



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DRA. JUIZA DE DIREITO 1ª VARA CÍVEL FORO
REGIONAL V – SÃO MIGUEL PAULISTA COMARCA DE SÃO PAULO-SP**

PROCESSO DIGITAL Nº: 0018166-12.2016.8.26.0005

JOHN WILLIAM OUCHANA, Perito Judicial, nomeado no processo Classe-Cumprimento de sentença – Área Cível - Assunto Despesas Condominiais, tendo como exequente, **Condomínio Bosques do Itaim**, como executada – **Flávia Amaro de Almeida**, e como terceiro interessado – **Caixa Econômica Federal CEF**; dando por terminados seus estudos diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel denominado por Apartamento sob nº 21, do bloco “P”; localizado no 2º andar e sua respectiva vaga de garagem, Integrante do empreendimento denominado Condomínio Bosque do Itaim, situado na Av. Marechal Tito, nº 6455 Bairro São Miguel Paulista São Paulo.

Termos em que,

P. deferimento.

São Miguel, 03 de dezembro 2019.

JOHN WILLIAM OUCHANA
Perito judicial.



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 182.000,00

(Cento e oitenta e dois mil reais).

FOTO 01

FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO





AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito:

IMOVÉL-APARTAMENTO sob o nº 21, localizado no 2º andar, do Edifício Plátano 2 (prédio P-2), do Bloco “P”, do Condomínio Bosques do Itaim, situado a Estrada São Paulo – Rio, nº 7.499, no Distrito de São Miguel Paulista, com a área útil de 46,00 m²; área comum de 22,02 m²; perfazendo a área total construída de 68,02 m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,270% no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio.

O imóvel está descrito e caracterizado por sua matrícula no cartório de registro de imóveis do município sob nº **100.522**.

Imóvel cadastrado junto a prefeitura do município sob nº **133.280.0063-0**

IMOVÉL- A vaga de Garagem nº 271, localizado no estacionamento E-14, do Condomínio Bosque do Itaim, situado a Estrada São Paulo – Rio, nº 7.499, no Distrito de São Miguel Paulista, com a área útil de 8,40 m²; área comum de 13,20; perfazendo a área total de 21,60 m²; correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0857% no terreno e nas coisas de uso comum do condomínio.

O imóvel está descrito e caracterizado por sua matrícula no cartório de registro de imóveis do município sob nº **100.523**.

Imóvel cadastrado junto a prefeitura do município sob nº **133.280.0195-5 (área maior)**.



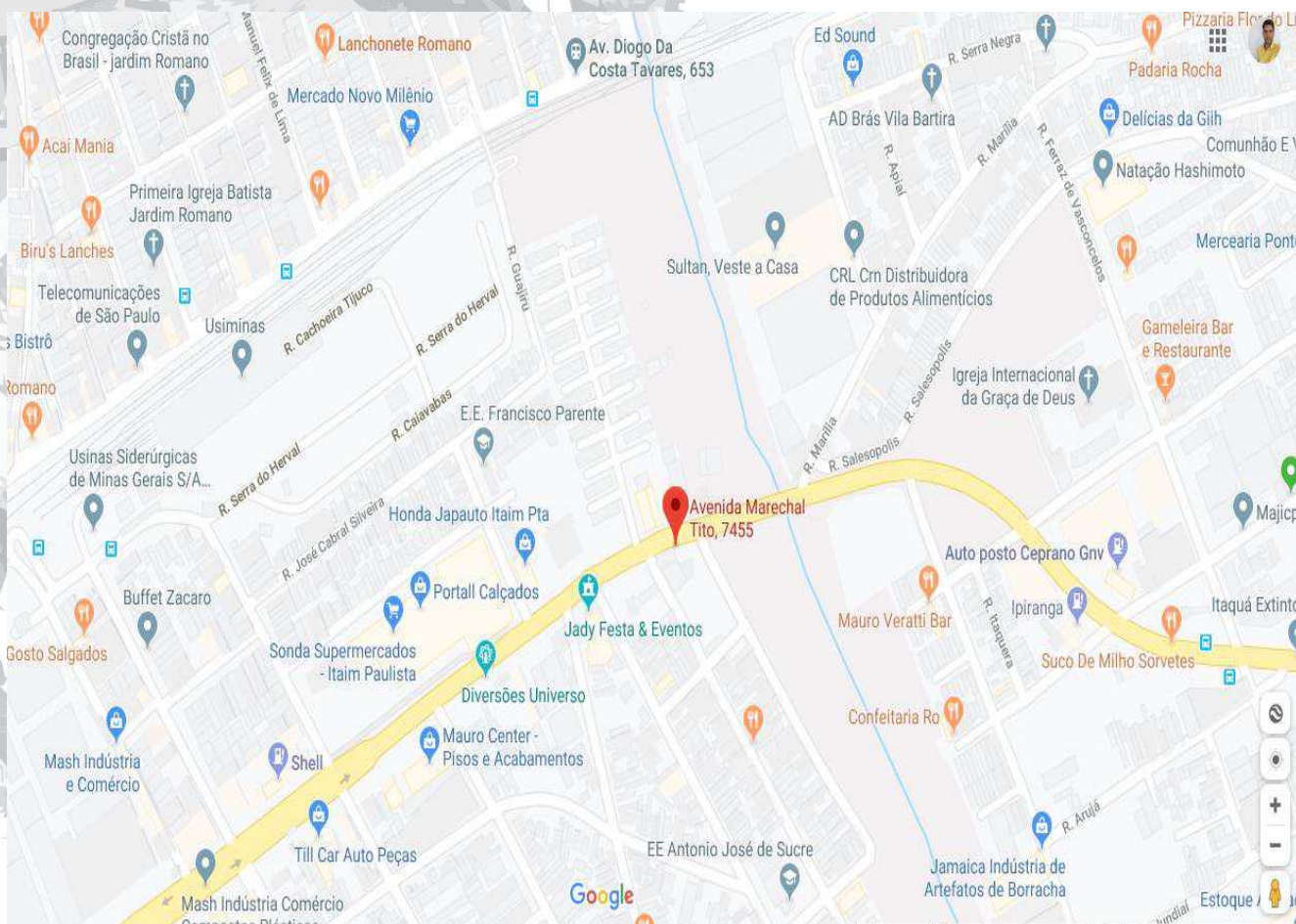
AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

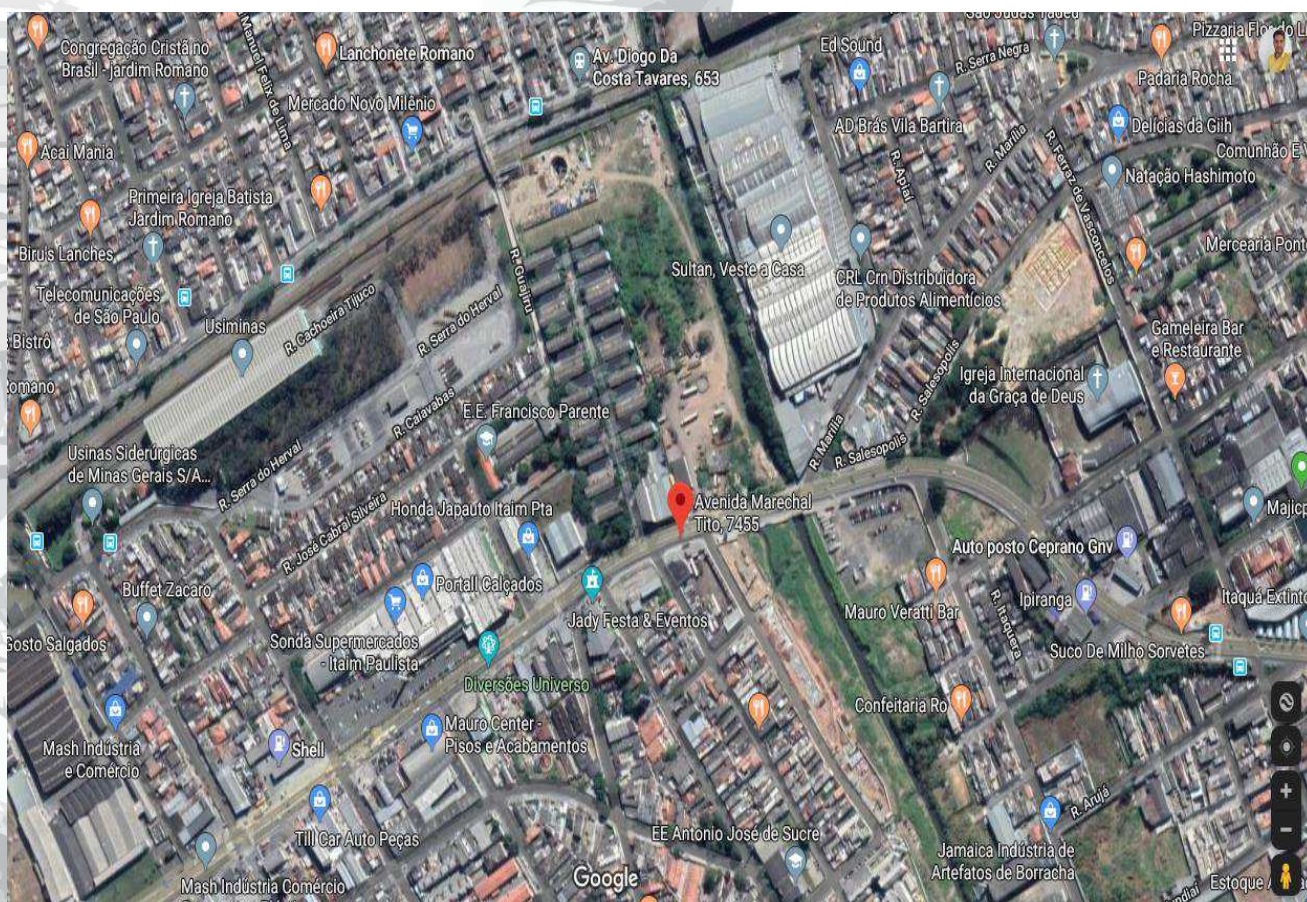
2.1- LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O Imóvel, objeto da presente avaliação, está localizado na Av. Marechal Tito, nº 7455, Bairro São Miguel, município de São Paulo SP.

A reprodução do Mapa do município, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:







AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTOS 02/03



AV. MARECHAL TITO, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.1.2- CADASTRAMENTO SEGUNDO INFORMAÇÕES CONTIDAS NO CADASTRO DO IMÓVEL AVALIANDO.

De acordo com as informações contidas no cadastro do imobiliário, o imóvel possui a seguinte situação:

AV. MARECHAL TITO, Nº 7455.

Área útil-.....46,00 m²

Área total-.....69,02 m²

Tipo de Imposto-.....Predial



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.1.3- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo público próximo.

2.1.4- ZONEAMENTO.

Em Levantamento junto à prefeitura do município, foram identificados zoneamento definidos, o bairro onde se localiza o imóvel avaliando possui algumas restrições no que se diz respeito a tamanho de edificação com relação a metragem da área, altura de edificação e também sobre o parcelamento de terra.

O local em causa é de densidade demográfica alta.

2.1.5 CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da “Zona Mista” de densidade demográfica e construtiva alta.

A ocupação comercial e bastante diversificada predominando: comercio varejista em geral, rede de supermercados, farmácias, padarias, rede bancária, postos de gasolina, restaurantes dentre outros, ao redor do imóvel avaliando em um raio de 1 km².

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradadas.



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.2- DO IMÓVEL

2.2.1- TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustrada no mapa de localização.

Topografia: Plano;

Condições no solo e superfície: Firme e seco;

Formato: Regular;



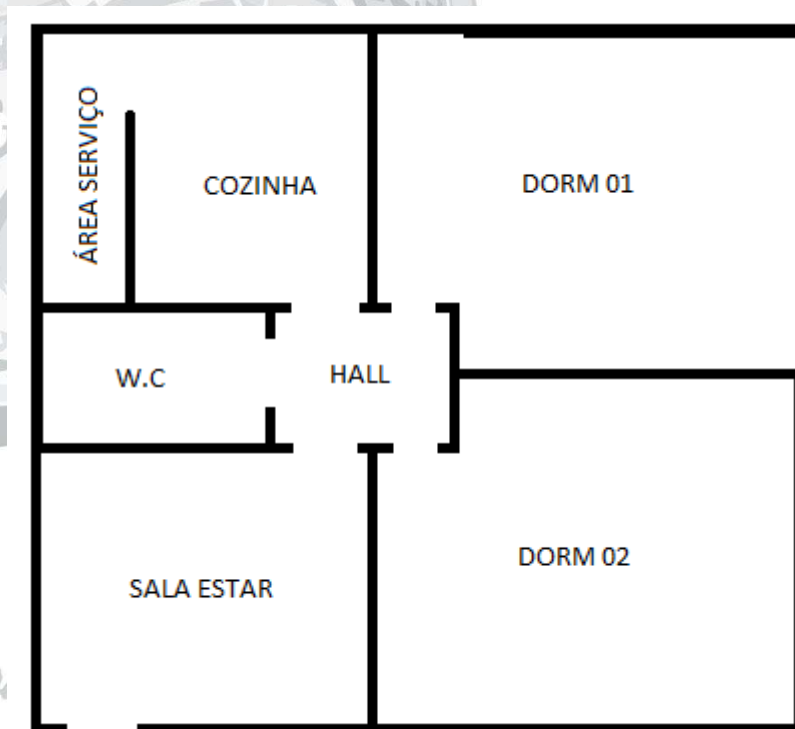
AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.2.2- BENFEITORIAS

Trata-se de um apartamento de uso residencial localizado no 2º pavimento do prédio, com área total de 68,02 m² e **área útil de 46,00** conforme matrícula do imóvel onde consta a área construída.

Sua idade física aparente é de 40 anos, podendo ser classificado como padrão construtivo **“Apartamento Padrão Simples”**, de acordo com o Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Perícias e Avaliações.

Planta Baixa



FRENTE PARA AV. MARECHAL TITO

JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 04



FOTO VIA INTERNA



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 05



FOTO BLOCO P ONDE SE LOCALIZA O APARTAMENTO



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 06



FOTO BLOCO P ONDE SE LOCALIZADA O APARTAMENTO



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 07



FOTO VAGA DE GARAGEM



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 08



FOTO ÁREA LAZER DO CONDOMÍNIO



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

- a) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.
- b) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas –PIPE- USP.

3.1.1 – PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados, Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$V_u = R\$ 4.026,08 \text{ m}^2$
(Quatro mil e vinte e seis reais e oito centavos).



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

3.2 – VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedecem as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2005, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 12.721 de 2004.

E a lei 4.591 – de 16/12/1994 que diz respeito a Condomínios e Incorporações Imobiliárias.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo, unidades padronizadas, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas, padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do metro quadrado, multiplica-lo pelo metro quadrado de área do imóvel avaliando.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VM \times AC \times c \times kd)$$

Sendo:

VI = Valor do Imóvel procurado

VM = Valor metro quadrado

AC = Valor área construída

C = Padrão Construtivo

Kd = Idade (aparente)



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

IV – CALCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 – AVALIAÇÃO.

Considerando-se que o padrão construtivo se enquadra na seguinte classificação: “1.3.2 – Apartamento Padrão Simples”, segundo a Tabela de Classificação de Edificações e Tipologia, temos:

Área útil:	46,00 m ²
Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples	c = 1,500
Idade (aparente): 40 anos	kd = 0,656

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VI = VM \times AC \times c \times kd$$

Onde:

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 4.026,08/ m².

Substituindo e calculando:

$$VI = 46 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.026,08/\text{m}^2 \times 1.500 \times 0,656 = \text{VI R\$ } 182.236,48$$

(Cento e oitenta e dois mil duzentos e trinta e seis reais e quarenta e oito centavos).

Ou em números redondos:

$$VC = \text{R\$ } 182.000,00$$

(Cento e oitenta e dois mil reais)



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

V- CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Av. Marechal Tito, nº 7455, distrito de São Miguel Paulista,
São Paulo, SP.

R\$ 182.000,00

(Cento e oitenta e dois mil reais).

DEZEMBRO/2019

VI – ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, o presente **LAUDO**, que se compõe de 19 (dezenove) páginas.

Informo que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “*curriculum vitae*”, carteiras de habilitação (CRECI e CNAI), e certidões (civil e criminal).

São Miguel, 03 de dezembro 2019.

JOHN WILLIAM OUCHANA
Perito Avaliador de Imóveis