EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE BARUERI, ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1009964-68.2015.8.26.0068

MARCOS MOLITERNO, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, sob o registro número 060.157.9548, na qualidade de Perito Judicial nomeado nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS proposta por CONDOMÍNIO MONTE CARLO RESIDENCE contra VILMA APARECIDA MESSIAS vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após completar todos os estudos atinentes ao caso, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE ENGENHARIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

QUADRO RESUMO

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS CONDOMÍNIO MONTE CARLO RESIDENCE X VILMA APARECIDA MESSIAS
IMÓVEL: Apartamento nº 141, 14º pavimento, Edifício Monte Carlo Residencial, Condomínio Monte Carlo, Alameda Grajaú, 524, Alphaville, Barueri - SP CEP 06454-050 - Município e Comarca de Barueri no Estado de São Paulo.
VALOR DO IMÓVEL: R$ 629.798,79 NOVEMBRO DE 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

1. INTRODUÇÃO

O escopo do presente trabalho é a determinação criteriosa do justo valor praticado pelo mercado imobiliário local do imóvel residencial Apartamento nº 141, no 14º pavimento do Edifício Monte Carlo Residencial, no Condomínio Monte Carlo, sito a Alameda Grajaú, nº 524, no bairro Alphaville Empresarial, CEP 06454-050, Município e Comarca de Barueri no Estado de São Paulo.

2. MÉTODOS AVALIATÓRIOS

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, adotaremos os métodos preconizados pela moderna técnica avaliatória, sintetizados nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e, do Instituto de Engenharia em São Paulo – www.iengenharia.org.br.

Em avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- *Método Direto: método que define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.*
- *Métodos Indiretos: métodos que definem o valor do imóvel por meio de Processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.*

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares,

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão.

O método Involutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo-se o valor do terreno nu. Deve ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando.

O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

3. REGISTROS LEGAIS E LEGISLAÇÃO URBANA

O domínio do imóvel está depositado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, no Estado de São Paulo, sob o número de matrícula 169.067, de acordo com termo de penhora as fls. 146-147

No cadastro municipal, identifica-se como o contribuinte nº 00-24203-40-11-0054-00-000-1, em área maior.

Na Legislação Urbana está inserido na Zona Urbana com característica urbana Empresarial a qualificar - ZUQ-3.

4. VISTORIA AO IMÓVEL

Na vistoria, verifica-se o imóvel avaliando e seu contexto, localização, facilidades de acesso e tipo de adensamento do entorno, topografia, características da edificação e a obsolescência do projeto, bem como, todos os demais fatores que possam vir a influir no valor do bem. A vistoria ao imóvel foi realizada em 13 de novembro de 2.019.

4.1. A REGIÃO DO IMÓVEL

A região é suprida por prestadores de serviços e por instituições que se inserem no entorno do imóvel avaliando. O referido logradouro público apresenta-se em leve aclive no trecho considerado, sendo servido por todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, quais sejam:

a) vias revestidas com pavimentação asfáltica;
b) infraestrutura para distribuição de energia elétrica;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

c) infraestrutura para distribuição de água potável;

d) infraestrutura para captação de águas pluviais;

e) infraestrutura para comunicações (telefonia, tv a cabo e internet);

f) coleta de resíduos sólidos domiciliares;

g) acesso por transporte público;

h) iluminação pública, e serviço postal.

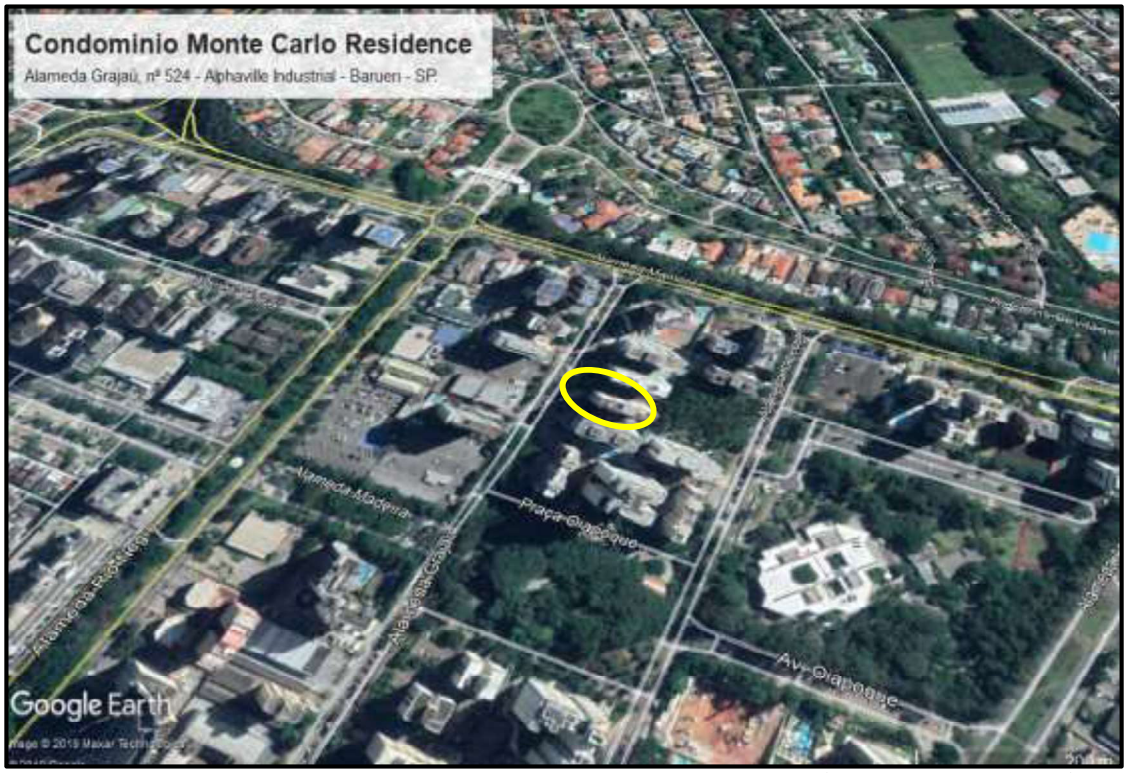


Imagem aérea do imóvel avaliando, em destaque, e seu entorno (fonte: Google Earth).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

Vista da Alameda Grajaú, no trecho considerado.

Vista da Portaria

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

Vista do Edifício Monte CArlo.

No entorno do imóvel avaliando há um polo de serviços e comércio, como também a presença de templos religiosos, praças públicas, escolas públicas e particulares, hospitais, supermercados, correio, farmácias entre outros.

4.2. O EMPREENDIMENTO

O Condomínio Monte Carlo Residence, Condomínio Monte Carlo, sito a Alameda Grajaú, nº 524, no bairro Alphaville Empresarial, CEP 06454-050, no Município e Comarca de Barueri no Estado de São Paulo. É composto de um lote de terreno em leve aclive em relação ao nível da rua. Compondo a área do terreno há um edifício com 2 blocos com

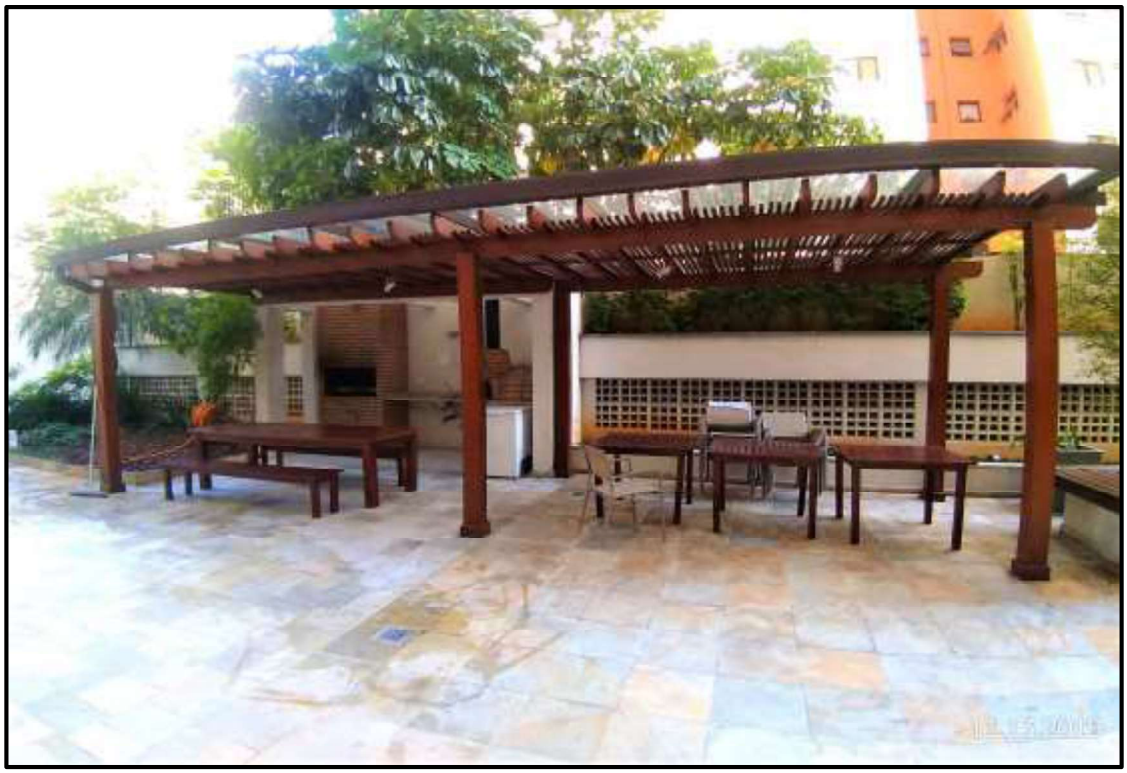
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

15 pavimentos tipo e 3 pavimentos de subsolo destinados á garagens. Os pavimentos tipo, são compostos por 4 apartamentos por andar, onde o acesso vertical é feito por uma escada e dois elevadores sendo um social e outro de serviço. Por estar inserido no condomínio Monte Carlo Residence, tem acesso por sua portaria, assim como ronda de segurança, e suas áreas de lazer, composta por mini quadra de basquete, salão de festas, área gourmet, playground, brinquedoteca, piscina adulto e infantil, sauna, banheira de hidromassagem, academia e sala de jogos.

Vista do hall social.

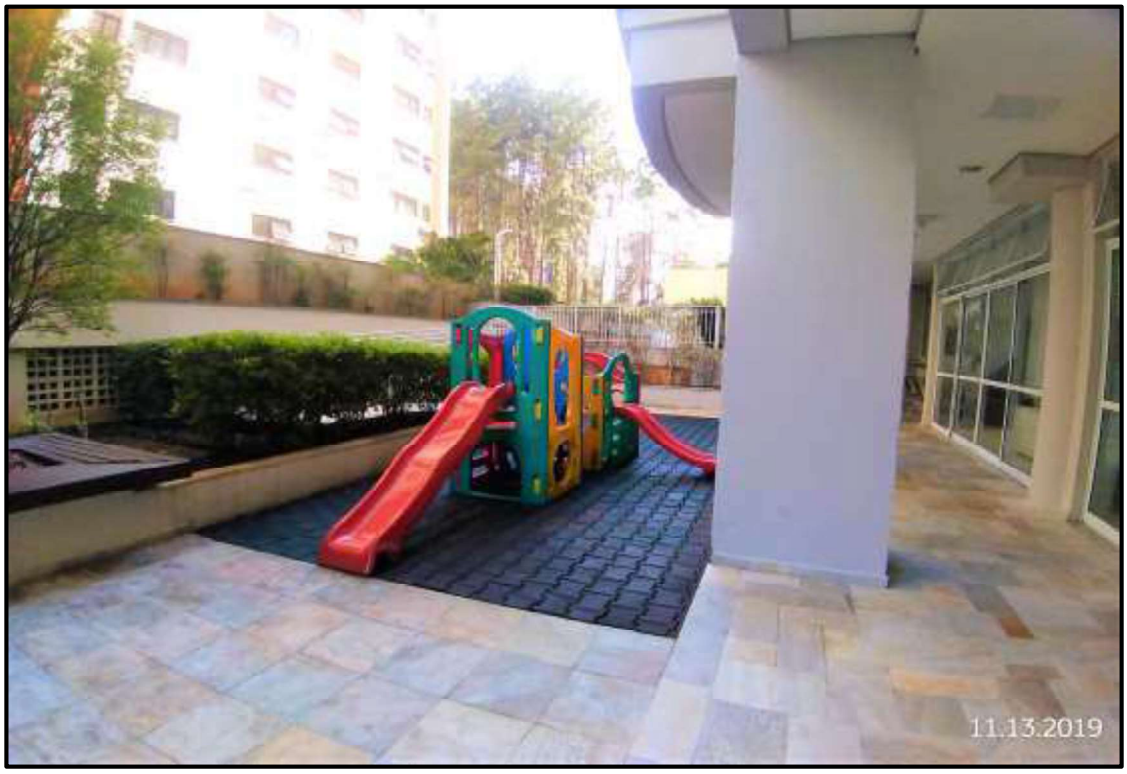
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

Vista da área de lazer – quadra esportiva.



Vista da área de lazer – área gourmet.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.



Vista da área de lazer – playground.

Vista da área de lazer – brinquedoteca.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

Vista da área de lazer – sala de jogos.

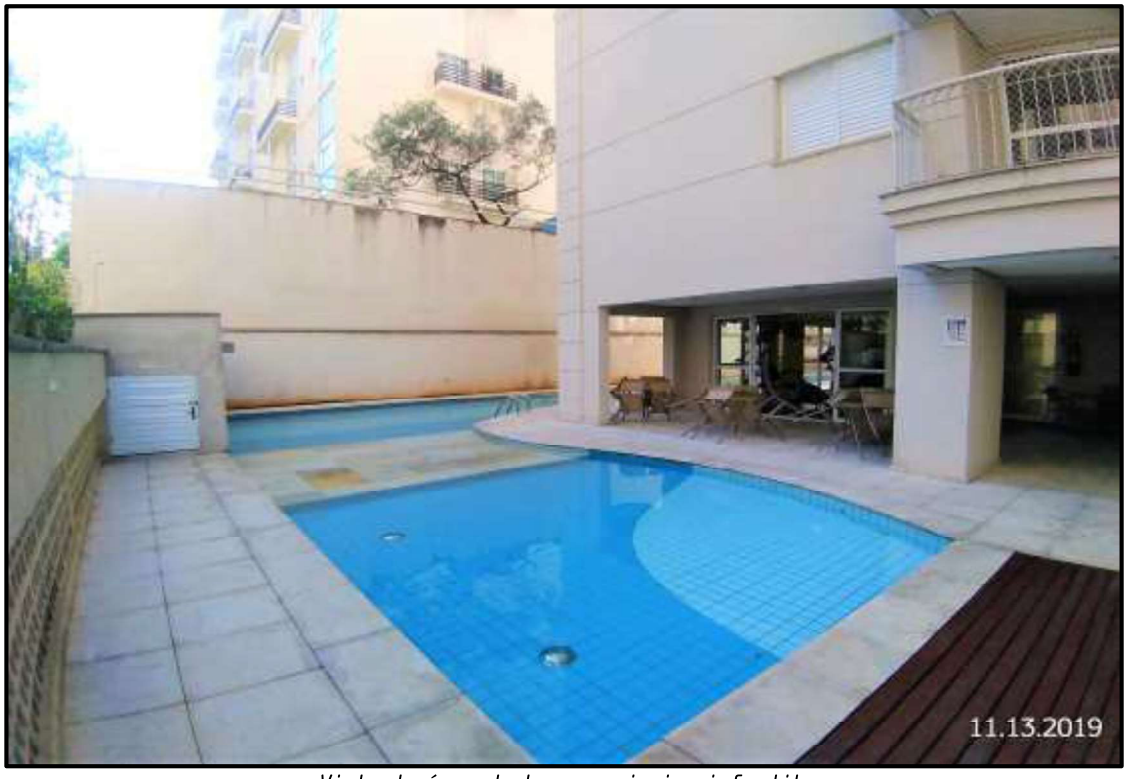
Vista da área de lazer – salão de festas.

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
E-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

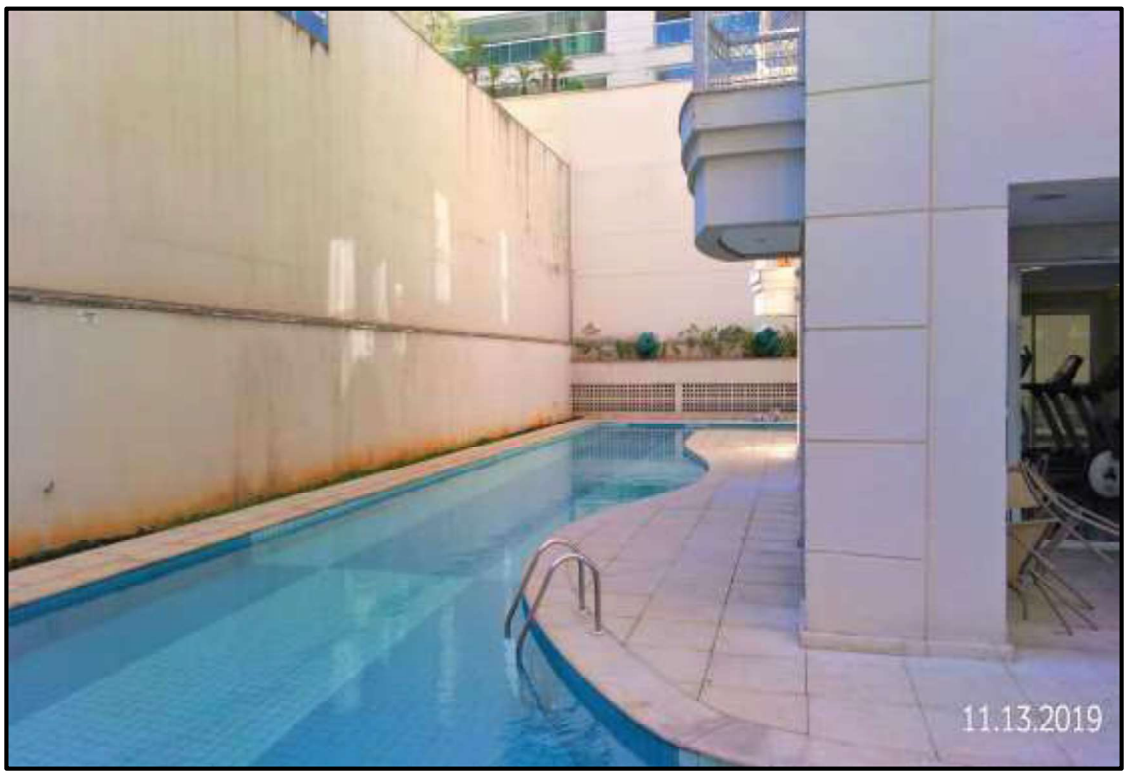
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

Vista da área de lazer – cozinha do salão de festas.

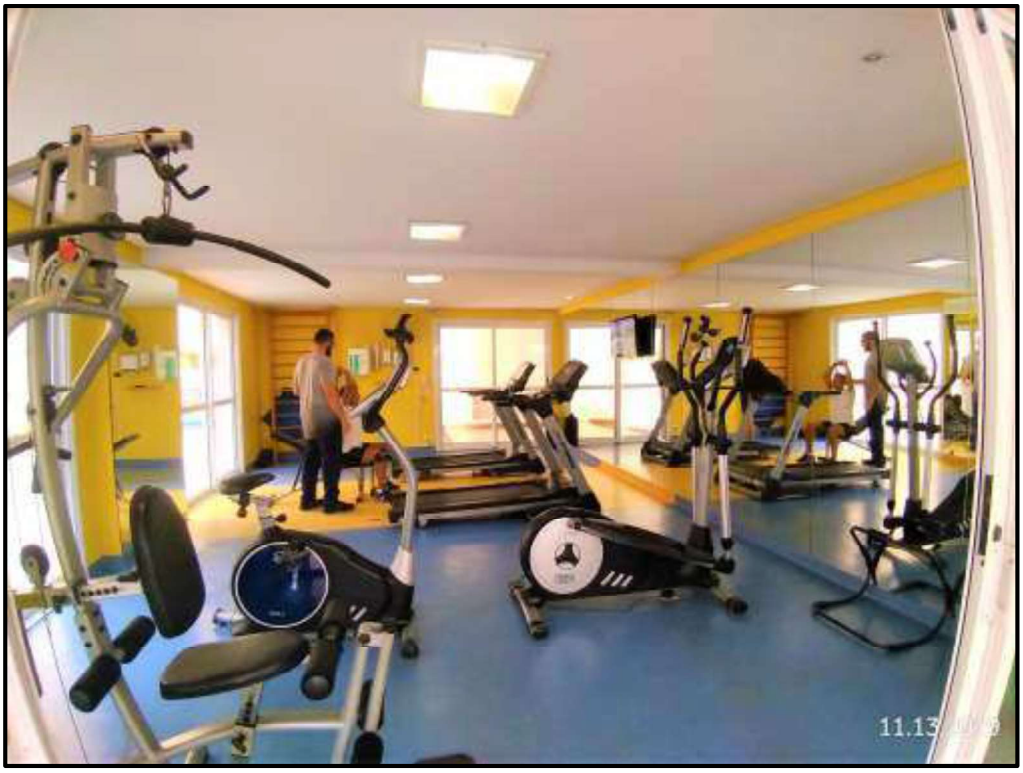


Vista da área de lazer - piscina infantil.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.



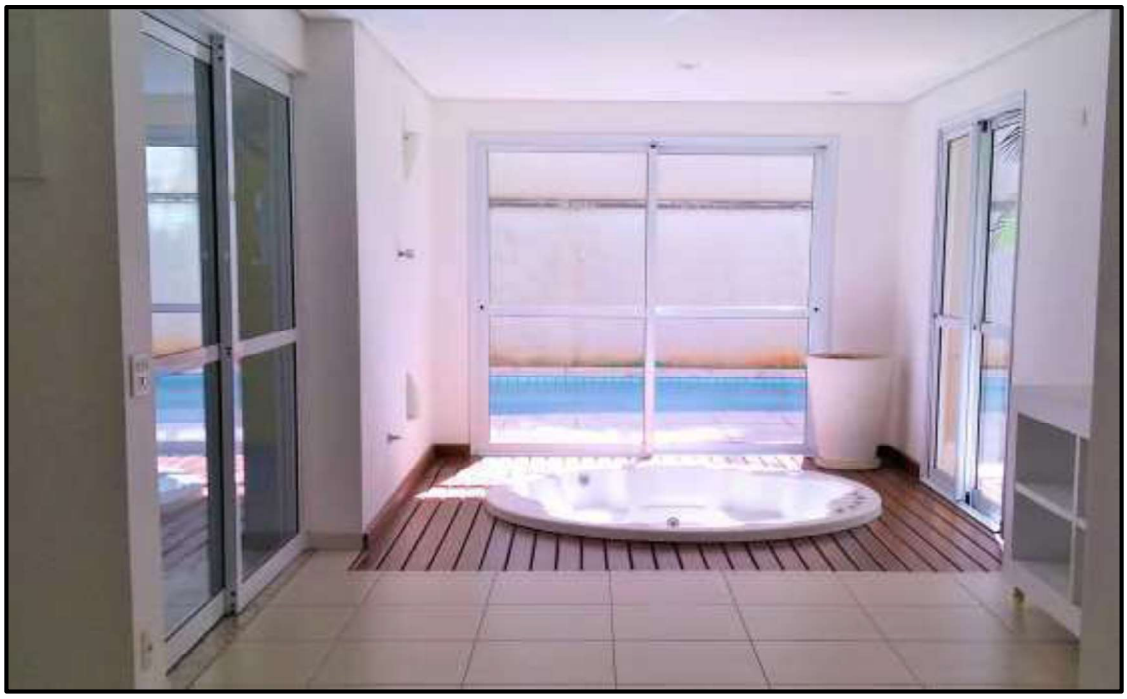
Vista da área de lazer - piscina adulto.



Vista da área de lazer - academia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

Vista da área de lazer - sauna.



Vista da área de lazer - academia.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

4.3. O IMÓVEL AVALIANDO – APARTAMENTO Nº 141 – 14º ANDAR

De acordo com termo de penhora as fls. 166, consta da matrícula nº 189.122, do Cartório de Registro de Imóveis e anexos da Comarca de Barueri do Estado de São Paulo, o apartamento nº 141, no 14º pavimento do Edifício Monte Carlo Residencial, no Condomínio Monte Carlo, sito a Alameda Grajaú, nº 524, no bairro Alphaville Empresarial, Município e Comarca de Barueri no Estado de São Paulo, com direito a 2 vagas de garagem, localizadas em locais indeterminados dos 1º, 2º e 3º subsolos do edifício, contendo a área real privativa coberta edificada de 84,380 metros quadrados, a área real comum coberta de 60,565 metros quadrados, a área real total edificada de 144,945 metros quadrados, a área real comum descoberta de 9,648 metros quadrados, a área real total construída somada a descoberta de 154,593 metros quadrados é a fração ideal no solo de 0,008572 % e demais coisas comuns do condomínio. Assim descrito contendo sala estar/jantar ampliada com varanda, dois dormitórios, sendo um suíte com varanda, dois banheiros (social, suíte).

Apresenta-se a seguir a descrição do padrão de acabamento verificado na edificação, por traduzir o custo de construção, parcela inseparável do valor do bem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

Dependência: SALA DE ESTAR / JANTAR/SALA AMPLIADA

Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

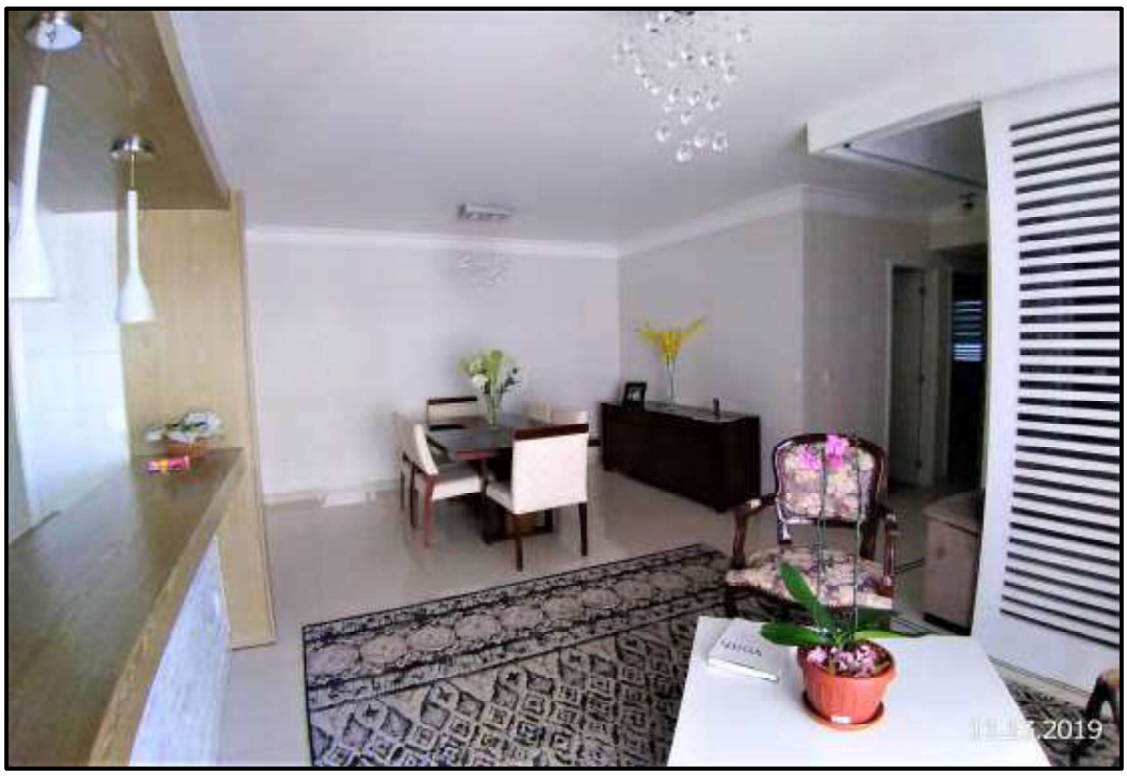
Piso : revestimento em piso laminado.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : porta em madeira, divisórias de alumínio e porta balcão em alumínio e vidro.

Vista 1 da sala de estar / jantar / ampliada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.



Vista 2 da sala de estar / jantar.

Vista da sala ampliada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

Dependência: VARANDA DA SALA E DA SUÍTE

Paredes : revestimento em argamassa e pintura texturizada.

Piso : revestimento em placas cerâmicas.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : grades metálicas.

Vista da varanda da sala.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

Vista da varanda da sala.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

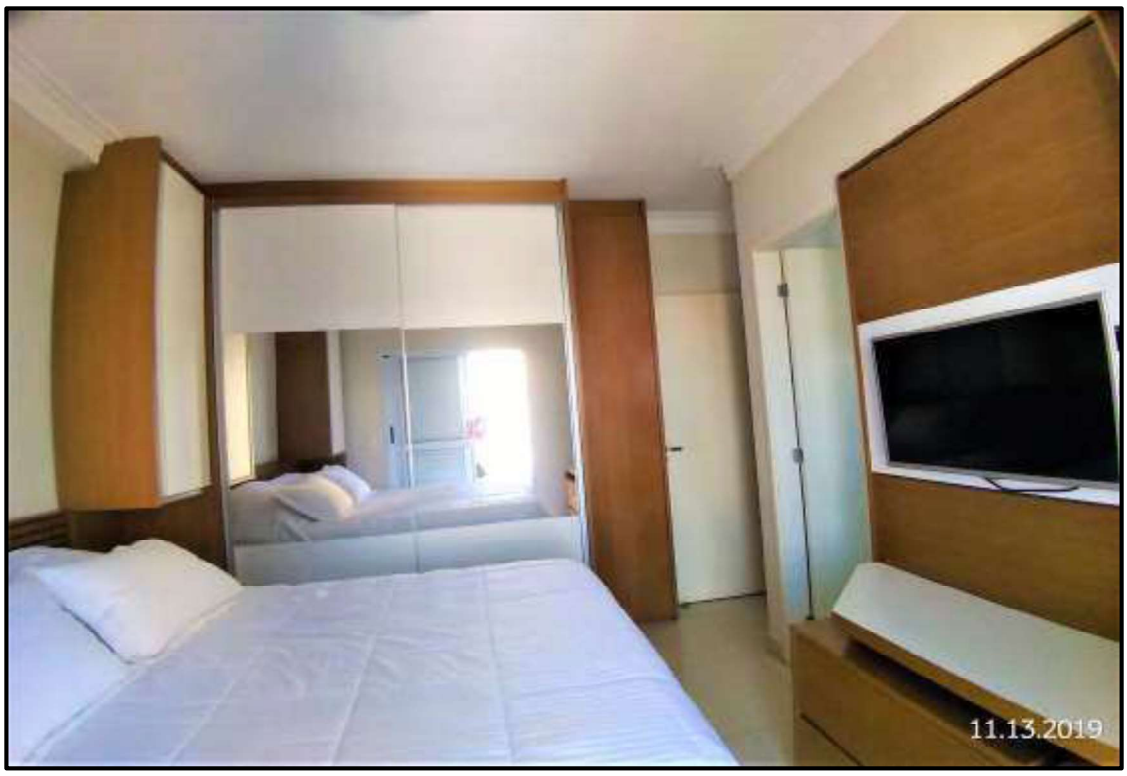
Dependência: SUÍTE, DORMITÓRIOS 1

Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em placas de porcelanato.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : portas de madeira e esquadria em alumínio.



Vista da suíte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

Vista do dormitório 1.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

Dependência: BANHEIROS

Paredes : revestimento em placas cerâmicas.

Piso : revestimento em placas cerâmicas.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : porta de madeira e janela metálica com vidro.

Vista do banheiro social.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

Vista banheiro da suíte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

Dependência: COZINHA E ÁREA DE SERVIÇO

Paredes : revestimento em placas cerâmicas.

Piso : revestimento em placas cerâmicas.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Esquadrias : porta de madeira e janela metálica com vidro.

Vista da cozinha.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

Vista área de serviço.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

4.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O padrão construtivo da edificação vistoriada é caracterizado pelo estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE, 2017), como: Edificação 1.3.4 - "Apartamento Padrão Superior – com elevador", sendo o estado de conservação classificado no mesmo estudo pela alínea "C" (Regular), com idade de 8 anos.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para a avaliação do imóvel em questão, será aplicado o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se todos os preceitos estabelecidos em suas normas.

Segundo as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, o valor do metro quadrado de área útil do bem em avaliação resultará dos tratamentos matemáticos das ofertas estudadas, homogeneizando-se o tipo, padrão e acabamento, e a depreciação advinda do estado de conservação, da idade aparente e de projeto. As Normas de Avaliação de Imóveis, o valor do imóvel resultará do seguinte tratamento matemático

$V_{unid} = Sc \times Cc \times F_{atual}$, onde;

Vb - valor da unidade
Sc - área equivalente : 84,38 m²
Cc - custo de construção : R$ 7.463,84/m²
F_{atual} – Fator Atualização : 1,00

Substituindo-se os valores numéricos, na fórmula matemática, tem-se que:

Vb = 84,38 m² x R$ 7.463,84/m² x 1,00 => Vb = R$ 629.798,79

Valor de Mercado: R$ 630.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A região do Empreendimento Condomínio Monte Carlo Residence, que abriga o imóvel avaliando, é dotada de infraestrutura comercial e de prestação de serviços, sendo servida por linhas de ônibus urbano municipal e intermunicipal, que atende plenamente à população que ali reside e trabalha, dentro do centro empresarial Alphaville, próximo ao Centro Comercial de Alphaville, fácil acesso à Marginal Tietê, Rodoanel Mário Covas e a Rodovia Castelo Branco.

No tocante ao mercado imobiliário, a região despertou o interesse do segmento de incorporação imobiliária, face à oferta de lotes adequados a novas construções.

No tocante à possibilidade de valorização do bem avaliando, enquanto não houver a retomada da economia, com linhas de crédito a longo prazo, a valorização do imóvel avaliando acompanhará o crescimento orgânico da economia.

7. RESULTADOS E CONCLUSÃO

Tendo sido considerados todos os fatores que podem influir no valor de um imóvel, o resultado advindo das operações matemáticas efetuadas no corpo deste trabalho espelha o valor praticado pelo mercado imobiliário local para o tipo e padrão do bem em estudo.

Isto posto, o valor de mercado do imóvel: - o apartamento nº 141, no 14º pavimento do Edifício Monte Carlo Residencial, no Condomínio Monte Carlo, sito a Alameda Grajaú, nº 524, no bairro Alphaville Empresarial, no Município e Comarca de Barueri no Estado de São Paulo. importa em R$ 629.798,79 (seiscentos e vinte e nove mil, setecentos e

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

noventa e oito reais e setenta e nove centavos), válidos para a data do Laudo de Avaliação – novembro de 2.019.

No que concerne aos aspectos técnicos da avaliação, considerando-se o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho apresentou o Grau de Fundamentação II, enquanto o Grau de Precisão foi classificado como III.

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo de Engenharia é da lavra do signatário, que realizou as diligências, inspeções, cálculos e análises apresentadas, tendo sido elaborado pelo em estrita observância aos postulados do Código de Ética do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/SP, e do Instituto de Engenharia - iengenharia.org.br.

Nota: Em atenção à Resolução 233/CNJ, como também aos Provimentos CSM 1625/2009 e 2306/2015 do Conselho Superior da Magistratura, o signatário informa que se encontra à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais artigos nos termos destes Provimentos no PORTAL DE AUXILIARES DA JUSTIÇA, com acesso no seguinte endereço eletrônico: <http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresdaJustica>.

São Paulo, 21 de setembro de 2.019.

Engº Marcos Moliterno
Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho – CREA Nº 060.157.9548
Mestre em Tecnologia Ambiental - IPT / SP
Membro vitalício do Conselho Consultivo do Instituto de Engenharia
Membro do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – CONDEPHAAT/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

Anexo I

PESQUISA E CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DA UNIDADE

Alameda Grajaú, nº 524

Alphaville, Barueri - SP

Município de São Paulo – SP

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
E-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

I – TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

ÁREA:

Considerou-se nos cálculos de avaliação a área construída dos elementos pesquisados.

PADRÃO DO IMÓVEL:

Considera-se a valia diretamente proporcional ao padrão construtivo.

Padrão do avaliando: - Apartamento Padrão superior – com elevador Fator Padrão: 2,4060

IDADE APARENTE DO IMÓVEL:

Considera a valia inversamente proporcional à idade aparente.

Idade aparente do avaliando: 8 anos Razão de depreciação: "C" (2,52 % a.a.)

CONSERVAÇÃO:

Considera a valia inversamente proporcional ao estado de conservação e de manutenção.

Estado de Conservação: "C" K = 0,8970

Foc= R + K (1-R) = 0,9176

ELASTICIDADE:

Quando os valores obtidos provêm de ofertas, aplica-se um desconto para compensar o ágio imposto a título de negociação nas mesmas.

Desconto: 0,90

ZONA DE USO:

O imóvel insere- segundo a classificação da Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE, no Grupo II – Zona ocupação vertical - Incorporação, 5ª Zona – Padrão Médio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

II – ELEMENTOS EM OFERTA

Elemento de Pesquisa nº 01

Endereço: Alameda Grajaú, nº524 – Cond. Monte Carlo - Alphaville	
Zona de uso: ZUQ-3 -EMPRES. A QUALIFICAR	Data: outubro/2019
Área útil: 78,00 m²	Idade: 8 anos
Padrão: Apartamento – Superior 2,890	Obsolescência: C
Coef. Ross/Heideck (k): 0,8970	Vida Referencial: 60
Tipo: Apartamento – 3 dormitórios sendo 1 suíte, 2 vagas – 10º andar	
Valor do imóvel: R$ 680.000,00	
Fonte: www.vivareal.com.br/ RR Imóveis - código 1000833	
Contato: Sra. Elza	Telefone: (11) 95271-6790

Elemento de Pesquisa nº 02

Endereço: Alameda Grajaú, nº 248 – Cond. Vitória - Alphaville	
Zona de uso: ZUQ-3 -EMPRES. A QUALIFICAR	Data: outubro/2019
Área útil: 80,00 m²	Idade: 16 anos
Padrão: Apartamento – Superior 2,2890	Obsolescência: D
Coef. Ross/Heideck (k): 0,7686	Vida Referencial: 60
Tipo: Apartamento – 2 dormitórios sendo 1 suíte, 2 vagas – 8º andar	
Valor do imóvel: R$ 529.000,00	
Fonte: www.vivareal.com.br/ Imóvel House cód. 100071	
Contato: Sr. Gandolfo	Telefone: (11) 99735-9881

Elemento de Pesquisa nº 03

Endereço: Alameda Grajaú, nº524 – Cond. Monte Carlo - Alphaville	
Zona de uso: ZUQ-3 -EMPRES. A QUALIFICAR	Data: setembro/2019
Área útil: 78,00 m²	Idade: 8 anos
Padrão: Apartamento – Superior 2,4060	Obsolescência: D
Coef. Ross/Heideck (k): 0,8458	Vida Referencial: 60
Tipo: Apartamento – 2 dormitórios sendo 1 suíte, 2 vagas – 10º andar	
Valor do imóvel: R$ 580.000,00	
Fonte: www.vivareal.com.br/ Moravia imóveis - código 4720	
Contato: Sra. Radana	Telefone: (11) 95304-6206

Elemento de Pesquisa nº 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

Endereço: Alameda Grajaú, nº524 – Cond. Monte Carlo - Alphaville		
Zona de uso: ZUQ-3 -EMPRES. A QUALIFICAR	Data: setembro/2019	
Área útil: 78,00 m²	Idade: 8 anos	
Padrão: Apartamento – Superior 2,5230	Obsolescência: D	
Coef. Ross/Heideck (k): 0,9173	Vida Referencial: 60	
Tipo: Apartamento – 2 dormitórios sendo 1 suíte, 2 vagas – 10º andar		
Valor do imóvel: R$ 650.000,00		
Fonte: C.A.B Imobiliária		
Contato: Sra. Constância	Telefone: (11) 95304-6206	

Elemento de Pesquisa nº 05

Endereço: Alameda Grajaú, nº 584 – Cond. Parati - Alphaville		
Zona de uso: ZUQ-3 -EMPRES. A QUALIFICAR	Data: agosto/2019	
Área útil: 80,00 m²	Idade: 23 anos	
Padrão: Apartamento – Superior 2,3500	Obsolescência: C	
Coef. Ross/Heideck (k): 0,7192	Vida Referencial: 60	
Tipo: Apartamento – 2 dormitórios sendo 1 suítes – 9º andar		
Valor do imóvel: R$ 570.000,00		
Fonte: www.vivareal.com.br/ AB Ville Neg. Imobiliários – código AP0133		
Contato: Sr. Renato	Telefone: (11) 99671-1515	

Elemento de Pesquisa nº 06

Endereço: Alameda Grajaú, nº 584 – Cond. Parati - Alphaville		
Zona de uso: ZUQ-3 -EMPRES. A QUALIFICAR	Data: agosto/2019	
Área útil: 78,00 m²	Idade: 23 anos	
Padrão: Apartamento – Superior 2,3500	Obsolescência: C	
Coef. Ross/Heideck (k): 0,7192	Vida Referencial: 60	
Tipo: Apartamento – 2 dormitórios sendo 1 suítes – 9º andar		
Valor do imóvel: R$ 550.000,00		
Fonte: www.vivareal.com.br/ Personal Consult. Imobiliária código 73AV		
Contato: Sr. Edson	Telefone: (11) 97100-7140	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

III – TABELA RESUMO DOS CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

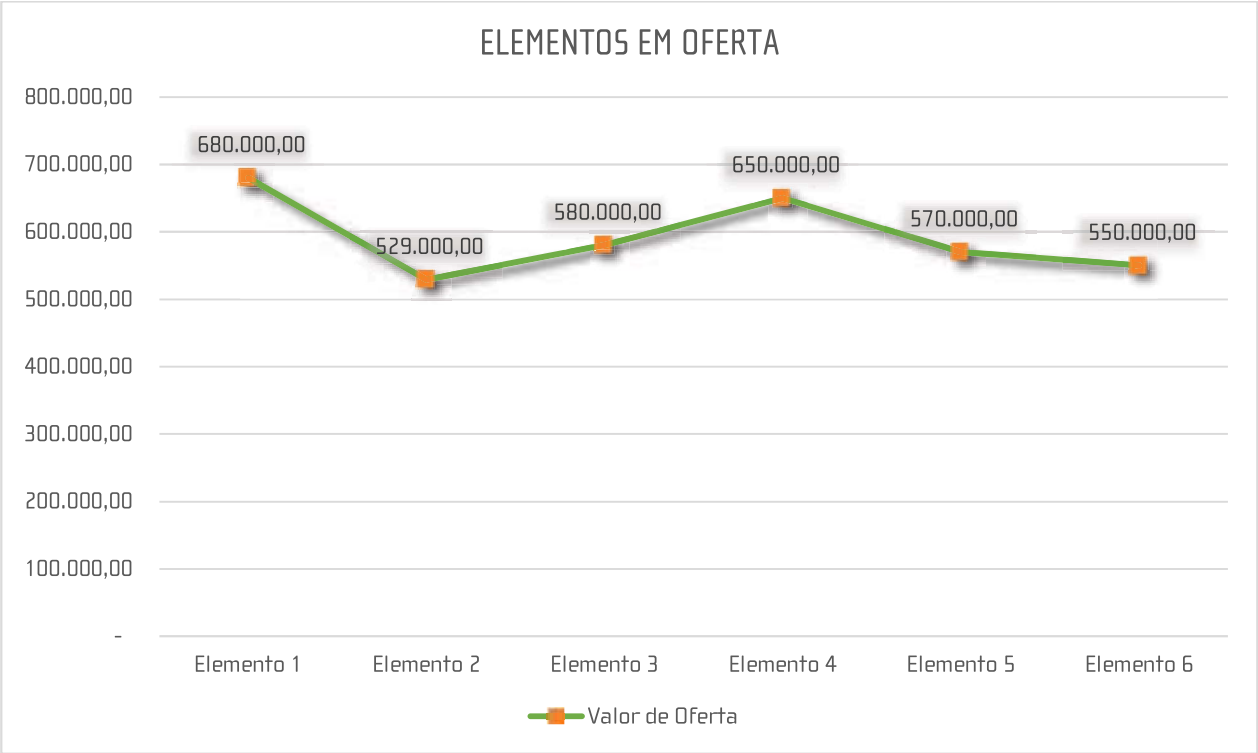
Elemento	Área Útil	Oferta (R$)	Preço Final-R$	R$/m²	Índice Fiscal corrigido	Padrão x R8N	Idade	Coef. K	R	VRI	IDADE AT/VRI*100	Foc	Coef. Foc	Coef. Local	Coef. Padrão	Valor m²
1	78,00	680.000,00	612.000,00	7.846,15	1,49	2,2890	8	0,8970	0,2	60	13,333	0,9176	1,000	1,000	1,0511	8.247,20
2	80,00	529.000,00	476.100,00	5.951,25	1,49	2,2890	16	0,7686	0,2	60	26,667	0,8149	1,126	1,000	1,0511	7.043,97
3	78,00	580.000,00	522.000,00	6.692,31	1,49	2,4060	8	0,8458	0,2	60	13,333	0,8766	1,047	1,000	1,0000	7.005,00
4	78,00	650.000,00	585.000,00	7.500,00	1,49	2,5230	8	0,9173	0,2	60	13,333	0,9338	0,983	1,000	0,9536	7.027,82
5	80,00	570.000,00	513.000,00	6.412,50	1,49	2,3500	23	0,7192	0,2	60	38,333	0,7754	1,183	1,000	1,0238	7.769,72
6	78,00	550.000,00	495.000,00	6.346,15	1,49	2,3500	23	0,7192	0,2	60	38,333	0,7754	1,183	1,000	1,0238	7.689,33

Média	7.463,84
Desvio Padrão	516,72
Coeficiente de Variação (%)	6,92

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
E-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.



IV – VERIFICAÇÃO QUANTO AO ENQUADRAMENTO NO INTERVALO DE ELEMENTOS HOMOGÊNEOS

O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, sendo o Valor Unitário Básico de é igual a R$ 7.463,84/m², os limites impostos são:

Limite Inferior (-30%) = R$ 5.224,69/m²

Limite Superior (+30%) = R$ 9.702,99/m²

No presente caso, não havendo elementos que tenham extrapolado os limites do intervalo adotado, a saber, de 30%, o valor unitário básico obtido resulta igual a R$ 7.463,84/m², sendo o desvio-padrão calculado de R$ 516,72/m², para um coeficiente de variação de 6,92%.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

V – VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET

Média Aritmética = R$ 7.463,84/ m² Valor Crítico para 6 amostras: 1,73

V.I. Elemento Crítico Inferior: R$ 7.005,00/m² =>

$D_{6/6}$ = (R$ 7.463,84/ m²- R$ 7.005,00 /m²) ÷ 516,72/m² = 0,89 < 1,73

V.II. Elemento Crítico Superior: R$ 9.702,99/m² =>

$D_{5/6}$ = (R$ 9.702,99/m² - R$ 7.463,84/m²) ÷ 516,72/m² = 1,52 < 1,73

Assim, o critério de Chauvenet demonstra que os elementos pesquisados são pertinentes para a média aritmética a R$ 7.463,84/m², sendo o desvio-padrão calculado igual a R$ 516,72/m², para um coeficiente de variação de 6,92%.

VI – LIMITES DO INTERVALO DE CONFIANÇA, PELA TEORIA ESTATÍSTICA DAS PEQUENAS AMOSTRAS, PARA GRAU DE CONFIANÇA DE 80%

No tocante aos Limites de Confiança calculados segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (em que n<30), considerando-se n = 6, graus de liberdade (n-1) = 5 e, grau de confiança de 80%, o valor percentual para a distribuição "t" de Student é 1,48. Assim, aplicando-se à fórmula, tem-se que:

$$X_{máx,mín} = X_{médio} \pm tc \times [\delta \times (n-1)^{0,5}],$$ temos que:

$$X_{máx,mín} = R\$\ 7.463,84/m^2 \pm 1,48 \times [516,72 \div (5)^{0,5}],$$

$X_{mín}$ = R$ 7.121,83/m² e $X_{máx}$ = R$ 7.805,84/m²

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

VII – CAMPO DE ARBÍTRIO

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

$$V_{máx,\ mín.} = V_{médio} \pm 15\%\ V_{médio}$$

$$V_{máx,\ mín.} = 7.463,84 \pm 15\%\ 7.463,84$$

$V_{mín.}$ = R$ 6.344,26 e $V_{máx.}$ = R$ 8.583,42

Em conformidade com os cálculos aritméticos e os intervalos de confiança dos métodos estatísticos, o Valor Unitário Básico de Terreno mais adequado para a unidade em questão resulta em R$ 7.463,84/m².

VIII – CÁLCULO DA AMPLITUDE COM O INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80%

Amplitude é a variação entre o valor mínimo e o valor máximo em função do valor médio.

$$\text{Amplitude 1(\%)} = \frac{(X_{médio} - X_{mín})}{X_{médio}} \times 100 = \frac{(7.463,84 - 7.121,83)}{7.463,84} \times 100 =$$

Amplitude 1(%) = 4,58%

$$\text{Amplitude 2(\%)} = \frac{(X_{máx} - X_{médio})}{X_{médio}} \times 100 = \frac{(7.805,84 - 7.463,84)}{7.463,84} \times 100 =$$

Amplitude 2(%) = 4,58%

Amplitude = Amplitude 1(%) + Amplitude 2(%) = 4,58% + 4,58% = 9,16%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.

IX – GRAUS DE PRECISÃO E DE FUNDAMENTAÇÃO: TRATAMENTO POR FATORES

a) Grau de precisão para o tratamento por fatores

TABELA 5 - GRAUS DE PRECISÃO NA ESTIMATIVA DE FATOR						
DESCRIÇÃO	GRAU					
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	III		II		I	
	≤ 30%		≤ 40%	X	> 50%	

No tocante à precisão, sendo a amplitude inferior a 30%, a avaliação enquadra-se no Grau III.

b) Graus de fundamentação no tratamento por fatores

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO 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	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50
a – No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Conforme a Norma NBR 14653-2:2011, no tocante à fundamentação, a avaliação enquadra-se no Grau II.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA ME e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/11/2019 às 14:18 , sob o número WBRE19701890701
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1009964-68.2015.8.26.0068 e código AA0EEAA.