

LAUDO

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico à **AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO** onde **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONDIAL OFFICE & RESIDENCE FLAT** move em face de **MORANGO E CINE ASSESSORIA LTDA.**

Segundo descreve a petição inicial de fls. 1/8, o requerido **MORANGO E CINE ASSESSORIA LTDA**, deixou de pagar cotas condominiais para o autor **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONDIAL OFFICE & RESIDENCE FLAT**, tudo conforme dados constantes na inicial.

Requer o autor então, que seja o requerido intimado a saldar a dívida com os acréscimos legais, sob pena de penhora dos imóveis pertencentes ao mesmo, imóveis estes objetos desta perícia, ou seja, os apartamentos (Flat) nº 1.707, nº 1602 e nº 806, localizados, respectivamente, no 17º, 16º e 8º pavimentos no Condomínio Edifício Mondial Office & Residence Flat (Mercure Hotels), sito a Rua Barão de Mauá, nº 450 (esquina com a rua General Osório), Centro, Comarca de Guarulhos.

Nomeado perito judicial feito à fl. 424, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide localizada, e que hora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

DA VISTORIA

Lembra este signatário que, no dia da vistoria, constatou-se que as três unidades estavam vagas e sendo ocupadas pelo condomínio, para guarda de materiais diversos.

Portanto, após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria nos imóveis, no dia 24 de novembro de 2017 quando então buscou observar em cada uma das três unidades, o dimensionamento, as características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor de mercado.

Na ocasião o mesmo foi atendido pela Sra. Giselle Vieira Soeiro, Gerente Geral do grupo Mercur Hotels que deixou a disposição deste perito o Sr. Nivaldo que acompanhou toda a vistoria, nas três unidades residenciais e nas áreas comuns do Condomínio-Flat.

Fizeram parte da pesquisa:

- visitas ao entorno da área para cadastramento e levantamento de imóveis semelhantes (inclusive no próprio Condomínio);

- consultas ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia para obtenção de índices e critérios atualizados de avaliação.

LOCALIZAÇÃO

Os imóveis avaliados, estão representados pelos apartamentos (Flat) n° 1.707, n° 1602 e n° 806, localizados, respectivamente, no 17°, 16° e 8° pavimentos no Condomínio Edifício Mondial Office & Residence Flat (Mercure Hotels), sito a Rua Barão de Mauá, n° 450 (esquina com a rua General Osório), Centro, Comarca de Guarulhos



Fragmento do GoogleMapa com destaque para o edifício.

REGISTRO DE IMÓVEIS

Conforme fls. 415, 416 e 417 dos autos, os imóveis tem registro no 1° CRI de Guarulhos sob a Matrícula n° 72.864 (apto. 806), Matrícula n° 72.942 (apto. n° 1601) e Matrícula n° 72.955 (apto. n° 1705).

Às fls. 596/603 consta que a penhora "deve recair sobre os direitos de compromissário comprador que a executada Morango e Cine Assessoria Ltda possui sobre os imóveis apontados".

DESCRIÇÃO

O BAIRRO

O bairro denominado Centro Industrial e Empresarial de Centro, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, constitui-se em bairro de fácil acesso e possuidor de muitos melhoramentos públicos.

O bairro tem características de uso comercial/residencial com ênfase em edifícios de escritórios. Dada a proximidade com o Aeroporto Internacional de São Paulo -Cumbica esta região central possui diversas opções de serviços de hotelaria, dos quais, o próprio edifício onde constam as unidades avaliandas (da rede Mercure).

Possui proximidade com a rodovia Presidente Dutra, onde, nas proximidades do edifício onde constam os imóveis avaliandos, constam diversas instalações da rede de comércio atacadista e de grandes áreas destinadas a diversas empresas de Transportes.

A região também dispõe de escolas da rede pública e particular em todos os níveis de ensino, com destaque para a Universidade de Guarulhos e o Colégio Guilherme de Almeida.

Está próximo das avenidas Guarulhos, Lino Nogueira, Antonio de Souza e Tiradentes que são vias de referência da região atendidas por diversas linhas de ônibus que dão acesso aos demais bairros e municípios vizinhos.

Na área da saúde a região é atendida por hospitais da rede pública e privada (com destaque para o hospital e pronto socorro Carlos Chagas).

Na área de lazer e cultura, afora salas de teatro e rede de cinemas em Shopping Centers, existem opções como praças públicas e parques, com destaque para o Centro Cultural Adamastor e do SESC Guarulhos.

A RUA BARÃO DE MAUÁ

O Condomínio Edifício Mondial Office & Residence Flat se localiza na rua Barão de Mauá (esquina com a rua General Osório) que é arborizada, pavimentada, com guias, sarjetas e calçadas de boa qualidade em ambos os lados, provida de iluminação pública e energia elétrica, água tratada e rede de esgoto.



Fotos 01 e 02: Vista da rua Barão de Mauá. No destaque, a rua General Osório.

O CONDOMÍNIO

VISTO DA RUA

O Edifício Flat (da rede *Mercure* de hotéis) possui um único bloco composto por vinte e seis (26) pavimentos sendo dois (2) subsolos, andar térreo, andar Convenções, cinco (5) andares de escritórios, quinze (15) andares de apartamentos (hospedagem e residencial) e o pavimento de lazer (piscinas, academia e sauna).

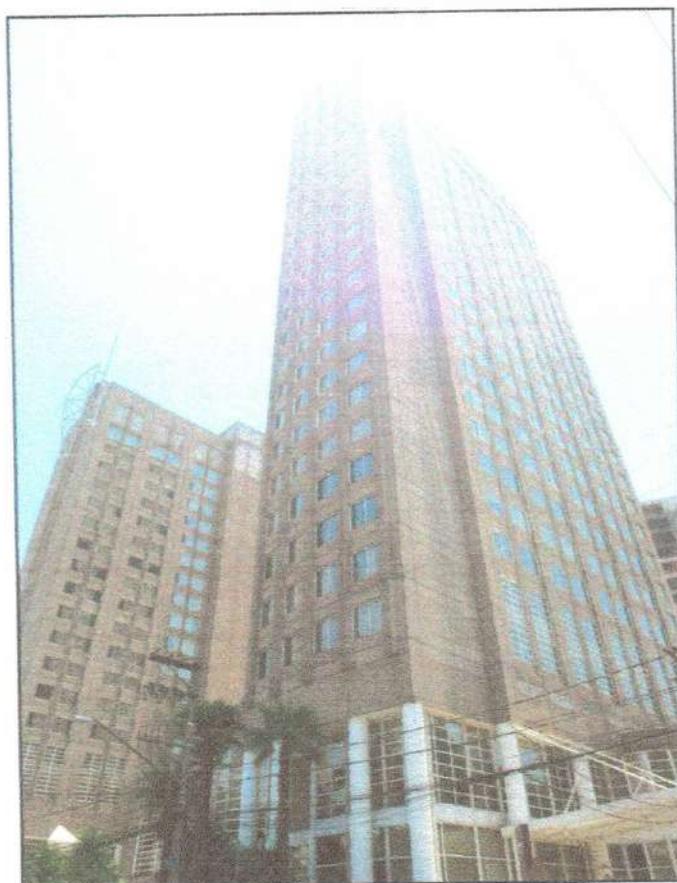


Foto 03: Vista do Edifício Mondial Office & Residence Ltda.

O edifício foi construído há aproximadamente há 15 anos. De arquitetura simples, o edifício é dotado de acabamentos de boa qualidade com paredes externas revestidas com pintura a base de látex acrílico e caixilhos feitos de PVC.

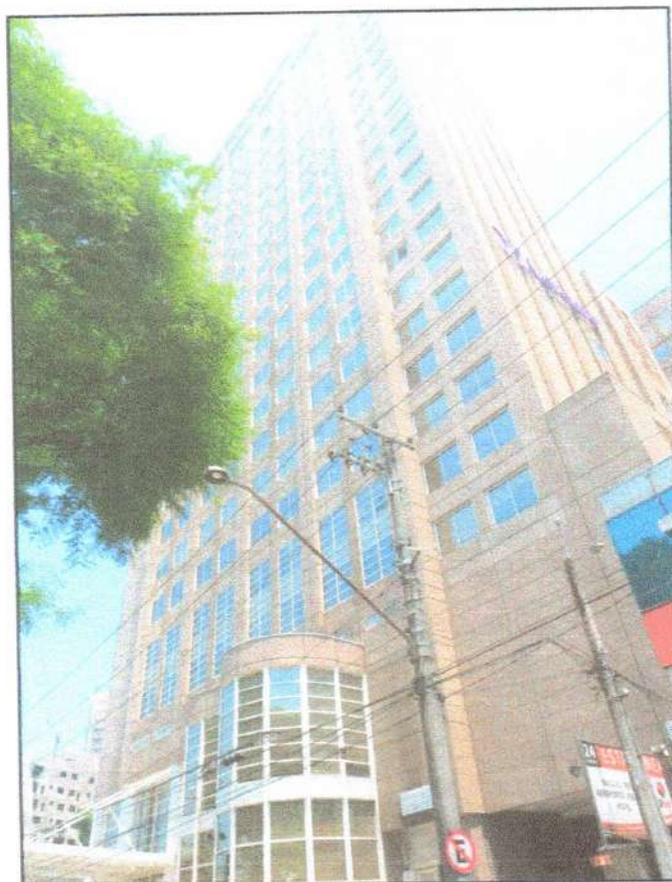


Foto 04: Vista da fachada do fundo do Edifício Manhattan.

O CONDOMÍNIO

OS ACESSOS

Os acessos para o edifício são feitos pela rua Barão de Mauá, tanto para os automóveis (no subsolos), quanto para os pedestres. O acesso para pedestres se dá sob marquise metálica de embarque e desembarque de boa qualidade. O conjunto se apresentou em bom estado de conservação



Foto 05: Vista da entrada do Condomínio.

A recepção, única, tanto para os escritórios quanto para as unidades residenciais e de hospedagem, possui instalações de interfone e sistema de vídeo em circuito fechado com câmeras em diversos ambientes das áreas comuns inclusive nas garagens. O conjunto se apresentou com materiais de boa qualidade e em bom estado de conservação.



Fotos 06 e 07: Vistas da recepção de do *lob* do hotel.

O CONDOMÍNIO

A ÁREA INTERNA (LAZER)

O condomínio possui, no 22º andar, área destinada à piscina, saunas e academia, com acabamentos de ótima qualidade. O conjunto se apresentou em ótimo estado de conservação.



Fotos 08, 09 e 10: Vista da área de lazer.

Os andares que compõe o edifício Manhattan são intercomunicados por elevadores de ótimo padrão e por escada de concreto armado revestida com *pintura simples* dotada de corrimãos contínuos feitos com tubos de ferro pintado a base de esmalte. O conjunto também se apresentou em bom estado de conservação

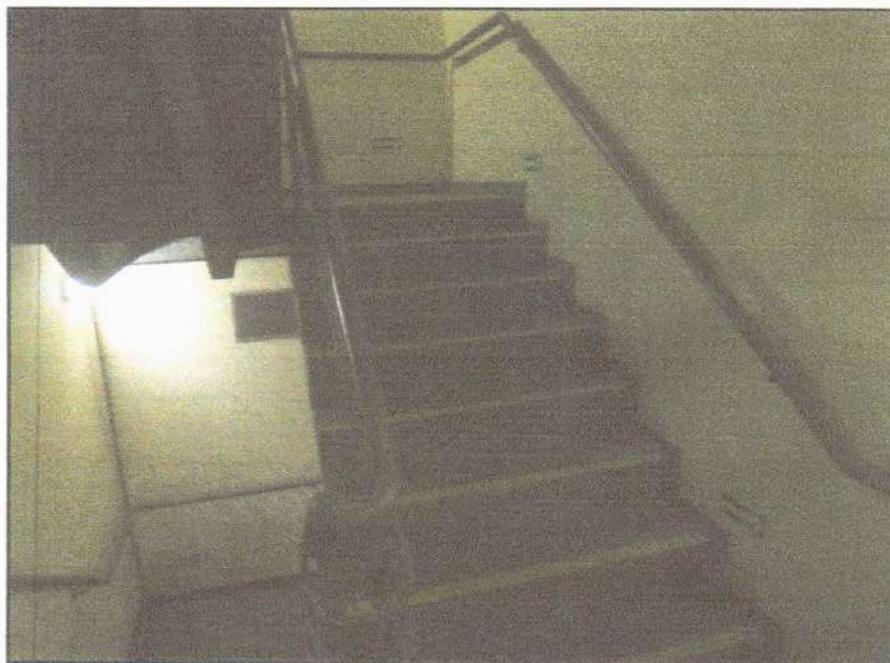


Foto 11: Vista da escada.

A garagem nos subsolos do edifício, com acesso externo feito pela rua Barão de Mauá e interno tanto pelos elevadores quanto pelas escadas, possuem piso revestido com cimentado de alta resistência, as paredes revestidas com cerâmica de padrão simples e forro foi tratado com pintura à base de látex. As vagas são demarcadas, contudo o sistema é rotativo com atuação de manobrista. Atualmente a área está também destinada a rede *Flypark* de estacionamentos.

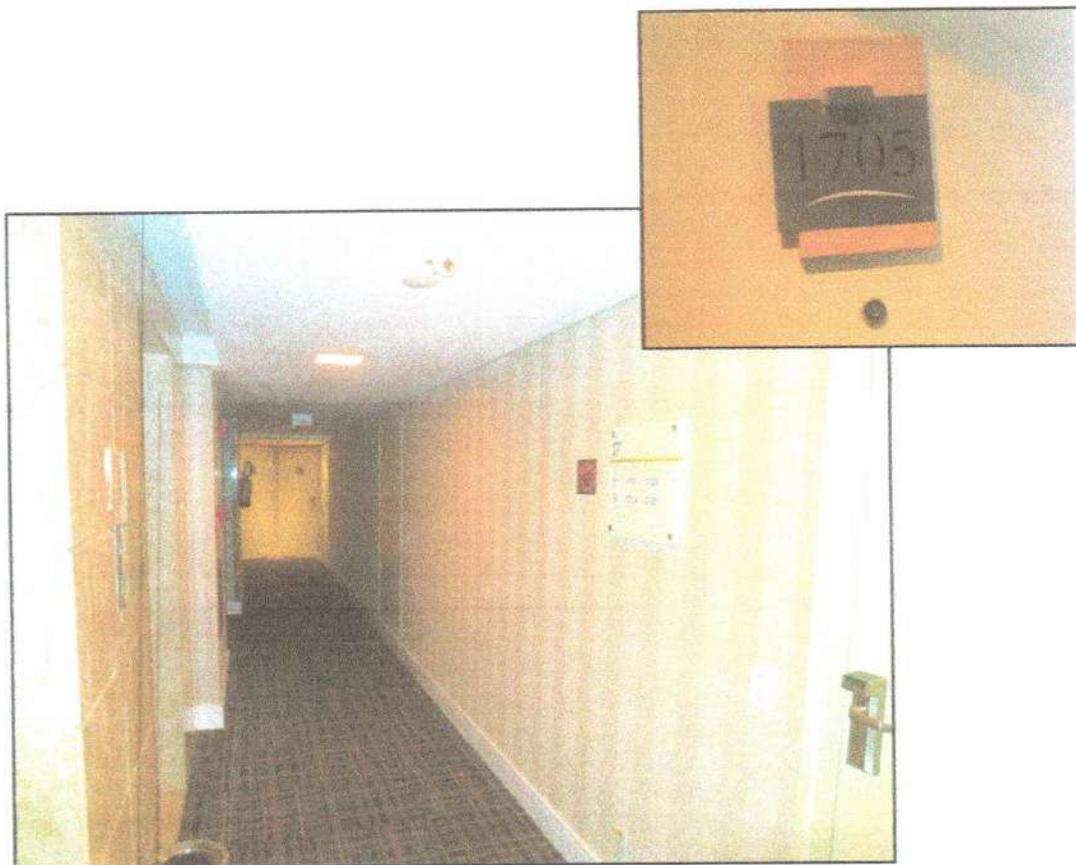


Foto 12: Vista do acesso aos subsolos (garagens) do edifício.

AS UNIDADES RESIDENCIAIS

APARTAMENTO Nº 1705

O hall social do 17º andar, onde se encontra o apartamento nº 1.705, possui piso revestido com carpete modulado de boa qualidade. As alvenarias são tratadas com papel de parede e em mármore nos acessos aos elevadores. Tudo de boa qualidade e em bom estado de conservação.



Fotos 13 e 14: Vista do *hall* social do apartamento nº 1.705.

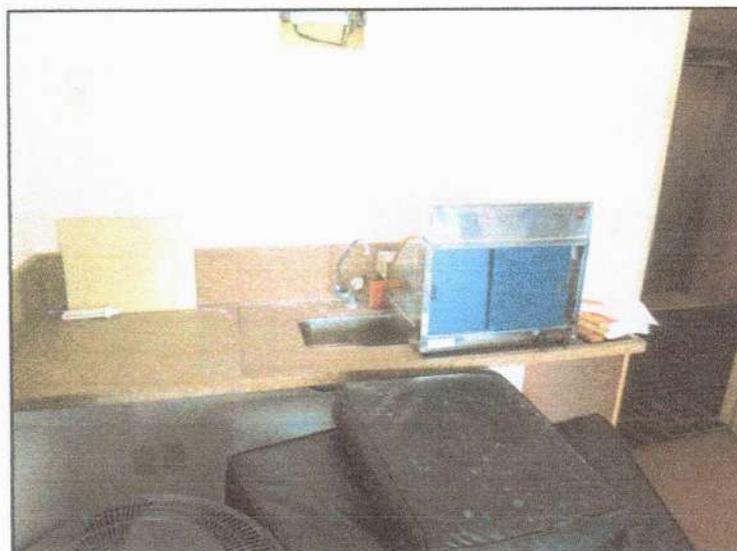
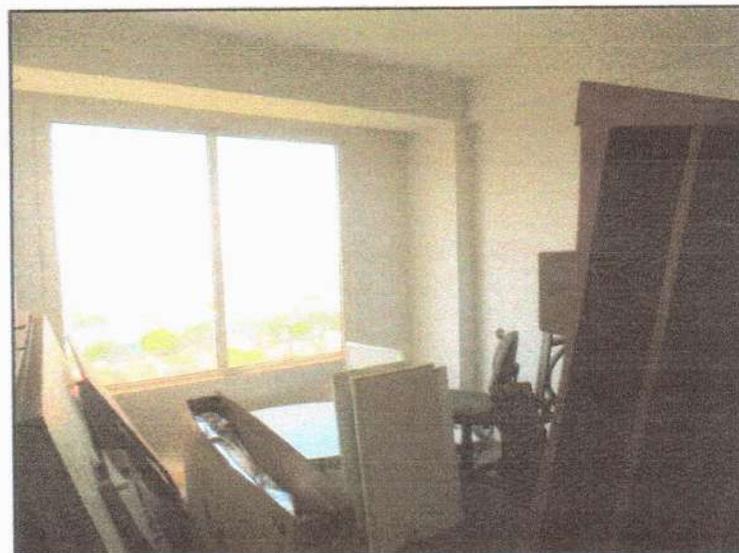
A ÁREA INTERNA

O apartamento nº 1705 possui área privativa de 33,49m² distribuídos em sala/copa, quarto e banheiro.



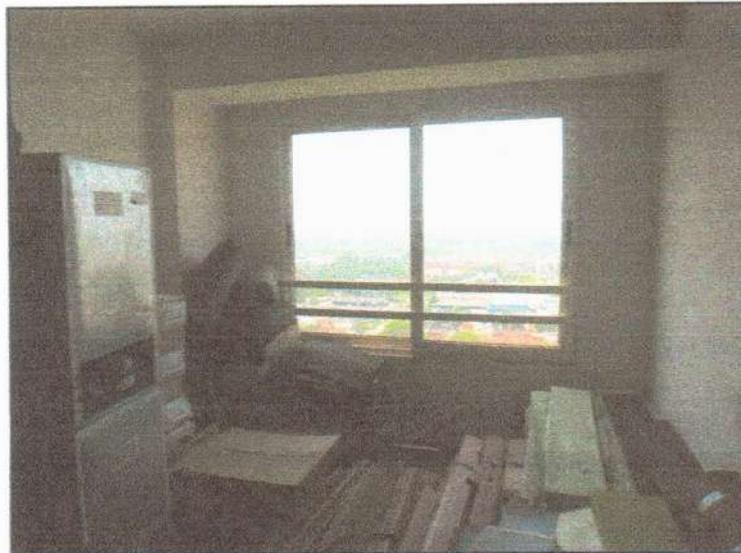
Planta do apartamento sem escala.

O acesso principal do apartamento se dá pela sala/copa que possui piso cimentado simples. As paredes e forros são revestidas com tinta a base de látex. As caixilharias (portas e janelas) são de madeira e PVC, respectivamente e a copa anexada possui com cuba em aço inoxidável embutida em tampo em granito, tudo de qualidade simples. O conjunto apresentou-se em bom estado de conservação.



Fotos 15 e 16: Vistas das sala/copa.

O quarto possui os mesmos acabamentos aplicados na sala. Já o banheiro possui piso e paredes revestidos com cerâmicas simples, forro com pintura a base de látex, o *box* de chuveiro montado em vidro temperado, metais e louças sanitárias, tudo de bom padrão e estado em bom estado de conservação.



Fotos 17 e 18: Vistas do quarto e do banheiro.

APARTAMENTO Nº 1602

O hall social do 16º andar, onde se encontra o apartamento nº 1.602, possui piso revestido com carpete modulado de boa qualidade. As alvenarias são tratadas com papel de parede e em mármore nos acessos aos elevadores. Tudo de boa qualidade e em bom estado de conservação.



Fotos 19 e 20: Vista do *hall* social do apartamento nº 1.602.

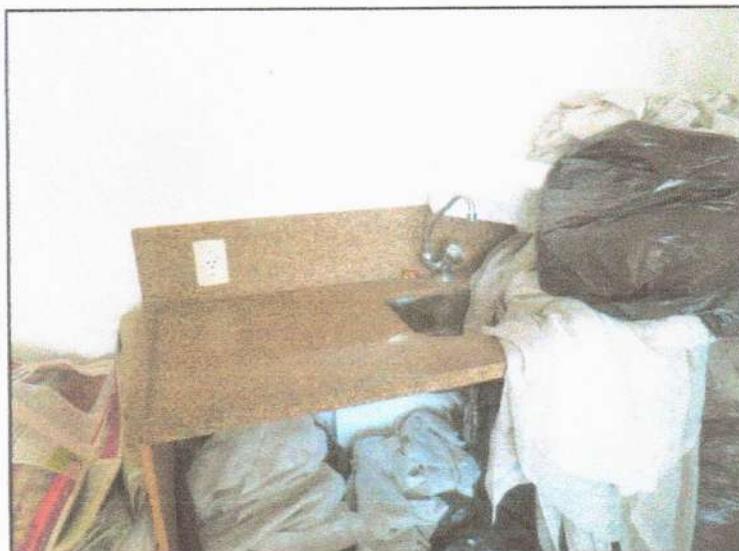
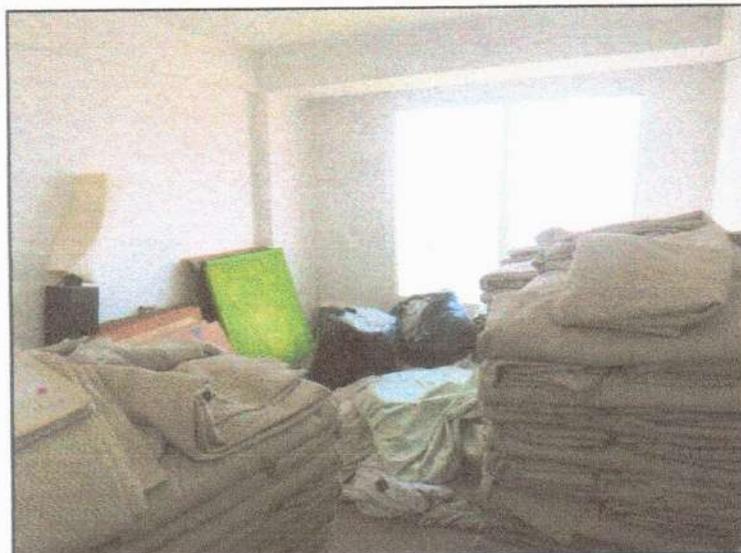
A ÁREA INTERNA

O apartamento nº 1602 possui área privativa de 32,30m² distribuídos em sala/copa, quarto e banheiro.



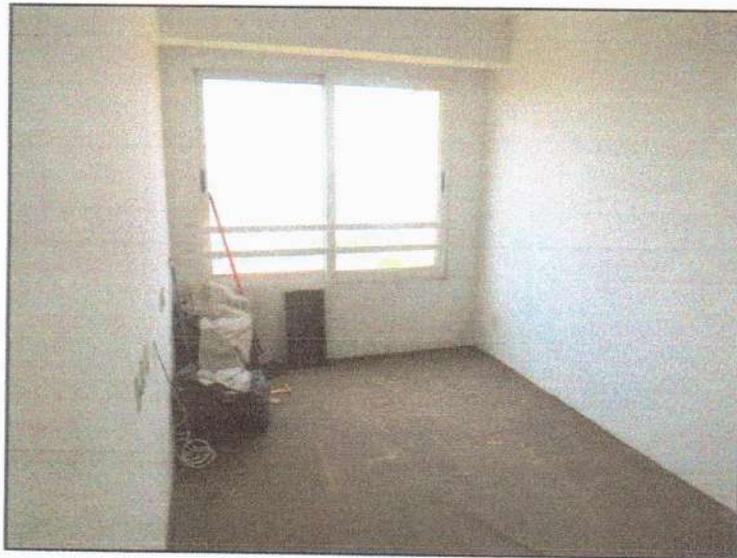
Planta do apartamento sem escala.

O acesso principal do apartamento se dá pela sala/copa que possui piso cimentado simples. As paredes e forros são revestidas com tinta a base de látex. As caixilharias (portas e janelas) são de madeira e PVC, respectivamente e a copa anexada possui com cuba em aço inoxidável embutida em tampo em granito, tudo de qualidade simples. O conjunto apresentou-se em bom estado de conservação.



Fotos 21 e 22: Vistas da sala/copa.

O quarto possui os mesmos acabamentos aplicados na sala. Já o banheiro possui piso e paredes revestidos com cerâmicas simples, forro com pintura a base de látex, o *box* de chuveiro montado em vidro temperado, metais e louças sanitárias, tudo de bom padrão e estado em bom estado de conservação.



Fotos 23 e 24: Vistas do quarto e do banheiro.

APARTAMENTO Nº 806

O hall social do 8º andar, onde se encontra o apartamento nº 806, possui piso revestido com carpete modulado de boa qualidade. As alvenarias são tratadas com papel de parede e em mármore nos acessos aos elevadores. Tudo de boa qualidade e em bom estado de conservação.



Fotos 25 e 26: Vista do *hall* social do apartamento nº 806.

A ÁREA INTERNA

O apartamento nº 806 possui área privativa de 33,49m² distribuídos em sala/copa, quarto e banheiro.



Planta do apartamento sem escala.

O acesso principal do apartamento se dá pela sala/copa que possui piso cimentado simples. As paredes e forros são revestidas com tinta a base de látex. As caixilharias (portas e janelas) são de madeira e PVC, respectivamente e a copa anexada possui com cuba em aço inoxidável embutida em tampo em granito, tudo de qualidade simples. O conjunto apresentou-se em bom estado de conservação.



Fotos 27 e 28: Vistas das sala/copa.

O quarto possui os mesmos acabamentos aplicados na sala. Já o banheiro possui piso e paredes revestidos com cerâmicas simples, forro com pintura a base de látex, o *box* de chuveiro montado em vidro temperado, metais e louças sanitárias, tudo de bom padrão e estado em bom estado de conservação.



Fotos 29 e 30: Vistas do quarto e do banheiro.

APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO

O método comparativo direto ou método comparativo de dados de mercado consiste na comparação direta do valor dos imóveis em oferta na região com características semelhantes às do imóvel em questão, devidamente saneados.

Este signatário, após pesquisa no próprio condomínio, em contato direto com as imobiliárias responsáveis, apurou 06 unidades a venda. Todos estes elementos possuem características semelhantes e o mesmo padrão daquele dos imóveis avaliados. Todos, inclusive, também com direito a uma vaga de garagem no subsolo do edifício

Em consulta junto as administradoras e imobiliárias consultadas, a localização por andar (que, geralmente seria um fator a ser aplicado, na condição do mercado atual, não estão fazendo muita diferença em relação ao preço de venda.

Portanto, dada a condição de localização dos elementos comparativos (no próprio condomínio) os fatores adotados na homogeneização serão referentes somente a área de cada unidade avaliada.

Vale lembrar que todo o rol foi pesquisado conforme os ditames preconizados pelas **NORMAS DO IBAPE**, em vigor, com o fito de se apurar, com rigor normal, o **REAL VALOR DE VENDA DO IMÓVEL**.

De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o imóvel deve ser classificado como do tipo:

Apartamentos – padrão Superior

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas e etc). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.

OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO

Considerando que algumas ofertas não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação com uma suposta maior valorização, será efetuado um desconto, chamado de fator de oferta, correspondente a 10%, compensando-se, assim, a sua superestimativa natural. $Ff = 0,9$

Os fatores relacionados ao índice fiscal (setor, quadra e zona) foram descartados pelo fato dos elementos comparativos estarem no mesmo condomínio do edifício Manhattan.

Na planilha a seguir, denominada Tabela de Homogeneização, para cada elemento aplicaremos a expressão adequada (baseada num paradigma) onde encontraremos o seu valor por metro quadrado, ou seja, o valor encontrado não corresponde ao valor real do elemento. Após, o valor por metro quadrado obtido (média saneada) será aplicado na fórmula de adequação onde constam as características da unidade objeto desta lide. A seguir a descrição dos elementos do comparativo:

ELEMENTO N° 01

data da consulta _____ : novembro de 2017
endereço _____ : rua Barão de Mauá, n° 450
condomínio _____ : ED. MONDIAL OFFICE & RESIDENCE FLAT
apartamento / andar _____ : 16° andar
área útil _____ : 32,00m²
melhoramentos _____ : piscina, ginástica e sauna
preço e condições _____ : R\$ 140.000,00 a vista
tipo de negócio _____ : a venda
contato _____ : Sr. Daniel (Steiner Imóveis F: 2463-3744)

ELEMENTO N° 02

data da consulta _____ : novembro de 2017
endereço _____ : rua Barão de Mauá, n° 450
condomínio _____ : ED. MONDIAL OFFICE & RESIDENCE FLAT
apartamento / andar _____ : 7° andar
área útil _____ : 32,00m²
melhoramentos _____ : piscina, ginástica e sauna
preço e condições _____ : R\$ 180.000,00 a vista
tipo de negócio _____ : a venda
contato _____ : Sr. Daniel (Steiner Imóveis F: 2463-3744)

ELEMENTO N° 03

data da consulta _____ : novembro de 2017
endereço _____ : rua Barão de Mauá, n° 450
condomínio _____ : ED. MONDIAL OFFICE & RESIDENCE FLAT
apartamento / andar _____ : 8° andar
área útil _____ : 32,00m²
melhoramentos _____ : piscina, ginástica e sauna
preço e condições _____ : R\$ 190.000,00 a vista
tipo de negócio _____ : a venda
contato _____ : Sr. Daniel (Steiner Imóveis F: 2463-3744)

ELEMENTO N° 04

data da consulta _____ : novembro de 2017
endereço _____ : rua Barão de Mauá, nº 450
condomínio _____ : ED. MONDIAL OFFICE & RESIDENCE FLAT
apartamento / andar _____ : 7º andar
área útil _____ : 32,00m²
melhoramentos _____ : piscina, ginástica e sauna
preço e condições _____ : R\$ 130.000,00 a vista
tipo de negócio _____ : a venda
contato _____ : Sra. Vitória (SóFlats Imóveis F: 3059-0846)

ELEMENTO N° 05

data da consulta _____ : novembro de 2017
endereço _____ : rua Barão de Mauá, nº 450
condomínio _____ : ED. MONDIAL OFFICE & RESIDENCE FLAT
apartamento / andar _____ : 16º andar
área útil _____ : 32,00m²
melhoramentos _____ : piscina, ginástica e sauna
preço e condições _____ : R\$ 135.000,00 a vista
tipo de negócio _____ : a venda
contato _____ : Sra. Vitória (SóFlats Imóveis F: 3059-0846)

ELEMENTO N° 04

data da consulta _____ : novembro de 2017
endereço _____ : rua Barão de Mauá, nº 450
condomínio _____ : ED. MONDIAL OFFICE & RESIDENCE FLAT
apartamento / andar _____ : 11º andar
área útil _____ : 32,00m²
melhoramentos _____ : piscina, ginástica e sauna
preço e condições _____ : R\$ 135.000,00 a vista
tipo de negócio _____ : a venda
contato _____ : Sra. Vitória (SóFlats Imóveis F: 3059-0846)

A TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

apartamento nº 1705

índice fiscal 1,00	índice andar 1,00	índice padrão 1,00			
elemento 1		elemento 2		elemento 3	
preço	140.000,00	preço	180.000,00	preço	190.000,00
área útil útil	32	área útil	32	área útil	32
área total	0	área total	0,00	área total	0,00
índice	1,00	índice	1,00	índice	1,00
idade	1,00	idade	1,00	idade	1,00
fator oferta	0,90	fator oferta	0,90	fator oferta	0,90
andar	1,00	andar	1,00	andar	1,00
Padrão	1,00	Padrão	1,00	Padrão	1,00
comparativo	3.937,50	comparativo	5.062,50	comparativo	5.343,75
elemento 4		elemento 5		elemento 6	
preço	130.000,00	preço	135.000,00	preço	135.000,00
área útil	32	área útil	32	área útil	32
área total	0,00	área total	0,00	área total	0,00
índice	1,00	índice	1,00	índice	1,00
idade	1,00	idade	1,00	idade	1,00
fator oferta	0,90	fator oferta	0,90	fator oferta	0,90
andar	1,00	andar	1,00	andar	1,00
Padrão	1,00	Padrão	1,00	Padrão	1,00
comparativo	3.656,25	comparativo	3.796,88	comparativo	3.796,88
área útil c/ vaga	33,49	comparativo média bruta		elemento	V unitário
padrão	1	mínimo	2.985,94	1	3.937,50
andar	1	média	4.265,63	2	5.062,50
valor imóvel	142.855,78	máximo	5.545,31	3	5.343,75
valor imóvel	0,00	comparativo média saneada		4	3.656,25
área garagem	0,00	mínimo	2.985,94	5	3.796,88
área útil	0,00	média	4.265,63	6	3.796,88
área total		máximo	5.545,31	25.593,75	
valor	0,00	valor total do imóvel			
		valor apart.	142.855,78		
		garagem	0,00		
		valor total	142.855,78		

A “idade do imóvel” (aproximadamente 15 anos) é referente à idade aparente do mesmo, podendo, dependendo do caso, depreciar ou não a avaliação. Contudo, estabelecida como padrão na homogeneização dos elementos, onde todos passaram, supostamente, a ter a mesma idade (por estarem no mesmo edifício), tal fator em nada implicará no resultado final da avaliação.

Temos como média bruta R\$ 4.265,63/m² onde os elementos devem ficar entre R\$ 2.985,94/m² e R\$ 5.545,31/m², ou seja, todos os elementos foram aproveitáveis. Portanto a média saneada de R\$ 4.265,63, aplicada na expressão:

$$V_t = \varphi_m \times (A_u)$$

resultará o valor de R\$ 142.855,78 onde

V_t = Valor Total
φ_m = Valor por metro quadrado (Média Saneada)
A_u = Área útil

O VALOR REAL DO IMÓVEL (apto. nº 1705)

Portanto, o valor comercial do apartamento, arredondado, seria de:

R\$ 142.856,00

(Cento e quarenta e dois mil e oitocentos e cinquenta e seis reais)
em novembro de 2017

Obs 1.: O valor total apurado foi resultado da avaliação do apartamento com direito a uma vaga de garagem.

Obs 2.: A apuração do valor do apartamento não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possui as características descritas na Matrícula nº 72.955 do 1º CRI de Guarulhos (fl. 417 dos autos).

A TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

apartamento nº 1602

índice fiscal 1,00	índice andar 1,00	índice padrão 1,00				
elemento 1		elemento 2		elemento 3		
preço	140.000,00	preço	180.000,00	preço	190.000,00	
área útil	32	área útil	32	área útil	32	
área total	0	área total	0,00	área total	0,00	
índice	1,00	índice	1,00	índice	1,00	
idade	1,00	idade	1,00	idade	1,00	
fator oferta	0,90	fator oferta	0,90	fator oferta	0,90	
andar	1,00	andar	1,00	andar	1,00	
Padrão	1,00	Padrão	1,00	Padrão	1,00	
comparativo	3.937,50	comparativo	5.062,50	comparativo	5.343,75	
elemento 4		elemento 5		elemento 6		
preço	130.000,00	preço	135.000,00	preço	135.000,00	
área útil	32	área útil	32	área útil	32	
área total	0,00	área total	0,00	área total	0,00	
índice	1,00	índice	1,00	índice	1,00	
idade	1,00	idade	1,00	idade	1,00	
fator oferta	0,90	fator oferta	0,90	fator oferta	0,90	
andar	1,00	andar	1,00	andar	1,00	
Padrão	1,00	Padrão	1,00	Padrão	1,00	
comparativo	3.656,25	comparativo	3.796,88	comparativo	3.796,88	
área útil c/ vaga	32,3	comparativo média bruta		elemento	V unitário	
padrão	1	mínimo	2.985,94	1	3.937,50	
andar	1	média	4.265,63	2	5.062,50	
valor imóvel	137.779,69	máximo	5.545,31	3	5.343,75	
valor imóvel	0,00	comparativo média saneada		4	3.656,25	
área garagem	0,00	mínimo	2.985,94	5	3.796,88	
área útil	0,00	média	4.265,63	6	3.796,88	
área total		máximo	5.545,31	25.593,75		
valor	0,00					
valor total do imóvel						
valor apart. 137.779,69						
garagem 0,00						
valor total 137.779,69						

A “idade do imóvel” (aproximadamente 15 anos) é referente à idade aparente do mesmo, podendo, dependendo do caso, depreciar ou não a avaliação. Contudo, estabelecida como padrão na homogeneização dos elementos, onde todos passaram, supostamente, a ter a mesma idade (por estarem no mesmo edifício), tal fator em nada implicará no resultado final da avaliação.

Temos como média bruta R\$ 4.265,63/m² onde os elementos devem ficar entre R\$ 2.985,94/m² e R\$ 5.545,31/m², ou seja, todos os elementos foram aproveitáveis. Portanto a média saneada de R\$ 4.265,63, aplicada na expressão:

$$Vt = \varphi m \times (Au)$$

resultará o valor de R\$ 137.779,69 onde

Vt = Valor Total
 φm = Valor por metro quadrado (Média Saneada)
Au = Área útil

O VALOR REAL DO IMÓVEL (apto. nº 1602)

Portanto, o valor comercial do apartamento, arredondado, seria de:

R\$ 137.780,00

(Cento e trinta e sete mil e setecentos e oitenta reais)

em novembro de 2017

Obs 1.: O valor total apurado foi resultado da avaliação do apartamento com direito a uma vaga de garagem.

Obs 2.: A apuração do valor do apartamento não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possui as características descritas na Matrícula nº 72.942 do 1º CRI de Guarulhos (fl. 416 dos autos).

A TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

apartamento nº 806

índice fiscal 1,00	índice andar 1,00	índice padrão 1,00			
elemento 1		elemento 2		elemento 3	
preço	140.000,00	preço	180.000,00	preço	190.000,00
área útil	32	área útil	32	área útil	32
área total	0	área total	0,00	área total	0,00
índice	1,00	índice	1,00	índice	1,00
idade	1,00	idade	1,00	idade	1,00
fator oferta	0,90	fator oferta	0,90	fator oferta	0,90
andar	1,00	andar	1,00	andar	1,00
Padrão	1,00	Padrão	1,00	Padrão	1,00
comparativo	3.937,50	comparativo	5.062,50	comparativo	5.343,75
elemento 4		elemento 5		elemento 6	
preço	130.000,00	preço	135.000,00	preço	135.000,00
área útil	32	área útil	32	área útil	32
área total	0,00	área total	0,00	área total	0,00
índice	1,00	índice	1,00	índice	1,00
idade	1,00	idade	1,00	idade	1,00
fator oferta	0,90	fator oferta	0,90	fator oferta	0,90
andar	1,00	andar	1,00	andar	1,00
Padrão	1,00	Padrão	1,00	Padrão	1,00
comparativo	3.656,25	comparativo	3.796,88	comparativo	3.796,88
área útil c/ vaga	33,49	comparativo média bruta		elemento	V unitário
padrão	1	mínimo	2.985,94	1	3.937,50
andar	1	média	4.265,63	2	5.062,50
valor imóvel	142.855,78	máximo	5.545,31	3	5.343,75
valor imóvel	0,00	comparativo média saneada		4	3.656,25
área garagem	0,00	mínimo	2.985,94	5	3.796,88
área útil	0,00	média	4.265,63	6	3.796,88
área total		máximo	5.545,31	25.593,75	
valor	0,00				
valor total do imóvel					
valor apart. 142.855,78					
garagem 0,00					
valor total 142.855,78					

A “idade do imóvel” (aproximadamente 15 anos) é referente à idade aparente do mesmo, podendo, dependendo do caso, depreciar ou não a avaliação. Contudo, estabelecida como padrão na homogeneização dos elementos, onde todos passaram, supostamente, a ter a mesma idade (por estarem no mesmo edifício), tal fator em nada implicará no resultado final da avaliação.

Temos como média bruta R\$ 4.265,63/m² onde os elementos devem ficar entre R\$ 2.985,94/m² e R\$ 5.545,31/m², ou seja, todos os elementos foram aproveitáveis. Portanto a média saneada de R\$ 4.265,63, aplicada na expressão:

$$V_t = \varphi_m \times (A_u)$$

resultará o valor de R\$ 1425.855,78 onde

V_t = Valor Total
φ_m = Valor por metro quadrado (Média Saneada)
A_u = Área útil

O VALOR REAL DO IMÓVEL (apto. nº 806)

Portanto, o valor comercial do apartamento, arredondado, seria de:

R\$ 142.856,00

(Cento e quarenta e dois mil e oitocentos e cinquenta e seis reais)
em novembro de 2017

Obs 1.: O valor total apurado foi resultado da avaliação do apartamento com direito a uma vaga de garagem.

Obs 2.: A apuração do valor do apartamento não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possui as características descritas na Matrícula nº 72.864 do 1º CRI de Guarulhos (fl. 415 dos autos).

RESUMO

OBJETO DA AVALIAÇÃO:	o apartamento de n° 1.705
REGISTRO:	Matrícula n° 72.955 1° CRI Guarulhos.
VALOR DO APARTAMENTO:	margem de erro (+10%): R\$ 157.141,00 R\$ 142.856,00 margem de erro (-10%): R\$ 128.571,00
DATA DA AVALIAÇÃO:	novembro de 2017.
MÉTODO UTILIZADO:	comparativo direto - seis elementos.
LOCALIZAÇÃO DO UNIVERSO:	todos no mesmo condomínio
OBJETO DA AVALIAÇÃO:	o apartamento de n° 1.602
REGISTRO:	Matrícula n° 72.942 1° CRI Guarulhos.
VALOR DO APARTAMENTO:	margem de erro (+10%): R\$ 151.558,00 R\$ 137.780,00. margem de erro (-10%): R\$ 124.002,00
DATA DA AVALIAÇÃO:	novembro de 2017.
MÉTODO UTILIZADO:	comparativo direto - seis elementos.
LOCALIZAÇÃO DO UNIVERSO:	todos no mesmo condomínio
OBJETO DA AVALIAÇÃO:	o apartamento de n° 806
REGISTRO:	Matrícula n° 72.864 1° CRI Guarulhos.
VALOR DO APARTAMENTO:	margem de erro (+10%): R\$ 157.141,00 R\$ 142.856,00. margem de erro (-10%): R\$ 128.571,00
DATA DA AVALIAÇÃO:	noovembro de 2017.
MÉTODO UTILIZADO:	comparativo direto - seis elementos.
LOCALIZAÇÃO DO UNIVERSO:	todos no mesmo condomínio

Obs 1.: O valor total apurado foi resultado da avaliação dos apartamentos com direito a uma vaga de garagem cada um.

Obs 2.: A apuração do valor dos apartamentos não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre os imóveis, bem como partiu do pressuposto de que as propriedades possuem as características descritas em seus registros no 1° CRI de Guarulhos.

Obs 3.: Todas as três unidades avaliadas localizam-se no condomínio Edifício Mondial Office & Residence Flat com endereço junto a rua Barão de Mauá, n° 450, Centro, Guarulhos.

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o referido trabalho em 37 (trinta e sete) folhas, impressas e numeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última, que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 08 de dezembro de 2017.

JOSÉ ROBERTO BANDOUK
Arquiteto - Perito Judicial