

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 4ª Vara Cível do Fórum da comarca de Barueri.

Autos do Processo nº 0005697-60.2021.8.26.0068

Autor: ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL ALPHAVILLE 2.

JOSÉ ROBERTO BANDOUC, arquiteto, CAU A97436-6, perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA** requerida por **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL ALPHAVILLE 2** em face de **ORLANDO WATANABE**, tendo realizado as diligências e averiguações necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados no seguinte:

LAUDO

São Paulo, 13 de setembro de 2023.

ASSINADO DIGITALMENTE

JOSÉ ROBERTO BANDOUC

Arquiteto-Perito Judicial

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

LAUDO

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico à **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - ENRIQUECIMENTO SEM CAUSA- LOCAÇÃO DE IMÓVEL** requerida por **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL ALPHAVILLE 2**, em face de **ORLANDO WATANABE**.

Segundo descreve a petição inicial de fls. 1/2, o requerido **ORLANDO WATANABE**, deixou de pagar, para o autor **ASSOCIAÇÃO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 9**, todas as taxas referentes aos lotes 08 e 09 da quadra 83, tudo conforme dados constantes na inicial de fls. 1/2.

Portanto, a parte autora, **ASSOCIAÇÃO RESIDENCIAL ALPHAVILLE 2**, no intuito de ver sanada a referida dívida elencada nos autos, vêm requerer a penhora do objeto desta perícia, ou seja, àquele sítio a Alameda Estados Unidos, nº 328, Condomínio Alphaville Residencial 2, Barueri, SP.

Nomeado perito judicial feito à fl. 53, assumiu o signatário o compromisso geral em Cartório de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada (avaliação do referido bem), e que hora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário a vistoria do imóvel no dia 06 de setembro de 2023 quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seu valor.

Lembra este signatário que a Sra. Mariza (auxiliar doméstica do autor), tomou ciência da vistoria judicial quando da visita deste perito no imóvel. O mesmo explicou do que se tratava e apresentou a cópia do despacho da sua nomeação.

Antes de autorizar a entrada deste perito, a Sra. Mariza fez questão de comunicar a esposa do autor, que estava na casa, recolhida em seu dormitório, se recuperando de uma cirurgia. Após, este perito foi autorizado a vistoriar a casa.

Também fizeram parte da vistoria:

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

-consultas à imobiliárias e corretores de imóveis para obtenção de elementos comparativos;

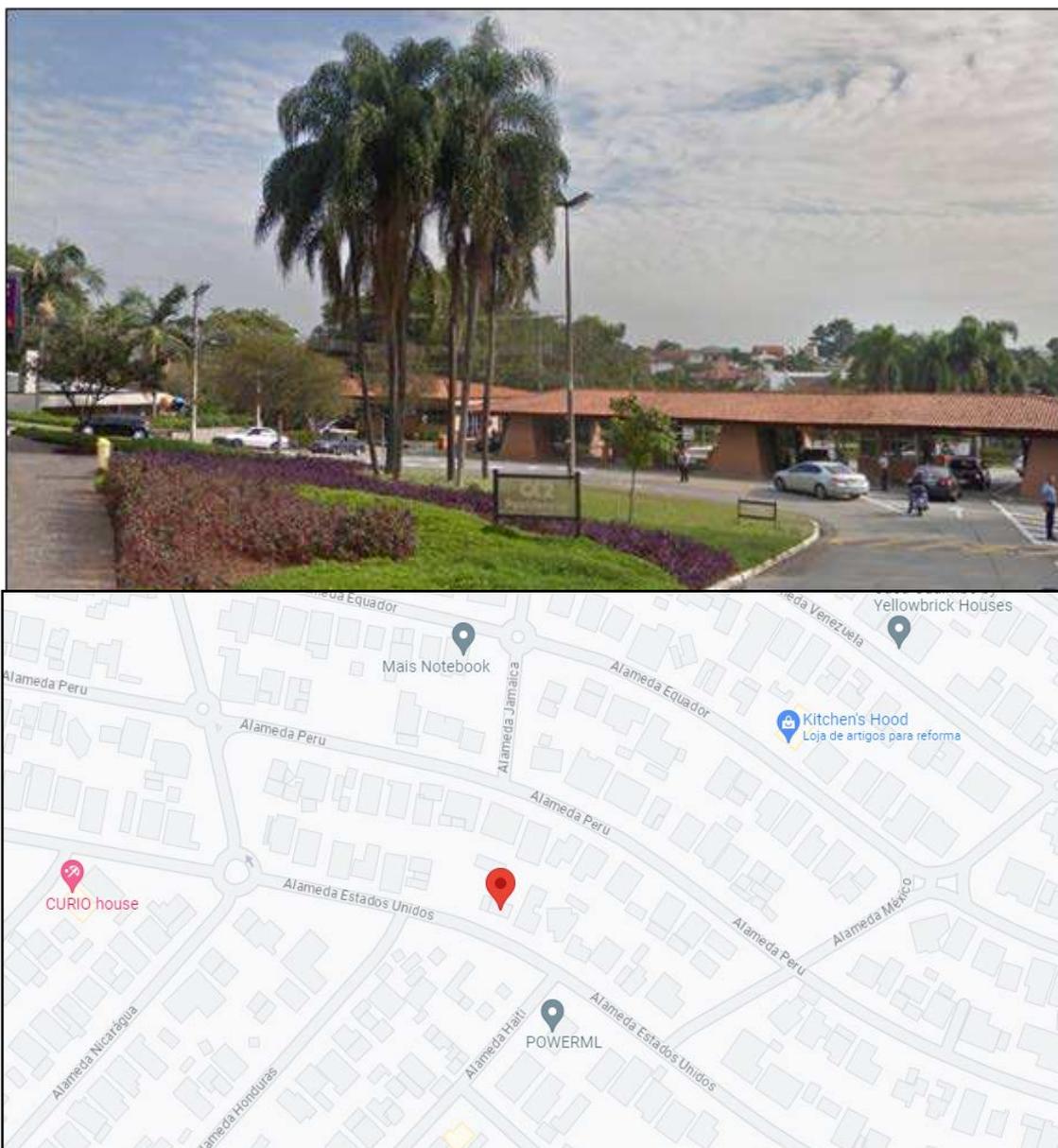
-consultas junto ao Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia para obtenção de índices e critérios atualizados de avaliação.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando, vem representado por um terreno e suas benfeitorias, localizado na Alameda Estados Unidos, nº 328, Condomínio Alphaville Residencial 2, Santana do Parnaíba, nesta capital.



Fragmentos do *Google Maps* com destaque para o imóvel avaliando.

Rua Pio XI, nº 1632, ap. 51, Alto de Pinheiros, SP/SP ✉: 05468-150
☎: 99242-3655 2495-8859 e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

DESCRIÇÃO DO LOCAL

(OCUPAÇÃO ECONÔMICA, SERVIÇOS E MELHORAMENTOS PÚBLICOS)

O imóvel situa-se na comarca de Barueri no bairro Alphaville (com fácil acesso pela Rodovia Castelo Branco), que é atendido por diversas linhas da rede de transporte público, ônibus e trem, abrangendo regiões de Osasco, Barueri e de São Paulo.

Trata-se de um dos condomínios residenciais de Alphaville, com fácil acesso pela alameda Rio Negro, referência da região por se tratar de via dotada de diversos estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços (com destaque para o Shopping Iguatemi).

O bairro é atendido por hospitais da rede pública e privada (com destaque para o complexo do hospital Albert Einstein)

Também possui escolas de todos os níveis, do básico até o ensino superior. Destas destacam-se a Universidade Mackenzie, o colégio Pentágono, Pueri Domus, etc.

Na área de lazer e cultura, as opções são salas de cinema nos centros de compras, Teatro Municipal, Praça das Artes, complexos esportivos e parques públicos.

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

ALPHAVILLE RESIDENCIAL 2

O Condomínio denominado Alphaville Residencial 2, onde se localiza o imóvel objetivado no presente laudo, constitui-se em local com bom acesso e possuidor de todos os melhoramentos públicos (energia elétrica, luz, água tratada, rede de esgoto, vias asfaltadas, etc).

Dotado de segurança por 24hs, o condomínio Alphaville Residencial 2 possui boa malha viária e as suas quadras dispõe-se, na maior parte, em nível plano não havendo, portanto, lotes com grandes aclives ou declives.



Foto 01: Vista da portaria de acesso do Alphaville Residencial 2 (Fonte: Google).

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

A ALAMEDA ESTADOS UNIDOS, Nº 328

A Alameda Estados Unidos, onde se localiza o imóvel avaliando, é arborizada e asfaltada, possui guia, sarjeta e calçada em ambos os lados, provida de iluminação pública, energia elétrica e rede de abastecimento de água.



Foto 02: Vista da Alameda Estados Unidos, próxima ao imóvel avaliando.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O IMÓVEL (RESIDÊNCIA)

DADOS CADASTRAIS DA MUNICIPALIDADE

O imóvel está cadastrado na Municipalidade de Santana de Parnaíba sob o nº 23.251.13.68.0446.00.000-(**lote 08**) e nº 23.251.13.68.0446.00.000-(**lote 09**) da quadra nº 83 do loteamento “Alphaville Residencial 2”.

REGISTRO DE IMÓVEIS

O imóvel tem registro no CRI da Comarca de Barueri sob a Matrícula nº 62.717 (fls. 102/106), titulada em nome Orlando Watanabe. No referido título constam a averbação nº 06, referente a penhora do mesmo, oriunda do processo nº 0005697-60.2021.8.26.0068 da 4º Vara Cível da Comarca de Barueri, SP.



Foto 03: Vista frontal do imóvel da Alameda Estados Unidos.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A ÁREA EXTERNA

O trecho da Alameda Estados Unidos onde se localiza o imóvel encontra-se em nível plano. O terreno, em pequeno aclave, possui área de **1.191,50m²**, com 32,00m de frente (testada) para a Alameda Estados Unidos e 35,00m de profundidade em ambos os lados e, nos fundos, mede 36,08m.



Foto 04: Vista frontal do imóvel da Alameda Estados Unidos.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A construção refere-se a duas edificações principais de ótimo padrão, construídas no final dos anos de 1980/início dos anos de 1990. As paredes são revestidas com pintura a base de látex e com tijolos aparentes, as caixilharias (portas e janelas) são de madeira e de vidro. A cobertura é feita com telhas de cerâmica sobre estrutura de madeira. Todos materiais são de ótima qualidade. O conjunto encontra-se em bom estado de conservação.



Foto 05: Vista geral de uma das construções (edícula).

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O acesso principal do imóvel se dá junto a área de abrigo de automóveis da construção principal onde o piso é revestido com pedras naturais, tipo Miracema (externo) e Cerâmica (interno) e as paredes em pintura a base de látex e em tijolos aparentes. O conjunto se apresentou em bom estado de conservação.



Foto 06: Vista geral do imóvel.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O outro acesso frontal do imóvel se dá junto a uma rampa revestida com pedras naturais tipo Miracema (externo) onde se chega a um portão de ferro sob cobertura de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira. Pelo referido “caminho” se chega a garagem da edícula registrada na foto 05. O conjunto se apresentou em bom estado de conservação.



Foto 07: Vista de um dos acessos do imóvel.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A casa possui áreas externas de circulação com jardins e gramados (com projeto de paisagismo) e pisos revestidos com pedras Miracema. O conjunto se apresentou em ótimo estado de conservação.

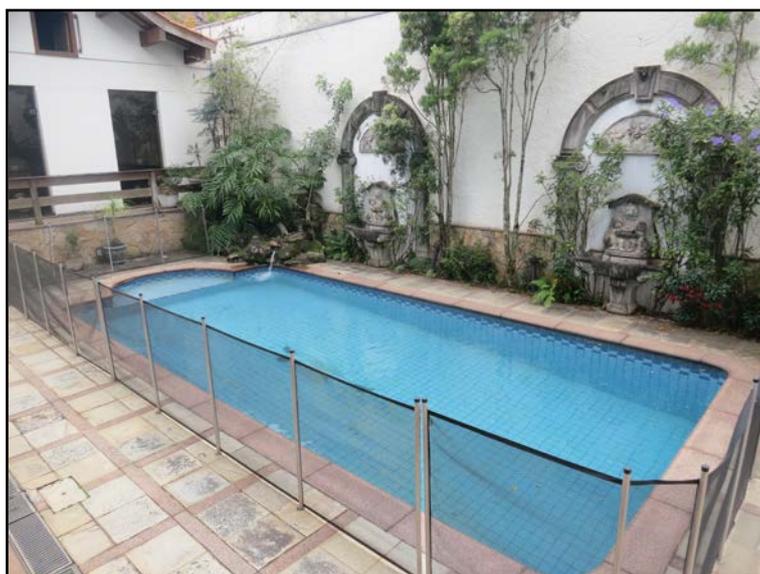


Fotos 08 e 09: Vistas gerais das áreas externas.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A piscina é de concreto revestida com cerâmicas decorativas de bom padrão. Os conjuntos se apresentaram em ótimo estado de conservação.



Fotos 10 e 11: gerais das áreas externas.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A ÁREA INTERNA

A benfeitoria edificada no terreno é composta por duas construções sendo uma principal e outra edícula.

A principal possui dois níveis sendo pavimento térreo composto da garagem, lavado, depósito, estar para três ambientes, copa/cozinha, sala de jantar varanda e dependências de serviços (área, banheiro e dormitório) e pavimento superior composto de sala íntima, escritório, sala de repouso, quatro suítes e varandas

A edícula é composta de salão, banheiro, copa, sala de brinquedos e biblioteca.

Outra construção, na área externa, se refere a área de churrasqueira, completa, com as devidas instalações sob estrutura de madeira coberta com telhas cerâmicas.

Ao que tudo indica todas as instalações de todas as construções estão em perfeito estado de funcionamento.

A casa possui, aproximadamente, 40 anos e se apresentou, no geral, em ótimo estado de conservação.

Contudo, alguns ambientes se apresentaram com patologias caracterizadas por manchas e descolamento de pintura oriundas de problemas de infiltração de água.

Tais condições serão levadas em conta nos procedimentos de cálculos, quando das classificações do estado de conservação.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Para melhor entendimento, este signatário apresenta “carimbo” da planta da **casa principal**, fornecida pela administração do Residencial.

PROJETO COMPLETO P/ UMA RESIDENCIA		FUNICA															
CONSTRUÇÃO DE UMA RESIDENCIA																	
PROPRIETARIO: VALDOMIRO CODINHOTO																	
LOCAL DA OBRA: AL ESTADOS UNIDOS, Nº 328 - LOTEAMENTO ALPHAVILLE RESIDENCIAL 2 - BARUERI - SP. QUADRA 83 LOTE 09																	
SITUAÇÃO		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO SE ENQUADRA NOS REQUISITOS PARA FIM DE IMPLANTAR PLANO DE DIREITO DE CONSERVAÇÃO DO TERRAÇO															
AREAS	<table border="1"> <tr> <td>DE TERRAÇO</td> <td>385,75</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>AV. TERREO</td> <td>252,96</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>PAV. SUPERIOR</td> <td>234,37</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td>SUB-SOLO</td> <td>37,44</td> <td>m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>524,77</td> <td>m²</td> </tr> </table>	DE TERRAÇO	385,75	m ²	AV. TERREO	252,96	m ²	PAV. SUPERIOR	234,37	m ²	SUB-SOLO	37,44	m ²		524,77	m ²	ASSINADO POR: <i>[Signature]</i> ARQUITETO: <i>[Signature]</i> DATA: <i>[Signature]</i>
DE TERRAÇO	385,75	m ²															
AV. TERREO	252,96	m ²															
PAV. SUPERIOR	234,37	m ²															
SUB-SOLO	37,44	m ²															
	524,77	m ²															

Imagem do "carimbo" da planta casa principal.

Fragmento da planta do piso térreo

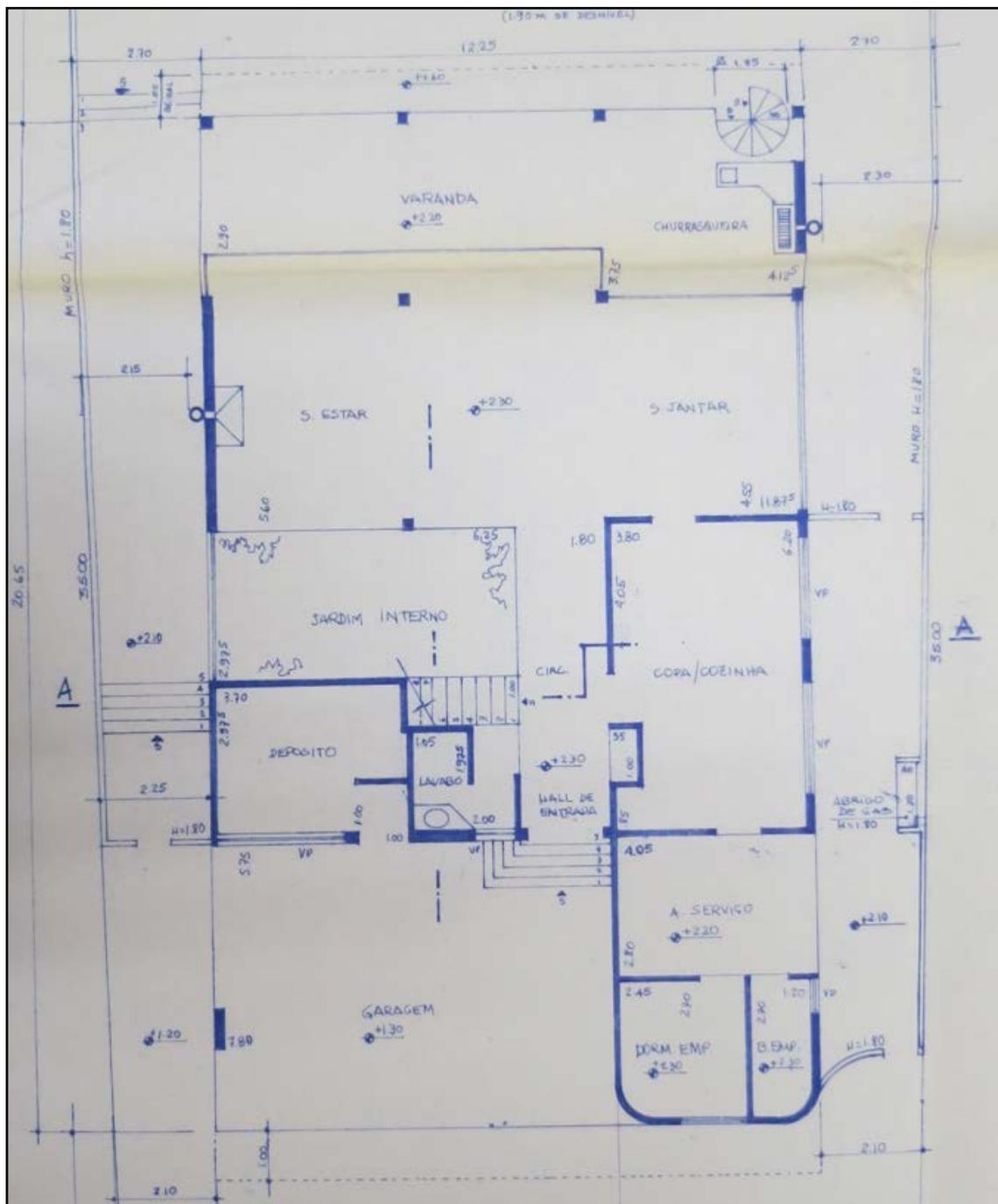


Imagem parcial da planta do piso térreo da casa principal.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O acesso principal se dá pela sala de estar que possui piso revestido com pedra natural (mármore) de ótimo padrão, o forro, revestido com pintura a base de látex, possui acabamentos com perfis e sanca de gesso decorativos com iluminação embutida.

As paredes são revestidas com pintura a base de látex. As esquadrias (portas e janelas) são de madeira com vidro de ótimo padrão.

A sala de Jantar também possui os mesmos acabamentos. Há de se observar que numa das salas existe uma lareira com acabamentos de mármore Rosso Lepanto, de ótimo padrão.

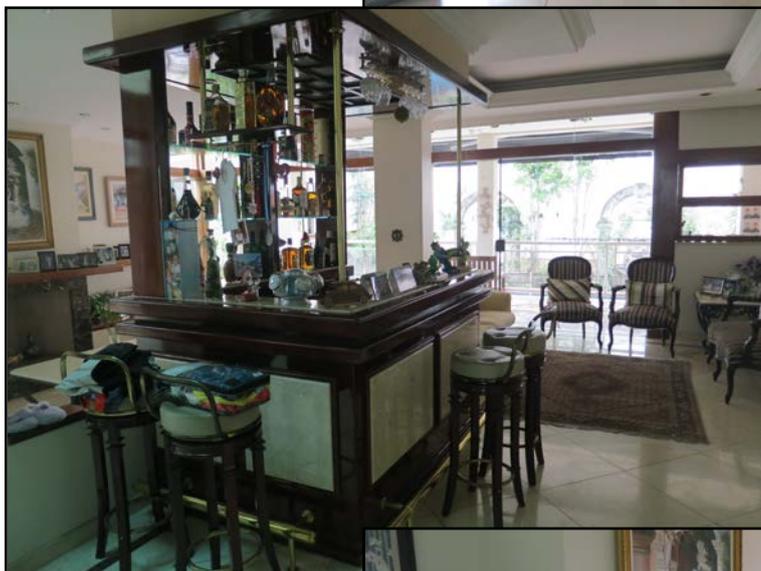
Na varanda o piso é revestido com pedras naturais (granito) de ótimo padrão e paredes com revestimentos de tijolos aparentes, também de bom padrão. À exceção daqueles ambientes que apresentaram problemas de infiltração hidráulica (relatados nas últimas fotos deste Laudo), todos os demais conjuntos se apresentaram em bom estado de conservação.



Foto 12: Vista parcial da uma das salas.

José Roberto Bandouk

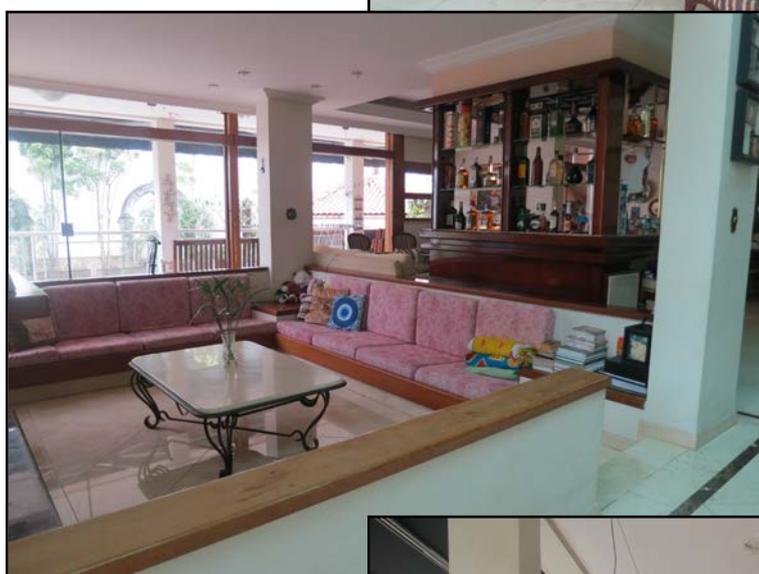
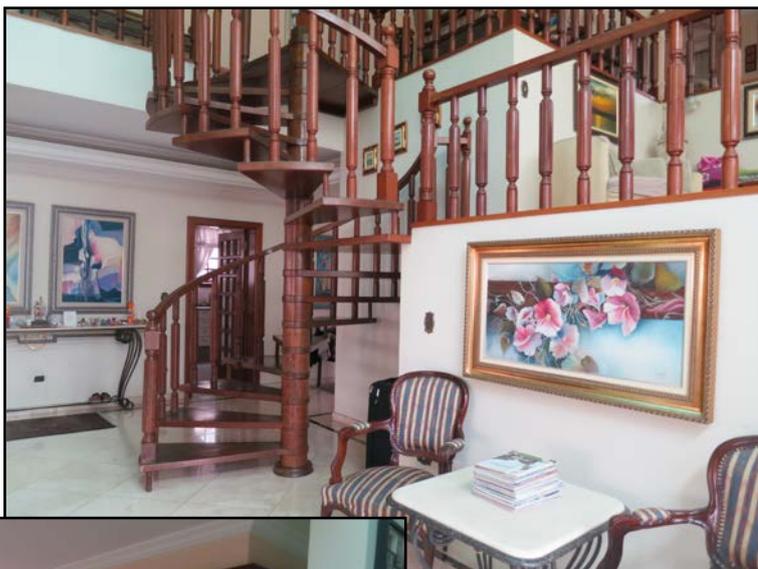
Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 13, 14 e 15: Vistas parciais das salas.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 16, 17 e 18: Vistas parciais das salas.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A copa/cozinha possui paredes revestidas com cerâmicas de ótimo padrão. O piso é revestido com pedra natural tipo granito e o forro com pintura a base de látex com acabamentos e gesso. As caixilharias (portas e janelas) são de madeira com vidro. Possui mobiliário modular em madeira com tampo da bancada em granito e pia com cubas em aço inoxidável. Tudo de bom padrão. Afora patologias de infiltração hidráulicas (mostra a seguir), o conjunto apresentou-se em bom estado de conservação.



Foto 19: Vista parcial da copa/cozinha.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O lavabo, junto a uma área de circulação, possui piso e paredes revestidas com mármore de ótimo padrão. As caixilharias (portas e janelas) são de madeira com vidro. As louças e metais são de bom padrão. Possui tampo feito de pedra natural (mármore de ótimo padrão) com cubas de cobre. O conjunto, se apresentou em bom estado de conservação.



Foto 20: Vista parcial do lavabo.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A área de serviço possui piso revestido com pedras naturais (granito) e paredes com cerâmicas de bom padrão. Possui portas de vidro temperado, tudo de ótimo padrão e bem conservado.

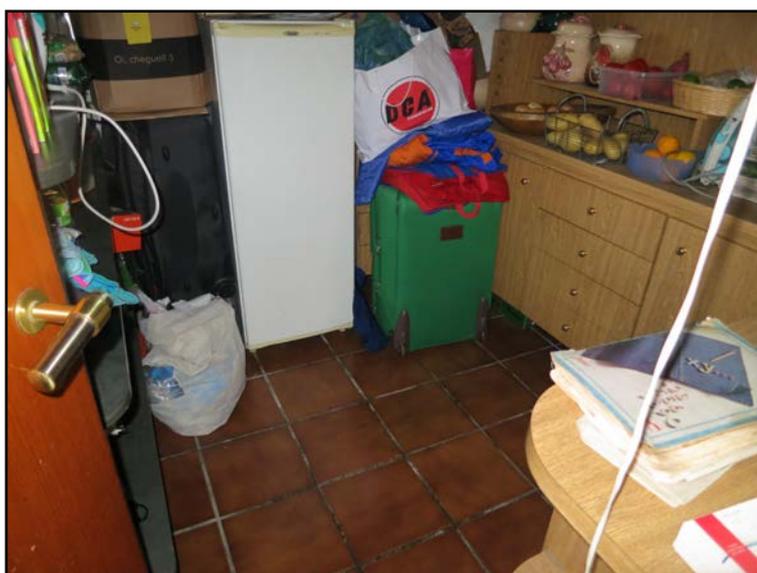


Foto 21: Vista parcial da área de serviço.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

As outras dependências de serviço, quarto e dormitório, possuem acabamentos mais simples, ou seja, as paredes e forros são revestidos com pintura a base de látex e os pisos com lajotas cerâmicas. As caixilharias (portas e janelas) são de madeira. Os conjuntos se apresentaram em estado de conservação considerado regular.

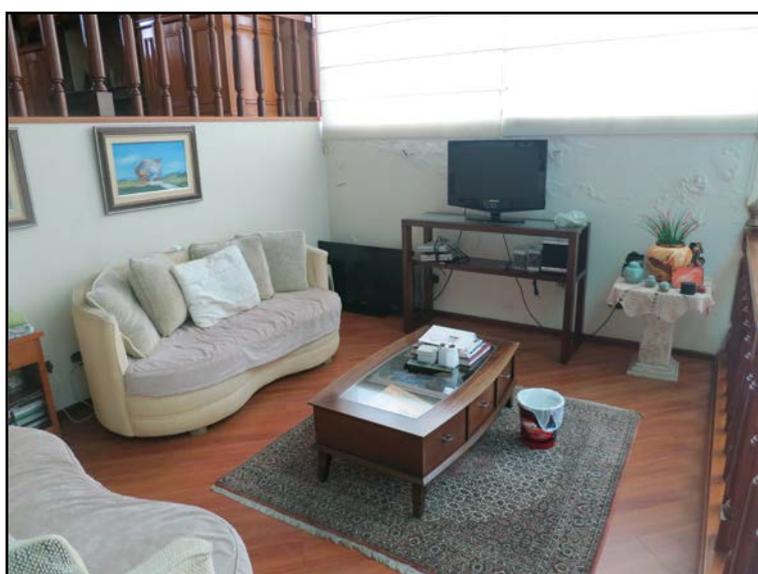
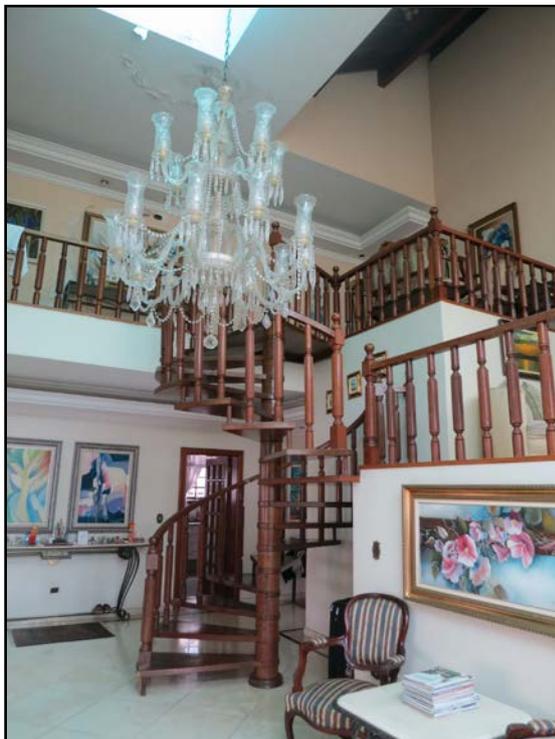


Fotos 22 e 23: Vistas parciais das dependências de serviço.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O acesso para o piso superior se dá por escada de madeira, tipo caracol, de bom padrão. Há um ambiente de estar, em piso intermediário, com os mesmos padrões de acabamentos dos outros ambientes das salas do imóvel.



Fotos 24 e 25: Vistas parciais do pavimento intermediário.

Fragmento da planta do piso superior

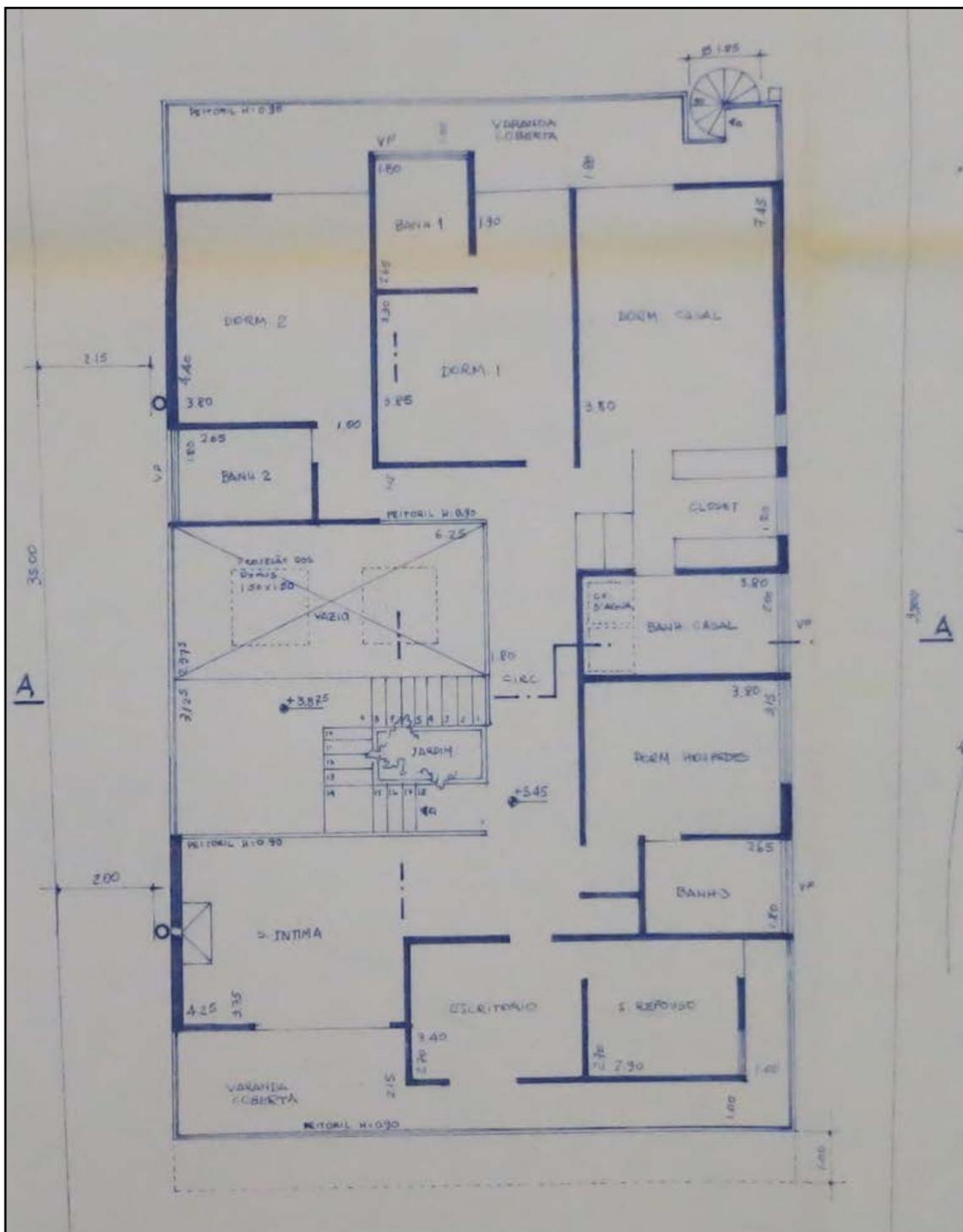


Imagem parcial da planta do piso superior da casa principal.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Os quatro dormitórios possuem piso revestido com tábuas de madeira e paredes e forro com pintura a base de látex. As caixilharias (portas e janelas) são de madeira e/ou PVC. Os conjuntos se apresentaram em bom estado de conservação.



Fotos 26, 27 e 29: Vistas da sala de TV e da sala de ginástica.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Os três banheiros possuem paredes e pisos revestidas com cerâmica de bom padrão e forro com pintura a base de látex. As caixilharias (portas e janelas) são de madeira e/ou PVC. As louças e metais são de bom padrão assim como os boxes de chuveiro em banheira (vidros temperados). Todos possuem tampos feitos de mármore travertino com cubas de louças. Os conjuntos, se apresentaram em bom estado de conservação.



Fotos 30, 31 e 32: Vistas parciais dos banheiros.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O piso superior também conta com salas íntimas e escritório com os mesmos padrões de acabamentos dos outros ambientes deste mesmo pavimento. Todos estes ambientes se apresentaram em bom estado de conservação.



Fotos 33, 34 e 35: Vistas parciais dos banheiros.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Boa parte destes ambientes do pavimento superior, são dotados de varandas que possuem piso em lajotas de cerâmica de bom padrão e guarda-corpo de madeira. Todos estes conjuntos se apresentaram em bom estado de conservação.



Fotos 36, 37 e 38: Vistas parciais dos banheiros.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Para melhor entendimento, este signatário apresenta “carimbo” da planta da **Edícula**, fornecida pela administração do Residencial.

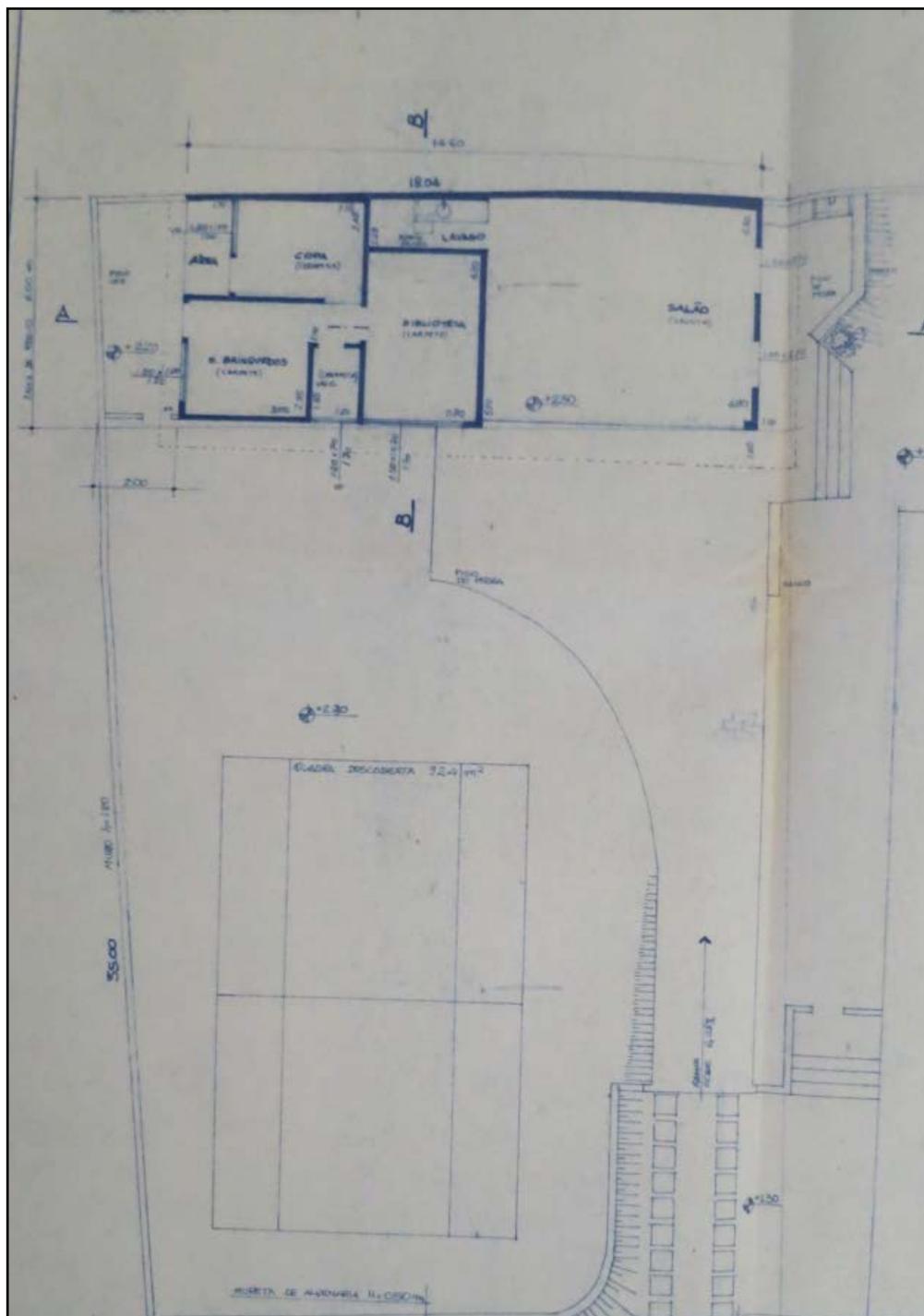


Imagem parcial da planta da edícula.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O acesso principal se dá pelo salão que possui piso revestido com lajota cerâmica de bom padrão, o forro e as paredes, revestidos com pintura a base de látex. As caixilharias (portas e Janelas) são de madeira e todos os conjuntos se apresentaram em bom estado de conservação. Lembra este perito que todos os ambientes da edícula possuem os acabamentos, acima descritos.



Fotos 39 e 40: Vistas de fora da edícula.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 41, 42 e 43: Vistas gerais das dependências da Edícula.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 44, 45, 46 e 47: Vistas gerais das dependências da Edícula.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A churrasqueira (com 16,80m²) possui piso revestido com lajota cerâmica de ótimo padrão, a cobertura de telhas de barro foi montada sobre estrutura de madeira de lei, as alvenarias são revestidas por tijolos aparentes, azulejos e pintura a base de látex. Todos os equipamentos e instalações são de boa qualidade e todo o conjunto se apresentou em bom estado de conservação.



Fotos 48, 49 e 50: Vistas gerais da churrasqueira.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

A AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Para a fixação do justo e correto valor do imóvel avaliando, o Jurisperito se valerá do **método de custo da reprodução de benfeitorias** (para a avaliação da construção edificada no imóvel) e do **método comparativo direto** (para a avaliação do terreno) onde serão analisados dados de diversos imóveis (terrenos e casas) negociados e em oferta de venda na região. Portanto, o real valor do imóvel (RVI), refere-se ao produto da soma do valor obtido na avaliação das benfeitorias (Vb) com o valor obtido na avaliação do terreno (Vt).

O VALOR DAS BENFEITORIAS (Vb)

Para a fixação do justo e correto valor das construções existentes no imóvel, o Jurisperito se valerá do **método de custo da reprodução de benfeitorias**. O referido método consta nas normas de avaliações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

A construção será classificada e todas as operações de cálculos serão pautadas conforme orientações da cartilha do IBAPE denominada “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”. Para tais procedimentos e conforme diretriz normativa, será adotado o valor atual do CUB, sugerido pelo SINDUSCON-SP.

Portanto, importante que se estabeleça o grupo e padrão construtivo da construção residencial objeto desta avaliação e o seu valor unitário que será a base para os procedimentos dos cálculos.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Vale lembrar que as áreas construídas em alguns ambientes da casa (garagem e piscina) terão seus valores corrigidos a menor em razão da diferenciação e/ou inexistência de acabamentos se comparados com os da casa principal. Neste caso e para os ambientes citados, será considerado 50% do valor obtido para o cálculo da construção principal. Tal procedimento é previsto em norma e será apresentado na formulação final dos valores das benfeitorias.

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

RESIDÊNCIA (grupo casa 1.2):

1.2.8 PADRÃO FINO

Valor Unitário: **3,865 de H₈2N**

Edificações em terrenos de grandes proporções, totalmente isoladas, obedecendo a projeto arquitetônico peculiar, demonstrando preocupação com funcionalidade e a harmonia entre os materiais construtivos, assim como, com os detalhes dos acabamentos aplicados. Compostas normalmente de salas para três ambientes ou mais (estar, jantar, escritórios, biblioteca, sala de inverno, etc.), lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, quatro ou mais dormitórios (geralmente suítes), dependências para empregados e garagem para no mínimo três veículos. Áreas livres planejadas atendendo projeto de paisagismo, podendo ter piscina, quadra esportiva ou churrasqueira. Estrutura completa de concreto armado. Cobertura em laje impermeabilizada com produtos apropriados, obedecendo a projeto específico e com proteção térmica ou telhas de cerâmica ou ardósia, sobre estrutura de madeira. Fachadas pintadas a látex acrílico sobre massa corrida, textura ou com aplicação de pedras especiais ou materiais equivalentes, com detalhes definindo um estilo arquitetônico.

Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O valor unitário referente à classificação do imóvel deverá ser atualizado e para tanto o mesmo se aplicará em operação aritmética simples sobre o valor do CUB (Custo Unitário Básico – R₈N) atual, fixado pelo SINDUSCON-SP em **R\$ 1.957,54/m²** em agosto de 2023.

Portanto, aplicado ao CUB, o valor sugerido pela classificação fica corrigido em **R\$ 7.565,89/m²** (R\$ 1.957,54 x 3,865) para a construção existente.

Depreciação:

O imóvel em questão tem, aproximadamente, 40 anos e a operação a seguir será feita de acordo com o método HOSS/HEIDECKE, onde o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) obtido através da fórmula **Foc = R+Kx(1-R)**, onde:

“R” é o coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1.

“K” é o coeficiente de ROSS/HEIDECKE, encontrado na tabela 2.

As tabelas citadas e os outros demais índices utilizados para a obtenção do fator citado, encontram-se constantes nas normas de Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP (2002). O resultado da operação supracitada é:

Foc = 0,4416, o que significa que este imóvel vale 44,16 % do valor de um equivalente novo e sem uso.

Portanto R\$ 7.565,89 x 0,4416 = R\$ 3.341,09.

O resultado desta depreciação se deu em vistas das patologias verificadas no imóvel, em diversos ambientes, oriundas de infiltrações hidráulicas resultando em descolamento da película da pintura (bolhas), manchas escuras nas paredes, etc, etc, conforme registros fotográficos apresentados a seguir:



to de Pinheiros, SP/SP ☒: 05468-150
e-mail: jbandouk@terra.com.br

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6



Fotos 30, 31, 32 e 33: Vistas gerais das dependências da Edícula.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Enfim e, portanto, a construção da residência em questão foi avaliada em **R\$ 3.341,09/m²**.

A área construída do imóvel tem 661,17m² (casa principal + piscina + edícula), divididos em duas categorias, ou seja, área da casa principal (524,77m² a 100% do padrão fino de acabamento); a área da edícula (87,60m² a 70%) e a área de garagem, churrasqueira e piscina (44,85m² + 16,80m² + 32,00m² à 50%):

R\$ 3.341,09 x 1,0 x 524,77m² = R\$ 1.753.304,00

R\$ 3.341,09 x 0,7 x 87,60m² = R\$ 204.876,00

R\$ 3.341,09 x 0,5 x 93,65m² = R\$ 156.447,00

Totalizando = R\$ 2.114.627,00

Portanto, só a construção da casa valerá:

R\$ 2.114.627,00

(dois milhões, cento e quatorze mil, seiscentos e vinte e sete reais).

em setembro de 2023

No entanto, precisamos definir o valor do terreno, para somá-lo ao valor da construção e assim encontrar o real valor de reprodução do imóvel.

O VALOR DE TERRENO (V_t)

Para definir o valor do terreno o mesmo será considerado como estando limpo, sem construções, desimpedido e com a documentação em ordem e isento de dívidas. Da mesma forma como os elementos comparativos homogêneos.

De acordo com a *NORMA DO IBAPE*, o terreno se enquadra no **TIPO:**

3ª ZONA:

residencial horizontal alto:

profundidade equivalente de 30m a 60m.

testada ideal 16m.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Na tabela de homogeneização juntada a seguir, onde serão feitos os estudos sobre os comparativos para a obtenção do valor por metro quadrado “ φ_m ”, constará também os cálculos finais referentes ao valor do terreno avaliando onde, com base nas frações estabelecidas nas normas, serão apurados os seguintes fatores:

Frente do terreno:

Profundidade do terreno:

Fator esquina

Fator topografia

...através da seguinte expressão:

$$V_t = \varphi_m \times A_t \times \frac{(F_1)^{0,25}}{F_2} \times \frac{(P_1)^{0,5}}{P_2} \times C_e \times C_{tp}$$

Onde

F1 = Frente projetada.

F2= Frente referência.

P1= Profundidade equivalente.

P2= Profundidade referência.

Ctp= Coeficiente de topografia.

Ce= Coeficiente de esquina

OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO

Nos casos de ofertas que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto, chamado de fator de oferta, correspondente a 10%, compensando-se, assim, a sua superestimativa natural ($F_{of} = 0,9$)

Quanto ao índice fiscal, neste caso, onde todos os elementos se situam no mesmo condomínio do que o do imóvel avaliando, o fator de localização (referenciado pelo índice fiscal municipal) será descartado.

Portanto, lembra este perito que todos os cinco (05) elementos comparativos estão situados no condomínio Alphaville Residencial 2.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Para cada elemento aplicaremos a expressão abaixo e encontraremos o valor aproximado do Valor Unitário (m²):

$$V_u = \frac{(V_t - V_b)}{(A_t)} \times (F_{of}) \times F_t \times F_p \times F_{if} \times F_{of} \times F_{top}$$

Onde,

V_u =	Valor Unitário (m ²)
V_t =	Valor do Terreno
V_b =	Valor da Benfeitoria
A_t =	Área do Terreno
F_{of} =	Fator oferta
F_t =	Fator testada
F_p =	Fator profundidade
F_e =	Fator esquina (frentes múltiplas)
F_{top} =	Fator topografia
F_{if} =	Fator índice fiscal

Para cada fator será adotada a fração correspondente aos valores do paradigma e do imóvel (conforme as normas estabelecidas). Estes cálculos estarão contidos na tabela de homogeneização apresentada ao final.

Valores paradigma (terrenos na 2ª Zona)

Frente = *neste caso 16,00m (padrão do condomínio)*

Profundidade = *de 30,00m a 60,00m*

Índice fiscal = *desconsiderar*

Fator esquina = *meio de quadra (1,0)*

Fator topografia = *plana (1,0)*

Fator solo = *seco (1,0)*

Fator oferta = *em oferta (0,9)*

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

O objetivo desta Homogeneização é fazer com que cada elemento se aproxime ao máximo de um modelo, ou seja, um paradigma estabelecido com base nas características de classificação do imóvel avaliando.

Após a descrição de cada elemento será elaborada uma tabela contendo todas as informações necessárias à homogeneização.

Vale lembrar que em casos de imóveis com benfeitorias (construções), as mesmas serão avaliadas pelo método de *custo de reprodução de benfeitorias* e serão subtraídas do valor total do imóvel, para que se prevaleça somente o valor do terreno.

Lembra ainda este signatário que, em relação ao fator frente, dadas as características de padrão do condomínio Alphaville Residencial 2, a metragem de frente adotada para a homogeneização dos elementos comparativos e para a avaliação do imóvel, será de 16,00, pois esta é a medida padrão na maioria dos lotes no referido condomínio.

Todos os elementos do comparativo, além de estarem localizados no mesmo condomínio, são representados por terrenos sem benfeitorias.

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Seguem-se as descrições dos elementos comparativos, em número de 5 (cinco), que vão numerados para melhor entendimento da tabela de homogeneização.

ELEMENTO N° 01

data _____ : setembro de 2023.
 endereço _____ : não informado.
 melhoramentos _____ : todos.
 topografia _____ : plano.
 solo _____ : seco.
 área _____ : 630,00m².
 frente _____ : 16,00m.
 prof. equivalente _____ : 39,37m.
 preço e condições _____ : R\$ 3.402.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____ : oferta.
 ofertante _____ : Dreans Imóveis.
 contato _____ : fone: 4531-3013.
 .obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 4.860,00/m^2$$

ELEMENTO N° 02

data _____ : setembro de 2023.
 endereço _____ : Alameda Brasil.
 melhoramentos _____ : todos.
 topografia _____ : plano.
 solo _____ : seco.
 área _____ : 990,00m².
 frente _____ : 32,00m.
 prof. equivalente _____ : 30,94m.
 preço e condições _____ : R\$ 4.042.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____ : oferta.
 ofertante _____ : Next Alphaville.
 contato _____ : Sr. Gilberto - fone: 99684-0606.
 .obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 3.674,55/m^2$$

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO N° 03

data _____ : setembro de 2023.
 endereço _____ : não informado.
 melhoramentos _____ : todos.
 topografia _____ : plano.
 solo _____ : seco.
 área _____ : 585,00m².
 frente _____ : 16,00m.
 prof. equivalente _____ : 36,56m.
 preço e condições _____ : R\$ 2.925.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____ : oferta.
 ofertante _____ : Dreans Imóveis.
 contato _____ : fone: 94531-3013.
 .obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 4.500,00/m^2$$

ELEMENTO N° 04

data _____ : setembro de 2023.
 endereço _____ : Alameda Brasil.
 melhoramentos _____ : todos.
 topografia _____ : plano.
 solo _____ : seco.
 área _____ : 915,00m².
 frente _____ : 30,00m.
 prof. equivalente _____ : 30,50m.
 preço e condições _____ : R\$ 4.000.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____ : vendido há 10 meses.
 ofertante _____ : Next Alphaville.
 contato _____ : Sr. Gilberto - fone: 99684-0606.
 .obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 6.035,72/m^2$$

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

ELEMENTO N° 05

data _____ : setembro de 2023.
 endereço _____ : Alameda Argentina.
 melhoramentos _____ : todos.
 topografia _____ : plano.
 solo _____ : seco.
 área _____ : 600,00m².
 frente _____ : 16,00m.
 prof. equivalente _____ : 37,50m.
 preço e condições _____ : R\$ 3.100.000,00 á vista.
 tipo de negócio _____ : vendido.
 ofertante _____ : Next Alphaville.
 contato _____ : Sr. Gilberto - fone: 99684-0606.
 .obs.: só terreno.

$$Vu = \frac{(Vt - Vb)}{(At)} \times Ft \times Fp \times F_{if} \times F_{of} \times Fe \times F_{top}$$

$$Vu = R\$ 5.166,67/m^2$$

E

M

B

R

A

N

C

O

A TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO											
elemento 1			elemento 2			elemento 3			elemento 4		
preço	R\$	3.402.000,00	preço	R\$	4.042.000,00	preço	R\$	2.925.000,00	preço	R\$	4.000.000,00
construção	R\$	-	construção	R\$	-	construção	R\$	-	construção	R\$	-
área		630,00	área		990,00	área		585,00	área		915,00
frente		16,00	frente		32,00	frente		16,00	frente		16,00
frente		16,00	frente		32,00	frente		16,00	frente		16,00
profundidade		39,37	profundidade		30,94	profundidade		36,56	profundidade		57,19
profundidade		39,37	profundidade		30,94	profundidade		36,56	profundidade		30,00
índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000
índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000	índice fiscal		1,0000
negócio		0,90	negócio		0,90	negócio		0,90	negócio		1,00
esquina		1,00	esquina		1,00	esquina		1,00	esquina		1,00
topografia		1,00	topografia		1,00	topografia		1,00	topografia		1,00
equivalente		4.860,00	equivalente		3.674,55	equivalente		4.500,00	equivalente		6.035,72
elemento 5			elemento 6			elemento 7			elemento 8		
preço	R\$	3.100.000,00	preço			preço			preço		
construção	R\$	-	construção			construção			construção		
área		600,00	área			área			área		
frente		16,00	frente			frente			frente		
frente		16,00	frente			frente			frente		
profundidade		37,50	profundidade			profundidade			profundidade		
profundidade		37,50	profundidade			profundidade			profundidade		
índice fiscal		1,0000	índice fiscal			índice fiscal			índice fiscal		
índice fiscal		1,0000	índice fiscal			índice fiscal			índice fiscal		
negócio		1,00	negócio			negócio			negócio		
esquina		1,00	esquina			esquina			esquina		
topografia		1,00	topografia			topografia			topografia		
equivalente		5.166,67	equivalente			equivalente			equivalente		
no.	úteis		no.	úteis		paradigma			mínimo	3.185,21	
1	4.860,00		1	4.860,00		testada	16,00	média saneada	4.550,30		
2	3.674,55		2	3.674,55		profund.mínima	34,55	máximo	5.915,39		
3	4.500,00		3	4.500,00		profund.máxima	37,23				
4	6.035,72		4			índice fiscal fiscal	1,0000	terreno	1.191,50		
5	5.166,67		5	5.166,67		área 1	0,00	testada	32,00		
6			6			zona	1,00	profundidade	37,23		
7			7			topografia	1,00	fator esquina	1,00		
8			8					fator topografia	1,00		
	24.236,93			18.201,21		mínimo	3.393,17	valor m2	5.410,93		
						média saneada	4.847,39	valor total 1	R\$ 6.447.128,84		
						máximo	6.301,60	fator de liquidez	1,00		
								valor de venda	R\$ 6.447.128,84		

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

Sobre os cinco elementos, obtivemos num primeiro cálculo, a média de R\$ 4.847,39/m² para um valor limite mínimo de R\$ 3.393,17 e máximo de R\$ 6.301,60, onde um elemento (nº 4) foi descartado. Do novo procedimento de saneamento resultou a nova média de **R\$ 4.560,30/m²** para um valor limite mínimo de R\$ 3.185,21 e máximo de R\$ 5.915,19, onde todos os quatro elementos foram aproveitáveis. Portanto a média de R\$ 4.560,30/m², aplicada na expressão:

$$Vt = \varphi m \times At \times \frac{(F1)^{0,20}}{F2} \times \frac{(P1)^{0,5}}{P2} \times Ce \times Ctp \times Fo$$

...resultará o valor de **R\$ 6.447.128,84** considerando nesta operação os percentuais de acréscimo e/ou descontos.

Portanto, o **valor comercial do terreno**, em números arredondados, é de:

R\$ 6.447.129,00

(Seis milhões quatrocentos e quarenta e sete mil e cento e vinte e nove reais)

em setembro de 2023

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

O REAL VALOR DO IMÓVEL

Sabemos que o REAL VALOR DO IMÓVEL é a soma do VALOR DA CONSTRUÇÃO mais o VALOR DO TERRENO, conseqüentemente:

$$RVI = (Vc + Vt)$$

$$RVI = R\$ 2.114.627,00 + R\$ 6.447.129,00$$

ou seja,

R\$ 8.561.756,00

(Oito milhões, quinhentos e sessenta e um mil, setecentos e cinquenta e seis reais).

em setembro de 2020

***Obs.1:** A avaliação se deu sobre o terreno e a construção, dentro das normas estabelecidas e adotadas, as quais não fazem referência as questões de dívidas com o Município, pendências previdenciárias, custos com averbações no Registro de Imóvel ou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel.

***Obs.2:** A avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de nível de rigor normal e as características físicas do terreno adotadas para os devidos cálculos foram obtidas junto aos documentos constantes nos autos (matrícula nº 99.101 do CRI de Barueri) e junto aos documentos disponibilizados pela administradora do Residencial (plantas do imóvel e do loteamento).

José Roberto Bandouk

Arquiteto CAU A97436-6

RESUMO:

OBJETO DA AVALIAÇÃO:	Residência.
ENDEREÇO:	Alameda Estados Unidos, nº 328, Condomínio Alphaville Residencial 2, Barueri, SP.
REGISTRO:	Matrícula nº 62.717 CRI Barueri
VALOR DA CONSTRUÇÃO:	R\$ 2.114.627,00.
VALOR DO TERRENO:	R\$ 6.447.129,00.
VALOR TOTAL DO IMÓVEL:	R\$ 8.561.756,00.
DATA DA AVALIAÇÃO:	setembro de 2023.
MÉTODO UTILIZADO:	comparativo direto.
UNIVERSO:	cinco elementos.
LOCALIZAÇÃO DO UNIVERSO:	no mesmo condomínio.
MARGEM DE ERRO:	(+ 10%) R\$ 9.417.931,60 R\$ 8.561.756,00 (- 10%) R\$ 7.705.580,40

José Roberto Bandouk
Arquiteto CAU A97436-6

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o laudo em 51 (cinquenta e uma) folhas, assinadas, numeradas e datadas digitalmente.

São Paulo, 13 de setembro de 2023.

ASSINADO DIGITALMENTE

JOSÉ ROBERTO BANDOUC
Arquiteto - Perito Judicial