

WALTER THEODOSIO JUNIOR
Engenheiro CREA/SP n.º 0600778196

Fl. 422
Q31

Ex.mo Sr. Dr. Juiz de Direito da 3.ª Vara Cível do Fórum Regional
Pinheiros-XI, da Comarca de São Paulo.

Processo Digital n.º 1001868 - 75. 2014. 8. 26. 0011.

Cartório do 3.º Ofício Cível.

WALTER THEODOSIO JUNIOR, engenheiro, registrado junto ao CREA/SP sob o n.º 0600778196, nomeado para servir nos autos da **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO C/C COBRANÇA DE ALUGUÉIS**, proposta por MARIA DE JESUS AMARAL SILVÉRIO, em face de RESTAURANTE REI DO BACALHAU LTDA. ME E OUTROS, em curso pôr este D. Juizo vem mui respeitosamente à presença de V. Ex. apresentar seu,

LAUDO PERICIAL

1) OBJETIVO

Trata o presente trabalho de um laudo sobre a avaliação de um imóvel situado no perímetro urbano do município de São Paulo, sendo um apartamento localizado no Parque Vila Anhanguera, Subdistrito de Santo Amaro.

2) VISTORIA

Nomeado pôr V. Ex e devidamente compromissado para servir nos autos este signatário dirigiu-se a local em questão, onde em minuciosa vistoria realizada "in loco" pode observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar a presente medida judicial.

2.1) LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, possui a seguinte descrição:

MÓVEL - O apartamento n.º 171, localizado no 17.º andar do Edifício Boca Raton, Bloco B, do "Condomínio São Paulo Golf Residências", situado à Rua Igati n.º 2 no 29.º Subdistrito Santo Amaro, contendo a área privativa de 411,62m²; inclusive garagem, a área comum de 230,23m², totalizando a área construída de 641,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,248% do terreno e coisas comuns do condomínio e ainda o direito e guarda de 03 carros de passeio na garagem do subsolo. Referido Edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro n.º 13, na matrícula n.º 9.881. Contribuinte n.º 088.298.0265-4.

O referido imóvel possui a matrícula n.º 207.388, do 11.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

O Cadastro de contribuinte na Municipalidade de São Paulo é 088.298.0265-4.

1) OBJETIVO

Trata o presente trabalho de um laudo sobre a avaliação de um imóvel situado no perímetro urbano do município de São Paulo, sendo um apartamento localizado no Parque Vila Anhanguera, Subdistrito de Santo Amaro.

2) VISTORIA

Nomeado pôr V. Ex e devidamente compromissado para servir nos autos este signatário dirigiu-se a local em questão, onde em minuciosa vistoria realizada "in loco" pode observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar a presente medida judicial.

2.1) LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, possui a seguinte descrição:

MÓVEL - O apartamento n.º 171, localizado no 17.º andar do Edifício Boca Raton, Bloco B, do "Condomínio São Paulo Golf Residências", situado à Rua Igati n.º 2 no 29.º Subdistrito Santo Amaro, contendo a área privativa de 411,62m²; inclusive garagem, a área comum de 230,23m², totalizando a área construída de 641,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,248% do terreno e coisas comuns do condomínio e ainda o direito e guarda de 03 carros de passeio na garagem do subsolo. Referido Edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro n.º 13, na matrícula n.º 9.881. Contribuinte n.º 088.298.0265-4.

O referido imóvel possui a matrícula n.º 207.388, do 11.º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

O Cadastro de contribuinte na Municipalidade de São Paulo é 088.298.0265-4.

A região é servida de todos os melhoramentos públicos incluindo-se as redes de água, esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, guias, sargentas, calçada, pavimentação asfáltica e limpeza pública.

O abastecimento básico, bem como os serviços de saúde, educação, transporte coletivo, etc., são prestados nas proximidades.

O Condomínio "Conjunto Residencial Novo Mundo" é composto de 3 Torres com os Blocos A - Saint Andrews; Bloco B - Boca Raton e Bloco C - Olivos. Cada bloco possui 26 andares com um apartamento tipo em cada andar, perfazendo 78 unidades. O conjunto residencial possui 35 anos de idade e cada unidade dispõe de três garagens determinada no pavimento subsolo. O condomínio dispõem de 3 elevadores em cada bloco, e disponibiliza ainda na área recreativa: 2 piscinas, 2 salões de festas, 2 quadras de tênis, quadra poliesportiva, salão de ginástica, e uma lanchonete.

A unidade de apartamento tipo de nº 171 se encontrava fechada e o vistoriante tomou por base a unidade padrão similar, que dispõe dos seguintes acabamentos: sala de estar com paredes com pintura em látex, piso madeira, e teto em laje com pintura em látex; quatro dormitórios com suite em cada um deles com teto em pintura em látex, paredes com pintura em látex e piso madeira; um sanitário social com teto em laje com pintura em látex, piso frio, paredes com azulejo até o teto, os quatro sanitários das suítes e o lavabo seguem o mesmo padrão; cozinha/copa e área de serviços com piso frio, teto em laje com pintura em látex e paredes com azulejo até o teto. O Sr. Hamilton Zelador do condomínio prestou as informações fornecidas na vistoria.

3) MEMORIAL FOTOGRÁFICO:



FOTO N.º 1 - Vista interna do Condomínio São Paulo Golf Residências.

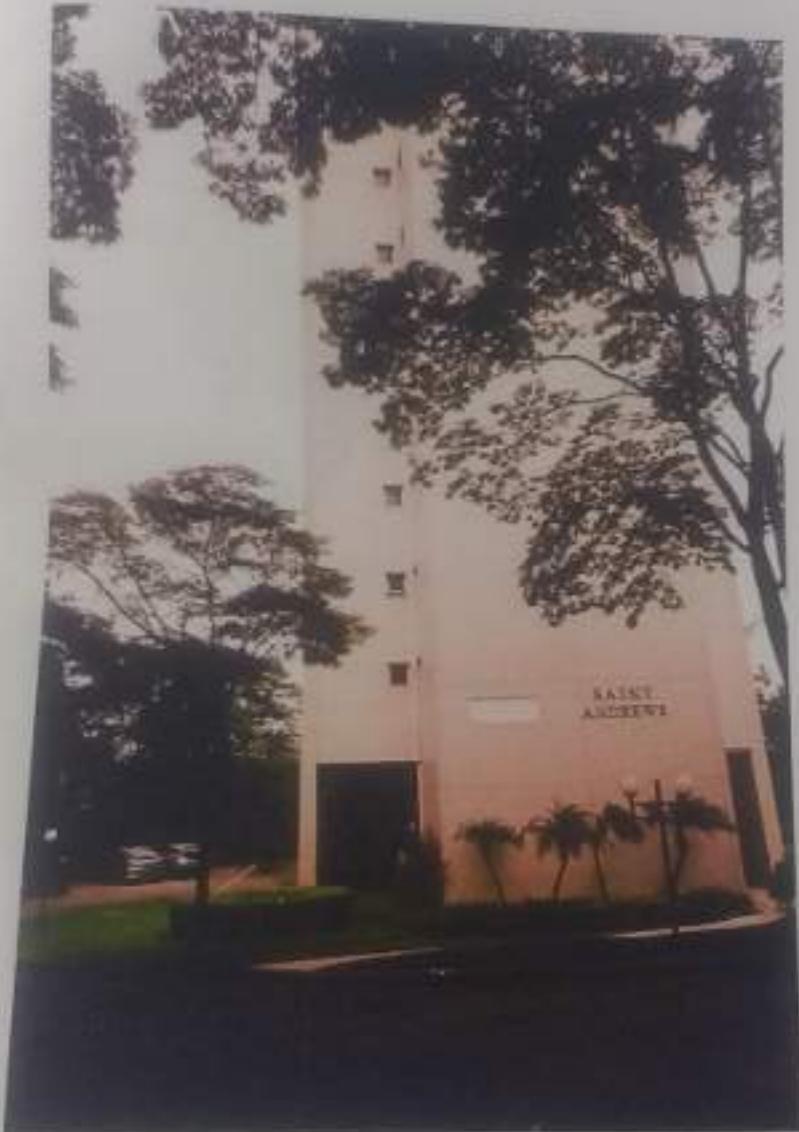


FOTO N.º 2 - Vista da Torre A - Saint Andrews, pois o acesso a Torre B onde se localiza o imóvel encontrava-se interrompido devido a obras na pista.



FOTO N.º 3 - Vista da área de laser do condomínio.

WALTER THEODOSIO JUNIOR
ENGENHEIRO CREA/SP N.º 04007/0194

Fl. 420
227



FOTO N.º 4 - Outra vista interna do condomínio.

[Handwritten signature]



FOTO N.º 5 - Outra vista interna do condomínio, onde notamos parcialmente a Torre B – Boca Raton onde se localiza o imóvel objeto desta lide.

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

4.1) DETERMINAÇÃO DO VALOR IMOBILIÁRIO

O valor de venda do imóvel será calculado pelo "Método Comparativo de Dados de Mercado", que consiste em se obter o valor imobiliário, mediante comparação com similares à venda ou vendidos, nas proximidades. Com a utilização deste método, o valor obtido retrata o real valor de mercado.

O valor total do imóvel compõe-se de duas parcelas, uma correspondente ao valor da construção e a outra ao valor do terreno. Contudo, tendo em vista que essas duas parcelas encontram-se agregadas nas ofertas de imóveis da pesquisa imobiliária, no processo da homogeneização, foi adotada a ponderação de pesos diferentes aos fatores referentes às características do terreno e da construção, considerando que o valor do terreno equivale a 20% do valor total do imóvel e 80% ao valor despendido na construção, Normas ABNT-NBR 14653-1/2001, ABNT-NBR 14653-2/2004 e Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 11/2006-IBAPE/SP.

Os imóveis em oferta para a venda, pesquisados na região em estudo encontram-se a seguir descritos e homogeneizados segundo os parâmetros abaixo:

Local da Avaliação: Rua Igati n.º2.

Índice local: 1 (considerado igual aos elementos paradigmáticos).

Padrão de Construção: Fino: 1,901- 2,494 RaN.

Padrão adotado (valor médio): 2197 RaN.

Idade Aparente: 35 anos.

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

4.1) DETERMINAÇÃO DO VALOR IMOBILIÁRIO

O valor de venda do imóvel será calculado pelo "Método Comparativo de Dados de Mercado", que consiste em se obter o valor imobiliário, mediante comparação com similares à venda ou vendidos, nas proximidades. Com a utilização deste método, o valor obtido retrata o real valor de mercado.

O valor total do imóvel compõe-se de duas parcelas, uma correspondente ao valor da construção e a outra ao valor do terreno. Contudo, tendo em vista que essas duas parcelas encontram-se agregadas nas ofertas de imóveis da pesquisa imobiliária, no processo da homogeneização, foi adotada a ponderação de pesos diferentes aos fatores referentes às características do terreno e da construção, considerando que o valor do terreno equivale a 20% do valor total do imóvel e 80% ao valor despendido na construção, Normas ABNT-NBR 14653-1/2001, ABNT-NBR 14653-2/2004 e Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 11/2006-IBAPE/SP.

Os imóveis em oferta para a venda, pesquisados na região em estudo encontram-se a seguir descritos e homogeneizados segundo os parâmetros abaixo:

Local da Avaliação: Rua Igati nº.2.

Índice local: 1 (considerado igual aos elementos paradigmáticos).

Padrão de Construção: Fino: 1,901- 2,494 RaN.

Padrão adotado (valor médio): 2197 RaN.

Idade Aparente: 35 anos.

Av. Floriano Peixoto n.º 235, cj102, CEP 11.060-303, Ifone: (013) 3239 - 8696, Santos/SP.

4) DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

4.1) DETERMINAÇÃO DO VALOR IMOBILIÁRIO

O valor de venda do imóvel será calculado pelo "Método Comparativo de Dados de Mercado", que consiste em se obter o valor imobiliário, mediante comparação com similares à venda ou vendidos, nas proximidades. Com a utilização deste método, o valor obtido retrata o real valor de mercado.

O valor total do imóvel compõe-se de duas parcelas, uma correspondente ao valor da construção e a outra ao valor do terreno. Contudo, tendo em vista que essas duas parcelas encontram-se agregadas nas ofertas de imóveis da pesquisa imobiliária, no processo da homogeneização, foi adotada a ponderação de pesos diferentes aos fatores referentes às características do terreno e da construção, considerando que o valor do terreno equivale a 20% do valor total do imóvel e 80% ao valor despendido na construção; Normas ABNT-NBR 14653-1/2001, ABNT-NBR 14653-2/2004 e Norma de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 11/2006-IBAPE/SP.

Os imóveis em oferta para a venda, pesquisados na região em estudo encontram-se a seguir descritos e homogeneizados segundo os parâmetros abaixo:

Local da Avaliação: Rua Igati n.º2.

Índice local: 1 (considerado igual aos elementos paradigmáticos).

Padrão de Construção: Fino: 1,901- 2,494 ReN.

Padrão adotado (valor médio): 2197 ReN.

Idade Aparente: 35 anos.

Av. Roniolo Peláez n.º 235, c/102, CEP 11.060-303, Ione: (013) 3239-8696, Santos/SP.

OBSERVACÕES:

- 1) Pelo fato das ofertas estarem localizadas no bloco em que se situa a unidade avaliada, o coeficiente entre os índices fiscais Fia/Ip, será sempre igual a 1.
- 2) Em ofertas de apartamentos mobiliados serão sempre depreciados de 10%, $Fm = 0,90$.
- 3) No processo de homogeneização dos apartamentos pesquisados levaram-se em consideração as diferenças de valores entre as unidades de andares altos em comparação aos andares mais baixos, com base nos dados obtidos nos cadastros da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio - EMBRAESP.

Andar	índice
01	100
02	104
03	105
04	106
05	107
06	109
07	110
08	111
09	112
10	113
11	114
12	115
13	116
14	117
15	118
16 até Cobertura	120

FÓRMULA PARA A HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS:

$$V/c = \{ \frac{\text{Preço} \times Fm \times 0,80 \times [(\frac{D_a}{Pdp} \times \frac{Faa}{Fap} \times \frac{D_a}{D_p}) + 0,20 \times \frac{Ifa}{Ifp}]}{Scp} \} \times FC$$

Onde temos que:

Fm = fator fonte = 0,90 (para imóveis à venda)

D_a = depreciação do imóvel avaliado.

D_p = depreciação do imóvel pesquisado

Pda = padrão do imóvel avaliado

Pdp = padrão do imóvel pesquisado

Scp = área do imóvel pesquisado

Ifa = índice fiscal do imóvel avaliado

Ifp = Índice fiscal do imóvel pesquisado
Faa = fator andar do imóvel avaliando
Fap = fator andar do imóvel pesquisado
FC= Fator de correção da data venda até o mês avaliando.

4.2) VALOR DO VALOR DO TERRENO/CONSTRUÇÃO:

O valor obtido no Anexo será inicialmente considerado para o cálculo do valor do m² da construção/ terreno:

$$Vc/t = R\$ 2.870,80 /m^2.$$

4.3) VALOR DO CAPITAL - IMÓVEL:

Como foi ilustrado no inicio deste laudo avaliatório, o valor do imóvel em questão será:

$$Vc/t = R\$ 2.870,80 \times 641,85 \text{ m}^2 = R\$ 1.842.623,72 \text{ em números redondos.}$$

R\$ 1.840.000,00 para abril de 2.017.

VALOR DO CAPITAL - IMÓVEL: R\$ 1.840.000,00 (Um milhão oitocentos e quarenta mil reais), para abril de 2.017. f.

WALTER THEODOSIO JUNIOR
Engenheiro Civil/MP n.º 0600778394

Nº 423

232

7

ANEXO-1
(Elementos Paradigmas) f.

ESTAÇAO DE ENERGIA DA MATA CASTANHEIRA

12
Av. Floriano Peixoto n.º 235, cj 102, CEP 11.060-303, Igreja (013) 3239-8696, São José/SP.

WALTER THEODOSIO JUNIOR
Engenheiro CREA/SP n° 0603778194

fl. 04
233

ELEMENTO N.º 1

Local: Rua Igati n.º 2, apto 81, Bloco "C", Edifício Olivos, Condomínio São Paulo Golf Residências.

Fonte: no local com o proprietário.

Padrão de Construção: fino.

Oferta: 04/2017.

Valor: R\$ 1.650.000,00

Idade aparente: 35 anos.

Fator de depreciação: 0,65.

Área construída: 641,85m².

Índice Local: 1,00.

Fator de Correção para 04/2017: 1,00.

ESTIMAS DURADOURAS

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO.

$$V_u = \frac{[R\$ 1.650.000,00 \times 0,9 \times 0,80 \times \frac{2.197}{2.197} \times \frac{120}{111} \times \frac{0,65}{0,65} + 0,20 \times 1]] \times 1,00}{641,85}$$

$$V_{U1} = R\$ 2.371,15 / m^2.$$

ELEMENTO N.º 2

Local: Rua Igati n.º 2, apto 181, Bloco "C", Edifício Olivos, Condomínio São Paulo Golf Residências.

Fonte: no local com o proprietário.

Padrão de Construção: fino.

Oferta: 04/2017.

Valor: R\$ 1.720.000,00

Idade aparente: 35 anos

Fator de depreciação: 0,65

Área construída: 641,85m².

Índice Local: 1,00.

Fator de Correção para 04/2017: 1,00.

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO.

$$V_{U2} = \frac{[R\$ 1.720.000,00 \times 0,9 \times 0,80 [2,197 \times \frac{120}{2,197} \times \frac{0,65}{120} + 0,20 \times 1]] \times 1,00}{641,85}$$

$$V_{U2} = R\$ 2.315,37 / m^2.$$

ELEMENTO N.º 3

Local: Rua Igati n.º 2, apto 131, Bloco "B", Edifício Boca Raton, Condomínio São Paulo Golf Residências.

Fonte: no local com o proprietário.

Padrão de Construção: fino.

Oferta: 04/2017.

Valor: R\$ 1.800.000,00

Idade aparente: 35 anos.

Fator de depreciação: 0,65

Área construída: 641,85m².

Índice Local: 1,00.

Fator de Correção para 04/2017: 1,00.

ANEXO ALIANA MARIA AUGUSTA CAETAS BURGATO

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO.

$$V_{UJ} = \frac{[R\$ 1.800.000,00 \times 0,9 \times 0,80 \times (2,197 \times \frac{120}{2,197} \times \frac{0,65}{116}) + 0,20 \times 1)]}{641,85} \times 1,00 =$$

$$V_{UJ} = R\$ 2.492,62 / m^2.$$

ELEMENTO N.º 4

Local: Rua Igati n.º 2, apto 11, Bloco "C", Edifício Olivos, Condomínio São Paulo Golf Residências.

Fonte: no local com o proprietário.

Padrão de Construção: fino.

Transação: 01/2016.

Valor: R\$ 1.900.000,00

Idade aparente: 35 anos. Fator de depreciação: 0,65.

Área construída: 641,85m².

Índice Local: 1,00.

Fator de Correção para 04/2017: 1,08.

FACETAS BURGATO

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO.

$$V_u = \frac{(R\$ 1.900.000,00 \times 0,80 [\frac{2.197}{2.197} \times \frac{120}{100} \times 0,65 + 0,20 \times 1])}{641,85} \times 1,08 =$$

$$V_{U4} = R\$ 3.580,64 / m^2.$$

2

ELEMENTO N.º 5

Local: Rua Igati n.º 2, apto 21, Bloco "A", Edifício Saint Andrews, Condomínio São Paulo Golf Residências.

Fonte: no local com o proprietário.

Padrão de Construção: fino.

Transação: 03/2016.

Valor: R\$ 2.000.000,00

Idade aparente: 35 anos. Fator de depreciação: 0,65

Área construída: 641,85m².

Índice Local: 1,00.

Fator de Correção para 04/2017: 1,065.

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO.

$$V_u = \frac{(R\$ 2.000.000,00 \times 0,80 [\frac{2.197}{2.197} \times \frac{120}{104} \times \frac{0,65}{0,65} + 0,20 \times 1])}{641,85} \times 1,065 =$$

$$V_{u5} = R\$ 3.594,22 / m^2.$$

MÉDIA ARITMÉTICA (Xa)

$$Vu_1 = R\$ 2.371,15 / m^2$$

$$Vu_2 = R\$ 2.315,37 / m^2$$

$$Vu_3 = R\$ 2.492,62 / m^2$$

$$Vu_4 = R\$ 3.580,64 / m^2$$

$$Vu_5 = R\$ 3.594,22 / m^2$$

$$Xa = R\$ 14.354,00 / 5$$

$$Xa = R\$ 2.870,80 / m^2$$

- Limites a 30%:

$$\text{Limite Inferior} = R\$ 2.870,80 \times 0,70 = R\$ 2.009,56 / m^2$$

$$\text{Limite Superior} = R\$ 2.870,80 \times 1,30 = R\$ 3.732,04 / m^2$$

MEDIA SANEADA (Xs)

Não houve elementos discrepantes, logo a média saneada é:

$$Xs = R\$ 2.870,80 / m^2 \text{ (para abril de 2.017).}$$

5) TERMO DE ENCERRAMENTO:

Este signatário dando pôr encerrado os seus trabalhos, apresenta o respectivo laudo técnico, o qual vai impresso no anverso de 19 (dezenove) folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins a que se destina, incluindo-se um anexo.

São Paulo, 4 de abril de 2.017.

Eng.º WALTER THEODOSIO JUNIOR
Perito Judicial

5) TERMO DE ENCERRAMENTO:

Este signatário dando pôr encerrado os seus trabalhos, apresenta o respetivo laudo técnico, o qual vai impresso no anverso de 19 (dezenove) folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins a que se destina, incluindo-se um anexo.

São Paulo, 4 de abril de 2.017.

Eng.º WALTER THEODOSIO JUNIOR
Perito Judicial

Assinatura de JULIANA MARIA AUGUSTA CASITAS BURGATO.
Data: 04/04/2017