

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL  
DO FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP**

Ação: **Execução de Título Extrajudicial**  
Processo: **1064426-63.2021.8.26.0100**  
Requerente: **Condomínio Edifício Schwery**  
Requerido: **Claudinei Rodrigues Gouveia e outro**

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

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

## **1. INTRODUÇÃO**

Em atendimento ao r. despacho de fls. 173, o signatário apresenta à Vossa Excelência o presente Laudo de Avaliação do Imóvel referente à unidade autônoma ou conjunto de escritório 92 (9º andar) do Edifício Condomínio Edifício Schwery, com endereço à Rua Barão de Itapetininga, 124 – República – S. Paulo SP.

## **2. VISTORIA**

### **2.1.**

A Vistoria foi realizada no dia 19 de julho de 2023.

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

O imóvel está desocupado. A zeladora Sra. Camila acompanhou a vistoria.

### **2.2. Características da região:**

O local se caracteriza por ser uma zona constituída por edificações de padrão médio, destinadas principalmente para residências e comércio. Possui serviços diversificados a curta distância.

### **2.3. Melhoramentos Públicos**

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

## **2.4. O Imóvel Avaliando**

O terreno onde está situado o edifício possui formato irregular e dá frente para a Rua Barão de Itapetininga. O Condomínio Edifício Schwery é formado por um bloco de edifício, com 2 conjuntos em cada um dos 14 andares tipo.

A sua topografia é predominantemente plana e possui superfície seca.

O conjunto avaliando tem uma idade aparente de 50 anos; possui 141,13m<sup>2</sup> de área construída total, sendo:

- Área útil: 117,62m<sup>2</sup>
- Área comum: 17,60m<sup>2</sup> e 5,91m<sup>2</sup>

O conjunto possui 04 salas, um sanitário localizado na circulação externa, uma copa e um depósito.

O conjunto apresenta piso em carpete de madeira. Paredes com massa e pintadas com tinta látex, laje com massa e pintada com tinta látex. Luminárias de sobrepor. Caixilhos de ferro. No sanitário há piso cerâmico e paredes com azulejos.

Padrão do imóvel é médio com elevador.

Matrícula nº 90.538 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos Autos às fls. 42.

Contribuinte nº 006.016.0518-7

## **3. INFRA-ESTRUTURA**

Somente os conjuntos

## 4. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO

### 4.1. Método Adotado

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

### 4.2. Normas

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

## 5. AVALIAÇÃO

Procedendo-se a pesquisa na região a fim de se obter diversos valores com a finalidade de se determinar o valor médio do preço de venda de conjuntos, coletamos os elementos apresentados neste Laudo e os homogeneizamos para a situação paradigma de um conjunto de padrão médio, com todos os melhoramentos, com idade aparente interna de 50 anos. Estado de conservação regular.

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

### Depreciação pela Idade e Conservação

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

$Foc = R + K \times (1-R)$ , neste caso  $R (\%) = 0,2$ , segundo a tabela de vida referencial e valor residual para idade aparente = 50 anos e vida referencial = 60 anos. Portanto,  $50/60 = 0,83$ . Com esse valor, usa-se 84% na tabela 2 de valores tabulados para o coeficiente "K" e na fileira "c" é encontrado o índice 0,221. Foi escolhida a fileira "c" por se tratar de imóvel com estado de conservação regular.

$$Foc = 0,2 + 0,221 \times (1-0,2) = 0,2 + 0,221 \times 0,8 = 0,2 + 0,177 = 0,377$$

$$Foc = 0,377$$

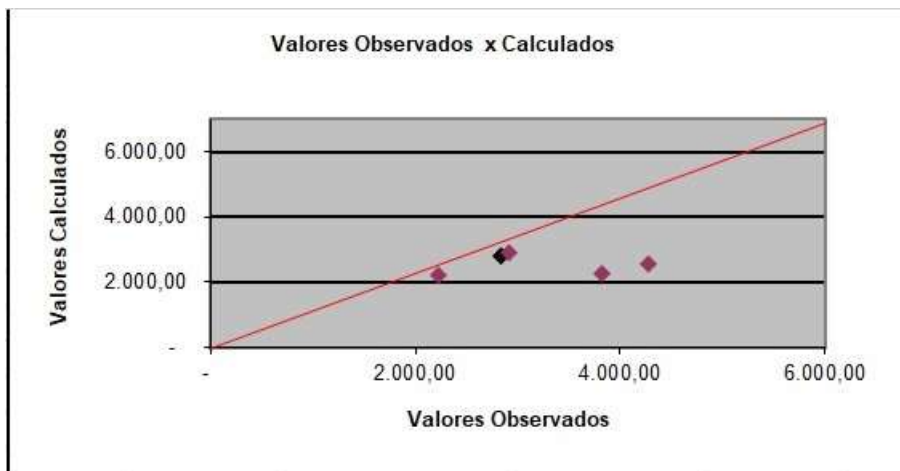
R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, segundo a tabela de vida referencial e valor residual do Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/ SP.

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

Fator para Conjunto Padrão Médio com elevador: 5,273

5.1.

Homogeneização dos Dados Comparativos de Mercado																		
1	2					3			4			5						
Elemento	Preço Unitário deduzido do fator oferta R\$/m²	Índice Fiscal	Área m²	Vagas de Garagem	Ic	Foc	qt R\$/m³	qc R\$/m³	Localização			Idade e Padrão Construtivo			Composição dos Fatores			
									Parcela Terreno Pt%	Fator	Variação R\$/m²	V1 R\$/m²	Parcela Construção Pt%	Fator		Variação R\$/m²	V2 R\$/m²	Valor Final R\$/m²
1	2.831,15	100,00	117.820	-	5,273	0,377	200,00	923,34	17,80%	1,000	0,00	2.831,15	82,20%	1,000	0,00	2.831,15	2.831,15	
2	2.219,01	100,00	117.820	-	5,273	0,377	200,00	923,34	17,80%	1,000	0,00	2.219,01	82,20%	1,000	0,00	2.219,01	2.219,01	
3	3.825,88	100,00	117.820	-	5,273	0,687	200,00	1.683,96	10,62%	1,000	0,00	3.825,88	89,38%	0,596	-1.544,65	2.281,23	2.281,23	
4	4.277,14	100,00	105.000	-	5,273	0,687	200,00	1.683,96	10,62%	1,000	0,00	4.277,14	89,38%	0,596	-1.726,84	2.550,30	2.550,30	
5	2.907,67	100,00	117.820	-	5,273	0,377	200,00	923,34	17,80%	1,000	0,00	2.907,67	82,20%	1,000	0,00	2.907,67	2.907,67	
<b>Média</b>	<b>3.212,17</b>											<b>3.212,17</b>				<b>2.557,87</b>	<b>2.557,87</b>	
<b>Desvio padrão</b>	<b>826,90</b>											<b>826,90</b>				<b>311,63</b>	<b>311,63</b>	
<b>Cv</b>	<b>25,74%</b>											<b>25,74%</b>				<b>12,18%</b>	<b>12,18%</b>	
<b>Parâmetros de Cálculo e Dados do Avaliando</b>																		
Índice Fiscal =	100,00																	1.790,51
Área Terreno =	464,72																	3.325,23
Valor Unitário do Terreno na região =	3.757,58																	Elementos Discrepantes
Coefficiente de Ajustamento =	10,0																	
Índice Padrão Construção =	5,273																	
Foc (50 anos, estado c) =	0,377																	
																		<b>Média Saneada</b>
																		<b>2.557,87</b>



N	Observados	Calculados
1	2.831,15	2.831,15
2	2.219,01	2.219,01
3	3.825,88	2.281,23
4	4.277,14	2.550,30
5	2.907,67	2.907,67

## 5.2. ELEMENTOS COMPARATIVOS – APARTAMENTOS

As amostras tiveram o mesmo padrão do conjunto, localizados no mesmo condomínio ou vizinhança. São características do elemento avaliando:

Localização: Rua Barão de Itapetininga, 124

Empreendimento: Condomínio Edifício Schwery

Bairro: República

Cidade: São Paulo SP

Área privativa: 117,62 m<sup>2</sup>

### ELEMENTO Nº 01

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Schwery

Localização: Rua Barão de Itapetininga, 124 – República - S. Paulo – SP

Contato: Scalzitti & Auerbach imóveis (11) 3258.0563

Área útil: 117,62m<sup>2</sup>

Idade aparente: 50 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 370.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: julho de 2023

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 2.831,15/ m<sup>2</sup>

**ELEMENTO Nº 02**

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Schwery

Localização: Rua Barão de Itapetininga, 124 – República - S. Paulo – SP

Contato: MSPB Imóveis (11) 3105.6222

Área útil: 117,62m<sup>2</sup>

Idade aparente: 50 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 290.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: julho de 2023

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 2.219,01/ m<sup>2</sup>

**ELEMENTO Nº 03**

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Schwery

Localização: Rua Barão de Itapetininga, 124 – República - S. Paulo – SP

Contato: Crédito Real (11) 9.4746.6330

Área útil: 117,62m<sup>2</sup>

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 500.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: julho de 2023

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 2.281,23/ m<sup>2</sup>



**ELEMENTO Nº 04**

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento:

Localização: Rua Barão de Itapetininga, 255 – República - S. Paulo – SP

Contato: Remax Imóveis (11) 4210.1616

Área útil: 117,62m<sup>2</sup>

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 499.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: julho de 2023

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 2.550,30/ m<sup>2</sup>

**ELEMENTO Nº 05**

Imóvel: **Apartamento**

Empreendimento: Condomínio Edifício Schwery

Localização: Rua Barão de Itapetininga, 124 – República - S. Paulo – SP

Contato: J Nicolau Imóveis (11) 3259.7099

Área útil: 117,62m<sup>2</sup>

Idade aparente: 50 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples

Venda: R\$ 380.000,00

- Forma de Pagamento: a vista

- Data: julho de 2023

- Fator de Fonte: 0,9

Valor unitário homogeneizado: R\$ 2.907,67/ m<sup>2</sup>

### 5.3. CÁLCULO VALOR DO IMÓVEL

Com os valores apresentados na planilha no item 5.1, tem-se que o valor unitário do apartamento avaliando, para a situação paradigma, com pagamento a vista em março de 2023, é de R\$ 7.785,00 / m<sup>2</sup>.

A área privativa do apartamento é 40,00m<sup>2</sup>

O valor do imóvel, portanto, será:

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

$$VI = 117,62 \times 2.557,87$$

$$VI = R\$ 300.856,90 \text{ ou } R\$ 301.000,00 \text{ (arredondados)}$$

### 6. CONCLUSÃO - VALOR DO APARTAMENTO

Considerando o apresentado acima, arredondando-se o preço apresentado, tem-se que o valor da unidade autônoma ou conjunto comercial 92 (9º andar) do Edifício Condomínio Edifício Schwery, com endereço à Rua Barão de Itapetininga, 124 – República – S. Paulo SP, para pagamento a vista em julho de 2023 é:

$$V = R\$ 301.000,00$$

Julho/2023

**(trezentos e um mil reais)**

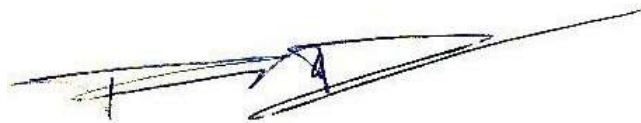
## 7. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V.Ex<sup>a</sup>, é encerrado o presente Laudo, composto por 11 (onze) folhas. Acompanham 3 (três) anexos.

## 8. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – 01 fl.
- II – Fotos do imóvel avaliando - 04 fls.
- III – Fotos dos elementos comparativos - 03 fls.

São Paulo, 20 de julho de 2023.

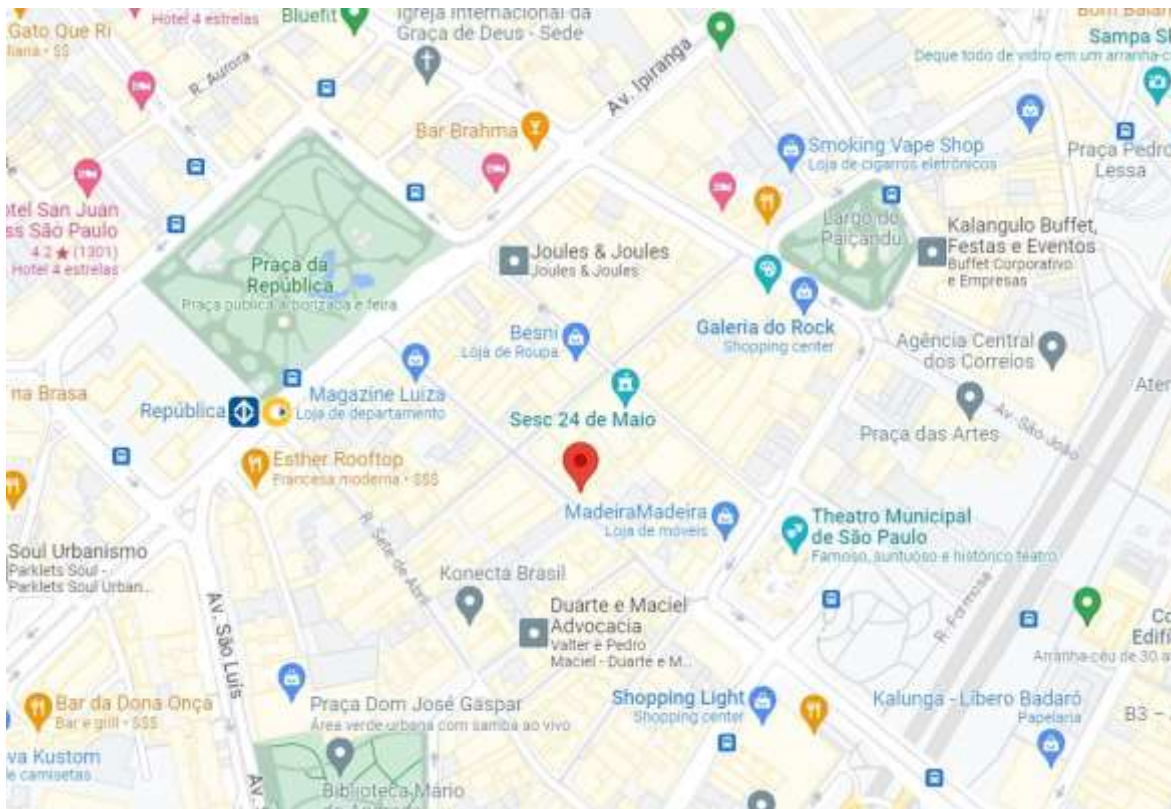


---

Fernando Rosolia Dabdab  
perito judicial

## ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

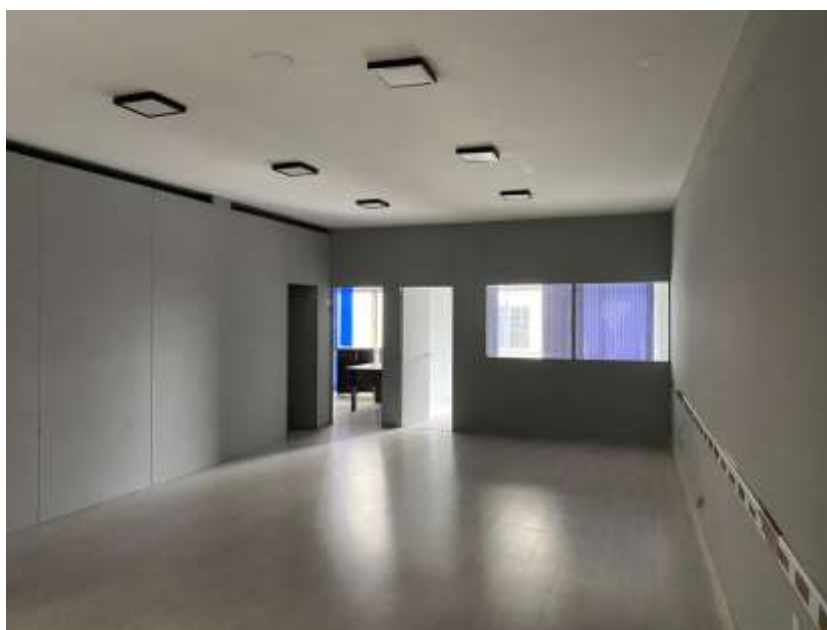
### MAPA DE LOCALIZAÇÃO



## **ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO**



**Foto 01** – Frente do imóvel avaliando, Rua Barão de Itapetininga nº 124



**Foto 02** – Sala 1 principal





**Foto 03** – Ar condicionado, copa e depósito



**Foto 04** – Copa

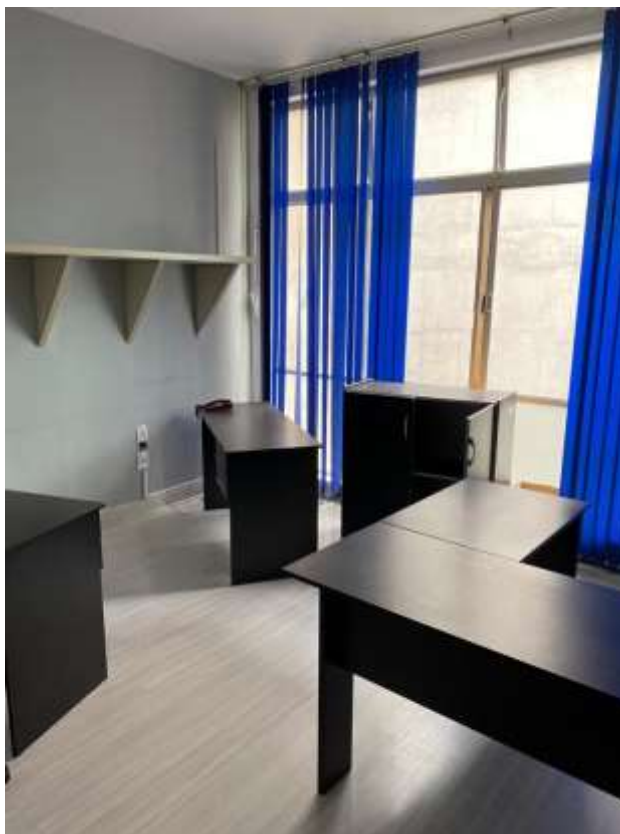




**Foto 05 – Depósito**



**Foto 06 – Sala 2**



**Foto 07 – Sala 3**



**Foto 08 – Sala 4**



**Foto 09 – Sanitário**

Entorno:



**Foto 10** – Rua Barão de Itapetininga (calçadão)



**Foto 11** – Rua Barão de Itapetininga (calçadão)

### **ANEXO III – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS**





**Foto 12** – Elemento comparativo 01



**Foto 13** – Elemento comparativo 02



**Foto 14** – Elemento comparativo 03



**Foto 15** - Elemento comparativo 04



**Foto 16** – Elemento comparativo 05