

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DO FÓRUM JOÃO MENDES

Processo nº: 0089418-47.2017.8.26.0100

Requerente: Condomínio Edifício Itapoama

Requerido: Joaquim Aser de Souza Campos

LAURA TEIXEIRA PORTO REIS, arquiteta e urbanista, CAU A62878-6 e engenheira civil CREA: 5063222621 nomeada nos autos de **Ação de Despesas Condominiais** as fls. 141, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Julho de 2024

1. Considerações Preliminares

A presente ação visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista dos imóveis de matrícula 64.245 (ap. 101) e 22.918 (ap. 707)

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida a signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

2. O Imóvel

Os imóveis possuem as características determinadas em documentação e analisadas em vistoria:

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
Processo:	0089418-47.2017.8.26.0100
Endereço:	Al. Santos, 2387
Bairro:	Cerqueira Cesar
Município:	São Paulo
Apartamento:	101
Condomínio:	Edifício Guanabara
Bloco:	-
Pavimento:	1º
Área Útil	54,5
Área Comum	17,79
Área Real Total:	72,29
Fração Ideal:	0,8702
Vagas:	1
Matrícula:	64.245
Cadastro Municipal:	-
Idade do Imóvel:	58
Estado de Conservação:	G
Padrão:	Simplex c/ Elevador
% Vida:	97%
Coefficiente de Ross-Heidecke - k	0,0211
IUP	4,354
Foc	0,2169

Figura 1: Dados do imóvel 101

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
Processo:	0089418-47.2017.8.26.0100
Endereço:	Al. Santos, 2387
Bairro:	Cerqueira Cesar
Município:	São Paulo
Apartamento:	707
Condomínio:	Edifício Guanabara
Bloco:	-
Pavimento:	7º
Área Útil	30,2
Área Comum	9,86
Área Real Total:	40,06
Fração Ideal:	0,4824
Vagas:	1
Matrícula:	22.918
Cadastro Municipal:	-
Idade do Imóvel:	58
Estado de Conservação:	F
Padrão:	Simplex c/ Elevador
% Vida:	97%
Coeficiente de Ross-Heidecke - k	0,0298
IUP	4,354
Foc	0,2238

Figura 2: Dados do imóvel 707

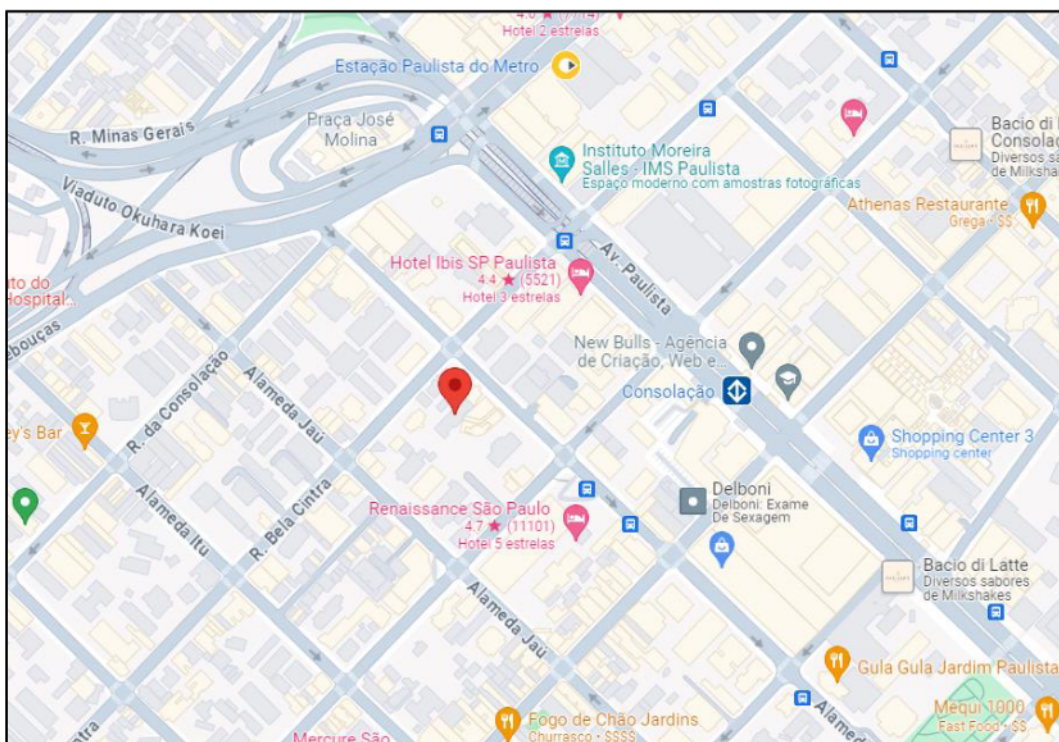


Figura 3: Localização

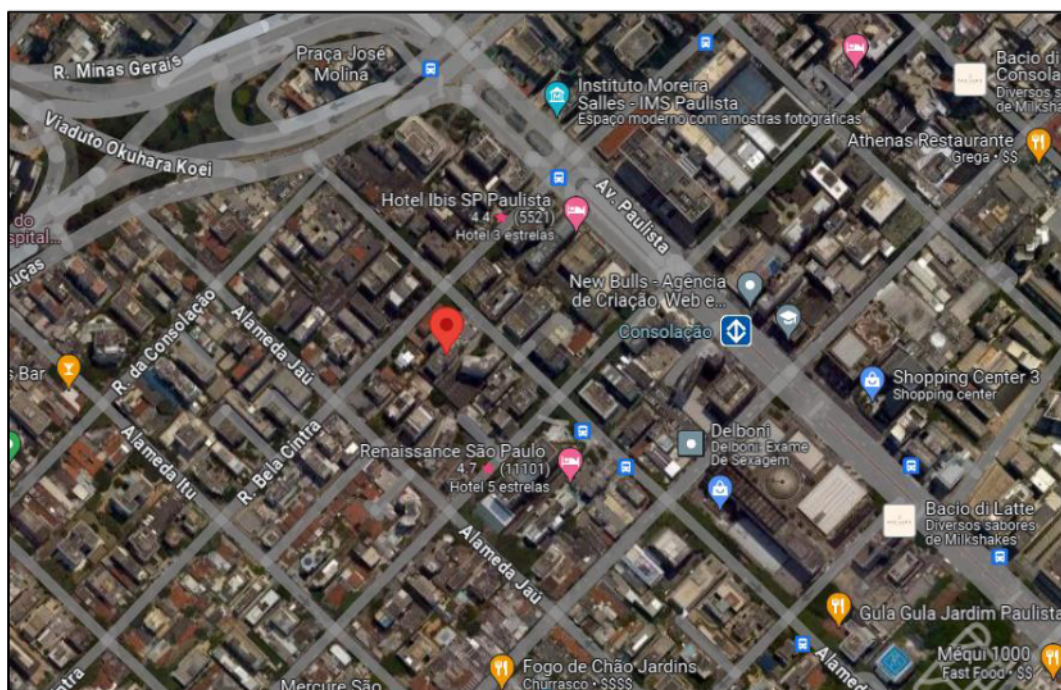


Figura 4: Imagem Aérea

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 64245	ficha 1	São Paulo, 27 de JANEIRO de 1994
UNIDADE AUTONOMA:- APARTAMENTO Nº 101, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do EDIFÍCIO GUANABARA, à Alameda Santos nºs 2387 (entrada) e 2393 (loja), nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área útil de 54,50m², a área comum de 17,79m², e a área total de 72,29m², sendo de 0,8702% a sua quota parte ideal de participação no terreno. O EDIFÍCIO GUANABARA acha-se construído em terreno descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 395 no L.8-C, deste Cartório.		

Figura 5: Matrícula 64.245 (101)

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 22918	ficha 1	São Paulo, 03 de MAIO de 1979
UNIDADE AUTÔNOMA - APARTAMENTO Nº 707 localizado no 7º andar ou 8º pavimento do EDIFÍCIO GUANABARA, à Alameda Santos nºs 2387 (entrada), e 2393 (loja), nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira César), com a área útil de 30,20m², área comum de 9,86m² e a área total de 40,06m², sendo sua quota parte ideal de participação no terreno do edifício de 0,4824%. O EDIFÍCIO GUANABARA acha-se construído em terreno com a área de 1.008,00m² descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 395 no L.8-C, deste Cartório.		

Figura 6: Matrícula 22.918 (707)



Figura 5: Fachada

3. Região

Cerqueira César é uma região central de São Paulo conhecida por sua diversidade cultural, localização privilegiada e acessibilidade. Situada próxima à Avenida Paulista, uma das principais vias da cidade, a área é bem servida por transporte público, incluindo várias linhas de metrô e ônibus.

O bairro é rico em opções de cultura e lazer, contando com teatros, cinemas, museus e centros culturais. Além disso, Cerqueira César é um importante polo comercial, abrigando diversas lojas, boutiques, shoppings e galerias. A Rua Augusta, uma das vias mais conhecidas do bairro, destaca-se pela variedade de lojas, restaurantes e pela vida noturna vibrante.

A infraestrutura de serviços no bairro é excelente, com bancos, academias, hospitais e clínicas. Cerqueira César também possui uma área residencial com edifícios de alto padrão e alguns prédios históricos, atraindo famílias e estudantes devido às suas instituições de ensino de alta qualidade, incluindo escolas de ensino fundamental e médio, bem como faculdades e universidades.

A região da Av. Paulista, onde localiza-se o imóvel é de extrema importância para a cidade, sendo bem visada e valorizada. Os imóveis na região possuem grande oferta e procura se tornando um polo atrativo para adquirir imóveis residenciais e comerciais.

4. Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 26/06/2024 às 10:30 hs, onde a entrada ao condomínio e aos imóveis foi possível.

Os imóveis, dois apartamentos, ficam localizados dentro da Edifício Guanabara, no 1º e 7º pavimento. O edifício foi construído em 1966, e as unidades variam de 30 a 40m² com um banheiro e uma vaga cada. O condomínio não possui lazer, apenas entrada, hall social com escadas e elevadores, guarita com porteiro e garagem.

5. Avaliação Imobiliária

Para esta avaliação optou-se pelo método comparativo direto de dados de mercado com aplicação de fatores, uma vez que foram coletadas amostras suficientes para a avaliação.

Fatores utilizados para homogeneização:

- Fo – de acordo com a elasticidade da amostra = 10%;
- Foc – de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado;
- Ic – de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado;
- EC – De acordo com o estado de conservação

6. Formulário

A seguir serão demonstradas as fórmulas a serem utilizadas na elaboração da avaliação dos imóveis observado.

$$\text{Valor do Imóvel: } V = Au \times q$$

Onde,

Au – área útil em m²;

q – valor unitário do apartamento do edifício em R\$/m².

A depreciação do imóvel é dada pela idade e estado de conservação e obtida pelo método de Ross- Heidecke, portanto temos que:

Porcentagem Vida	
$\% \text{ de Vida} = \frac{58}{60} = 97\%$	

Figura 6: Porcentagem de Vida (101 e 707)

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%

Figura 7: Padrão Construtivo

Para a obtenção do Estado de Conservação (EC) utiliza-se o Quadro 1 do Índice de Unidades Padronizadas (UIP) – 2019 – Ibape SP. Por se tratar de dois imóveis o 101 e o 707, será feita a análise de forma individual, classificando o estado de conservação de cada imóvel de forma independente.

Para o padrão construtivo determinou-se o mesmo, pois ambos estão no mesmo condomínio, possuem uma vaga de garagem, acesso a elevadores e escadas e guarita com porteiro.

Para a avaliação serão utilizados os mesmos elementos para determinar o valor de metro quadrado. A aplicação dos fatores será realizada de forma independente para que os valores de metro quadrado se apliquem aos imóveis de acordo com o seu estado de conservação.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.

IMÓVEL 707

IMÓVEL 101

Figura 8: Quadro 1 - EC

O valor de K é obtido através da Tabela 2 do Índice de Unidades Padronizadas (UIP) – 2019 – Ibape SP, e calculado conforme abaixo.

Estado de Conservação – Ec								
Idade em % da vida	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
95%	0,0738	0,0735	0,0719	0,0678	0,0604	0,0493	0,0350	0,0183
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
97%	0,0446	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0298	0,0211	0,0110
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
99%	0,0150	0,0149	0,0146	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Figura 9: Estado de Conservação

7. Valor do Imóvel:

O valor do imóvel 101 – Matrícula 64.245 é obtido através da expressão a seguir:

Valor do Imóvel:	
Au X q	
54,5 m ² X R\$ 10.108,86 /m ²	
R\$	550.932,60

Figura 10: Fórmula do valor do imóvel

Portanto, para **julho de 2024**, o valor avaliado do imóvel de número 101 do Edifício Guanabara:

R\$	550.000,00
Quinhentos e Cinquenta Mil Reais	

Figura 11: Valor da avaliação do imóvel

O valor do imóvel 707 – Matrícula 22.918 é obtido através da expressão a seguir:

Valor do Imóvel:	
Au X q	
30,2 m ² X R\$ 10.108,86 /m ²	
R\$	305.287,42

Figura 12: Fórmula do valor do imóvel

Portanto, para **julho de 2024**, o valor avaliado do imóvel de número 707 do Edifício Guanabara:

R\$	310.000,00
Trezentos e Dez Mil Reais	

Figura 13: Valor da avaliação do imóvel

QUADRO RESUMO		
Processo: 0089418-47.2017.8.26.0100		
Requerente: Condomínio Edifício Itapoama		
Requerido: Joaquim Aser de Souza Campos		
Dados do Imóvel:		
Endereço: Al. Santos 2387 - Ap. 101		
Município: São Paulo		
Características:		
Apartamento	Área (m²):	Observações:
101	54,5	1 vaga
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		
Documentação relativa ao imóvel:		
- Cadastro Municipal: -		
- Matrícula: 64.245		
 		
Resultado da Avaliação:		
R\$550.000,00 Quinhentos e Cinquenta Mil Reais		
Data-base: jul-24		

Figura 14: Imóvel 101

QUADRO RESUMO		
Processo: 0089418-47.2017.8.26.0100		
Requerente: Condomínio Edifício Itapoama		
Requerido: Joaquim Aser de Souza Campos		
Dados do Imóvel:		
Endereço: Al. Santos 2387 - Ap. 707		
Município: São Paulo		
Características:		
Apartamento	Área (m²):	Observações:
707	30,2	1 vaga
Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		
Documentação relativa ao imóvel:		
- Cadastro Municipal: -		
- Matrícula: 22.918		
 		
Resultado da Avaliação:		
R\$310.000,00		
Trezentos e Dez Mil Reais		
Data-base: jul-24		

Figura 15: Imóvel 707

8. Quesitos – Fls. 777/778:

- 1) Queira o Sr. Perito descrever as características de localização dos imóveis, bem como da região onde se encontram inseridos, mencionando os melhoramentos já havidos e aqueles previstos para o entorno.
- 2) Queira o Sr. Perito classificar o bairro de localização do imóvel por categoria de classe de renda econômica (A, B, C ou D).
- 3) Queira o Sr. Perito descrever o estado de conservação dos referidos bens.
- 4) Queira o Sr. Perito descrever as características, dependências e acabamentos construtivos dos imóveis em questão.
- 5) Queira o Sr. Perito descrever as áreas comuns dos edifícios onde se encontram os imóveis penhorados.
- 6) Queira o Sr. Perito informar se o fato de os imóveis se localizarem próximos à Avenida Paulista agrega valor de mercado?
- 7) Queira o Sr. Perito indicar qual o valor de mercado dos imóveis em questão.
- 8) Queira o Sr. Perito informar qual o método de avaliação utilizado para indicar o valor de mercado dos imóveis penhorados.

R: Os itens mencionados acima são detalhadamente abordados no Laudo de Avaliação. Portanto, não há necessidade de responder individualmente a cada quesito, pois todos estão contemplados no conteúdo do Laudo.

9. Considerações Finais:

O presente Laudo Técnico consta com 13 (treze) páginas, com esta última datada e assinada. Em anexo, relatório fotográfico, amostras e cálculos completos.

São Paulo, 16 de julho de 2024



Arq. Eng. Laura Teixeira Porto Reis
Cau: A62878-6
Crea: 5063222621

ANEXOS

Anexo 1 - Relatório Fotográfico

Anexo 2 - Amostras

Anexo 3 - Memorial de Cálculos

Relatório Fotográfico



Foto 1: Edifício Guanabara

