

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 26ª VARA CÍVEL DO  
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP.**

Ação: **Procedimento Ordinário**  
Processo: **nº 1121152.67- 2015.8.26.0100**  
Requerente: **César Nazareno Caselani**  
Requerida: **Denise Maria Candiotto Caselani**

**Fernando Rosolia Dabdab**, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## 1. INTRODUÇÃO

Em atendimento ao r. despacho de fls. 280, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do imóvel referente à unidade autônoma ou apartamento de número 31 do Edifício Miryade com endereço à Rua Maria Figueiredo, nº 527 – Vila Mariana – São Paulo SP.

## 2. VISTORIA

### 2.1. Localização:

A primeira Vistoria foi realizada no dia 19 de abril de 2016.

A segunda Vistoria foi realizada no dia 03 de maio de 2016, juntamente com o Assistente Técnico por parte do Requerente.

A localização é apresentada em mapa do Anexo I deste Laudo.

O imóvel está em uso como residência pela Requerida.

### 2.2. Características da região:

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão superior, destinadas principalmente para residências.

Possui serviços e comércios diversificados a curta distância.

### 2.3. Melhoramentos Públicos

Trata-se de local com ocupação predominante de edifícios residenciais com 15 pavimentos, de padrão superior, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades verificam-se estabelecimentos comerciais de produtos e serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

## 2.4. O Imóvel Avaliando

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Rua Professor Campos de Oliveira. O Edifício Miryade é formado por um bloco de edifício, com dois apartamentos em cada um dos 21 andares tipo, com exceção do 8º e 9º andares que são formados por 3 apartamentos cada um.

A sua topografia é plana e possui superfície seca.

O apartamento avaliando tem uma idade aparente de 8 anos; possui 145,0560m<sup>2</sup> de área construída total, sendo:

- área construída:	256,242m <sup>2</sup>
- Área privativa:	145,050m <sup>2</sup>
- Área comum:	111,192m <sup>2</sup>

O apartamento possui 03 suítes, terraço com churrasqueira, cozinha, copa, área serviços, sala estar, sala jantar, escritório, lavabo, quarto empregada, banheiro empregada e depósito. Possui três vagas para automóveis.

O apartamento apresenta piso em tábuas de madeira em todos os ambientes, exceto nas áreas molhadas onde apresenta piso cerâmico. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, laje com massa e pintada com tinta látex e caixilhos de PVC. No banheiro, na cozinha e na área de serviços, paredes com azulejos até o teto.

Padrão do imóvel é superior com elevador.

## 3. INFRA-ESTRUTURA

Academia de ginástica, Playground e Piscina, Praça.

## 4. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

### 4.1. Método Adotado

A avaliação do imóvel será feita pelo Método Comparativo, em função dos preços pesquisados de diversos apartamentos colocados a venda e vendidos, homogeneizando-se as variáveis das unidades encontradas na mesma região.

### 4.2. Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011".

## 5. AVALIAÇÃO DO VALOR DE VENDA

Procedendo-se a pesquisa na região a fim de se obter diversos valores com a finalidade de se determinar o valor médio do preço de venda de apartamentos, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um apartamento de padrão superior, com todos os melhoramentos, com 8 anos de idade aparente. Estado de conservação regular.

O item 5.2. deste Laudo apresenta os elementos comparativo e os valores calculados.

### Depreciação pela Idade e Conservação

Através do método Ross-Heideck, calculamos o seguinte fator de adequação à idade e conservação (Foc):

$Foc = R + K \times (1-R)$ , neste caso  $R (\%) = 0,2$ , segundo a tabela de vida referencial e valor residual para idade estimada = 5 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto,  $8/60 = 0,13$ . Com esse valor, usa-se 14% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "c" é encontrado o índice 0,897. Foi escolhida a fileira "c" por se tratar de imóvel com estado de conservação regular.

$$Foc = 0,2 + 0,897 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,897 \times 0,8 = 0,2 + 0,718 = 0,918$$
$$Foc = 0,918$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, segundo a tabela de vida referencial e valor residual do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/ SP.

K = coeficiente de Ross-Heideck, tabela de estado de conservação.

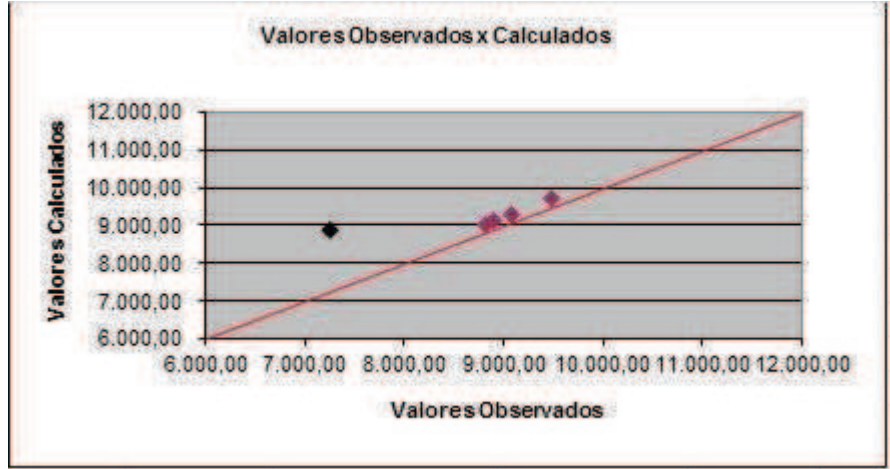
Fator para Apartamento Padrão Médio com elevador: 1,266

5.1.

Membro Titular nº 1496 Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE SP  
 Av. Paulista, 2.444 cj. 153 São Paulo SP Tel: (11) 3258.8125

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																		
1	2					3					4				5			
Elemento	Dados do Comparativo					Localização					Idade e Padrão Construtivo				Composição dos Fatores			
	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m²	Vagas de Garagem	Ic	Foc	qt R\$/m³	qc R\$/m²	Parcela Terreno Ptg.	Fator	Variação R\$/m²	V1 R\$/m²	Parcela Construção Ptg.	Fator	Variação R\$/m²	V2 R\$/m²	Valor Final R\$/m²	
1	7.250,06	100,00	124,000	1	2,406	0,746	200,00	15.337,66	1,29%	1,000	0,00	7.250,06	90,71%	1,224	1.624,52	0.002,59	0.002,59	
2	8.910,00	100,00	100,000	1	2,406	0,897	200,00	18.412,76	1,07%	1,000	0,00	8.910,00	90,53%	1,023	204,43	9.114,43	9.114,43	
3	9.090,91	100,00	99,000	1	2,406	0,897	200,00	18.412,76	1,07%	1,000	0,00	9.090,91	90,53%	1,023	206,59	9.299,49	9.299,49	
4	8.821,78	100,00	101,000	1	2,406	0,897	200,00	18.412,76	1,07%	1,000	0,00	8.821,78	90,53%	1,023	202,41	9.024,19	9.024,19	
5	9.484,62	100,00	91,000	1	2,406	0,897	200,00	18.412,76	1,07%	1,000	0,00	9.484,62	90,53%	1,023	217,62	9.702,23	9.702,23	
<b>Média</b>	<b>8.713,07</b>											<b>8.713,07</b>				<b>9.204,59</b>	<b>9.204,59</b>	
<b>Desvio padrão</b>	<b>852,30</b>											<b>852,30</b>				<b>316,63</b>	<b>316,63</b>	
<b>Cv</b>	<b>9,78%</b>											<b>9,78%</b>				<b>3,44%</b>	<b>3,44%</b>	
Limites Inferior (-30%) Limite Superior (+30%) Elementos Discrepantes Média Saneada																		
																	6.443,21	11.965,96
																	não há	9.204,59

Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando  
 Índice Fiscal = 100,00  
 Área Terreno = 8533,51  
 Valor Unitário do Terreno na região = 3.000,00  
 Coeficiente de Aproveitamento = 20,0  
 Índice Padrão Construção = 2,406  
 Foc (8 anos, asiado c) = 0,918



N	Observados	Calculados
1	7.258,06	8.882,59
2	8.910,00	9.114,43
3	9.090,91	9.299,49
4	8.821,78	9.024,19
5	9.484,62	9.702,23

## 5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

Todas as amostras tiveram o mesmo padrão do apartamento avaliando e localizados no mesmo edifício. São características do imóvel avaliando:

Localização: Rua Maria Figueiredo, nº 527

Empreendimento: Edifício Miryade

Bairro: Vila Mariana

Cidade: São Paulo SP

Área útil: 145,050 m<sup>2</sup>

03 vagas de automóveis

### ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Maria Figueiredo - Vila Mariana – S. Paulo – SP

Contato: Immobili Imóveis tel: 3566.6000

Área útil: 145,00 m<sup>2</sup>

01 vaga de automóvel

Área ponderada: 145,00m<sup>2</sup> – 21,00m<sup>2</sup> (2 vagas) = 124,00m<sup>2</sup>

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e)

- Oferta: R\$ 1.000.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: abril de 2016

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 8.882,59/ m<sup>2</sup>

## ELEMENTO Nº 02

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Maria Figueiredo - Vila Mariana – S. Paulo – SP

Contato: Paulo Roberto Leardi Imóveis tel: 4302.7763

Área útil: 121,00 m<sup>2</sup>

01 vaga de automóvel

Área ponderada: 121,00m<sup>2</sup> – 21,00m<sup>2</sup> (2 vagas) = 100,00m<sup>2</sup>

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: regular (c)

- Oferta: R\$ 990.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: abril de 2016

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 9.114,43/ m<sup>2</sup>

## ELEMENTO Nº 03

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Maria Figueiredo - Vila Mariana – S. Paulo – SP

Contato: STB Imóveis tel: 3078.1200

Área útil: 120,00 m<sup>2</sup>

01 vaga de automóvel

Área ponderada: 120,00m<sup>2</sup> – 21,00m<sup>2</sup> (2 vagas) = 99,00m<sup>2</sup>

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: regular (c)

- Oferta: R\$ 1.000.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: abril de 2016

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 9.299,49/ m<sup>2</sup>



#### **ELEMENTO N° 04**

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Maria Figueiredo - Vila Mariana – S. Paulo – SP

Contato: Brasil Brokers Imóveis tel: 2121.7244

Área útil: 122,00 m<sup>2</sup>

01 vaga de automóvel

Área ponderada: 122,00m<sup>2</sup> – 21,00m<sup>2</sup> (2 vagas) = 101,00m<sup>2</sup>

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: regular (c)

- Oferta: R\$ 990.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: abril de 2016

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 9.024,19/ m<sup>2</sup>

#### **ELEMENTO N° 05**

Imóvel: **Apartamento**

Localização: Rua Maria Figueiredo - Vila Mariana – S. Paulo – SP

Contato: Brasil Brokers Imóveis tel: 2121.7244

Área útil: 122,00 m<sup>2</sup>

01 vaga de automóvel

Área ponderada: 112,00m<sup>2</sup> – 21,00m<sup>2</sup> (2 vagas) = 91,00m<sup>2</sup>

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: regular (c)

- Oferta: R\$ 959.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: abril de 2016

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 9.702,23/ m<sup>2</sup>

### 5.3. CÁLCULO VALOR DOS IMÓVEIS

Com os valores apresentados na planilha no item 5.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em abril de 2016, é de R\$ 9.204,59/ m².

A área útil do apartamento é 145,05 m²

O valor de cada um dos imóveis, portanto, será:

$$VI = A_{\text{apto}} \times Vu$$

$$VI = 145,05 \times 9.204,59$$

$$VI = R\$ 1.335.125,50 \text{ ou } \mathbf{R\$ 1.335.000,00} \text{ (arredondados)}$$

### 6. CONCLUSÃO - VALOR DE VENDA DO APARTAMENTO

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou apartamento de número 31 do Edifício Miryade com endereço à Rua Maria Figueiredo, nº 527 – Vila Mariana – São Paulo SP, para pagamento a vista em abril de 2016 é:

**V = R\$ 1.335.000,00**  
Abril /2016

**(hum milhão e trezentos e trinta e cinco mil reais)**

Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de gestão documental do IBAPE SP em 17/05/2018 às 14:26, sob o número WJMU18406035447. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1083282-67.2017.8.26.0100 e código #6283395.

## 7. AVALIAÇÃO DO VALOR LOCATIVO

Para obtenção do valor locativo foram pesquisados os seguintes imóveis, semelhantes ao avaliando:

**Imóvel Avaliando:** Rua Maria Figueiredo, nº 527– Bairro Vila Mariana - São Paulo SP

**Padrão Construtivo adotado:** apartamento padrão superior

**Área privativa:** 145,05m<sup>2</sup>

**Unitário:** 2,406 R\$N

**Idade aparente:** 08 anos

**Estado de conservação:** regular (c)

**Foc:** 0,918

### Homogeneizações:

#### Elemento 01:

**Endereço:** Rua Maria Figueiredo, 249 – Bairro Vila Mariana - São Paulo SP

**Área privativa locanda:** 115,00m<sup>2</sup>

**Vagas:** 02

**Área privativa ponderada:** 115,00m<sup>2</sup> - 10,50m<sup>2</sup> = 104,50m<sup>2</sup>

**Padrão Construtivo adotado:** apartamento padrão superior

**Unitário:** 2,406 R\$N

**Idade aparente:** 10 anos

**Estado de conservação:** regular (c)

**Foc:** 0,897

**Contato:** Quinto Andar Imóveis tel: 4007-1686

**Valor do aluguel:** R\$ 5.500,00

**Data:** abril/2016

### Cálculos:

**Valor à vista:** R\$ 5.500,00 x 0,90 (fator oferta) = R\$ 4.950,00

### Valor unitário:

**Vu 1** = R\$ 4.950,00 / 104,50m<sup>2</sup> x 2,406 / 2,406 x 0,918 / 0,897  
(unitário) (padrão) (conservação)

**Vu 1** = R\$ 48,30 / m<sup>2</sup>

Este documento é o original. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1023282-67.2013.8.26.0100 e código 46233395.

**Elemento 02:**

**Endereço:** Rua Maria Figueiredo – Bairro Vila Mariana - São Paulo SP

**Área privativa locanda:** 111,00m<sup>2</sup>

**Vagas:** 02

**Área privativa ponderada:** 111,00m<sup>2</sup> - 10,50m<sup>2</sup> = 100,50m<sup>2</sup>

**Padrão Construtivo adotado:** apartamento padrão superior

**Unitário:** 2,406 R\$N

**Idade aparente:** 10 anos

**Estado de conservação:** regular (c)

**Foc:** 0,897

**Contato:** Netmóveis tel: 3191.5061

**Valor do aluguel:** R\$ 5.000,00

**Data:** abril/2016

**Cálculos:**

**Valor à vista:** R\$ 5.000,00 x 0,90 (fator oferta) = R\$ 4.500,00

**Valor unitário:**

**Vu 2** = R\$ 4.500,00/ 100,50m<sup>2</sup> x 2,406 / 2,406 x 0,918 / 0,897  
(unitário) (padrão) (conservação)

**Vu 2** = R\$ 45,66 / m<sup>2</sup>

**Elemento 03:**

**Endereço:** Rua Maria Figueiredo – Bairro Vila Mariana - São Paulo SP

**Área privativa locanda:** 111,00m<sup>2</sup>

**Vagas:** 02

**Área privativa ponderada:** 110,00m<sup>2</sup> - 10,50m<sup>2</sup> = 99,50m<sup>2</sup>

**Padrão Construtivo adotado:** apartamento padrão superior

**Unitário:** 2,406 R\$N

**Idade aparente:** 10 anos

**Estado de conservação:** regular (c)

**Foc:** 0,897

**Contato:** Paulo Roberto Leardi tel: 3909.9000

**Valor do aluguel:** R\$ 5.000,00

**Data:** abril/2016

**Cálculos:**

**Valor à vista:** R\$ 5.000,00 x 0,90 (fator oferta) = R\$ 4.500,00

**Valor unitário:**

$$Vu\ 3 = R\$ \frac{4.500,00}{99,50m^2} \times \frac{2,406}{2,406} \times \frac{0,918}{0,897}$$

(unitário)                      (padrão)                      (conservação)

**Vu 3 = R\$ 46,12 / m<sup>2</sup>**

Este documento é o código original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1083282-67.2013.8.26.0100 e código 46233395.

**Elemento 04:**

**Endereço:** Rua Maria Figueiredo – Bairro Vila Mariana - São Paulo SP

**Área privativa locanda:** 129,00m<sup>2</sup>

**Vagas:** 01

**Área privativa ponderada:** 129,00m<sup>2</sup> - 21,00m<sup>2</sup> = 108,00m<sup>2</sup>

**Padrão Construtivo adotado:** apartamento padrão superior

**Unitário:** 2,406 R\$N

**Idade aparente:** 10 anos

**Estado de conservação:** regular (c)

**Foc:** 0,897

**Contato:** Paulo Roberto Leardi tel: 3909.9000

**Valor do aluguel:** R\$ 6.000,00

**Data:** abril/2016

**Cálculos:**

**Valor à vista:** R\$ 6.000,00 x 0,90 (fator oferta) = R\$ 5.400,00

**Valor unitário:**

**Vu 4** = R\$ 5.400,00/ 108,00m<sup>2</sup> x 2,406 / 2,406 x 0,918 / 0,897  
(unitário) (padrão) (conservação)

**Vu 4** = R\$ 51,00 / m<sup>2</sup>

Este documento é o código original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1083282-67.2013.8.26.0100 e código 46233395.

**Elemento 05:**

**Endereço:** Rua Maria Figueiredo – Bairro Vila Mariana - São Paulo SP

**Área privativa locanda:** 127,00m<sup>2</sup>

**Vagas:** 02

**Área privativa ponderada:** 127,00m<sup>2</sup> - 10,50m<sup>2</sup> = 116,50m<sup>2</sup>

**Padrão Construtivo adotado:** apartamento padrão superior

**Unitário:** 2,406 R\$N

**Idade aparente:** 10 anos

**Estado de conservação:** regular (c)

**Foc:** 0,897

**Contato:** Netmóveis tel: 3191.5061

**Valor do aluguel:** R\$ 5.000,00

**Data:** abril/2016

**Cálculos:**

**Valor à vista:** R\$ 5.000,00 x 0,90 (fator oferta) = R\$ 4.500,00

**Valor unitário:**

$$Vu\ 5 = R\$ \frac{4.500,00}{116,50m^2} \times \frac{2,406}{2,406} \times \frac{0,918}{0,897}$$

(unitário)                      (padrão)                      (conservação)

$$Vu\ 5 = R\$ 39,39/ m^2$$

Este documento é o código original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1083282-67.2013.8.26.0100 e código 46233395.

**7.1 – Cálculo do valor de locação:**

Nº do elemento	Localização	Valor unitário (R\$ / m²)
01	Rua Maria Figueiredo, 249	48,30
02	Rua Maria Figueiredo	45,66
03	Rua Maria Figueiredo	46,12
04	Rua Maria Figueiredo	51,00
05	Rua Maria Figueiredo	39,39
	Média =	<b>46,09</b>

Limite Inferior - 30% = 32,26

Limite Superior + 30% = 59,92

Elementos discrepantes: Não há

O valor de locação é o valor unitário multiplicado pela área construída locada, ou seja,

$$R\$ 46,09 \times 145,05m^2 = R\$ 6.685,35$$

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para aluguel na circunvizinhança, após estudos e cálculos de homogeneização, conclui-se que o valor para locação é de R\$ 6.700,00

Valor do aluguel = **R\$ 6.700,00 (seis mil e setecentos reais)**

(arredondados)

Este documento foi criado por meio do sistema de gestão documental do IBAPE SP. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1083282-67.2017.8.26.0100 e código 46233395.



## 8 CONCLUSÃO

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor correspondente ao aluguel do imóvel constituído pela unidade autônoma ou apartamento de número 31 do Edifício Miryade com endereço à Rua Maria Figueiredo, nº 527 – Vila Mariana – São Paulo SP, calculado para o mês de abril de 2016.

**Valor do aluguel = R\$ 6.700,00**  
**(seis mil e setecentos reais)**

## 9. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex<sup>a</sup>, é encerrado o presente Laudo, composto por 17 (dezesete) folhas. Acompanham 4 (quatro) anexos.

## 10. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – 01 fl.
- II – Fotos do imóvel avaliando – 08 fls.
- III - Fotos dos elementos comparativos a venda - 03 fls.
- IV - Fotos dos elementos comparativos de aluguel - 03 fls.

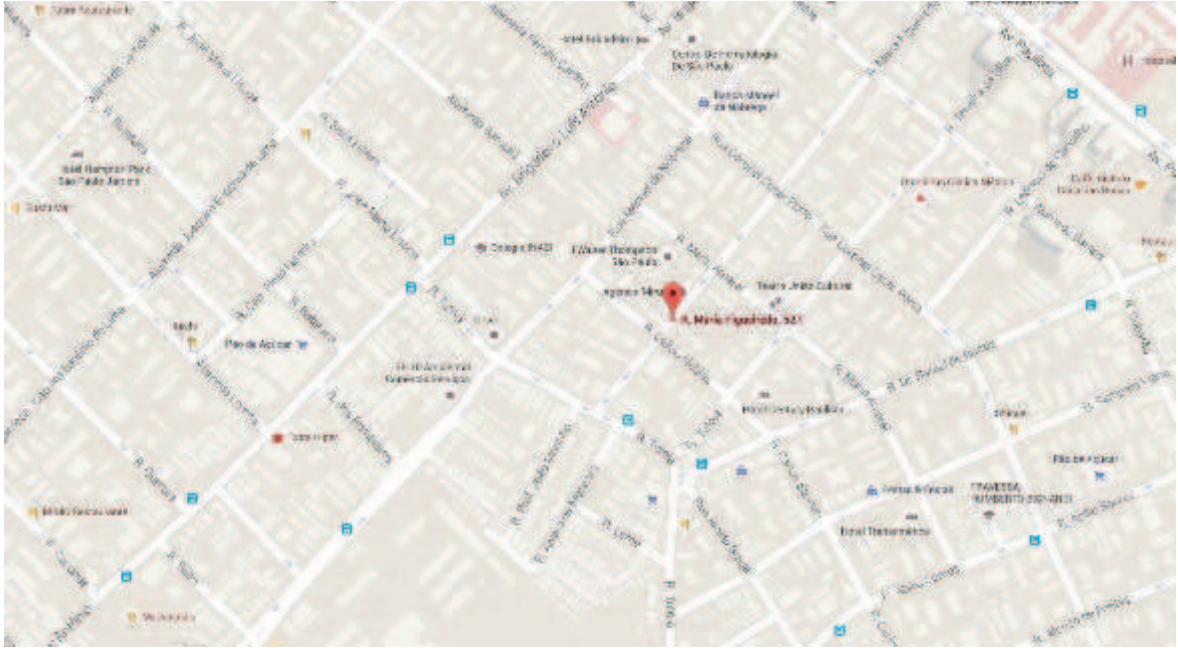
São Paulo, 03 de maio de 2016.



Fernando Rosolia Dabdab  
perito judicial

**ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO**

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer uso não autorizado é proibido. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1083282-67.2017.8.26.0100 e código 46233395.

**ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO**



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Rua Maria Figueiredo, nº 527



Foto 02 – Vista das salas

Este documento é o original assinado digitalmente pelo profissional de Engenharia de São Paulo, protocolado em 17/05/2018 às 14:26, sob o número WJMU18406035447. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/sg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1083282-67.2017.8.26.0100 e código 46233395.