

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

Ação: **Cumprimento de Sentença**
Processo: **nº 0028935-17.2018.8.26.0100**
Requerente: **Marlene de Oliveira Barros e outro**
Requerido: **Housing Incorporações Imobiliárias Ltda**

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. 247, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número 21 (2º andar do Bloco 4) – Edifício México – Condomínio Edifício Nações Unidas – localizado na Avenida Barão de Mauá, 3.832 ou Rua Ipê, 300 – Sítio Carmelita - Mauá - SP.

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. VISTORIA

2.1. Localização:

Não foi possível realizar a vistoria no imóvel.

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

Foi utilizado um apartamento similar, localizado no mesmo condomínio.

2.2. Características da região:

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão simples, destinadas 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 04 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 Ipê. O Condomínio Edifício Nações Unidas é formado por 27 blocos de edifício, com 8 apartamentos em cada um dos 04 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 6 anos; possui 122,07425m² de área construída total, sendo:

Área útil: 50,1425m²

Área comum: 68,27112m²

O apartamento possui uma sala, dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha e uma área de serviços. Possui uma vaga para automóvel.

Padrão do imóvel é simples sem elevador.

Matrícula de nº 55.742 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá, nos Autos às fls. 240.

3. INFRA-ESTRUTURA

Quadra poliesportiva, salão de festas, churrasqueira e parque.

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 06 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 = 37 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 0,774. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,774 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,774 \times 0,8 = 0,2 + 0,619 = 0,819$$

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.

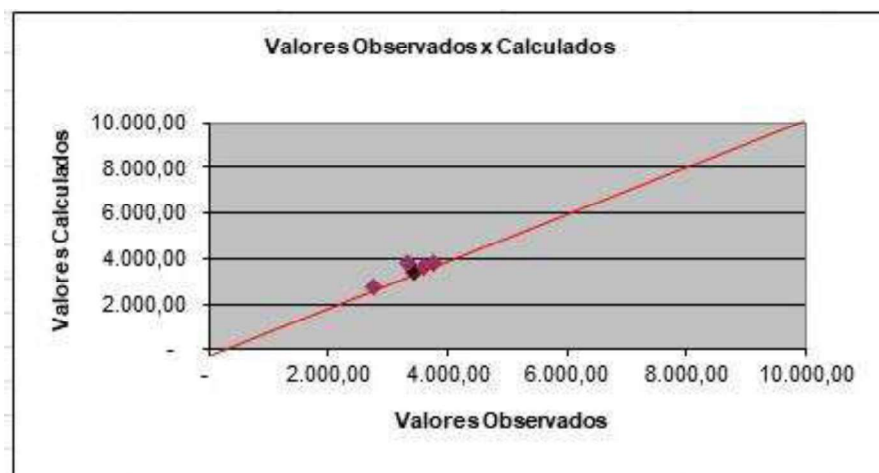
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Simples sem elevador: 1,266

5.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																	
1		2					3				4				5		
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			Composição dos Fatores 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	3.432,36	100,00	50,143	1	1,266	0,819	200,00	15.825,51	1,25%	1,000	0,00	3.432,36	98,75%	1,000	0,00	3.432,36	3.432,36
2	2.764,34	100,00	50,143	1	1,266	0,819	200,00	15.825,51	1,25%	1,000	0,00	2.764,34	98,75%	1,000	0,00	2.764,34	2.764,34
3	3.320,54	100,00	50,143	1	1,266	0,705	200,00	13.615,50	1,45%	1,000	0,00	3.320,54	98,55%	1,160	531,17	3.851,71	3.851,71
4	3.769,26	100,00	50,143	1	1,266	0,819	200,00	15.825,51	1,25%	1,000	0,00	3.769,26	98,75%	1,000	0,00	3.769,26	3.769,26
5	3.589,77	100,00	50,143	1	1,266	0,819	200,00	15.825,51	1,25%	1,000	0,00	3.589,77	98,75%	1,000	0,00	3.589,77	3.589,77
Média	3.375,25											3.375,25				3.481,49	3.481,49
Desvio padrão	381,03											381,03				432,53	432,53
Cv	11,29%											11,29%				12,42%	12,42%
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando Índice Fiscal = 100,00 Área Terreno = 15259,28 Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00 Coeficiente de Aproveitamento = 10,0 Índice Padrão Construção = 1,266 Fac.(6 anos: estado e) = 0,819																	
Limite Inferior (-30%) Limite Superior (+30%) Elementos Discrepantes Média Saneada																	
2.437,04 4.525,93 não há 3.481,49																	

N	Observados	Calculados
1	3.432,36	3.432,36
2	2.764,34	2.764,34
3	3.320,54	3.851,71
4	3.769,26	3.769,26
5	3.589,77	3.589,77



5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento avaliando em edifícios residenciais localizados no mesmo condomínio. São características do elemento avaliando:

Localização: Rua Ipê nº 300

Empreendimento: Condomínio Edifício Nações Unidas

Bairro: Sítio Carmelita

Cidade: Mauá - SP

Área útil: 50,1425m²

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Nações Unidas

Localização: Rua Ipê nº 300 – Sítio Carmelita - Mauá - SP

Contato: Janio Imóveis tel: (11) 3227.5555

Área útil: 50,1425m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 6 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 191.230,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.432,36 / m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Nações Unidas

Localização: Rua Ipê nº 300 – Sítio Carmelita - Mauá - SP

Contato: SRamos Imóveis tel: (11) 3406.8998

Área útil: 50,1425m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 6 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 138.611,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2020

- Fator de Fonte: 1,0

Valor unitário homogeneizado: R\$ 2.764,34 / m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Nações Unidas

Localização: Rua Ipê nº 300 – Sítio Carmelita - Mauá - SP

Contato: Pantera Imóveis tel: (11) 2884.6500

Área útil: 50,1425m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 6 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes

- Oferta: R\$ 185.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.851,71 / m²

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Nações Unidas

Localização: Rua Ipê nº 300 – Sítio Carmelita - Mauá - SP

Contato: Portal Jardim Imóveis tel: (11) 2718.8893

Área útil: 50,1425m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 6 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 210.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.769,26 / m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Nações Unidas

Localização: Rua Ipê nº 300 – Sítio Carmelita - Mauá - SP

Contato: Cris Imóveis tel: (11) 4514.2020

Área útil: 50,1425m²

Vagas de automóvel: 01

Idade aparente: 6 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Oferta: R\$ 200.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: março de 2020

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.589,77 / 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 2020, é de R\$ 3.481,49 / m².

A área privativa do apartamento é 50,1425m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 50,1425 \times 3.481,49$$

$$VI = R\$ 174.570,46 \text{ ou } R\$ 174.500,00 \text{ (arredondados)}$$

6. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento de número 21 (2º andar do Bloco 4) – Edifício México – Condomínio Edifício Nações Unidas – localizado na Avenida Barão de Mauá, 3.832 ou Rua Ipê, 300 – Sítio Carmelita - Mauá – SP, para pagamento a vista em março de 2020 é:

<p>V = R\$ 174.500,00</p> <p>Março /2020</p>

(cento e setenta e quatro mil e quinhentos reais)

7. QUESITOS, apresentados pela Requerente nos Autos às fls. 256:

1) *“Queira o Sr. Perito descrever, pormenorizadamente, o imóvel objeto da penhora, indicando suas metragens, a localização, topografia do terreno e demais características que possam interessar”.*

Resposta: Ver corpo do Laudo.

2) *“Queira o Sr. Perito esclarecer qual é a parte ideal do imóvel penhorado correspondente a Executada, considerando o disposto na matrícula às fls. 240/246”.*

Resposta: Quesito prejudicado, de âmbito jurídico.

3) *“Queira o Sr. Perito informar qual o valor aproximado do imóvel penhorado, bem como o valor correspondente a parte que cabe à Executada”.*

Resposta: Ver item 6 do presente Laudo.

8. ENCERRAMENTO

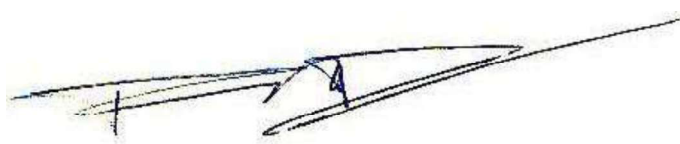
Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folha. Acompanham 2 (dois) anexos.

9. ANEXOS:

I – Mapa de localização – 01 fl.

II – Fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos - 05 fls.

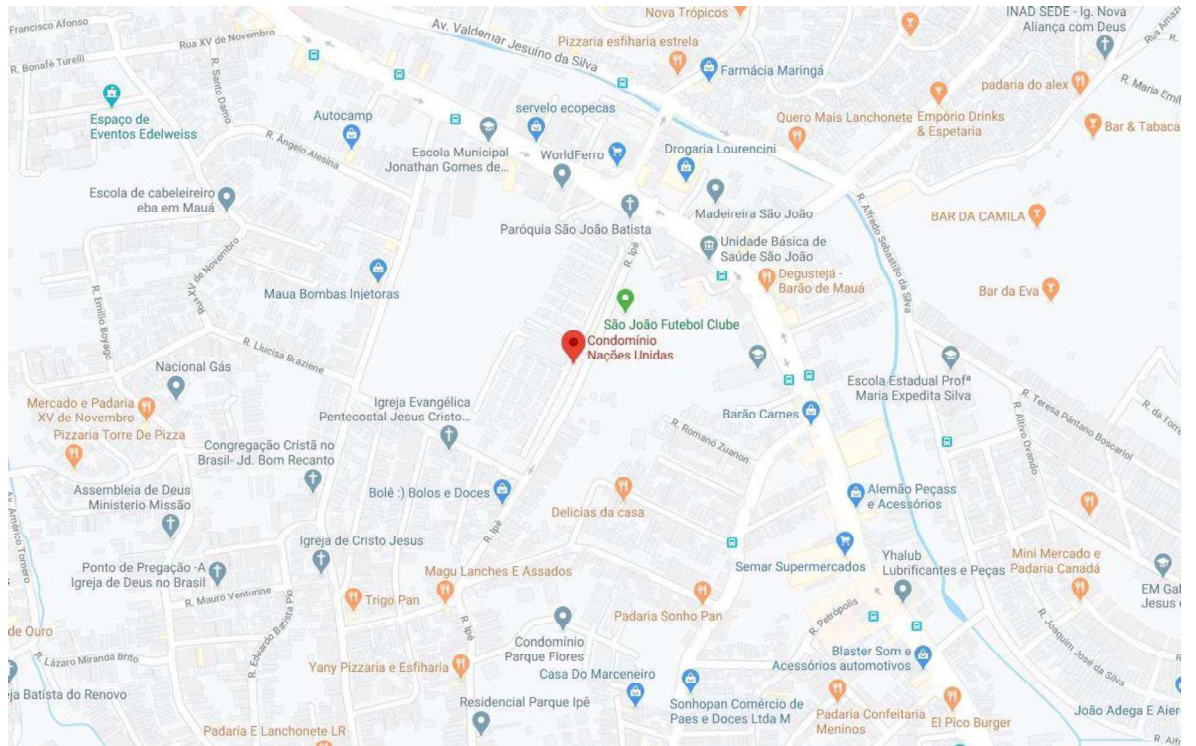
São Paulo, 18 de março de 2020.



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 18/03/2020 às 17:00, sob o número WJMJ20403926777. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0028935-17.2018.8.26.0100 e código 8C9CEBC.

ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Rua Ipê nº 300
E todos os elementos comparativos.



Foto 02 – Sala de estar



Foto 03 – Sala de estar



Foto 04 – Copa



Foto 05 – Cozinha e Área de serviço



Foto 06 – Área de serviço



Foto 07 – Banheiro



Foto 08 – Dormitório 01



Foto 09 – Dormitório 02