

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Cumprimento de sentença**
Processo: **0047251-10.2020.8.26.0100**
Requerente: **Narcizo José da Silva**
Requerido: **Igreja Mundial do Poder de Deus**

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. 357, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número 26 (2º andar) do Bloco 9 (Edifício Safira), Condomínio Parque Residencial Tiradentes, com endereço à Rua Tiradentes, 1837 – Bloco 09 – Santa Terezinha – São Bernardo do Campo SP.

2. VISTORIA

2.1.

A Vistoria foi realizada no dia 13 de dezembro de 2022.

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

O imóvel está desocupado. Não foi possível entrar no imóvel, foram utilizadas as imagens de imóvel similar, localizado no mesmo condomínio, como referência para a presente avaliação.

2.2. Características da região:

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão simples/médio, destinadas principalmente para residências e comércio. Possui serviços diversificados a curta distância.

2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais com 15 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 Tiradentes. O Parque Residencial Tiradentes é formado por 27 blocos de edifício, com oito apartamentos em cada um dos 15 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 30 anos; possui 65,6366m² de área construída total, sendo:

- Área útil: 53,00m²
- Área comum: 12,6366m²

O apartamento possui dois dormitórios, um banheiro, uma sala de estar e jantar integradas, uma cozinha e uma área de serviços.

O piso em todos os ambientes é cerâmico. Nos banheiros há nas paredes azulejos decorados até o teto. Nas paredes da maioria dos ambientes e no teto há pintura com tinta latéx sobre massa fina. Laje com luminárias de sobrepor. Caixilhos em alumínio.

Padrão do imóvel é simples com elevador.

Matrícula nº 69935 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, nos Autos às fls. 438.

01 vaga de automóvel.

Contribuinte nº 003.047.013.144

3. INFRA-ESTRUTURA

Playground, Quadra poliesportiva, Sala de ginástica, Sala de jogos, Salão de festas.

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 30 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 = 45 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto, $30/60 = 0,50$. Com esse valor, usa-se 50% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "e" é encontrado o índice 0,512. Foi escolhida a fileira "e" por se tratar de imóvel com estado de conservação necessitando de reparos simples.

$$Foc = 0,2 + 0,512 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,512 \times 0,8 = 0,2 + 0,410 = 0,610$$

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.

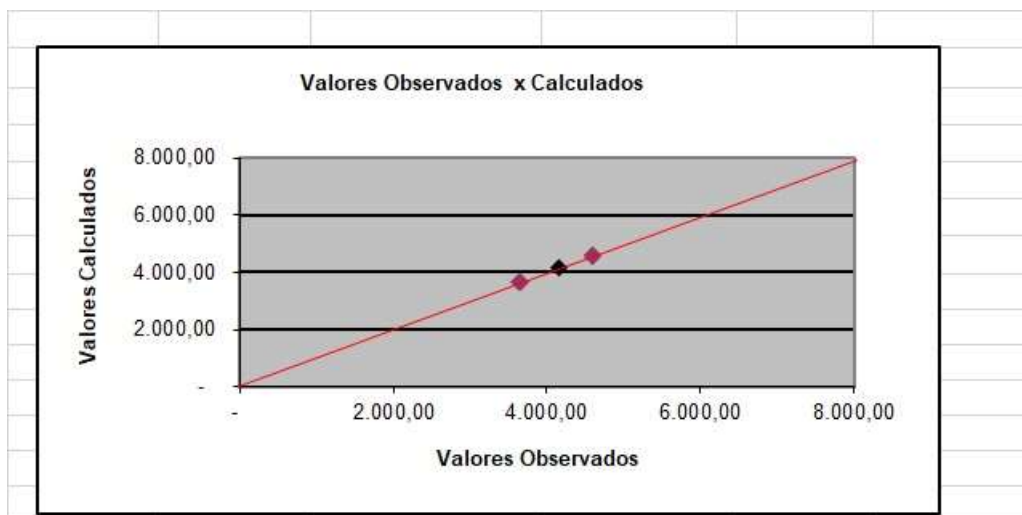
K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

Fator para Apartamento Padrão Simples com elevador: 3,958

5.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																
1		2					3				4			5		
Elemento		Dados do Comparativo					Localização				Idade e Padrão Construtivo			Composição dos Fatores		
	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Área m2	Vagas de Garagem	Ic	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	4.160,38	53.000	1	3,958	0,610	200,00	48.191,27	0,41%	1,000	0,00	4.160,38	99,59%	1,000	0,00	4.160,38	4.160,38
2	3.633,96	53.000	1	3,958	0,610	200,00	48.191,27	0,41%	1,000	0,00	3.633,96	99,59%	1,000	0,00	3.633,96	3.633,96
3	3.650,94	53.000	1	3,958	0,610	200,00	48.191,27	0,41%	1,000	0,00	3.650,94	99,59%	1,000	0,00	3.650,94	3.650,94
4	4.584,91	53.000	1	3,958	0,610	200,00	48.191,27	0,41%	1,000	0,00	4.584,91	99,59%	1,000	0,00	4.584,91	4.584,91
5	4.601,89	53.000	1	3,958	0,610	200,00	48.191,27	0,41%	1,000	0,00	4.601,89	99,59%	1,000	0,00	4.601,89	4.601,89
Média	4.126,42									4.126,42				4.126,42		4.126,42
Desvio padrão	475,93									475,93				475,93		475,93
Cv	11,53%									11,53%				11,53%		11,53%
Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaluando																
Índice Fiscal =		100,00														
Área Terreno =		199/3,20														
Valor Unitário do Terreno na região =		2.000,00														
Coeficiente de Aproveitamento =		10,0														
Índice Padrão Construção =		3,958														
Foc (30 anos, estado e) =		0,610														
Limite Inferior (-30%)																
Limite Superior (+30%)																
Elementos Discrepantes																
Média Saneada																
4.126,42																

N	Observados	Calculados
1	4.160,38	4.160,38
2	3.633,96	3.633,96
3	3.650,94	3.650,94
4	4.584,91	4.584,91
5	4.601,89	4.601,89



5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

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

Empreendimento: Condomínio Parque Residencial Tiradentes

Localização: Rua Tiradentes, 1837

Bairro: Santa Terezinha

Cidade: São Bernardo do Campo SP

Área privativa: 53,00m²

ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Parque Residencial Tiradentes

Localização: Rua Tiradentes, 1837 – Santa Terezinha - S. Bernardo do Campo SP – SP

Contato: Irene Boroski Imóveis tel: (11) 2381.2320

Área útil: 53,00 m²

01 vaga de automóvel

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 245.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.160,38/ m²

ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Parque Residencial Tiradentes

Localização: Rua Tiradentes, 1837 – Santa Terezinha - S. Bernardo do Campo SP – SP

Contato: Hisse Imóveis tel: (11) 9.1221.1078

Área útil: 53,00 m²

01 vaga de automóvel

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 214.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.633,96/ m²

ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Parque Residencial Tiradentes

Localização: Rua Tiradentes, 1837 – Santa Terezinha - S. Bernardo do Campo SP – SP

Contato: Antônio Alencar tel: (11) 9.5975.9285

Área útil: 53,00 m²

01 vaga de automóvel

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 215.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 3.650,94/ m²

ELEMENTO Nº 04

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Parque Residencial Tiradentes

Localização: Rua Tiradentes, 1837 – Santa Terezinha - S. Bernardo do Campo SP – SP

Contato: Soberano Imóveis tel: (11) 2325.6777

Área útil: 53,00 m²

01 vaga de automóvel

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 270.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.584,91/ m²

ELEMENTO Nº 05

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Parque Residencial Tiradentes

Localização: Rua Tiradentes, 1837 – Santa Terezinha - S. Bernardo do Campo SP – SP

Contato: Fabio Moreira Imóveis tel: (11) 9.6893.1900

Área útil: 53,00 m²

01 vaga de automóvel

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 271.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: dezembro de 2022

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 4.601,89/ 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 dezembro de 2022, é de R\$ 4.126,42 / m².

A área privativa do apartamento é 53,00m²

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 53,00 \times 4.126,42$$

$$VI = \text{R\$ } 218.700,00$$

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 26 (2º andar) do Bloco 9 (Edifício Safira), Condomínio Parque Residencial Tiradentes, com endereço à Rua Tiradentes, 1837 – Bloco 09 – Santa Terezinha – São Bernardo do Campo SP, para pagamento a vista em dezembro de 2022 é:

V = R\$ 218.700,00

Dezembro/2022

(duzentos e dezoito mil e setecentos reais)

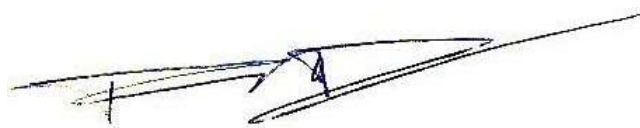
7. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folhas. Acompanham 3 (três) anexos.

8. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – 01 fl.
- II – Fotos do imóvel avaliando - 08 fls.
- III – Fotos dos elementos comparativos - 03 fls.

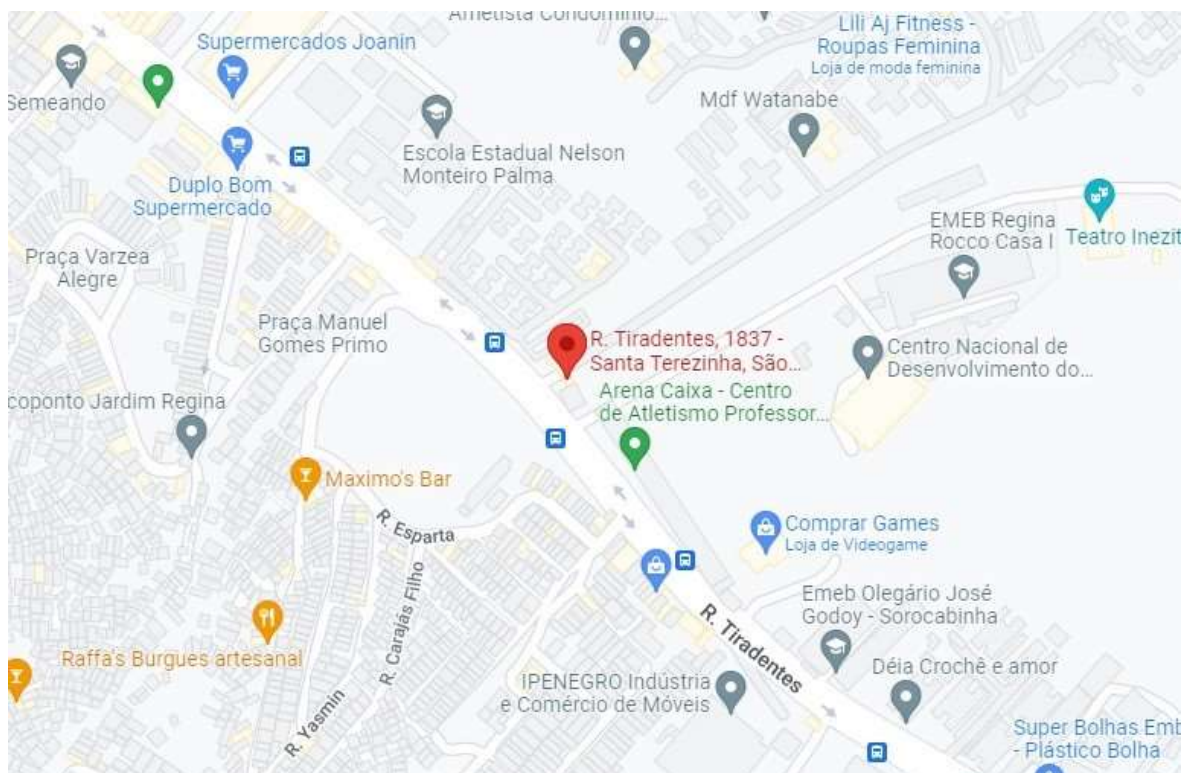
São Paulo, 13 de dezembro de 2022.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Rua Tiradentes nº 1837
Bloco 09

Imóvel similar:



Foto 02 – Sala de estar



Foto 03 – Área de serviço



Foto 04 – Dormitório



Foto 05 – Sala de estar



Foto 06 – Cozinha



Foto 07 – Banheiro



Foto 08 – Sala de jantar

Infraestrutura:



Foto 09 – Sala de ginástica



Foto 10 – Ginástica externa



Foto 11 – Salão de jogos



Foto 12 – Brinquedoteca



Foto 13 – Playground



Foto 14 – Brinquedoteca e Playground



Foto 15 – Pista de skate



Foto 16 – Entrada do condomínio

Entorno:



Foto 17 – Rua Tiradentes



Foto 18 – Rua Tiradentes

ANEXO III – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Foto 19 – Elemento comparativo 01



Foto 20 – Elemento comparativo 02



Foto 21 – Elemento comparativo 03



Foto 22 – Elemento comparativo 04



Foto 23 – Elemento comparativo 05