

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **PRIMEIRA VARA CÍVEL DO FÓRUM REGIONAL DE PINHEIROS**, COMARCA DE **SÃO PAULO – CAPITAL**.

Processo n.º: **0006779-79.2016.8.26.0011**

Reqte.: **Condomínio Residência Arboré Jaguaré**

Reqdo.: **Flávio Luiz Goeldner da Costa e outro**

MATEUS GALANTE OLMEDO,

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho - CREA 50607889 42/D-SP, PERITO JUDICIAL nomeado para desempenhar tal função nos autos do processo em epígrafe, vem, à ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar o respectivo Laudo Técnico Pericial, conforme descrição abaixo.

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

I – OBJETIVO

O presente trabalho pericial tem por objetivo determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO do apartamento n.º 42, localizado no 4º pavimento da Torre 3, integrante do empreendimento imobiliário denominado "Residencial Arboré Jaguaré", situado à av. Miguel Frias e Vasconcelos, n.º 1.339, esquina com a Rua Francisco Pedro do Amaral, Vila Jaguaré, nesta cidade de São Paulo, Capital, conforme descrição detalhada a seguir.

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 1
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

II – DATA DA PERÍCIA TÉCNICA

Segundo artigo 474 do Código de Processo Civil:

“As partes terão ciência da data e local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova.”

Assim, de acordo com o mandamento processual acima, as partes litigantes foram previamente informadas da data, horário e local da perícia técnica, conforme petição de fls. 848 dos autos.

Cumprida as exigências legais, em 01 de novembro de 2018, às 15:00 horas, foi realizada diligência técnica *in loco* ao imóvel *sub-judice*, ou seja, na data, horário e local aprezados, na presença:

- I) Pelo Exequente – O Zelador Davi Aparecido Gonçalves;
- II) Pelos Executados – Ninguém compareceu.

III – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL SUB-JUDICE

“O APARTAMENTO número 42, localizado no 4° pavimento da TORRE 3, integrante do empreendimento imobiliário denominado RESIDENCIAL ARBORÉ JAGUARÉ, situado à AVENIDA MIGUEL FRIAS E VASCONCELOS número 1339, esquina com a RUA FRANCISCO PEDRO DO AMARAL, na Vila Jaguaré, 13° Subdistrito Butantã, com a área privativa de 72,660 m², área comum de 85,735 m² (coberta de 60,901 m² + descoberta de 24,834 m²) já incluída a área correspondente a 02 vagas indeterminadas, localizadas na garagem coletiva do condomínio, perfazendo a área total de 158,395 m² e área total edificada de 133,561 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,010309 no solo e nas outras partes comuns do condomínio”. Conforme transcrição *in verbis* da matrícula do imóvel de n.º 215.658 do 18.º CRI da Capital, juntada às fls. 209 dos autos.

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Cumpra registrar que devido à ausência do Executado, a perícia técnica foi realizada de forma indireta na parte interna do apartamento, e de forma direta na área do condomínio, onde segundo informações prestadas pelo Zelador Davi Aparecido Gonçalves, o apartamento *sub-judice* é composto de 01 suíte, 02 dormitórios, 01 banheiro social, sala de estar, cozinha, área de serviço e varanda, com direito a 02 vagas de garagem situadas no subsolo. De um modo geral, podemos classificar o imóvel no seguinte padrão: "Apartamento Médio" segundo os critérios de classificação das construções do IBAPE/SP; Estado de Conservação "B" – Novo; Idade Aparente estimada em nossa sensibilidade de aproximadamente 07 anos, melhor demonstrado através do levantamento fotográfico a seguir.



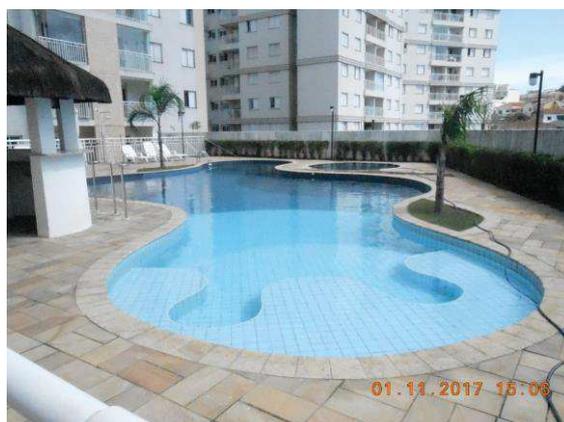
Fotos 01/04 - Vistas parciais externas do Condomínio onde se situa o apartamento *sub-judice* e vista parcial das vagas de garagem

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 3
 São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Já o Condomínio onde se situa o apartamento *sub-judice* é formado por 03 torres, contendo cada torre 08 andares de apartamentos, 02 subsolos e 02 elevadores, possuindo ainda a título de área comum: 02 piscinas, bicicletário, mini quadra poli esportiva, 03 salão de festas, *lan house*, sauna, churrasqueira, academia, 02 salas de jogos, playground e brinquedoteca, melhor demonstrado através do registro fotográfico a seguir.



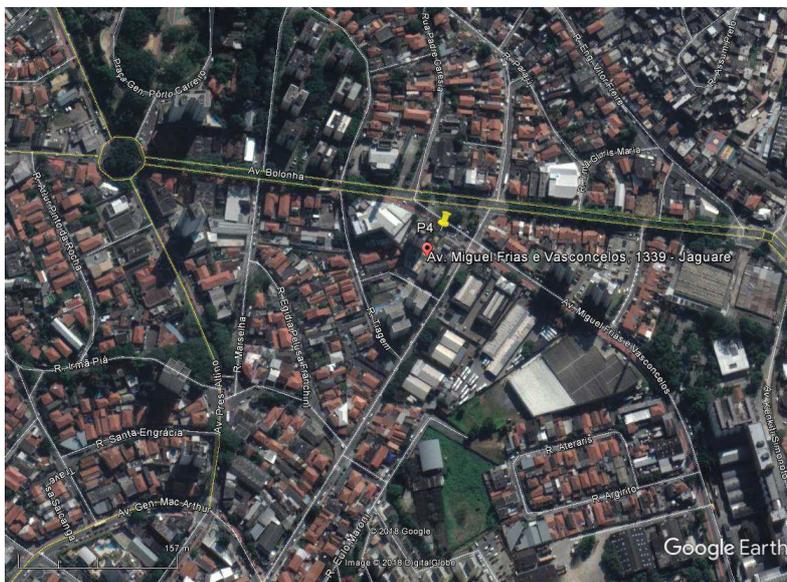
Fotos 05/10 - Vistas parciais das áreas de uso comum do Condomínio

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 4
 São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Por fim, a região onde está inserido o apartamento *sub-judice* possui alta densidade demográfica, situada numa região mista da cidade de São Paulo, consiste em sua grande maioria de unidades verticais plurifamiliares, bem como pequenos e médios estabelecimentos comerciais, servido dos melhoramentos públicos básicos, a exemplo: rede d'água, rede de esgoto, energia elétrica, sistema telefônico, transporte público, coleta de lixo, meio fio (guias e sarjetas), calçada e pavimentação, melhor demonstrado através do registro fotográfico a seguir.



Fotos 11/12 - Vistas parciais da situação e da via pública onde se localiza o imóvel *sub-judice*

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 5
 São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

III – METODOLOGIA TÉCNICA UTILIZADA DA AVALIAÇÃO

A avaliação de imóveis baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, em cada momento, o resultado final do imóvel, convindo sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerar simultaneamente os fatores “custo” e “utilidade”, este especialmente por que todo valor decorre da utilidade.

A palavra valor tem muitos sentidos e diversos elementos modificadores e, as definições a seguir mostram os sentidos mais empregados na Engenharia de Avaliações.

VALOR DE MERCADO é aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos, pleno conhecimento das condições de compra venda e da utilidade da propriedade.

VALOR DE REPOSIÇÃO é aquele valor da propriedade determinado na base do que ele custaria (normalmente aos preços correntes de mercado) para ser substituída por outra igualmente satisfatória.

Em primeiro lugar, o avaliador terá que verificar o fim a que se destina o estudo se é para alienação, hipoteca, taxaço, inventário, desapropriação, reavaliação de ativos, etc., pois poderão surgir valores dispersos, dependendo do enfoque do problema.

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

O objetivo da avaliação é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por importantes transações imobiliárias e, para alcançar isto, o avaliador fica subordinado ao seguinte esquema de trabalho:

1. Procurar referências de vendas ou de rendas de propriedades comparáveis;
2. Atualizar os valores das propriedades, considerando as diferentes épocas de transições;
3. Comparar as propriedades de referência com a propriedade que está sendo avaliada, através do método mais adequado ao caso:
 - a) Comparação direta – reduzir ao mesmo denominador ajustando as diferenças de tamanho, qualidade, localização, época de transação ou de oferta, estado de conservação, etc.
 - b) Comparação indireta – comparar as rendas e aplicar a taxa de capitalização à renda da propriedade sobre avaliação.

De acordo com a norma NBR-14.653, na avaliação de imóveis urbanos, serão utilizados os métodos diretos e/ou indiretos.

Os métodos diretos classificam-se em:

- a – Método Comparativo (comparação de vendas);
- b – Método de Custo (custo de reprodução ou da soma).

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

Os métodos indiretos classificam-se em:

- a – Método de Capitalização ou Comparação das Rendas;
- b – Método Residual ou de Máximo Aproveitamento Eficiente.

No caso em tela, utilizaremos o Método Comparativo que consiste na pesquisa do valor de mercado na região, obtida através das transações imobiliárias e ofertas de imóveis que sirvam como comparação, aplicando-se as fórmulas técnicas definidas por norma, dando-lhes os acréscimos relativos aos custos indiretos, adicionando-se a este, a somatória da vantagem da coisa feita, sendo ambos multiplicados por um fator de depreciação (Fator de ROSS-HEIDECKE), devidamente calculado através do programa de computador GeoAvaliar da CTAGEO/IBAPE-SP (software original – recibo n.º 29007).

IV – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 0006779-79.2016 Pinheiros

DATA : 15/02/2018

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

PARCELA DE BENFEITORIA : 0,80

OBSERVAÇÃO :

FATOR	ÍNDICE
<input type="checkbox"/> Localização	0,00
<input checked="" type="checkbox"/> Obsolescência	Idade 7 Estado de Conservação B - ENTRE NOVO E REGULAR
<input checked="" type="checkbox"/> Padrão	apartamento médio c/ elev.
<input type="checkbox"/> Vagas	Vagas 0 Acréscimo 1,00

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2018
 SETOR : Jaguaré QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Miguel Frias e Vasconcelos NÚMERO : 5N
 COMP.: IM013556185 BAIRRO : Jaguaré CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,380 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,948 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 78,00 ÁREA COMUM M² 22,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 100,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 600.000,00

IMOBILIÁRIA : Martinelli Inobeliária

CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br

TELEFONE : (11)4302-7768

OBSERVAÇÃO :

Área Comum e Idade Aparente estimadas pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.923,08
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.923,08
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2018
 SETOR : Jaguaré GUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Miguel Frias e Vasconcelos NÚMERO : 5H
 COMP.: IM014360364 BAIRRO : Jaguaré CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,380 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,948 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 78,00 ÁREA COMUM M² 22,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 100,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO./ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 549.000,00
 IMOBILIÁRIA : Martinelli Inobiliária
 CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br TELEFONE : (11)4302-7768

OBSERVAÇÃO :

Área Comum e Idade Aparente estimadas pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
		6.334,62
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
		6.334,62
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
		1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2018
 SETOR : Jaguaré QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Miguel Frias e Vasconcelos NÚMERO : 511
 COMP.: IM05435021 BAIRRO : Jaguaré CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Fe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio cf elev. COEF. PADRÃO : 1,380 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,948 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 78,00 ÁREA COMUM M² 22,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 100,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 560.000,00
 IMOBILIÁRIA : Imóvel Imobiliária
 CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br TELEFONE : (11)4302-7647
 OBSERVAÇÃO :
 Área Comum e Idade Aparente estimadas pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.461,54
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.461,54
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2018
 SETOR : Jaguaré QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Avenida Miguel Frias e Vasconcelos NÚMERO : SN
 COMP.: IM011850089 BAIRRO : Jaguaré CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : NÃO
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO : 1,380 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,956 IDADE : 6 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 73,00 ÁREA COMUM M² 30,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 103,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 560.000,00

IMOBILIÁRIA : Martinelli Imobiliária

CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br

TELEFONE : (11)4302-7768

OBSERVAÇÃO :

Área Comum e Idade Aparente estimadas pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :
		6.904,11
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	-46,22 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :
		6.857,89
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :
		0,9933
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2018

SETOR : Jaguaré QUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Pedro Amador NÚMERO : SN
COMP.: IM113837552 BAIRRO : Jaguaré CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio a/ elev. COEF. PADRÃO : 1,380 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
COEF. DEP. (k): 0,948 IDADE : 7 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 57,00 ÁREA COMUM M²: 33,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 90,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 379.000,00

IMOBILIÁRIA : Ligue Imóveis

CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br

TELEFONE : (11)2284-7733

OBSERVAÇÃO :

Área Comum e Idade Aparente estimadas pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.984,21
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.984,21
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2018
 SETOR : Jaguaré GUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Francisco Pedro do Amaral NÚMERO : 511
 COMP.: IM011963499 BAIRRO : Jaguaré CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio al elev. COEF. PADRÃO : 1,380 CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular
 COEF. DEP. (k) : 0,931 IDADE : 9 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 2 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 67,00 ÁREA COMUM M² 30,00 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M²: 97,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 440.000,00
 IMOBILIÁRIA : Smero Imóveis
 CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br TELEFONE : (11)4624-6500

OBSERVAÇÃO :

Área Comum e Idade Aparente estimadas pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.910,45
OBSOLESCÊNCIA Fobs : 86,34	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.996,79
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,0146
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2018 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 15/02/2018
 SETOR : Jaguaré GUADRA : ÍNDICE DO LOCAL : 0,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua José Pereira de Carvalho NÚMERO : 5N
 COMP.: IM110234571 BAIRRO : Jaguaré CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
 ACESSIBILIDADE : FORMATO : ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio a/ elev. COEF. PADRÃO : 1,380 CONSERVAÇÃO : a - novo
 COEF. DEP. (k): 0,993 IDADE : 1 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 2 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 84,00 ÁREA COMUM M²: 30,00 GARAGEM M²: 0,00 TOTAL M²: 114,00

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 2 SUÍTES : 1 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 0 PISCINA : 1 SALÃO DE FESTAS : 1
 ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 1 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 0 SUB-SOLOS : 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 850.000,00
 IMOBILIÁRIA : Diagonal Imóveis
 CONTATO : site: www.zapimoveis.com.br TELEFONE : (11)3782-8080

OBSERVAÇÃO :

Área Comum e Idade Aparente estimadas pelo Perito.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 6.964,29
OBSOLESCÊNCIA Fobs : -252,48	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.711,80
PADRÃO Fp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9637
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	
	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
	FT ADICIONAL 06 : 0,00	

PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

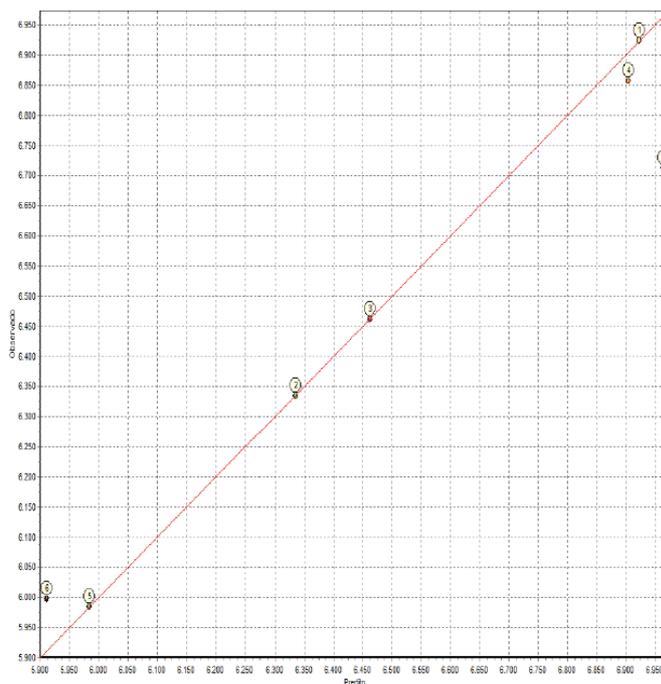
Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Avenida Miguel Frias e Vasconcelos ,SN	6.923,08	6.923,08	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Avenida Miguel Frias e Vasconcelos ,SN	6.334,62	6.334,62	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Avenida Miguel Frias e Vasconcelos ,SN	6.461,54	6.461,54	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Avenida Miguel Frias e Vasconcelos ,SN	6.904,11	6.857,89	0,9933
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Francisco Pedro Amaral ,SN	5.984,21	5.984,21	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Francisco Pedro do Amaral ,SN	5.910,45	5.996,79	1,0146
<input checked="" type="checkbox"/>	7 Rua José Pereira de Carvalho ,SN	6.964,29	6.711,80	0,9637

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	6.923,08	6.923,08
2	6.334,62	6.334,62
3	6.461,54	6.461,54
4	6.904,11	6.857,89
5	5.984,21	5.984,21
6	5.910,45	5.996,79
7	6.964,29	6.711,80



PERÍCIAS JUDICIAIS - Mateus Galante Olmedo

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 6.497,47

Desvio Padrão : 447,26

- 30% : 4.548,23

+ 30% : 8.446,71

Coefficiente de Variação : 6,8800

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.467,13

Desvio Padrão : 385,67

- 30% : 4.526,99

+ 30% : 8.407,27

Coefficiente de Variação : 5,9600

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Edificação Vertical

Modalidade : Venda

Data : 15/02/2018

Local : São Paulo

Cliente : 1 Vara Cível de Pinheiros

Área m²: 72,66

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.467,13

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)

INTERVALO MÍNIMO : 6.257,22

INTERVALO MÁXIMO : 6.677,04

VALOR TOTAL (R\$) : **469.901,67**

GRAU DE PRECISÃO

III

V – CONCLUSÃO

Diante dos cálculos e considerações técnicas acima, resta concluir que o JUSTO VALOR DE MERCADO do imóvel *sub-judice*, com referência ao mês de fevereiro de 2018 é de **R\$ 469.901,67 (quatrocentos e sessenta e nove mil, novecentos e um reais e sessenta e sete centavos)**.

VI – RESPOSTA AOS QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

Em análise aos documentos juntados aos autos, não encontramos quesitos formulados pelas partes litigantes.

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 17
 São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
 São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VII – PRINCÍPIOS LEGAIS DO LAUDO PERICIAL

VII.1– Limitações e Reserva Técnica do Trabalho

a - Ao finalizar o trabalho em pauta necessário se faz sentir que, tendo em vista a responsabilidade do autor neste presente trabalho, solicita-se que seja expressamente consultado sobre quaisquer dúvidas ou contestações oriundas deste Laudo, para que possa defender e comprovar essa mesma capacidade técnica e responsabilidade profissional, tratando-se o mesmo de um laudo "AD CORPUS" .

b - Em vista de não se integrar ao objetivo desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, considerando-se o(s) bem(s) avaliando(s) e os títulos de propriedade constantes nos autos, livres de quaisquer ônus, gravames ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu bom uso e depreciem o seu valor de mercado.

c - Nessa avaliação, foram computados como corretos, os elementos documentais existentes nos autos, bem como as informações técnicas fornecidas por terceiros, aceitas como verdadeiras, de boa fé e confiáveis.

d - Modificações nas áreas avaliadas ocorridas após a data da vistoria e que venham a alterar o valor deste laudo são única e exclusivamente de responsabilidade das partes litigantes.

e - As observações do corpo do laudo só são válidas quando consideradas como um todo e não em partes separadas.

f - Este laudo é de uso exclusivo para atender a determinação judicial nos autos do processo em epígrafe, sendo proibida a sua utilização total ou de parte dele, para outras finalidades ou outros interessados. Da mesma forma não é permitida a sua reprodução integral ou parcial, ou divulgação pública em a expressa autorização do Juízo.

Escritórios: e-mail: mgoengenharia@bol.com.br Cel.: (19) 99775-1871 18
São João da Boa Vista/SP- Rua Dr. Teofilo Ribeiro de Andrade, n.º 308, Sala 02-C, Edifício Trade Center, Centro, CEP 13870-210, Tel.: (19) 3633-7542
São Paulo – Rua Vergueiro, n.º 2087, Cj. 101, Vila Mariana, CEP 04101-000, Tel.: (11) 5087-8816

PERÍCIAS JUDICIAIS - *Mateus Galante Olmedo*

Engenharia, Segurança do Trabalho, Meio Ambiente, Contábil e Grafotécnica

VII.2 - Princípios Éticos

- a- O laudo apresenta todas as condições limitativas impostas pela metodologia empregada, que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;
- b- Para a propriedade em estudo foi empregado o método mais recomendável, com cuidadosa pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização e homogeneização;
- c- O laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes do CÓDIGO DE ÉTICA PROFISSIONAL;
- d- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões deste laudo;
- e- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste laudo presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta avaliação.

VII – ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer até o momento, encerro o presente laudo pericial, que é composto por **19 (dezenove)** folhas, todas assinadas digitalmente.

Sem mais, renovo protestos de estimas e considerações.

Termos em que
P. E. Deferimento.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2018.

Perito Judicial - MATEUS GALANTE OLMEDO
Assinado Digitalmente