



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL DE SANTO AMARO DA CIDADE DE SÃO PAULO-SP

Vista  
Dispensado  
o presente  
SR. 02/06/18

PROCESSO Nº 0145537-80.2007.8.26.0002

NÚMERO DE ORDEM: 2942/2007

**ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES**,  
engenheiro, perito judicial, nomeado por V. Exa., e devidamente  
compromissado nos autos da ação de **EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA**  
promovida por **ITAÚ UNIBANCO S/A** em face de **FABIO VEIGA**  
**MARCONDES**, vem mui respeitosamente, após estudos  
circunstanciados dos autos e vistoria efetuada *in loco*, consubstanciar  
tais fatos mediante o presente

# LAUDO



## SUMÁRIO

1	CONSIDERAÇÕES INICIAIS .....	3
2	CONSIDERAÇÕES GERAIS .....	3
3	VISTORIA .....	5
3.1	LOCALIZAÇÃO .....	5
3.2	REGIÃO .....	6
3.3	APARTAMENTO .....	7
3.4	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO .....	8
4	AVALIAÇÃO .....	12
4.1	MÉTODO AVALIATÓRIO .....	25
4.2	CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO .....	26
4.3	VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA ÚTIL .....	27
4.4	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL .....	28
5	CONCLUSÃO .....	29
6	ENCERRAMENTO .....	30

Anexo 1 – Ofertas de apartamentos na região do imóvel objeto

Anexo 2 – Memória de Cálculo da obtenção do Valor Unitário (VU)



## 1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Trata-se de Ação de Execução Hipotecária.

O requerente UNIBANCO- UNIÃO DOS BANCOS BRASILEIROS S/A (atual ITAÚ UNIBANCO S/A), informa ter concedido ao ora réu, no dia 22 de outubro de 2002, um crédito de financiamento para aquisição de casa própria com garantia hipotecária e outras avenças, no valor de R\$ 143.010,23.

Conforme alega o requerente, obrigou-se o réu a resgatar o valor da diferença acima e demais acréscimos contratuais em prestações mensais, consecutivas e reajustáveis e, como garantia do pagamento da dívida, foi constituída em favor do requerente primeira e única especial hipoteca registrada sobre o imóvel de matrícula 328.503, folhas 35 dos autos, em primeiro lugar e sem concorrência de terceiros.

Alega também que conforme disposição contratual, o atraso no pagamento das prestações, tanto as de amortização quanto as de juros, ocasionam na antecipação imediata de toda dívida com seus encargos.

Assim, narra o requerente, que devido ao atraso no pagamento das prestações avençadas, expediu avisos regulares de cobrança por meio de carta registrada, com finalidade de notificar o réu sobre a sua inadimplência, ocorre que, o réu deixou de cumprir com o acordo, não efetuando o pagamento das prestações desde junho/2006, totalizando o valor atualizado de R\$ 42.567,43 e conseqüentemente acarretou no vencimento antecipado do valor total da dívida, calculada até 26 de junho de 2007 no valor de R\$ 149.836,76.

Diante do exposto, o requerente requer o pagamento da dívida no prazo de 24 horas, além das correspondentes parcelas vencidas e seus



334

encargos, juros de mora supervenientes, multas e demais cominações.  
No caso de não satisfeito o pagamento no prazo estabelecido, que seja penhorado o imóvel dado em garantia hipotecária.

As folhas 81/84 dos autos o réu entra com uma petição, onde informa que questiona os valores cobrados pelo Banco em outra ação, requerendo a suspensão deste processo. Entretanto, o pedido foi indeferido, conforme r. decisão de folhas 89/90 dos autos, inclusive pelo fato da citada ação revisional ter sido julgada improcedente em decisão de primeira instância.

A decisão foi agravada, sendo dado provimento ao recurso para suspender a ação até o julgamento definitivo da ação de revisão contratual (fls.170/172).

Nas folhas 224 dos autos a Comercial e Serviços JBV LTDA, cessionário dos direitos creditórios conforme Instrumento Particular de Cessão de Diretos Creditórios e outras avenças, requer sua inclusão na qualidade de assistente litisconsorcial ativo.

Conforme petição de folhas 259 dos autos, o autor noticia o julgamento da ação revisional, com fixação do saldo devedor em R\$ 375.202,25 para 22/09/2013.

Assim, foi determinada a avaliação técnica pericial do imóvel hipotecado, sendo o signatário honrado com sua nomeação para atuar como perito judicial neste feito, conforme r. despacho de folhas 319 dos autos.



## 2 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente feito refere-se à apuração do valor comercial de mercado para a venda de bem imóvel. Para tanto, serão adotados os seguintes critérios:

NBR-14.653/05 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Edificações - Valores de Venda - 2.002, Estudo procedido pela comissão de peritos do IBAPE-SP (atualizado em março de 2007).

Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

## 3 VISTORIA

O signatário compareceu ao local do imóvel em duas datas, nos dias 10 e 19 de maio de 2016, obtendo êxito em vistoriar o imóvel na segunda data mencionada.

Nessa ocasião, estava presente no imóvel e acompanhou a vistoria, a Sra. Lisete, que se identificou como ex-esposa do requerido, permitiu a vistoria, porém, informou desconhecer a presente ação e a existência do débito. Alegou desconhecer o paradeiro do requerido.



336

### 3.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando trata-se de um apartamento duplex de nº 172, localizado no 17º e 18º andares ou 20º e 21º pavimentos – Condomínio Green Park, situado na Rua Carvalho de Freitas, nº 20, Bairro Vila Andrade, região do Subdistrito de Santo Amaro, CEP: 05728-030, na Capital do Estado de São Paulo.

O Condomínio Green Park dista cerca de 14,1 Km em linha reta do marco zero na Praça da Sé.

Tal imóvel encontra-se inserido no Zoneamento - ZM, "Zona Mista – Regional de Santo Amaro", segundo o Plano Diretor Estratégico (Lei nº 16.050/2014) e a Lei de Zoneamento do município de São Paulo (Lei nº 16.402/16).

Segundo o Mapa Oficial da Cidade (MOC), o referido imóvel se encontra localizado no: SETOR – 169 # QUADRA - 197

O quarteirão onde se situa o imóvel avaliando, é formado pelas vias: Rua Francisco Pessoa, Rua Caxingó, Rua Nelson Gama de Oliveira.

A fim de evidenciar a localização do imóvel supracitado, ilustra-se a região na figura abaixo.



354

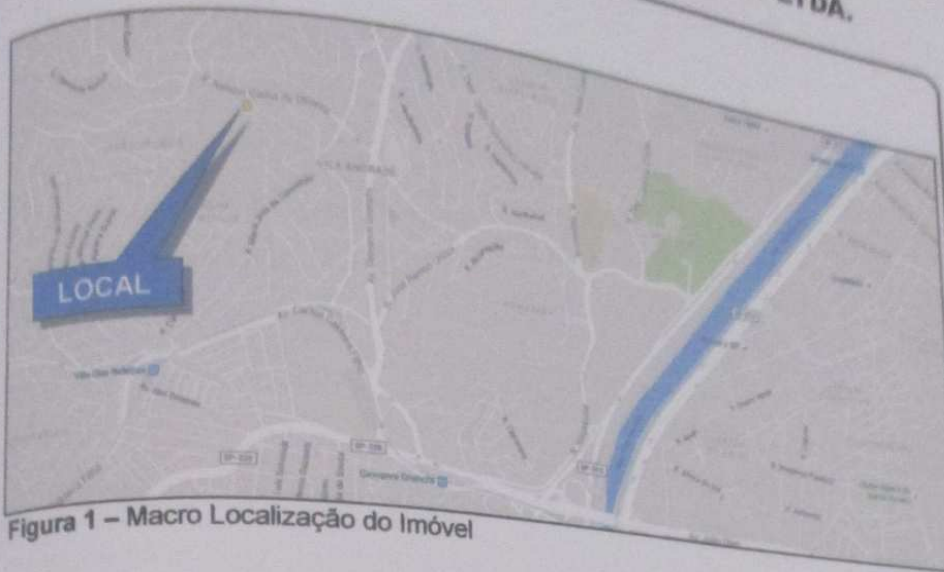


Figura 1 – Macro Localização do Imóvel



Figura 2 – Localização do Imóvel avaliando

### 3.2 REGIÃO

A região em questão é dotada de todos melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como:

- rede de água;
- rede de esgoto;



- rede elétrica;
- rede de gás;
- rede de telefonia;
- galerias de águas pluviais;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- guias, sarjetas e pavimentação em asfalto.

A região também conta com algumas conveniências públicas e privadas próximas, como:

- Pontos de ônibus atendidos por linhas diversas;
- Sinal de TV a cabo;
- Comércio diversos, incluindo Supermercados;
- Shopping Center;
- Escolas, e outras instituições de ensino.

### 3.3 APARTAMENTO

#### DIMENSÕES

O apartamento avaliando de nº 172, localizado no 17º e 18º andares ou 20º e 21º pavimentos – Condomínio Green Park, possui área privativa de **186,800 m<sup>2</sup>**, área comum de 177,156m<sup>2</sup> (incluindo 3 vagas de garagem, não determinada), resultando em uma área total de 363,956m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal do terreno de 2,2845%, conforme descrito na matrícula nº 328.503 do 11º CRI de São Paulo, juntado aos autos às folhas 35.





339

### IDADE DO IMÓVEL

Conforme consta no registro do imóvel avaliando o imóvel data de 2002, possuindo portanto, aproximadamente 14 anos de idade.

### CONDOMÍNIO GREEN PARK

O Condomínio Green Park é composto por única torre, contendo quatro apartamentos por andar, distribuídos em dois blocos com acesso social independente para cada dois apartamentos por andar. Os edifícios apresentam formação estrutural em concreto armado, com fechamentos e divisões internas em alvenaria. As fachadas são revestidas como massa regularizadora e pintura nas cores bege-claro e marrom claro.

O edifício possui 16 andares tipos e dois andares de cobertura, todos com 4 unidades autônomas por andar, sendo todos iguais e espelhados entre si. As unidades autônomas são atendidas por dois elevadores sociais (1 para cada bloco) e um para serviço, os quais remetem à um Hall comum à todos os apartamentos do andar. Neste Hall, também se encontra a escadaria de emergência. O condomínio possui 2 pavimentos para estacionamento.

No térreo e no mezanino, o condomínio conta com portaria dotada de guarita, estacionamento para visitantes, áreas de circulação ajardinadas e lazer completo, com 2 piscinas (adulto e infantil), quadra poliesportiva, churrasqueira, playground, sala de jogos, e salão de festas.



340

### DEPENDÊNCIAS E ACABAMENTOS

O apartamento avaliando, tipo duplex de cobertura, apresenta no primeiro pavimento uma sala conjugada (estar e jantar), com lareira, lavabo, cozinha, área de serviço, dependências para empregada e dispensa. Possui ainda um terraço com churrasqueira, bancada e pia e mais uma piscina elevada com deck de madeira. No pavimento superior apresenta sala íntima dois dormitórios, banheiro social e uma suíte.

O apartamento apresenta paredes e teto pintados com tinta látex, a exceção das paredes da cozinha, área de serviço e banheiros, as quais são azulejadas. Os tetos apresentam molduras e sancas de gesso. Algumas paredes dos cômodos recebem pintura decorativa em cores diferentes ou em textura acrílica ou em papel de parede. O piso das salas é em assoalho de madeira, nas áreas molhadas o piso é cerâmico comum, no terraço recebe placas de ardósia e nos cômodos do pavimento superior o piso é revestido com carpete. As portas internas são em madeira pintadas na cor branca. As janelas e portas balcão (terraço e área de serviço) são em alumínio anodizado na cor branca.

A fim de indicar a distribuição interna das dependências do apartamento avaliando, apresenta-se o croqui ilustrativo a seguir.



### ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Atribui-se ao apartamento avaliando o estado de conservação "e" (necessitando de reparos simples). Adota-se o referido estado de conservação em razão da existência de pontos de infiltrações em paredes da sala de estar e dos dormitórios 1 e 2, bem como em função da deterioração do madeiramento do deck da piscina e da necessidade de repintura completa de todo o imóvel.

### 3.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A seguir ilustram-se o apartamento avaliando por meio de fotografias acrescidas de comentários pertinentes.



343



FOTO 1 – Vista da fachada do edifício e acessos ao Condomínio Green Park. Observa-se a frente do condomínio pelas Ruas Carvalho de Freitas e Nelson Gama de Oliveira.



394



FOTO 2 – Vista da Rua Nelson Gama de Oliveira, na esquina da Rua Carvalho de Freitas. Observa-se o Condomínio à direita, com acessos indicados pelas setas.



FOTO 3 – Vista da Rua Carvalho de Freitas, com o condomínio autor à esquerda, conforme indicado pela seta.



345



FOTO 4 – Vista parcial do condomínio Green Park. Observam-se os acessos de pedestres para moradores.



FOTO 5 – Vista do hall de elevadores no piso térreo.



396



FOTO 6 – Vista do apartamento avaliando. Observam-se as Salas de Estar e de jantar. Nota-se o piso com revestimento em assoalho madeira, as paredes pintadas e o teto com sancas decorativas em gesso.



FOTO 7 – Vista parcial da Sala de Estar do imóvel avaliando. Observam-se a parede com textura acrílica, e o teto com sanca decorativa de gesso.



348



FOTO 8 – Vista parcial da Sala de Estar do imóvel avaliando. Observa-se o piso em assoalho de madeira e a lareira.



FOTO 9 – Vista parcial do Terraço, observando-se a área da churrasqueira.





318



FOTO 10- Vista parcial do terraço. Observa-se o acesso à sala e parte da piscina.



FOTO 11 - Detalhe da piscina existente no terraço. Observa-se o deck de madeira já deteriorado.



349



FOTO 12 – Vista do acesso de serviço, na cozinha do imóvel.



FOTO 13 – Vista parcial da cozinha do imóvel avaliando. Observam-se o piso em cerâmica e paredes azulejadas até o teto. Nota-se a porta balcão que divide a cozinha e a área de serviço.



950



FOTO 14 – Vista parcial da cozinha do imóvel avaliando. Observa-se o piso em cerâmica e paredes azulejadas até o teto. Nota-se a porta balcão que divide a cozinha e a área de serviço.



FOTO 15 – Vista parcial da Área de Serviço. Observam-se as paredes azulejadas.



851



FOTO 16 - Detalhe do acesso às dependências para empregada.



FOTO 17 - Vista parcial da escada para acesso ao pavimento superior do apartamento.

352



FOTO 18 - Vista parcial da Sala Íntima, no pavimento superior.



FOTO 19 - Vista parcial do pavimento superior do apartamento avaliando. Observa-se o corredor de acesso aos dormitórios.

353



FOTO 20 – Vista parcial da Suite. Observa-se parede decorada com papel de parede e a necessidade de tratamento de infiltrações pelo caixilho..



FOTO 21 – Vista parcial de um do dormitório 1. Observa-se a necessidade de tratamento de infiltrações pelo caixilho.

## 1. AVALIAÇÃO

### 1.1 MÉTODO AVALIATÓRIO

Para avaliação do metro quadrado de área construída, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados que embasaram a presente avaliação, foram observadas as seguintes premissas, conforme apregoa a NORMA DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - 2011.

- a) qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;
- c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas;
- d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

356

Foi ainda realizada uma análise do comportamento do mercado imobiliário do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

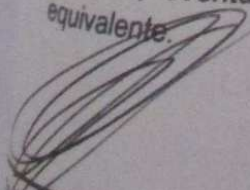
Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

## 4.2 CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Classifica-se o apartamento avaliando como "APARTAMENTO RESIDENCIAL DE PADRÃO SUPERIOR", faixa média, conforme "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP de 2002". Cumpre informar que o edifício deve ser classificado como Padrão Superior na faixa mínima, porém, por se tratar de apartamento de cobertura, foi elevada a faixa de valoração do imóvel para a faixa média.

### **Padrão Superior**

*Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente.*



Handwritten notes on the right margin of the page, including numbers and letters such as 10/20, 2, 102, 9, 5, CS, F, 2013, 0, 13, J, F, C, and A. MAI.





35f

Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de bom padrão e qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum.

**Pisos:** assoalho, cerâmica esmaltada, granito.

**Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, cerâmica.

**Instalações hidráulicas:** completas com peças sanitárias e metais de boa qualidade; aquecimento central.

**Instalações elétricas:** completas e compreendendo diversos pontos de iluminação e tomadas com distribuição utilizando circuitos independentes e eletrodomésticos e instalações para antena de TV e telefone nas principais acomodações.

**Esquadrias:** caixilhos e venezianas de madeira ou de alumínio

### VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA ÚTIL

O valor do metro quadrado de área construída foi obtido mediante a homogeneização de 7 (sete) elementos de oferta, triados entre 8 (oito) elementos pesquisados na mesma região do imóvel avaliando (Anexo 1) onde foram levados em consideração os seguintes fatores: área construída, elasticidade das ofertas, quantidade de dormitórios, suítes, banheiros, vagas de garagem, fator de obsolescência, contemporaneidade das ofertas e transposição de índices fiscais. Com base em tais dados, que após receberem os tratamentos de cálculo estatístico com o auxílio do software denominado "GEOAVALIAR" (Anexo 2) desenvolvido para o IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS, obteve-se o seguinte valor para o metro quadrado:

$$VU = R\$ 4.403,32 / m^2$$

(quatro mil e quatrocentos e três reais e trinta e dois centavos por metro quadrado)



### VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$$VI = Aut \times Vu, \text{ onde:}$$

VI: VALOR DO IMÓVEL

Aut: ÁREA ÚTIL DO IMÓVEL

Vu: VALOR UNITÁRIO (pesquisa e cálculos nos Anexos)

Nesse caso, como toda a pesquisa baseou-se em valores atribuídos à área útil dos apartamentos pesquisados, o cálculo do valor do imóvel será em função de sua respectiva área útil, assim, mantendo-se o mesmo padrão da pesquisa comparativa.

Com base no custo unitário, temos:

$$Aut = 186,80 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 4.403,32/\text{m}^2$$

Substituindo teremos:

$$VI = 186,80 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.403,32/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 822.540,18$$

(oitocentos e vinte e dois mil e quinhentos e quarenta reais e dezoito centavos)



## 5 CONCLUSÃO

Com o presente Laudo de Avaliação de Bem Imóvel, procurou-se determinar o correto e justo valor de mercado para o apartamento avaliando, já devidamente descrito no laudo. Para tanto, previamente, observou-se o comportamento de mercado da região, sendo que o valor obtido enquadra-se no que era esperado para tal imóvel.

Assim, determinou-se por meio da homogeneização das ofertas o seguinte valor de mercado para venda (arredondado) do bem imóvel:

**R\$ 823.000,00**

**(OITOCENTOS E VINTE E TRÊS MIL REAIS)**

*(valor obtido para o mês de maio de 2016)*




## 6 ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente **Laudos Pericial de Avaliação** o qual vai micro-digitado em 30 (trinta) folhas desse papel timbrado, impressos somente no anverso, sendo todas rubricadas, a exceção da primeira e esta última, a qual vai datada e assinada.

O presente Laudo é ainda complementado por dois anexos a seguir.

São Paulo, 27 de maio de 2016

  
**ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES**  
**CREA N° 38.821/D**  
Mestre em Engenharia Civil pelo IPT/USP  
Engenheiro Industrial Mecânico pelo IMT  
Engenheiro de Segurança e Ambiental pela FAAP