

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – COMARCA DA CAPITAL - S.P.

**PROCESSO Nº**  
**1037858-86.2016.8.26.0002**

ANTONIO CARLOS SAMPAIO DE ARAUJO, engenheiro civil, CREA 0500035309, perito judicial nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE ALIMENTOS**, movida por **INOHAN DA ROCHA DUARTE VIÑAS CRUCES** e **OUTRO** em face de **JOSÉ LUIS VIÑAS CRUCES**, tendo concluído pesquisa para avaliação de venda do imóvel penhorado, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência, o resultado do seu trabalho consubstanciado na presente

**AVALIAÇÃO**  
**DE**  
**IMÓVEL**  
**PARA**  
**VENDA**

**Imóvel Avaliando:** Apartamento nº G-81, Bloco 7, Edifício Gerânio, do Condomínio Horto do Ypê, à Rua Pedrina Maria da Silva Valente nº 44, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, nesta Capital.

ÍNDICE	página
1- Considerações Preliminares.....	02
2- Considerações Técnicas.....	03
3- Objetivo.....	03
4- Vistoria.....	04
5- Procedimentos de Avaliação.....	10
6- Valor de Venda do Imóvel.....	14
7- Conclusão.....	15
8- Encerramento.....	15

## **1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Às fls. 217, pelo MM. Juiz de Direito, Doutor JOÃO CARLOS CALMON RIBEIRO, da 5ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DO FÓRUM REGIONAL DE SANTO AMARO – SP, foi este perito judicial honrado com sua nomeação para avaliação de venda do imóvel penhorado.

O imóvel encontra-se registrado sob o nº de matrícula 319.857 no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP.

Na referida matrícula, fls. 97/100 dos autos, o imóvel encontra-se descrito na seguinte forma:

*“IMÓVEL: APARTAMENTO nº G-81, localizado no 8º andar do BLOCO 7, designado EDIFÍCIO GERÂNIO, integrante do “CONDOMÍNIO HORTO DO YPÊ“, situado na Rua Pedrina Maria da Silva Valente, nº 44, e Rua “J”, no loteamento denominado Horto do Ypê, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área real privativa de 71,600 m², a área real comum de garagem de 17,490 m², referente a 01 vaga indeterminada na*

*garagem coletiva, localizada a nível do térreo do conjunto, para a guarda de 01 veículo de passeio ou utilitário, com utilização de manobrista; e a área real de uso comum de 28,836 m<sup>2</sup>, perfazendo a área real total de 117,926 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4098% no terreno e demais coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 37 da matrícula nº 261.199.”*

Contribuinte Municipal nº: 183.111.0228-6, em área maior.

## **2 - CONSIDERAÇÕES TÉCNICAS**

2.1- No presente trabalho admitem-se como corretas as dimensões constantes da documentação disponibilizada, que os títulos de propriedades são bons e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé, sendo, por isso, confiáveis.

2.2- Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, hipotecas, divisas, desapropriações, dívidas e outros ônus, por não se integrarem como objetivo primordial desta avaliação.

2.3- Este signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas funções, precipuamente estabelecidas em Leis, Códigos ou Regulamentos.

## **3 - OBJETIVO**

O objetivo deste trabalho é o de avaliar, para venda à vista, o imóvel penhorado: Apartamento nº G-81 do bloco 7, Edifício Gerânio, do Condomínio Horto do Ypê, à Rua Pedrina Maria da Silva Valente nº 44, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, nesta Capital, objeto da matrícula imobiliária nº 319.857 no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP, fls. 97/100 dos autos.

#### **4 - VISTORIA**

Este Perito Judicial compareceu ao local do imóvel em questão no dia 02/03/2021, entre 15 e 16:00 horas, conforme previamente publicado às partes, fls. 276/279. Mas os inquilinos não permitiram vistoriar as partes internas da unidade, alegando desconhecimento da vistoria judicial. O locador da unidade é o Réu.

Oportuno informar que, dias antes da vistoria, este Perito foi alertado em telefonema pelo Patrono dos Autores, sobre eventual dificuldade de vistoriar a unidade em questão. Então, este Perito telefonou para o Dr. Carlos, patrono do Réu, que informou que conversaria com seu cliente para aviso ao inquilino da vistoria judicial.

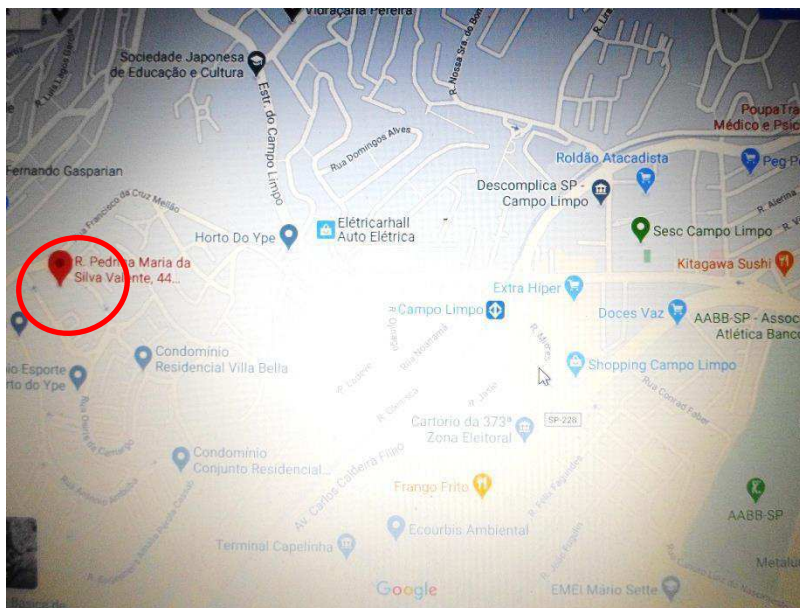
Então, diante da negativa de vistoria pelos inquilinos, este Perito efetuou imediatos contatos telefônicos com o Dr. Carlos, Patrono do Réu, e com o Sr. Edvaldo [corretor de imóveis e administrador da locação (11) 9.9190-1487], mas estes não viabilizaram a vistoria das partes internas, razão pela qual este Perito realizou a presente avaliação presumindo-se que o imóvel esteja em bom estado de conservação, pelo fato do mesmo estar em uso e alugado.

#### **4.1- IMÓVEL E LOCALIZAÇÃO:**

Trata-se de um apartamento com 3 dormitórios, identificado pelo nº 81 no 8º andar no Bloco 7, ou Edifício Gerânio, do Condomínio Horto do Ypê, à Rua Pedrina Maria da Silva Valente nº 44, no bairro do Campo Limpo, nesta Capital.



*Cond. Horto do Ypê, na Rua Pedrina Maria da Silva Valente, visto a partir da Rua Francisco da Cruz Mellão.*



Croqui de localização, sem escala: fonte Google.

Como referência, o condomínio da unidade fica distante, aproximadamente, 500 metros da Estrada do Campo Limpo (altura do nº 1.000), 1.000 metros da Avenida Carlos Caldeira Filho, 4.500 metros da ponte João Dias e vias marginais do rio Pinheiros e 7.500 metros do centro de Santo Amaro.

#### 4.2- ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO DO IMÓVEL:

A região do imóvel avaliando apresenta-se com edificações assobradadas e edifícios de apartamentos.

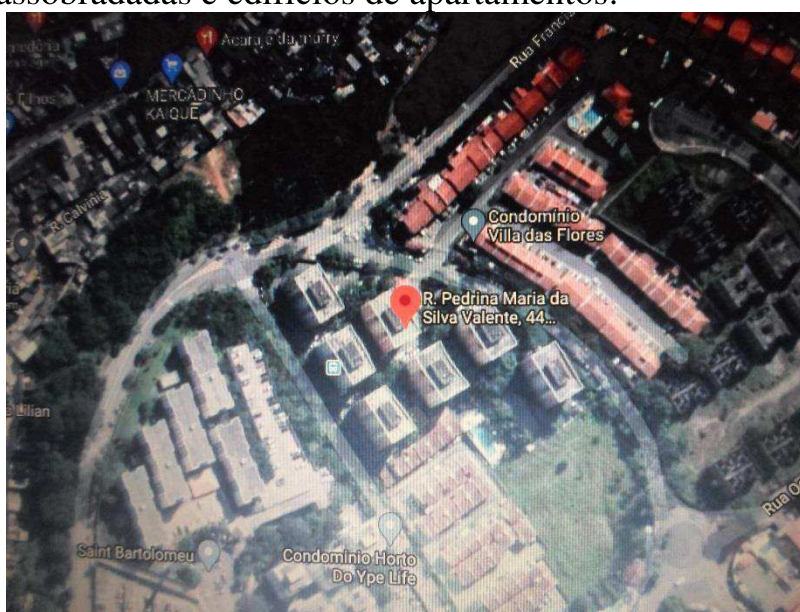


Foto aérea ao redor do Condomínio Horto do Ypê. Fonte Google.

Nas proximidades do imóvel avaliando não há imóveis comerciais, ficando estes localizados nas proximidades da Estrada do Campo Limpo (comércio de bairro). Ainda, nas proximidades do Condomínio nota-se a presença de condomínios horizontais de médio a bom padrão e um núcleo de casas de padrão modesto, tipo favela, na Rua Monforte de Lemos.

A Rua Pedrina Maria da Silva Valente, no segmento frontal ao Condomínio apresenta traçado curvilíneo e inclinado, com pista asfaltada, mão única para circulação de veículos e estacionamento público permitido nas laterais. Também se verificam melhoramentos tais como guias, sarjetas, calçadas, iluminação pública, redes de abastecimento de água, energia elétrica, cobertura por rede de telefonia fixa e móvel, disponibilidade de internet e tv a cabo, coleta de lixo frequente e condução coletiva distante: ônibus de circulação no bairro e metrô distante 1.000 metros (estação Campo Limpo – linha Lilás).

#### **4.3- ZONEAMENTO:**

Conforme a legislação municipal de uso e ocupação do solo vigente, Leis 16.402/16, o imóvel avaliando enquadra-se na Zona Mista, ZM, da Subprefeitura do Campo Limpo, com índices urbanísticos específicos estabelecidos pelas referidas Leis.

#### **4.4- TERRENO CONDOMINIAL:**

O terreno condominial, onde se situa a unidade avalianda, apresenta as seguintes características:

- Formato irregular.
- Frente para 3 logradouros (ruas: Pedrina Maria da Silva Valente, Francisco da Cruz Mellão e Professor Orlando Alvarenga Gaudio).
- Topografia em aclave, a partir da Francisco da Cruz Mellão.
- Superfície aparentemente seca.

Encontra-se totalmente cercado por muros e grades, com entrada principal (para moradores, visitantes e veículos) à Rua Pedrina Maria da Silva Valente, nº 44.



Entrada do Condomínio Horto do Ypê, à Rua Pedrina Maria da Silva Valente, 44.

#### 4.5- EDIFICAÇÕES CONDOMINIAIS:

Sobre o terreno condominial se posicionam sete blocos de apartamentos, ou edifícios, separados entre si por circulação descoberta de pedestres, canteiros de plantas ornamentais, áreas de lazer e circulação de garagem térrea dos moradores.

O edifício Gerânio, ou Bloco 7, possui entrada social e de serviço, 8 andares superiores tipo (sem separação entre hall social e serviço), com 4 apartamentos por andar de 3 dormitórios.

A circulação vertical dos blocos é feita através de um elevador e uma escadaria com porta corta fogo em cada pavimento.

Próximo ao bloco 7, se localiza a área de lazer, com uma piscina de adulto e outra infantil, play ground e equipamentos de ginástica, além de salão de festas.

A portaria comum aos blocos possui guarita de controle de acesso de visitantes e moradores, 24 horas.

Os blocos (torres) apresentam fachadas com pintura nas cores bege e marrom, sobre massa, e caixilhos de alumínio e pvc nas janelas.

*Antonio Carlos Sampaio de Araujo – Eng. Civil – Perícias de Engenharia e Avaliações de Imóveis  
 e-mail: peritoimoveis@uol.com.br  
 Avaliação de Imóvel – Autos 1037858-86.2016.8.26.0002*

A parte térrea do bloco 7, no hall social, se apresenta com piso em porcelanato, paredes e tetos com pintura látex sobre massa ou gesso e portas de vidro nos acessos externos. Os pavimentos tipo possuem piso em peças cerâmicas.

Os edifícios do condomínio possuem 20 anos aproximadamente e bom estado de conservação e limpeza.



*Aspectos externos dos blocos próximos à guarita de entrada do Condomínio.*



*Aspectos externos do Bloco 7.*

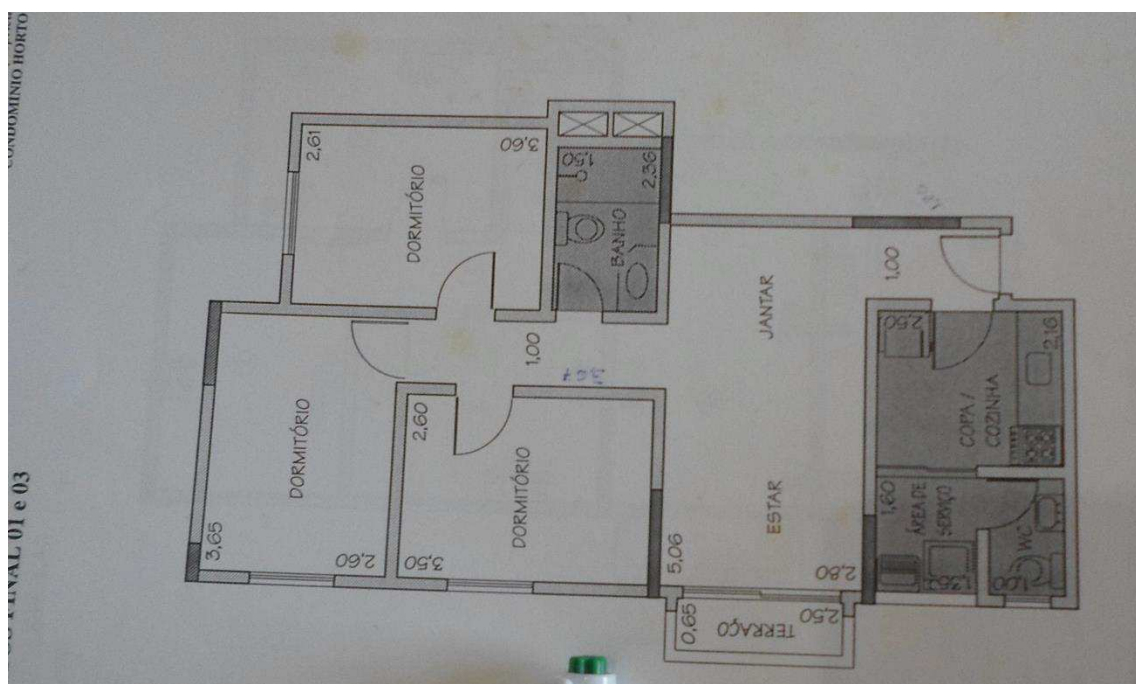




Aspectos externos do Bloco 7.

#### 4.6- O APARTAMENTO Nº G-81 (Avaliando):

O apartamento nº G-81 localiza-se no 8º andar do Bloco 7, ou Edifício Gerânio. Originalmente, conforme croqui dos apartamentos final 01 e 03 visto no local, a unidade avalianda possui 3 dormitórios, sala com pequeno terraço, cozinha conjugada com área de serviço, banheiro social e um banheiro de serviço.



Importante deixar claro que a unidade avalianda não foi vistoriada internamente, conforme já exposto no início do item 4 desta Avaliação. Por esta razão deixa este Perito de juntar fotografias da unidade e descrever seus acabamentos internos.

Extrai-se da matrícula imobiliária, fls. 97/100 dos autos, a área privativa do apartamento em questão, 71,60 m<sup>2</sup>.

#### **4.7- VAGAS DE GARAGEM:**

Ao apartamento avaliando cabe uma vaga de garagem, segundo a sua matrícula imobiliária, fls. 92/100, localizada no térreo do conjunto, para guarda de um veículo de passeio ou utilitário, com utilização de manobrista.

#### **4.8- OCUPAÇÃO DO IMÓVEL:**

Atualmente, o apartamento avaliando encontra-se ocupado por inquilinos do Réu.

### **5 - PROCEDIMENTOS DE AVALIAÇÃO**

Para avaliar o imóvel em questão foram procedidas pesquisas e observações acerca do mercado imobiliário local, considerando as orientações das normas técnicas para avaliação de imóveis urbanos, em especial a NBR 14.653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e normas do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

No presente trabalho foi adotado o Método Comparativo, com elementos comparativos de apartamentos do mesmo condomínio, ofertados no mercado imobiliário para venda em março de 2021 ou vendidos recentemente.

Estes comparativos foram homogeneizados, conforme normas técnicas, visando à relação direta com o avaliando, tendo este Perito atingido o Grau I de fundamentação e precisão, com o uso de tratamento por fatores, concluindo o valor do imóvel em questão.

Dos fatores de homogeneização foram adotados:

Fator Oferta (Fo):

- redução de 10% no preço do apartamento em oferta para venda.
- paradigma: 1,0, para apartamentos comercializados / vendidos.

Fator conservação de apartamentos (Fca):

- Apartamentos reformados: correção de 10%.
- Apartamento não reformados (bem conservados): situação paradigma 1,00.

## 5.1- PESQUISA DE COMPARATIVOS

### ELEMENTO COMPARATIVO 1

IMÓVEL – Apartamento no 4º andar, Bloco frontal à guarita, Cond. Horto do Ypê.

CONDIÇÃO NO MERCADO – à venda em março de 2021 por R\$ 310.000,00.

FONTE – YVT Imóveis, Sra. Edjane – tel. (11) 3542-8694.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL – apartamento com área privativa de 72 m<sup>2</sup>, 3 dormitórios, não reformado, bom estado de conservação, 1 vaga de garagem. Condomínio com área de lazer (piscina, play ground, área de ginástica e salão de festas). Idade do prédio 20 anos, aproximadamente.

PREÇO POR M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA (Pp)

Pp: (Preço x Fator Oferta) : área = (R\$ 310.000,00 x 0,90) : 72 m<sup>2</sup>

Pp = R\$ 3.875,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO: Fca = 1,00

VALOR POR M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA HOMOGENEIZADA:

V<sub>1</sub> = R\$ 3.875,00 + (1,00 x R\$ 3.875,00 – R\$ 3.875,00)

**V<sub>1</sub> = R\$ 3.875,00**

### ELEMENTO COMPARATIVO 2

IMÓVEL – Apartamento no 7º andar, Bloco intermediário, Cond. Horto do Ypê.

CONDIÇÃO NO MERCADO – à venda em março de 2021 por R\$ 365.000,00.

FONTE – 2AP Imóveis, Sr. Guilherme – tel. (11) 2384-2491.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL – apartamento com área privativa de 78 m<sup>2</sup>, 3 dormitórios, reformado, 1 vaga de garagem. Condomínio com área de lazer (piscina, play ground, área de ginástica e salão de festas). Idade do prédio 20 anos, aproximadamente.

**PREÇO POR M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA (Pp)**

Pp: (Preço x Fator Oferta) : área = (R\$ 365.000,00 x 0,90) : 78 m<sup>2</sup>

Pp = R\$ 4.211,54

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO: Fca = 0,90

VALOR POR M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA HOMOGENEIZADA:

V<sub>2</sub> = R\$ 4.211,54 + (0,90 x R\$ 4.211,54 – R\$ 4.211,54)

**V<sub>2</sub> = R\$ 3.790,38**

**ELEMENTO COMPARATIVO 3**

IMÓVEL – Apartamento no 2º andar, Bloco intermediário, Cond. Horto do Ypê.

CONDIÇÃO NO MERCADO – à venda em março de 2021 por R\$ 320.000,00.

FONTE – Morada Imóveis, Sra. Bruna – tel. (11) 5842-0862.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL – apartamento com área privativa de 72 m<sup>2</sup>, 3 dormitórios, não reformado, bom estado de conservação, 1 vaga de garagem. Condomínio com área de lazer (piscina, play ground, área de ginástica e salão de festas). Idade do prédio 20 anos, aproximadamente.

**PREÇO POR M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA (Pp)**

Pp: (Preço x Fator Oferta) : área = (R\$ 320.000,00 x 0,90) : 72 m<sup>2</sup>

Pp = R\$ 4.000,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO: Fca = 1,00

VALOR POR M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA HOMOGENEIZADA:

V<sub>3</sub> = R\$ 4.000,00 + (1,00 x R\$ 4.000,00 – R\$ 4.000,00)

**V<sub>3</sub> = R\$ 4.000,00**

**ELEMENTO COMPARATIVO 4**

IMÓVEL – Apartamento no 5º andar, Bloco intermediário, Cond. Horto do Ypê.

CONDIÇÃO NO MERCADO – à venda em março de 2021 por R\$ 340.000,00.

FONTE – Imobiliária 7G7, Sr. Ailton – tel. (11) 4218-0707.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL – apartamento com área privativa de 72 m<sup>2</sup>, 3 dormitórios, reformado, 1 vaga de garagem. Condomínio com área de lazer (piscina, play ground, área de ginástica e salão de festas). Idade do prédio 20 anos, aproximadamente.

**PREÇO POR M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA (Pp)**

Pp: (Preço x Fator Oferta) : área = (R\$ 340.000,00 x 0,90) : 72 m<sup>2</sup>

Pp = R\$ 4.250,00

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO: Fca = 0,90

VALOR POR M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA HOMOGENEIZADA:

V<sub>4</sub> = R\$ 4.250,00 + (0,90 x R\$ 4.250,00 – R\$ 4.250,00)

**V<sub>4</sub> = R\$ 3.825,00**

### **ELEMENTO COMPARATIVO 5**

IMÓVEL – Apartamento no 6º andar, Bloco intermediário, Cond. Horto do Ypê.

CONDIÇÃO NO MERCADO – à venda em março de 2021 por R\$ 329.000,00.

FONTE – Tetus Imóveis, Sr. João – tel. (11) 9.3009-6955.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL – apartamento com área privativa de 72 m<sup>2</sup>, 3 dormitórios, reformado, 1 vaga de garagem. Condomínio com área de lazer (piscina, play ground, área de ginástica e salão de festas). Idade do prédio 20 anos, aproximadamente.

PREÇO POR M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA (Pp)

Pp: (Preço x Fator Oferta) : área = (R\$ 329.000,00 x 0,90) : 72 m<sup>2</sup>

Pp = R\$ 4.112,50

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO: Fca = 0,90

VALOR POR M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA HOMOGENEIZADA:

V<sub>5</sub> = R\$ 4.112,50 + (0,90 x R\$ 4.112,50 – R\$ 4.112,50)

**V<sub>5</sub> = R\$ 3.701,25**

### **ELEMENTO COMPARATIVO 6**

IMÓVEL – Apartamento no 6º andar, Bloco intermediário, Cond. Horto do Ypê.

CONDIÇÃO NO MERCADO – vendido em fevereiro de 2021 por R\$ 320.000,00.

FONTE – Tetus Imóveis, Sr. João – tel. (11) 9.3009-6955.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL – apartamento com área privativa de 75 m<sup>2</sup>, 3 dormitórios, reformado, 1 vaga de garagem. Condomínio com área de lazer (piscina, play ground, área de ginástica e salão de festas). Idade do prédio 20 anos, aproximadamente.

PREÇO POR M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA (Pp)

Pp: (Preço x Fator Oferta) : área = (R\$ 320.000,00 x 1,00) : 75 m<sup>2</sup>

Pp = R\$ 4.266,67

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO: Fca = 0,90

VALOR POR M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA HOMOGENEIZADA:

V<sub>6</sub> = R\$ 4.266,67 + (0,90 x R\$ 4.266,67 – R\$ 4.266,67)

**V<sub>6</sub> = R\$ 3.840,00**

## **5.2- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DE APARTAMENTO, POR M<sup>2</sup> DE ÁREA PRIVATIVA HOMOGENEIZADA (V<sub>ut</sub>):**

Elementos comparativos pesquisados:	R\$/M2
1.....	3.875,00
2.....	3.790,38
3.....	4.000,00
4.....	3.825,00
5.....	3.701,25
6.....	3.840,00

Média aritmética dos 6 comparativos ( $X_6$ ) = R\$ 3.838,61

Média saneada ( $X'$ ) = média excluindo os elementos com valores acima e abaixo de 30%, da média aritmética, conforme a norma técnica do IBAPE/SP.

$$X + 30\% = \text{R\$ } 4.990,19$$

$$X - 30\% = \text{R\$ } 2.687,02$$

Neste caso não foram excluídos elementos comparativos, assim:

Média saneada ( $X'$ ) = R\$ 3.838,61, portanto sendo este o valor unitário (Vut).

$$\text{Vut} = \text{R\$ } 3.838,61 / \text{m}^2 \text{ (referência: março de 2.021)}$$

## **6- VALOR DE VENDA DO IMÓVEL (Vi)**

Considerando o Cálculo do Valor Unitário de Venda de Apartamento no local (Vut) homogêneo, conforme demonstrativo no item anterior desta avaliação, conclui-se o seguinte valor de venda do apartamento que possui a área privativa de 71,60 m<sup>2</sup>:

$$V_i = \text{R\$ } 3.838,61/\text{m}^2 \times 71,60 \text{ m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 274.844,48, \text{ ou arredondos}$$

$V_i = \text{R\$ } 275.000,00$  (duzentos e setenta e cinco mil reais), referência março de 2021.

## **7- CONCLUSÃO**

Reunidos todos os itens e anexos da presente Avaliação e presumindo-se que o imóvel esteja livre e desimpedido de quaisquer ônus e que esteja em bom estado de conservação internamente [pois sua vistoria interna não foi viabilizada pela parte Ré, como informado no início do item 4 desta avaliação], este avaliador conclui, para o apartamento descrito na matrícula nº 319.857 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo / SP, fls. 97/100 dos autos, como:

*“IMÓVEL: APARTAMENTO nº G-81, localizado no 8º andar do BLOCO 7, designado EDIFÍCIO GERÂNIO, integrante do “CONDOMÍNIO HORTO DO YPÊ”, situado na Rua Pedrina Maria da Silva Valente, nº 44, e Rua “J”, no loteamento denominado Horto do Ypê, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área real privativa de 71,600 m², a área real comum de garagem de 17,490 m², referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada a nível do térreo do conjunto, para a guarda de 01 veículo de passeio ou utilitário, com utilização de manobrista; e a área real de uso comum de 28,836 m², perfazendo a área real total de 117,926 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,4098% no terreno e demais coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 37 da matrícula nº 261.199.”*

o seu valor de venda, à vista, **em R\$ 275.000,00** (duzentos e setenta e cinco mil reais), referência março/2021.

## **8- ENCERRAMENTO**

Encerra-se a presente Avaliação de imóvel, que consta de 15 (quinze) páginas digitalizadas, sendo esta última página datada e assinada por este perito nomeado por Vossa Excelência.

Outrossim, permanece o signatário à disposição do Juízo e das Partes processuais, para os devidos esclarecimentos que venham a ser julgados necessários a bem da causa da verdade e sobretudo da Justiça.

São Paulo, 08 de março de 2.021.

  
 ANTONIO CARLOS SAMPAIO DE ARAUJO  
 Engenheiro Civil – Perito Judicial