

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III - JABAQUARA - SP**

**1005150-72.2019.8.26.0003**

**LUIZ FILIPE SANTIAGO**, Engenheiro Civil CREA 506.209.0430/D, Infra Assinado Perito Judicial no **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, tendo como Requerente **CONDOMÍNIO CHANSON KLABIN** e Requerido **GILVAN TIMÓTEO DA SILVA E OUTRO**, tendo completado todos os Estudos diligencias e Vistoria vem, mui respeitosamente, a presença de Vossa Excelência apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

**SUMÁRIO**

<b>1. OBJETIVO DO TRABALHO .....</b>	<b>3</b>
<b>2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO.....</b>	<b>3</b>
<b>3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA Nº 202.842 .....</b>	<b>4</b>
<b>4. VISTORIA .....</b>	<b>5</b>
4.1. LOCALIZAÇÃO .....	5
4.2. TOPOGRAFIA .....	6
4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS .....	6
4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	7
4.5. ZONEAMENTO.....	7
4.6. CONDOMÍNIO CHANSON KLabin .....	8
4.6.1. APARTAMENTO.....	11
4.6.1.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 42 .....	12
4.6.1.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS.....	12
4.6.2. TIPO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS.....	13
4.6.3. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO .....	13
4.6.4. IDADE DA CONSTRUÇÃO .....	13
4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO .....	13
4.7.1. VIA DE ACESSO .....	13
4.7.2. FACHADA / ÁREA COMUM .....	14
4.7.3. APARTAMENTO Nº 42 .....	25
<b>5. AVALIAÇÃO .....</b>	<b>37</b>
5.1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO.....	39
5.2. SITUAÇÃO PARADIGMA.....	45
5.3. VALOR DO IMÓVEL.....	46
5.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARA A VENDA .....	46
5.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO .....	47
5.5. GRAU DE PRECISÃO.....	48
<b>6. CONCLUSÃO.....</b>	<b>48</b>
<b>7. ENCERRAMENTO .....</b>	<b>49</b>

## 1. OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo Vistoriar e apurar o justo Valor de Mercado para Venda do Imóvel objeto da presente.

A presente Avaliação atende as seguintes Normas:

- ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimento Gerais;
- ABNT NBR 14.643-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP: 2011 – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Cabe consignar que o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição como livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

## 2. CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste laudo de avaliação, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações:

**Valor de Mercado:** Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

**Área Útil da Unidade:** Área real privativa, definida na ABNT NBR 12.721, subtraída a área ocupada pelas paredes e outros elementos construtivos que impeçam ou dificultem sua utilização.

**Depreciação Física:** Perda de valor em função do desgaste das partes construtivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação.

**Estado de Conservação:** Situação das características físicas de um bem, em um determinado instante, em decorrência da sua utilização e da manutenção a que foi submetido.

**Idade Estimada:** Aproximação da idade real do imóvel, levando em consideração as suas características construtivas, arquitetônicas e funcionais.

**Padrão Construtivo:** Qualidade das benfeitorias em função das especificações de projetos, materiais, execução e mão de obra efetivamente utilizados na construção.

### 3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL MATRÍCULA Nº 202.842 DO 14º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

**IMÓVEL:** APARTAMENTO nº 42, TIPO 2, localizado no 3º pavimento, integrante do CONDOMÍNIO CHANSON KLABIN, situado na Rua Sousa Ramos nº 320, na Saúde - 21º Subdistrito.

**UM APARTAMENTO,** com as áreas: privativa coberta de 248,400 m<sup>2</sup> (nesta inclusa a área de 18,000 m<sup>2</sup>, referente a vaga nº 98 do 2º subsolo), comum de 168,634 m<sup>2</sup>, total e descoberta de 417,034 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,011620.



#### 4. VISTORIA

A vistoria foi realizada por esse vistor no dia 06 de Maio de 2021 às 09h00min, acompanhado por:

**Oficial de Justiça:** Sr. Roberto Medeiros

**Zelador do Condomínio:** Sr. David Marden Prata

Como o imóvel estava vazio, foi realizada a abertura e fechamento da porta do apartamento, sem danificar.

##### 4.1. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel objeto da presente Ação localiza-se à Rua Sousa Ramos nº 320, apartamento nº 42, tipo 2, localizado no 3º pavimento do Condomínio Chanson Klabin, Vila Mariana, São Paulo/SP, CEP: 04120-080.

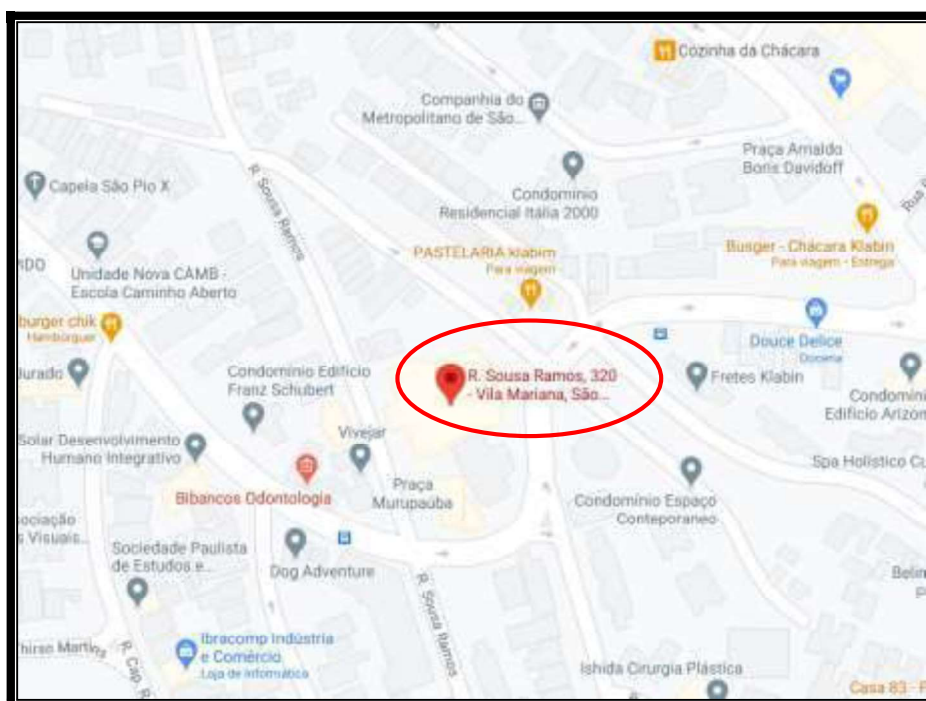


Ilustração obtida do Google maps, onde é possível identificar a localização do imóvel avaliando, bem como as ruas circunvizinhas.



Vista aérea da região em que se situa o imóvel objeto, focalizando com maior proximidade o avaliando.

## 4.2. TOPOGRAFIA

O terreno possui topografia plana.

### 4.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Região que contém o Imóvel avaliando é dotada dos seguintes Melhoramentos e Serviços Públicos:

Item	Melhoramentos	Possui		Observação
		Sim	Não	
I	Pavimentação asfáltica	x		
II	Guias e sarjetas	x		
III	Abastecimento de água	x		
IV	Coleta de esgoto	x		
V	Rede de iluminação pública	x		
VI	Rede de iluminação domiciliar	x		
VII	Telefone	x		
VIII	Escolas ou postos de Saúde (distancia máxima até 3km)	x		
IX	Transporte Público	x		

#### 4.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O local apresenta característica mista, residencial, comercial e de serviços.

#### 4.5. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei nº 16.402/16 da Prefeitura de São Paulo, o imóvel está situado em ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana.

Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo.

Esta zona tem por objetivo consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação, especialmente as condições de instalação de usos e parâmetros de incomodidade. Se o PDE delegou os eixos como território prioritário para o adensamento de modo articulado ao transporte público coletivo, essa zona passa a ter um papel estratégico na viabilização dos objetivos do PDE.

A ZEU é dividida em 04 (quatro) tipos, sendo a do imóvel objeto a seguinte:

– ZEU: zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana definida do PDE;



Mapa de zoneamento de São Paulo, focalizando a zona do imóvel objeto.

#### 4.6. CONDOMÍNIO CHANSON KLABIN

O **Condomínio Chanson Klabin**, é composto por 01 (uma) torre, com apartamentos do 1º ao 21º pavimento na razão de 04 (quatro) unidades por pavimento, num total de 84 apartamentos residenciais, sendo os últimos do tipo duplex, abrangendo dependência do 22º pavimento, com unidades entre 245 m² a 361 m², podendo conter até 4 quartos (4 suítes), 7 banheiros, 6 vagas de garagem e elevador.



**a) 1º Subsolo:** locais destinados a (2) depósitos, (2) locais destinados a instalações, estúdio, piscina com deck e depósito, área de acomodação;

**b) 2º Subsolo:** locais destinados a (2) depósitos, (2) locais destinados a instalações, locais destinados a vestiário masculino e feminino, quadra de skate, área de acomodação;

**c) 3º Subsolo:** locais destinados a estar de motoristas, copa de funcionários, área de acomodação;

**d) Pavimento Térreo:** locais destinados a guarita com sala de espera e W.C., apartamento destinado a moradia do zelador, salão de festa com copa, instalações sanitárias masculino e feminino, estar/salão de jogos com instalações sanitárias masculino e feminino, sala de computação, depósito, salão de beleza, salão infantil, salão de brinquedos com instalações sanitárias, ginástica, vestiário masculino, vestiário feminino, spa, descanso, sauna úmida e seca, duchas, instalações sanitárias masculino e feminino, quadra de tênis coberta, lazer coberto, mirante, playground gramado para crianças até 05 (cinco) anos, praça coberta, jardim coberto, piscina adulto, piscina infantil, espaço gourmet, quadra recreativa descoberta, jardins ornamentais e em especial a garagem do empreendimento localizada no 1º, 2º, 3º subsolo e térreo com 271 vagas para o estacionamento de 271 automóveis de passeio, operadas com o auxílio de manobrista, assim distribuídas:

**1º Subsolo:** 93 vagas para estacionamento de 93 automóveis de passeio de médio porte em locais individuais e indeterminados com o auxílio de manobrista, identificados na planta somente para efeito de identificação e visualização de 1 a 93, além de 6 vagas destinadas a estacionamento de 6 motos identificadas na planta de 1 a 6;

**2º Subsolo:** 92 vagas para o estacionamento de 92 automóveis de passeio de médio porte em locais individuais e indeterminados com o auxílio de manobrista, identificados na planta somente para efeito de identificação e visualização de 1 a 92 e 1 vaga sem numeração específica destinada a zeladoria, além de 6 vagas destinadas a estacionamento de 6 motos identificadas na planta de 1 a 6;

**3º Subsolo:** 75 vagas para o estacionamento de 75 automóveis de passeio de médio porte em locais individuais e indeterminados com o auxílio de manobrista, identificadas na planta somente para efeito de identificação e visualização de 1 a 75 e 2 vagas sem numeração específica destinadas a deficientes físicos, além de 5 vagas destinadas a estacionamento de 5 motos identificadas na planta de 1 a 5 e;

**Pavimento Térreo:** 8 vagas para o estacionamento de 8 automóveis de passeio destinadas a visitantes, sendo que cada apartamento tipo corresponde o direito a 3 vagas e a cada apartamento de cobertura o direito a 5 vagas todas comuns em lugares individuais e indeterminados na garagem coletiva do 1º, 2º e ou 3º subsolo, sendo as vagas destinadas a zeladoria, deficientes físicos e visitantes de uso comum do condomínio.

Condomínio em torno de R\$ 2.150,00 (Dois mil, cento e cinquenta reais).



Implantação do Edifício.

**Fonte:** [www.npiconsultoria.com.br](http://www.npiconsultoria.com.br)



Planta Pavimento Tipo – 4 Dormitórios sendo 02 Suítes

**Fonte:** [naplantabrasil.com.br](http://naplantabrasil.com.br)



Vista do Condomínio Chanson Klabin

#### 4.6.1. APARTAMENTO

UM APARTAMENTO, com as áreas: privativa coberta de 248,400 m<sup>2</sup> (nesta inclusa a área de 18,000 m<sup>2</sup>, referente a vaga nº 98 do 2º subsolo), comum de 168,634 m<sup>2</sup>, total e descoberta de 417,034 m<sup>2</sup>, fração ideal de 0,011620.

**Obs:** Para fins de avaliação consideramos o apartamento com 04 vagas de garagem.

**Pavimento Térreo do Edifício:** 8 vagas para o estacionamento de 8 automóveis de passeio destinadas a visitantes, sendo que cada apartamento tipo corresponde o direito a 3 vagas e a cada apartamento de cobertura o direito a 5 vagas todas comuns em lugares individuais e indeterminados na garagem coletiva do 1º, 2º e ou 3º subsolo, sendo as vagas destinadas a zeladoria, deficientes físicos e visitantes de uso comum do condomínio.

Doc. às folhas 34 dos Autos – Convenção de Condomínio.

#### 4.6.1.1. DEPENDÊNCIAS DA UNIDADE Nº 42

O apartamento nº 42, tipo 2, localizado no 3º pavimento, integrante do CONDOMÍNIO CHANSON KLabin, situado à Rua Sousa Ramos nº 320, possui sala de estar / sala de jantar, varanda gourmet, 04 dormitórios sendo 02 suítes, 01 banheiro social, lavabo, cozinha, área de serviço, depósito e banheiro de empregada.

#### 4.6.1.2. TIPOS DE ACABAMENTOS NAS DEPENDÊNCIAS

Os Tipos de acabamentos do Apartamento são os seguintes:

<b>Ambiente</b>	<b>Quant.</b>	<b>Piso</b>	<b>Parede</b>	<b>Teto</b>
Sala de Estar / Jantar	01	Carpete de Madeira	Pintura em Látex	Forro em Gesso
Varanda Gourmet	01	Cerâmico	Textura	Forro em Gesso
Dormitório	04	Carpete de Madeira	Pintura em Látex	Forro em Gesso
Banheiro	03	Porcelanato	Azulejo	Forro em Gesso
Lavabo	01	Porcelanato	Pintura em Látex	Forro em Gesso
Cozinha / Área de Serviço	01	Cerâmico	Azulejo	Pintura em Látex
Depósito	01	Carpete de Madeira	Pintura em Látex	Pintura em Látex
Banheiro de Empregada	01	Cerâmico	Azulejo	Forro em Gesso



#### **4.6.2. TIPO DE ACABAMENTO DAS ÁREAS COMUNS**

O Hall do térreo é revestido parte em Mármore e parte em Madeira.

O Hall de serviço dos andares é revestido em Cerâmica.

#### **4.6.3. TIPOS DE ACABAMENTOS DAS FACHADAS DO PRÉDIO**

As fachadas são revestidas recebendo Textura.

#### **4.6.4. IDADE DA CONSTRUÇÃO**

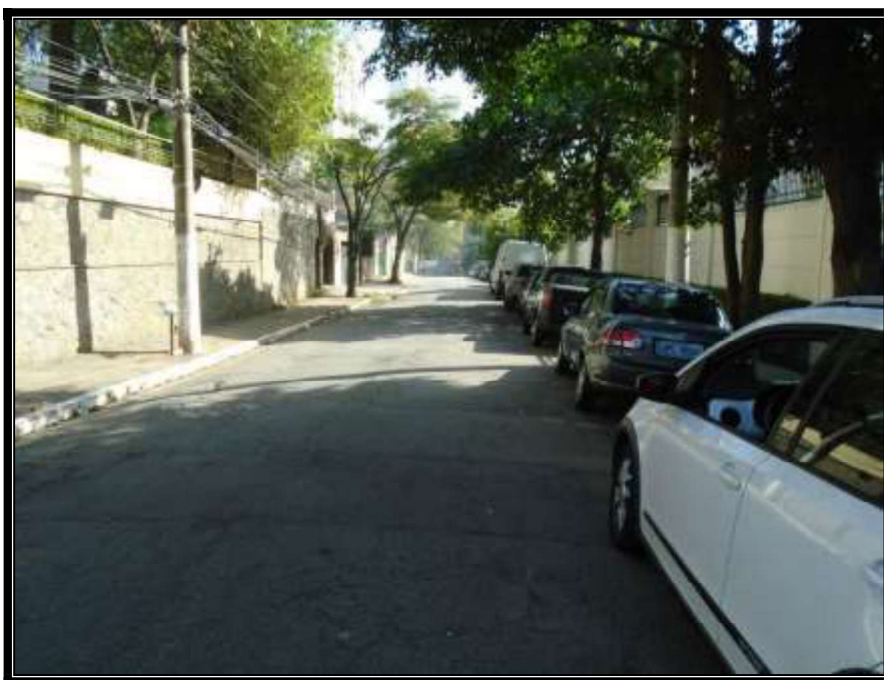
Para fins de avaliação o prédio foi considerado com idade estimada de 10 anos, entre novo e regular estado de conservação.

### **4.7. DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO**

#### **4.7.1. VIA DE ACESSO**



Via de acesso: Rua Sousa Ramos

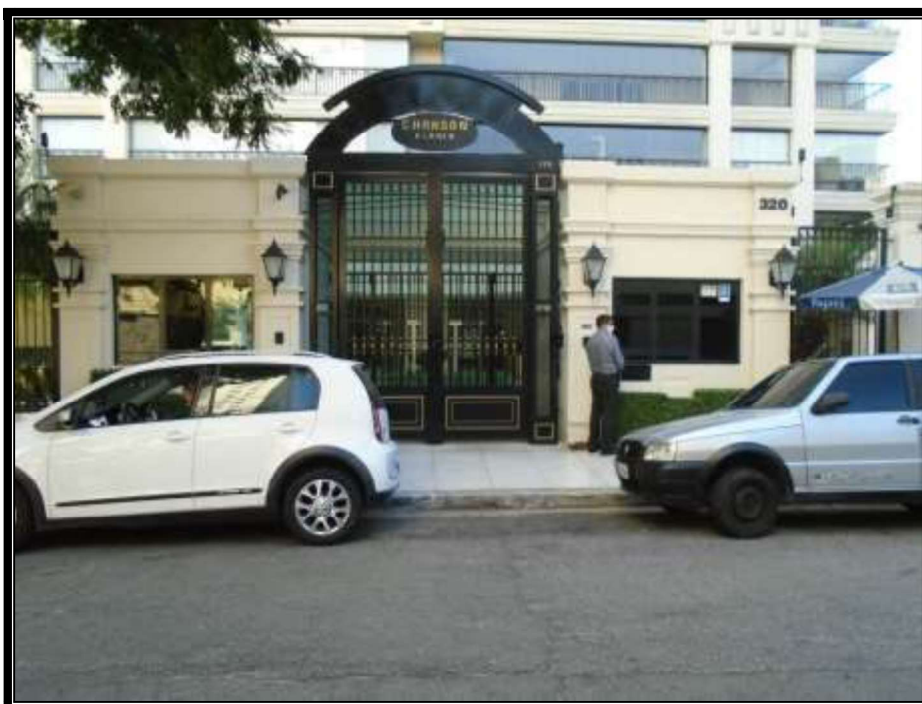


Via de acesso: Rua Sousa Ramos

#### 4.7.2. FACHADA / ÁREA COMUM

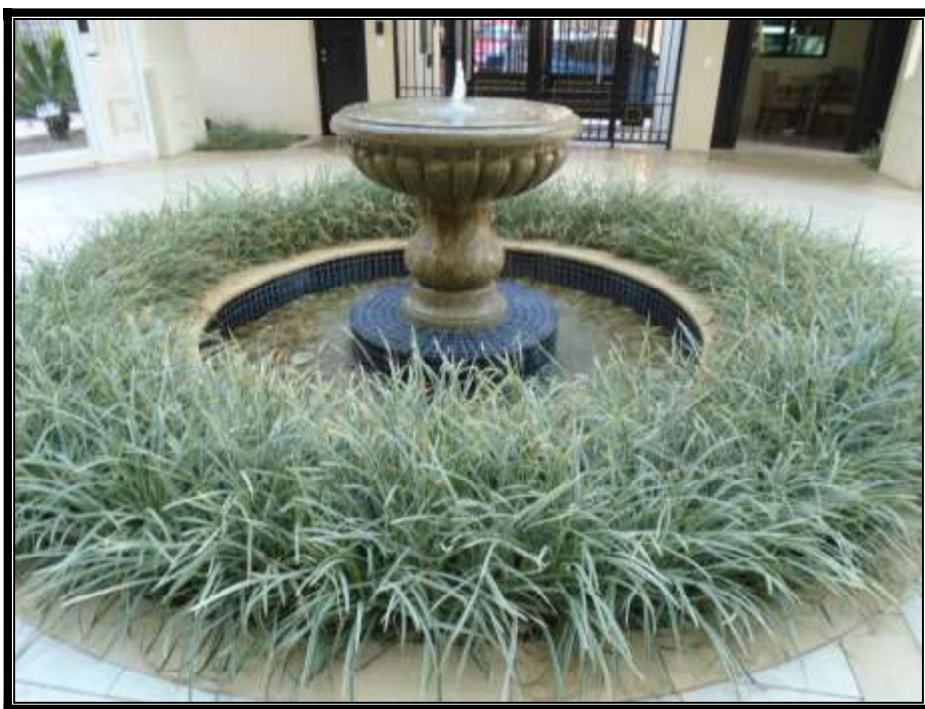


Vista da fachada do Edifício Chanson Klabin.



Vista da entrada do Edifício Chanson Klabin.

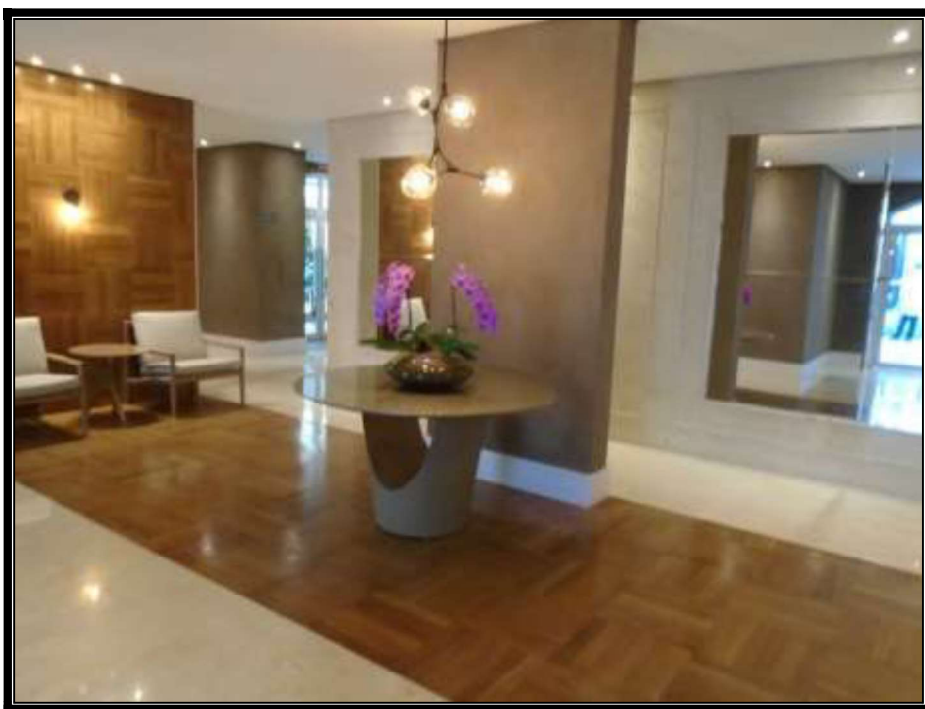




Vista do Hall de Entrada do Térreo.



Vista do Hall do Térreo.



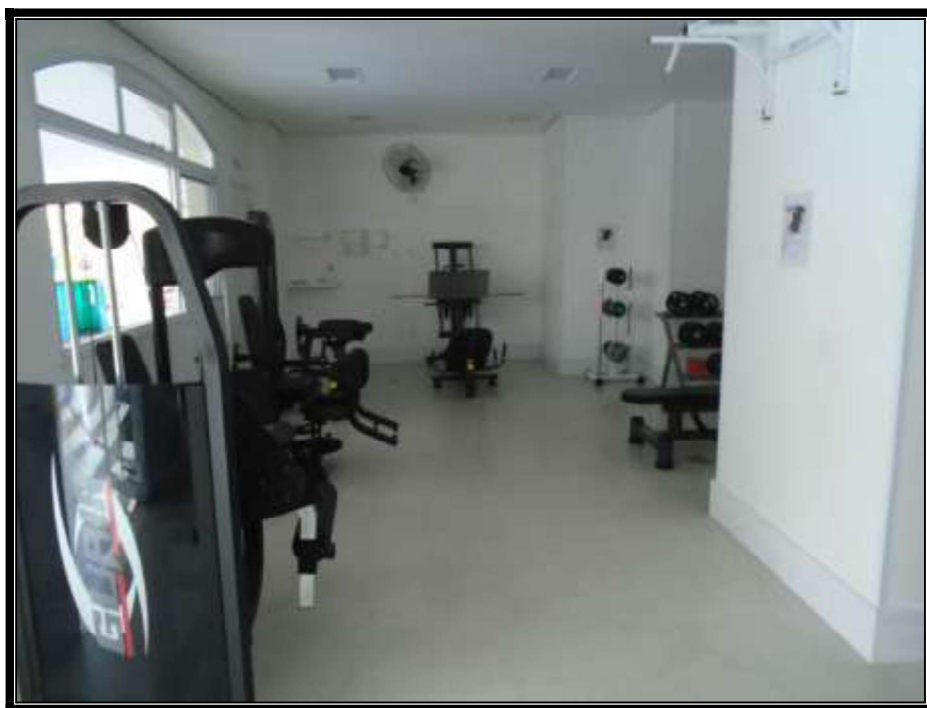
Vista do Hall do Térreo.



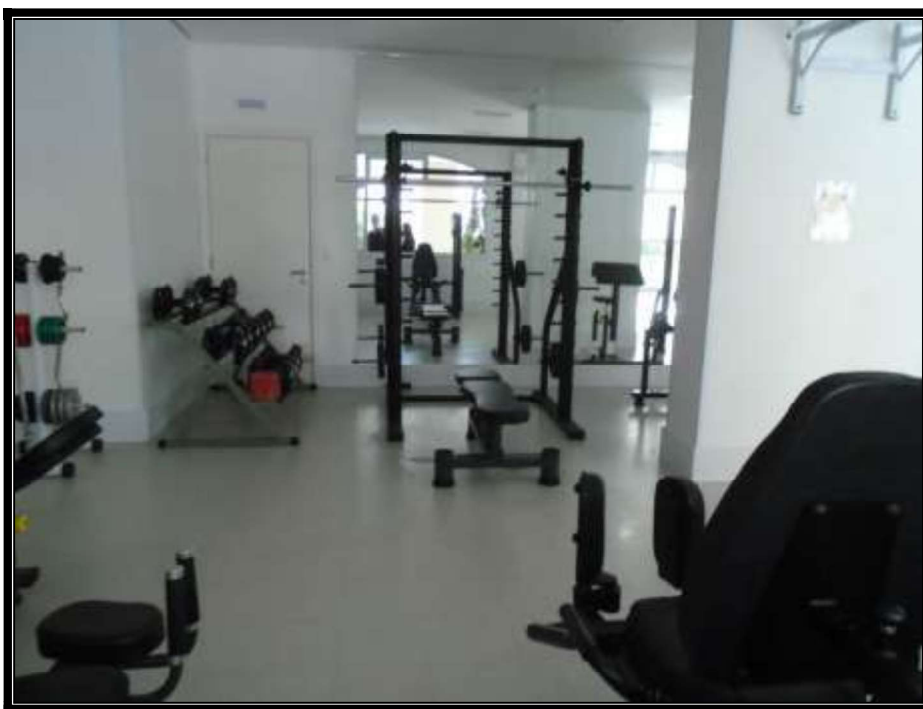
Vista do Salão de Jogos.



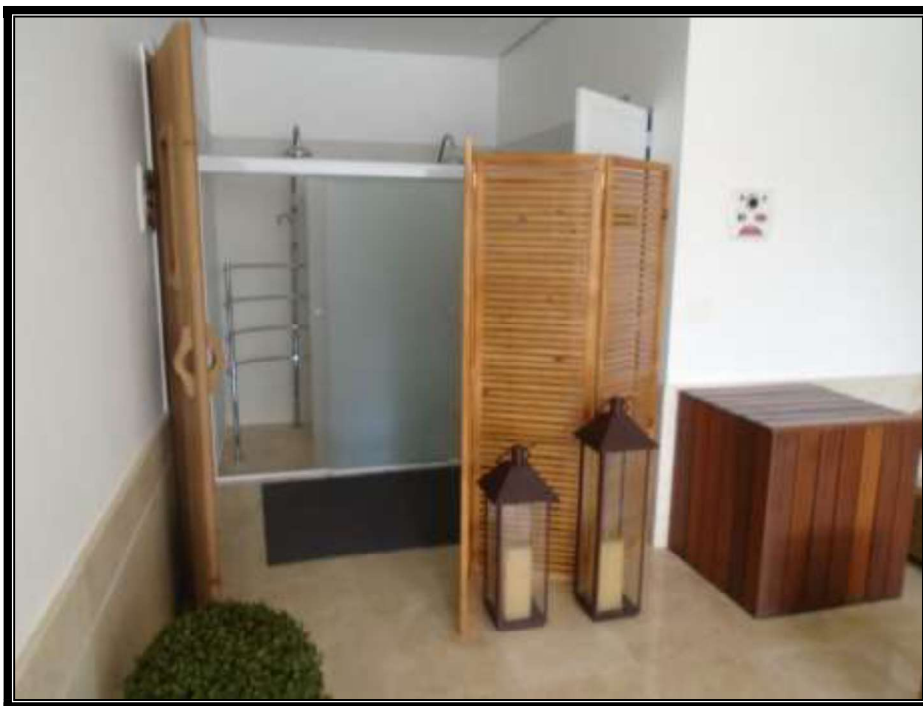
Vista do Salão de Festa.



Vista da Academia.



Vista da Academia.



Vista da Sauna.



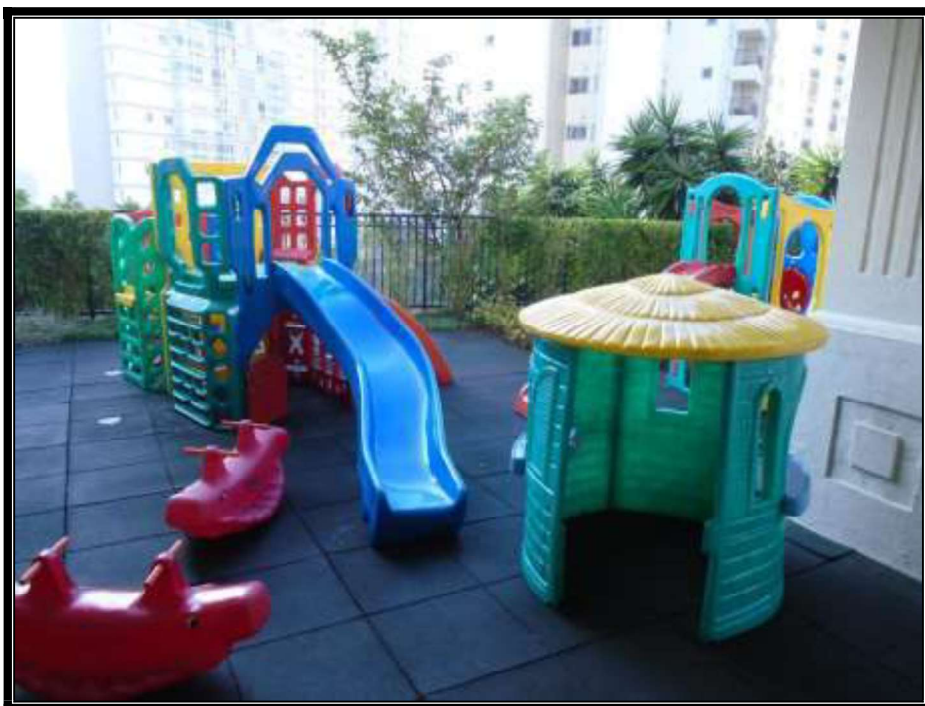


Vista da Área de Descanso.



Vista da Área de Ginástica.





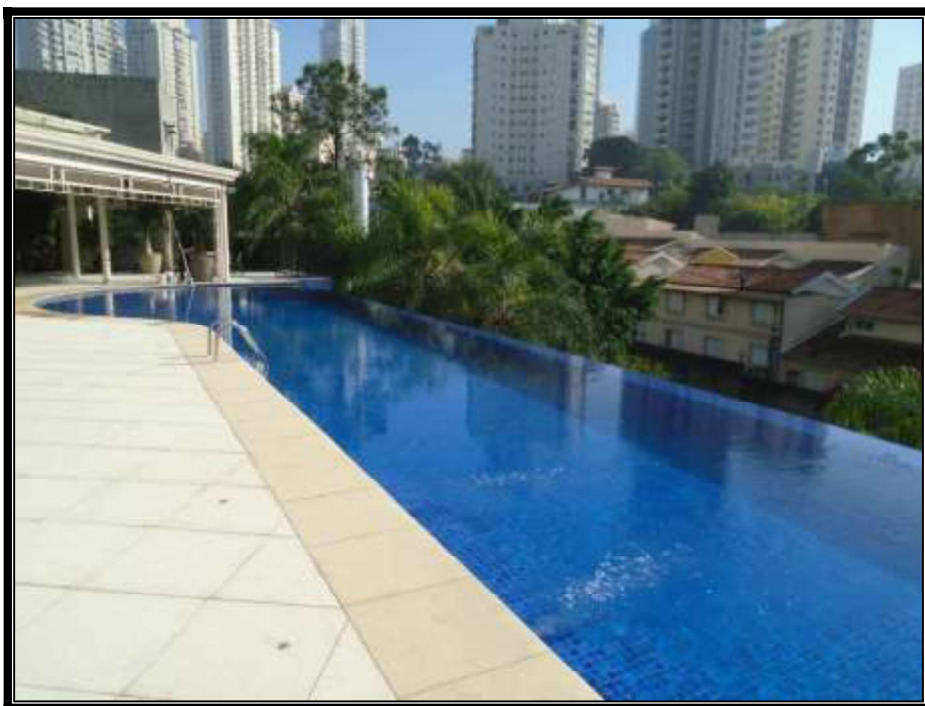
Vista do Playground.



Vista do Espaço Kids.

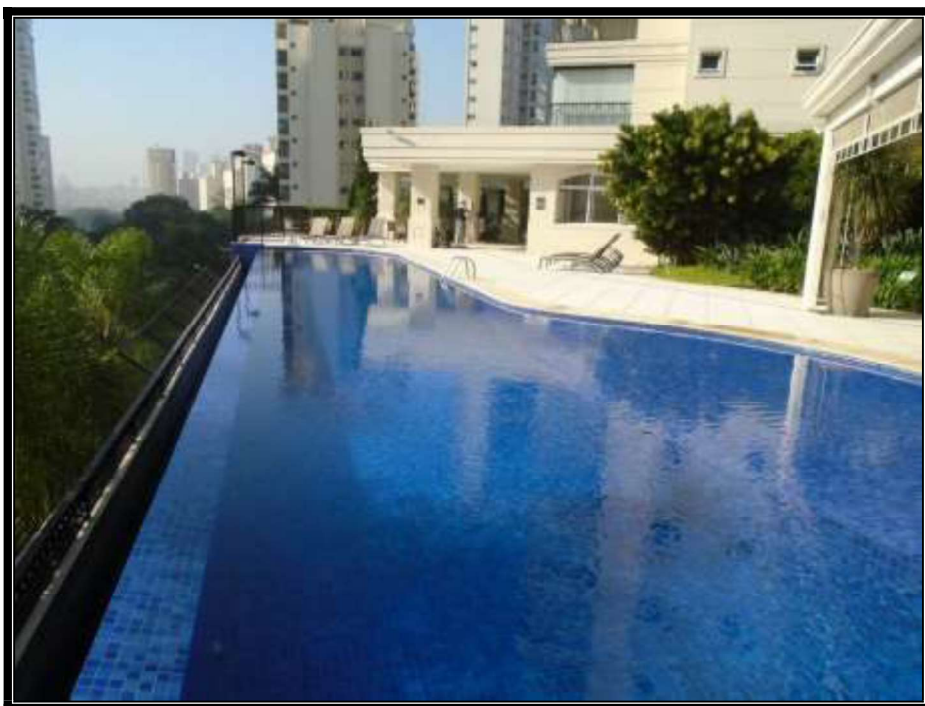


Vista externa da Quadra de Tênis.

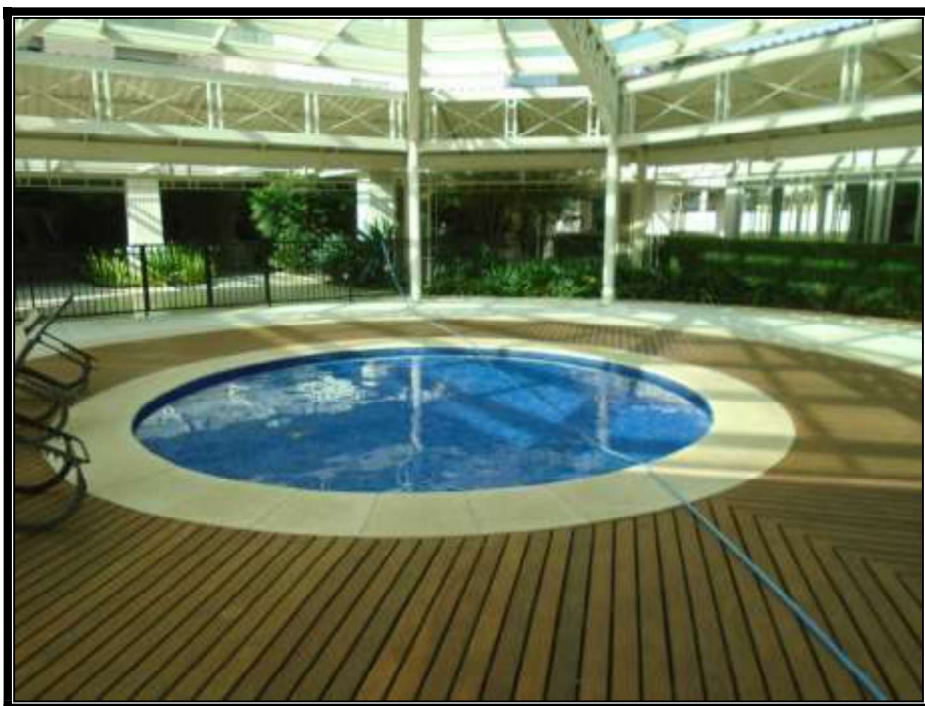


Vista da Piscina descoberta.

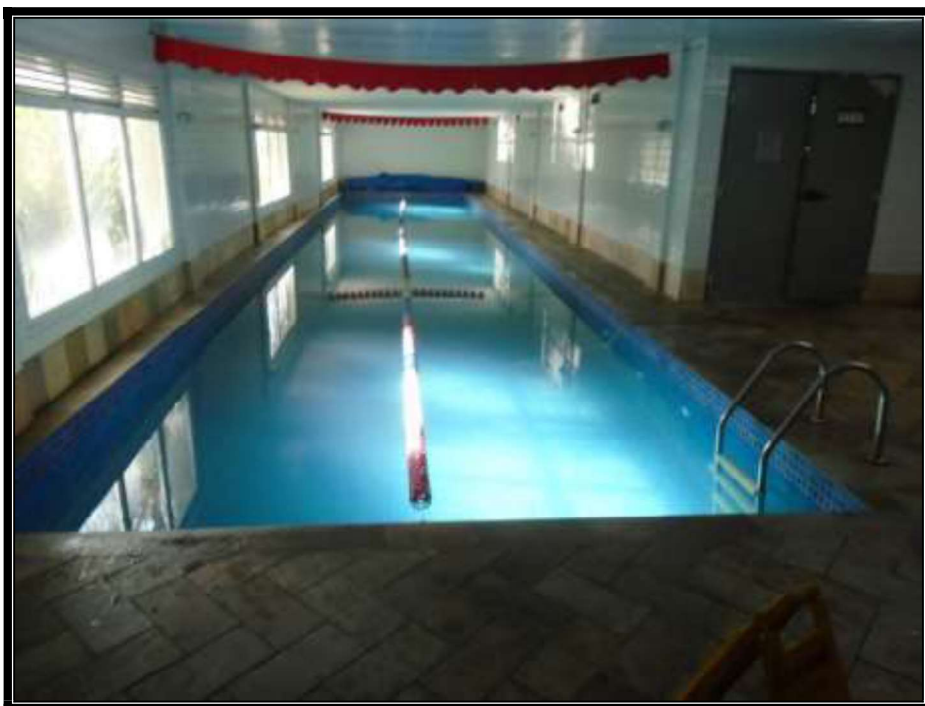




Vista da Piscina descoberta.



Vista da Piscina Infantil coberta.



Vista da Piscina Aquecida.



Vista da Quadra de Squash.

**4.7.3. APARTAMENTO N° 42**

Vista da Sala de Estar.



Vista da Sala de Estar.



Vista da Sala de Estar.

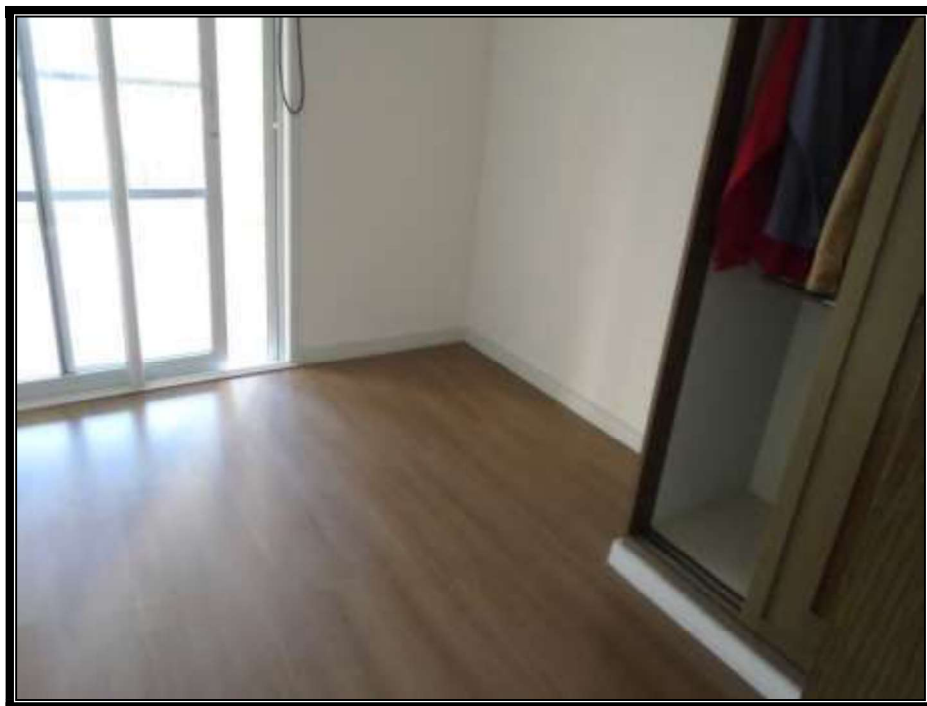


Vista da porta de acesso ao Hall Social.





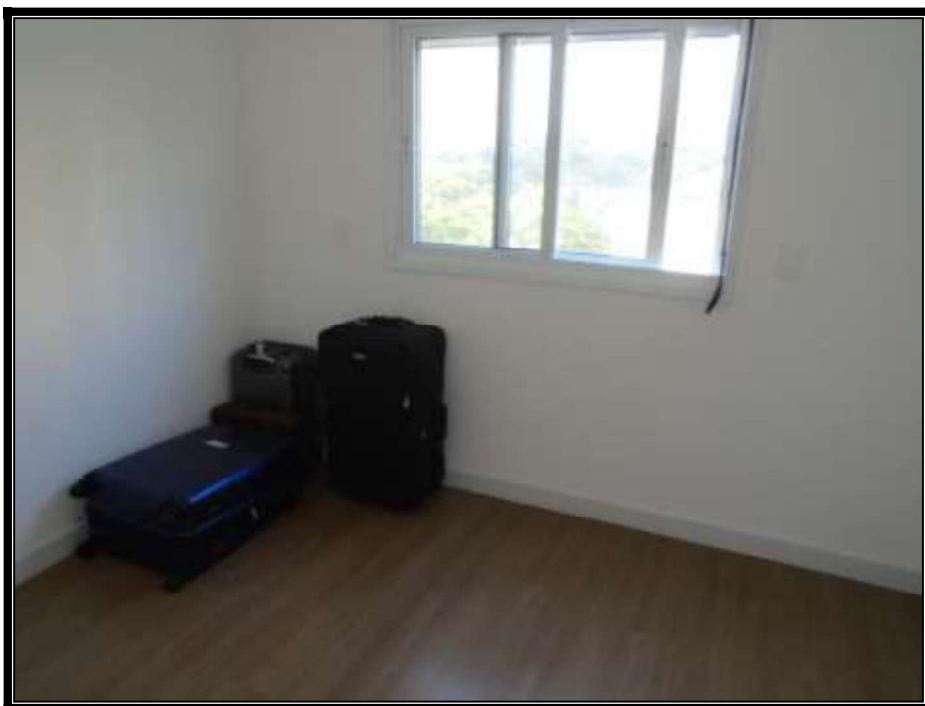
Vista do Dormitório 1.



Vista do Dormitório 2.

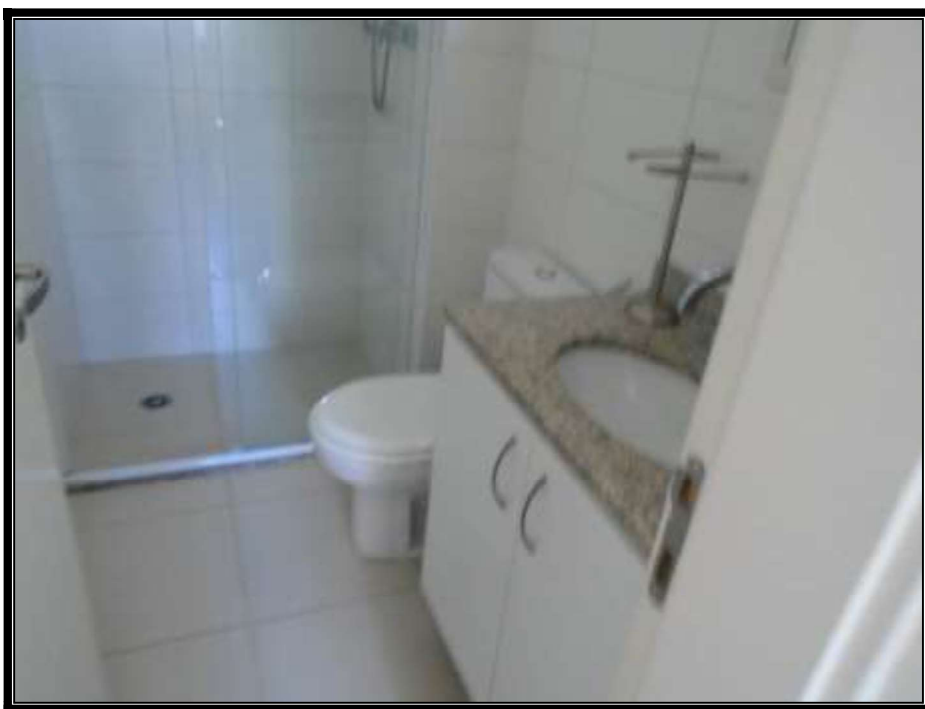


Vista do Dormitório 3.

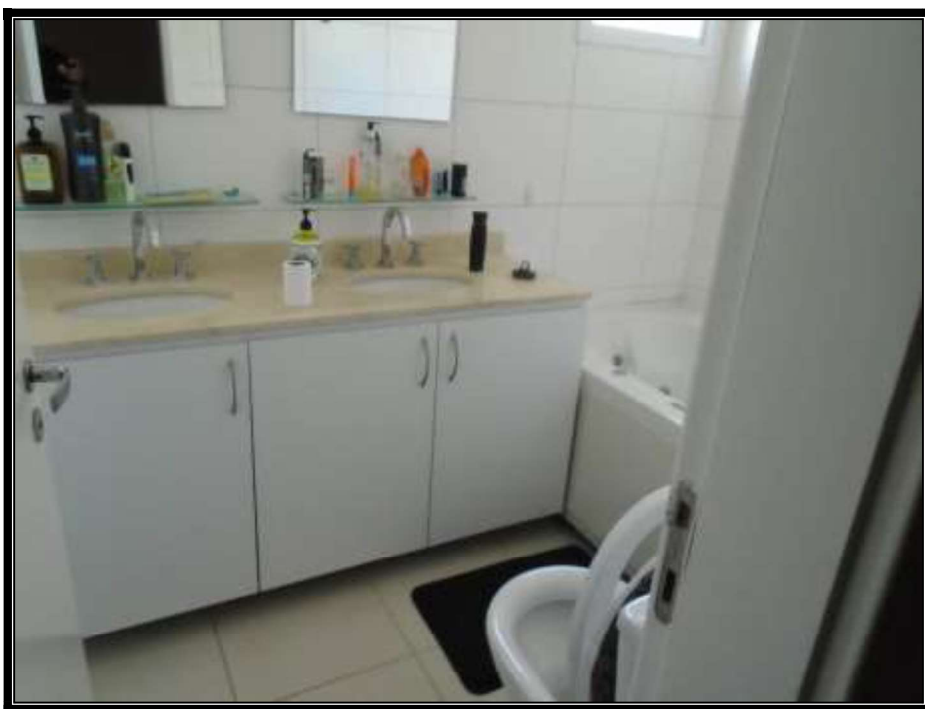


Vista do Dormitório 4.





Vista do Banheiro Social.



Vista do Banheiro 2.



Vista do Banheiro 3.



Vista do Lavabo.