

ROSANA SIMONE THÖNNIGS ELLERT

CAU A31265-7

Arquiteta e Urbanista

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
4ª VARA CÍVEL - FORO REGIONAL VI – PENHA DE FRANÇA**

PROCESSO: N.º 1062452-93.2018.8.26.0100
EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL FLORESTA AZUL
EXECUTADODO: HABIFATO COOPERATIVA HABITACIONAL

Merefíssimo(a) Senhor(a).

A abaixo-assinada **ROSANA SIMONE THÖNNIGS ELLERT**, arquiteta e urbanista, CAU nº A31265-7, honrosamente louvada nos autos do processo supra referenciado, após realizar estudos, pesquisas e demais serviços complementares, visando dar cabal cumprimento a honrosa missão delegada, vem, com o devido respeito perante Vossa Excelência, apresentar os resultados dos trabalhos consubstanciados no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ROSANA SIMONE THÖNNIGS ELLERT

CAU A31265-7

Arquiteta e Urbanista

PREÂMBULO

Para fins de direito, DECLARO que não possuo vínculo de natureza profissional com nenhuma das partes e que inexistente interesse de ordem pessoal na solução desta demanda.

Ressalta-se que foi levado em consideração não somente o endereço em questão, mas também imóveis ofertados à venda, que se mostraram semelhantes em diversos aspectos ao imóvel sob avaliação.

Também observado para as conclusões explicitadas neste Laudo técnico de Avaliação Mercadológica Pericial, o valor do metro quadrado da região, o estado de conservação da via pública, vizinhança, comércio, condução e localização, referentes ao imóvel.

OBJETIVO

Conforme Decisão à fl. 262, o objetivo do presente Laudo é "Para a avaliação do valor de mercado do mencionado imóvel", matrícula 62.701 do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital.

- Imóvel matriculado sob nº 62.701 do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, apartamento nº 32, localizado no 2º pavimento do Bloco 05 do Edifício Sabiá, integrante do Conjunto Residencial Floresta Azul, situado na Rua Olho D'Água do Borges, nº 184, no 41º Subdistrito – Cangaíba, contendo área privativa de 45,860 m², a área comum de 49,181 m², nesta incluída a área de estacionamento de 9,90 m², com uma área total de 95,041 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,25% do terreno condominial e nas demais partes e coisas de uso comum, cabendo-lhe o direito de utilização de uma vaga no estacionamento coletivo descoberto, para guarda de um veículo de passeio de forma indeterminada.

- Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 130.370.0212-2.

DISCUSSÃO**DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL**

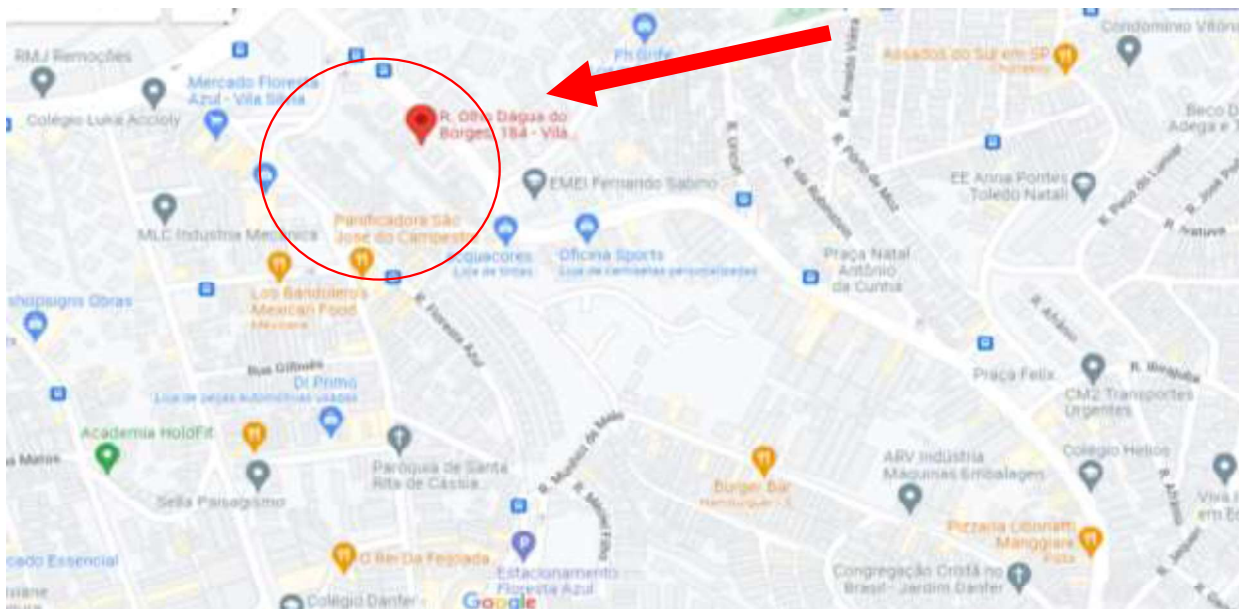
O imóvel objeto desta análise está situado à rua Olho D'Água do Borges, 184, apartamento 32, bloco 5, Edifício Sábina – Condomínio Residencial Floresta Azul, CEP 03820-900, São Paulo, SP. Na quadra completada pelas vias Rua Munhoz de Melo, Rua Floresta Azul e Rua José Cecílio Jabur.

As imagens a seguir evidenciam a localização do imóvel.

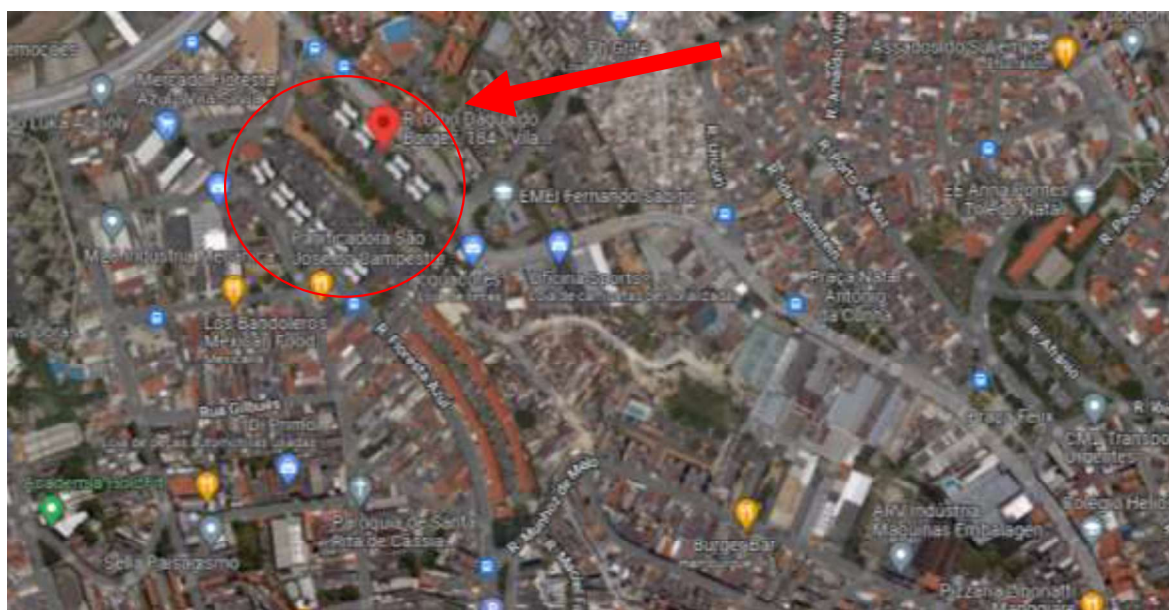
ROSANA SIMONE THÖNNIGS ELLERT

CAU A31265-7

Arquiteta e Urbanista



Mapa de Localização - Fonte: Google Maps



Mapa de Localização/Visualização tipo Satélite - Fonte: Google Maps

ROSANA SIMONE THÖNNIGS ELLERT

CAU A31265-7

Arquiteta e Urbanista

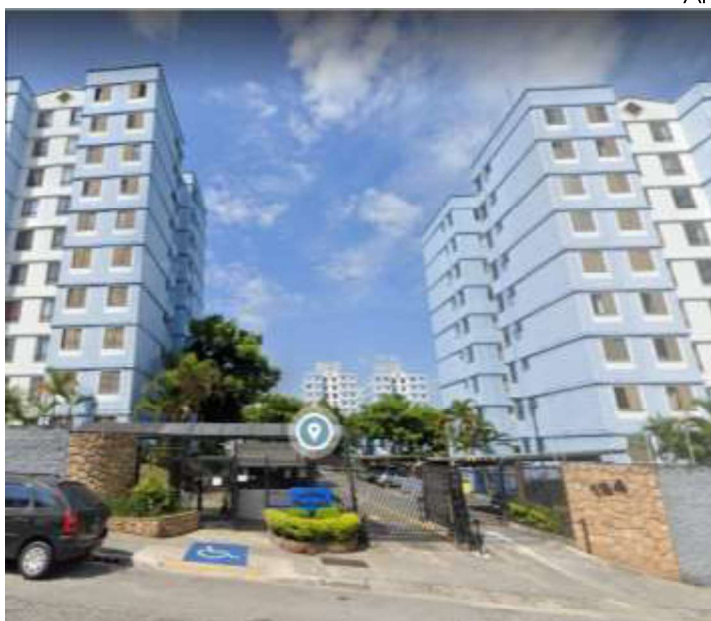


Foto: Entrada do Condomínio Residencial Floresta Azul

Fonte: Google Maps – Captura em Janeiro 2022



Foto: Condomínio Residencial Floresta Azul

Fonte: www.florestaazul.net.br



Foto: Condomínio Residencial Floresta Azul

Fonte: www.florestaazul.net.br

ROSANA SIMONE THÖNNIGS ELLERT

CAU A31265-7

Arquiteta e Urbanista

CARACTERÍSTICAS REGIONAIS

O imóvel está localizado no bairro Vila Silvia, Subdistrito Cangaíba, Zona Leste de São Paulo.

Com o início da industrialização na cidade de São Paulo, nas regiões leste do Brás e da Mooca, surgem os primeiros loteamentos urbanos das regiões periféricas da cidade, é neste contexto que se desenvolveu o bairro Cangaíba e suas dezenas de vilas, a partir da venda dos lotes de antigas fazendas e chácaras.

O bairro é autossuficiente, tem fácil acesso à rodovia Ayrton Senna, possui escolas, hospitais, Unidades Básicas de Saúde, igrejas e uma boa infraestrutura de comércio e serviços.

O bairro é dotado de transporte público e melhoramentos públicos usuais, como iluminação pública, redes de água pluvial, esgoto, canalização, energia elétrica, telefone, pavimentação, guias/sarjetas, arborização e serviço de coleta de lixo.

Fontes: <http://www1.folha.uol.com.br>; <https://pt.wikipedia.org>; spbairros.com.br;

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta análise está situado no Condomínio Residencial Floresta Azul, rua Olho D'Água do Borges, 184, apartamento 32, bloco 5, Edifício Sábia, CEP 03820-900, São Paulo, SP.

O Condomínio Residencial Floresta Azul possui playground infantil, salão de festas, quadra poliesportiva.

Conforme matrícula nº 62.701 do 17º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, o apartamento nº 32, está localizado no 2º pavimento do Bloco 05 do Edifício Sábia, e é integrante do Conjunto Residencial Floresta Azul, tem área privativa de 45,860 m², área comum de 49,181 m², nesta incluída a área de estacionamento de 9,90 m², com uma área total de 95,041 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,25% do terreno condominial e nas demais partes e coisas de uso comum, cabendo-lhe o direito de utilização de uma vaga no estacionamento coletivo descoberto, para guarda de um veículo de passeio de forma indeterminada (fls 254/257).

ROSANA SIMONE THÖNNIGS ELLERT

CAU A31265-7
Arquiteta e Urbanista

PREMISSAS PARA AVALIAÇÃO

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação presente no referido processo, para a elaboração deste relatório é, por premissa, considerada forte, firme e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas.

Todas as opiniões, análise e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

CRITÉRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Os critérios técnicos adotados no desenvolvimento do presente Laudo Técnico obedeceram às recomendações da Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos, IBAPE/SP: 2011, que atende as exigências da NBR 14653-2:2011.

O valor de mercado do imóvel será determinado pelo método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando-se o valor do m², previsto nas Normas antes referidas, indicado para estimar valores de unidades residenciais, sempre que houver amostras semelhantes ao avaliando, uma vez que as amostras coletadas atendem perfeitamente os requisitos mínimos desse método.

A caracterização fidedigna de um imóvel, por mais perfeita que seja a busca, sempre envolve uma análise de imóveis heterogêneos, distintos daquele que está sendo avaliado. Em função disso, para não comparar elementos heterogêneos, o avaliador necessita transformar de forma ponderada (homogeneizar) os valores, para que a comparação seja saneada e atenda ao objetivo de poder comparar elementos diferentes.

Todas as informações colhidas e utilizadas para comparação foram fornecidas por empresas imobiliárias, pesquisas em sites e profissionais habilitados autônomos da região.

Fontes: jusbrasil.com.br; <https://www.ibape-sp.org.br>

ROSANA SIMONE THÖNNIGS ELLERT

CAU A31265-7
Arquiteta e UrbanistaPESQUISA DE MERCADO

AMOSTRAS UTILIZADAS NO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO

Nº	ÁREA IMÓVEL m² (45,86m²)	BAIRRO (Vila Silvia)	DORM/ BWC	IDADE	VAGA (1)	VALOR R\$	FONTE Data da Publicação	R\$/m² (VALOR/ÁREA EDIFICADA)
1	49	Vila Silvia R. Olho d'Água do Borges	2/1	-	1	209.900,00	Viva Real Imóveis 18/04/2022 Cod.: D-365	4.283,67
2	49	Vila Silvia R. Olho d'Água do Borges	2/1	-	1	235.000,00	Zap Imóveis 18/04/2022 Cod.: 2554321208	4.795,92
3	50	Vila Silvia R. Olho d'Água do Borges	2/1	-	1	210.000,00	Zap Imóveis 18/04/2022 Cod.: 2557411234	4.200,00 [Menor Valor]
4	45	Vila Silvia R. Olho d'Água do Borges	2/1	-	1	220.000,00	Zap Imóveis 18/04/2022 Cod.: 2544324616	4.888,89
5	50	Vila Silvia R. Olho d'Água do Borges	2/1	-	1	265.000,00	Zap Imóveis 18/04/2022 Cod.: 2528569929	5.300,00
6	48	Vila Silvia R. Olho d'Água do Borges	2/1	-	1	235.000,00	Chaves na Mão 18/04/2022 Cod.: S893435491	4.895,83
7	49	Vila Silvia R. Olho d'Água do Borges	2/1	-	1	215.000,00	Chaves na Mão 18/04/2022 Cod.: AP2444	4.387,75
8	48	Vila Silvia R. Olho d'Água do Borges	2/1	-	1	241.000,00	Chaves na Mão 18/04/2022 Cod.: AP21484	5.020,83
9	45	Vila Silvia R. Olho d'Água do Borges	2/1	-	1	250.000,00	Casa Mineira 18/04/2022 Cod.: S893468502	5.555,56 [Maior Valor]
10	48	Vila Silvia R. Olho d'Água do Borges	2/1	-	1	240.000,00	Casa Mineira 18/04/2022 Cod.: S893445237	5.000,00
11	48	Vila Silvia R. Olho d'Água do Borges	2/1	-	1	230.000,00	Casa Mineira 18/04/2022 Cod.: AP1513687-FS	4.791,67
12	48	Vila Silvia R. Floresta Azul	2/1	-	1	245.000,00	Viva Real 18/04/2022 Cod.: AP02811	5.104,17
13	48	Vila Silvia R. Floresta Azul	2/1	-	1	215.000,00	Viva Real 18/04/2022 Cod.: AP FLORESTA AZUL ANDERSOM	4.479,17
14	50	Vila Silvia R. Floresta Azul	2/1	-	1	220.000,00	Viva Real 18/04/2022 Cod.: ykhxef	4.400,00
15	48	Vila Silvia R. Floresta Azul	2/1	-	1	220.000,00	Viva Real 18/04/2022 Cod.: AP02831	4.583,33
							SOMA R\$	71.686,79

Fontes: www.zapimoveis.com.br; www.imovelweb.com.br; www.vivareal.com.br
www.casamineira.com.br; www.chavesnamao.com.br

ROSANA SIMONE THÖNNIGS ELLERT

CAU A31265-7
Arquiteta e UrbanistaAVALIAÇÃO CONSIDERANDO-SE O VALOR DO m²1 – Determinação da média aritmética das 15 amostras pesquisadas:

$$\begin{aligned}
 \text{MÉDIA ARITMÉTICA} &= \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das 15 amostras}}{15} \\
 &= \frac{71.686,79 \text{ R\$/m}^2}{15} = 4.779,12 \text{ R\$/m}^2
 \end{aligned}$$

VALOR DO IMÓVEL = ÁREA IMÓVEL X MÉDIA ARITMÉTICA

$$\text{VALOR DO IMÓVEL} = 45,86 \text{ m}^2 \times 4.779,12 \text{ R\$/m}^2 = \text{R\$ } 219.170,44$$

2 – Média homogeneizada:

Eliminam-se as amostras considerando-se a observação do avaliador.

Optou-se pela eliminação da amostra mais alta e a mais baixa (destacadas no Quadro Amostral).

$$\begin{aligned}
 \text{MÉDIA HOMOGENEIZADA} &= \frac{\text{SOMA DO VALOR DO m}^2 \text{ DAS 13 AMOSTRAS}}{13} \\
 &= \frac{61.931,23}{13} \\
 &= 4.763,94 \text{ R\$/m}^2
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{VALOR DO IMÓVEL} &= \text{ÁREA IMÓVEL} \times \text{MÉDIA} \\
 \text{HOMOGENEIZADO} &= 45,86 \text{ m}^2 \times 4.763,94 \text{ R\$/m}^2 \\
 &= \text{R\$ } 218.474,29
 \end{aligned}$$

CAU A31265-7
Arquiteta e Urbanista

Determina-se um intervalo percentual para tratamento matemático das amostras.

Considerando-se um intervalo de desvio de 20% teremos:

$$\begin{aligned} \text{MÉDIA PONDERADA} &= \frac{\text{Soma do valor do m}^2 \text{ das Amostras Restantes}}{13} \\ &= \frac{61.931,23}{13} \\ &= 4.763,94 \text{ R\$/m}^2 \end{aligned}$$

VALOR DO IMÓVEL	=	ÁREA EDIFICADA DO IMÓVEL	X	MÉDIA PONDERADA
VALOR DO IMÓVEL	=	45,86 m²	X	4.763,94 R\$/m²

5 – Resultado

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R\$ 218.000,00 (Arredondamento até o máximo de 1%)

Limite INFERIOR = R\$ 196.200,00 (Variação até o máximo de 10%)

Limite SUPERIOR = R\$ 239.800,00 (Variação até o máximo de 10%)

VALOR FINAL = R\$ 210.000,00

ROSANA SIMONE THÖNNIGS ELLERT

CAU A31265-7

Arquiteta e Urbanista

CONCLUSÃO

Do exposto acima, pode-se admitir que, com as amostras da pesquisa com imóveis similares e a aplicação do método utilizado para chegar ao valor de mercado, o valor atual para venda do imóvel em questão está estimado no valor de **R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais)**.

RESPOSTAS AOS QUESITOS

Juízo

Não foram encontrados quesitos.

Exequente

Não foram encontrados quesitos.

Executado

Não foram encontrados quesitos.

ENCERRAMENTO

Esperando haver alcançado o objetivo esperado, fornecendo informes técnicos suficientes para que o(a) Magistrado(a) forme sua convicção, encerro os trabalhos periciais lavrando o presente Laudo Técnico que contém dez laudas.

São Paulo, 25 de abril de 2022

ROSANA SIMONE THÖNNIGS ELLERT

CAU A31265-7

Arquiteta e Urbanista