

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL I -
SANTANA**

PROCESSO Nº 1000071-94.2014.8.26.0001

SHUNJI NASSUNO, Engenheiro Civil CREA 13.073-D, Engenheiro de Segurança do Trabalho, com registro no Ministério do Trabalho sob nº 4.994, Perito Criminal Engenheiro aposentado do Instituto de Criminalística da Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo, Perito Judicial nomeado por V.Exa., nos autos da ação **PROCEDIMENTO COMUM – DESPESAS CONDOMINIAIS** requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VIVENDA DAS PRIMAVERAS** contra **ROWILSON MANOEL DE MELLO e outro**, examinados os autos digital, vistoriado, levantado, fotografado o imóvel, pesquisado vários terrenos na mesma região geoeconômica, concluídos os trabalhos, vem mui respeitosamente, apresentar o seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I- PRELIMINARMENTE

Conforme o TEMO DE PENHORA de fls. 136, foi penhorado o apartamento nº 11 do Condomínio Edifício Vivenda das Primaveras, situado na Rua Guilherme Cristoffel nº 384, nesta capital.

E, para avaliação deste imóvel, foi este perito honrado com a nomeação às fls.139.

II- DO OBJETIVO PERICIAL

Examinar os autos, levantar e avaliar o imóvel penhorado apartamento nº 11 do Condomínio Edifício Vivenda das Primaveras situado na Rua Guilherme Cristoffel nº 384, bairro Santana, nesta capital.

III- CONSIDERAÇÕES

Trata-se de avaliação de imóvel urbano:

Dois são os Métodos

- 1- Método Comparativo Direto; e
- 2- Método Comparativo Indireto.

Para o Comparativo indireto definimos o Valor do Terreno (Vt) e Edificação (Vc) de forma independente.

O valor unitário de terreno será obtido através de ampla pesquisa na mesma região geo-econômica obedecendo as Normas do Provimento

01/2013 das Varas da Fazenda Pública. Quando na oferta apresentar edificação esta será deduzida e obtemos o Valor do Terreno, que pela área, definimos o unitário.

O valor unitário da construção, após vistoria, será definido por comparação e adequado com os classificados no trabalho da Comissão de Peritos – Normas/2002 – Portaria CAJUFA 01/2003 (Anexo III), e o índice do "SINDUSCON" publicado na revista "A Construção - São Paulo".

O valor do imóvel (VI) será a soma dos valores de valores ideal do terreno (Vt), onde se situa o prédio e o valor da construção (Vc).

O outro método é o Comparativo direto com pesquisas em unidades à venda em oferta se possível no mesmo condomínio, obtendo-se com o unitário desta o valor do imóvel avaliando, que serviria para aferir o resultado obtido pelo Método Indireto.

IV- VISTORIA

1- APARTAMENTO 11

1.1- SITUAÇÃO

Localiza-se na Rua Drº Guilherme Cristoffel nº 384 – Apartamento 11 do Edifício Vivenda das Primavera, bairro Santana, nesta capital, na quadra completada pelas vias:

- Rua Cesar Zama, e
- Rua Dona Luiza Tolle

Identificado no Cadastro Municipal de São Paulo como sendo do:

Setor..... 072

Quadra 047

Ind. Fiscal..... 1.515,00/14 p/Rua Dr. Guilherme Cristoffel.

1-4 - VISTA AÉREA – GOOGLE MAPS



1.5- DOCUMENTAÇÃO DA UNIDADE PENHORADA

a) MATRÍCULA Nº 67.684 – 3º CRI (fls.29)

IMÓVEL:- APARTAMENTO SOB Nº 11, localizado no 1º andar do EDIFÍCIO VIVENDA DAS PRIMAVERAS, situado à Rua Dr. Guilherme Cristoffel, nº 384, no 8º Subdistrito – Santana, desta capital, constando a área útil de 231,83m², área comum (inclusive 04 vagas) de 113,188m², área total construída de 345,018m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,065044.

Proprietário:- ROWILSON MANOEL DE MELO casado com IARA LAGO DE SOUZA MELO (Conforme R.1/67.684).

1.6- DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL - IPTU

Cadastro do imóvel:- 072.047.0105-4

Local:- Rua Dr. Guilherme Cristoffel, 384 – Apto 11 e 4 vagas
Edifício Vivenda das Primaveras

Área terreno:- 1.032,00 m²

Testada:- 42,00m

Padrão construção:- 2-E

Ano da construção:- 1989

Base de calculo IPTU R\$ 1.205.188,00 (exercício 2017)

1.7- CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS

A) EDIFÍCIO VIVENDA DAS PRIMAVERAS

Torre única composta de 16(Dezesseis) pavimentos, sendo pavimento térreo, 14 pavimento tipo e cobertura duplex, uma unidade por pavimento, 2(dois) elevadores (sociais e serviço), com as seguintes especificações:

SUBSOLO:- Rampa de acesso, circulação 2 poços de elevadores, depósito para material de limpeza e escada de acesso aos demais pavimentos.

PAVIMENTO TÉRREO:- Jardins, quadra poliesportiva, play ground, piscina, churrasqueira, acesso por escada para subsolo e demais pavimentos, guarita, hall de entrada e outros.

PAVIMENTO TIPO:- 2 poços para elevador, anti-câmara, escada de acesso aos demais pavimentos e um apartamento por andar.

15º PAVIMENTO:- Apartamento duplex de cobertura, e

ÁTICO:- Casa de máquinas, barrilete e escada de acesso aos demais pavimentos.

B) APARTAMENTO 11 – 1º andar

Apartamento composto de 4(quatro) dormitórios suítes com terraço, sala para três ambientes, escritório, lavabo, cozinha, área de serviço, quarto de empregada com w.c. e 4(quatro) vagas de garagem. Padrão de acabamento superior.

Áreas secas com piso de madeira, paredes com reboco fino e pintura à base de látex. Suítes com armários embutidos de boa qualidade. Janelas em esquadrias de alumínio e porta de madeira de bom padrão. Áreas molhadas com piso cerâmico, paredes com azulejo até o teto. Louças e metais de padrão superior. Banheiro da suíte principal dotado de banheiro de hidromassagem.

1.8- IDADE DA CONSTRUÇÃO

A construção tem idade de 27 anos (Depreciação 2,52% - Item “C” – Estado da Edificação – Regular, conforme QUADRO A da Portaria CAJUFA nº 01/03), teremos:

FOC = $R + k \times (1 - R)$, onde:

FOC = Fator de adequação ao Obsolescimento e ao estado de Conservação

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela-1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke - Tabela-2

$$K = \frac{27}{60} \times 100 = 45 \rightarrow 0,6565$$

$$\text{FOC} = [(0,20 + 0,6565 (1 - 0,20))] = \underline{\underline{0,7252}}$$

1.9- ÁREAS

Área do terreno (42,00 x 46,19).....	1.032,00 m ²
Fração ideal de terreno (0,065044).....	67,12 m ²

APARTAMENTO Nº 11

Área útil.....	231,830 m ² x 1,0 = 231,830 m ²
Área comum.....	113,188 m ² x 0,5 =	<u>56,594 m²</u>
Total construído	345,018 m ² - Homog.	288,424 m ²

V- AVALIAÇÃO

A) VALOR DO TERRENO

Dado pela fórmula:

Vt = St x qt x k, onde:

Vt = Valor do terreno a determinar

St = área do terreno (Fração ideal de terreno 1,6949%) = 67,12 m²

qt = unitário do terreno q = R\$ 5.064,14/m² p/Março de 2.018 -
 conforme métodos e critérios de tratamento (Anexo I)

k = fator correcional

k₁ = 1,0, visto tratar de condomínio com taxa e coeficiente de aproveitamento máximo.

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$$Vt = 67,12 \text{ m}^2 \times R\$ 5.064,14/\text{m}^2 =$$

Vt = R\$ 339.905,07 p/Março/2018.

1-1- VALOR DA CONSTRUÇÃO

É dado pela formula:

$V_c = S_c \times q_c \times k$, onde:

$V_c =$ Valor da construção a determinar

$S_c =$ área construída homogeneizada = 288,424 m²

$q_c =$ unitário da Portaria nº 01/04 - CAJUFA - item 1.3.3 -
 Apartamento Padrão Superior – valor unitário = 2,525 à 3,069 x
 R-8N, adotaremos o coeficiente médio:

$q_c = 2,797 \times R\$ 1.338,24/m^2 = R\$ 3.743,05/m^2$ (Março/2018)

$K =$ fator correcional

$k_1 =$ fator idade aparente 27 anos = **Foc** = 0,7252

Substituindo-se os elementos acima, temos:

$V_c = 288,424m^2 \times R\$ 3.743,05/m^2 \times 0,7252 =$

$V_c = R\\$ 782.915,37$ p/Março 2018.

1-2- VALOR DO APARTAMENTO PENHORADO

$V_t = R\$ 339.905,07$

$V_c = R\$ 782.915,37$

$V_I = R\$ 1.122.820,44$

Arredondamos para:

Vlp = R\$ 1.123.000,00 (Hum milhão cento e vinte e três mil reais – Março/2018).

Para aferição do resultado no Edifício Vivenda das Primaveras, consta uma oferta (123imóveis) de uma unidade por R\$ 1.230.777,00.

Mas, deve prevalecer o valor obtido através do Método Indireto de R\$ 1.123.000,00, utilizando-se dos critérios das Normas de Avaliações.

VI- ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação prévia, constituído de onze (11) folhas digitadas, vai datado e assinado nesta, as demais rubricadas.

Acompanham:

- LEGENDAS FOTOGRÁFICAS; e
- ANEXO I - Pesquisa do unitário m² de terreno.

São Paulo, 23 de Março de 2018.



 Processo Nº 1000071-94/2014.8.26.0001
 Data: 23 de Março de 2018

Shunji Nassuno – perito judicial

LR038-18

LEGENDAS FOTOGRAFICAS

<p>Foto 1 – Identificando o Condomínio Edifício Vivenda das Primaveras, situado na Rua Dr. Guilherme Cristoffel, 384, Santana, nesta capital.</p>	
<p>Foto 2 – Aspecto geral do edifício Vivenda das Primaveras e a Rua Dr. Guilherme Cristoffel no trecho onde entesta o imóvel.</p>	

SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

<p>Foto 3 – Construtora Santos – Ano da construção 1989.</p>	
<p>Foto 4 – Aspecto geral área externa do condomínio.</p>	
<p>Foto 5 – Hall de entrada social.</p>	

SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

<p>Foto 6 – Área comum – quadra poliesportiva.</p>	
<p>Foto 7 – Piscina adulto e infantil.</p>	
<p>Foto 8 – Área livre – play ground.</p>	

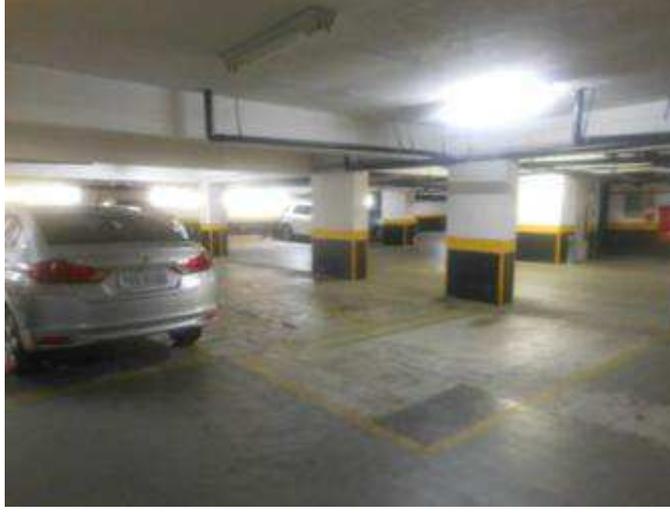
<p>Foto 9 – Entrada de serviço – Unidade 11, objeto da avaliação.</p>	
<p>Foto 10 – Sala com 3(três) ambientes.</p>	
<p>Foto 11 – Lavabo.</p>	

SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

<p>Foto 12 – Suite.</p>	
<p>Foto 13 – Banheiro da suíte.</p>	
<p>Foto 14 – Suíte principal.</p>	

<p>Foto 15 – Banheiro da suíte principal.</p>	
<p>Foto 16 – Hall de distribuição área íntima e escritório.</p>	
<p>Foto 17 – Cozinha e área de serviço.</p>	

SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

<p>Foto 18 – Quarto de empregada.</p>	
<p>Foto 19 – W.C. empregada.</p>	
<p>Foto 20 – 4(quatro) vagas de garagem demarcada.</p>	

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Fonte: NORMAS/2013 e EDIFICAÇÕES/2002 (Adequação/2007)

- Imóvel de referência

Local:- RUA DR. GUILHERME CRISTOFFEL, Nº 384
 Data:- Março/2018.

Setor fiscal:- 072
 Quadra 047
 I.F. = 1.515,00/14

- Fatores e índices utilizados na obtenção do valor unitário básico

2.1 – Fatores de oferta (F_o)

$F_o = 0,90$

Item 4.5.2

2.2 – Fator de profundidade (C_p)

P_e = profundidade equivalente ou efetiva comparativo

*P_m = profundidade mínima = 20,00m
 P_{ma} = profundidade máxima = 40,00m*

Item 5.3

2.3 – Fator de testada (C_f)

*C_f = (F_r / F_p)^{0,25}, onde
 F_r = testada de referência = 10,00m
 F_p = testada comparativo*

Nota:- Não se aplica o fator testada no caso de terrenos que, embora possam frentes inferiores à padrão estejam ocupados por residências individuais relativamente novas e economicamente adequadas local.

Item 5.5

2.4 – Fator esquina e frentes múltiplas (C_e)

C = $\frac{(Cr+20)F_1V_1+F_2V_2+\dots+F_nV_n}{20F_1V_1}$, onde

*C_r = 1
 F₁ = frente principal projetada de maior índice*

local

*F₂..F_n = demais frentes
 V₁ = valor unitário da frente principal
 V₂..V_n = demais valores unitários*

Item 5.7

2.5 – Fatores topografia e nível

2.6 – Fatores consistência do solo

Item 5.8

2.7 – Benfeitorias

R-8N:

Padrão construtivo: De acordo com o Estudo Edificações – Valores de Venda – 2002 (Adequação 2007), da Comissão de Peritos das Varas Públicas – CAJUFA

Depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação

Conforme – QUADRO A – Edificações – Valores de Venda -2002 / Adequação 2007.

2.8 – Fator de atualização

$F_a = I_a / I_p$, onde:

I_a = índice IPC/Fipe para a data da pesquisa

I_p = índice IPC/FIPE da oferta.

Item 4.5.4

2.9 – Fator de transposição

$F_a = I_a / IL_c$, onde:

I_a = índice local do imóvel de referencia

IL_c = índice local do comparativo

PESQUISA 1**Localização****Frente:** RUA DNA. LUIZA TOLLE, 331**2ª Frente****Setor** 07256**Zona****I.F.=** 1.320,00/14/14**Ofertante / Preço****Ofertante:** MIRANTE IMÓVEIS**Telefone:** 2971.7900 – c/Srª karina**Preço:-** R\$ 1.450.000,00**Condições:** à vista**Data:-** Março/20187**Terreno****Topog** Plano**Nível** Nível da rua**Solo** Seco**Frente 1** – 8,90m (8,90m x 31,91m)**Área** 284,00m**Construção****Tipo** Construção velha s/valor comercial**Faixa****Idade****Estado ..****Área****PESQUISA 2****Localização****Frente:** RUA DNA. LUIZA TOLLE**2ª Frente****Setor** 072**Quadra** 185**Zona****I.F.=** 1.124,00/14**Ofertante / Preço****Ofertante:** LUPÁ IMÓVEIS**Telefone:** 2813.6000 – c/Srº Ivair**Preço:-** R\$ 600.000,00**Condições:** à vista**Data:-** Março/2018**Terreno****Topog** Plano**Nível** Nível da rua**Solo** Seco**Frente 1** – 5,00m (5,00m x 25,00m)**Área** 125,00m**Construção****Tipo** Sobrado geminado padrão Médio Inferior**Faixa** 1,409 x R-8N**Idade** 20 anos – **Foc** = 0,84**Estado ..**Item "C" - Regular**Área** 120,00 m²

PESQUISA 3

Localização

Frente: RUA ANTONIO P. SOUZA, 370
2ª Frente
Setor 072
Quadra 186
Zona
I.F.= 1.222,00/14

Ofertante / Preço

Ofertante: ANDRESS IMÓVEIS
Telefone: 2281.2000 – c/Srº Alvaro
Preço:- R\$ 1.000.000,00
Condições: à vista
Data:- Março/2018



Terreno

Topog Plano
Nível Nível da rua
Solo Seco
Frente 1 – 9,50m (9,50m x 15,00m)
Área 142,50m

Construção

Tipo Padrão Médio
Faixa 1,611 x R-8N
Idade 25 anos - **Foc** = 0,7888
Estado .Item “C” – Regular.
Área 240,00 m²

PESQUISA 4

Localização

Frente: RUA POTINS, 230
2ª Frente
Setor 072
Quadra 073
Zona
I.F.= 1.841,00,00/14

Ofertante / Preço

Ofertante: TRATAR C/PROPRIETÁRIO
Telefone: 9-8766.0034 – c/Srº José
Preço:- R\$ 3.600.000,00
Condições: à vista
Data:- Março/2018



Terreno

Topog Plano
Nível Nível da rua
Solo Seco
Frente 1 – 10,00m (10,00m x 50,00m)
Área 500,00m

Construção

Tipo Construção velha s/valor comercial
Faixa
Idade
Estado .
Área

PESQUISA 5

Localização

Frente: RUA FRANCISCA JULIA, 660
2ª Frente
Setor 072
Quadra 071
Zona
I.F. = 1.804,00/14

Ofertante / Preço

Ofertante: FERRARI IMÓVEIS
Telefone: 2287.6666 – c/Srª Rosa
Preço:- R\$ 1.000.000,00
Condições: à vista
Data:- Março/2018

Terreno

Topog Plano
Nível Nível da rua
Solo Seco
Frente 1 – 6,50m (6,50m x 22,00m)
Área 143,00m



Construção

Tipo Sobrado em reforma
Faixa 1,611 x R-8N
Idade 47 anos – **Foc** = 0,4884
Estado .item “E” – Entre regular e reparo simples
Área 149,00 m²

PESQUISA 6

Localização

Localização
Frente: RUA FRANCISCA JULIA, 586
2ª Frente
Setor 072
Quadra 071
Zona
I.F. = 1.804,00/14

Ofertante / Preço

Ofertante: RAINHA IMÓVEIS
Telefone: 2973.8185 – c/Srª Ricardo
Preço:- R\$ 1.000.000,00
Condições: à vista
Data:- Março/2018

Terreno

Topog Plano
Nível Nível da rua
Solo Seco
Frente 1 – 5,00m (5,00m x 34,60m)
Área 173,00m



Construção

Tipo Sobrado geminado Padrão Médio Inferior
Faixa 1,409 x R-8N
Idade 42 anos – **Foc** = 0,5352
Estado .item “E” – Entre regular e reparo simples
Área 184,00 m²

RESUMO

Pesquisas	R\$/m ²
01	5.429,47
02	4.487,21
03	5.595,37
04	5.568,15
05	5.181,07
<u>06</u>	<u>4.123,58</u>
SOMA	30.384,84

$$\text{Média simples} = \frac{\text{R\$ } 30.384,84}{6} = \text{R\$ } 5.064,14/\text{m}^2.$$

Os limites estatísticos são:

$$+ 30\% = \text{R\$ } 6.583,38\text{m}^2$$

$$- 30\% = \text{R\$ } 3.544,90/\text{m}^2$$

Destes resultados, verificamos que a média simples é a média saneada.

$$q = \text{R\$ } 5.064,14/\text{m}^2 \text{ (Março/2018).}$$

SHUNJI NASSUNO
 ENGENHEIRO CIVIL
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

PESQUISA PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO - M² (TERRENO)						
LOCAL:- RUA DR. GUILHERME CRISTOFFEL, 384 - APTO 11 - ED VIVENDA DAS PRIMAVERAS						
Setor 072 - Quadra 047 - I.F. 1.515,00/14						
	Vv-Vc/S	Ftest	Fprof	Ftransp	Fesquina	Vu/m ²
1	1.450.000,00	0,9	1.305.000,00			
q	4.595,0704	1,0295	1	1,1477273	1	5.429,47
2	600.000,00	0,9	540.000,00			
K	20	70	28,57142857	0,8	"C"	
Foc	0,2	0,8	0,8	0,84		
Vc	120	1,409	1338,24	0,84	190.066,480	
q	2.799,47	1,1892	1	1,3478648	1	4.487,21
3	1.000.000,00	0,9	900.000,00			
K	25	70	35,71428571	0,736	"C"	
Foc	0,2	0,736	0,8	0,7888		
Vc	240	1,611	1338,24	0,7888	408.138,619	
q	3.451,66	1,0129	1,2909	1,2397709	1	5.595,37
4	3.600.000,00	0,9	3.240.000,00			
K	60	70	85,71428571	0,134	"F"	
Foc	0,2	0,134	0,8	0,3072		
Vc	323	1,611	1338,24	0,3072	213.920,931	
q	6.052,16	1	1,118	0,8229223	1	5.568,15
5	1.000.000,00	0,9	900.000,00			
K	47	70	67,14285714	0,3605	"E"	
Foc	0,2	0,3605	0,8	0,4884		
Vc	149	1,611	1338,24	0,4884	156.888,630	
q	5.196,5830	1,1137	1,066	0,8398004	1	5.181,07
6	1.000.000,00	0,9	900.000,00			
K	42	70	60	0,419	"E"	
Foc	0,2	0,419	0,8	0,5352		
Vc	184	1,409	1338,24	0,5352	185.685,900	
q	4.128,9832	1,1892	1	0,8398004	1	4.123,58
SOMA						30.384,84
MÉDIA SIMPLES						5.064,14
(+ 30 %)						6.583,38
(- 30 %)						3.544,90