



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DO JABAQUARA**

PROCESSO: 0125959-65.2006.8.26.0003

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE COBRANÇA** requerida por **SUBCONDOMÍNIO LIVE & LODGE IBIRAPUERA - HOTEL TOWER** em face de **TANIA FABIANI**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO





I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao Flat 416-A, integrante do Condomínio Live & Lodge Ibirapuera Hotel & Residencial Tower, situado na Rua Borges Lagoa nº 1.209 – Bairro da Saúde - São Paulo – SP (Matrícula nº 164.698 do 14º C.R.I da Capital).

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP o valor de mercado é definido como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente...”

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O valor do imóvel será determinado para o mês de janeiro de 2023.

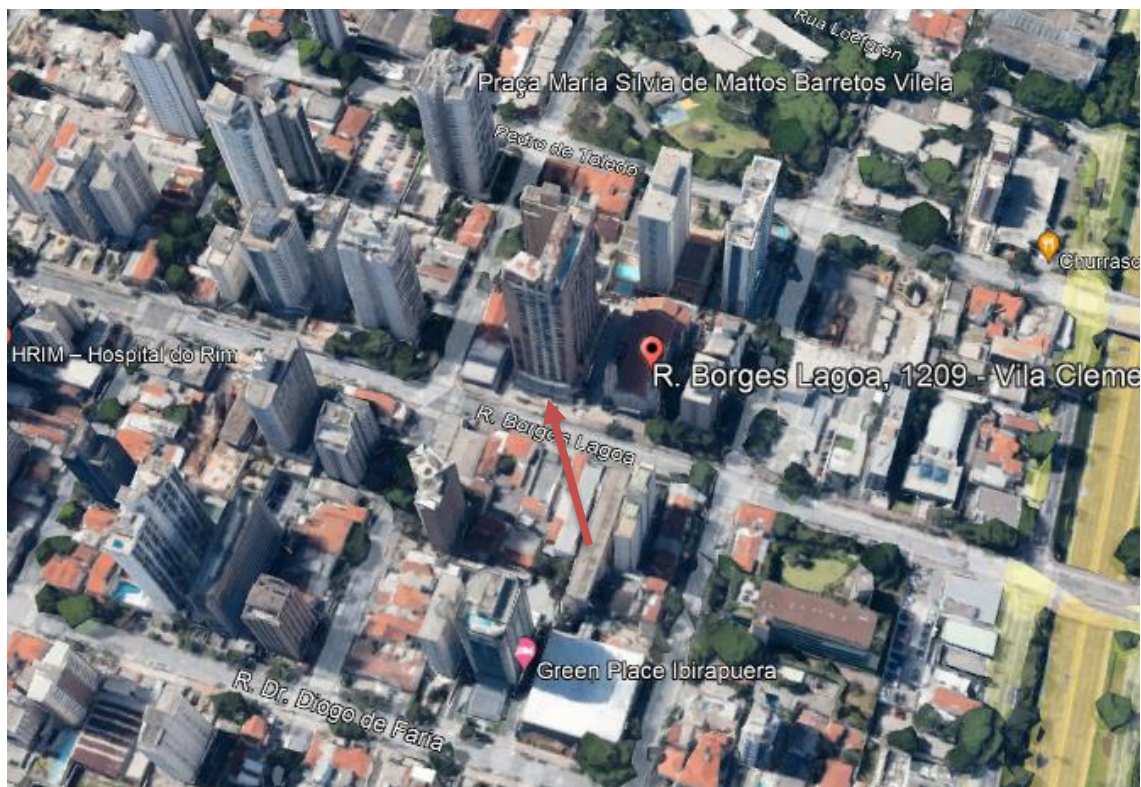


II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo corresponde ao Flat 416-A, integrante do Condomínio Live & Lodge Ibirapuera Hotel & Residencial Tower, situado na Rua Borges Lagoa nº 1.209 – Bairro da Saúde - São Paulo – SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aero foto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.





II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel em tela situa-se no Bairro da Saúde, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, arborização, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação mista residencial / comercial e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio diversificado, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pelas classes média e alta.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o que implica em um lote paradigma com frente mínima de 16,00 m.

2



II.4. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Paulo (Lei 16.402/2016), o imóvel está implantado em " ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana ".

Apresenta-se a seguir planta do Zoneamento da região em que se situa o imóvel avaliando.



[Assinatura manuscrita]



II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa a unidade avalianda apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia aparenta ser praticamente plana.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigido o Edifício Live & Lodge Ibirapuera Hotel & Residencial Tower. A porção ocupada pelos Flats é composta por pavimento térreo e 11 pavimentos elevados, totalizando 167 unidades.

No pavimento térreo, além do acesso ao edifício, localizam-se: restaurante, salão de eventos e hall de circulação.

O Edifício conta com sistema de interfone, porteiro eletrônico e academia, sendo servido por 3 elevadores.

A unidade avalianda situa-se no 4º andar e é identificada pelo nº 416-A. É composta por dormitório e banheiro.

Conforme descrito na Matrícula nº 164.698 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 420 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, 04 de julho de 2003.

matrícula 164.698 ficha 01

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA – “FLAT”, nº 416, TIPO “A”, localizada no 4º pavimento do CONDOMÍNIO “LIVE & LODGE IBIRAPUERA – HOTEL & RESIDENTIAL TOWER”, situado na Rua Borges Lagoa nº 1.209, na Saúde - 21º Subdistrito.

UMA UNIDADE AUTÔNOMA com a área privativa de 27,000m², área comum de 26,796m², área total de 53,796m² e a fração ideal de 5,369m² ou 0,1153% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio.

PROPRIETÁRIAS: BERMAN S/A. ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES, CNPJ/MF nº 77.799.195/0001-06, com sede em Curitiba/PR, na Rua Sete de Setembro nº 4.698, sala 2.202; e LÚCIO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 00.424.129/0001-27, com sede nesta Capital na Rua Cantagalo nº 74, 18º andar, na proporção de 50,1% a primeira e 49,9% a segunda.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/Matr. 138.803, deste Registro.

CONTRIBUINTE: 042.065.0051-7.

Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

• ÁREAS SECAS

- pisos: carpete;
- forros: laje revestida;
- paredes: látex sobre massa;
- caixilhos: alumínio.

• ÁREAS MOLHADAS

- pisos: cerâmica;
- forros: laje revestida;
- paredes: látex sobre massa / azulejos;
- caixilhos: alumínio.

[Handwritten signature]



O edifício aparenta ter sido construído há 20 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Superior", do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.



1 – Vista da Rua Borges Lagoa



[Handwritten signature]

2 – Vista da Rua Borges Lagoa



[Handwritten signature]



3 – Frente do Edifício



[Handwritten signature]



4 – Fachada do Edifício



[Handwritten signature]



5 – Hall do Térreo



6 – Hall do Pavimento





7 – Dormitório





8 – Dormitório



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'R. Salton Leites'.



9 – Banheiro



[Handwritten signature]



10 – Banheiro



[Handwritten signature]



III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

[Handwritten signature]



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, buscando-se alcançar grau I de fundamentação e precisão, como explicitado na norma já referida “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”.



III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;
- d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da publicação da Planta Genérica de Valores (2014).
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.



f) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoletismo funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Flat 416A - Live & Lodge Ibirapuera - Rua Borges Lagoa, 1.209		Área útil (m²): 27,000		Vaga(s): Dorm.: 1
Setor: 42	Quadra: 65	IF: 2.762,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Superior
Fator Padrão: 6,144	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: D Reg. e nec. de rep. simples		FOC: 0,772

(assinatura)



Elemento Comparativo nº 1						
Endereço:			Valor:		Tipo:	
Live & Lodge Ibirapuera - Rua Borges Lagoa, 1.209			R\$ 260.000,00		Oferta 0,90	
Fonte:			Área útil (m²):		Vaga(s):	Dorm.:
Prime Flats - (11) 99223-1172			26,00			1
Setor:	Quadra:	IF:	Tipo:		Padrão:	
42	65	2.762,00	Apartamento		Superior	
Fator Padrão:	Idade:	Estado de Conservação:			FOC:	
6,144	20 anos	D Reg. e nec. de rep. simples			0,772	

Elemento Comparativo nº 2						
Endereço:			Valor:		Tipo:	
Live & Lodge Ibirapuera - Rua Borges Lagoa, 1.209			R\$ 215.000,00		Oferta 0,90	
Fonte:			Área útil (m²):		Vaga(s):	Dorm.:
R2 Flats - (11) 4750-6512			27,00			1
Setor:		Quadra:	IF:	Tipo:		Padrão:
42		65	2.762,00	Apartamento		Superior
Fator Padrão:		Idade:	Estado de Conservação:			FOC:
6,144		20 anos	D Reg. e nec. de rep. simples			0,772

Elemento Comparativo nº 3						
Endereço:			Valor :		Tipo:	
Live & Lodge Ibirapuera - Rua Borges Lagoa, 1.209			R\$ 225.000,00		Oferta 0,90	
Fonte:			Área útil (m²):		Vaga(s):	Dorm.:
R2 Flats - (11) 4750-6512			27,000			1
Setor:	Quadra:	IF:	Tipo:		Padrão:	
42	65	2.762,00	Apartamento		Superior	
Fator Padrão:	Idade:	Estado de Conservação:			FOC:	
6,144	20 anos	D Reg. e nec. de rep. simples			0,772	

4



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

% Terreno 0,10 % Construção 0,90		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benef.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %Cx(1-I)xF	K = F+J
1	260.000,00	26	10.000,00	0,900	9.000,00	Superior	6,144	1,000	0,00	9.000,00
2	215.000,00	27	7.962,96	0,900	7.166,67	Superior	6,144	1,000	0,00	7.166,67
3	225.000,00	27	8.333,33	0,900	7.500,00	Superior	6,144	1,000	0,00	7.500,00

Fator Foc							Fator Transposição			
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benef.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/mês/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/mês/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %conx(O-1)xP	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %Tx(S-1)xP	U = F+T
1	20	D	0,772	1,000	0,00	9.000,00	2.762,00	1,000	0,00	9.000,00
2	20	D	0,772	1,000	0,00	7.166,67	2.762,00	1,000	0,00	7.166,67
3	20	D	0,772	1,000	0,00	7.500,00	2.762,00	1,000	0,00	7.500,00

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00
2	7.166,67	7.166,67	7.166,67	7.166,67	7.166,67	7.166,67	7.166,67	7.166,67
3	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00	7.500,00

Média (R\$/m²)	7.888,89	7.888,89	7.888,89	7.888,89	7.888,89	7.888,89	7.888,89	7.888,89
Desvio Pad.	976,58	976,58	976,58	976,58	976,58	976,58	976,58	976,58
Coef.Variação.	12,38	12,38	12,38	12,38	12,38	12,38	12,38	12,38
Inter.Conf(80%)	1.131,11	1.131,11	1.131,11	1.131,11	1.131,11	1.131,11	1.131,11	1.131,11
Interv. Inf.	6.757,78	6.757,78	6.757,78	6.757,78	6.757,78	6.757,78	6.757,78	6.757,78
Interv. Sup.	9.020,00	9.020,00	9.020,00	9.020,00	9.020,00	9.020,00	9.020,00	9.020,00
Amplitude	25,08	25,08	25,08	25,08	25,08	25,08	25,08	25,08
Lim. Sup. (+30%)	10.255,56	10.255,56	10.255,56	10.255,56	10.255,56	10.255,56	10.255,56	10.255,56
Lim. Inf. (+30%)	5.522,22	5.522,22	5.522,22	5.522,22	5.522,22	5.522,22	5.522,22	5.522,22

(Handwritten signature)



Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **FOC, Padrão e Transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q = \text{R\$ } 7.888,89 / \text{m}^2 \text{ (janeiro/2023)}$$

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI = q \times Au;$$

onde:

VI = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 7.888,89 / m²

Au = área útil do imóvel = 27,00m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI = \text{R\$ } 7.888,89 / \text{m}^2 \times 27,00\text{m}^2$$

VI = R\$ 213.000,00 ou, em números redondos:

$$VI = \text{R\$ } 213.000,00 \text{ (janeiro/2023)}$$



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para janeiro/2023, do Flat 416-A, integrante do Condomínio Live & Lodge Ibirapuera Hotel & Residencial Tower, situado na Rua Borges Lagoa nº 1.209 – Bairro da Saúde - São Paulo – SP (Matrícula nº 164.698 do 14º C.R.I da Capital), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VI = R\$ 213.000,00 (janeiro/2023)



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 30 (trinta) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 10 de janeiro de 2023.


Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia