

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 31ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Cumprimento de Sentença**
Processo: **0220266-11.2006.8.26.0100/01**
Requerente: **Condominio Conjunto Habitacional Nova Perimentral**
Requerido: **Alejandro Bodak Grabania - Espólio 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. 307, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número nº 105 (10º andar) do Bloco “C” do Conjunto Habitacional Nova Perimentral, localizado na Av. Brigadeiro Luís Antônio, 733 – Bela Vista - S. Paulo – SP.

2. VISTORIA

2.1. Localização:

A Vistoria foi realizada no dia 16 de novembro de 2023.

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

Não foi possível entrar no apartamento porque não havia ninguém.

2.2. Características da região:

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão simples/médio, 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 15 pavimentos, de padrão simples/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 (ônibus).

2.4. O Imóvel Avaliando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Av. Brigadeiro Luís Antônio. O Conjunto Habitacional Nova Perimental é formado por três blocos de edifício, com 05 apartamentos em cada um dos 14 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 44 anos; possui 94,32m² de área construída total, sendo:

- Área privativa: 78,60m²
- Área comum: 15,72m²

O apartamento possui dois dormitórios, um banheiro, uma cozinha, uma área de serviços, um quarto de empregada, um banheiro de empregada e uma sala. Não possui vaga de automóvel.

Padrão do imóvel é simples com elevador.

Matrícula nº 17.581 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 306

Contribuinte: 055.048.0598.3

3. INFRA-ESTRUTURA

Salão de Festas, 2 Quadras esportivas e Playground. Há 28 lojas no térreo.

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 41 anos de idade. Estado de conservação necessitando de reparos simples a importantes.

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 = 44 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $44/60 = 0,73$. Com esse valor, usa-se 74% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,292. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,292 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,292 \times 0,8 = 0,2 + 0,234 = 0,434$$
$$Foc = 0,434$$

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.

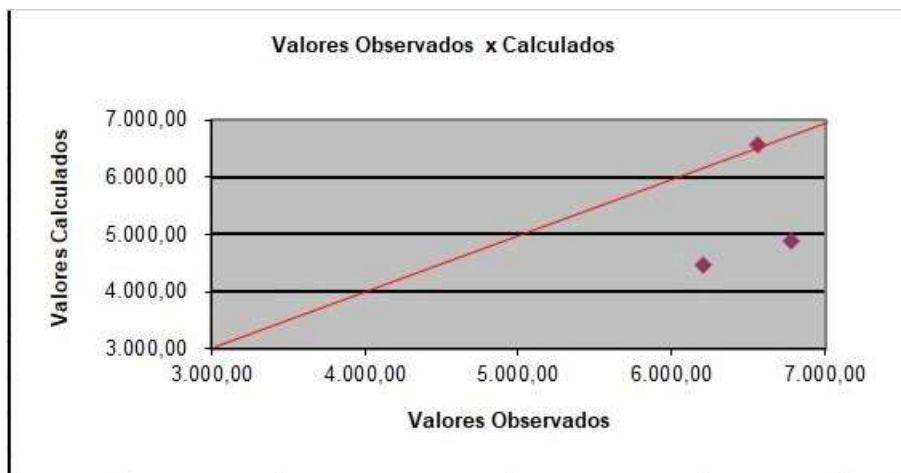
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

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\$/m²	Índice Fiscal	Área m2	Vagas de Garagem	lc	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	7.462,99	100,00	77.000	-	3.958	0.434	200,00	3.658,28	5,18%	1,000	0,00	7.462,99	94,82%	1,000	0,00	7.462,99	7.462,99
2	6.563,79	100,00	58.000	-	3.958	0.434	200,00	3.658,28	5,18%	1,000	0,00	6.563,79	94,82%	1,000	0,00	6.563,79	6.563,79
3	7.740,00	100,00	50.000	-	3.958	0.434	200,00	3.658,28	5,18%	1,000	0,00	7.740,00	94,82%	1,000	0,00	7.740,00	7.740,00
4	6.780,82	100,00	73.000	-	3.958	0.610	200,00	5.143,19	3,74%	1,000	0,00	6.780,82	96,26%	0,722	-1.884,44	4.896,38	4.896,38
5	6.202,70	100,00	74.000	-	3.958	0.610	200,00	5.143,19	3,74%	1,000	0,00	6.202,70	96,26%	0,722	-1.723,78	4.478,93	4.478,93
Média	6.950,06											6.950,06				6.228,42	6.228,42
Desvio padrão	637,08											637,08				1.479,57	1.479,57
Cv	9,17%											9,17%				23,76%	23,76%
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando Índice Fiscal = 100,00 Área Terreno = 2131,83 Valor Unitário do Terreno na região = 2.000,00 Coeficiente de Aproveitamento = 10,0 Índice Padrão Construção = 3.958 Foc (44 anos, estado e) = 0,434																	
Limite Inferior (-30%) Limite Superior (+30%) Elementos Discrepantes Média Saneada 4.359,89 8.096,94 não há 6.228,42																	

N	Observados	Calculados
1	7.462,99	7.462,99
2	6.563,79	6.563,79
3	7.740,00	7.740,00
4	6.780,82	4.896,38
5	6.202,70	4.478,93



5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

As amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento avaliando localizados no mesmo edifício residencial do avaliando. São características do elemento avaliando:

Localização: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 733

Empreendimento: Condomínio Conjunto Habitacional Nova Perimentral

Bairro: Bela Vista

Cidade: São Paulo SP

Área privativa:

78,60m²

Nenhuma vaga de automóvel

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Conjunto Habitacional Nova Perimentral

Localização: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 733 – Bela Vista - S. Paulo – SP

Contato: Loft Imóveis (11) 4020.2208

Área privativa: 77,00m²

sem vaga

Idade: 44 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Venda: R\$ 638.500,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: novembro de 2023

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 7.462,99 / m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Conjunto Habitacional Nova Perimentral

Localização: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 733 – Bela Vista - S. Paulo – SP

Contato: Loft Imóveis (11) 4020.2208

Área privativa: 58,00m²

sem vaga

Idade: 44 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Venda: R\$ 423.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: novembro de 2023

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 6.563,79 / m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Conjunto Habitacional Nova Perimentral

Localização: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 733 – Bela Vista - S. Paulo – SP

Prolar Imóveis (11) 5198.0008

Área privativa: 50,00m²

sem vaga

Idade: 44 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Venda: R\$ 430.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: novembro de 2023

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 7.740,00 / m²

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Av. Brigadeiro Luís Antônio, 1584 – Bela Vista - S. Paulo – SP
Union SP (11) 9.4739.6262

Área privativa: 73,00m²

sem vaga

Idade: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Venda: R\$ 550.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: novembro de 2023

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.896,38 / m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Av. Brigadeiro Luís Antônio – Bela Vista - S. Paulo – SP
Union SP (11) 9.4739.6262

Área privativa: 74,00m²

sem vaga

Idade: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

- Venda: R\$ 510.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: novembro de 2023

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.478,93 / 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 novembro de 2023, é de R\$ 6.228,42 / m².

A área privativa do apartamento é 78,60m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 78,60 \times 6.228,42$$

$$VI = \text{R\$ } 489.553,67 \text{ ou R\$ } 490.000,00 \text{ arredondados}$$

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 nº 105 (10º andar) do Bloco “C” do Conjunto Habitacional Nova Perimentral, localizado na Av. Brigadeiro Luís Antônio, 733 – Bela Vista - S. Paulo – SP, para pagamento a vista em novembro de 2023 é:

V = R\$ 490.000,00

Novembro /2023

(quatrocentos e noventa mil reais)

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 – 01 fl.

II – Fotos do imóvel avaliando e dos elementos comparativos - 10 fls.

São Paulo, 16 de novembro de 2023.

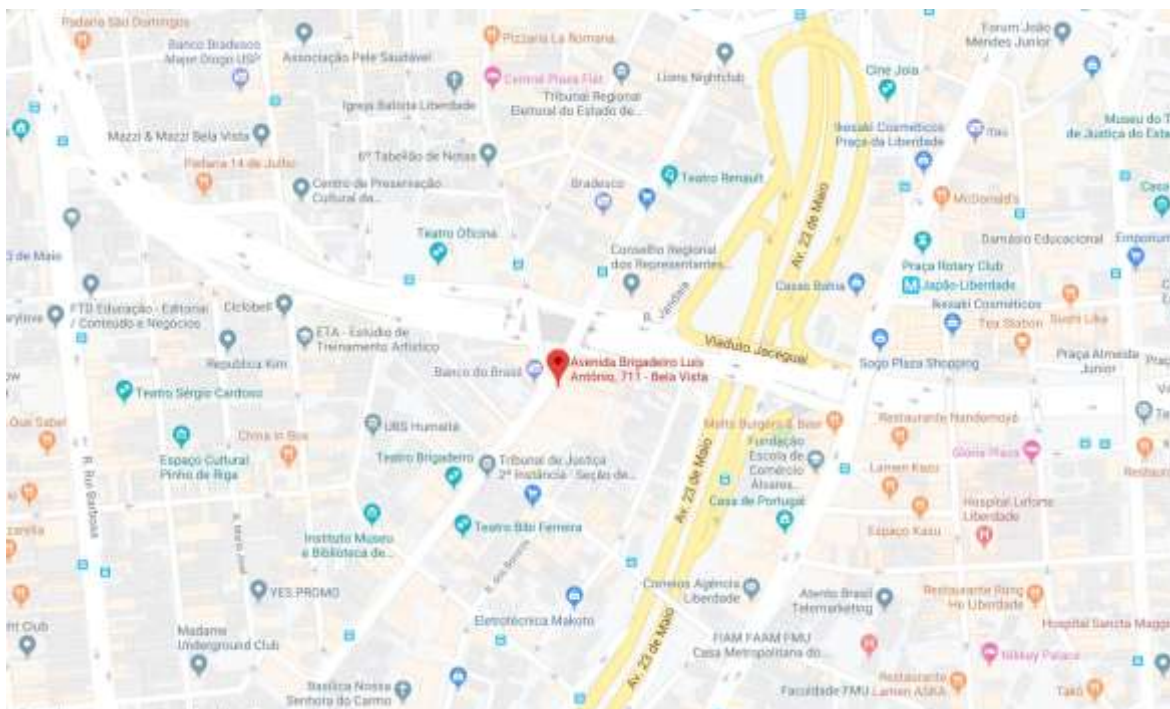


Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO ROSOLIA DABDAB e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/11/2023 às 16:43, sob o número WJMJ23423659815. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0220266-11.2006.8.26.0100 e código XsJiwhHa.

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando e elementos comparativos
Av. Brigadeiro Luís Antônio, 733

Imóvel similar:



Foto 02 – Sala



Foto 03 – Banheiro



Foto 04 – Dormitório



Foto 05 – Cozinha

Infraestrutura:



Foto 06 – Jardim e as lojas no térreo



Foto 07 – Salão de festas



Foto 08 - Playground



Foto 09 – Quadra de basquete



Foto 10 – Quadra de futebol

Entorno:



Foto 11 – Av. Brigadeiro Luís Antônio



Foto 12 – Av. Brigadeiro Luís Antônio

Elementos Comparativos:



Foto 13 – Elemento comparativo 01



Foto 14 – Elemento comparativo 02



Foto 15 – Elemento comparativo 03



Foto 16 – Elemento comparativo 04



Foto 17 – Elemento comparativo 05