

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª
VARA CÍVEL - FORO REGIONAL XII – NOSSA SENHORA DO Ó - SP**

Processo nº 1000628-82.2018.8.26.0020

ALEXANDRE CUNHA SANTANA, engenheiro civil, CREA/SP Nº 50629877-84, nomeado nos autos da ação em epígrafe, que o **CONDOMÍNIO VIVERE CITY JARAGUÁ RESIDENCIAL CLUBE** ajuíza em face de **ARTHUR ANTÔNIO MOURA E OUTRO**, que corre por este R. Juízo e Cartório vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

SUMÁRIO

1 PRELIMINARES	3
2 VISTORIA.....	3
2.1 LOCALIZAÇÃO	3
2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO.....	6
2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	10
3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO.....	14
3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS.....	14
3.2 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO.....	15
3.2.1 CÁLCULO DOS FATORES	15
3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA.....	18
3.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.	19
3.2.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	20
3.2.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	21
4 CONCLUSÃO	22
5 ENCERRAMENTO.....	22
APÊNDICES.....	23
APÊNDICE I – ELEMENTOS.....	23
APÊNDICE II – HOMOGENEIZAÇÃO	24

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

1 PRELIMINARES

O presente trabalho visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista para venda do apartamento nº 51, do Edifício Belvedere – Bloco “A”, com direito ao uso de uma vaga de garagem, localizados no Condomínio Vivere City Jaraguá Residencial Clube, situado na Avenida Nossa Senhora da Paz, nº 193, Jaraguá, São Paulo/SP.

Para a avaliação do imóvel, o avaliando foi considerado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e restrições de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e outras.

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

2 VISTORIA

A vistoria foi realizada no dia 28/01/2022 e foi acompanhada pelo Sr. Ciro Lameira, síndico do condomínio, pelo Sr. Gleyson Alessandro, zelador do condomínio, e pelo Sr. Murilo Breno, filho da Sra. Maria do Rosário Moura (correquerida no processo).

2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se no Condomínio Vivere City Jaraguá Residencial Clube, localizado na Avenida Nossa Senhora da Paz, nº 193, Jaraguá, São Paulo/SP.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Figura 1: Localização do imóvel

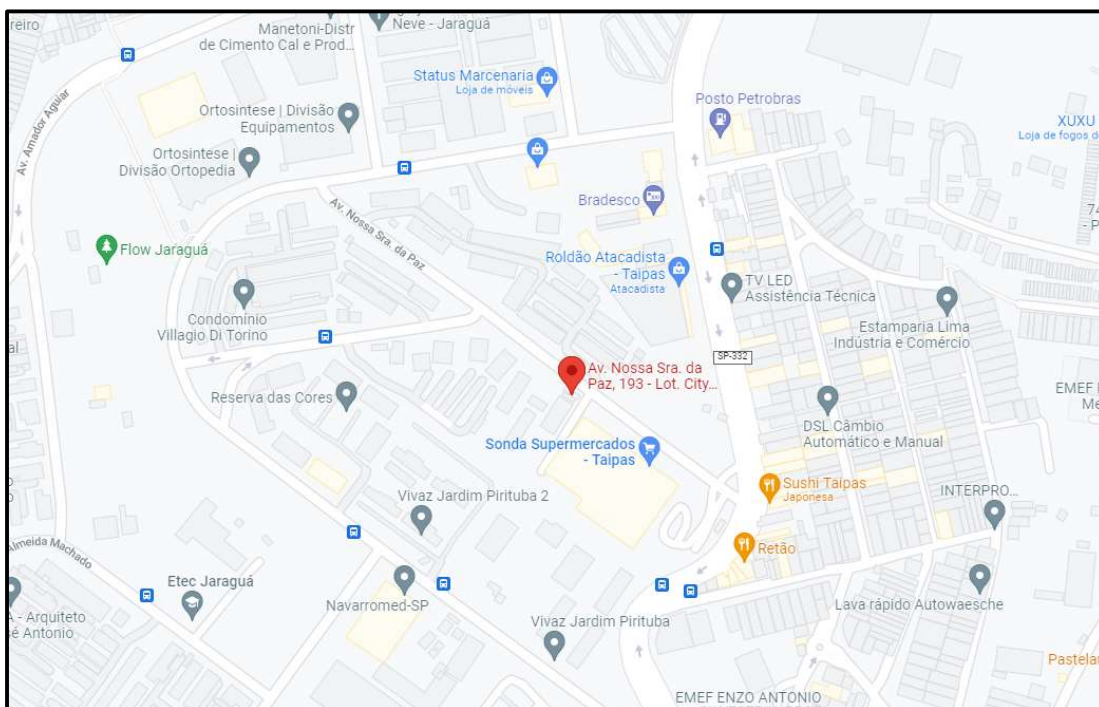
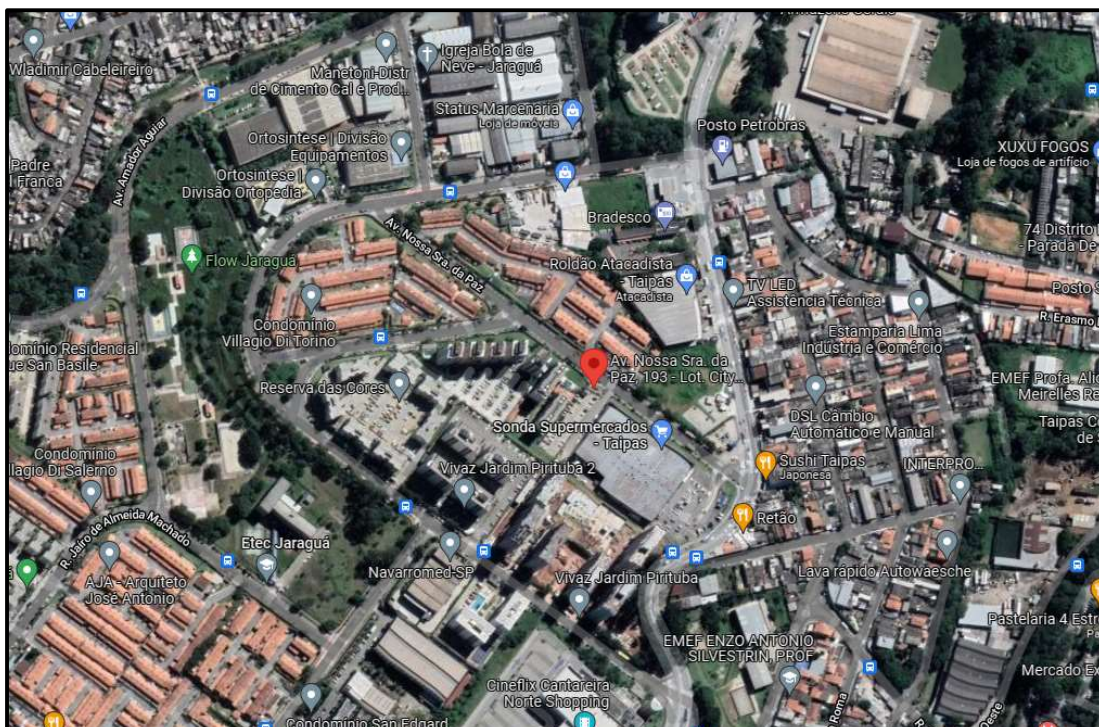


Figura 2: Vista aérea da localização do imóvel



ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

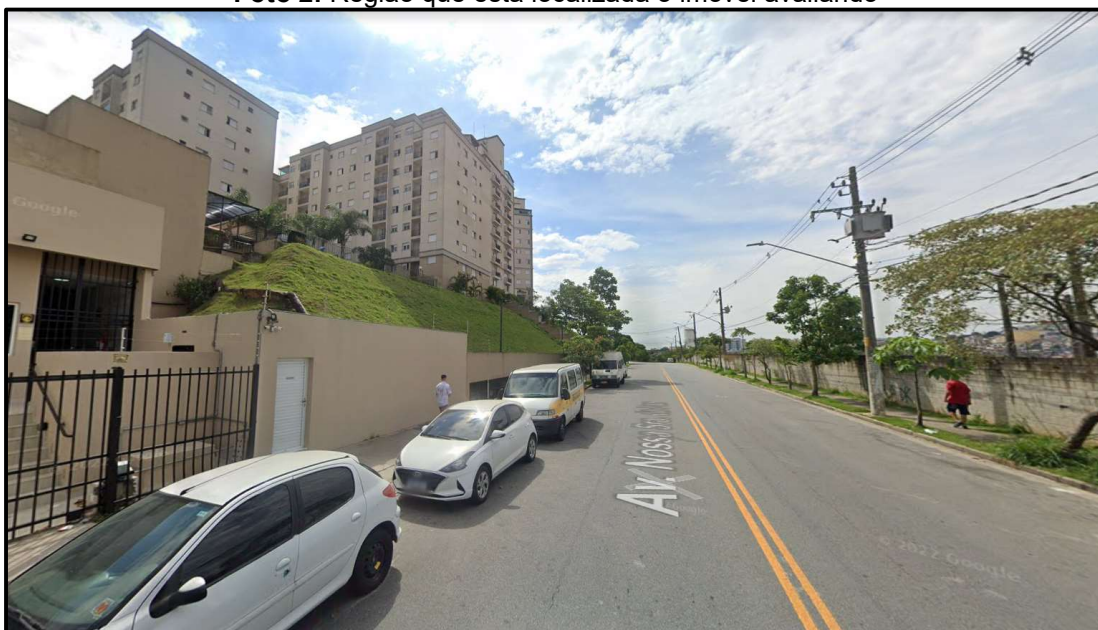
2.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região de classe média e média baixa onde se encontram, predominantemente, edifícios residenciais de padrão simples e médio. A região apresenta característica residencial e comercial dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais.

Foto 1: Região que está localizada o imóvel avaliando



Foto 2: Região que está localizada o imóvel avaliando



TEL: (11) 95022 6066 - EMAIL: ALEXANDRE.C.SANTANA@GMAIL.COM

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.3 CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO

O Condomínio Vivere City Jaraguá Residencial Clube é composto por duas torres e um edifício garagem. As torres são formadas por pavimento térreo e oito andares, destinadas a apartamentos, com 8 apartamentos por andar. O edifício garagem é composto por dois pavimentos de garagem, sendo um pavimento descoberto e o outro pavimento coberto.



Foto 3: Condomínio Vivere City Jaraguá Residencial Clube



Foto 4: Condomínio Vivere City Jaraguá Residencial Clube – Edifício Garagem – pavimento inferior

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

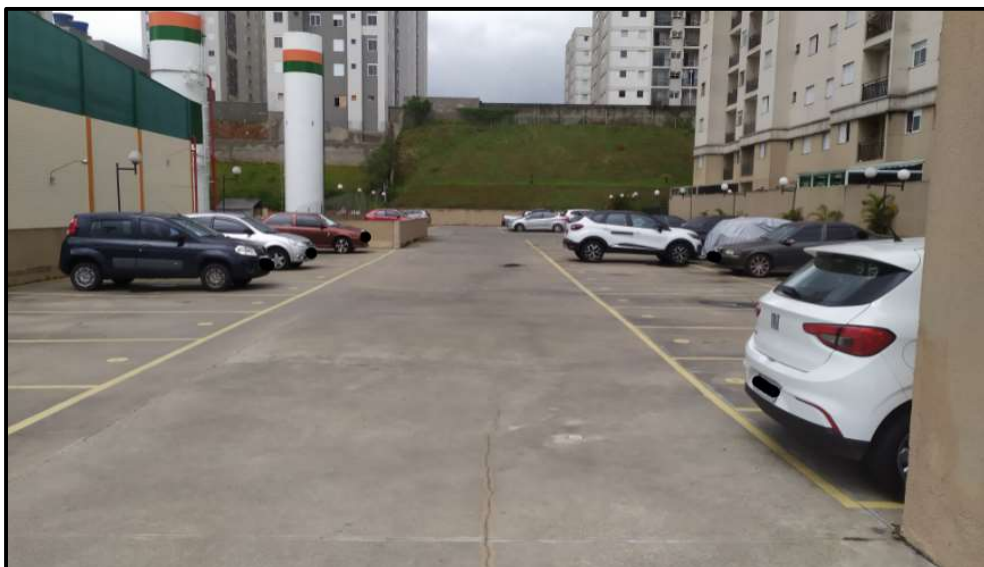


Foto 5: Condomínio Vivere City Jaraguá Residencial Clube – Edifício Garagem – pavimento superior

O pavimento térreo também é destinado a área de lazer, composta por salão de festas, 2 churrasqueiras, quadra poliesportiva, área de jogos, área de recreação infantil, academia e piscina.



Foto 6: Pavimento Térreo – Quadra poliesportiva



Foto 7: Pavimento Térreo – Área de jogos

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 8: Pavimento Térreo – Churrasqueira 1



Foto 9: Pavimento Térreo – Churrasqueira 2

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

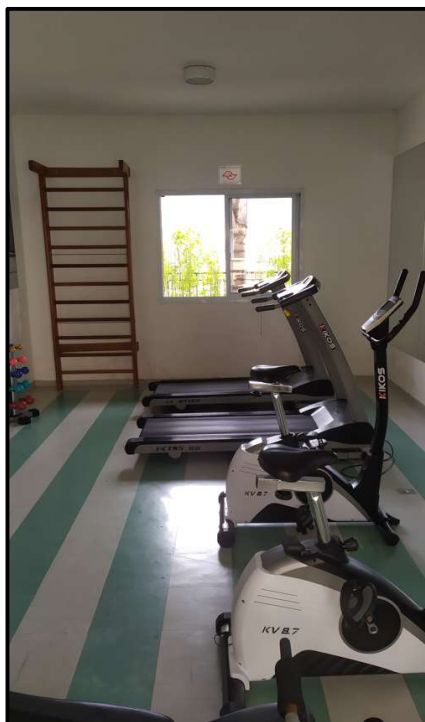


Foto 10: Pavimento Térreo – Academia

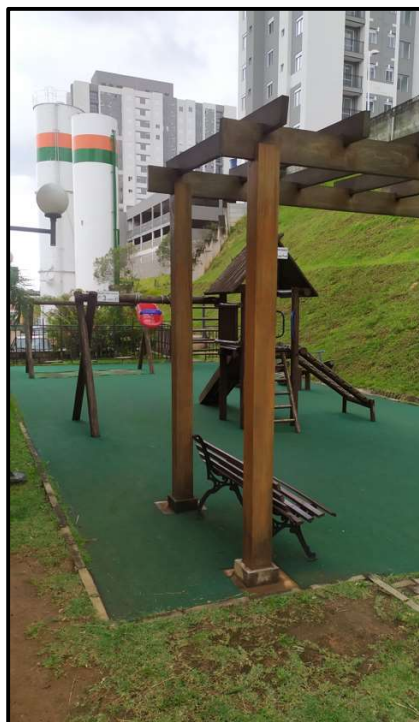


Foto 11: Pavimento Térreo –Área de recreação infantil



Foto 12: Pavimento Térreo – Salão de festas

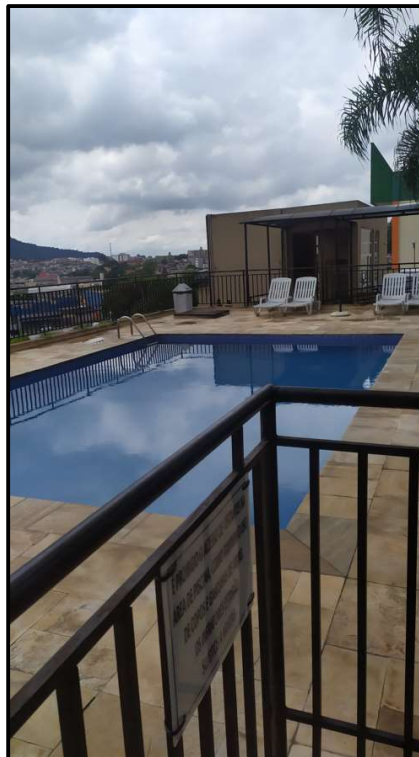


Foto 13: Pavimento Térreo – Piscina

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

2.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel avaliando é composto pelo apartamento nº 51 e uma vaga indeterminada no edifício garagem do condomínio. O imóvel avaliando está matriculado sob o número 163.124 do 16º Cartório de Registro de Imóveis da Capital e possui as seguintes características:

Área privativa coberta = 44,880 m²

Área comum coberta = 18,226 m²

Área comum descoberta = 34,915 m²

Área total = 98,021 m²

Fração ideal de terreno = 0,006931

Figura 3: Matrícula do imóvel avaliando

16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
 Vanda Nº de Oliveira Pereira Antunes da Cruz
 Oficial

thiago 557827 27/08/2020 16:09:27 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

16.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
 CNS 11.127 - 8

matrícula 163.124 ficha 1

São Paulo, 04 de fevereiro de 2.015.

IMÓVEL:- UNIDADE AUTONOMA Nº 51, localizada no 5º PAVIMENTO ou 5º ANDAR do "EDIFÍCIO BELVEDERE" - "BLOCO A" integrante do "VIVERE CITY JARAGUA RESIDENCIAL CLUBE", situado na Avenida Nossa Senhora da Paz nº 193, no 31º subdistrito Pirituba, contendo a área privativa coberta edificada de 44,880m², a área comum coberta edificada de 18,226m², total da área edificada de 63,106m², área comum descoberta de 34,915m² área total (construída + descoberta) de 98,021m², fração ideal do terreno de 0,006931, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (UMA) VAGA de garagem, localizada no térreo ou na garagem nível inferior do condomínio.

O apartamento 51, está localizado no 5º andar do bloco "A" (Edifício Belvedere) e é composto por sala, cozinha, área de serviço, dois quartos e banheiro. Atualmente o apartamento encontra-se no estado de conservação "d" ("entre regular e necessitando de reparos simples"), conforme critérios de classificação do estado de conservação do estudo "Índices de Unidades Padronizadas - IBAPE/SP - 2019".

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 14: Edifício Belverde – bloco “A”



Foto 15: Bloco “A” – Hall de elevadores do 5º andar



Foto 16: Apartamento 51 – Sala



Foto 17: Apartamento 51 – Sala

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 18: Apartamento 51 – Varanda da sala

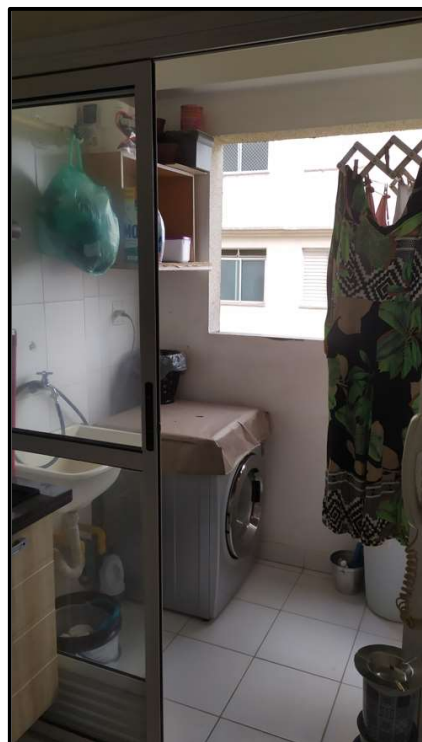


Foto 19: Apartamento 51 – Área de serviço



Foto 20: Apartamento 51 – Cozinha



Foto 21: Apartamento 51 – Quarto 1

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL



Foto 22: Apartamento 51 – Quarto 2



Foto 23: Apartamento 51 – Banheiro

A vaga de garagem pertencente ao apartamento é uma vaga indeterminada que é sorteada anualmente pelo condomínio. Atualmente a vaga de garagem do apartamento é uma vaga descoberta situada no pavimento superior do edifício garagem.



Foto 24: Edifício garagem – pavimento superior – vaga atualmente utilizada pelo apartamento 51

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

3 AVALIAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO

3.1 METODOLOGIA E CRITÉRIOS ADOTADOS

Para determinar o valor de mercado para venda do imóvel avaliando, este signatário utilizou as definições, determinações e orientações das normas ABNT NBR 14653-1:2019, ABNT NBR 14653-2:2011, “Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/2011” e o estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”.

Conforme item 8.5 da norma para avaliações de imóveis urbanos IBAPE: 2011, a escolha da metodologia a ser aplicada em uma avaliação deve ser “Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado”.

A avaliação do valor de mercado de um imóvel é feita preferencialmente por comparação direta, conforme observado no item 8.1.1 da norma ABNT NBR 14653-2:2011:

“8.1 Procedimentos gerais

8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

(Fonte: Norma ABNT NBR 14.653-2:2011)

Em pesquisa de mercado na região, este signatário obteve 5 elementos com características próximas às do imóvel avaliando. Seguindo as recomendações normativas, este signatário optou pela utilização do método comparativo direto por tratamento por fatores para a avaliação do imóvel. Os elementos comparativos estão indicados no Apêndice I deste laudo.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

3.2 AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL AVALIANDO

A utilização do método comparativo direto com tratamento por fatores consiste na utilização de fatores que valorizam ou desvalorizam os elementos obtidos por pesquisa de mercado, em função de suas características, em comparação com as características de um imóvel paradigma. Através desta homogeneização de valores é possível comparar os valores e determinar o valor de mercado para a venda do imóvel avaliando.

3.2.1 CÁLCULO DOS FATORES

Para esta avaliação foram estudadas as seguintes variáveis:

- Fator Oferta;
- Fator Padrão Construtivo;
- Fator Obsolescência;

Fator Oferta (Fo)

A norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP:2011 prevê a utilização do fator oferta de 0,9 para ajuste dos valores dos elementos da pesquisa de mercado:

“A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação,

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).”

Fonte: Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos:2011, item 10.1

Fator Oferta = 0,9

Fator Padrão Construtivo

O Fator Padrão Construtivo pode ser obtido através da tabela dos coeficientes do estudo “Índices de unidades padronizadas”, publicado pelo IBAPE/SP em 2019:

Figura 4: Coeficientes de padrão construtivo do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”

Classe	Classe	Padrão	IUP		
			Mínimo	Médio	Máximo
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,180	3,533	3,827
			Com elevador 3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 3,828	4,218	4,640
			Com elevador 4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,377	5,974	6,572
			Com elevador 6,144	6,827	7,089
		1.1.5- Padrão Fino	7,090	7,410	7,983
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	1.1.6- Padrão Luxo	7,984	8,683	9,551
		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 3,378	3,753	4,013
			Com elevador 3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 4,014	4,330	4,763
			Com elevador 4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 5,206	5,784	6,363
			Com elevador 5,768	6,371	7,072
		2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,929	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,376	-

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Fator Obsolescência

O Fator Obsolescência pode ser calculado conforme fórmula a seguir:

$$Fob = R + K \times (1-R)$$

Onde,

Fob = Fator de obsolescência, de acordo com o estado de conservação e idade estimada do imóvel:

R = Valor Residual (Tabela 1 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”).

K = Coeficiente de Ross/Heideck, (Tabela 2 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”), entrando na tabela com os valores de Ec e da %V:

Ec = Estado de conservação (Quadro “A” do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”).

% V = idade em % da vida referencial

% V = idade estimada ÷ vida útil

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Figura 5: Tabela 2 do estudo “Índices de unidades padronizadas - IBAPE/SP - 2019”

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290

3.2.2 SITUAÇÃO PARADIGMA

Para determinação das características do imóvel paradigma foram adotadas as características do imóvel avaliando descritas a seguir:

Fator Padrão construtivo do imóvel avaliando (Fc):

$$Fc = 4,573$$

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Fator Obsolescência do imóvel avaliando (Fob):

$$Fob = R + K \times (1-R)$$

$$Fob = 0,20 + 0,8573 \times (1-0,20)$$

$$Fob = 0,886$$

Fob = Fator de obsolescência, de acordo com o estado de conservação e idade estimada do imóvel

Dados:

Idade estimada (Ie) = 7 anos

Idade Referencial (Ir) = 60 anos

Idade em % da vida referencial (I%) = 12%

Estado de Conservação (Ec) = "d"

Coefficiente de Ross/Heideck (K) = 0,8573

Valor Residual (R) = 20%

3.2.3 HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS E SANEAMENTO AMOSTRAL.

Os cálculos de homogeneização das amostras e saneamento amostral estão indicados no apêndice II deste laudo.

Os valores unitários dos elementos comparativos foram homogeneizados através da utilização dos fatores calculados para cada elemento e foram calculados através da expressão a seguir:

$$Vu = Vo \times Fo \times \{1 + [(Fc-1) + (Fob - 1)]\}$$

Onde,

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

Vu= Valor Básico unitário do elemento (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta (ou preço observado)

Fo = Fator Oferta;

Fc = Fator Padrão Construtivo;

Fob = Fator de obsolescência.

Em seguida à homogeneização de todos os elementos com os fatores validados, foi realizado o saneamento da amostra, com a exclusão dos elementos até que todos estivessem dentro do intervalo admissível (+/- 30% em torno da última média). Através do saneamento amostral foi concluído que todos os elementos estão situados dentro do intervalo admissível e, conforme orientação normativa, todos os elementos foram utilizados.

3.2.4 VALOR UNITÁRIO DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Com o saneamento da amostra realizado, foi calculada a média dos valores unitários homogeneizados e obtido o valor unitário para venda de um apartamento padrão com as características do imóvel paradigma:

$V_{up} = M_{vuhe}$

$V_{up} \text{ (Fev/2022)} = \text{R\$ } 5.514,71/\text{m}^2 \text{ (Fev/2022)}$

Onde:

V_{up} = Valor Unitário do Paradigma

M_{vuhe} = Média aritmética dos valores unitários homogeneizados dos elementos da pesquisa.

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

3.2.5 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor de mercado para a venda do apartamento 51, com direito ao uso de uma vaga de garagem, pode ser obtido através da expressão:

$$Va = Vup \times Acc$$

$$Va = 5.514,71 \times 44,88$$

$$Va = R\$ 247.500,00$$

Valor de mercado para venda do Imóvel = R\$247.500,00 (duzentos e quarenta e sete mil e quinhentos reais)

Data base: Fevereiro/2022

Onde,

Va = Valor de mercado do Imóvel Avaliando (R\$);

Vup = Valor Unitário do Imóvel Paradigma (R\$/m²);

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

4 CONCLUSÃO

Valor de mercado para venda do imóvel sub judice (fevereiro/2022):

DESCRIÇÃO	VALOR	
Imóvel Avaliando: Apartamento nº 51, do Bloco "A", com direito ao uso de uma vaga de garagem, do Condomínio Vivere City Jaraguá Residencial Clube (Matrícula 163.124 do 16º CRI da Capital)	R\$ 247.500,00	Duzentos e quarenta e sete mil e quinhentos reais.

5 ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico consta de 24 (vinte e quatro) páginas. Consta também de dois Apêndices com amostras e cálculos.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2022.

Eng. Alexandre Cunha Santana

ALEXANDRE CUNHA SANTANA
ENGENHEIRO CIVIL

APÊNDICES

APÊNDICE I – ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto	Nº	Dados	Foto
1	Endereço: Avenida Nossa Senhora da Paz, nº 193 Fonte: Abivel Imóveis (11) 2936-9751		5	Endereço: Avenida Nossa Senhora da Paz, nº 193 Fonte: Norte Lar imóveis (11) 3972-0000	
2	Endereço: Avenida Nossa Senhora da Paz, nº 193 Fonte: FMI Negócios Imobiliários (11) 4750-6814				
3	Endereço: Avenida Nossa Senhora da Paz, nº 193 Fonte: Sena Imóveis (11) 2158-1700				
4	Endereço: Avenida Nossa Senhora da Paz, nº 193 Fonte: Alberto Salles - Corretor autônomo (11) 2776-4121				

PESQUISA				FATOR OFERT A	PADRÃO CONSTRUTIVO	IDADE ESTIMADA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Elemento	Valor (R\$)	Área Útil (m²)	qu (R\$/m²)				
Imóvel Avaliando	-	44,88	-	-	Padrão simples (superior)	7	d
Elemento amostral 1	286.000,00	44,88	6.372,55	0,90	Padrão simples (superior)	7	d
Elemento amostral 2	280.000,00	44,88	6.238,86	0,90	Padrão simples (superior)	7	d
Elemento amostral 3	264.000,00	44,88	5.882,35	0,90	Padrão simples (superior)	7	d
Elemento amostral 4	275.000,00	44,88	6.127,45	0,90	Padrão simples (superior)	7	d
Elemento amostral 5	270.000,00	44,88	6.016,04	0,90	Padrão simples (superior)	7	d