

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 21ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL – SP.**

PROCESSO Nº 0023994-58.2017.8.26.0100

JOSÉ ALFREDO SANTINI ANTONIETTO, perito nomeado e
compromissado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa.,
apresentar o seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de venda e de aluguel de mercado de 01 imóvel residencial, localizado no Município de São Paulo, tendo em vista a Ação de Extinção de Condomínio que Gilcimar Melo Abrahão move contra Ariane Sanches Olmedo.

A fls 01.

A fls 18 é determinado a necessidade de se avaliar o imóvel, tendo sido honrado com a nomeação, o autor do presente laudo.

II - VISTORIA

Após a vistoria realizada no imóvel em avaliação e imediações, este perito pôde constatar as características a seguir descritas.

II.1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel, apartamento nº 62, 6º andar, Edifício Augustus, está situado à Rua Cunha Horta nº 83 no 7º subdistrito – Consolação.

Está cadastrado junto à municipalidade sob nº 007.079.0251-7.

II.2 - RELEVO E USO DO SOLO

A topografia no local onde se localiza o imóvel é plana, formando dessa maneira lotes sem aclives/declives.

O uso do solo na região é residencial/comercial.

II.3 – SERVIÇOS URBANOS

A região é servida dos serviços urbanos a seguir indicados:

SERVIÇOS PÚBLICOS	SIM	NÃO
POSTO DE SAÚDE	X	
EDUCAÇÃO E CULTURA	X	
CORREIO	X	
TRANSPORTE COLETIVO	X	
COMÉRCIO	X	
SEGURANÇA PÚBLICA	X	
REDE BANCÁRIA	X	

II.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é servida dos melhoramentos públicos a seguir indicados:

MELHORAMENTOS PÚBLICOS	SIM	NÃO
REDE DE ÁGUA	X	
REDE DE ESGOTO	X	
REDE DE TELEFONIA	X	
REDE DE ÁGUA PLUVIAL	X	
REDE DE ENERGIA ELÉTRICA	X	
REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X	
GUIAS E SARJETAS	X	
LIMPEZA PÚBLICA	X	
PAVIMENTAÇÃO	X	

III- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel determinado no presente laudo, procura retratar o seu preço no mercado imobiliário da região, baseando-se para tanto em ofertas na região.

Pôr se tratar de avaliação rigorosa, dois métodos são recomendados pelas normas de avaliação:

Método Comparativo de Dados de Mercado

Método da Composição

Pelo fato de existirem imóveis similares para serem tomados como parâmetro, será adotado o **Método Comparativo de Dados de Mercado.**

III.1- PARÂMETROS PARA A AVALIAÇÃO

Local da avaliação : Rua Cunha Horta nº 83

Índice fiscal local : 2.551,00

Padrão de Construção: Simples - 1,470

Idade Aparente : 30 anos

Obsolescência : 0,6600

III.2 – CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

A unidade avalianda, está situada no Conj.Residencial Flat Richilieu.

O condomínio possui as características seguintes:

TERRENO	REGULAR	X
	IRREGULAR	
TESTADAS	UMA	X
	ESQUINA	
SOLO	SECO	X
	BREJOSO	
TOPOGRAFIA	PLANA	X
	ACLIVE	
LAZER	PISCINA/QUADRAS	
	SAUNA/ CHURRASQUEIRA	
	SALA JOGOS / FESTAS	
	ACADEMIA/SQUASH	
	BAR	
DIMENSÕES	FRENTE EFETIVA –	
	PROFUND. EQUIVALENTE –	
	ÁREA TOTAL –	
	FRAÇÃO IDEAL –	1,48%

III.3 – CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DA UNIDADE

A unidade é composta pôr:

CÔMODO	Nº	PISO	REVESTIMENTO
Dormitórios	2	Taco de madeira	Látex
Banheiro	2	Frio	Azulejo teto
Living	1	Taco de madeira	Látex
Cozinha/copa	1	Frio	Azulejo teto
Área serviço	1	Frio	Azulejo 1,50 mts

Após as considerações acima, será determinado o valor do imóvel.

Será considerado para tanto a área útil da unidade, bem como dos elementos comparativos que serão utilizados.

A unidade possui área útil de 79,00 metros quadrados, 15,90 metros quadrados de área comum, totalizando assim 94,90 metros quadrados.

A unidade possui NÃO possui vaga de garagem.

A unidade é servida pôr 02 elevadores.

FÓRMULA PARA HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS

$$V_C = \frac{Preço}{Scp} \times Ff \times \frac{Pda}{Pdp} \times \frac{Da}{Dp} \times \frac{Ifa}{Ifp} \quad , \text{ onde:}$$

Ff = fator fonte = 0,90 – para imóveis à venda

Da = depreciação do imóvel avaliando

Dp = depreciação do imóvel pesquisado

Pda = padrão do imóvel avaliando

Pdp = padrão do imóvel pesquisado

Scp = área do imóvel pesquisado

Ifa = índice fiscal do imóvel avaliando

Ifp = índice fiscal do imóvel pesquisado

PESQUISA IMOBILIÁRIA - VALOR DE VENDA

ELEMENTO 1

Local – Rua Cunha Horta nº 83 unid 23

Fonte – zelador

Área útil = 79,00 m²

Padrão de Construção = Médio = 1,680

Idade Aparente = 30 anos

fator de Depreciação = 0,6600

Preço = R\$ 385.000,00 venda com garagem

$$V_c = \frac{R\$385.000,00}{79,00} \times 1,00 \times \frac{1,470}{1,680} \times \frac{0,6600}{0,6600} \times \frac{2.551,00}{2.551,00}$$

V_c = R\$ 4.264,24

ELEMENTO 2

Local – Rua Cunha Horta nº 83 unid 71

Fonte – zelador

Área útil = 79,00 m²

Padrão de Construção = Médio = 1,680

Idade Aparente = 30 anos

fator de Depreciação = 0,6600

Preço = R\$ 350.000,00 venda com garagem

$$V_c = \frac{R\$350.000,00}{79,00} \times 1,00 \times \frac{1,470}{1,680} \times \frac{0,6600}{0,6600} \times \frac{2.551,00}{2.551,00}$$

V_c = R\$ 3.876,58

ELEMENTO 3

Local – Rua Cunha Horta nº 83 unid 53

Fonte – zelador

Área útil = 79,00 m²

Padrão de Construção = Médio = 1,470

Idade Aparente = 30 anos

fator de Depreciação = 0,6600

Preço = R\$ 340.000,00 venda sem garagem

$$V_c = \frac{R\$340.000,00}{79,00} \times 0,90 \times \frac{1,470}{1,470} \times \frac{0,6600}{0,6600} \times \frac{2.551,00}{2.551,00}$$

V_c = R\$ 4.303,80

QUADRO RESUMO

ELEMENTO	VALOR
1	R\$ 4.264,24
2	R\$ 3.876,58
3	R\$ 4.303,80

$$X_a = R\$ 12.444,62 / 3 \implies X_a = R\$ 4.148,21$$

$$\text{Limite Superior} = R\$ 4.148,21 \times 1,30 = R\$ 5.392,67$$

$$\text{Limite Inferior} = R\$ 4.148,21 \times 0,70 = R\$ 2.903,74$$

$$\underline{\text{Média Saneada } X_s = R\$ 4.148,21}$$

Valor do imóvel – Método Comparativo

$Vi = S \times Xs$, onde:

Vi = valor imóvel

S = área total construída

Xs = valor unitário básico de venda

$$Vi = 79,00 \times R\$ 4.148,21 \rightarrow Vi = R\$ 327.708,26$$

Arredondando o valor acima obtido, teremos que o valor do imóvel será de

$$Vi = R\$ 330.000,00$$

Trezentos e trinta mil reais

III- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO ALUGUEL

O valor do aluguel determinado no presente laudo, procura retratar o seu preço no mercado imobiliário da região, baseando-se para tanto em valores praticados na micro - região em que se localiza o imóvel em tela.

Pôr se tratar de avaliação rigorosa e termos elementos para comparação no próprio condomínio, será adotado o

Método Comparativo de Dados de Mercado.

Local da avaliação : Rua Cunha Horta nº 83

Índice fiscal local : 2.551,00

Padrão de Construção: Simples - 1,470

Idade Aparente : 30 anos

Obsolescência : 0,6600

ELEMENTO 1

Local – Rua Cunha Horta nº 83 unid 61

Fonte – zelador

Área útil = 79,00 m²

Padrão de Construção = Médio = 1,470

Idade Aparente = 30 anos

fator de Depreciação = 0,6600

Aluguel = R\$ 2.300,00 com condomínio de R\$ 800,00 e garagem

Aluguel = R\$ 1.500,00

$$V_{\text{unitario}} = \frac{R\$1.5000,00}{79,00} \times 1,00 \times \frac{1,470}{1,680} \times \frac{0,6600}{0,6600} \times \frac{2.551,00}{2.551,00}$$

V_{unitario} = R\$ 16,61

ELEMENTO 2

Local – Rua Cunha Horta nº 83 unid 124

Fonte – zelador

Área útil = 52,00 m2

Padrão de Construção = Médio =1,680

Idade Aparente = 30 anos

fator de Depreciação = 0,6600

Aluguel = R\$ 1.500,00 com condomínio e garagem

Aluguel = R\$ 1.000,00

$$V_{\text{unitario}} = \frac{R\$1.000,00}{52,00} \times 1,00 \times \frac{1,470}{1,680} \times \frac{0,6600}{0,6600} \times \frac{2.551,00}{2.551,00}$$

V_{unitario} = R\$ 16,83

ELEMENTO 3

Local – Rua Cunha Horta nº 83 unid 24

Fonte – zelador

Área útil = 52,00 m²

Padrão de Construção = Médio = 1,470

Idade Aparente = 30 anos

fator de Depreciação = 0,6600

Aluguel = R\$ 1.200,00 com condomínio

Aluguel = R\$ 700,00

$$V_{\text{unitario}} = \frac{R\$700,00}{52,00} \times 1,00 \times \frac{1,470}{1,470} \times \frac{0,6600}{0,6600} \times \frac{2.551,00}{2.551,00}$$

V_{unitario} = R\$ 13,46

ELEMENTO 4

Local – Rua Cunha Horta nº 83 unid 34

Fonte – zelador

Área útil = 52,00 m²

Padrão de Construção = Médio = 1,470

Idade Aparente = 30 anos

fator de Depreciação = 0,6600

Aluguel = R\$ 1.300,00 com condomínio

Aluguel = R\$ 800,00

$$V_{\text{unitario}} = \frac{R\$800,00}{52,00} \times 1,00 \times \frac{1,470}{1,470} \times \frac{0,6600}{0,6600} \times \frac{2.551,00}{2.551,00}$$

V_{unitario} = R\$ 15,38

ELEMENTO 5

Local – Rua Cunha Horta nº 83 unid 14

Fonte – zelador

Área útil = 52,00 m²

Padrão de Construção = Médio = 1,470

Idade Aparente = 30 anos

fator de Depreciação = 0,6600

Aluguel = R\$ 1.200,00 com condomínio

Aluguel = R\$ 700,00

$$V_{\text{unitario}} = \frac{R\$700,00}{52,00} \times 1,00 \times \frac{1,470}{1,470} \times \frac{0,6600}{0,6600} \times \frac{2.551,00}{2.551,00}$$

V_{unitario} = R\$ 13,46

QUADRO RESUMO

ELEMENTO	VALOR UNIT. R\$
1	16,61
2	16,83
3	13,46
4	15,38
5	13,46
TOTAL	75,74
MÉDIA	15,15

Limite Superior = R\$ 15,15 x 1,30 = R\$ 19,70

Limite Inferior = R\$ 15,15 x 0,70 = R\$ 10,61

Nota-se que todos os elementos, estão dentro dos limites preconizados pelas normas; dessa forma, o valor unitário do metro quadrado do aluguel na região, será de **R\$ 15,15 (quinze reais e quinze centavos).**

Determinação do Valor do Aluguel

$$\mathbf{Va = S \times Vu}, \text{ onde:}$$

Va = valor aluguel

S = área total construída

Xs = valor unitário do m2

$$Va = 79,00 \times R\$ 15,15$$

$$Va = R\$ 1.196,85$$

Arredondando – se o valor obtido, chegaremos ao valor de

R\$ 1.200,00

hum mil e duzentos reais

IV - QUESITOS

Não foram formulados quesitos

V – ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 23 folhas impressas de um só lado, todas numeradas e rubricadas, com exceção desta e da primeira que vão datadas e assinadas.

Este perito coloca-se à disposição de V.Exa., para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 13 de dezembro de 2017

JOSÉ ALFREDO SANTINI ANTONIETTO

ANEXO I

Documentação Fotográfica



Vista do hall íntimo. À frente portas dos 02 dormitórios e à esquerda banheiro.



Vista da cozinha que passou por reforma, valorizando unidade.