

Laudo de Avaliação

Ação de Execução de Título Extrajudicial
Registro nº 1005551-63.2018.8.26.0405
7.º Ofício Cível - Comarca de Osasco

Requerente: Residencial Metropolitan Osasco

Requeridos: Larissa Cristina Alves de Jesus e
Wagner Dias de Jesus

-----*-----*-----*

I- Preliminares

O presente trabalho tem por objetivo avaliar um apartamento descrito no Auto de Penhora e Depósito de fls 80 dos autos, localizado no endereço Av. José Lourenço, nº 430 - Jaguaribe, em Osasco-SP, constituído do apartamento nº 12 do Bloco 01, situado no 1.º pavimento - Edifício Progress.

Por r. despacho de fls 78, foi nomeado Perito Avaliador o Engenheiro José Flávio Guedes, signatário do presente Laudo.

II- Vistoria

Da vistoria realizada no apartamento, o relatório é o seguinte:

II.1- Localização e Descrição do Imóvel

O imóvel objeto da avaliação é constituído de um apartamento de n^o 12 localizado no 1^o pavimento do Edifício Progress, com endereço Av. José Lourenço, n^o 430, Jaguaribe, em Osasco-SP.

De acordo com a Matrícula n^o 125.678 de fls. 74 dos autos, referido apartamento tem área privativa real de 68,990m², área comum real de 49,219m², totalizando 118,209m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,5313% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio, com direito à uma (01) vaga indeterminadas na garagem e com auxílio de manobristas, tudo como descrito a seguir:

Área privativa (68,990m²)

Sala- porta de madeira frisada, piso sem revestimento, porta de correr de alumínio anodizado branco com vidros lisos para a varanda, forro de laje, paredes e forro revestidos com gesso e pintura em látex.

Varanda- piso revestido com cerâmica, guarda-corpo metálico de tubos de alumínio anodizado branco, forro de laje, paredes e forro revestidos com textura e pintura em látex.

Cozinha- piso revestido com cerâmica, s/pia, porta de correr de alumínio anodizado/vidro para a varanda/área de serviço parede molhada com revestimento cerâmico até o teto, forro de laje, paredes e forro revestidos com gesso e pintura em látex.

Área de Serviço- tanque de louça, forro de laje revestido com gesso, paredes revestidas na área molhada com azulejos até o teto, o restante com gesso e pintura em látex.

Banheiro Social- porta lisa de madeira, janela maxim-air de alumínio anodizado, piso revestido com cerâmica, paredes revestidas na área de banho com cerâmicas até o teto, s/box, louças sanitárias brancas, forro de laje, paredes e forro revestidos com gesso e pintura em látex.

Circulação- piso sem revestimento, forro de laje, paredes e forro revestidos com gesso e pintura em látex.

1 Suíte- porta lisa de madeira, piso s/revestimento, janela de correr com vidro liso e persiana de alumínio, forro de laje, paredes e forro revestidos com gesso e pintura em látex.

Banheiro da Suíte- porta lisa de madeira, janela maxim-air de alumínio anodizado, piso revestido com cerâmica, paredes revestidas na área de banho com cerâmicas até o teto, s/box, louças sanitárias brancas, forro de laje, paredes e forro revestidos com gesso e pintura em látex.

2 Dormitórios- porta lisa de madeira, piso s/revestimento, janela de correr com vidro liso e persiana de alumínio, forro de laje, paredes e forro revestidos com gesso e pintura em látex.

Área Comum (49,219m²)

Hall do andar- piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com gesso e pintura látex, forro de laje revestido com gesso e pintura em látex.

Escadaria- piso cimentado revestido com tinta Novacor, paredes e forro revestidos com emboço e pintura em látex.

Hall Social e acesso ao elevador - piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com gesso e pintura em látex.

Átrio- ou átrium: coberto com placas de vidros lisos transparentes em 2 águas, piso revestido com cerâmica, paredes revestidas com textura e pintura em látex.

O Condomínio é constituído de 2 blocos de edifícios contendo cada um térreo mais 17 pavimentos com 5 apartamentos por andar e ainda: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardins, piscinas infantil/adulto, playground, quadra poliesportiva, sauna seca, áreas para churrasco/forno pizza, gás encanado, vagas na garagem p/autos para visitas. Para o presente apartamento 2 vagas no estacionamento.

O apartamento totaliza 68,990m², idade de 1 ano e estado de novo.

Pelo padrão construtivo descrito, o apartamento enquadra-se em “Apartamento de Padrão Médio Com Elevador”.

Para efeito de cálculos será utilizada a área privativa medindo 68,990m².

Relatório Fotográfico**Foto 1** - Vista da fachada da do Condomínio.**Foto 2** - Vista parcial do Átrio/Atrium. Aos fundos, a portaria.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934

Membro Titular do IBAPE - N.º 253



Foto 3 – A foto mostra o Perito no Átrio/Atrium e aos fundos a entrada para o Hall Social do Edifício Progress.



Foto 4 – Vista parcial da cozinha e da sala do apartamento



Foto 5 – Vista parcial da suíte.



Foto 6 – Vista parcial do banheiro social.



Foto 7– Vista parcial de um dos 2 dormitórios.



Foto 8 – Vista parcial da área de churrasco e forno pizza.

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934

Membro Titular do IBAPE - Nº 253



Foto 9 – Vista parcial da mini quadra poli-esportiva, localizada na cobertura do edifício.



Foto 10 – Vista parcial da garagem em um dos 3 sub-solos.

III- Avaliação

III.1- Metodologia: O presente trabalho de avaliação obedeceu às diretrizes e padrões estabelecidos pela **NORMA BRASILEIRA NBR 14.653-2 “ AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”** bem como a “**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – VERSÃO 2011**” do IBAPE/SP.

O método adotado para a avaliação foi o “Método Comparativo de Dados de Mercado”. Esse método define o valor do apartamento de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, sendo considerado como paradigma o **apartamento** de Padrão Médio Com Elevador, em estado de conservação novo, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: **área útil:** sala com varanda, 1 suíte, cozinha, área de serviço, banheiro social; **para a área comum:** salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardins, piscinas infantil/adulto, playground, quadra poliesportiva, sauna seca, áreas para churrasco/forno pizza, gás encanado, 2 vagas no estacionamento e vaga para visitantes.

A pesquisa de mercado envolveu, além dos preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerceram influência no valor, reunindo apenas valores de apartamentos situados no mesmo condomínio do avaliando.

Nível de Rigor

O nível de rigor adotado nesse trabalho avaliatório foi o “Nível Normal”, desenvolvido através de metodologia adequada, atendendo aos seguintes requisitos:

- a) a coleta de dados com todas as informações disponíveis permitiu ao avaliador formar sua convicção de valor;
- b) os elementos comparativos foram corretamente identificados e as principais variáveis levantadas foram adequadamente quantificadas;
- c) as fontes de informações foram identificadas de forma a permitir sua conferência;
- d) o número de elementos efetivamente utilizados foi sete (07);
- e) a pesquisa de mercado é referente ao período agosto de 2018 no mesmo condomínio.

Homogeneização

Os elementos pesquisados chamados “Comparativos”, foram homogeneizados em função dos seguintes fatores:

a) Para o Apartamento

- **Fator Descrição do Apartamento – F_{da}** – Variação de 10%

b) Para a Área Comum

- **Fator Arquitetura do Edifício – F_{arq}**

Compreendendo estilo arquitetônico do Edifício como segue:

Para Edifícios sem varanda/sacada = 0,90

Para Edifícios com varanda/sacada = 1,00

- **Fator Elevador – F_{el}** = Compreendendo como segue:

Para Edifícios sem elevador = 0,90

Para Edifícios com elevador = 1,00

- **Fator Garagem – F_g** = Compreendendo como segue:

Para Edifícios sem vagas de estacionamento = 0,90

Para Edifícios com 2 vaga de estacionamento = 1,00

Para Edifícios com 3 ou 4 vagas de estacionamento = 1,10

- **Fator Segurança/Lazer/Paisagismo – F_{pg}** – Variação de 10%

O valor de m^2 devidamente homogeneizado ainda sofreu uma correção (deságio de 10%) em função da elasticidade da oferta através do **Fator Elasticidade da Oferta – F_e** , como segue:

para imóvel em oferta = 0,90

para venda realizada recentemente = 1,00

Valor Unitário Básico (Vu)

O valor unitário básico foi aquele obtido na pesquisa de mercado, já excluídos os valores fora do intervalo de segurança $\pm 30\%$ em torno da média aritmética, para o apartamento considerado paradigma já descrito e dotado de todos os melhoramentos públicos.

Valor do Apartamento Avaliando

O valor do apartamento avaliando foi calculado com a aplicação dos seguintes fatores:

a) Para o Apartamento

Fator Descrição do Apartamento – $F_{da} = 1,00$, considerando que o apartamento é igual ao paradigma.

b) Para a Área Comum

Fator Arquitetura do Edifício – $F_{arq} = 1,00$, considerando que o edifício é igual ao paradigma.

c) Fator Elevador – $F_{el} = 1,00$, considerando que o edifício é igual ao paradigma.

d) Fator Garagem – $F_g = 1,00$, considerando que o apartamento em questão possui duas vagas de estacionamento.

e) Fator Segurança/Lazer/Paisagismo – $F_{pg} = 1,00$ considerando que o edifício é igual ao paradigma.

III.1.2- Depreciação da Edificação

A edificação sofre uma depreciação somente em relação ao seu estado de conservação tendo em vista que a pesquisa de mercado levantou dados somente dentro do condomínio e todos os comparativos tem a mesma idade que o imóvel avaliando. Dessa forma, não se aplica nesse caso o fator adequação ao obsolescimento, mas somente o fator estado de conservação como segue:

Estado da Edificação = em estado de conservação 1 ano

Fator estado de conservação - $F_{ec} = 0,9920$

III.2- Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado para o cálculo do valor do imóvel foi realizada no mesmo condomínio com proprietários de imóveis em oferta e nas imobiliárias da região.

O resultado da pesquisa foi o seguinte:

Comparativo nº 1**Apartamento situado na Av. José Lourenço, nº 430, no mesmo Condomínio - Cod. IM17080169****Fonte:** ISF Imóveis - ☎ - (11) 3713-3736**Oferta = R\$ 450.000,00 Valor Corrigido pelo F_e = R\$ 450.000,00 x 0,90 = R\$ 405.000,00****Área útil:** 68,990m²**Descrição:** Edifício Residencial - Apartamento de Padrão Médio Com Elevador, em estado de novo, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: área útil: sala com varanda, 1 suíte, 2 dormitórios, cozinha, área de serviço; para a área comum: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardim, piscinas infantil/adulto, playground, quadra poliesportiva, sauna seca, áreas para churrasco e forno pizza, gás encanado, vaga de estacionamento para visitantes.**Valor unitário de m² = R\$ 5.870,42****Fatores:** $F_{da} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_g = 1/1,00 = 1,00$ $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$ **Valor unitário homogeneizado = R\$ 5.870,42/m².****Comparativo nº 2****Apartamento situado na Av. José Lourenço, nº 430, no mesmo Condomínio - Cod. Osasco****Fonte:** Ajax Investimentos e Participações Ltda - ☎ - (81) 3224-0600**Oferta = R\$ 377.000,00 Valor Corrigido pelo F_e = R\$ 377.000,00 x 0,90 = R\$ 339.300,00****Área útil:** 68,990m²**Descrição:** Edifício Residencial - Apartamento de Padrão Médio Com Elevador, em estado de novo, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: área útil: sala com varanda, 1 suíte, 2 dormitórios, cozinha, área de serviço; para a área comum: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardim, piscinas infantil/adulto, playground, quadra poliesportiva, sauna seca, áreas para churrasco e forno pizza, gás encanado, vaga de estacionamento para visitantes.**Valor unitário de m² = R\$ 4.918,10****Fatores:** $F_{da} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_g = 1/1,00 = 1,00$ $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$ **Valor unitário homogeneizado = R\$ 4.918,10/m².****Comparativo nº 3****Apartamento situado na Av. José Lourenço, nº 430, no mesmo Condomínio - Cod. 034****Fonte:** Marcos Antonio Dos Santos - ☎ - (11) 4861-1786**Oferta = R\$ 439.000,00 Valor Corrigido pelo F_e = R\$ 439.000,00 x 0,90 = R\$ 395.100,00****Área útil:** 68,990m²**Descrição:** Edifício Residencial - Apartamento de Padrão Médio Com Elevador, em estado de novo, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: área útil: sala com varanda, 1 suíte, 2 dormitórios, cozinha, área de serviço; para a área comum: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardim, piscinas infantil/adulto, playground, quadra poliesportiva, sauna seca, áreas para churrasco e forno pizza, gás encanado, vaga de estacionamento para visitantes.**Valor unitário de m² = R\$ 5.726,92****Fatores:**

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934

Membro Titular do IBAPE - N.º 253

$F_{da} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_g = 1/1,00 = 1,00$ $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$
Valor unitário homogeneizado = R\$ 5.726,92/m².

Comparativo n.º 4

Apartamento situado na Av. José Lourenço, n.º 430, no mesmo Condomínio - Cod. 13460

Fonte: Imobiliária Esperança de Osasco S/C Ltda - ☎ - (11) 3681-4155

Oferta = R\$ 445.000,00 Valor Corrigido pelo F_e = R\$ 445.000,00 x 0,90 = R\$ 400.500,00

Área útil: 68,990m²

Descrição: Edifício Residencial - Apartamento de Padrão Médio Com Elevador, em estado de novo, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: área útil: sala com varanda, 1 suíte, 2 dormitórios, cozinha, área de serviço; para a área comum: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardim, piscinas infantil/adulto, playground, quadra poliesportiva, sauna seca, áreas para churrasco e forno pizza, gás encanado, vaga de estacionamento para visitantes.

Valor unitário de m² = R\$ 5.805,19

Fatores:

$F_{da} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_g = 1/1,00 = 1,00$ $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 5.805,19/m².

Comparativo n.º 5

Apartamento situado na Av. José Lourenço, n.º 430, no mesmo Condomínio - Cod. 12277

Fonte: Imobiliária Esperança de Osasco S/C Ltda - ☎ - (11) 3681-4155

Oferta = R\$ 455.000,00 Valor Corrigido pelo F_e = R\$ 455.000,00 x 0,90 = R\$ 409.500,00

Área útil: 68,990m²

Descrição: Edifício Residencial - Apartamento de Padrão Médio Com Elevador, em estado de novo, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: área útil: sala com varanda, 1 suíte, 2 dormitórios, cozinha, área de serviço; para a área comum: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardim, piscinas infantil/adulto, playground, quadra poliesportiva, sauna seca, áreas para churrasco e forno pizza, gás encanado, vaga de estacionamento para visitantes.

Valor unitário de m² = R\$ 5.935,64

Fatores:

$F_{da} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_g = 1/1,00 = 1,00$ $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 5.935,64/m².

Comparativo n.º 6

Apartamento situado na Av. José Lourenço, n.º 430, no mesmo Condomínio - Cod. 4822

Fonte: Marcelo Borgo Correia Assessoria Imob. ME - ☎ - (11) 4624-3300

Oferta = R\$ 448.000,00 Valor Corrigido pelo F_e = R\$ 448.000,00 x 0,90 = R\$ 403.200,00

Área útil: 68,990m²

Descrição: Edifício Residencial - Apartamento de Padrão Médio Com Elevador, em estado de novo, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: área útil: sala com varanda, 1 suíte, 2 dormitórios, cozinha, área de serviço; para a área comum: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardim, piscinas infantil/adulto, playground, quadra

José Flávio Guedes

Engenheiro Civil - CREA 0600515934

Membro Titular do IBAPE - N^o 253

poliesportiva, sauna seca, áreas para churrasco e forno pizza, gás encanado, vaga de estacionamento para visitantes.

Valor unitário de m² = R\$ 5.844,32

Fatores:

$F_{da} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_g = 1/1,00 = 1,00$ $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 5.844,32/m².

Comparativo n^o 7

Apartamento situado na Av. José Lourenço, n^o 430, no mesmo Condomínio - Cod. 5793

Fonte: Willy Vitalli Lau ME - ☎ - (11) 3688-2050

Oferta = R\$ 450.000,00 Valor Corrigido pelo F_e = R\$ 450.000,00 x 0,90 = R\$ 405.000,00

Área útil: 68,990m²

Descrição: Edifício Residencial - Apartamento de Padrão Médio Com Elevador, em estado de novo, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: área útil: sala com varanda, 1 suíte, 2 dormitórios, cozinha, área de serviço; para a área comum: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardim, piscinas infantil/adulto, playground, quadra poliesportiva, sauna seca, áreas para churrasco e forno pizza, gás encanado, vaga de estacionamento para visitantes.

Valor unitário de m² = R\$ 5.870,42

Fatores:

$F_{da} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{arq} = 1/1,00 = 1,00$ $F_g = 1/1,00 = 1,00$ $F_{el} = 1/1,00 = 1,00$ $F_{pg} = 1/1,00 = 1,00$

Valor unitário homogeneizado = R\$ 5.870,42/m².

Resumo dos Comparativos

Comparativo n ^o 1	R\$ 5.870,42
Comparativo n ^o 2	R\$ 4.918,10
Comparativo n ^o 3	R\$ 5.726,92
Comparativo n ^o 4	R\$ 5.805,19
Comparativo n ^o 5	R\$ 5.935,64
Comparativo n ^o 6	R\$ 5.844,32
Comparativo n ^o 7	R\$ 5.870,42
Total	R\$ 39.971,01

J o s é F l á v i o G u e d e s

Engenheiro Civil - CREA 0600515934

Membro Titular do IBAPE - N.º 253

X = Média aritmética dos Comparativos Homogeneizados

$$X = \frac{\text{R\$ } 39.971,01}{7} = \text{R\$ } 5.710,14$$

	-- (+ 30%) = R\$ 7.423,18
Limites	/
de	----
Confiança	\
	-- (- 30%) = R\$ 3.997,10

Não há elementos a serem descartados, logo, a Média Saneada será igual à Média Aritmética R\$ 5.710,14/m².

O valor unitário médio homogeneizado é R\$ 5.710,14/m² para o **apartamento** de Padrão Médio Com Elevador, em estado de conservação novo, com varanda, duas vagas na garagem e com a seguinte descrição: **área útil**: sala com varanda, 1 suíte, cozinha, área de serviço, banheiro social; **para a área comum**: salão de festas, salão de jogos, salão academia, children care, jardins, piscinas infantil/adulto, playground, quadra poliesportiva, sauna seca, áreas para churrasco/forno pizza, gás encanado, 2 vagas no estacionamento e vaga para visitantes.

III.3 - Cálculos

a) Valor do Apartamento

O valor do apartamento atende à seguinte expressão:

$$\mathbf{VB = S \times Vu \times F_{ec} \times F_{da} \times F_{arq} \times F_{el} \times F_g \times F_{pg}, \text{ onde:}}$$

$$S = \text{área privativa} = 68,990\text{m}^2$$

$$Vu = \text{valor unitário básico} = \text{R\$ } 5.710,14/\text{m}^2$$

$$F_{ec} = 0,9920$$

$$F_{da} = 1,00$$

$$F_{arq} = 1,00$$

$$F_{el} = 1,00$$

$$F_g = 1,00$$

$$F_{pg} = 1,00$$

$$VB = 68,990\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.710,14/\text{m}^2 \times 0,9920 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00$$

$$\mathbf{VB = \text{R\$ } 390.791,02}$$

IV – Conclusão

1- O imóvel objeto da avaliação é constituído de um apartamento de n.º 12 localizado no 1.º pavimento do Edifício Progress, com endereço Av. José Lourenço, n.º 430, Jaguaribe, em Osasco-SP.

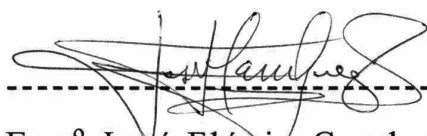
2- Referido apartamento tem idade de 1 ano e estado de novo. Entretanto, encontra-se sem acabamento nos pisos da sala, circulação e dormitórios.

3- O valor do imóvel objeto dos autos é, na data do Laudo R\$ 390.791,02 (Trezentos e noventa mil, setecentos e noventa e um reais e dois centavos).

Fecho Desse Documento De Laudo

O presente Laudo de Avaliação consta de dezessete (17) laudas impressas em um só lado e assinada por mim, Perito Judicial, na última folha.

Osasco, 22 de agosto de 2018



Eng.º José Flávio Guedes
Perito Judicial