

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI DE PINHEIROS - SP.

Processo Digital nº: **1004152-17.2018.8.26.0011**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**

Requerente: **Condomínio Residencial Jardim Guedala**

Requerido: **José Francisco Vendramini Pereira Barreto**

JOSÉ EDUARDO LEVY, Arquiteto, Perito Judicial, nomeado para servir nos autos da ação requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM GUEDALA** contra **JOSÉ FRANCISCO VENDRAMINI PEREIRA BARRETO**, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 1º Ofício, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar as suas conclusões substanciadas no seguinte

LAUDO

RESUMO

Conforme os itens a seguir, o Apartamento nº 12 avaliando localizado no Condomínio Residencial Jardim Guedala, no Edifício Grapiá, situado na Rua Dom Armando Lombardi nº 390, no Jardim Namba, no 13º Subdistrito, Butantã, nesta Capital, resultou no **Grau II**, estimado em:

Apartamento nº. 12 – Grapiá- Bloco 2

Matrícula nº. 80.767 do 18º CRI da Capital

Valor do Imóvel = R\$ 420.000,00/junho/2.019
(quatrocentos e vinte mil reais)

Para o valor acima estamos considerando o imóvel livre de dívidas e dúvidas.

1. PRELIMINARES:

O presente Laudo Judicial se refere à Ação de Execução de Título Extrajudicial, no processo nº 1004152-17.2018.8.26.0011 movido por Condomínio Residencial Jardim Guedala contra José Francisco Vendramini Pereira Barreto, em curso perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros – SP.

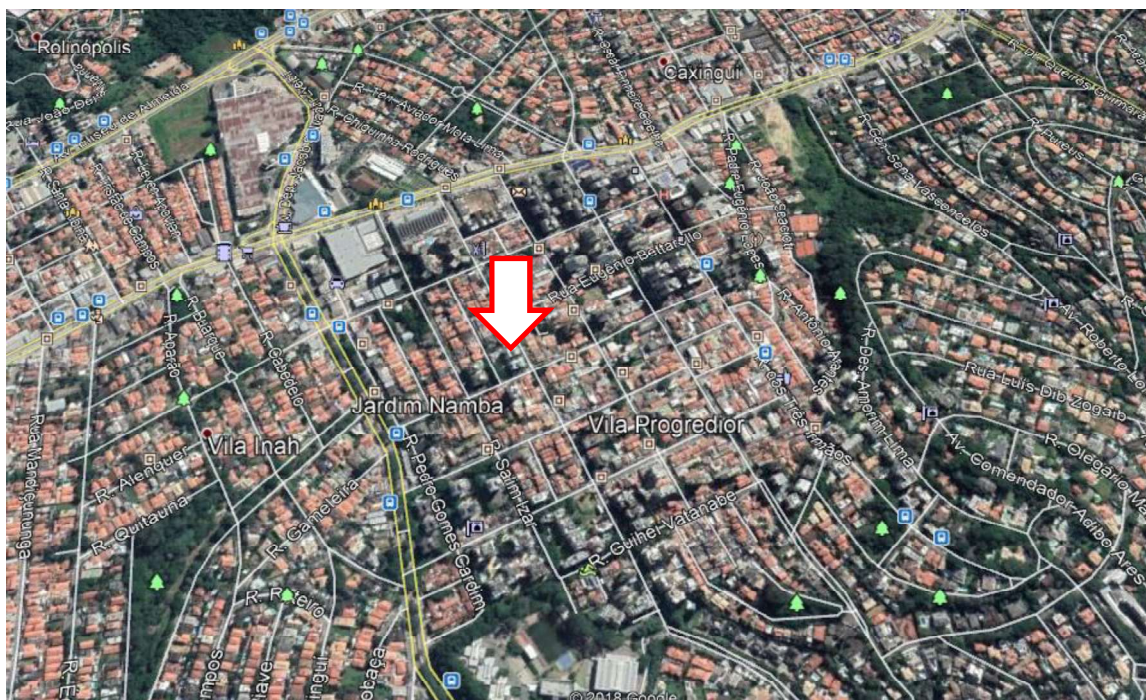
O objetivo deste trabalho é avaliar o valor de mercado do imóvel a saber: Apartamento nº 12 localizado no Condomínio Residencial Jardim Guedala, no Edifício Grapiá, situado na Rua Dom Armando Lombardi nº 390, no Jardim Namba, no 13º Subdistrito, Butantã, nesta Capital, em atendimento ao r. despacho de fls. 141 dos autos.

2. DA VISTORIA:

2.1. DA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando, a saber: Apartamento nº 12 localizado no Condomínio Residencial Jardim Guedala, no Edifício Grapiá, situado na Rua Dom Armando Lombardi nº 390, no Jardim Namba, no 13º Subdistrito, Butantã, nesta Capital.

Apresentamos abaixo o croqui de localização do imóvel:



Croquis de Situação: o imóvel avaliando encontram-se na zona oeste da cidade, nas proximidades da Avenida Jorge João Saad e Av. Francisco Morato, na altura do Shopping Butantã, indicado por seta na foto aérea do Google Maps.

Trata-se de imóvel com seu terreno de esquina, da quadra formada pelas seguintes vias: Rua Armando Lombardi, Rua Amélia Corrêa Fontes Guimarães, Rua Professor Arnaldo Laurindo e Rua Lício Marcondes do Amaral.

No Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o imóvel encontra-se na quadra 382 do setor 101, com Índice Fiscal igual a IF= 1.915,00/2.013.

2.2. DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM GUEDALA:

O Condomínio Residencial Jardim Guedala é composto por 2 (duas) torres com 8 andares mais pavimento térreo, sendo os pavimentos tipo compostos por 4 (quatro) unidades por andar, totalizando 32 (trinta e dois) apartamentos por torre ou 64 (sessenta e quatro) apartamentos no total.

O terreno do empreendimento possui 48,58 m² de frente para a rua considerada, embora faça frente para 3 ruas, profundidade equivalente calculada de 46,87 m² e área total de 2.275,80 m².



Foto.01- Aspectos da fachada das duas torres do Condomínio Residencial Jardim Guedala de frente para a rua considerada.

No Pavimento Térreo temos a guarita, uma área coberta com telhas do tipo policarbonato que une as duas torres, as áreas comuns de halls de entrada das torres, jardins, salas de ginástica, de medidores, áreas cobertas para vagas de garagem e um amplo terreno livre aos fundos ocupados por vagas de estacionamento descobertas.

Cada edifício é servido por 2 (dois) elevadores em paralelo de acesso ao hall comum dos pavimentos e serve aos 8 pavimentos tipo mais o pavimento térreo.

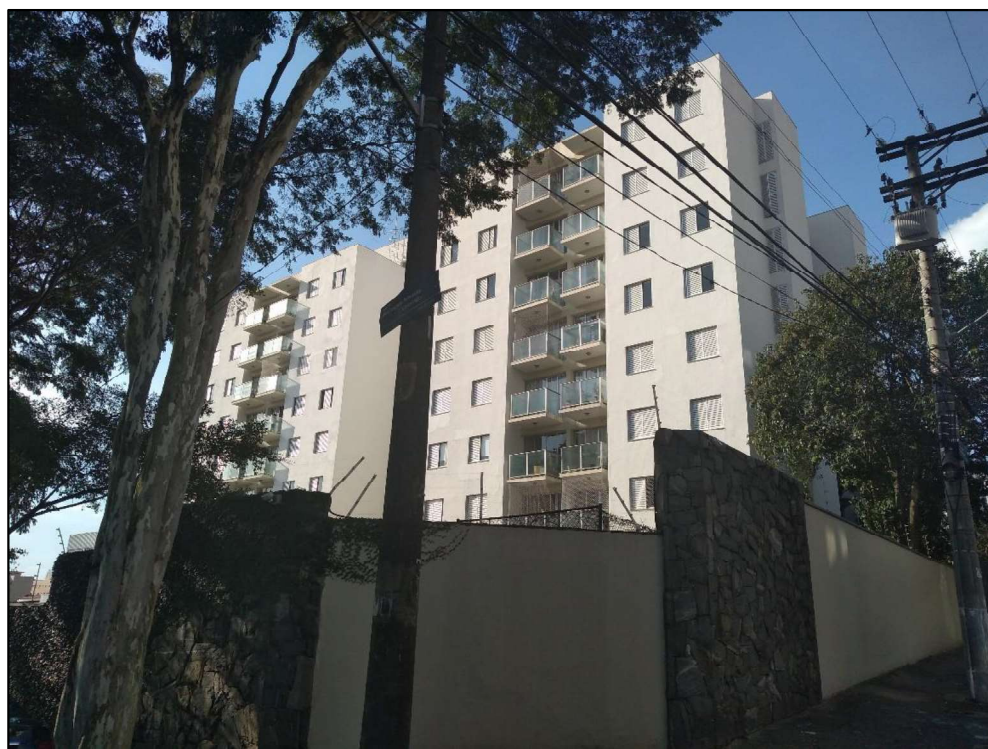


Foto.02- Idem a foto anterior, vista pela rua de fundos.



Foto.03- Aspectos da sala de ginástica no pavimento térreo da torre Grapiá.

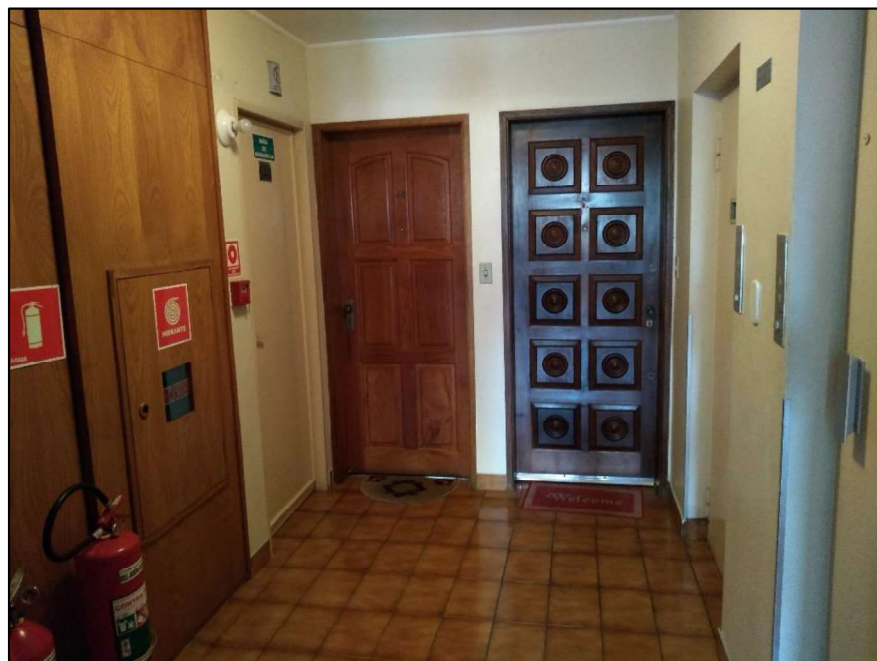


Foto.04- Aspectos de hall comum do 1º pavimento do Ed. Grapiá.

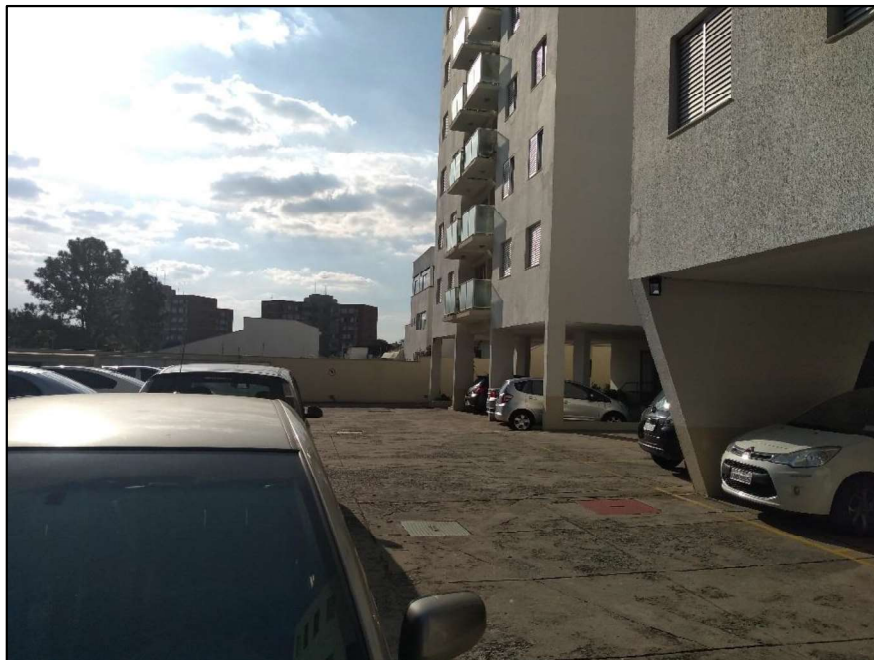


Foto.05- Aspectos das vagas de estacionamento cobertas e descobertas.

Quanto aos acabamentos para o edifício temos suas fachadas em massa corrida com pintura látex, caixilhos de alumínio e sacadas com caixilhos de alumínio e vidro aramado.

2.3. DO APARTAMENTO AVALIANDO:

O Apartamento nº12 avaliando, por impossibilidade de acesso ao seu interior, será descrito e avaliado por outro similar, conforme determinação de fls.156.

O Apartamento nº 12 avaliando está localizado no 1º andar da torre Grapiá e as unidades desta torre são compostas por: sala com terraço, 2 (dois) dormitórios com um 3º opcional, banheiro, cozinha, área de serviços e banheiro de empregada.

As características internas geralmente das unidades vistoriadas contemplam pisos cerâmicos nas áreas molhadas, azulejos em paredes (decorados originais e ou lisos) até o teto nas áreas molhadas, portas de madeira, janelas e caixilhos em alumínio e terraços de alumínio com vidro aramado como gradil e pisos cerâmicos no terraço.

Conforme a sua Matrícula nº. 80.767 do 18º CRI da Capital, o imóvel possui as seguintes áreas:

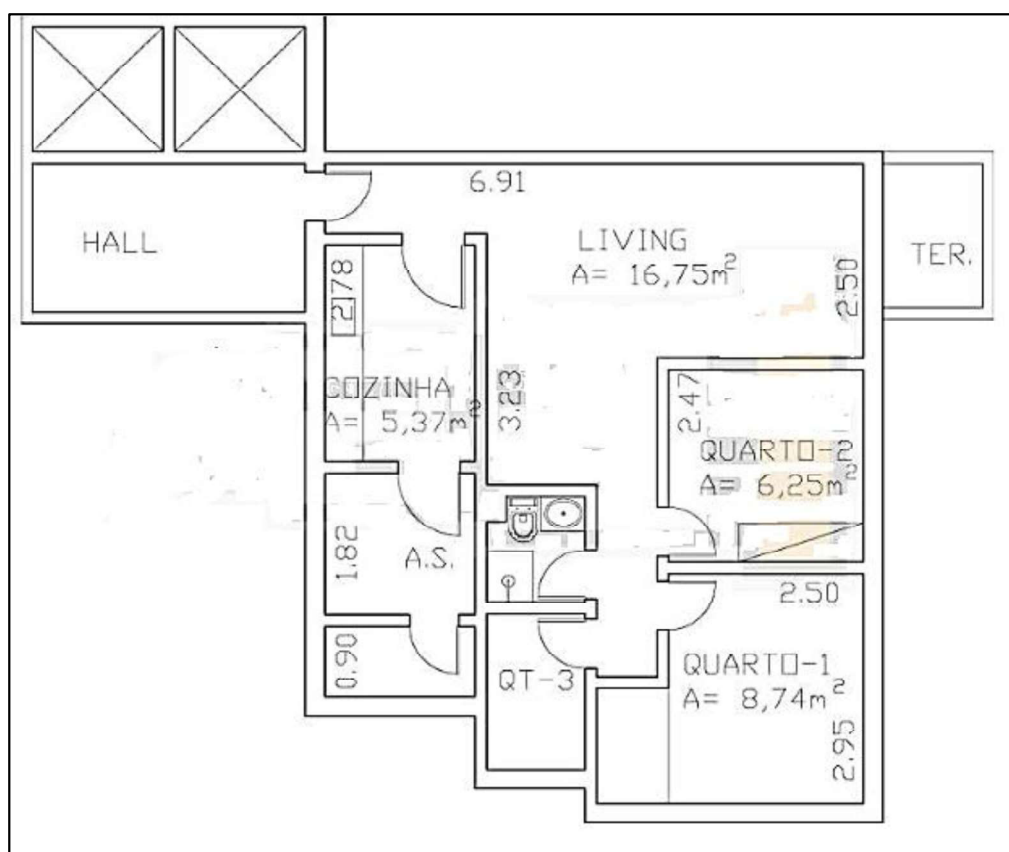
Tabela I - ÁREAS O APTO. Nº 12 – Ed. Grapiá – Bloco 2

ÁREA PRIVATIVA	60,112 m ²
ÁREA COMUM	41,068 m ²
ÁREA TOTAL	101,118 m²

Obs: cabe à unidade uma fração ideal de terreno de 0,014198 e o direito a 01 (uma) vaga na garagem coletiva, indeterminada no térreo.

Quanto a sua tipologia é classificada como no item 1.3.3 do trabalho intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos -SP publicado pelo IBAPE, com elevador, sendo unidade considerada como de Padrão Médio.

A idade do imóvel é de 37 (trinta e sete) anos e o seu estado de conservação, prejudicada pela falta de vistoria, como informado, será tomada por regular “c”.



Planta.01 – Aspecto da distribuição interna de apartamento similar ao avaliando no Ed. Grapiá.

Para melhor ilustrar a unidade avalianda fizemos as seguintes fotos abaixo em unidade similar no Edifício Grapiá e no mesmo pavimento:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO LEVY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2019 às 15:18, sob o número WPIN19700924530. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004152-17.2018.8.26.0011 e código 98B259D.



Foto.06- Aspecto interno de sala similar à do avaliando no Ed. Garpiá.



Foto.07- Aspectos de dormitório de unidade similar no Ed. Grapiá.



Foto.08- Aspectos de banheiro similar de unidade no Ed. Grapiá.



Foto.09- Aspectos da cozinha e aos fundos, área de serviço e banheiro.



Foto.10- Aspectos do terraço de unidade similar à avalianda no Ed. Grapiá.

3. DA AVALIAÇÃO:

No presente trabalho foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de mercado para apartamentos em oferta conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP/2011 e NBR 14653-2 que trata de Avaliações de bens para imóveis urbanos.

Na sua aplicação, buscamos determinar o valor unitário básico do metro quadrado por área útil de apartamento, considerando as respectivas vagas

de estacionamento, na mesma região onde se localiza o imóvel avaliando, e homogeneizando os elementos comparativos como apresentados em Anexo I – Pesquisa de Valores Unitários e extraíndo a sua Média Aritmética Saneada.

Estes 05 (cinco) elementos comparativos selecionados para compor a amostra sofreram ainda ajustes em relação à situação paradigma, pelos quais pudemos encontrar para cada área útil comparada, os seus valores unitários básicos.

Aplicamos um desconto relativo às ofertas, pela natural negociação prevista entre vendedor e comprador de 10%, e as áreas uteis das unidades corrigidas conforme as reais no edifício e após, adotamos alguns critérios na aplicação de fatores a saber:

a) **Fator Padrão Construtivo (Fpc):** Foram comparados os padrões dos apartamentos mediante o Estudo Edificações – Valores de Venda – estabelecendo a relação entre o Padrão Construtivo do avaliando e o Padrão Construtivo do elemento comparativo. Para o Padrão do imóvel em questão adotamos o Apartamento Padrão Médio com elevador, correspondendo a 1,926 de R8N, este último dado pelo Sinduscon/sp.

b) **Fator Depreciação (Fdep):** efetuamos mediante o critério de transformação do estado de conservação dos elementos por adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e seu estado de conservação. No caso, foi considerado estado de conservação adotado seria o regular “c”.

O Fator Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é assim determinado:

$$\text{FOC} = R + K \times (1-R)$$

Onde R é o coeficiente residual correspondente ao padrão e K o coeficiente de Ross/Heideck. O fator K é obtido através de tabela que relaciona o percentual da idade da edificação com relação à vida referencial do imóvel com a depreciação correspondente ao estado que se encontra.

A idade do imóvel avaliando foi estimada em 37 anos, e a sua Vida Referencial (Ir) é de 60 anos o que indica que atinge 62% de sua vida útil, com o fator K em tabela específica igual a 0,4853 e considerando o Valor Residual R de 20% teremos um Fator Obsolescência (Foc) estimado em 0,5882.

c) **Fator Índice Fiscal:** como os imóveis comparativos estão localizados no mesmo edifício do avaliando, não adotaremos fator índices fiscais dados pela PMSP igual a IF = 1.915,00/2013.

Como os 05 (cinco) elementos pesquisados estão todos no mesmo Condomínio, mesmo endereço e Índice Fiscal, mesmas características de Padrão e idade, os fatores comparativos, considerando todos em estado regular de conservação, embora possam contar com alguma pintura, troca de piso laminado, adotaremos a todos o Fator 1,00.

3.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO (Vu):

Como resultado da pesquisa efetuada e apresentada em Anexo-01, obtivemos, como valor unitário básico por metro quadrado, eliminando-se os que se encontravam fora do intervalo de 30% em torno da média resultou em **R\$ 6.987,80/m²/junho/2019.**

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa é 12,00%, ou seja, menor do que 30%. Assim sendo, o laudo atinge Grau de Precisão III, conforme anexo.

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DETERMINADO:

O valor unitário básico encontrado (Vub) representa o grau de certeza exigido por norma, ou probabilidade de acerto de 80% conforme os itens anteriores resultando em R\$ 6.987,80/m².

$$\underline{Vub = R\$ 6.987,80/m^2/junho/2018}$$

3.2 VALOR DO IMÓVEL:

O Valor do imóvel (VI) é dado pela multiplicação de sua Área Útil (Au) pelo Valor Unitário Básico de m² (Vub) encontrado na pesquisa.

$$\mathbf{VI = Au \times Vub}$$

Sendo:

VI = Valor do Imóvel

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 6.987,80/m²

Au = Área Útil do apto. nº 12 = 60,112 m²

$$VI = R\$ 6.987,80/m^2 \times 60,112 m^2$$

$$VI = R\$ 356.793,74$$

Em números redondos teremos:

Valor do imóvel = R\$ 420.000,00/junho/2019.

4. CONCLUSÃO:

Conforme os itens a seguir, o Apartamento nº 12 avaliando localizado no Condomínio Residencial Jardim Guedala, no Edifício Grapiá, situado na Rua Dom Armando Lombardi nº 390, no Jardim Namba, no 13º Subdistrito, Butantã, nesta Capital, resultou no **Grau II**, estimado em:

Apartamento nº. 12 – Ed. Grapiá – Bloco 2

Matrícula nº. 80.767 do 18º CRI da Capital

Valor do Imóvel = R\$ 420.000,00/junho/2019
(quatrocentos e vinte mil reais)

Para o valor acima descrito estamos considerando o imóvel livre de dívidas, dúvidas e em estado de conservação regular “c”.

5. ENCERRAMENTO:

O Perito Judicial, dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo laudo que vai impresso no anverso de 18 (dezoito) folhas impressas no anverso, rubricadas, sene transformadas em “pdf” para juntada aos autos digitais, seguindo em Anexo-01 a Pesquisa de Unitários.

São Paulo, 24 de junho de 2.019.

ARQ. JOSÉ EDUARDO LEVY

PERITO JUDICIAL

CAUSP/Nº A7568-0

ANEXO- 01 - PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS – ELEMENTOS SELECIONADOS

Dados da Pesquisa														
Elem.	Local	Nº	Torre	And.	Fonte	Informante	Fone	Código	V.Venda	A.U.	Unit	Of.	Unit-Of	
1	Rua Armando Lombardi	390	Grapiá	1	Valor	Thiago	3726-3533	AP02892	495.000,00	60,112	8.234,63	0,90	7.411,17	
2	Rua Armando Lombardi	390	Manacá	4	Lavieri	william	3744-5500	1686	500.000,00	72,664	6.880,99	0,90	6.192,89	
3	Rua Armando Lombardi	390	Manacá	4	7g7	Agostinho	4218-0707	AP00470	550.000,00	72,664	7.569,09	0,90	6.812,18	
4	Rua Armando Lombardi	390	Manacá	5	Lavieri	william	3744-5500	1708	550.000,00	72,664	7.569,09	0,90	6.812,18	
5	Rua Armando Lombardi	390	Grapiá	2	Lopes	Wender	4750-7040	298-IM320532	515.000,00	60,112	8.567,34	0,90	7.710,61	
Descrição dos elementos											Soma	34.939,01		
1	Apto com 3 dormitórios, com 3ª quarto bem menor, 02 wcs, piso laminado na sala, 1 vaga										tStud	1,48	Média	6.987,80
2	Apartamento com 3 dormitórios, 02 wcs, 1 vaga										D.Pad	590,61	L.Inf.	4.891,46
3	Apartamento com 3 dormitórios, 02 wcs, 1 vaga										L.Sup	7.423,64	L.Sup.	9.084,14
4	Apartamento com 3 dormitórios, 02 wcs, 1 vaga										L.Inf	6.551,97	D.Pad.	590,61
5	Apartamento com 3 dormitórios, 02 wcs, 1 vaga										Ampl.	0,12	CV	0,08
Fontes da Pesquisa														
1	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-jardim-guedala-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS4950000-id-2444646575/													
2	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-vila-progredior-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS5000000-id-2431918479/													
3	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-jardim-guedala-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-73m2-venda-RS5500000-id-2439798816/													
4	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-vila-progredior-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-53m2-venda-RS5500000-id-2431918382/													
5	https://www.vivareal.com.br/imoveis/apartamento-3-quartos-jardim-guedala-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS5000000-id-1041142675/													

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE EDUARDO LEVY e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 24/06/2019 às 15:18, sob o número WPIN19700924530. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1004152-17.2018.8.26.0011 e código 98B259D.

QUADRO DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO

TABELA 4 – Graus de fundamentação no caso de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento (2)	Adoção de situação paradigmática
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas (2)	Apresentação de todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS		(8)	

TABELA 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TABELA 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30% (x)	30% - 50%	>50%

Grau de Fundamentação do laudo: **Grau II**

Grau de Precisão do laudo: **Grau III**

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI DE PINHEIROS - SP.

Processo Digital nº: **1004152-17.2018.8.26.0011**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**

Requerente: **Condomínio Residencial Jardim Guedala**

Requerido: **José Francisco Vendramini Pereira Barreto**

JOSÉ EDUARDO LEVY, arquiteto, perito judicial, nomeado para servir nos autos da presente ação, tendo entregue seu Laudo digital, vem respeitosamente **requerer o Levantamento de Honorários Periciais Definitivos**, já depositados conforme fls. 139 no valor de R\$ 4.510,00 (quatro mil, quinhentos e dez reais) e que possa ser diretamente depositado na conta corrente mediante o **MLE- Mandado de Levantamento Eletrônico** que segue em anexo.

Termos em que, P. e A. Deferimento.

São Paulo, 24 de junho de 2019.

ARQ. JOSÉ EDUARDO LEVY

PERITO JUDICIAL

CAUSP/Nº A7568-0

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO	
<small>(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)</small>	
Número do processo <small>(padrão CNJ):</small>	1004152-17.2018.8.26.0011
Nome do beneficiário do levantamento:	JOSÉ EDUARDO LEVY
Advogado:	(perito judicial)
OAB:	
Nº da página do processo onde consta procuração:	
Tipo de levantamento:	() Parcial (X) Total
Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:	139
Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):	R\$ 4.510,00
CPF ou CNPJ:	030.293.008-62
Tipo de levantamento:	() I - Comparecer ao banco; (X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil; () III – Crédito em conta para outros bancos; () IV – Recolher GRU; () V – Novo Depósito Judicial
Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:	
Observações:	Depósito no Banco do Brasil - Agência: 6969-8 Conta nº: 20.121-9

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI DE PINHEIROS - SP.

Processo Digital nº: **1004152-17.2018.8.26.0011**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**

Requerente: **Condomínio Residencial Jardim Guedala**

Requerido: **José Francisco Vendramini Pereira Barreto**

JOSÉ EDUARDO LEVY, Arquiteto, Perito Judicial, nomeado para servir nos autos da ação requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL JARDIM GUEDALA** contra **JOSÉ FRANCISCO VENDRAMINI PEREIRA BARRETO**, que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 1º Ofício, tendo já entregue seu Laudo, e entendendo a necessidade de retificação de alguns itens e de sua conclusão, vem respeitosamente apresentar o presente

Retificação do L.O.

Apresentou o signatário seu Laudo Oficial que se encontra às fls.161/181, porém, posteriormente observou que, por um lapso, introduzira na sua Pesquisa de Valores alguns elementos que poderiam conter inconsistências.

Sendo assim por meio deste, estamos retificando a Pesquisa de Valores Unitários que fora apresentada e, por consequência, alteraremos tanto o Vub - Valor Unitário Básico de m² como o Valor do Imóvel, nos itens 3.1 – Valor Unitário Básico, Item 3.2 – valor do Imóvel e item 4 – Conclusão, conforme abaixo segue:

ITENS RETIFICADOS DO L.O.

- a) ITEM 3.1.- VALOR UNITÁRIO BÁSICO (Vu) (Fls.176):** passa a ser retificado para:

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DETERMINADO:

O valor unitário básico encontrado (Vub) representa o grau de certeza exigido por norma, ou probabilidade de acerto de 80% conforme os itens anteriores resultando em R\$ 7.1402,69/m².

$$\underline{Vub = R\$ 7. 140,69/m^2/junho/2018}$$

b) ITEM 3.2 - VALOR DO IMÓVEL (fls.176/177): passa a ser retificado para:

O Valor do imóvel (VI) é dado pela multiplicação de sua Área Útil (Au) pelo Valor Unitário Básico de m² (Vub) encontrado na pesquisa.

$$\underline{\underline{VI = Vub \times Au}}$$

Sendo:

VI = Valor do Imóvel

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 7.140,69/m²

Au = Área Útil do apto. nº 12 = 60,112 m²

VI = R\$ 7.140,69/m² x 60,112 m²

Ou, em números redondos teremos:

Valor do imóvel = R\$ 429.000,00/junho/2019.

c) ITEM 4 – CONCLUSÃO (fls.177/178): passa a ser retificado para:

Conforme os itens anteriores, o Apartamento nº 12 avaliando localizado no Condomínio Residencial Jardim Guedala, no Edifício Grapiá, situado na Rua Dom Armando Lombardi nº 390, no Jardim Namba, no 13º Subdistrito, Butantã, nesta Capital, resultou estimado em:

Apartamento nº. 12 – Ed. Grapiá – Bloco 2

Matrícula nº. 80.767 do 18º CRI da Capital

Valor do Imóvel = R\$ 429.000,00/junho/2019
(quatrocentos e vinte e nove mil reais)

Para o valor acima descrito estamos considerando o imóvel livre de dívidas, dúvidas e em estado de conservação regular “c”.

ENCERRAMENTO:

Era o que nos cabia RETIFICAR por meio destas 4 (quatro) folhas impressas no anverso, transformadas em “pdf” para a assinatura e juntada aos autos digitais, seguindo em anexo a Pesquisa de Unitários (Retificada).

São Paulo, 08 de julho de 2.019.

ARQ. JOSÉ EDUARDO LEVY

PERITO JUDICIAL

CAUSP/Nº A7568-0

ANEXO- 01 - PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS (RETIFICADA)

Dados da Pesquisa												
Elem.	Local	Nº	Andar	Edifício	Fonte	Informante	Fone	Código	V.Venda	Área Útil	Unit	Unit-Of
1	R. Armando Lombardi	390	7	Grapiá	Plus Imóveis	Silvino	4750-6516	PP10047	425.000,00	60,122	7.068,96	0,90
2	R. Armando Lombardi	390	1	Grapiá	Valor	Thiago	3726-3533	AP02892	495.000,00	60,122	8.233,26	0,90
3	R. Armando Lombardi	390	1	Grapiá	Lopes	Wender	4750-7040	298-IM383430	495.000,00	60,122	8.233,26	0,90
4	R. Armando Lombardi	390	4	Manacá	7g7	Agostinho	4218-0707	AP00470	550.000,00	72,664	7.569,09	0,90
5	R. Armando Lombardi	390	4	Grapiá	Lopes	Wender	4750-7040	298-IM320532	515.000,00	60,122	8.565,92	0,90
												Soma
												Média
												L.Inf.
												L.Sup
												D.Pad.
												Ampl.
												0,12

Fontes de Descrição dos Elementos	
Fontes da Pesquisa	
1	https://www.vivareal.com.br/imovei/apartamento-2-quartos-jardim-guedala-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS425000-id-892223075/
2	https://www.vivareal.com.br/imovei/apartamento-3-quartos-jardim-guedala-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS495000-id-2444646575/
3	https://www.1opes.com.br/imovei/apartamento-2-dormitorios-vila-progredior-sao_paulo-pronto-para-morar-RS495000,00-60,00m2-ref-298-IM388430
4	https://www.vivareal.com.br/imovei/apartamento-3-quartos-jardim-guedala-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-73m2-venda-RS550000-id-2439798816/
5	https://www.vivareal.com.br/imovei/apartamento-3-quartos-jardim-guedala-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS500000-id-1041142675/
Descrição dos Elementos	
1	Apartamento com 2 dormitórios, 1 banheiro, sala, dto de empregada, 1 vaga
2	Apartamento com 3 dormitórios, com 3º quarto bem menor, 02 wcs, piso laminado na sala, 1 vaga
3	Apartamento com 2 dormitórios, 02 wcs, 1 vaga
4	Apartamento com 3 dormitórios, 02 wcs, 1 vaga
5	Apartamento com 2 dormitórios, 02 wcs, 1 vaga

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI DE PINHEIROS - SP.

Processo Digital nº: **1004152-17.2018.8.26.0011**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**

Requerente: **Condomínio Residencial Jardim Guedala**

Requerido: **José Francisco Vendramini Pereira Barreto**

JOSÉ EDUARDO LEVY, arquiteto, perito judicial, nomeado para servir nos autos da presente ação, tendo em vista as discordâncias do réu quanto ao seu Laudo Oficial vem em atendimento ao r. despacho de fls. 212 apresentar seus

Esclarecimentos

Alega o Réu que há discrepâncias entre o valor estimado pelo Jurisperito para o imóvel penhorado, quando confrontado com alguns elementos que ele encontrou em oferta em sites da internet, e que foram juntados aos autos às fls. 213/217, e que estes poderiam demonstrar estar a conclusão da perícia “*muito inferior ao valor de mercado do bem*”.

Assim, se manifestou o Réu:

O valor apurado pelo Sr. Perito é muito inferior ao valor de mercado do bem, tendo em vista que imóveis semelhantes em tamanho, distribuição de cômodos e localização estão sendo anunciados por preço muito superior ao verificado na avaliação.

Ou ainda:

A discrepância entre o valor praticado pelo mercado e a conclusão da perícia não pode ser ignorada, especialmente porque a satisfação da dívida não pode mediante abuso do direito de crédito, considerando-se que o imóvel penhorado constitui o único patrimônio do executado, sua avaliação mais adequada ao valor de mercado assegura que a venda não se dará por preço vil.

Iremos então, sobre esta argumentação do Réu, prestar **NOSSOS**
ESCLARECIMENTOS:

Os 3 (três) elementos do Réu para comprovar a discrepância de valores indicam seus Vub – Valores Unitário Básicos de m² para venda, e por eles poderemos apreciar melhor as discordâncias.

Segundo a Tabela I elaborada abaixo, vamos extrair os Vub- Valores Unitários Básicos de m² de cada um destes 03 (três) elementos do Réu, dividindo-se os seus valores de venda pelas áreas das unidades, aplicando-se um Fator Oferta, ou desconto, de 10% pela natural negociação entre vendedor e comprador.

Tabela I – Vub dos Elementos do Réu

ELEMENTOS DO RÉU								
Elem.	Fls.	Fonte	Referência	V.Venda	Área Útil	Unit	Of.	Unit-Of
1	213/214	Nex Homes	NH27245	550.000,00	72,664	7.569,09	0,90	6.812,18
2	215	Krisos	JB27245	590.000,00	72,664	8.119,56	0,90	7.307,61
3	216	Vivareal	5812	545.000,00	72,664	7.500,28	0,90	6.750,25
							Soma	20.870,03
							Média	6.956,68
							L.Inf.	4.869,67
							L.Sup	9.043,68

Pela Tabela I, os Vub- Valores Unitários Básicos, em média resultaram em um **Vub = R\$ 6.956,68/m²**

Sendo assim, caso este Vub médio fosse adotado para a avaliação do imóvel penhorado, que possui apenas 60,112 m² de área útil, teríamos o seguinte resultado:

$$VI = 60,112 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 6.956,68/\text{m}^2$$

Ou, em números redondos:

$$\text{VI} = \text{Valor do Imóvel (por 3 elementos do Réu)} = \text{R\$ } 418.000,00$$

Observa-se assim, por meio destes elementos juntados pelo Réu, que trazem um resultado da Pesquisa com um valor do imóvel inclusive abaixo do valor encontrado pelo Jurisperito, que foi de R\$ 429.000,00.

Portanto, tomando-se por base os 03 (três) elementos juntados pelo Réu às fls. 213/217, constata-se que o valor do Jurisperito de R\$ 429.000,00, não seria vil, nem “muito inferior ao valor de mercado”.

Era o que nos cabia informar nos presentes Esclarecimentos, atendendo ao r. despacho de fls.212, que vai composto em 04 (quatro) folhas digitadas no anverso, transformada em “pdf” para juntada ao processo digital.

São Paulo, 12 de setembro de 2.019.

ARQ. JOSÉ EDUARDO LEVY

PERITO JUDICIAL

CAUSP/Nº A7568-0