

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL
DO FÓRUM DE OSASCO – SP****PROCESSO Nº 1005462-79.2014.8.26.0405**

Lázaro Aurélio de Lima, arquiteto, registrado no CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob nº A2133-4, membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo sob nº 1191, perito nomeado por Vossa Excelência nos autos da **Ação de Cumprimento de Sentença** nº 1005462-79.2014.8.26.0405, requerida por **Condomínio Solar dos Nogueira** contra **Premier Lúcio da Silva** pelo Juízo e Cartório da 1ª Vara Cível de Osasco – SP, após haver procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar à Vossa Excelência o seguinte

LAUDO

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP

SUMÁRIO

1. Condições preliminares
2. Objetivo do laudo
3. Localização e dados do imóvel
4. Vistoria
5. Métodos e critérios de procedimento
6. Elementos comparativos
7. Determinação do valor do imóvel
8. Conclusão
9. Fotografias

1. CONDIÇÕES PRELIMINARES

Visa o Requerente, com a presente ação, apurar o valor do imóvel descrito no Item 3. **LOCALIZAÇÃO E DADOS DO IMÓVEL**, localizado à Estrada das Palmas, apartamento 771, Bloco 07, Condomínio Solas dos Nogueira, Recanto das Rosas, Osasco, SP.

2. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo visa determinar, através de pesquisas e levantamento de preços, os valores de mercado para o imóvel em questão.

3. LOCALIZAÇÃO E DADOS DO IMÓVEL**3.1 Local**

O imóvel situa-se à Estrada das Palmas, 1401, apartamento 771, Bloco 07, Condomínio Solar dos Nogueira, Recanto das Rosas, Osasco, SP, sendo que a região possui todos os melhoramentos públicos.

Mapa do local do imóvel

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP

3.2 Descrição do imóvel

O imóvel possui sala de estar/jantar, cozinha/área de serviço, banheiro social e dois dormitórios, com área privativa de 47,30 m² e área de uso comum não proporcional de 9,90 m², área de uso comum de divisão proporcional de 27,588m² e área total de 84,788m². A fração ideal é de 0,324675% no terreno e nas coisas comuns no condomínio. A sala, corredor de ligação e dormitórios possuem piso laminado e os demais ambientes possuem piso frio. O Condomínio conta também com churrasqueira, quadra poliesportiva, salão de festas, playground e portaria. O imóvel possui vaga indeterminada e descoberta de garagem e dois elevadores. O Bloco onde se situa o apartamento vistoriado tem idade aparente de 10 anos e sua conservação é boa. O imóvel vistoriado está bem conservado e não necessita de pintura ou reparos nas instalações elétricas e hidráulicas.

4. VISTORIA

O signatário compareceu ao local no dia 18 de dezembro de 2020, porém não pode iniciar as diligências tendo em vista que o Requerido não permitiu a entrada em seu apartamento para a vistoria. Assim, no dia 02 de abril de 2021 o signatário retornou ao local e vistoriou o apartamento nº 474, localizado no Bloco 4 e situado no 7º andar, que estava vazio e é similar ao imóvel penhorado. Consagrou-se a esta vistoria um estudo de reconhecimento do local. As pesquisas foram realizadas junto à administração do Condomínio e na Internet, nos “sites” especializados em imóveis, visando buscar informações para determinação do valor do imóvel. Nesta vistoria foi recebido e acompanhado pelo Sr. Eros Gomes Ribeiro, síndico do Condomínio.

Vista da entrada do Condomínio Solar dos Nogueira

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP

5. MÉTODOS E CRITÉRIOS DE PROCEDIMENTO**5.1 Estrutura**

Esta avaliação seguirá as diretrizes das seguintes normas:

- 1- Norma NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos;
- 2- Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE – SP.

5.2 Método comparativo das vendas

Para calcular-se o valor do imóvel, será usado o Método Comparativo das Vendas. O método é assim definido:

“É aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares”. Este método se divide em comparações de vendas ou ofertas de imóveis, para indicar o valor comparável do imóvel avaliando. O preço resultante de uma livre compra e venda à vista, é definido nas Normas para Avaliação e Perícias de Engenharia do IBAPE-SP, onde se destaca o sentido amplo de valor de mercado: “É o valor pelo qual se realiza uma compra e venda, entre partes desejosas mas não obrigadas à transação e ambas perfeitamente conhecedoras do imóvel e do mercado, admitindo preço razoável para se encontrarem.”

5.3 Elementos Pesquisados

Para satisfazer o nível de avaliação proposto no cálculo do valor do imóvel, foram pesquisados dados de natureza específica, levando em consideração a identificação destes, a localização dos elementos pesquisados e suas dimensões. Foi buscada a maior quantidade possível de dados, com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

5.4 Fatores Adotados**5.4.1 Fator fonte ou de negociação**

Nos casos dos elementos pesquisados que não reflitam com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação, foi efetuado um desconto, o que se fez pela aplicação de um fator fonte de 0,90 ou desconto de 10%.

5.4.2 Fator Conservação

Este fator levará em conta a conservação do apartamento. Para os apartamentos com conservação considerada regular o fator será de 0,90, para a conservação considerada boa o fator será de 0,95 e para os apartamentos com conservação ótima o fator será igual a 1,00.

5.4.3 Fator Padrão de Acabamento

Este fator levará em conta a conservação do prédio. Para os prédios com conservação considerada regular o fator será de 0,90, para a conservação considerada boa o fator será de 0,95 e para os prédios com conservação ótima o fator será igual a 1,00.

Observação: Os fatores de transposição (índices fiscais) e acessibilidade, normalmente adotados em trabalhos desta natureza, não foram considerados porque são equivalentes a 1 (hum), tanto para o elemento avaliando como para os elementos comparativos, ou seja, a situação é a mesma para todos os casos.

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP

5.5 Tratamento estatístico

Após o trabalho de homogeneização, com a aplicação dos fatores de homogeneização aos valores brutos obtidos na pesquisa de valores de mercado, será escolhido neste elenco de valores unitários aquele que deverá ser aplicado ao imóvel sob avaliação. Para tanto:

- 1) Será estabelecido rol dos valores;
- 2) Serão calculados desvio padrão e coeficiente de variação (30% para mais e para menos);
- 3) Serão eliminados dados suspeitos tantas vezes quantas forem necessárias;
- 4) Será instituído rol saneado e procedida a média ponderada.

6. ELEMENTOS COMPARATIVOS**Elemento Comparativo nº 1 (Oferta)**

Fonte:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-metalurgicos-bairros-osasco-com-garagem-48m2-venda-R\\$185000-id-2502817448/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-metalurgicos-bairros-osasco-com-garagem-48m2-venda-R$185000-id-2502817448/)

Data: 07/04/2021

Local do elemento comparativo: Estrada das Palmas, 1401

Condomínio Solar dos Nogueira

Localização: Recanto das Rosas, Osasco

Área útil: 47,30m²

Preço: R\$ 185.000,00

Elemento Comparativo nº 2 (Oferta)

Fonte:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-recanto-das-rosas-bairros-osasco-com-garagem-50m2-venda-R\\$180000-id-2512250323/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-recanto-das-rosas-bairros-osasco-com-garagem-50m2-venda-R$180000-id-2512250323/)

Data: 07/04/2021

Local do elemento comparativo: Estrada das Palmas, 1401

Condomínio Solar dos Nogueira

Localização: Recanto das Rosas, Osasco

Área útil: 47,30m²

Preço: R\$ 180.000,00

Elemento Comparativo nº 3 (Oferta)

Fonte:

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-metalurgicos-bairros-osasco-com-garagem-48m2-venda-R\\$175000-id-2511121008/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-metalurgicos-bairros-osasco-com-garagem-48m2-venda-R$175000-id-2511121008/)

Data: 07/04/2021

Local do elemento comparativo: Estrada das Palmas, 1401

Condomínio Solar dos Nogueira

Localização: Recanto das Rosas, Osasco

Área útil: 47,30m²

Preço: R\$ 175.000,00

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP

Elemento Comparativo nº 4 (Oferta)

Fonte:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-metalurgicos-bairros-osasco-com-garagem-50m2-venda-RS185000-id-2498568676/>

Data: 07/04/2021

Local do elemento comparativo: Estrada das Palmas, 1401

Condomínio Solar dos Nogueira

Localização: Recanto das Rosas, Osasco

Área útil: 47,30m²

Preço: R\$ 185.000,00

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**7.1 Valores unitários homogeneizados****a) Elemento Pesquisado nº 1****Fatores adotados:**

Fator fonte: Oferta: 0,90

Fator Conservação: 1,00

Fator Padrão de acabamento: 1,00

Logo: $Vu: \frac{\text{Valor}}{\text{Área}} \times \text{Fator Fonte} \times \text{Fator Conservação} \times \text{Fator Padrão}$, ou

Valor Unitário (Vu): $\frac{R\$ 185.000,00}{47,30m^2} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = R\$ 3.520,08$

Valor unitário do Elemento Pesquisado nº 1 = R\$ 3.520,08

b) Elemento Pesquisado nº 2**Fatores adotados:**

Fator fonte: Oferta: 0,90

Fator Conservação: 1,00

Fator Padrão de acabamento: 1,00

Logo: $Vu: \frac{\text{Valor}}{\text{Área}} \times \text{Fator Fonte} \times \text{Fator Conservação} \times \text{Fator Padrão}$, ou

Valor Unitário (Vu): $\frac{R\$ 180.000,00}{47,30m^2} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = R\$ 3.424,95$

Valor unitário do Elemento Pesquisado nº 2 = R\$ 3.424,95

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP

c) Elemento Pesquisado nº 3**Fatores adotados:**

Fator fonte: Oferta: 0,90

Fator Conservação: 1,00

Fator Padrão de acabamento: 1,00

Logo: $Vu: \frac{\text{Valor}}{\text{Área}} \times \text{Fator Fonte} \times \text{Fator Conservação} \times \text{Fator Padrão}$, ou

$$\text{Valor Unitário (Vu): } \frac{\text{R\$ } 175.000,00}{47,30\text{m}^2} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = \text{R\$ } 3.329,81$$

Valor unitário do Elemento Pesquisado nº 3 = R\$ 3.329,81

d) Elemento Pesquisado nº 4**Fatores adotados:**

Fator fonte: Oferta: 0,90

Fator Conservação: 1,00

Fator Padrão de acabamento: 1,00

Logo: $Vu: \frac{\text{Valor}}{\text{Área}} \times \text{Fator Fonte} \times \text{Fator Conservação} \times \text{Fator Padrão}$, ou

$$\text{Valor Unitário (Vu): } \frac{\text{R\$ } 185.000,00}{47,30\text{m}^2} \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 = \text{R\$ } 3.520,08$$

Valor unitário do Elemento Pesquisado nº 4 = R\$ 3.520,08

7.2 Resumo e cálculo da média

Ordem dos elementos	R\$/m ²
Nº 1 →	R\$ 3.520,08
Nº 2 →	R\$ 3.424,95
Nº 3 →	R\$ 3.329,81
Nº 4 →	R\$ 3.520,08
Soma →	R\$ 13.794,92

$$\text{Média Geral} = \frac{\text{R\$ } 13.368,20}{4} = \text{R\$ } 3.448,73$$

Limite Inferior: R\$ 3.448,73 – 30% (R\$ 1.034,62) = R\$ 2.414,11

Limite Superior: R\$ 3.448,73 + 30% (R\$ 1.034,62) = R\$ 4.483,35

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP

Os valores unitários dos elementos pesquisados situaram-se dentro dos limites inferior e superior; logo, a Média Geral é o valor unitário do metro quadrado (Vu) dos elementos pesquisados ou Média Aritmética Saneada.

Assim, a Média Aritmética Saneada é R\$ 3.448,73

7.3 Cálculo do valor de venda do imóvel avaliando

Fatores adotados

Fator Conservação: 1,00

Fator Padrão de acabamento: 1,00

Valor Total = Vu (Média Aritmética Saneada) x Área x Fator de Conservação x Fator Padrão de Acabamento, ou:

$$Vt = R\$ 3.448,73 \times 47,30m^2 \times 1,00 \times 1,00 = R\$ 163.124,93$$

8. CONCLUSÃO

Portanto, o valor de mercado para o apartamento nº 771, localizado à Estrada das Palmas, 1401, Bloco 07, Condomínio Solar dos Nogueira, Recanto das Rosas, Osasco, SP é de R\$ 163.124,93, ou, arredondando, **R\$ 163.000,00 (cento e sessenta e três mil reais).**

Conforme o Item B.4 da NBR 14.653 - 2, o valor encontrado pode variar até 10% a mais ou a menos, ou seja, a variação será de **R\$ 146.700,00 a R\$ 179.300,00.**

9. FOTOGRAFIAS



Foto 1 – Entrada do Condomínio

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP



Foto 2 – Estacionamento



Foto 3 – Bloco do apartamento vistoriado

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP



Foto 4 – Outra vista do bloco do apartamento vistoriado



Foto 5 – Entrada do bloco

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP



Foto 6 – Número de identificação do apartamento vistoriado



Foto 7 – Vista parcial da cozinha e área de serviço

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP



Foto 8 – Vista parcial da cozinha e balcão



Foto 9 – Armário da cozinha

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP



Foto 10 – Cozinha e, ao fundo, a área de serviço



Foto 11 – Área de serviço

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP



Foto 12 – Vista parcial da sala e terraço



Foto 13 – Outra vista da sala e terraço

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP

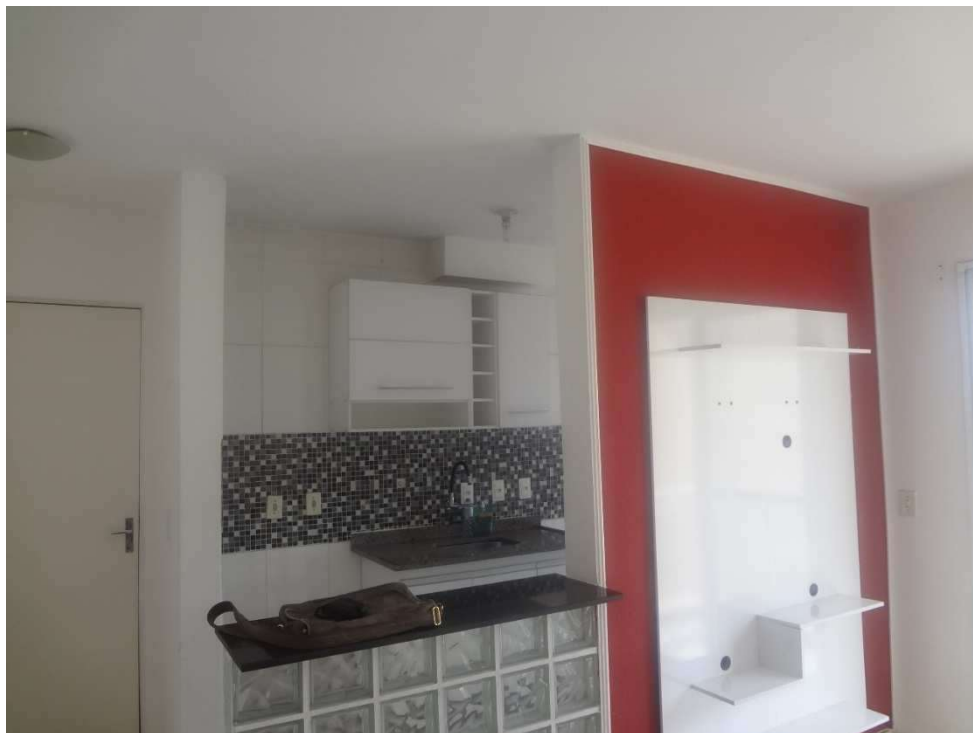


Foto 14 – Vista parcial da sala e da cozinha



Foto 15 – Terraço

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP

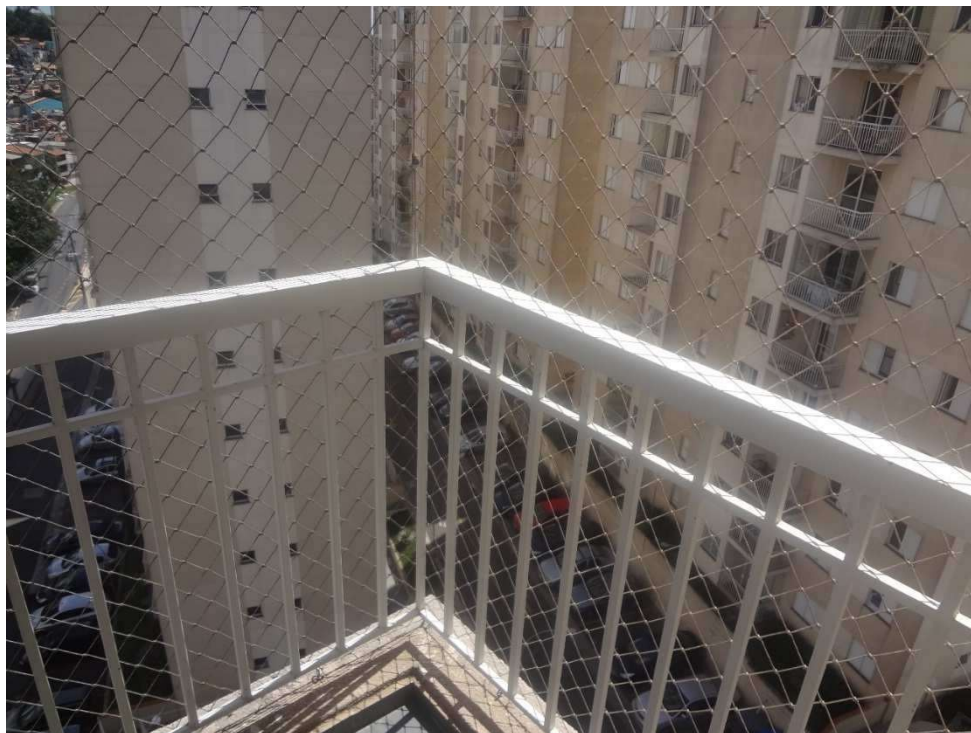


Foto 16 – Terraço



Foto 17 – Dormitório 1

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP



Foto 18 – Dormitório 2



Foto 19 – Banheiro

Rua Tucuna, 1095 – apto.11
São Paulo – SP
CEP 05021- 010

lazaroaurelio@uol.com.br
(11) 3862-3543
(11) 98194-0665

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima

Avaliações e Perícias de Engenharia e Arquitetura
Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/BR A2133-4
Membro Titular do IBAPE-SP



Foto 20 – Box do banheiro

Vai o presente laudo impresso em 18 (dezoito) folhas escritas de um só lado.

São Paulo, 07 de abril de 2021

Arquiteto Lázaro Aurélio de Lima
Conselho de Arquitetura e Urbanismo – CAU/BR Nº A2133-4