Anália Franco

Localização Rua Pantojo nº 757 – Vila Regente Freijó

Contato: RC 3A Imóveis (11) 9.4088.2077

Área útil: 82,04m²

Vagas de automóvel: 02

Idade aparente: 14 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 650.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 7.130,67 / m²

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Residencial Bosque Anália Franco

Localização Rua Pantojo nº 757 – Vila Regente Freijó

Contato: Só Imóveis SP (11) 9.5551.0777

Área útil: 82,04m²

Vagas de automóvel: 02

Idade aparente: 14 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 690.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 7.569,48 / m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Residencial Bosque Anália Franco

Localização Rua Pantojo nº 757 – Vila Regente Freijó

Contato: Pedro Pilegi Neto Imóveis (11) 9.6177.1998

Área útil: 82,04m²

Vagas de automóvel: 02

Idade aparente: 14 anos

Estado de conservação: regular

- Oferta: R\$ 698.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 7.657,24 / 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 2022, é de R\$ 7.288,64 / m².

A área privativa do apartamento é 82,04m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 82,04 \times 7.288,64$$

$$VI = R\$ 597.960,00 \text{ ou } R\$ 598.000,00 \text{ (arredondados)}$$

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 94 (9º andar) do Condomínio Residencial Bosque Anália Franco, com endereço à Rua Pantojo nº 757 – Vila Regente Freijó – São Paulo SP, para pagamento a vista em março de 2022 é:

V = R\$ 598.000,00

Março /2022

(quinhentos e noventa e oito mil reais)

7. ENCERRAMENTO

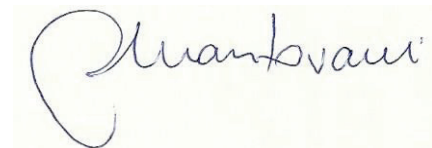
Permanecendo ao dispor de V.Ex^ã, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folha. Acompanham 2 (dois) anexos.

8. ANEXOS:

I – Mapa de localização – 01 fl.

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

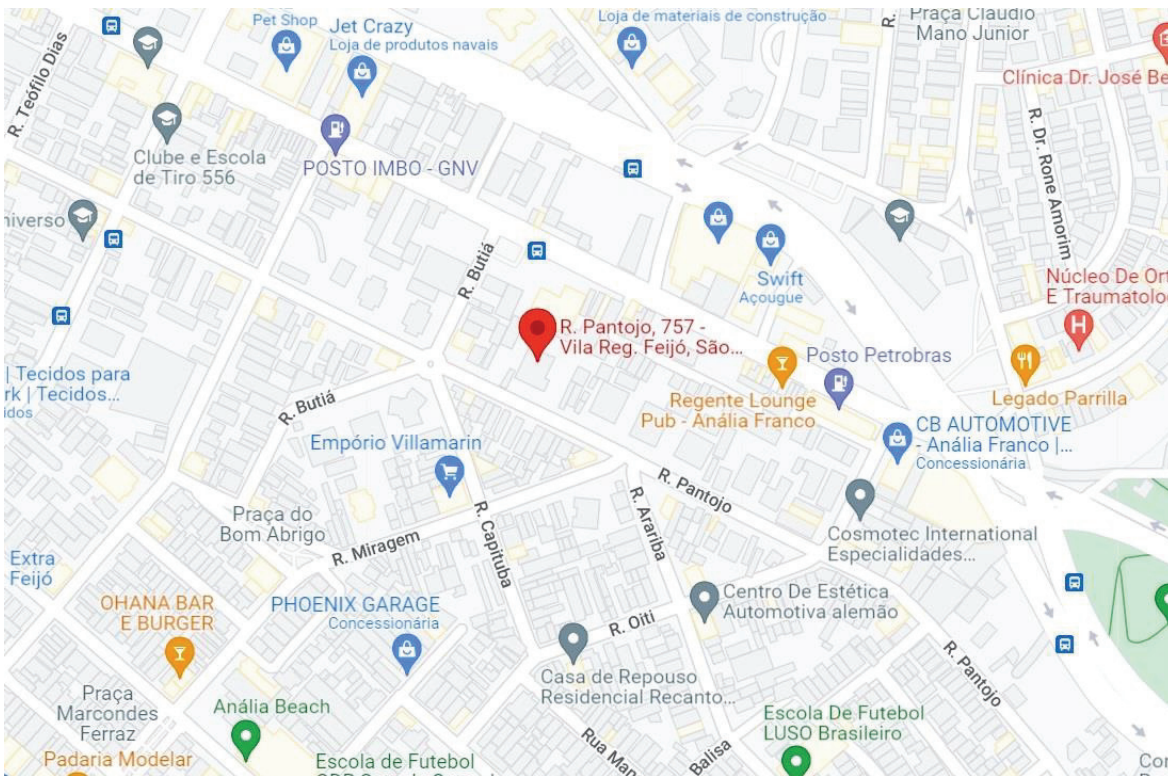
São Paulo, 29 de março de 2022.



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 29/03/2022 às 12:49, sob o número WJMJ22404826166. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0074827-12.2019.8.26.0100 e código CAD858D.

ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Foto 01 – Imóvel avaliando e todos elementos comparativos: Rua Pantojo nº 757

Apartamento similar:



Foto 02 – Sala de estar e terraço

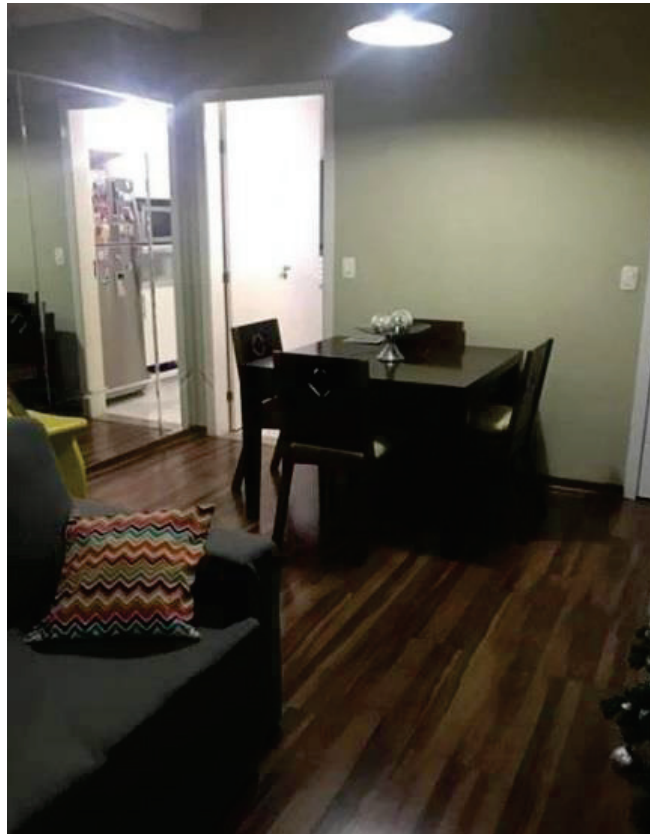


Foto 03 – Sala de jantar



Foto 04 – Terraço

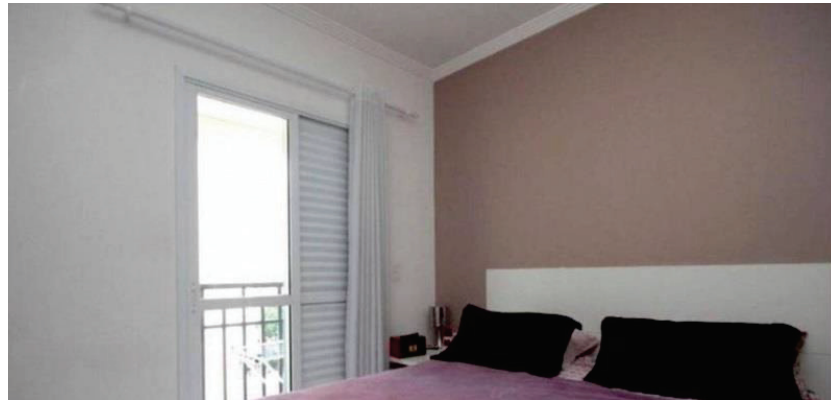


Foto 05 – Dormitório



Foto 06 – Dormitório



Foto 07 – Cozinha

Infraestrutura:



Foto 08 – Churrasqueira



Foto 09 – Salão de festas



Foto 10 – Brinquedoteca



Foto 11 – Salão de jogos



Foto 12 – Quadra poliesportiva



Foto 13 – Piscinas

Entorno:



Foto 14 – Rua Pantojo



Foto 15 – Rua Pantojo

Elementos comparativos:



Foto 16 – Elemento comparativo 01



Foto 17 – Elemento comparativo 02



Foto 18 – Elemento comparativo 03



Foto 19 – Elemento comparativo 04



Foto 20 – Elemento comparativo 05