



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DRA. JUIZA DE DIREITO 1ª VARA CÍVEL FORO REGIONAL V – SÃO MIGUEL PAULISTA COMARCA DE SÃO PAULO-SP

PROCESSO DIGITAL Nº: 1020986-16.2018.8.26.0005.

JOHN WILLIAM OUCHANA, Perito Judicial, nomeado no processo Classe - Assunto: Execução de Título Extrajudicial Área Cível, tendo como exequente, **Condomínio Morada das Gaivotas**, como executado – **Rafael Alves Cardoso** e como terceiro **Interessado, Caixa Econômica Federal**, dando por terminados seus estudos diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado, expresso em resumo a seguir, para o imóvel denominado por Apartamento sob nº 01, do Bloco 10 ; localizado no 1º andar, situado na Rua Tibúrcio de Souza, nº 3.350, no Distrito de Guaianazes, São Paulo SP.

Termos em que,

P. deferimento.

São Miguel, 20 de janeiro 2021.

JOHN WILLIAM OUCHANA

Perito judicial.

W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

RESUMO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

R\$ 162.000,00

(Cento e sessenta e dois mil reais).

FOTO 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO





AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel a seguir descrito:

IMÓVEL- APARTAMENTO nº 01, localizado no pavimento térreo do bloco 10, integrante do empreendimento denominado “**RESIDENCIAL MORADA DAS GAIVOTAS**”, com acesso pela Rua Tibúrcio de Souza, nº 3350, no Distrito de Guaianazes, com área privativa principal de 38.720 m², a área comum de 30,041 m² perfazendo a área total de 68,761 m², correspondendo á um coeficiente de proporcionalidade de 0,0045450.

O imóvel está descrito e caracterizado por sua matrícula no cartório de registro de imóveis do município sob nº **189.995**.

Imóvel cadastrado junto a prefeitura do município sob nº **193.103.0054-9** (área maior).



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.1- LOCAL

2.1.1- CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O Imóvel, objeto da presente avaliação, está localizado na Rua Tibúrcio de Souza, nº 3.350, Distrito de Guaianazes, município de São Paulo SP.

A reprodução do Mapa do município, do *Google Maps*, e a foto aérea do *Google Earth*, ilustram a localização do imóvel:



W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS





AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
 PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.1.2- CADASTRAMENTO SEGUNDO INFORMAÇÕES CONTIDAS NO CADASTRO DO IMÓVEL AVALIANDO.

De acordo com as informações contidas no cadastro do imobiliário, o imóvel possui a seguinte situação:

Rua Tibúrcio de Souza, nº 3350.

| | |
|-------------------------|-----------------------|
| Área útil..... | 38,720 m ² |
| Área total..... | 68,761 m ² |
| Tipo de Imposto..... | Predial |
| Cadastro Municipal..... | 193.103.0054-9 |



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.1.3- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos principais melhoramentos públicos urbanos, tais como: pavimentação asfáltica, guias, sarjetas, água, esgoto, energia elétrica, telefone, correio, coleta de lixo e transporte coletivo público próximo.

2.1.4- ZONEAMENTO.

Em Levantamento junto à prefeitura do município, foram identificados zoneamento definidos, o bairro onde se localiza o imóvel avaliando possui algumas restrições no que se diz respeito a tamanho de edificação com relação a metragem da área, altura de edificação e também sobre o parcelamento de terra.

O local em causa é de densidade demográfica alta.

2.1.5 CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de porções do território da “Zona Mista” de densidade demográfica e construtiva alta.

A ocupação comercial e bastante diversificada predominando: comercio varejista em geral, rede de supermercados, farmácias, padarias, rede bancária, postos de gasolina, restaurantes dentre outros, ao redor do imóvel avaliando em um raio de 1 km².

A destinação residencial é predominada por prédios residenciais térreos e assobradadas.



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.2- DO IMÓVEL

2.2.1- TERRENO

O terreno onde se situa o imóvel possui toda a quadra delimitada pelas ruas anteriormente ilustrada no mapa de localização.

Topografia: Plano;

Condições no solo e superfície: Firme e seco;

Formato: Regular;



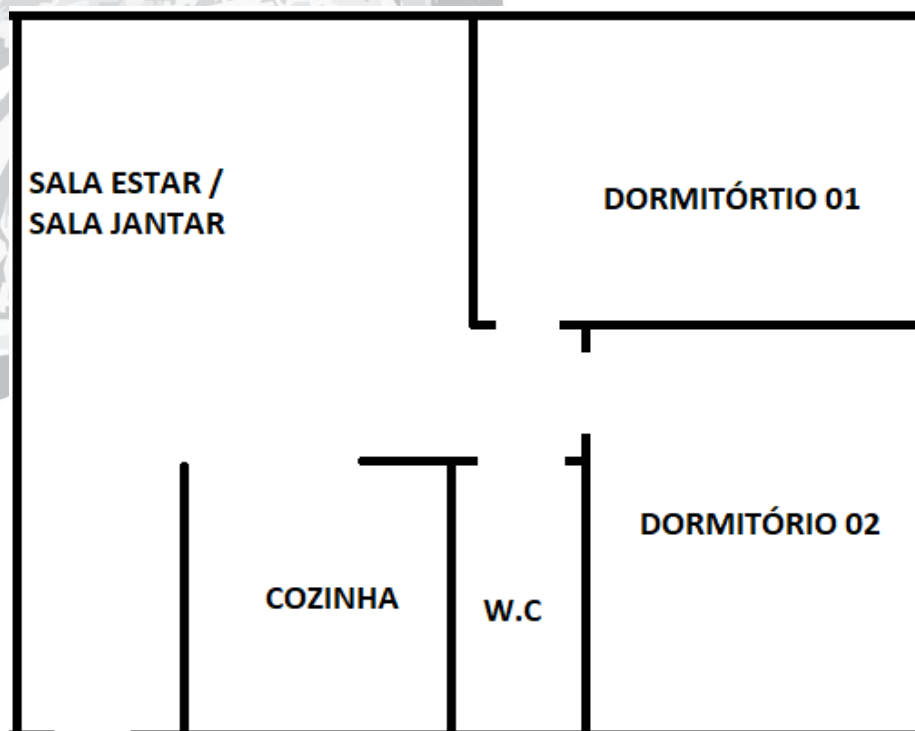
AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

2.2.2- BENFEITORIAS

Trata-se de um apartamento de uso residencial localizado no Térreo do prédio, com área total de 68,761 m² e **área útil de 38,720 m²** conforme matrícula do imóvel onde consta a área construída.

Sua idade física aparente é de 05 anos, podendo ser classificado como padrão construtivo **“Apartamento Padrão Simples”**, de acordo com o Estudo de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, Instituto Brasileiro de Pericias e Avaliações.

Planta Baixa





AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 02



FOTO ENTRADA BLOCO 10 ONDE SE LOCALIZA O APARTAMENTO



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 04



FOTO ENTRADA APARTAMENTO

W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 05



FOTO BLOCO 10

W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 06



FOTO ÁREA EXTERNA VISTA GERAL

W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 07



FOTO VISTA GERAL ÁREA EXTERNA

W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 08



FOTO VISTA GERAL ENTRADA CONDOMÍNIO

W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTOS 08/09



RUA TIBÚRCIO DE SOUZA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL

W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 10



FOTO SALA ESTAR / JANTAR

W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 11

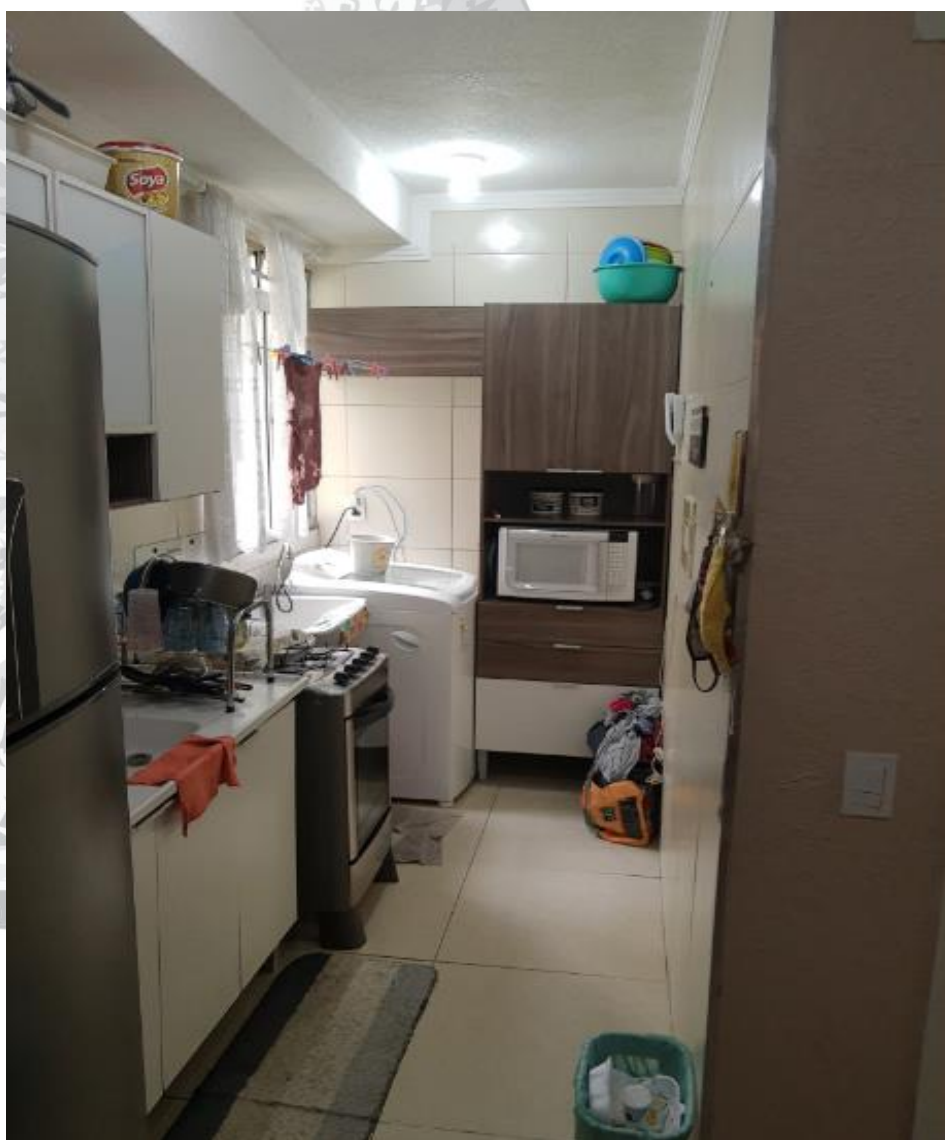


FOTO COZINHA / LAVANDERIA

JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

FOTO 12



FOTO W.C



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

III – CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

- a) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função do posicionamento de unidades padronizadas, serão utilizadas, se necessário através de pesquisa mercadológica.
- b) Atualização dos elementos comparativos será realizada, se necessário, através da variação dos Índices de Custo de Vida, publicados pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas –PIPE- USP.

3.1.1 – PESQUISA DE MERCADO

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto a diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para vendas de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados, Da pesquisa efetuada obtiveram-se os elementos comparativos listados na sequência.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado resultou em:

$$Vu = R\$ 4.375,55 \text{ m}^2$$

(Quatro mil trezentos e setenta e cinco e cinquenta e cinco centavos).



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

3.2 – VALOR DO IMÓVEL

Os critérios adotados no desenvolvimento do presente laudo técnico obedecem as recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2005, que atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 12.721 de 2004.

E a lei 4.591 – de 16/12/1994 que diz respeito a Condomínios e Incorporações Imobiliárias.

A metodologia empregada na presente avaliação é o Método Comparativo, unidades padronizadas, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas, padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do metro quadrado, multiplica-lo pelo metro quadrado de área do imóvel avaliando.

A fórmula básica para o emprego do método é:

$$VI = (VM \times AC \times c \times kd)$$

Sendo:

VI = Valor do Imóvel procurado

VM = Valor metro quadrado

AC = Área construída

C = Padrão Construtivo

Kd = Idade (aparente)



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

IV – CALCULOS AVALIATÓRIOS

4.1 – AVALIAÇÃO.

Considerando-se que o padrão construtivo se enquadra na seguinte classificação: “1.3.2 – Apartamento Padrão Simples”, segundo a Tabela de Classificação de Edificações e Tipologia, temos:

| | |
|--|-----------------------|
| Área privativa: | 38,720 m ² |
| Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Simples | c = 1,032 |
| Idade (aparente): 05 anos | kd = 0,927 |

Através dos critérios fixados no capítulo anterior, tem-se, então, para o cálculo do valor do imóvel em questão:

$$VI = VM \times AC \times c \times kd$$

Onde:

Valor unitário obtido na pesquisa = R\$ 4.375,55/ m².

Substituindo e calculando:

$$VI = 38,720 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.375,55/\text{m}^2 \times 1,032 \times 0,927 = VI \text{ R\$ } 162.079,25$$

(Cento e sessenta e dois mil setenta e nove reais e vinte e cinco centavos).

Ou em números redondos:

$$VC = \text{R\$ } 162.000,00$$

(Cento e sessenta e dois mil reais)

W JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: 01

Data da Pesquisa: 19/01/2021

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço: O mesmo do imóvel avaliando

Nº

Comp:

Bairro:

Cidade: São Paulo.

Cep:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

- (x) Pavimentação (x) Rede de coleta Esgoto
(x) Rede de Iluminação Pública () Rede de Gás
(x) Rede de Distribuição de Água (x) TV a Cabo
(x) Rede de Energia

DADOS DA BENFEITORIA

Tipo da Edificação:

Uso da Edificação: Residencial Área ÚTIL: 38,00 m²

Padrão Construtivo: Simples

2 DORMÓRIOS

Idade: 5

Vagas: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: Oferta

Valor do Imóvel: R\$ 153.700,00

Imobiliária: Imove

REF: 102179

Tel: 11-97547-1739



JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: 02

Data da Pesquisa: 19/01/2021

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço: O mesmo do imóvel avaliando

Nº

Comp:

Bairro:

Cidade: São Paulo.

Cep:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

- (x) Pavimentação (x) Rede de coleta Esgoto
(x) Rede de Iluminação Pública () Rede de Gás
(x) Rede de Distribuição de Água (x) TV a Cabo
(x) Rede de Energia

DADOS DA BENFEITORIA

Tipo da Edificação:

Uso da Edificação: Residencial **Área ÚTIL:** 38,00 m²

Padrão Construtivo: Simples

2 DORMÓRIOS

Idade: 5

Vagas: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: Oferta

Valor do Imóvel: R\$ 155.000,00

Imobiliária: Diferente Imóveis

REF: ap 1443

Tel: 11-2385-7633



JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: 03

Data da Pesquisa: 19/01/2021

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço: O mesmo do imóvel avaliando

Nº

Comp:

Bairro:

Cidade: São Paulo.

Cep:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input checked="" type="checkbox"/> Rede de coleta Esgoto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Iluminação Pública | <input type="checkbox"/> Rede de Gás |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Distribuição de Água | <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Energia | |

DADOS DA BENFEITORIA

Tipo da Edificação:

Uso da Edificação: Residencial **Área ÚTIL:** 38,00 m²

Padrão Construtivo: Simples

2 DORMÓRIOS

Idade: 5

Vagas: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: Oferta

Valor do Imóvel: R\$ 170.000,00

Imobiliária: Magno Imóveis

REF: ap 1784

Tel: 11-2943-6568



JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: 04

Data da Pesquisa: 19/01/2021

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço: O mesmo do imóvel avaliando

Nº

Comp:

Bairro:

Cidade: São Paulo.

Cep:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input checked="" type="checkbox"/> Rede de coleta Esgoto |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Iluminação Pública | <input type="checkbox"/> Rede de Gás |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Distribuição de Água | <input checked="" type="checkbox"/> TV a Cabo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Energia | |

DADOS DA BENFEITORIA

Tipo da Edificação:

Uso da Edificação: Residencial **Área ÚTIL:** 38,00 m²

Padrão Construtivo: Simples

2 DORMÓRIOS

Idade: 5

Vagas: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: Oferta

Valor do Imóvel: R\$ 170.000,00

Imobiliária: Magno Imóveis

REF: ap 1820

Tel: 11-2943-6568



JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: 05

Data da Pesquisa: 19/01/2021

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço: O mesmo do imóvel avaliando

Nº

Comp:

Bairro:

Cidade: São Paulo.

Cep:

UF: SP

DADOS DA REGIÃO

- (x) Pavimentação (x) Rede de coleta Esgoto
(x) Rede de Iluminação Pública () Rede de Gás
(x) Rede de Distribuição de Água (x) TV a Cabo
(x) Rede de Energia

DADOS DA BENFEITORIA

Tipo da Edificação:

Uso da Edificação: Residencial **Área ÚTIL:** 38,00 m²

Padrão Construtivo: Simples

2 DORMÓRIOS

Idade: 5

Vagas: 1

DADOS DA TRANSAÇÃO

Natureza: Oferta

Valor do Imóvel: R\$ 173.871,00

Imobiliária: Imóveis Jânio

REF: 2018041051

Tel: 11-3227-5555



AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

V- CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente Laudo de Avaliação, o valor de mercado para o imóvel a seguir descrito corresponde a:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Rua Tibúrcio de Souza, 3.350, distrito de Guaianazes, São Paulo, SP.

R\$ 162.000,00

(Cento e sessenta e dois mil reais).

janeiro/2021



JOHN

AVALIADOR & CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO EM AVALIAÇÕES JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS

VI – ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, o presente **LAUDO**, que se compõe de 29 (Vinte e nove) páginas.

Informo que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “*curriculum vitae*”, carteiras de habilitação (CRECI e CNAI), e certidões (civil e criminal).

São Miguel, 21 de janeiro 2021.

JOHN WILLIAM OUCHANA
Perito Avaliador de Imóveis