

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO**

PROCESSO	: N° 1022636-13.2018.8.26.0001
CARTÓRIO	: 9º OFÍCIO CÍVEL
AÇÃO	: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS
EXEQUENTE	: CONDOMÍNIO VILLAGE HOUDA
EXECUTADO	: SÉRGIO FAOUR AUAD

LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO,
engenheira civil, perita judicial, CREA nº 5069745235, intimado nos autos da presente ação,
vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar o LAUDO DE
AVALIAÇÃO.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Valor de Venda de Imóvel

**PROCESSO
CARTÓRIO
AÇÃO**

**EXEQUENTE
EXECUTADO**

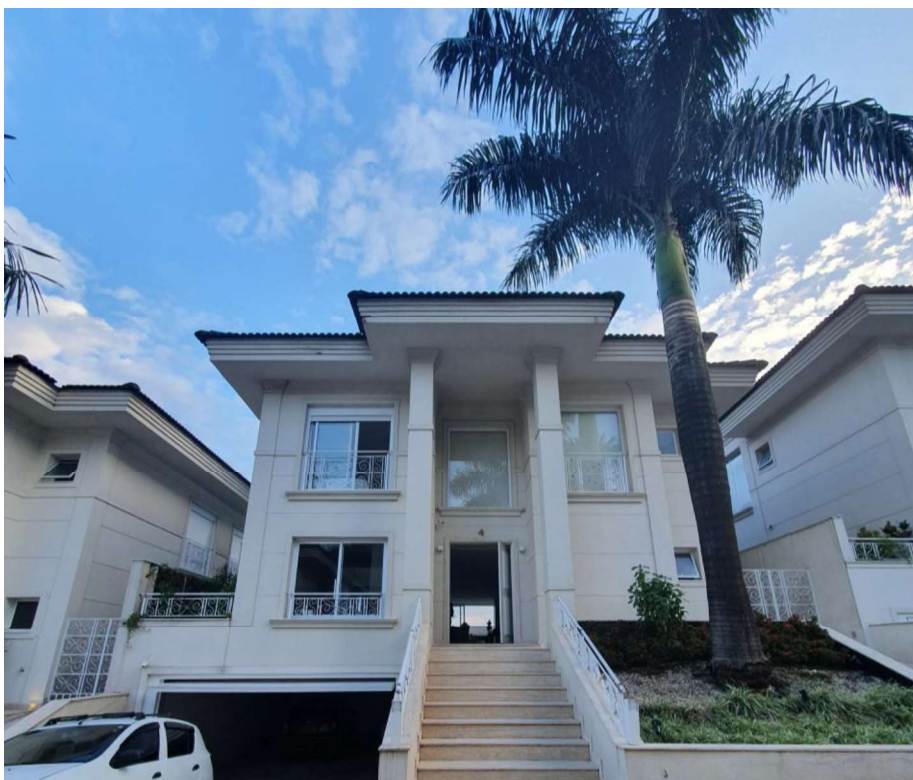
**: N° 1022636-13.2018.8.26.0001
: 9º OFÍCIO CÍVEL
: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
DESPESAS CONDOMINIAIS
: CONDOMINIO VILLAGE HOUDA
: SÉRGIO FAOUR AUAD**

RESUMO

Motivo do Laudo de Avaliação: Penhora de imóvel

Objetivo do Laudo de Avaliação: Valor de Venda do Imóvel

Data Avaliação: Mês de abril de 2022



Objeto: Casa nº 04 à Avenida Nova Cantareira, nº 4.264, no Condomínio Village de Houda, CEP 02340-001 Tucuruvi – São Paulo / SP.

Matrícula: Nº 249.938 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (folhas 471 a 476 dos Autos)

Valor: R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais)

1- PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real valor de mercado de venda do imóvel localizado à Avenida Nova Cantareira, nº 4264, casa 04 em Tucuruvi de São Paulo - SP, conforme aponta a matrícula 249.938 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

A signatária é nomeada através da Decisão junto à folha 656 dos Autos para a realização da Perícia avaliatória para penhora do imóvel – Termo de Penhora junto às folhas 129. As partes do processo não indicaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos.

A vistoria do imóvel foi realizada no dia **31 de março de 2022, quinta-feira**, às 07h00, com a presença do executado Sergio Faour Auad e sem representantes da parte do Exequente.

Admitem-se verdadeiros os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais e o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

A presente avaliação esta de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1: 2011 “Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais”, ABNT NBR 14653-2: 2011 “Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011” e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

2- VISTORIA

2.1. Características da região

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos disponíveis no município: redes de água, esgoto, águas pluviais, iluminação pública e domiciliar, comunicações, pavimentação, guias e sarjetas de concreto, bem como todos os serviços comunitários.

O imóvel está localizado na Avenida Nova Cantareira, nº 4264 - uma das principais vias de ligação do bairro com diversos tipos de comércios e serviços.

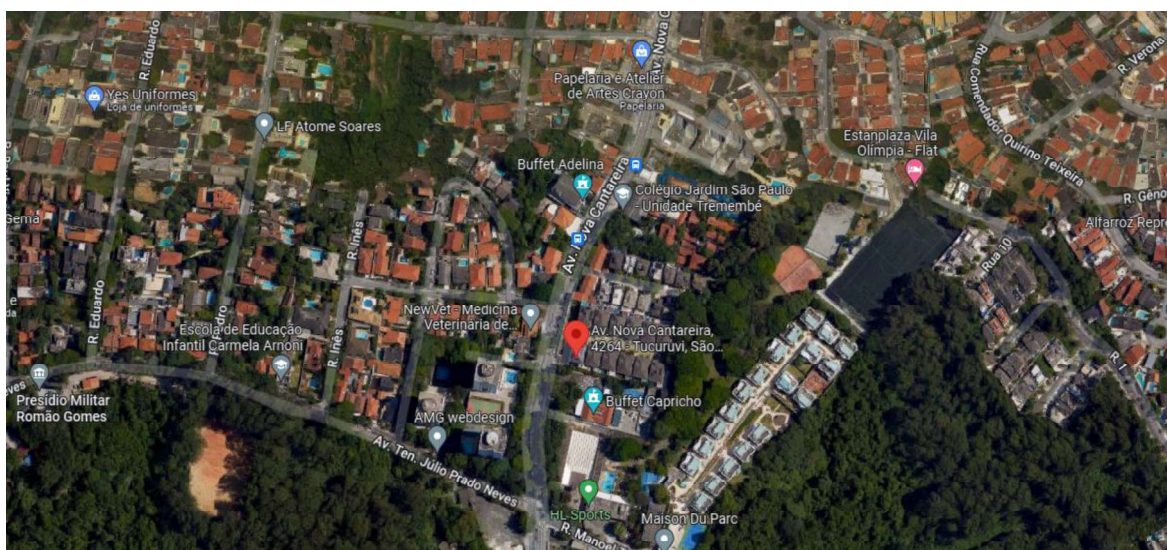


Imagem 01: Mapa da região do imóvel avaliando.
(Fonte: Google Maps)

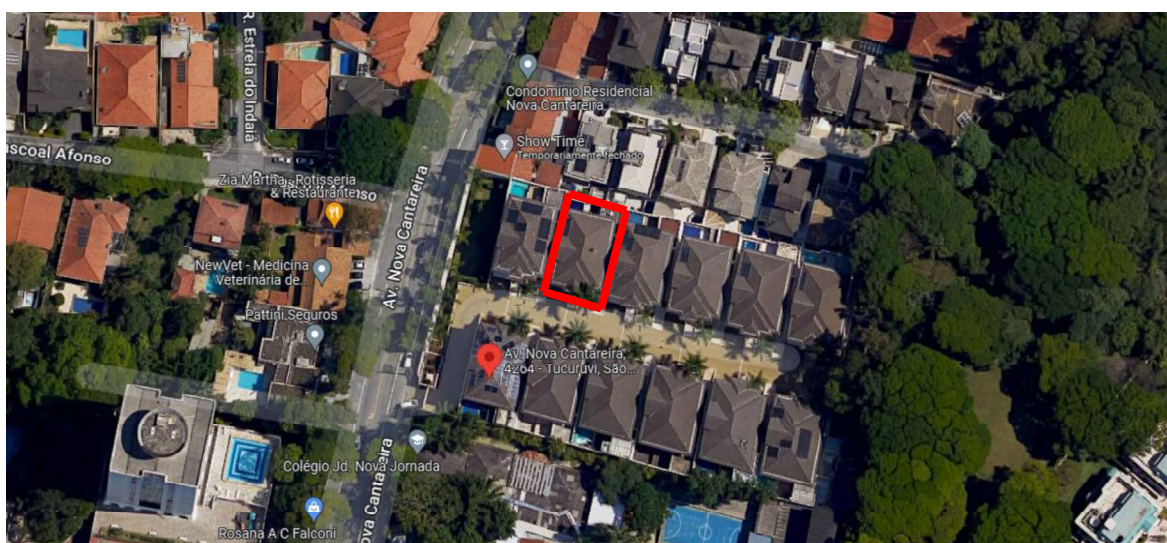


Imagem 02: Mapa de satélite do condomínio do imóvel avaliando.
(Fonte: Google Maps)

2.2. Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando é a casa 4 dentro de um condomínio de 12 casas iguais. O SQL do imóvel é 070.337.0691-1 com 515,00 m² de área construída conforme certidão de dados cadastrais no anexo I.



Imagem 03: Foto da frente do imóvel avaliando.



Imagem 04: Ambiente da entrada com sala integrada.

A casa tem garagem na parte de baixo com dependências de empregada e lavanderia, térreo com sala integrada na cozinha, lavabo, piscina e área gourmet externa, e no primeiro andar são 4 suítes, sendo a suíte principal com varanda e closet. A casa possui detalhes de revestimentos, pisos e louças.



Imagem 05: Sala de estar.



Imagem 06: Cozinha.

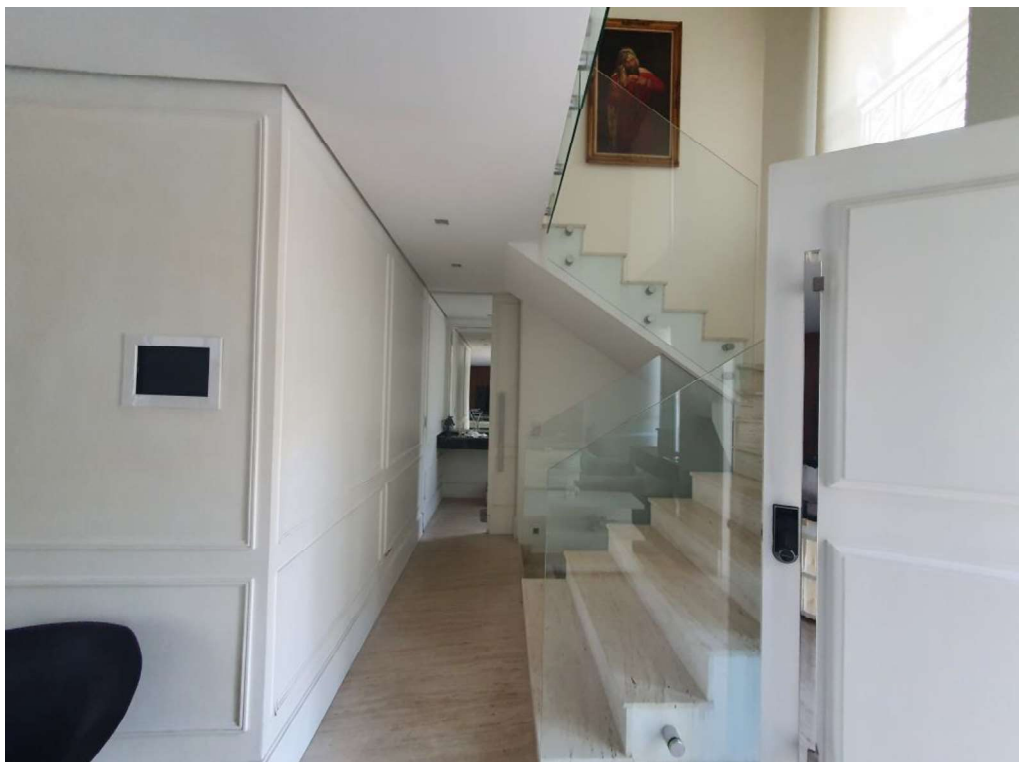


Imagem 07: Escada.

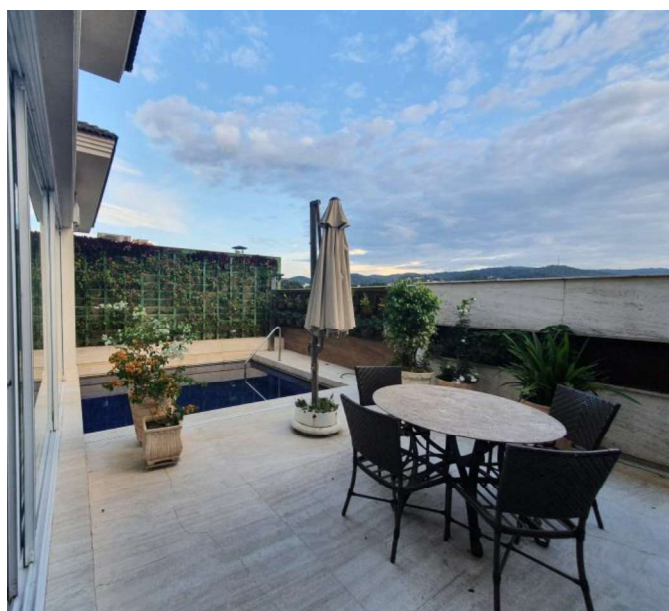


Imagem 08: Piscina.



Imagem 09: Área Gourmet.



Imagem 10: Suíte.

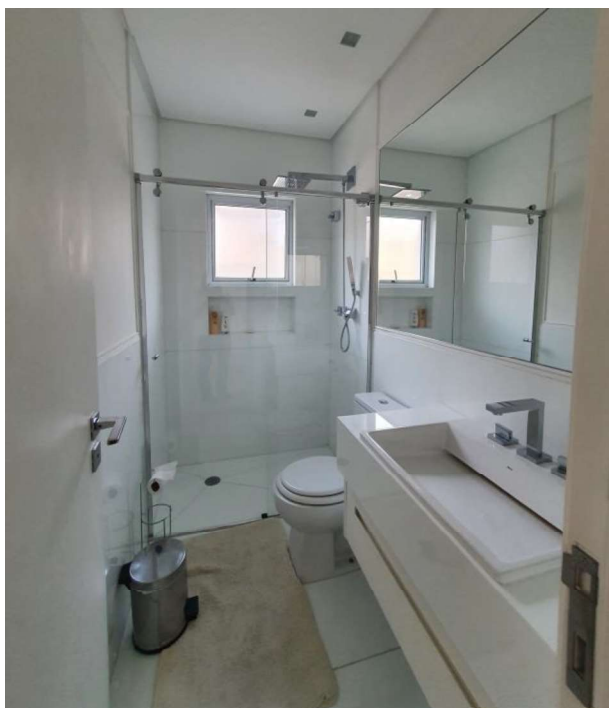


Imagem 11: Banheiro.



Imagem 12: Suíte 2.

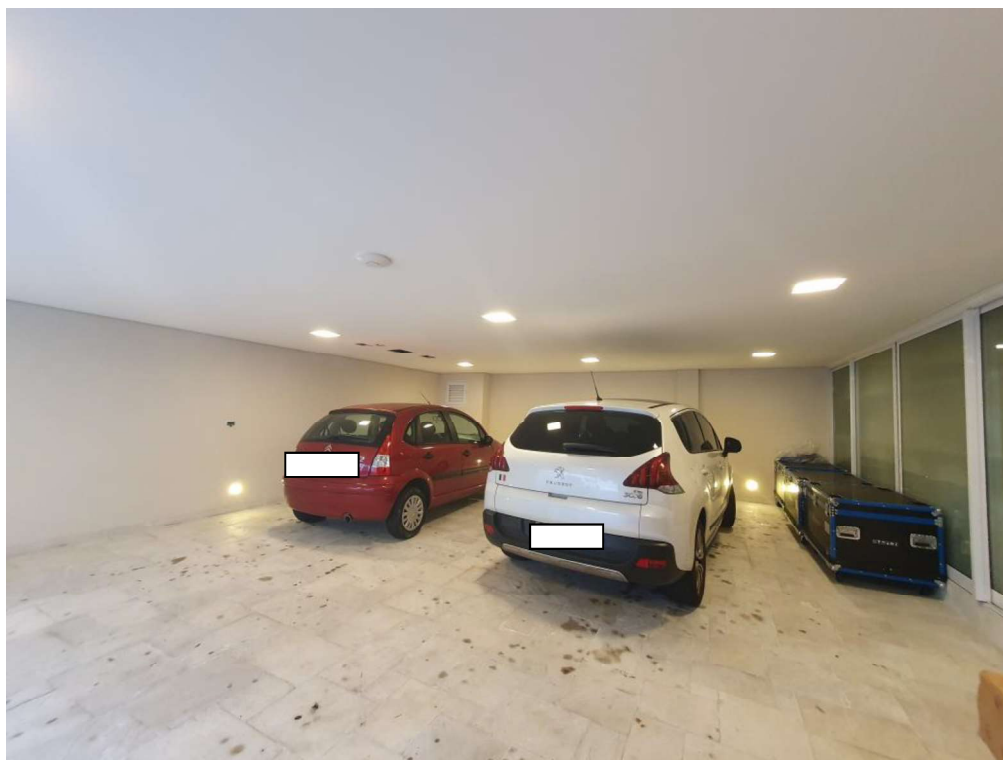


Imagem 13: Garagem para 4 carros.

O Padrão das construções deste imóvel foi definido conforme Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP e classificado como:

Casa Padrão Fino com índice médio de 3,865

A construção, que foi apresentada nas fotos, teve suas condições de conservação enquadradas na referência **C – Regular** conforme Quadro 1 da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP e apresenta uma depreciação de 2,52%.

C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
---	---------	------	---

3- AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia e critérios adotados

3.1.1 Avaliação do valor de venda do imóvel

A avaliação do imóvel foi realizada através do **Método Comparativo Direto**, pela técnica de tratamento por fatores, em consoante à Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região do imóvel avaliando por meio da homogeneização das características dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma, que é determinada pelo próprio elemento avaliando e normas avaliatórias levando em consideração as valorizações e desvalorizações das variáveis.

Os fatores obrigatórios pela norma e utilizados na avaliação foram:

- a) Fator Oferta
- b) Fator Localização
- c) Fator Área
- d) Fator Padrão Construtivo
- e) Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação

A descrição da aplicação dos fatores está apresentada no Apêndice II deste Laudo.

3.2 Avaliação do Imóvel

3.2.1 Valor Unitário Básico

O valor unitário homogeneizado calculado no Apêndice III deste Laudo resultou em:

Valor Unitário de Venda: **R\$ 10.597,59/ m²**

3.2.2 Cálculo do Valor de Venda (Vv)

O valor do imóvel é dado pelo produto da área, informação retirada da matrícula e seu valor unitário básico respectivo obtido no item anterior.

$Va = \text{Área} \times \text{Valor Unitário Básico}$

$Va1 = 515,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 10.597,59/\text{m}^2 = Va = \text{R\$ } 5.457.756,63 = \text{arredondando para}$
R\$ 5.400.000,00

5. CONCLUSÃO

A perita signatária concluiu que para o mês de abril de 2022 o imóvel objeto – casa de nº 4 em condomínio, localizado à Avenida Nova Cantareira, nº 4264 – tem o valor de venda:

R\$ 5.400.000,00 (cinco milhões e quatrocentos mil reais).

ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 13 (treze) folhas, digitadas de um só lado.

Acompanham 3 (três) apêndices e 1 (um) anexo.

Luna Domingues de Andrade Rebello

Engenheira Civil
Perita Judicial

São Paulo, 26 de abril de 2022

APÊNDICE I

CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fatores Homogeneizantes Obrigatórios

1.1 Fator oferta (Ff)

Elementos providos de oferta devem ter um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

1.2 Fator localização (FI)

Para a transposição de valores de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avaliando tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (ILa) e no denominador, o do imóvel comparativo (ILe).

1.3 Fator área (Fa)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$Ah = [(Ae / Aa)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

Ah = Área homogeneizada

Ae = Área do elemento comparativo

Aa = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$Ae - Aa \leq 30\% \rightarrow 1/4 \quad \text{e} \quad Ae - Aa > 30\% \rightarrow 1/8$$

1.4 Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

Os elementos comparativos foram homogeneizados segundo o método Ross/Heidecke que leva em conta obsolescimento, tipo de construção e acabamento, além do estado de conservação da edificação.

$$Foc = R + K * (1-R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão da edificação

K = coeficiente Ross/Heidecke de estado de conservação da edificação

1.5 Fator padrão construtivo do prédio (Fpc)

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função do padrão construtivo dos prédios, com o emprego dos coeficientes previstos no estudo Edificações – Valores de Venda – 1987 – Versão 2002.

2. Validações

Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, obsolescência e padrão construtivo) devem ser testados, e suas condições de homogeneização verificadas e comprovadas através da redução de coeficiente de variação. Conforme previsto no item 4 do 10.6 da Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2011.

3. Saneamento da amostra

Após as validações dos fatores é feita uma homogeneização dos valores somente com os fatores que reduziram o coeficiente de variação da amostra.

Com isso é realizada o saneamento da amostra final, onde todos os valores devem estar dentro de faixa de +/- 30% média da amostra.

APÊNDICE II

ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

Fonte de Informação	Mirante imóveis - Nevair (11) 99218-0666
Data	Abril de 2022 (oferta)
Localização	Condomínio do imóvel avaliando
Área	515,00
Padrão Construtivo - Índice	3,865
Estado de conservação	(c) regular
Valor de Venda	R\$ 6.490.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

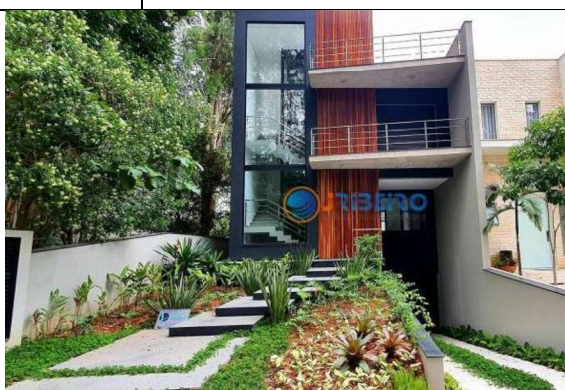
Fonte de Informação	Escodelar I. Imobiliária - Cristiane (11) 2476-1887
Data	Abril de 2022 (oferta)
Localização	Condomínio do imóvel avaliando
Área	515,00
Padrão Construtivo - Índice	3,865
Estado de conservação	(c) regular
Valor de Venda	R\$ 5.950.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

Fonte de Informação	Escodelar I. Imobiliária - Cristiane (11) 2476-1887
Data	Abril de 2022 (oferta)
Localização	Condomínio do imóvel avaliando
Área	515,00
Padrão Construtivo - Índice	3,865
Estado de conservação	(c) regular
Valor de Venda	R\$ 6.900.000,00

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

Fonte de Informação	Julio Ribeiro dos Santos (11) 95333-3000
Data	Abril de 2022 (oferta)
Localização	Avenida Nova Cantareira, 3924 – condomínio vizinho ao avaliando
Área	600,00
Padrão Construtivo - Índice	3,865
Estado de conservação	(a) Edificação nova
Valor de Venda	R\$ 5.999.000,00



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

Fonte de Informação	Paulo Henrique Imóveis (11) 95965-3295
Data	Abril de 2022 (oferta)
Localização	Avenida Nova Cantareira, 3912 – condomínio vizinho ao avaliando
Área	500,00
Padrão Construtivo - Índice	3,865
Estado de conservação	(c) regular
Valor de Venda	R\$ 6.000.000,00



APÊNDICE III

CÁLCULOS DE AVALIAÇÃO

Luna Domingues de Andrade Rebello
Engenheira Civil

Tabela de homogeneização:

#	Valor ofertado ou negociado	Por Oferecimento	Área	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Localização - FI			Fator de adequação ao obsolescência e conservação - Foc					Fator Área			Fator Padrão Construtivo			Fator Resultante
					Índice Fiscal	Fator Localização	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Coef. Residual	Coef. De Hoss/Heideck	Fator - Foc	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Def. Exponete	Fator Área	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Valor Padrão Construtivo	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Vu Final Homogeneizado (R\$/m²)	
	V0	Ff	At	Vo	If	FI	Vu1	R	K	Foc	Vu2	Ae-Aa	Ah	Vu3	Fpc		Vu4	Vu	
adigma			515,00		R\$ 1,00			0,2	0,9093	0,927		515			3,865				
1	R\$ 6.490.000,00	0,9	515,00	R\$ 11.341,75	R\$ 1,00	1,00	R\$ 11.341,75	0,2	0,9093	0,927	R\$ 11.341,75	0%	1,000	R\$ 11.341,75	3,865	1,000	R\$ 11.341,75	R\$ 11.341,75	1,00
3	R\$ 5.950.000,00	0,9	515,00	R\$ 10.398,06	R\$ 1,00	1,00	R\$ 10.398,06	0,2	0,9093	0,927	R\$ 10.398,06	0%	1,000	R\$ 10.398,06	3,865	1,000	R\$ 10.398,06	R\$ 10.398,06	1,00
4	R\$ 6.900.000,00	0,9	515,00	R\$ 12.058,25	R\$ 1,00	1,00	R\$ 12.058,25	0,2	0,9093	0,927	R\$ 12.058,25	0%	1,000	R\$ 12.058,25	3,865	1,000	R\$ 12.058,25	R\$ 12.058,25	1,00
5	R\$ 5.999.000,00	0,9	500,00	R\$ 10.798,20	R\$ 1,00	1,00	R\$ 10.798,20	0,2	0,9898	0,992	R\$ 10.097,07	-3%	0,993	R\$ 10.718,70	3,865	1,000	R\$ 10.798,20	R\$ 10.017,57	0,93
6	R\$ 6.000.000,00	0,9	600,00	R\$ 9.000,00	R\$ 1,00	1,00	R\$ 9.000,00	0,2	0,9327	0,946	R\$ 8.821,93	17%	1,039	R\$ 9.350,36	3,865	1,000	R\$ 9.000,00	R\$ 9.172,30	1,02
Média				R\$ 10.719,25			R\$ 10.719,25				R\$ 10.543,41			R\$ 10.773,42			R\$ 10.719,25	R\$ 10.597,59	
Desvio Padrão				R\$ 832,68			R\$ 832,68				R\$ 832,68			R\$ 832,68			R\$ 832,68	R\$ 832,68	
Coef. Variação				7,77%			7,77%				7,90%			7,73%			7,77%	7,86%	

Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III.

ANEXO I

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 070.337.0691-1

Local do Imóvel:

AV NOVA CANTAREIRA, 4264 - CS 4
VILLAGGIO HOUDA CEP 02340-001
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

AV NOVA CANTAREIRA, 4264 - CS 4
VILLAGGIO HOUDA CEP 02340-001

Contribuinte(s):

CNPJ 62.237.367/0001-80 BRAZILIAN MORTGAGES COMPANHIA HIPOTECARIA
CPF 093.152.868-20 SERGIO FAOUR AUAD

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	6.001	Testada (m):	60,30
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0832
Área total (m²):	6.001		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	515	Padrão da construção:	1-E
Área ocupada pela construção (m²):	2.000	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2014		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.842,00
- da construção:	2.021,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	581.698,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	978.367,00
Base de cálculo do IPTU:	1.560.065,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 11/07/2022, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 12/04/2022

Número do Documento: 2.2022.003342702-8

Solicitante: LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO (CPF 381.709.248-20)