

**Exmo. Senhor Doutor Juiz de Direito da 11ª Vara Cível
Foro Regional II - Santo Amaro Comarca de São Paulo**

Processo Digital nº: 0015868-17.2020.8.26.0002

Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença

Requerente: Condomínio Edifício Maison de Versailles

Requerido: Érika Tavares Felipe

MARCOS PAULO CHEGURE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON DE VERSAILLES** contra **ÉRIKA TAVARES FELIPE**, tendo realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. PRELIMINARES

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel residencial localizado na Rua Barão de Jaceguai nº 1.062, apartamento 101, bairro do Campo Belo, no 30º Subdistrito Ibirapuera, matriculado sob número 120.731 no 15º Registro de Imóveis de São Paulo, Município e Comarca de São Paulo/SP, conforme descrito a seguir:

- **APARTAMENTO nº 101**, Matrícula nº 120.731: localizado no 10º andar do Edifício Maison de Versailles, situado na Rua Barão de Jaceguai nº 1.062, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área total real construída de 400,835m², sendo 297,91m² de área privativa e 102,925m² de área comum a que corresponde a fração ideal de terreno de 0,06024908.

Diante dos fatos, foi este signatário honrado com sua nomeação - fl. 201 dos autos principais 1038603-95.2018.8.26.0002 e fl. 73 destes - para avaliação e determinação do valor de mercado para venda do imóvel penhorado.

A avaliação do imóvel foi executada de acordo com as normas técnicas da ABNT NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos e do IBAPE/SP.

2. DESCRITIVOS DO ENTORNO E UNIDADE AUTÔNOMA

2.1. VISTORIA

A vistoria foi realizada em etapa única no dia 18.09.2020, a qual contou com a presença do morador, o Sr. Felipe e do zelador, o Sr. Anselmo.

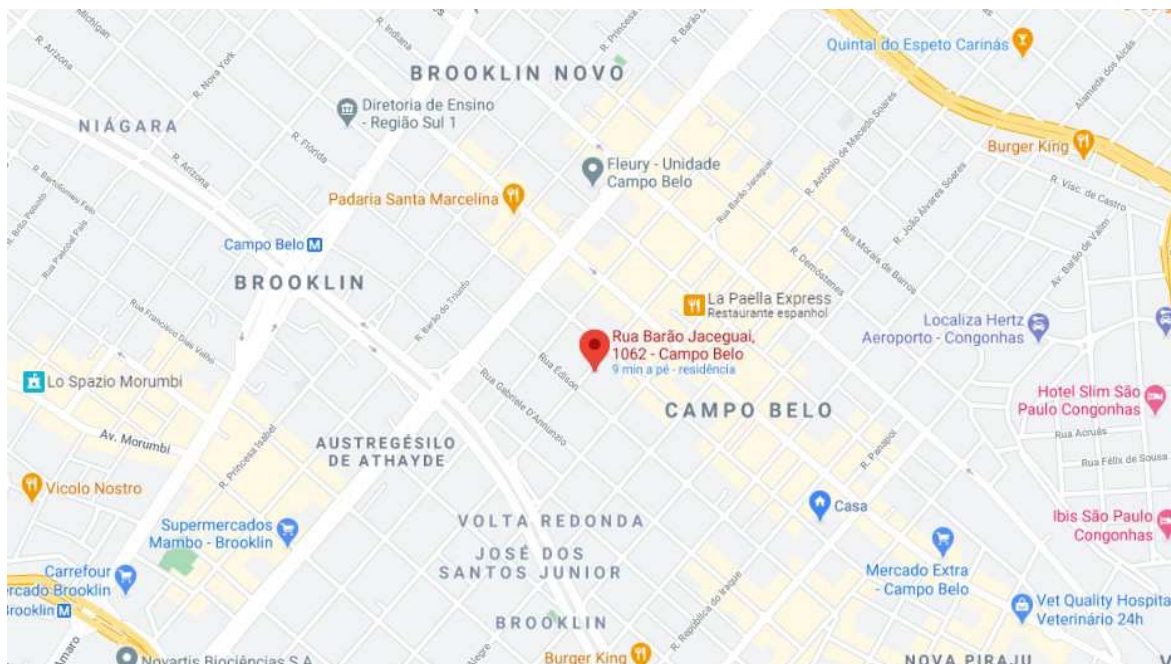
2.1.1. LOCAL

O imóvel em questão encontra-se localizado na Rua Barão de Jaceguai nº 1.062, apartamento 101, no bairro do Campo Belo, no 30º Subdistrito Ibirapuera desta Capital.

A Rua Barão de Jaceguai é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades das Avenidas Jornalista Roberto Marinho, Vereador José Diniz, Santo Amaro e dos Bandeirantes, principais vias da região, bem como do Shopping Ibirapuera, do Aeroporto de Congonhas e da Estação Campo Belo do Metrô.

A ocupação local, apesar de diversificada com comércio local de média densidade, é constituída predominantemente por casas e edifícios de apartamentos de padrão médio a fino destinados a moradia.

Apresentamos a seguir, o mapa de localização do imóvel avaliando extraído do site <http://maps.google.com.br>:



2.1.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontra-se erigido 1 edifício destinado ao uso residencial, denominado Edifício Maison de Versailles, onde se localiza a unidade avalianda.

O Condomínio Edifício Maison de Versailles apresenta fachada revestida em pintura látex sobre massa batida, piso revestido em pedras mineiras, áreas ajardinadas e fechamento em portões e gradis em ferro.

Referido empreendimento apresenta ainda área de lazer constituída de salão de festas.

O Edifício Maison de Versailles apresenta fachada revestida em pintura látex sobre massa batida, varandas com guarda-corpo em ferro e acabamento em madeira, piso revestido em pedras miracema e é constituído de 2 subsolos destinados a garagem, pavimento térreo com salão de festas e mais 13 pavimentos superiores, estes com 1 apartamento por andar, perfazendo assim um total de 13 unidades residenciais, acessados por escadas ou 1 elevador social mais 1 de serviço.

O hall social do edifício apresenta piso revestido em granito, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje com molduras em gesso e fechamento em portas e painéis em vidros temperados.

O hall social do pavimento onde se localiza a unidade avalianda apresenta piso revestido em madeira, paredes revestidas parte em pastilhas de vidro e parte em mármore e forro em gesso com iluminação embutida.

Todas as vagas de garagem do empreendimento são cobertas e estão localizadas no 1º e 2º subsolos do edifício.

2.1.2.1. UNIDADE AUTÔNOMA

A unidade avalianda apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

HALL DE ENTRADA SOCIAL: Piso revestido em madeira, paredes revestidas parte em pastilhas de vidro e parte em mármore e forro em gesso com iluminação embutida.

GALERIA: Piso revestido em madeira, paredes revestidas parte em espelhos e parte em mármore e forro em gesso com iluminação embutida.

LAVABO: Piso revestido em madeira, paredes revestidas parte em pastilhas de vidro e parte em espelhos, forro em gesso com iluminação embutida, vaso sanitário em louça cerâmica e cuba e pia com bancada em mármore.

SALA DE ESTAR: Piso revestido em madeira, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida, parte em placas de gesso, parte em mármore e parte em painéis de vidro, forro em gesso com parte da iluminação embutida e esquadrias tipo porta balcão em alumínio anodizado com vidros lisos.

SACADA DA SALA DE ESTAR: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje e guarda corpo em ferro com acabamento em madeira.

SALA DE JANTAR: Piso revestido em madeira, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida e parte em espelhos, forro em gesso com parte da iluminação embutida e esquadrias tipo porta balcão em alumínio anodizado com vidros lisos.

VARANDA DAS SALAS DE ESTAR E JANTAR: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje e guarda corpo em ferro com acabamento em madeira.

HALL DE DISTRIBUIÇÃO: Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida com guarnições decorativas e forro em laje com molduras em gesso.

ESCRITÓRIO: Piso revestido em madeira, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida com guarnições decorativas, parte em painéis de madeira e parte em estantes com espelhos e forro em gesso com iluminação embutida.

SUÍTE 1: Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje com molduras em gesso, armários embutidos e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

BANHO DA SUÍTE 1: Piso revestido em pastilhas cerâmicas, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida, parte em pastilhas cerâmicas e parte em espelhos, forro em gesso com iluminação embutida, vaso sanitário e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em mármore e gabinete em fórmica, box em vidros temperados com perfis em alumínio e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidros fantasia.

SUÍTE 2: Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje com molduras em gesso, armários embutidos e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

BANHO DA SUÍTE 2: Piso revestido em pastilhas cerâmicas, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida, parte em pastilhas cerâmicas e parte em espelhos, forro em gesso com iluminação embutida, vaso sanitário e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em mármore e gabinete em fórmica, box em vidros temperados com perfis em alumínio e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidros fantasia.

SUÍTE 3: Piso revestido em madeira, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida e parte em espelhos, forro em laje com molduras em gesso e esquadria em alumínio anodizado com vidros lisos.

CLOSET DA SUÍTE 3: Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje com molduras em gesso e armários embutidos.

BANHO DA SUÍTE 3: Piso revestido em pastilhas cerâmicas, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida, parte em pastilhas cerâmicas e parte em espelhos, forro em gesso com iluminação embutida, vaso sanitário e cuba em louça cerâmica, pia com bancada em mármore e gabinete em fórmica, box em vidros temperados com perfis em alumínio e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidros fantasia.

ENTRADA DA SUÍTE MASTER: Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje com molduras em gesso e armários embutidos.

SUÍTE MASTER: Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje com molduras em gesso, ar condicionado e esquadria tipo porta balcão em alumínio anodizado com vidros lisos.

SACADA DA SUÍTE MASTER: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje e guarda corpo em ferro com acabamento em madeira.

CLOSET DA SUÍTE MASTER: Piso revestido em madeira, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje e armários embutidos.

BANHO DA SUÍTE MASTER: Piso revestido em pastilhas cerâmicas, paredes revestidas parte em pintura látex sobre massa corrida, parte em pastilhas cerâmicas e parte em espelhos, forro em gesso com iluminação embutida, vaso sanitário e cubas em louça cerâmica, pia com bancada em mármore e gabinete em fórmica, área das duchas em vidros pivotantes temperados com perfis em alumínio e esquadria tipo basculante em alumínio anodizado com vidros fantasia.

COZINHA: Piso revestido em porcelanato cerâmico, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje, pia e ilha com bancadas em granito, gabinetes em fórmica e cubas em inox, armários em fórmica e esquadrias tipo basculante em alumínio anodizado com vidros lisos.

COPA: Piso revestido em porcelanato cerâmico, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em gesso com iluminação embutida, armários em fórmica e esquadrias tipo basculante em alumínio anodizado com vidros lisos.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso revestido em porcelanato cerâmico, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida, forro em laje, pia com bancada em granito, gabinetes em fórmica e cuba em inox, armários em fórmica e esquadrias tipo basculante em alumínio anodizado com vidros lisos.

DORMITÓRIO DE EMPREGADA CONVERTIDO EM DESPENSA:

Piso revestido em porcelanato cerâmico, paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida e forro em laje.

BANHO DE EMPREGADA: Piso revestido em cerâmica, paredes revestidas parte em azulejos do chão ao teto, parte em pintura látex sobre massa corrida, forro em gesso, cuba e vaso sanitário em louça cerâmica, box em vidros temperados com perfis em alumínio.

A descrição do imóvel constante na ficha 01 da matrícula 120.731 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo/SP não apresenta vagas de garagem para a unidade avalianda, embora tenha sido observada na vistoria a presença de vagas de garagem para a guarda de três carros de passeio, identificadas e localizadas no 1º subsolo.

O registro nº 8 da matrícula supracitada descreve que na escritura de compra e venda do 26º Tabelionato de Notas desta Capital, livro 2850, folha 157, datada de 23.09.2011, foram adquiridas naquela ocasião junto com o imóvel avaliando a vaga de garagem nº 8 para a guarda de 2 carros de passeio e a vaga de garagem nº 3 para a guarda de 1 carro de passeio, ambas localizadas no 1º subsolo e matriculadas sob nº 120.732 e 120.733 respectivamente do mesmo 15º Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo “Índice - Unidades Padronizadas/2019 - IBAPE/SP”, na classe 1 - Residencial, grupo 1.1 - Apartamento, no item 1.1.5 - Apartamento Padrão Fino.

A vida útil da edificação corresponde a 50 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 30 anos, a idade em percentual da vida referencial correspondente a 0,60 ou 60%.

Segundo dados coletados na época da vistoria, o estado de conservação do apartamento vistoriado se enquadra no item “b) entre nova e regular”, segundo a graduação que consta do quadro 1 do item 3.2.8 do referido estudo.

2.1.3. RELATÓRIO TÉCNICO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica, a situação do imóvel sub-judice na data da vistoria.



Fotos 1 e 2: Rua Barão de Jaceguai vista nos dois sentidos



Foto 3: Fachada

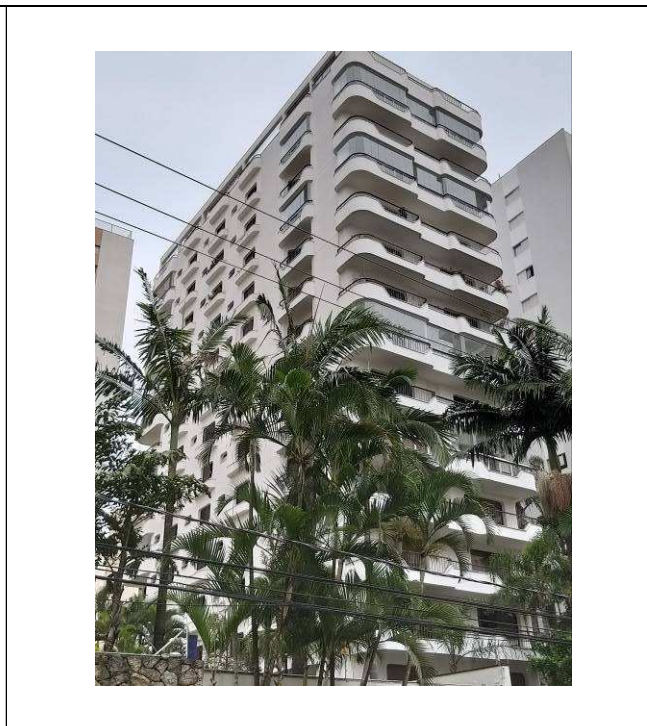


Foto 4: Perspectiva geral do empreendimento



Foto 5: Acesso de serviço para pedestres



Foto 6: Acesso social para pedestres



Foto 7: Entrada e saída de veículos



Foto 8: Identificação do edifício



Fotos 9 e 10: Salão de festas



Fotos 11 e 12: Cozinha do salão de festas



Fotos 13 e 14: Área de convivência nos fundos do edifício



Fotos 15 e 16: Áreas ajardinadas

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCOS PAULO CHEGURE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/09/2020 às 21:26, sob o número WSTA20705798925. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0015868-17.2020.8.26.0002 e código C6DEF53.

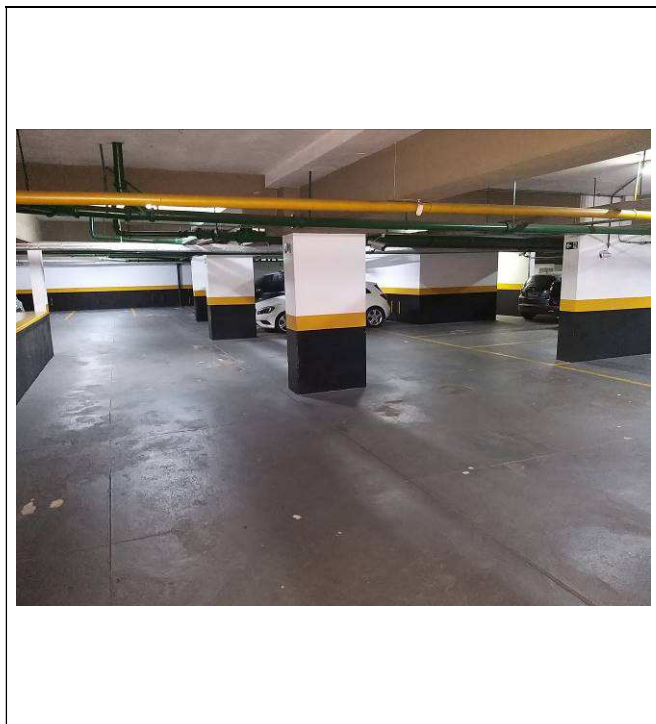


Foto 17: Vista geral da garagem do 1º subsolo

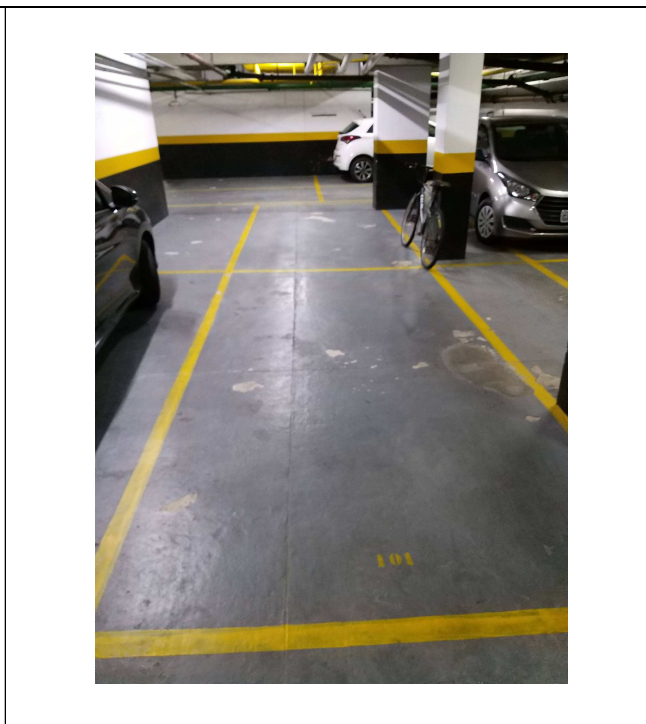


Foto 18: Detalhe da vaga dupla da unidade avalianda - não consta no termo de penhora

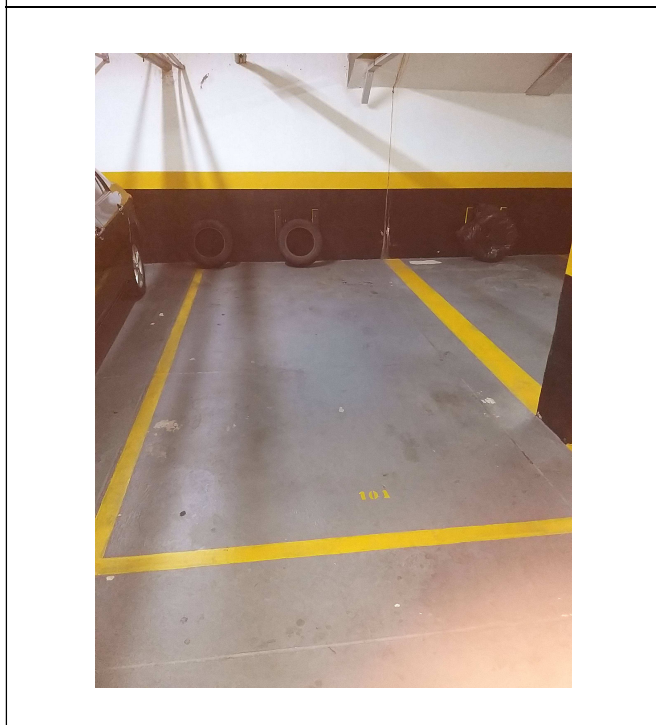


Foto 19: Detalhe da vaga simples da unidade avalianda - não consta no termo de penhora

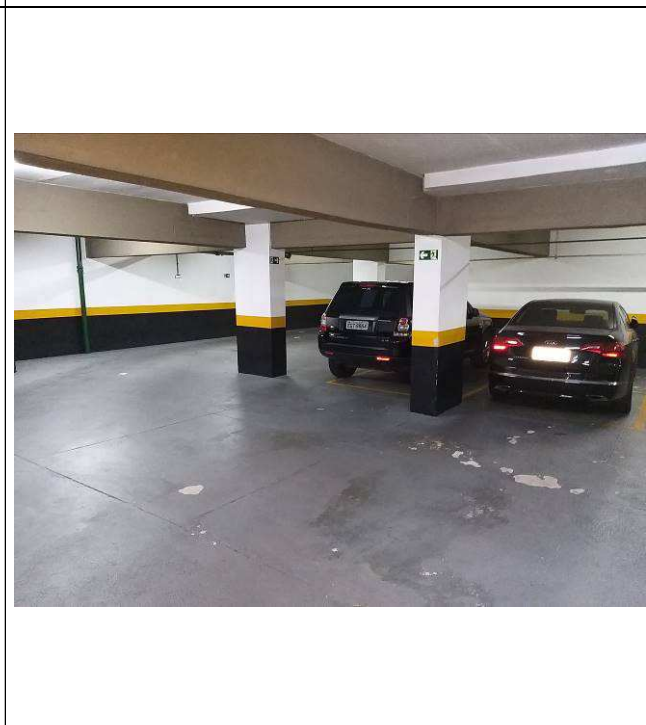


Foto 20: Vista geral da garagem do 2º subsolo



Foto 21: Refeitório de funcionários



Foto 22: Hall de serviços do térreo



Foto 23: Entrada do hall social do térreo



Foto 24: Hall social do térreo



Fotos 25 e 26: Outras vistas do hall social do térreo



Fotos 27 e 28: Hall de entrada social da unidade 101



Foto 29: Galeria



Foto 30: Lavabo



Fotos 31 e 32: Sala de estar



Foto 33: Sacada da sala de estar



Foto 34: Sala de jantar



Fotos 35 e 36: Varanda das salas de estar e jantar



Foto 37: Hall de distribuição



Foto 38: Escritório



Foto 39: Suíte 1



Foto 40: Banho da suíte 1



Foto 41: Suíte 2



Foto 42: Banho da suíte 2



Foto 43: Suíte 3



Foto 44: Closet da suíte 3



Fotos 45 e 46: Banho da suíte 3



Foto 47: Entrada da suíte master

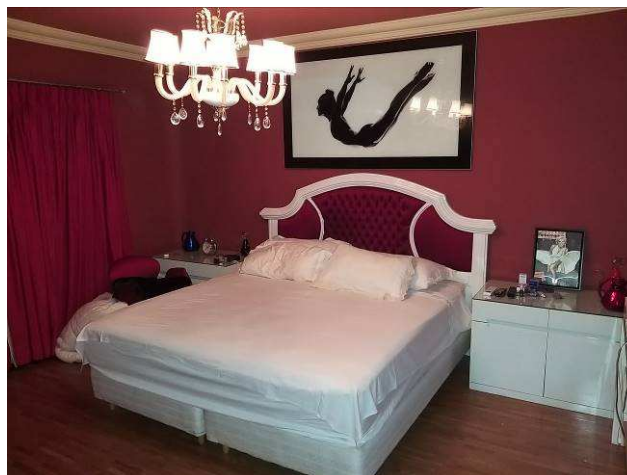


Foto 48: Suíte master



Foto 49: Sacada da suíte master



Foto 50: Closet da suíte master



Fotos 51 e 52: Banho da suíte master



Fotos 53 e 54: Cozinha

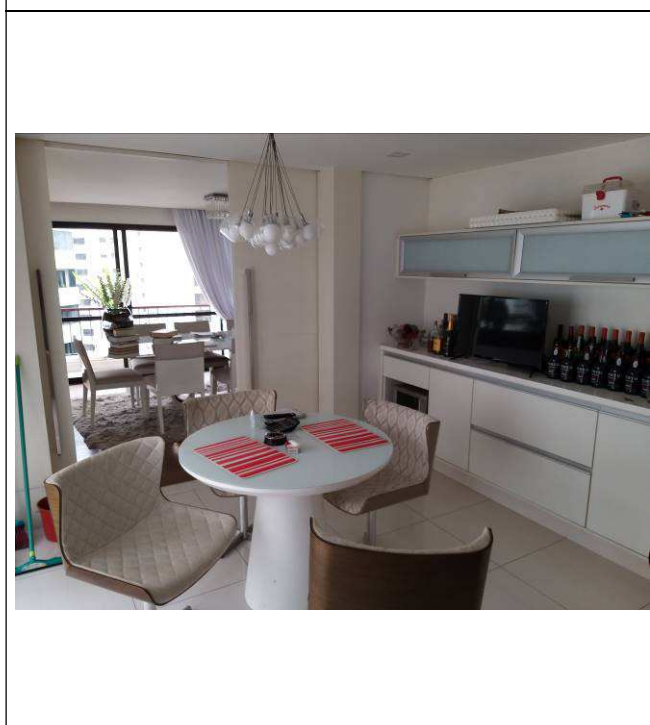


Foto 55: Copa

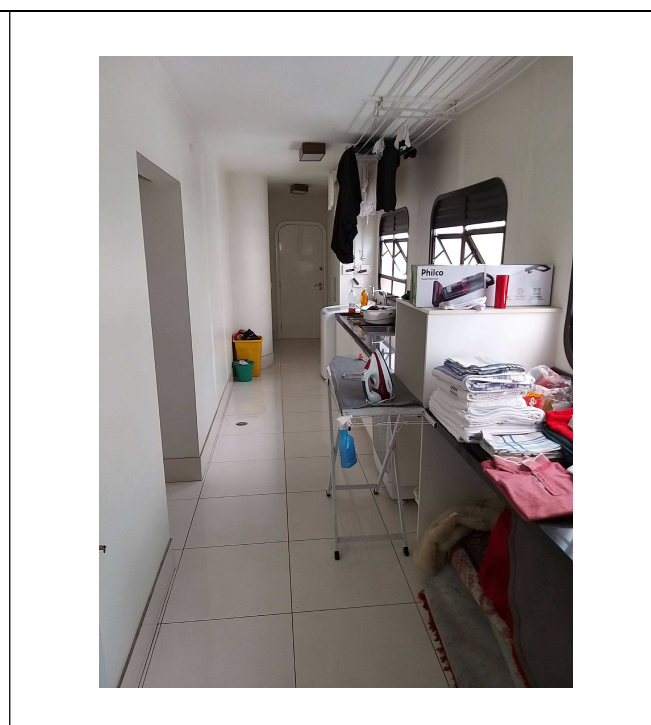


Foto 56: Área de serviço



Foto 57: Dormitório de empregada convertido em despensa



Foto 58: Banho de empregada

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com o item 8.5 da Norma para Avaliação de Imóveis do IBAPE/SP, o valor de mercado para venda de apartamentos deve ser preferencialmente calculado pelo Método Comparativo, conforme reprodução a seguir:

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Deste modo, o valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual, sem considerar as vagas de garagem, consistindo basicamente na comparação do imóvel em questão com outros imóveis semelhantes, situados na mesma região geo-econômica.

3.1. METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado o software Geoavaliar, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de **10% - dez por cento** - coincidindo com o determinado no item 10.1 da Norma do IBAPE/SP.

ATUALIZAÇÃO: Não foram utilizados indicadores econômicos para atualização dos valores, tendo em vista a pesquisa imobiliária foi realizada para a mesma data-base do laudo.

LOCALIZAÇÃO: O imóvel avaliando localiza-se na Rua Barão de Jaceguai, quadra 107 do setor fiscal 086 da Planta Genérica de Valores de São Paulo - 2014(*), a qual apresenta índice fiscal de **2.722,00** pontos.

(*) Planta Genérica de 2014 conforme lei 15.889 de 05/11/2013

PADRÃO CONSTRUTIVO: Baseado no trabalho “Índice - Unidades Padronizadas/2019” de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “Classe Residencial, Grupo Apartamento, Padrão Fino”, com Intervalo de Valor Médio de padrão construtivo igual a **7,41** do valor R₈N do SINDUSCON.

DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

OBSOLESCÊNCIA: De acordo com a vistoria realizada - vide documentação fotográfica no item 2.1.3 - o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser enquadrado no item “**b) entre nova e regular**”, possuindo idade aparente de construção de **30 anos, vida útil de 50 anos** e fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação de **0,614** de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física, conforme planilhas e equações matemáticas reproduzidas a seguir.

O fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação - FOC - é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel, conforme tabela 1 a seguir parcialmente reproduzida:

TABELA 1

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – “I _r ” - (anos)	VALOR RESIDUAL - “R” - (%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro 1 a seguir parcialmente reproduzido:

QUADRO 1

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 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.

O coeficiente K foi extraído da tabela 2, através da relação linha x coluna, ou seja, na linha o percentual da vida referencial - **60** - e na coluna o estado de conservação - **b** - conforme ilustrado a seguir:

TABELA 2

I _e /I _r *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,499	0,478	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100

O coeficiente K resultante da aplicação da entrada do item “b” com percentual de “60” corresponde a 0,518.

Substituindo as variáveis na fórmula constante do texto normativo, o coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte:

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

$$FOC = 0,20 + 0,518 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,614$$

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Para se chegar ao “Valor de Mercado Livre para Venda” do imóvel avaliando, foi realizada ampla pesquisa imobiliária na mesma região geoeconômica, constituída de **10 - dez** - elementos representativos datados da época da avaliação.

No Anexo I - Pesquisa e Memória de Cálculos - desta avaliação, apresentamos os elementos comparativos encontrados, os quais foram selecionados pelas melhores condições representativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “Normas de Avaliações do IBAPE-SP” - Tratamento por Fatores.

Nos cálculos realizados, verificamos que o modelo de melhor representatividade para explicar a formação do valor unitário de venda na região da área privativa construída considerou os fatores “padrão construtivo”, “obsolescência” e “vagas de garagem”. Foi verificada também a influência do fator “localização”, porém o mesmo não se mostrou homogeneizante para a amostra utilizada.

3.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Conforme resultados extraídos da pesquisa imobiliária devidamente homogeneizada - Anexo I - apuramos o valor unitário médio saneado de venda correspondente a **R\$ 9.283,71/m², válido para Setembro/2020**, atingindo o grau de precisão III, conforme quadro reproduzido abaixo:

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS							
DADOS DO AVALIANDO							
Tipo : Apartamento		Local : Rua Barão Jaceguai 1062 apto. 101 Campo Belo SAO PAULO - SP			Data : 14/09/2020		
Cliente : Edif Maison de Versailles x Erika Tavares Felipe							
Área terreno m² : 1,00		Edificação m² : 297,91		Modalidade : Venda			
Distribuição espacial							
VALORES UNITÁRIOS			VALORES HOMOGENEIZADOS				
Média Unitários : 9.908,11			Média Unitários : 9.283,71				
Desvio Padrão : 2.182,50			Desvio Padrão : 796,82				
- 30% : 6.935,68			- 30% : 6.498,60				
+ 30% : 12.880,55			+ 30% : 12.068,82				
Coeficiente de Variação : 22,0300			Coeficiente de Variação : 8,5800				
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO							
Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	10	
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input type="checkbox"/>	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores	<input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 "a	<input type="checkbox"/>	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II							
FORMAÇÃO DOS VALORES							
MÉDIA SANEADA (R\$): 9.283,71							
VALOR UNITARIO (R\$/m2): 9.283,71000			VALOR TOTAL (R\$): 2.765.710,05				
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma			INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando				
INTERVALO MÍNIMO : 8.935,23			INTERVALO MÍNIMO : 8.935,23				
INTERVALO MÁXIMO : 9.632,19			INTERVALO MÁXIMO : 9.632,19				
GRAU DE PRECISÃO							
GRAU DE PRECISÃO: III							

3.3. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Conforme já relatado, a descrição do imóvel constante na ficha 01 da matrícula 120.731 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo/SP não apresenta vagas de garagem para a unidade avalianda, embora tenha sido observada na vistoria a presença de vagas de garagem para a guarda de três carros de passeio, identificadas e localizadas no 1º subsolo.

Dessa forma, apresentamos nos tópicos seguintes os valores em conjunto e individualizados para o apartamento e para as vagas de garagem.

3.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO COM AS VAGAS

O valor de venda de mercado total para o apartamento 101, calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando-se o Tratamento por Fatores - Pesquisa e Memória de Cálculos - Anexo I - para a época da elaboração do laudo em Setembro/2020, com 3 vagas de garagem, corresponde ao cálculo realizado na seguinte expressão:

$V_i = A_p \times V_u$, onde:

V_i = Valor do apartamento

A_p = Área privativa da unidade avalianda: 297,91m²

V_u = Valor unitário: R\$ 9.283,71/m²

Substituindo e calculando, temos:

$V_i = 297,91\text{m}^2 \times \text{R}\$ 9.283,71/\text{m}^2$

$V_i = \text{R}\$ 2.765.710,05$

Por equivalência, em números redondos:

R\$ 2.765.000,00

Dois milhões, setecentos e sessenta e cinco mil reais

Válido para Setembro/2020

3.3.2. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO SEM AS VAGAS

3.3.2.1. DETERMINAÇÃO DO COEFICIENTE DE VALOR DA VAGA

Para determinação do coeficiente de valor da vaga, as áreas construídas da vaga de garagem, bem como as áreas totais do apartamento avaliando serão ponderadas segundo a seguinte relação:

Área privativa de garagem	0,50
Área privativa do apartamento	1,00

No presente caso, não foram juntadas aos autos as matrículas das vagas de garagem, motivo pelo qual adotaremos a área correspondente a uma vaga de garagem de tamanho médio de 9,87m² - 2,10m x 4,70m - conforme Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo/SP.

Assim sendo a área ponderada da vaga corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

$A_{pv} = A_v \times 0,50$, onde:

A_{pv} = Área ponderada da vaga de garagem

A_v = Área privativa da garagem: 9,87m²

Substituindo e calculando, vem:

$$Apv = 9,87m^2 \times 0,50$$

$$Apv = 4,935m^2$$

O coeficiente de valor da vaga de garagem no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$$C_{wv} = \frac{Apv}{(Ap \times 1,0) + (Av \times 0,50)}, \text{ onde:}$$

C_{wv} = Coeficiente de valor da vaga

Apv = Área ponderada da vaga: $4,935m^2$

Ap = Área privativa do apartamento: $297,91m^2$

Av = Área privativa da vaga de garagem: $9,87m^2$

Substituindo e calculando, temos:

$$C_{wv} = \frac{4,935m^2}{(297,91m^2 \times 1,0) + (9,87m^2 \times 0,50)}$$

$$C_{wv} = 0,0163 \text{ ou } 1,63\%$$

3.3.2.2. CÁLCULO DO VALOR DE UMA VAGA DE GARAGEM

O valor unitário da vaga de garagem corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

$V_{uv} = V_i \times C_{vv}$, onde:

V_{uv} = Valor unitário da vaga de garagem

V_i = Valor do apartamento com vaga: R\$ 2.765.000,00

C_{vv} = Coeficiente do valor da vaga: 1,63%

Substituindo e calculando, temos:

$V_{uv} = R\$ 2.765.000,00 \times 0,0163$

$V_{uv} = R\$ 45.069,50$

Por equivalência, em números redondos:

R\$ 45.000,00

Quarenta e cinco mil reais

Válido para Setembro/2020

3.3.2.3. VALOR DO APARTAMENTO SEM AS VAGAS

O valor do apartamento sem as vagas de garagem, no presente caso, é dado pela seguinte expressão:

$V_a = V_i - (V_{uv} \times n)$, onde:

V_a = Valor do apartamento avaliando sem as vagas

V_i = Valor total do apartamento com vagas: R\$ 2.765.000,00

V_{uv} = Valor da vaga: R\$ 45.000,00

n = Número de vagas do apartamento: 3

Substituindo e calculando, vem:

$V_a = R\$ 2.765.000,00 - (R\$ 45.000,00 \times 3)$

$V_a = R\$ 2.630.000,00$

Por equivalência, em números redondos:

R\$ 2.630.000,00

Dois milhões, seiscentos e trinta mil reais

Válido para Setembro/2020

4. CONCLUSÕES

Relacionamos a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização e condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria, o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalvamos que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem ao valor de venda para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta, já devidamente descrito no item 3.1.

Conforme cálculos fundamentados e detalhados nos itens anteriores, concluimos que:

- ✓ **O Valor de Mercado Livre para Venda do Imóvel para as condições de mercado praticadas na época da avaliação em Setembro/2020 totaliza:**

Va = R\$ 2.630.000,00
Dois milhões, seiscentos e trinta mil reais

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A elaboração do presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios e fundamentos:

- Nenhuma investigação de direito de propriedade sobre o bem em avaliação foi realizada, presumindo ser bom o título de propriedade;
- Para a presente avaliação foram consideradas as dimensões constantes da documentação ofertada, de modo que as áreas estimadas por este signatário no momento da vistoria estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas;
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem avaliado, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;
- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;

- A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - Resolução Aprovada em Assembléia de 01.02.2005.

6. ENCERRAMENTO

Permaneço à disposição de V.Ex.^a para eventuais esclarecimentos, encerro o presente laudo de avaliação composto de **44 - quarenta e quatro** - folhas somente no anverso, inclusive esta última que segue datada e assinada.

Segue ainda:

ANEXO I: Pesquisa e Memória de Cálculos

Termos em que

P. Deferimento.

São Paulo, 28 de Setembro de 2020



MARCOS PAULO CHEGURE

Engenheiro Civil - CREA 5069485295

**Exmo. Senhor Doutor Juiz de Direito da 11ª Vara Cível
Foro Regional II - Santo Amaro Comarca de São Paulo**

Processo Digital nº: 0015868-17.2020.8.26.0002

Classe - Assunto: Cumprimento de Sentença

Requerente: Condomínio Edifício Maison de Versailles

Requerido: Érika Tavares Felipe

MARCOS PAULO CHEGURE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - DESPESAS CONDOMINIAIS** ajuizado por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MAISON DE VERSAILLES** contra **ÉRIKA TAVARES FELIPE**, face ao R. Despacho de fl. 234 dos autos, vem respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO COMPLEMENTAR

1. ESCLARECIMENTOS DETERMINADOS PELO M. JUÍZO

O R. Despacho apresentado à fl. 234 dos autos determinou que seja realizada a avaliação complementar das vagas autônomas.

ANÁLISE: Até a data da entrega do laudo avaliatório pericial, as matrículas das vagas vinculadas à unidade avalianda não haviam sido apresentadas ou juntadas aos autos, motivo pelo qual a avaliação das mesmas - já constante do referido laudo - baseou-se na área de uma vaga de garagem de tamanho médio de 9,87m² - 2,10m x 4,70m - conforme Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo/SP.

O presente laudo complementar tem como objetivo a determinação do valor de mercado das vagas de garagens autônomas matriculadas sob nº 120.732 - fls. 185 a 192 dos autos - e 120.733 - fls. 177 a 184 dos autos - conforme descritas a seguir:

- **VAGA DE GARAGEM nº 08**, Matrícula nº 120.732: localizada no 1º subsolo, com capacidade para a guarda de 2 carros de passeio, do Edifício Maison Versailles, situado na Rua Barão de Jaceguai nº 1.062, no 30º Subdistrito Ibirapuera, possuindo a área total real construída de 84,504m², sendo 69,994m² de área privativa e 14,510m² de área comum, a que corresponde a fração ideal de terreno de 0,00849324%.

- **VAGA DE GARAGEM nº 03**, Matrícula nº 120.733: localizada no 1º subsolo, com capacidade para a guarda de 1 carro de passeio, do Edifício Maison Versailles, situado na Rua Barão de Jaceguai nº 1.062, no 30º Subdistrito Ibirapuera, possuindo a área total real construída de 42,252m², sendo 34,997m² de área privativa e 7,255m² de área comum, a que corresponde a fração ideal de terreno de 0,00424662%.

1.1. VALOR DO APARTAMENTO COM AS VAGAS

Abaixo reproduzimos o cálculo do valor do apartamento com as vagas de garagem, apresentado à fl. 36 do laudo avaliatório, juntado à fl. 124 dos autos:

O valor de venda de mercado total para o apartamento 101, calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizando-se o Tratamento por Fatores - Pesquisa e Memória de Cálculos - Anexo I - para a época da elaboração do laudo em Setembro/2020, com 3 vagas de garagem, corresponde ao cálculo realizado na seguinte expressão:

$V_i = A_p \times V_u$, onde:

V_i = Valor do apartamento

A_p = Área privativa da unidade avalianda: 297,91m²

V_u = Valor unitário: R\$ 9.283,71/m²

Substituindo e calculando, temos:

$$V_i = 297,91\text{m}^2 \times \text{R\$ } 9.283,71/\text{m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 2.765.710,05$$

Por equivalência, em números redondos:

R\$ 2.765.000,00

Dois milhões, setecentos e sessenta e cinco mil reais

Válido para Setembro/2020

1.2. VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 08 - MATRÍCULA 120.732

1.2.1. DETERMINAÇÃO DO COEFICIENTE DE VALOR DA VAGA

Para determinação do coeficiente de valor da vaga, as áreas construídas da vaga de garagem, bem como as áreas totais do apartamento avaliando serão ponderadas segundo a seguinte relação:

Área privativa de garagem	0,50
Área privativa do apartamento	1,00

Assim sendo a área ponderada da vaga corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

$A_{pv} = A_v \times 0,50$, onde:

A_{pv} = Área ponderada da vaga de garagem

A_v = Área privativa da garagem: $69,994\text{m}^2$

Substituindo e calculando, vem:

$A_{pv} = 69,994\text{m}^2 \times 0,50$

$A_{pv} = 34,997\text{m}^2$

O coeficiente de valor da vaga de garagem no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$C_{vv} = \frac{A_{pv}}{(A_p \times 1,0) + (A_v \times 0,50)}$, onde:

C_{vv} = Coeficiente de valor da vaga

A_{pv} = Área ponderada da vaga: $34,997\text{m}^2$

A_p = Área privativa do apartamento: $297,91\text{m}^2$

A_v = Área privativa da vaga de garagem: $69,994\text{m}^2$

Substituindo e calculando, temos:

$$C_{vw} = \frac{34,997\text{m}^2}{(297,91\text{m}^2 \times 1,0) + (69,994\text{m}^2 \times 0,50)}$$

$$C_{vw} = 0,1051 \text{ ou } 10,51\%$$

1.2.2. CÁLCULO DO VALOR DA VAGA Nº 08

O valor da vaga de garagem corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

$$V_{v8} = V_i \times C_{vw}, \text{ onde:}$$

$$V_{v8} = \text{Valor da vaga de garagem nº 8}$$

$$V_i = \text{Valor do apartamento com vaga: R\$ 2.765.000,00}$$

$$C_{vw} = \text{Coeficiente do valor da vaga: } 10,51\%$$

Substituindo e calculando, temos:

$$V_{v8} = \text{R\$ } 2.765.000,00 \times 0,1051$$

$$V_{v8} = \text{R\$ } 290.601,50$$

Por equivalência, em números redondos:

R\$ 290.000,00

Duzentos e noventa mil reais

Válido para Setembro/2020

1.3. VALOR DA VAGA DE GARAGEM Nº 03 - MATRÍCULA 120.733

1.3.1. DETERMINAÇÃO DO COEFICIENTE DE VALOR DA VAGA

Para determinação do coeficiente de valor da vaga, as áreas construídas da vaga de garagem, bem como as áreas totais do apartamento avaliando serão ponderadas segundo a seguinte relação:

Área privativa de garagem	0,50
Área privativa do apartamento	1,00

Assim sendo a área ponderada da vaga corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

$Apv = Av \times 0,50$, onde:

$Apv =$ Área ponderada da vaga de garagem

$Av =$ Área privativa da garagem: 34,997m²

Substituindo e calculando, vem:

$$Apv = 34,997\text{m}^2 \times 0,50$$

$$Apv = 17,499\text{m}^2$$

O coeficiente de valor da vaga de garagem no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$$C_{vv} = \frac{Apv}{(Ap \times 1,0) + (Av \times 0,50)}, \text{ onde:}$$

C_{vv} = Coeficiente de valor da vaga

Apv = Área ponderada da vaga: 17,499m²

Ap = Área privativa do apartamento: 297,91m²

Av = Área privativa da vaga de garagem: 34,997m²

Substituindo e calculando, temos:

$$C_{vv} = \frac{17,499\text{m}^2}{(297,91\text{m}^2 \times 1,0) + (34,997\text{m}^2 \times 0,50)}$$

$$C_{vv} = 0,0555 \text{ ou } 5,55\%$$

1.3.2. CÁLCULO DO VALOR DA VAGA Nº 03

O valor unitário da vaga de garagem corresponde ao calculado pela seguinte expressão:

$Vv_3 = Vi \times C_{vv}$, onde:

Vv_3 = Valor da vaga de garagem nº 3

Vi = Valor do apartamento com vaga: R\$ 2.765.000,00

C_{vv} = Coeficiente do valor da vaga: 5,55%

Substituindo e calculando, temos:

$Vv_3 = R\$ 2.765.000,00 \times 0,0555$

$Vv_3 = R\$ 153.457,50$

Por equivalência, em números redondos:

R\$ 153.000,00

Cento e cinquenta e três mil reais

Válido para Setembro/2020

1.4. VALOR DO APARTAMENTO SEM AS VAGAS

O valor do apartamento sem as vagas de garagem, no presente caso, é dado pela seguinte expressão:

$V_a = V_i - V_{v_8} - V_{v_3}$, onde:

V_a = Valor do apartamento avaliando sem as vagas

V_i = Valor total do apartamento com as vagas: R\$ 2.765.000,00

V_{v_8} = Valor da vaga nº 08: R\$ 290.000,00

V_{v_3} = Valor da vaga nº 03: R\$ 153.000,00

Substituindo e calculando, temos:

$V_a = R\$ 2.765.000,00 - R\$ 290.000,00 - R\$ 153.000,00$

$V_a = R\$ 2.322.000,00$

R\$ 2.322.000,00

Dois milhões, trezentos e vinte e dois mil reais

Válido para Setembro/2020

2. CONCLUSÕES

Relacionamos a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo de avaliação complementar.

Conforme cálculos fundamentados e detalhados nos itens anteriores, concluimos que:

- ✓ **O Valor de Mercado Livre para Venda do Imóvel para as condições de mercado praticadas na época da avaliação em Setembro/2020 totaliza:**

Apartamento + vagas de garagem

$V_i = R\$ 2.765.000,00$
Dois milhões, setecentos e sessenta e cinco mil reais

Vaga de garagem nº 08 - Matrícula 120.732

$V_{v_8} = R\$ 290.000,00$
Duzentos e noventa mil reais

Vaga de garagem nº 03 - Matrícula 120.733

$Vv_3 = R\$ 153.000,00$
Cento e cinqüenta e três mil reais

Apartamento sem as vagas de garagem

$Va = R\$ 2.322.000,00$
Dois milhões, trezentos e vinte e dois mil reais

3. ENCERRAMENTO

Permaneço à disposição de V.Ex.^a para eventuais esclarecimentos, encerro o presente laudo de avaliação complementar composto de **13 - treze** - folhas somente no anverso, inclusive esta última que segue datada e assinada.

Termos em que
P. Deferimento.

São Paulo, 03 de Novembro de 2020



MARCOS PAULO CHEGURE
Engenheiro Civil - CREA 5069485295