RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

173
4

TJ 02/03

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA

PROCESSO: 0013487-48.2011.8.26.0003

(2011/1155)

3º OFÍCIO CÍVEL
FORO REG. III - JABAQUARA
25 FEV 2016
RECEBI

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE DESPESAS CONDOMÍNIAIS – PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** proposta por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FOUR SEASONS** em face de **EMPREENDIMENTOS MASTER S/A**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

174

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 121 do Edifício Autumn – Bloco A, integrante do Condomínio Four Seasons, situado na Av. Senador Vitorino Freire nº 180 – Jardim Luso – São Paulo – SP (Matrícula nº 141.925 do 8º C.R.I), penhorado conforme Certidão de fls. 152 / 154 dos autos.

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Ibape/SP o valor de mercado é definido como:

> *"Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.."*

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O valor do imóvel será determinado para o mês de fevereiro de 2016.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

175

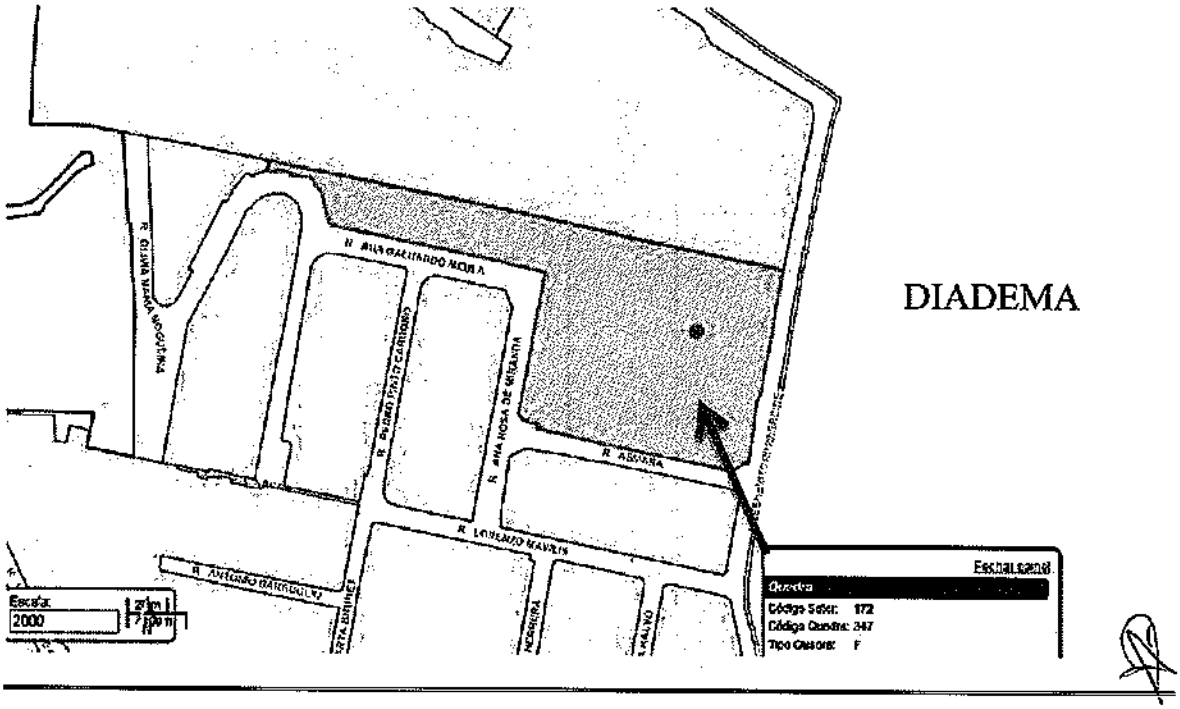
II. VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 15 de dezembro p.p. às 12:30 h, tendo sido o patrono do Autor e do Réu comunicados antecipadamente (anexo I).

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão corresponde ao apartamento nº 121 do Edifício Autumn – Bloco A, integrante do Condomínio Four Seasons, situado na Av. Senador Vitorino Freire nº 180 – Jardim Luso – São Paulo – SP, situando-se na Quadra 347 do Setor Fiscal 172, como mostra o Mapa Digital da Cidade (GeoSampa) abaixo, possuindo Índice Fiscal correspondente a 330,00 segundo a última publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).

Este local é classificado como "ZMp – Zona Mista de Preservação Ambiental " de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo desta Capital (Zoneamento).



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

176

II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel em estudo situa-se no Jardim Luso, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, arborização, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP (2005), o que implica em um lote paradigma com frente mínima de 16,00 m.

II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa o imóvel avaliando apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

177

II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigido Condomínio Four Seasons, o qual é composto por 4 blocos. O Edifício Autumn, onde situa-se a unidade avalianda, é composto por subsolo, pavimento térreo e 14 pavimentos elevados contendo 4 apartamento cada.

O condomínio conta com churrasqueira, piscinas adulto e infantil, sala de ginástica, sauna, 2 salões de festas, playground e quadra esportiva.

O Condomínio dispõe de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, sendo servido por 2 elevadores cada bloco.

A unidade em estudo situa-se no 12º andar e é identificada pelo nº 121. Conforme informado no local, é composta por sala com terraço, circulação, 3 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço. Na data e hora marcados para realização da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado. Assim, para obtenção de subsídios para a avaliação, foi vistoriada a unidade nº 111 similar à avalianda, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

De acordo com a Matricula nº 141.925 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 118 dos autos), o apartamento avaliando possui área útil de uso exclusivo de 63,70 m², área comum de divisão não proporcional correspondente ao setor "1" de 39,846 m² e área comum de 30,065 m², totalizando a área construída de 133,611 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4889% no terreno condominial, com direito a uma vaga na parte da garagem coletiva destinada ao setor "1", para um automóvel de passeio, de forma indeterminada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

Os principais materiais empregados na construção são os seguintes:

Área Privativa

- **Sala, Circulação e Dormitórios;**

- pisos: cerâmica / laminado;
- forros: laje revestida;
- paredes: látex sobre massa corrida;
- caixilhos: alumínio.

- **Banheiros, Cozinha e Área de Serviço;**

- pisos: cerâmica;
- forros: gesso / laje revestida com moldura de gesso;
- paredes: azulejos;
- caixilhos: alumínio.

Áreas Comuns

- **Hall do Térreo e do Pavimento;**

- piso: ardósia;
- forro: gesso / laje revestida;
- paredes: pedra decorativa / látex sobre massa corrida;
- caixilhos: alumínio com vidro temperado.

O edifício em estudo aparenta ter sido construído há 10 anos e apresenta estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio" do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

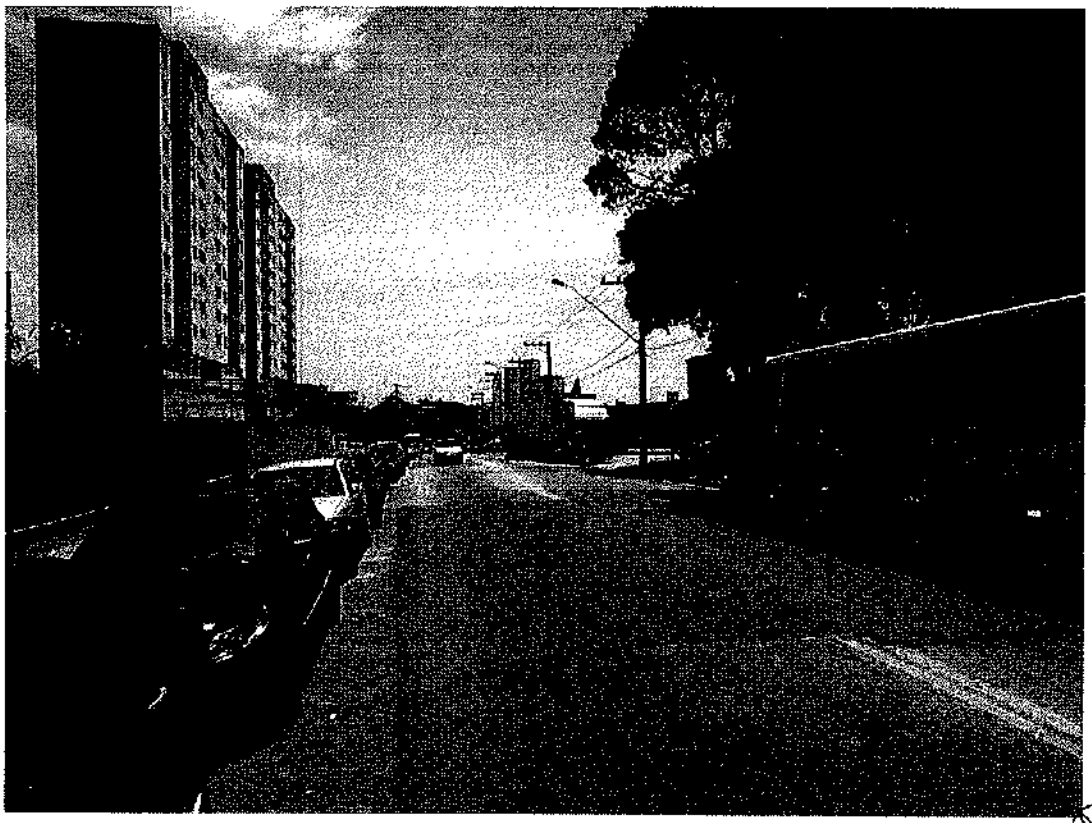
Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

179

1 – Vista da Av. Senador Vitorino Freire



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

180

2 – Vista da Av. Senador Vitorino Freire



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WSAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

181

3 – Frente do Edifício

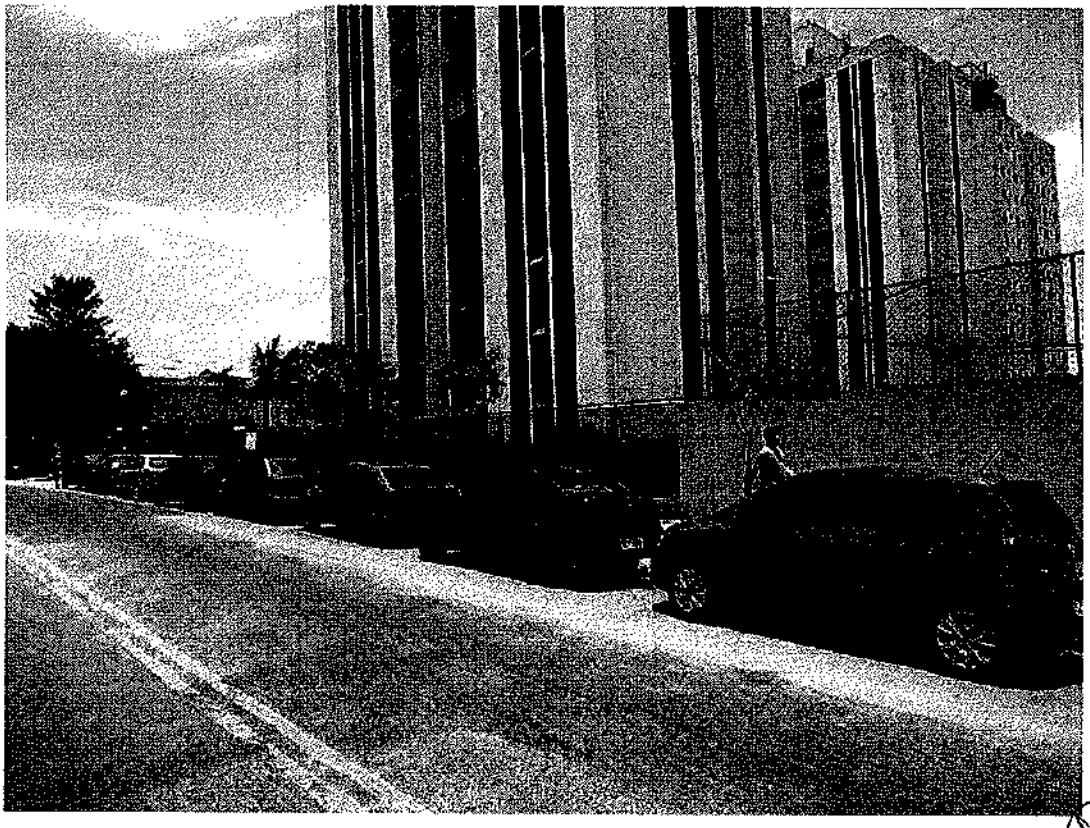


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

182

4 – Frente do Edifício



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WLAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

182

5 – Acesso ao Edifício



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

185

6 – Vista do Condomínio

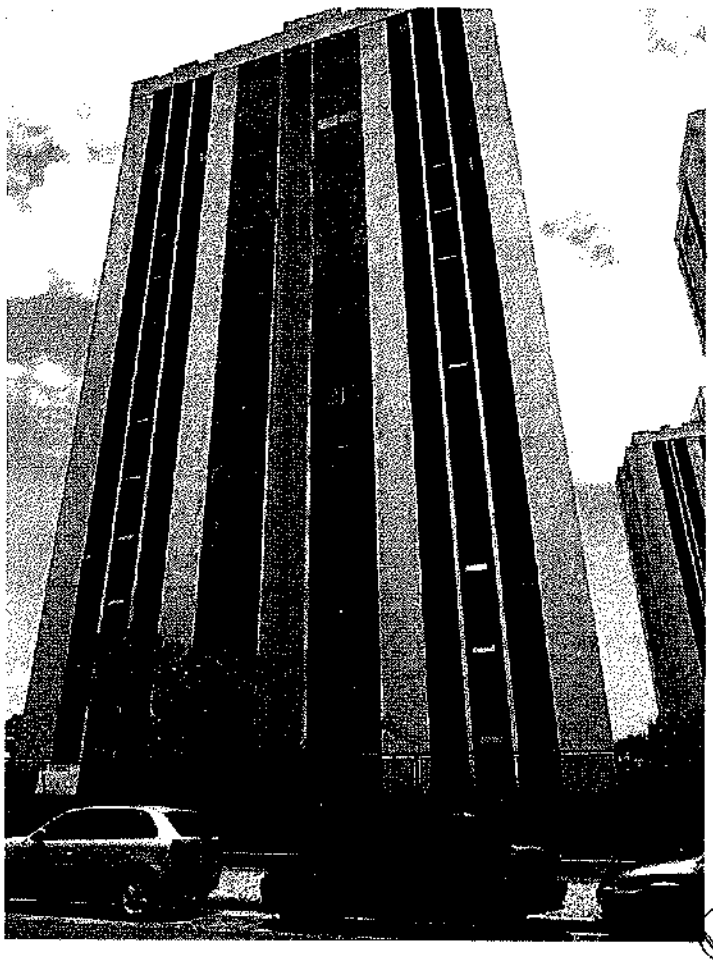


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WSAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

186

7 – Fachada

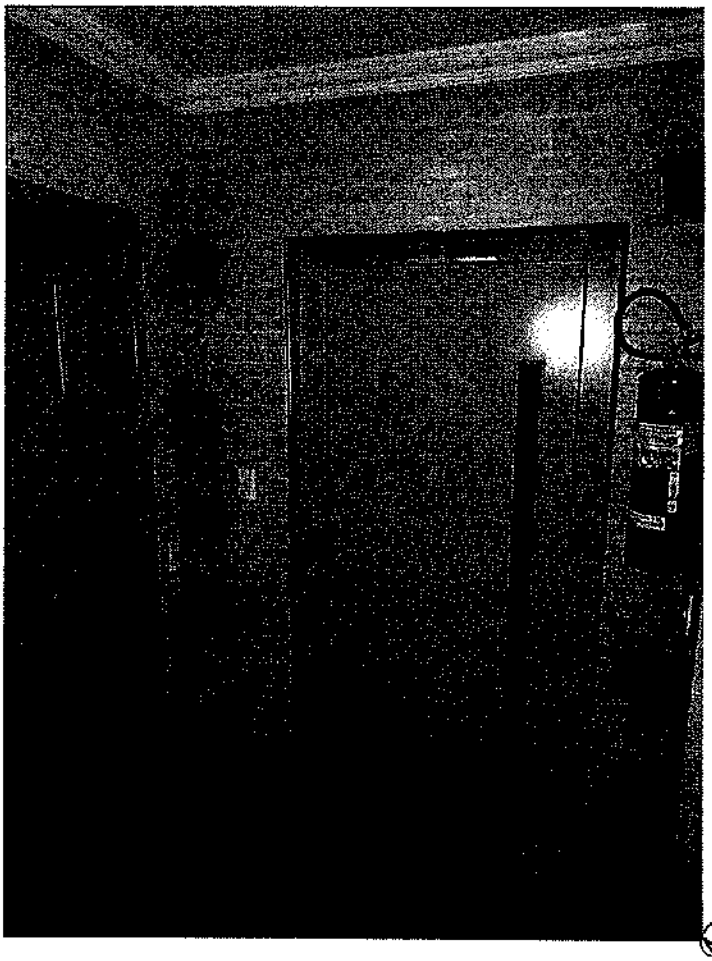


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

186

8 – Hall do pavimento

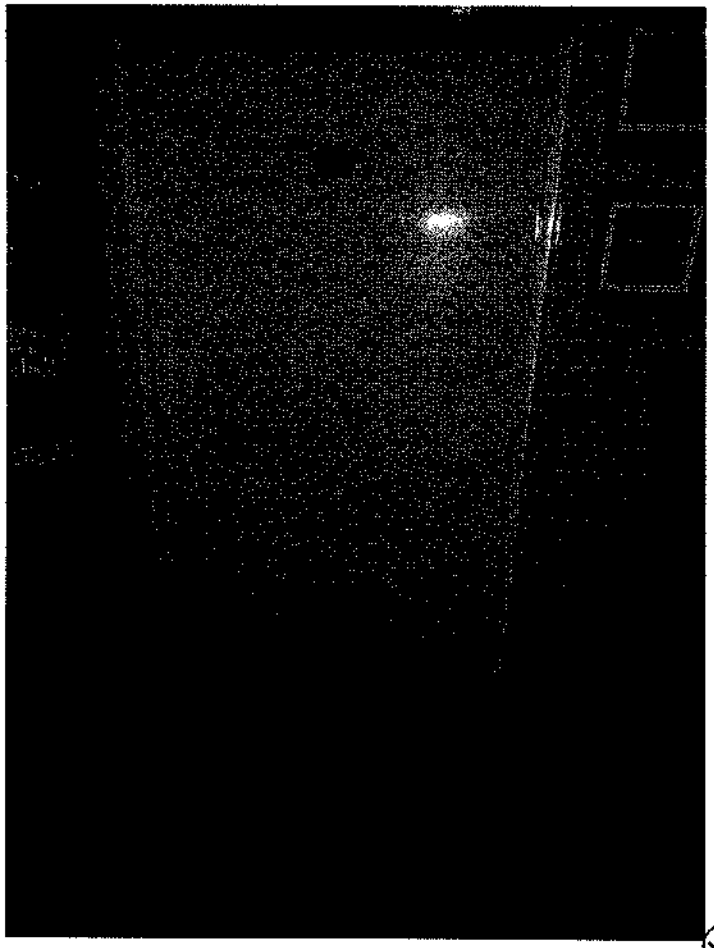


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WDB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

187
24

9 – Acesso ao imóvel em estudo

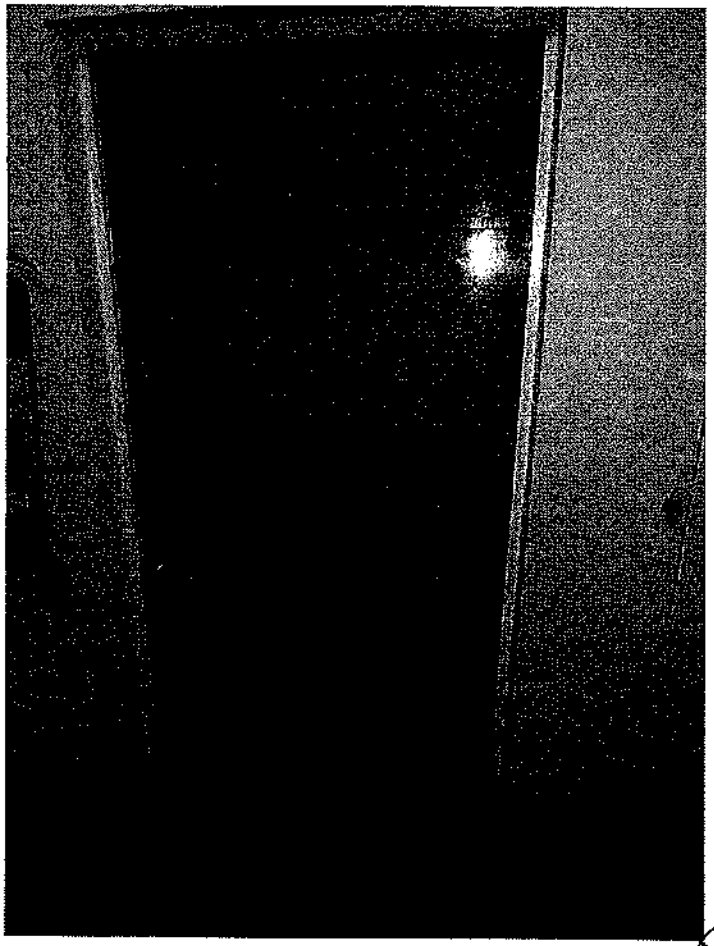


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

188

10 – Acesso ao imóvel vistoriado



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

190

11 – Sala de estar – Unidade Vistoriada

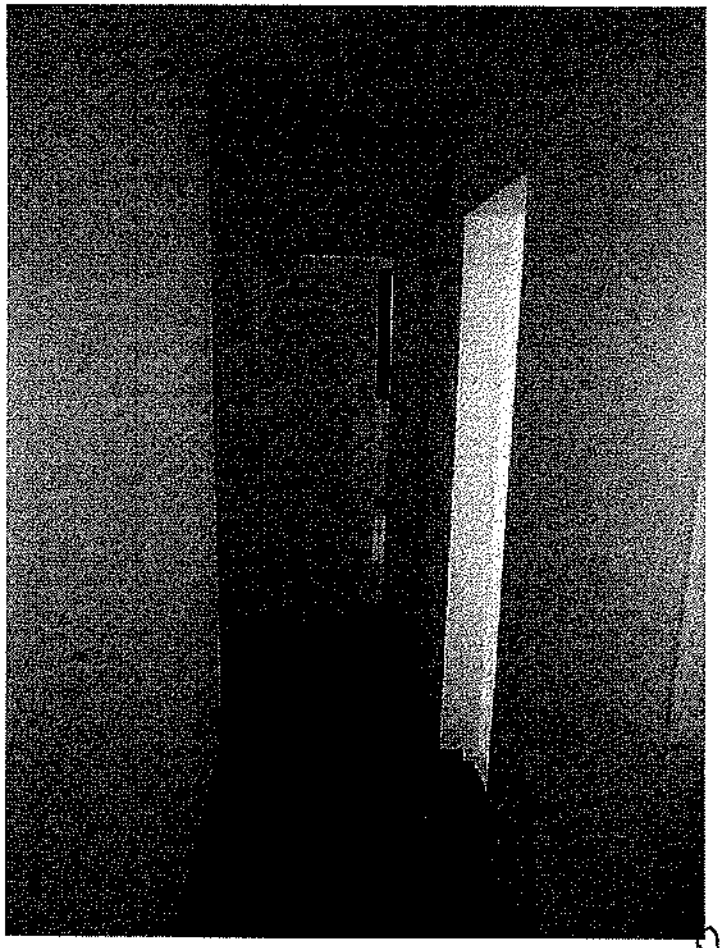


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

190

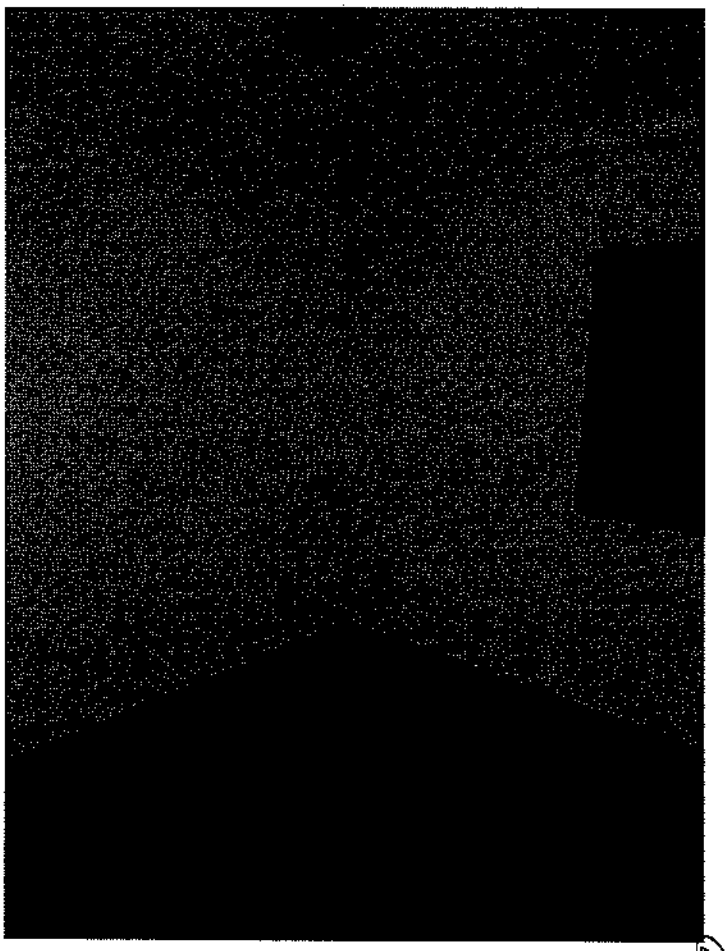
12 – Circulação – Unidade Vistoriada



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

13 – Dormitório – Unidade Vistoriada

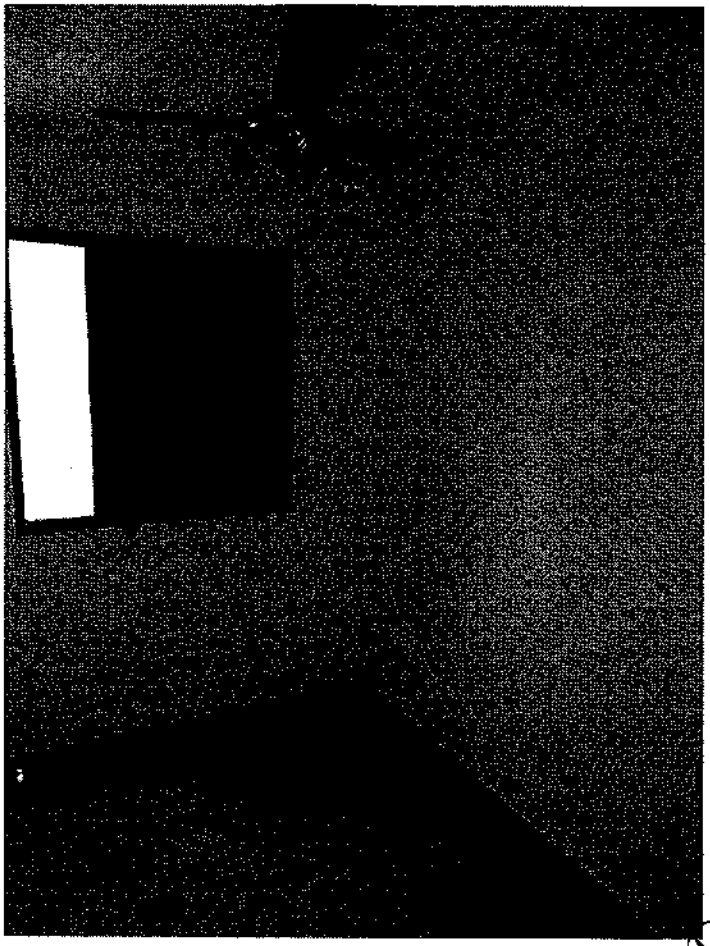


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

193

14 – Dormitório – Unidade Vistoriada



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WSAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

193

15 – Banheiro – Unidade Vistoriada

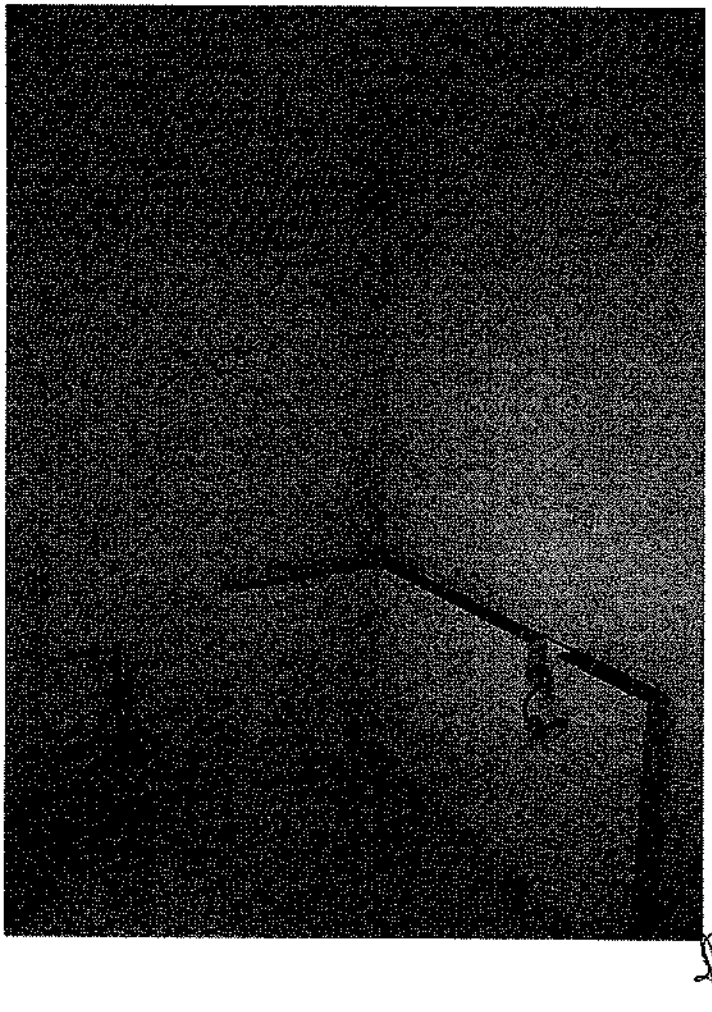


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

194

16 – Cozinha – Unidade Vistoriada

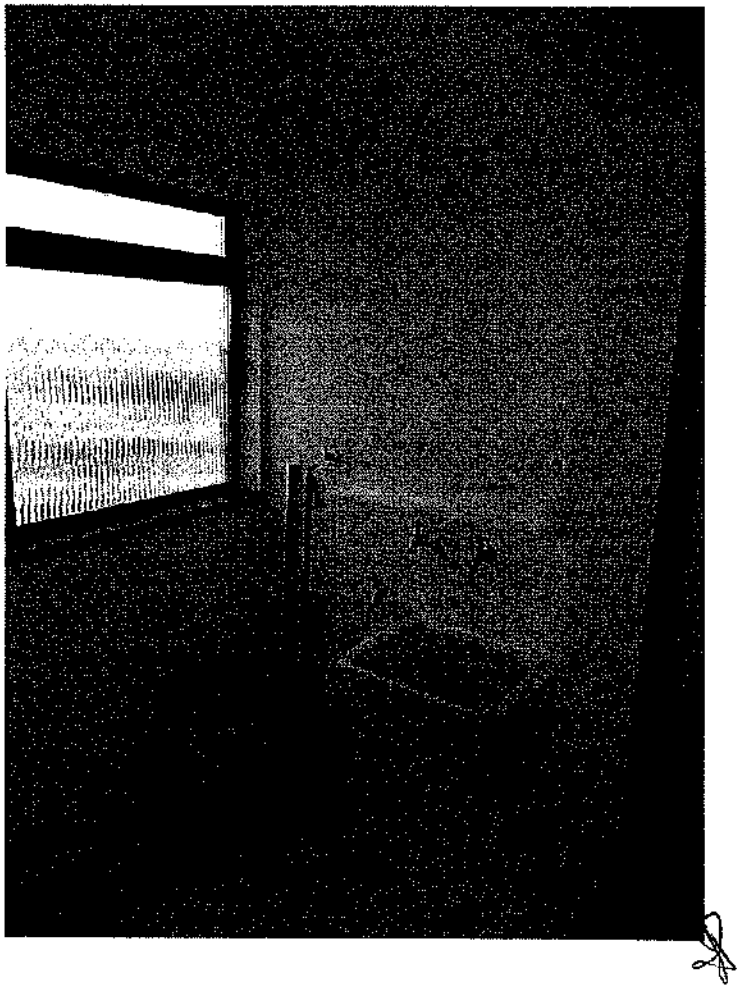


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

195

17 – Área de serviço – Unidade Vistoriada



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

196

19 – Subsolo – Unidade Vistoriada



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

197

III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas "NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais" e "NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos", ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor, devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

198

• MÉTODO INVOLUTIVO:

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• MÉTODO EVOLUTIVO:

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outra palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

199

• MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsoletismo funcional das benfeitorias. O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

•MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista. Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela. Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, com a devida análise estatística dos resultados homogeneizados.

O item 8.1 – Procedimentos Gerais da referida norma "NBR 14653-1" recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

202
4

III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;

b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.

c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 20% referentes a terreno e 80% referentes a construção;

d) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base nos estudos "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002" e "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007".

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

202
4

e) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da última publicação da Planta Genérica de Valores (2014).

f) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoletismo funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002".

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m^2 por vaga de garagem disponível.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de fator oferta. $V_u = V_0 \times \{1+[(F_1-1) + (F_2-1) + (F_3-1) ...+ (F_n-1)]\}$

Imóvel Avaliando					
Endereço: Av. Senador Vitorino Freire, 180			*Área útil (m²):* 63,700	*Vagas:* 1	*Dorm.:* 3
Setor: 172	*Quadra:* 347	*IF:* 330,00	*Tipo:* Apartamento	*Padrão:* Medio	
Fator Padrão: 1,926	*Idade:* 10 anos	*Estado de Conservação:* D Entre reg e nec de rep simples		*FOC:* 0,864	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

203
4

Elemento Comparativo nº 1					
Endereço: Av.Senador Vitorino Freire, 107			*Valor :* R$ 417.000,00	*Tipo:* Oferta	0,90
Fonte: Sra. Eliana - (11) 5059-9191			*Área útil (m²):* 70,000	*Vagas:* 1	*Dorm.:* 3
Setor: 172	*Quadra:* 347	*IF:* 330,00	*Tipo:* Apartamento	*Padrão:* Medio	
Fator Padrão: 1,926	*Idade:* 20 anos	*Estado de Conservação:* E Nec. de rep simples		*FOC:* 0,710	

Elemento Comparativo nº 2					
Endereço: Av.Senador Vitorino Freire, 180			*Valor :* R$ 400.000,00	*Tipo:* Oferta	0,90
Fonte: Domo World Negócios Imobiliários - (11) 4123-7473			*Área útil (m²):* 63,700	*Vagas:* 1	*Dorm.:* 3
Setor: 172	*Quadra:* 347	*IF:* 330,00	*Tipo:* Apartamento	*Padrão:* Medio	
Fator Padrão: 1,926	*Idade:* 10 anos	*Estado de Conservação:* D Entre reg e nec de rep simples		*FOC:* 0,864	

Elemento Comparativo nº 3					
Endereço: Av. Senador Vitorino Freire, 180			*Valor :* R$ 305.000,00	*Tipo:* Oferta	0,90
Fonte: Sr. Ricardo Marques - (11) 8024-4537			*Área útil (m²):* 63,700	*Vagas:* 1	*Dorm.:* 3
Setor: 172	*Quadra:* 347	*IF:* 330,00	*Tipo:* Apartamento	*Padrão:* Medio	
Fator Padrão: 1,926	*Idade:* 10 anos	*Estado de Conservação:* D Entre reg e nec de rep simples		*FOC:* 0,864	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

204

Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

% Terreno = 0,2 % Construção = 0,8	Dados			Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R$/m²)
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	417.000,00	80	5.212,50	0,900	4.691,25	Medio	1,926	1,000	0,00	4.691,25
2	400.000,00	73,7	5.427,41	0,900	4.884,67	Medio	1,926	1,000	0,00	4.884,67
3	305.000,00	73,7	4.138,40	0,900	3.724,56	Medio	1,926	1,000	0,00	3.724,56

	Fator Foc						Fator Transposição			
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp.- % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R$/m²)
	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U
1	20	E	0,710	1,217	814,03	5.505,28	330,00	1,000	0,00	4.691,25
2	10	D	0,864	1,000	0,00	4.884,67	330,00	1,000	0,00	4.884,67
3	10	D	0,864	1,000	0,00	3.724,56	330,00	1,000	0,00	3.724,56

RESULTADOS OBTIDOS

Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R$/m²)
	F	F+T	F+P	E+F	F+P+T	E+F+T	E+F+P	E+F+P+T
1	4.691,25	4.691,25	4.691,25	5.505,28	4.691,25	5.505,28	5.505,28	5.505,28
2	4.884,67	4.884,67	4.884,67	4.884,67	4.884,67	4.884,67	4.884,67	4.884,67
3	3.724,56	3.724,56	3.724,56	3.724,56	3.724,56	3.724,56	3.724,56	3.724,56

Média (R$/m²)	4.433,49	4.433,49	4.433,49	4.704,84	4.433,49	4.704,84	4.704,84	4.704,84
Desvio Pad.	621,52	621,52	621,52	903,88	621,52	903,88	903,88	903,88
Coef.Variação.	14,02	14,02	14,02	19,21	14,02	19,21	19,21	19,21
Inter.Conf(80%)	719,87	719,87	719,87	1.046,91	719,87	1.046,91	1.046,91	1.046,91
Interv. Inf.	3.713,62	3.713,62	3.713,62	3.657,93	3.713,62	3.657,93	3.657,93	3.657,93
Interv. Sup.	5.153,37	5.153,37	5.153,37	5.751,75	5.153,37	5.751,75	5.751,75	5.751,75
Amplitude	27,94	27,94	27,94	36,40	27,94	36,40	36,40	36,40
Lim. Sup. (+30%)	5.763,54	5.763,54	5.763,54	6.116,29	5.763,54	6.116,29	6.116,29	6.116,29
Lim. Inf. (+30%)	3.103,44	3.103,44	3.103,44	3.293,39	3.103,44	3.293,39	3.293,39	3.293,39

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

205
4

Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Padrão e transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

q = R$ 4.433,49 / m² (fevereiro/2015)

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI = q \times Au$$

onde:

VI = valor do imóvel
q = valor unitário = R$ 4.433,39 / m²
Au = área utilizável do imóvel
Au = 63,70 m² (área útil do apartamento) + 1 x 10m² (área estimada da vaga) = 73,70 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

VI = R$ 4.433,39 / m² x 73,70 m²

VI = R$ 326.741,00 ou, em números redondos:

VI = R$ 327.000,00 (fevereiro/2016)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

206

IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para fevereiro de 2016, do apartamento nº 121 do Edifício Autumn – Bloco A, integrante do condomínio Four Seasons, situado na Av. Senador Vitorino Freire nº 180 – Jardim Luso – São Paulo – SP, desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VI = R$ 327.000,00 (fevereiro/2016)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

207

V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 35 (trinta e cinco) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanha 1 o(um) Anexo:

Anexo I – Avisos de Vistoria

São Paulo, 11 de fevereiro de 2016.

Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

RODRIGO SALTON LEITES
Engenheiro Civil
Avaliações e Perícias

208

ANEXO I

AVISOS

DE

VISTORIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00134487-48.2011.8.26.0003 e código zijj6KwA4.

fls: 210

209

Pericias

De:	Pericias
Enviado em:	segunda-feira, 7 de dezembro de 2015 11:40
Para:	'gelson.uteich@bol.com.br'
Cc:	'alvadir@fachin.adv.br'
Assunto:	Aviso de vistoria - Proc. 0013487-48.2011.8.26.0003

Ref. :AÇÃO DE DESPESAS CONDOMÍNIAIS – PROCEDIMENTO ORDINÁRIO
Condomínio Edifício Four Seasons x
Empreendimentos Master S/A
Proc. 0013487-48.2011.8.26.0003 – 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara

Prezados Senhores,

Na qualidade de Perito Judicial nomeado no processo em referência e considerando o que dispõe o art. 431-A do Código de Processo Civil, venho por meio desta comunicar que a vistoria a ser efetuada no apartamento nº 121, localizado no 12º andar do Bloco A denominado Edifício Autumn, localizado no sertor 1 do Condomínio Four Seasons, situado na Av. Senador Vitorino Freire, nº 180 – Centro – Diadema - SP, terá início no próximo dia 15 de dezembro a partir das 12:30hs.

Atenciosamente,

RODRIGO SALTON LEITES
saltonleites@linksat.com.br
Tel: (11) 3872-2020
Cel: (11) 99234-9783
Rua It
18º an
São P
CEP:

Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o Meio Ambiente.

Esta mensagem, incluído seus anexos, possui caráter confidencial e/ou privilegiado. Se você não for o destinatário autorizada a receber esta mensagem, não usar, copiar, divulgar ou tomar qualquer decisão baseada nas informações nela você recebeu esta mensagem por engano, queira retomá-la ao remetente e apagá-la de seus arquivos. O uso nãc replicação ou disseminação desta mensagem ou parte dela é expressamente proibido e passível de ações judiciais cabive

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GELSON GUSTAVO ROVARON e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 13/05/2022 às 14:52 , sob o número WJAB22701185378
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0013487-48.2011.8.26.0003 e código zij6KwA4.