

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

**PROCESSO: 0003760-52.2016.8.26.0565
(2011/882)**

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 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **RAFAEL ARRAZI** em face de **MARIA LUCIA BUENO**, 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 às **parcelas ideais correspondentes a 50 %** do apartamento nº 72 e do box duplo nº 76/77 do Edifício Paula, situado na Rua São Paulo, 961 – Bairro Santa Paula – São Caetano do Sul – SP (Matrículas nºs 22.553 e 22.554 do 2º C.R.I de São Caetano do Sul - fls. 49 a 55 dos autos).

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.

Qualquer transação envolvendo os imóveis deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados das titularidades, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

Os valores das metades ideais dos imóveis serão determinados para o mês de novembro de 2017.



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

O imóvel em tela situa-se no Bairro Santa Paula, 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, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, 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 pela classe média.

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.

II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa o imóvel avaliando 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 Paula, o qual é composto por 2 subsolos, pavimento térreo e 16 pavimentos elevados contendo 4 apartamentos cada.

No pavimento térreo, além do acesso ao edifício, situam-se: piscinas, salão de festas, salão de jogos, playground e sauna.

O edifício conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto, sendo servido por 2 elevadores.

A unidade avalianda situa-se no 7º andar e é identificada pelo nº 72. Conforme informações extraídas da Matrícula nº 22.553 do 2º C.R.I de São Caetano do Sul, a unidade é composta por: sala 2 ambientes c/ terraço, 3 dormitórios (sendo uma suíte), banheiro, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada.

Na data e hora marcados para realização da vistoria, o imóvel encontrava-se fechado. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do imóvel foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações colhidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas. O imóvel avaliando poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.



De acordo com a Matrícula nº 22.553 do 2º C.R.I de São Caetano do Sul (fls. 49 a 52 dos autos), o apartamento avaliando possui a área real privativa de 85,300m²., a área real comum de divisão proporcional de 21,800m²., a área real total construída de 107,100m²., e a fração ideal no terreno e demais coisas comuns de 1,3259%, composto de sala de jantar/estar com terraço, um dormitório suíte com banheiro e terraço, dois dormitórios simples, banheiro, cozinha e área de serviço com WC. Confronta-se pela frente com o recuo de frente do edifício que da para a Rua São Paulo; pelo lado direito com a parede divisória lateral direita que da para o recuo lateral direito do edifício; pelo lado esquerdo com o apartamento tipo de final "1", hall de entrada e caixa de escadas; e pelos fundos com apartamento tipo de final "4", caixa de escadas e duto.

De acordo com a Matrícula nº 22.554 do 2º C.R.I de São Caetano do Sul (fls. 55 dos autos), a unidade autônoma designada box duplo nºs 76/77 com capacidade para estacionamento e guarda de dois veículos de passeio, com a área real privativa de 19,800m², a área real comum de divisão proporcional de 23,856m², a área real total construída de 43,656m².

O edifício em tela aparenta ter sido construído há 15 anos e apresenta-se estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, com elevador", do Estudo "Edificações - Valores de Venda - 2002".

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.



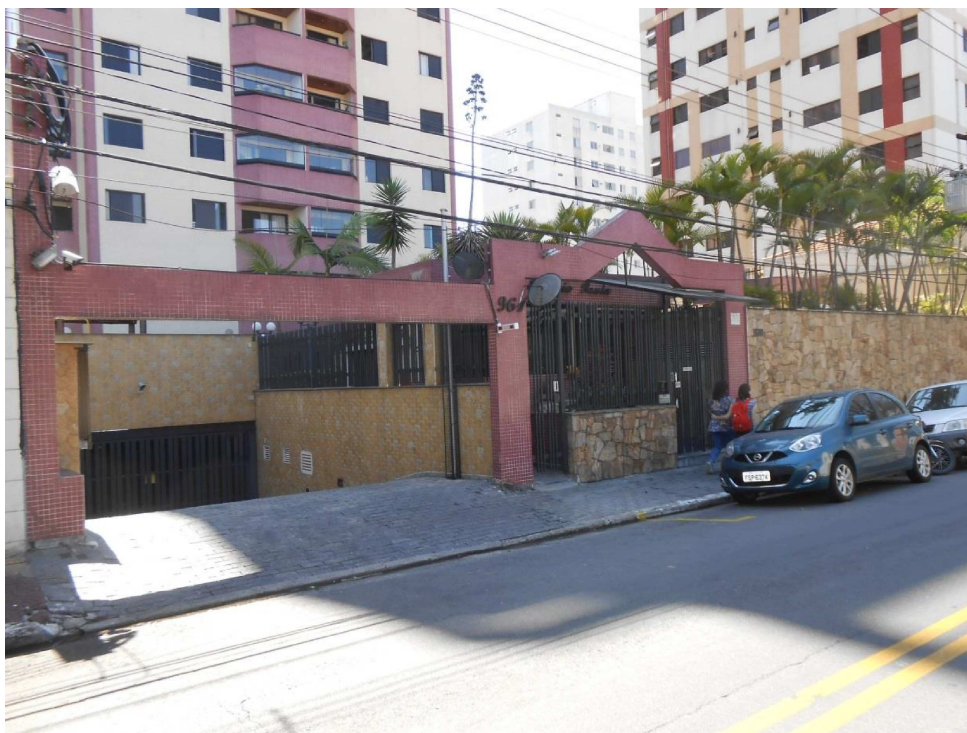
1 – Vista da Rua São Paulo



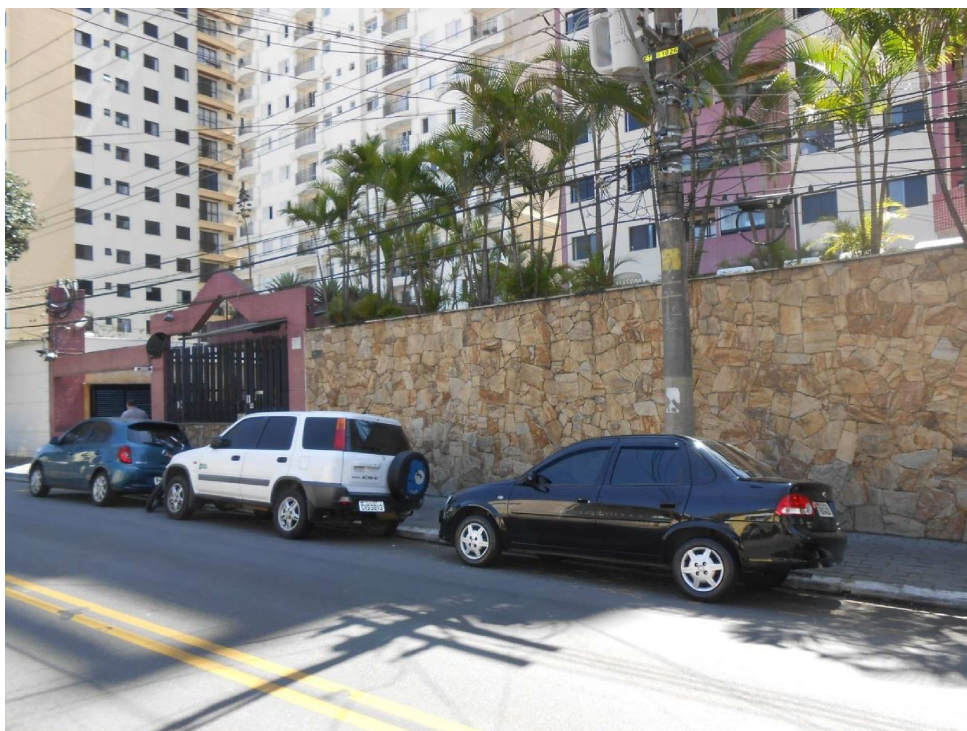
2 – Vista da Rua São Paulo



3 – Frente do Edifício



4 – Frente do Edifício



[Handwritten signature]

5 – Acesso ao Edifício



Handwritten signature in blue ink.

7 – Fachada



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.



• **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.

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 aos 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 20% referentes a terreno e 80% referentes a construção;

d) Não foi realizada transposição de valores de terrenos pois todos os elementos situam-se na mesma região geoeconômica;

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 nos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002” e “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007.

f) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento 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 estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002”.

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: Rua São Paulo, 961 - Apto. 72		Área útil (m ²): 85,300	Vaga(s): 0	Dorm.: 3
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 2,160	Idade: 15 anos	Estado de Conservação: C	Regular	FOC: 0,858

Elemento Comparativo nº 1				
Endereço: Rua Nilo Peçanha, 99		Valor : RS 692.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Viana Imóveis - (11) 4224-7722		Área útil (m²): 125,200		Vaga(s): 2 Dorm.: 3
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: Regular		FOC: 0,807

Elemento Comparativo nº 2				
Endereço: Rua Nilo Peçanha, 99		Valor : RS 690.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Nieto Imóveis - (11) 9 4167-1296		Área útil (m²): 125,200		Vaga(s): 2 Dorm.: 3
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: Regular		FOC: 0,807

Elemento Comparativo nº 3				
Endereço: Rua Nilo Peçanha, 99		Valor: RS 620.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Viana Imóveis - (11) 4224-7722		Área útil (m²): 125,200		Vaga(s): 2 Dorm.: 3
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: Regular		FOC: 0,807

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO LUDWIG AMANN DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 27/11/2017 às 16:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003760-52.2016.8.26.0565 e código 33A49B4.

Elemento Comparativo nº 4				
Endereço: Rua São Paulo, 865		Valor : R\$ 855.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: J&M Assessoria Imobiliária - (11) 4688 -2860		Área útil (m²): 159,000		Vaga(s): 2 Dorm.: 3
Setor:	Quadra:	IF: 1,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 1,926	Idade: 25 anos	Estado de Conservação: E Nec. de rep simples		FOC: 0,662

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

% Terreno = 0,2 % Construção = 0,8		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 - %benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %C.x(I-1)xF	K = F+J
1	692.000,00	145,2	4.765,84	0,900	4.289,26	Médio	1,926	1,121	416,90	4.706,16
2	690.000,00	145,2	4.752,07	0,900	4.276,86	Médio	1,926	1,121	415,69	4.692,55
3	620.000,00	145,2	4.269,97	0,900	3.842,98	Médio	1,926	1,121	373,52	4.216,50
4	855.000,00	179	4.776,54	0,900	4.298,88	Médio	1,926	1,121	417,84	4.716,72

Elemento Comparativo	Fator Foc					Fator Transposição				
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - %benf.	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)xF	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T.x(S-1)xF	U = F+T
1	20	C	0,807	1,063	216,85	4.506,11	1,00	1,000	0,00	4.289,26
2	20	C	0,807	1,063	216,23	4.493,09	1,00	1,000	0,00	4.276,86
3	20	C	0,807	1,063	194,29	4.037,27	1,00	1,000	0,00	3.842,98
4	25	E	0,662	1,296	1.018,22	5.317,11	1,00	1,000	0,00	4.298,88

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CELSO LUDWIG AMANN DE OLIVEIRA, liberado nos autos em 27/11/2017 às 16:49. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003760-52.2016.8.26.0565 e código 33A49B4.

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m ²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	4.289,26	4.289,26	4.706,16	4.506,11	4.706,16	4.506,11	4.923,01	4.923,01
2	4.276,86	4.276,86	4.692,55	4.493,09	4.692,55	4.493,09	4.908,78	4.908,78
3	3.842,98	3.842,98	4.216,50	4.037,27	4.216,50	4.037,27	4.410,79	4.410,79
4	4.298,88	4.298,88	4.716,72	5.317,11	4.716,72	5.317,11	5.734,94	5.734,94

Média (R\$/m ²)	4.176,99	4.176,99	4.582,98	4.588,39	4.582,98	4.588,39	4.994,38	4.994,38
Desvio Pad.	254,16	254,16	278,86	267,01	278,86	267,01	291,71	291,71
Coef. Variação.	6,08	6,08	6,08	5,82	6,08	5,82	5,84	5,84
Inter. Conf(80%)	294,38	294,38	322,99	309,26	322,99	309,26	337,87	337,87
Interv. Inf.	3.882,62	3.882,62	4.259,99	4.279,13	4.259,99	4.279,13	4.656,51	4.656,51
Interv. Sup.	4.471,37	4.471,37	4.905,97	4.897,65	4.905,97	4.897,65	5.332,25	5.332,25
Amplitude	13,17	13,17	13,17	12,63	13,17	12,63	12,67	12,67
Lim. Sup. (+30%)	5.430,09	5.430,09	5.957,88	5.964,91	5.957,88	5.964,91	6.492,70	6.492,70
Lim. Inf. (+30%)	2.923,90	2.923,90	3.208,09	3.211,88	3.208,09	3.211,88	3.496,07	3.496,07

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 apresenta a conjugação dos seguintes fatores: **Fatores de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – FOC e Transposição.**

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

$$q = \text{R\$ } 4.588,39 / \text{m}^2 \text{ (novembro/2017)}$$

III.2.1. VALOR DO APARTAMENTO Nº 72.

O valor do apartamento nº 72 será calculado pela seguinte expressão :

$$VI_1 = q \times Ap;$$

onde:

VI_1 = Valor do imóvel

q = Valor unitário = R\$ 4.588,39 / m²

Ap = Área privativa = 85,300 m².

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_1 = R\$ 4.588,39 / m^2 \times 85,300 m^2$$

$VI_1 = R\$ 391.390,00$ ou, em números redondos:

$$VI_1 = R\$ 391.400,00 \text{ (novembro/2017)}$$



III.2.2. VALOR DA UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA BOX DUPLO N^{OS} 76/77.

O valor do box duplo n^{os} 76/77 será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_2 = q \times Au;$$

onde :

VI_2 = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 4.588,39 / m²

Au = área útil de vaga = 19,8000 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_2 = R\$ 4.588,39 / m^2 \times 19,8000 m^2$$

$VI_2 = R\$ 90.850,00$ ou, em números redondos:

$$VI_2 = R\$ 91.000,00 \text{ (novembro/2017)}$$



III.3. VALORES DAS METADES IDEAIS PENHORADAS

Como visto anteriormente, as parcelas ideais correspondentes a 50 % dos imóveis, correspondem a:

- *Valor da parcela ideal do apartamento nº 72.*

$$VPI_1 = VI_1 \times 50 \% = R\$ 391.400,00 \times 0,50$$

$$\mathbf{VPI_1 = R\$ 195.700,00 \text{ (novembro/2017)}}$$

- *Valor da parcela ideal do box duplo nºs 76 / 77.*

$$VPI_2 = VI_2 \times 50 \% = R\$ 91.000,00 \times 0,50$$

$$\mathbf{VPI_2 = R\$ 45.500,00 \text{ (novembro/2017)}}$$



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para novembro/2017, **das parcelas ideais correspondentes a 50 %** do apartamento nº 72 e do box duplo nºs 76/77 do Edifício Paula, situado na Rua São Paulo, 961 – Bairro Santa Paula – São Caetano do Sul – SP (Matrícula nº 22.553 do 2º C.R.I de São Caetano do Sul), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre os mesmos, são:

VPI₁ = R\$ 195.700,00 (novembro/2017)

VPI₂ = R\$ 45.500,00 (novembro/2017)



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 26 (vinte e seis) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

Acompanha 1 (um) Anexo:

Anexo I – Aviso de Vistoria

São Paulo, 23 de novembro de 2017.


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

ANEXO I

AVISO

DE

VISTORIA



Perícias

De: Perícias
Enviado em: terça-feira, 29 de agosto de 2017 10:42
Para: 's.dalmaz@uol.com.br'
Cc: 'flavia@lecaadvogados.com.br'
Assunto: Aviso de vistoria - Proc. 0003760-52.2016.8.26.0565

Ref. :AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Rafael Arrazi x

Maria Lucia Bueno

Proc. 0003760-52.2016.8.26.0565 – 3ª Vara Cível do Foro de São Caetano do Sul


Na qualidade de Perito Judicial nomeado no processo em referência e considerando o que dispõe o art. 431-A do Código de Processo Civil, venho por meio desta comunicar que a vistoria a ser efetuada apartamento nº 72, localizado no 7º andar do Edifício Paula, situado na Rua São Paulo, nº 961 – Bairro Santa Paula – São Caetano do Sul - SP, terá início no próximo dia 04 de setembro a partir das 12:00 hs.

Atenciosamente,

RODRIGO SALTON LEITES

rodrigosaltonleites@dsl.eng.br
Tel. (11) 3872-2020
Cel: (11) 99234-9783

Rua Itapicú
18º andar
São Paulo -
CEP: 05001

 **Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o Meio Ambiente.**

Esta mensagem, incluído seus anexos, possui caráter confidencial e/ou privilegiado. Se você não for o destinatário ou a autoridade a receber esta mensagem, não usar, copiar, divulgar ou tomar qualquer decisão baseada nas informações nela contida. Se você recebeu esta mensagem por engano, queira retorná-la ao remetente e apagá-la de seus arquivos. O uso não autorizado desta mensagem ou parte dela é expressamente proibido e passível de ações judiciais cabíveis.



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL****PROCESSO: 0003760-52.2016.8.26.0565
(2011/882)**

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 CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **RAFAEL ARRAZI** em face de **MARIA LUCIA BUENO**, vem, mui respeitosamente, em atenção ao r. despacho de fls. 172 dos autos, manifestar-se acerca da petição apresentada pela Ré sobre seu Laudo, nos seguintes termos:

- Na manifestação de fls. 152/168, a Ré impugna o Laudo do signatário afirmando que o valor total dos imóveis avaliados (apartamento e vagas) seria superior ao ali calculado (R\$ 391.400,00 + R\$ 91.000,00 = **R\$ 482.400,00 - novembro/2017**). Informa ainda existem imóveis na região com valor unitário superior e que o imóvel avaliando valeria cerca de R\$ 550.000,00.
- O signatário esclarece, inicialmente, que as críticas apresentadas não estão fundamentadas em elementos técnicos, alicerçando-se apenas em mera opinião pessoal. Ressalta-se, também, que a comparação direta feita pela Ré é equivocada visto que - além de se tratarem de **valores ofertados** - não leva em consideração as diferenças de padrão, idade, localização ou estado de conservação entre os imóveis.



- Deve-se destacar ainda que, não foi apontado qualquer equívoco técnico no trabalho avaliatório apresentado, o qual se encontra lastreado nas 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.

- Aplicando-se o fator oferta sobre o valor informado pela Ré resulta em R\$ 495.000,00 evidenciando assim a correção do valor calculado pelo signatário.

- Assim sendo, as críticas apresentadas pela Ré não possuem sustentação técnica, devendo, s.m.j., permanecer inalterado o valor calculado no Laudo de fls. dos autos.

Nestes Termos,

São Paulo, 12 de março de 2017.



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