

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL  
DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

**Tipo de Petição: Laudo Judicial**

**Processo nº 0048396-25.2017.8.26.0224**

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos (fls. 912) da Ação de Cumprimento de Sentença - Rescisão do Contrato e Devolução do Dinheiro, requerido por **Walter Cano Bizon** em face de **Kartum Comercio Empreendimentos Ltda**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

**LAUDO**

## 1-) Considerações Preliminares

Walter Cano Bizon propôs Ação de Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro em face de Kartum Comércio Empreendimentos Ltda, onde se alega resumidamente na inicial:

- O autor requer que a empresa ré efetue o pagamento do valor devido, referente ao processo nº 0036605-50.2003.8.26.0224, no qual o mesmo solicitou a rescisão do contrato com a empresa ré, além do ressarcimento dos valores pagos, danos morais e materiais.

### Requer:

- A intimação do executado;
- O pagamento do débito, no prazo de 15 dias, sob pena das multas.

## 2-) Histórico Processual

Fls. 01/05: Inicial

Fls. 86: Petição Autor

Fls. 93/103: Petição Ré

Fls. 179/182: Petição Autor

Fls. 191/195: Petição Ré

Fls. 301: Termo de Penhora e Depósito

Fls. 324 e Fls. 815: Avaliações

Fls. 912: Despacho do juízo com nomeação

Fls. 926/927: Petição Perito – Estimativa de Honorários

Fls. 930/932: Matrícula nº 124.190 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos com Penhora

Fls. 940/941: Depósito de Honorários

Fls. 948: Agendamento de Vistoria

### 3-) Objetivo da Perícia

Avaliação do imóvel localizado no Conjunto Residencial Jardim San Remo, Edifício Silvana, bloco C, apartamento nº 124 localizado no 12º andar ou 15º pavimento, na Avenida Monteiro Lobato, nº 828 (atual), antigo nº 874, Bairro Macedo, Guarulhos – SP, perímetro urbano, com a área privativa de 56,91 m, área total de 110,18 m<sup>2</sup>, área ideal de 17,39 m<sup>2</sup> correspondente a fração no terreno de 0,3624%, cabendo ao apartamento 01 (uma) vaga indeterminada e individual na garagem. Inscrição Cadastral nº 112.25.93.0183.03.070 e Matrícula 124.190 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos.

**4-) Vistorias** (realizada em 25/05/2.021 e 03/03/2.022)

#### **4.1-) Localização**

- Conjunto Residencial Jardim San Remo, Edifício Silvana, Avenida Monteiro Lobato, nº 828 (atual), antigo nº 874, Bairro Macedo, Guarulhos – SP.

Existe na rua numeração nova fornecida pela Prefeitura de Guarulhos de acordo com a Lei Municipal 5.833 de 25 de junho de 2.002, regulamentada pelo decreto 22.575 de 15 de abril de 2.004.

Fotos 01 e 02: Identificação do nome da rua e numeração oficial.



Localização do imóvel avaliando - Fonte: Google Maps.



Vista aérea do Conjunto Residencial Jardim San Remo (setas vermelhas) e o Edifício Silvana (seta amarela), onde se encontra o imóvel avaliando. Fonte: Google Earth, 2021.





## 4.2-) Descrição e Características do local

### - Melhoramentos Públicos:

O local possui todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: pavimentação, luz, água, telefone, iluminação pública, esgoto, drenagem pluvial, guias, etc.

É ocupado majoritariamente por comércios e residências padrão médio, dispõe de serviço de transporte coletivo na Avenida Monteiro Lobato.

Foto 03: Vista da Avenida Monteiro Lobato e a localização do Conjunto Residencial Jardim San Remo, onde se encontra o imóvel penhorado a ser avaliado.



Foto 04: Vista pela Avenida Monteiro Lobato da entrada do Conjunto Residencial Jardim San Remo.



Foto 05: Vista lateral pela Avenida Monteiro Lobato do Conjunto Residencial Jardim San Remo e a fachada dos edifícios.





### 4.3-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura



**PREFEITURA DE GUARULHOS  
SECRETARIA DE FINANÇAS**

#### **CERTIDÃO VALOR VENAL**

#### **CERTIDÃO Nº 326606/2021**

**Certidão emitida em Guarulhos, 09 de Junho de 2021 às 11:27:03.**

A Secretaria de Finanças da Prefeitura de Guarulhos, na forma da lei, certifica que o imóvel cadastrado em nome de KARTUN COMERCIO E EMPR LTDA, tendo como compromissário NÃO HÁ, referente a um terreno localizado na AVENIDA MONTEIRO LOBATO, Lote: NÃO HÁ, Quadra: NÃO HÁ Complemento 12A AP124, Bairro/Loteamento MACEDO ED SILVANA sob o nº 828 antigo 874, com área de 4.799,90 m<sup>2</sup> (quatro mil setecentos e noventa e nove metros quadrados e noventa decímetros quadrados), e fração ideal de 0,36 % e a um prédio do tipo de edificação 22 - Cond. V. C/E Resid. Simples, e utilizado para fins Residencial, com área construída de 110,10 m<sup>2</sup> (cento e dez metros quadrados e dez decímetros quadrados), inscrito no Cadastro Imobiliário sob o nº 112.25.93.0183.03.070, possui valor venal territorial, referente ao exercício de 2021 (DOIS MIL E VINTE E UM), com o valor venal de R\$ 6.664,44 (SEIS MIL E SEISCENTOS E SESSENTA E QUATRO REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS) possui valor venal predial, referente ao exercício de 2021 (DOIS MIL E VINTE E UM), com o valor venal de R\$ 85.194,53 (OITENTA E CINCO MIL E CENTO E NOVENTA E QUATRO REAIS E CINQUENTA E TRES CENTAVOS), totalizando, para o imóvel, o valor venal de R\$ 91.858,97 (NOVENTA E UM MIL E OITOCENTOS E CINQUENTA E OITO REAIS E NOVENTA E SETE CENTAVOS).

**Inscrição Cadastral:** 112.25.93.0183.03.070

**Proprietário:** Kartun Comércio e Empreendimentos LTDA

**Compromissário:** Não Há

**Localização:** Avenida Monteiro Lobato, nº 828, antigo nº 874, complemento 12<sup>a</sup> AP124

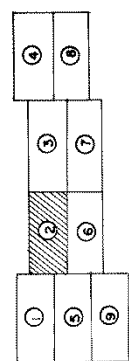
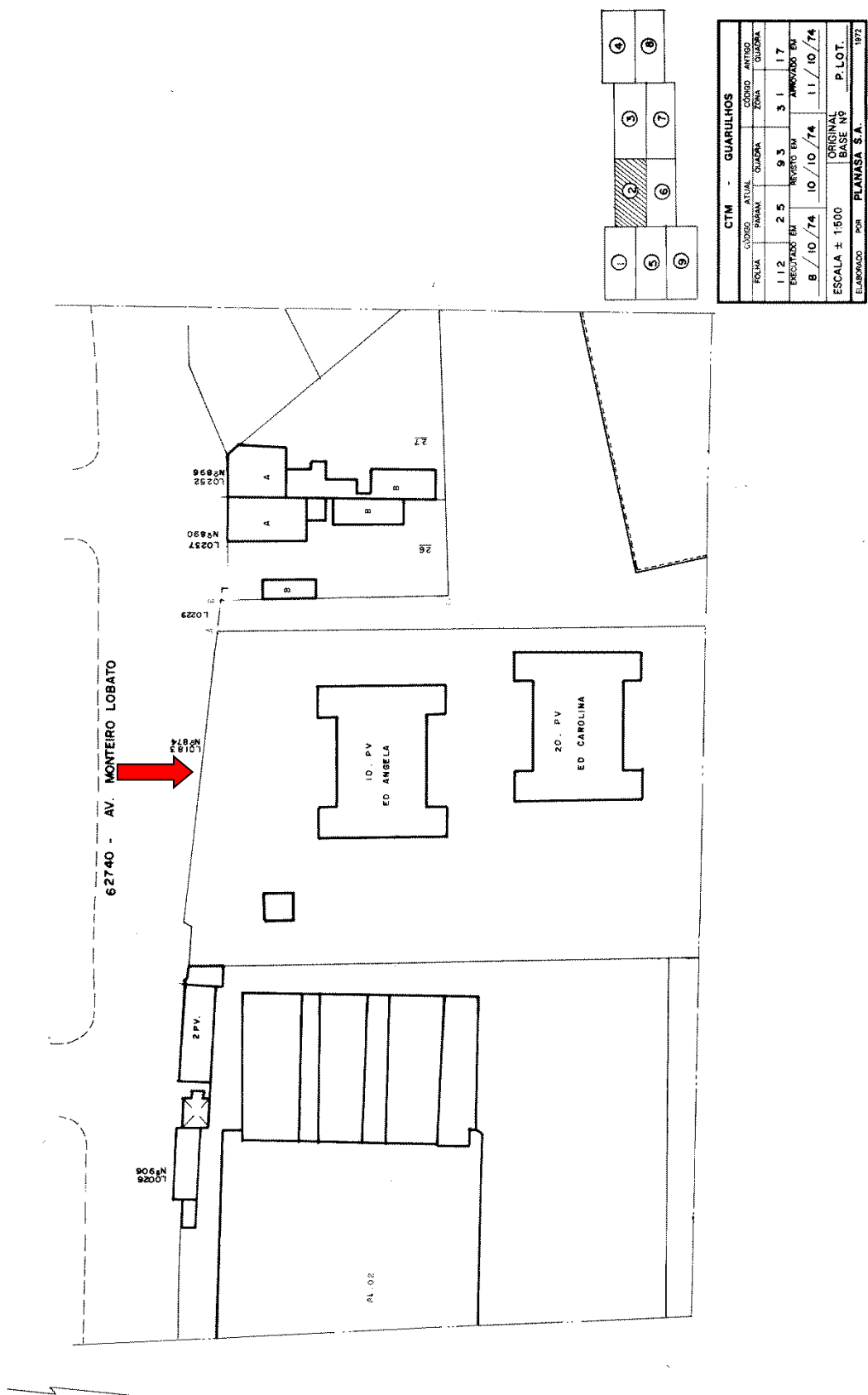
**Bairro / Loteamento:** Macedo / Edifício Silvana

**Área do terreno:** 4.799,90 m<sup>2</sup>

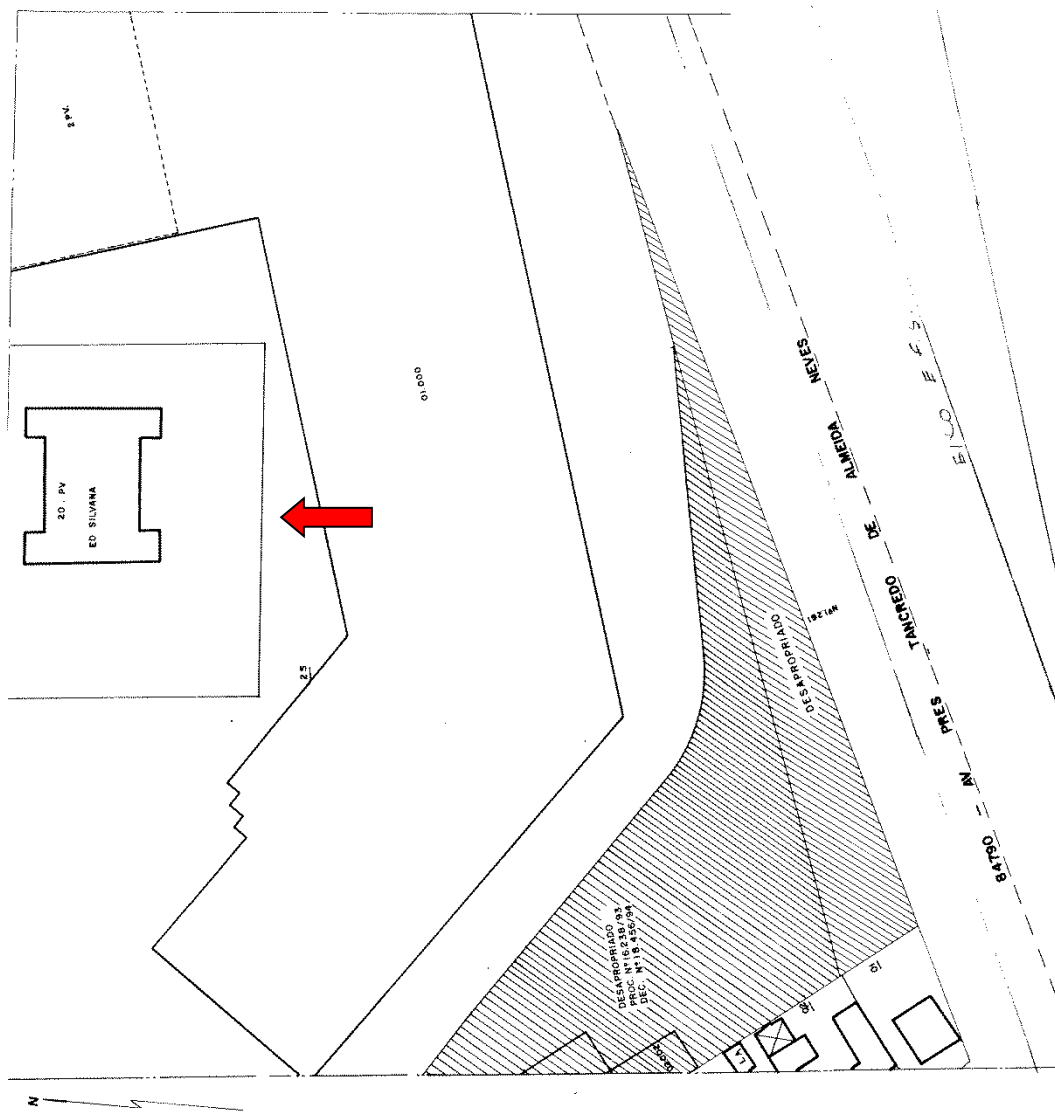
**Área construída:** 110,10 m<sup>2</sup>

**Utilização:** Residencial

# Planta Quadra e a localização do Conjunto Residencial Jardim San Remo



CTM - GUARULHOS			
FORMA	QUADRA	ANTIGO	QUADRA
1.12	2.5	9.3	3.1
ESCRITÓRIOS BU	ARVIZO BU	ARVIZO BU	ARVIZO BU
B / 10 / 74	10 / 10 / 74	11 / 10 / 74	
ESCALA ± 1:500	ORIGINAL	BASE Nº	P. LOT.
ELABORADO POR	PLANASA S.A.		1072



1	2	3	4
5	6	7	8

CTM - GUARULHOS			
DATA	CONT.	ATUAL.	PROJ.
FECHA	NUMERO	USUARIA	SOBRO F. USUARIA
11/2	25	93	31
8/10/74	10/10/74	11/10/74	17
ESCALA ± 1:1000		ORIGINAL	P.L.O.T.
ELABORADO POR PLANASA S.A.		1972	

#### **4.4-) Dados do imóvel avaliando junto ao Registro de Imóveis**

*“A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N.124, localizada no 12º andar ou 15º pavimento, do Edifício Silvana, bloco C, parte integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM SAN REMO, com entrada pelo n.874 da Avenida Monteiro Lobato, bairro do Bom Jesus, Chácara das Palmeiras, que assim se descreve: possui a área privativa de 56,91m<sup>2</sup>, uma área comum do edifício de 16,40m<sup>2</sup>, uma área comum de estacionamento de 22,91m<sup>2</sup>, uma área comum de lazer e paisagismo de 13,96m<sup>2</sup>, perfazendo a área bruta de 110,18m<sup>2</sup>, possuindo uma área ideal de 17,39m<sup>2</sup>, a qual corresponde a uma fração no terreno de condomínio de 0,3624% e uma cota de participação nas despesas específicas do condomínio de 1,26024%, cabendo o direito de uma vaga no estacionamento, em lugar indeterminado, sujeito a atuação do manobrista.”, conforme Matrícula nº 124.190 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos (fls. 930/932 dos autos).*



#### 4.5-) Descrição do Condomínio

##### - Edifício:

O Conjunto Residencial Jardim San Remo é composto por 03 (três) edifícios: sendo Bloco A (Ed. Ângela) com 10 andares tipo, o Bloco B (Ed. Carolina), com 20 andares tipo e Bloco C (Ed. Silvana), onde se encontra o imóvel avaliando, com 20 andares tipo.

Cada edifício é composto de 6 (seis) apartamentos por andar, sendo 2 (dois) apartamentos de 1 (um) dormitório e 4 (quatro) apartamentos de 2 (dois) dormitórios, dando um total de 300 (trezentos) apartamentos. Com 2 (dois) elevadores por bloco e garagem nos subsolos. O condomínio tem idade aparente de **aproximadamente 37 anos**.

Construção em alvenaria com fachada em textura, pintura látex externamente e caixilhos em alumínio.

O condomínio é dotado de: piscina, quadra poliesportiva, playground, academia, portão automático, interfone e portaria 24h.

##### - Topografia:

A topografia do terreno é plana, com formato regular e encontra-se no meio da quadra.

Foto 06: Entrada de pedestres do Conjunto Residencial Jardim San Remo.

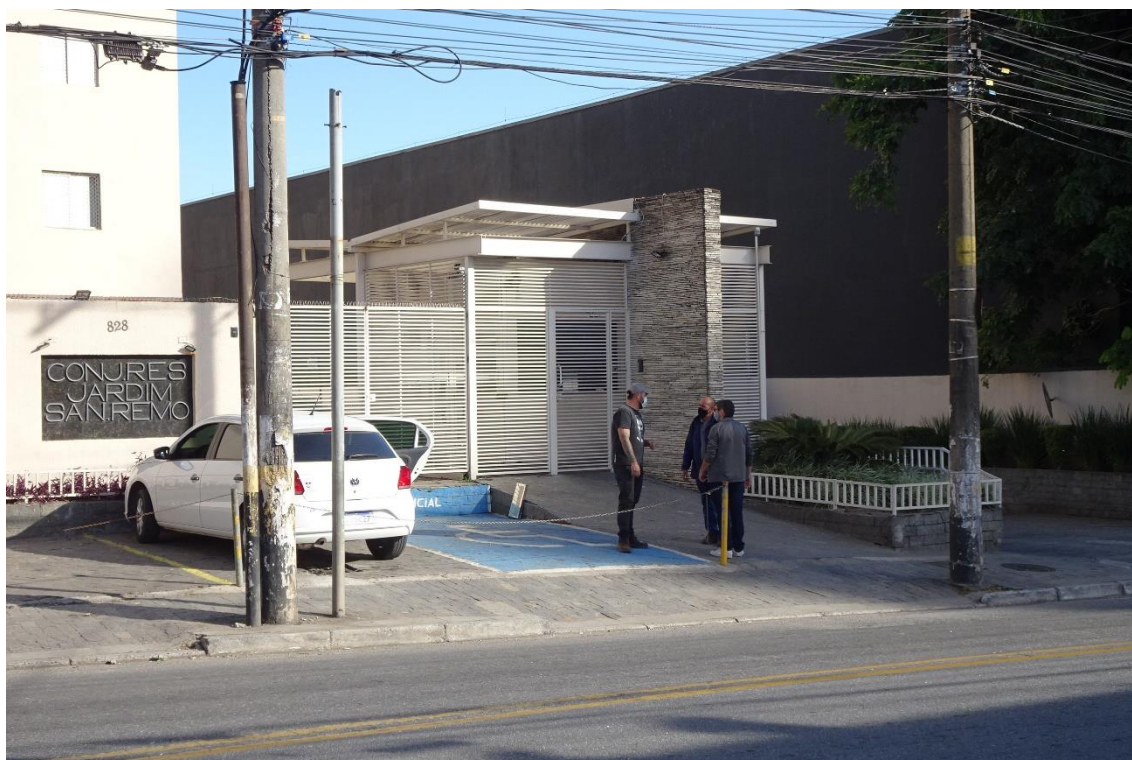


Foto 07: Vista da fachada do Edifício Ângela, Bloco A.



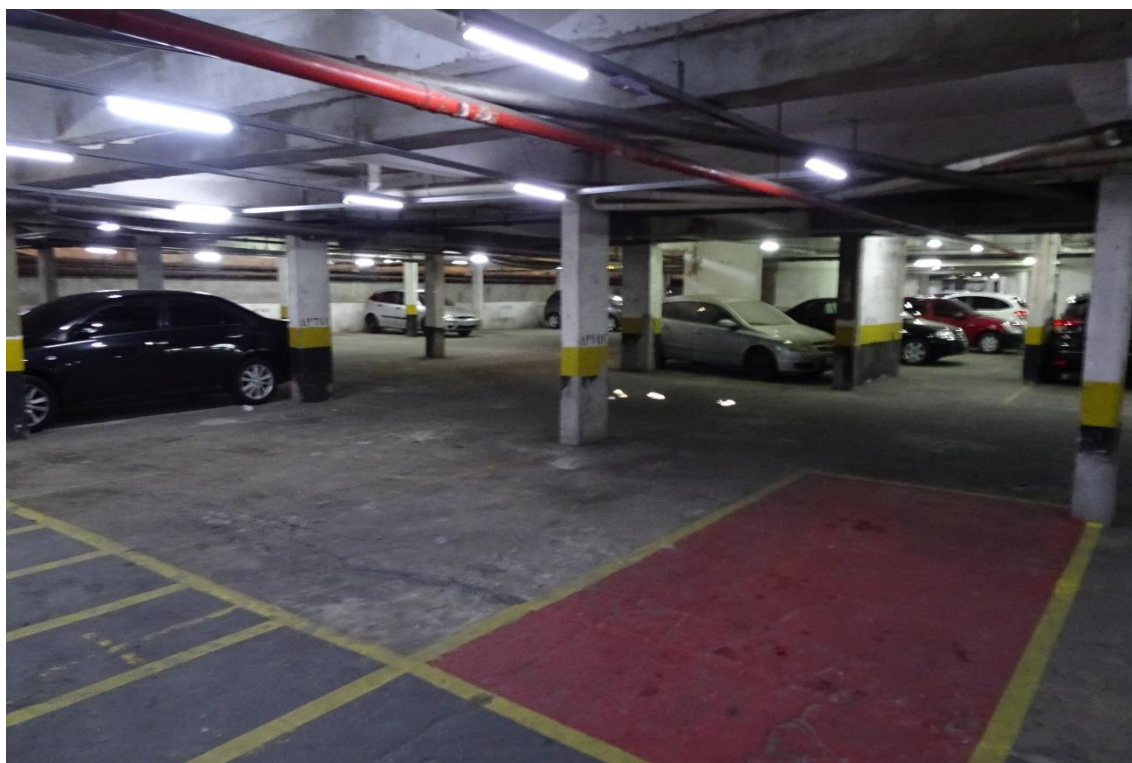
Foto 08: Vista da fachada do Edifício Carolina, Bloco B.



Foto 09: Vista da fachada do Edifício Silvana, Bloco C.



Foto 10: Garagem do subsolo do Conjunto Residencial Jardim San Remo.





#### 4.6-) Dados do imóvel avaliando

O apartamento nº 124, localizado no 12º andar do Edifício Silvana, parte integrante do Conjunto Residencial Jardim San Remo, situado na Avenida Monteiro Lobato, nº 828 (atual), antigo nº 874, Bairro Macedo, Guarulhos é composto por:

- 2 (dois) dormitórios, sala, banheiro, cozinha e lavanderia;
- Área útil: 56,91 m<sup>2</sup>
- Área comum: 16,40 m<sup>2</sup>
- Área da garagem: 22,91 m<sup>2</sup>
- Área de lazer: 13,96 m<sup>2</sup>
- Área construída total: 110,18 m<sup>2</sup>
- Fração ideal do terreno: 0,3624 %
- 1 (uma) vaga de garagem indeterminada vinculada ao apartamento;
- Matrícula 124.190 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos.

#### **Fotos internas da unidade, vistoria em 03/03/2.022 às 12:30 hs.**

Chave disponibilizada pela administradora e corredor interno da unidade.



Piso da área seca com forração (carpete) em péssimo estado de conservação.



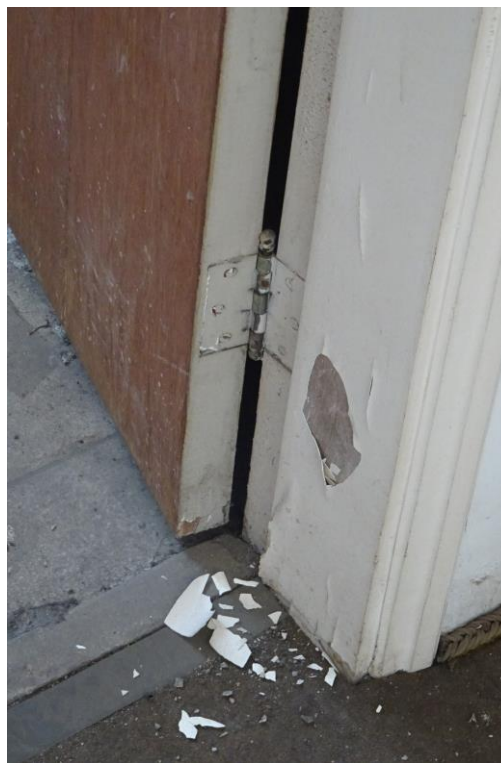
Revestimento abaixo da janela danificado devido á infiltração de água pelo caixilho.



Outro dormitório com situação semelhante.



Estado da forração do piso e batentes de madeira.

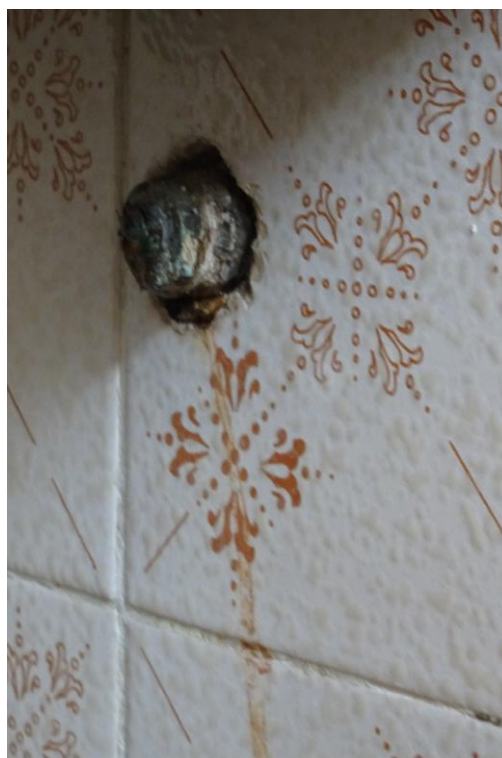




Banheiro com piso em cacos de mármore, infiltração da unidade de cima junto ao box do chuveiro.



Lavatório com infiltração no ponto de água, tubulação original em ferro galvanizada e não PVC. Detalhe ao lado, ferrugem na tubulação.





Cozinha, piso em caco de mármore, pia em granito e sem torneira.



Quadro de luz desatualizado e detalhe do piso apontado na imagem acima.



Área de serviço em péssimo estado.



Banheiro de empregada em péssimo estado.



Porta da unidade trancada após a vistoria. Chave da unidade se encontra na sala de administração que fica no próprio condomínio.



Constatado que a unidade se encontra desocupada, sem sinal de ter sido habitada em algum momento, sem qualquer tipo de manutenção ao longo do tempo, estando em péssimo estado de conservação, principalmente quanto a forração do piso, revestimentos de paredes nos dormitórios, instalações hidráulicas e elétrica, pintura, etc.

Junto à área de serviço foi colocado tela para evitar entrada de pombos, possivelmente pelo condomínio.

Este signatário foi acompanhado na vistoria por Rosana (zeladora) e representantes do autor, Otávio e Ana.

**Avaliação atendendo à ABNT NBR 14653-2, Avaliação de Bens de Imóveis Urbanos.**

## 5-) Avaliação

### 5.1-) Metodologia utilizada

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR-14.653-2: 2011 e “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do estudo “Índice – Unidades Padronizadas – Ibape/SP – Atualização 2.019”.

O método mais recomendado para avaliação de apartamentos, conforme orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) é o “Método Comparativo”, que leva em conta imóveis semelhantes existentes no mercado, fazendo a homogeneização conforme suas características de localização, padrões construtivos, estados de conservação, transposição, etc.

Para a coleta dos dados de mercado visando a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes, valores ofertados para venda de imóveis residenciais, na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos **05 (cinco)** elementos comparativos e fizeram-se os cálculos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.



Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando. Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

**Fator Oferta:** Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de imóveis já comercializado não haverá o referido desconto.

**Fator atualização:** Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

**Fator padrão construtivo:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Índice – Unidades Padronizadas – Ibape/SP – Atualização 2.019”.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.1.3. – Apartamento Padrão Médio – Índice Mínimo (com elevador)”, adotando-se o valor unitário igual a 4,568.

**Fator depreciação:** Através do fator de obsolescência, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda, através da seguinte expressão:

$FOC = R + ((K) \times (1-R))$ , onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

## 5.2-) Pesquisa de Valores

### Dados da amostra:

#### Elemento Comparativo nº 1



Conjunto Residencial Jardim San Remo

Endereço: Avenida Monteiro Lobato, nº 828 (atual), Macedo

Valor de venda: R\$ 265.000,00

Ofertante: Angará Imóveis – Tel. (11) 95833-5833 – Cód. da Oferta: AP0023

Área útil: 57 m<sup>2</sup>      Vaga de garagem: 1      Fator oferta: 0,90

Com elevador

Estado de Conservação: “F” – Necessitando de reparos simples a importantes

Padrão Construtivo: 4,568

## Elemento Comparativo nº 2



Conjunto Residencial Jardim San Remo

Endereço: Avenida Monteiro Lobato, nº 828 (atual), Macedo

Valor de venda: R\$ 265.000,00

Ofertante: Aliança Imóveis – Tel. (11) 2442-3101 – Cód. da Oferta: AI17003

Área útil: 53 m<sup>2</sup>      Vaga de garagem: 1      Fator oferta: 0,90

Com elevador

Estado de Conservação: “D” – Entre regular e necessitando de reparos simples

Padrão Construtivo: 4,568



### Elemento Comparativo nº 3



Conjunto Residencial Jardim San Remo

Endereço: Avenida Monteiro Lobato, nº 828 (atual), Macedo

Valor de venda: R\$ 260.000,00

Ofertante: C4 Brokers Imóveis – Tel. (11) 4803-2002 – Cód. da Oferta: AP3041

Área útil: 55 m<sup>2</sup>      Vaga de garagem: 1      Fator oferta: 0,90

Com elevador

Estado de Conservação: “E” – Necessitando de reparos simples

Padrão Construtivo: 4,568



## Elemento Comparativo nº 4



Conjunto Residencial Jardim San Remo

Endereço: Avenida Monteiro Lobato, nº 828 (atual), Macedo

Valor de venda: R\$ 265.000,00

Ofertante: Aliança Imóveis – Tel. (11) 2442-3101 – Cód. da Oferta: AI6200

Área útil: 53 m<sup>2</sup>      Vaga de garagem: 1      Fator oferta: 0,90

Com elevador

Estado de Conservação: “D” – Entre regular e necessitando de reparos simples

Padrão Construtivo: 4,568

## Elemento Comparativo nº 5



Conjunto Residencial Jardim San Remo

Endereço: Avenida Monteiro Lobato, nº 828 (atual), Macedo

Valor de venda: R\$ 230.000,00

Ofertante: Aliança Imóveis – Tel. (11) 2442-3101 – Cód. da Oferta: AI11057

Área útil: 48 m<sup>2</sup>      Vaga de garagem: 1      Fator oferta: 0,90

Com elevador

Estado de Conservação: “D” – Entre regular e necessitando de reparos simples

Padrão Construtivo: 4,568

## Homogeneização

### Fator Obsolescência e Conservação da unidade 124:

No laudo de avaliação apresentado por este subscritor nas fls. 956/988 através de vistoria indireta foi adotado como estado de conservação do imóvel a referência “F” da publicação do IBAPE-SP nas fls. 985, representada novamente abaixo.

Elemento	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação
	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%w	Ka	Estado	Ec	K	Foc
Avaliando	1.1.3 Padrão Médio	4,568	57,00	60,00	20%	37,00	61,7%	0,502	<b>F</b>	33,20%	0,335	0,4680
1	1.1.3 Padrão Médio	4,568	57,00	60,00	20%	37,00	61,7%	0,502	F	33,20%	0,335	0,4680
2	1.1.3 Padrão Médio	4,568	53,00	60,00	20%	37,00	61,7%	0,502	D	8,09%	0,461	0,5688
3	1.1.3 Padrão Médio	4,568	55,00	60,00	20%	37,00	61,7%	0,502	E	18,10%	0,411	0,5286
4	1.1.3 Padrão Médio	4,568	53,00	60,00	20%	37,00	61,7%	0,502	D	8,09%	0,461	0,5688
5	1.1.3 Padrão Médio	4,568	48,00	60,00	20%	37,00	61,7%	0,502	D	8,09%	0,461	0,5688

Após a vistoria da unidade, constatado que o real estado de conservação se enquadra em **“G” (necessitando de reparos importantes)** e não em **“F”**, portanto será feita em seguida a adequação do valor do imóvel avaliando.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitadas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria.



**Depreciação pela idade e estado de conservação do avaliando:**

**FOC = R + ((K) x (1-R)), onde:**

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

**FOC = 0,2 + ((K) x (1-R)), onde:**

Idade em porcentagem de vida referencial: 37anos/60 = 62%

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	<b>0,2360</b>	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

**FOC = 0,2 + ((0,236) x (1-0,2)) = 0,389**



**Tabela atualizada de homogeneização para determinação do valor unitário do imóvel avaliando, após a vistoria interna da unidade.**

Homogeneização dos valores									
Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Área	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	2				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)
					Fator Obsolescência - Fo				
					FOC	Fator Obsolescência	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	
#	V0	Ff	A	Vo	Foc	Fo	ΔV2	Vu2	Vu
<b>Avaliando</b>					<b>0,39</b>				
1	265.000,00	0,9	57,00	4.184,21	0,47	0,8333	-697,49	3.486,72	<b>3.486,72</b>
2	265.000,00	0,9	53,00	4.500,00	0,57	0,6857	-1.414,36	3.085,64	<b>3.085,64</b>
3	260.000,00	0,9	55,00	4.254,55	0,53	0,7378	-1.115,56	3.138,99	<b>3.138,99</b>
4	265.000,00	0,9	53,00	4.500,00	0,57	0,6857	-1.414,36	3.085,64	<b>3.085,64</b>
5	230.000,00	0,9	48,00	4.312,50	0,57	0,6857	-1.355,43	2.957,07	<b>2.957,07</b>
<b>Média</b>				<b>4.350,25</b>				<b>3.150,81</b>	<b>3.150,81</b>
								Limite Sup.	4.096,06
								Limite Inf.	2.205,57
DP				164,54				193,29	193,29
CV				3,78%				6,13%	6,13%

### Valor do imóvel avaliando

Todos os elementos se encontram dentro dos limites prescritos, não ficando nenhuma amostra fora do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor do imóvel:

**Valor por m²: R\$ 3.150,81**

**Área Útil do Imóvel: 56,91 m²**

**Valor do Imóvel = Área Útil do Imóvel x Valor Unitário Homogeneizado**

**Valor do Imóvel = 56,91 m² x 3.150,81 R\$ / m² = R\$ 179.312,59**

**Arredondando teremos: R\$ 180.000,00**

(cento e oitenta mil reais – data base junho de 2.021)

## 6-) Conclusão

Avaliação do imóvel localizado no Conjunto Residencial Jardim San Remo, Edifício Silvana, bloco C, apartamento nº 124 localizado no 12º andar ou 15º pavimento, na Avenida Monteiro Lobato, nº 828 (atual), antigo nº 874, Bairro Macedo, Guarulhos – SP, perímetro urbano, com a área privativa de 56,91 m, área total de 110,18 m<sup>2</sup>, área ideal de 17,39 m<sup>2</sup> correspondente a fração no terreno de 0,3624%, cabendo ao apartamento 01 (uma) vaga indeterminada e individual na garagem. Inscrição Cadastral nº 112.25.93.0183.03.070 e Matrícula 124.190 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos.

### Valor do imóvel:

**R\$ 180.000,00**

(cento e oitenta mil reais – data base junho de 2.021)

## 7-) Encerramento

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 35 (trinta e cinco) folhas digitadas.

Guarulhos, 15 de março de 2.022.

### **Caio Luiz Avancine**

Engenheiro Civil – CREA 0601037630  
Membro Titular do IBAPE / SP – N° 1.357  
Certificação Profissional de Avaliação junto ao IBAPE NACIONAL



Perito Judicial

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL  
DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

**Nº de folhas: 06 (seis)**

**Tipo de Petição: Esclarecimentos**

**Nº do Processo: 0048396-25.2017.8.26.0224**

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil,  
Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da ação em referência,  
requerida por **Walter Cano Bizon** em face de **Kartum Comércio  
Empreendimentos Ltda** vem respeitosamente à presença de V. Exa.,  
manifestar-se quanto ao despacho da fls. 1128

**ESCLARECIMENTOS**



## **1-) Breve Histórico do Andamento Processual**

Fls. 956: Apresentação do Laudo Judicial e protocolado em 11/06/2021.

Fls. 1010: Apresentação dos Esclarecimentos e protocolada em 16/09/2021.

Fls. 1035: Novo agendamento de vistoria e protocolada em 18/02/2022.

Fls. 1043: Apresentação do Laudo Judicial e protocolado em 15/03/2022.

Fls. 1081: Manifestação da Kartum Comércio Empreendimentos Ltda e protocolado em 14/04/2022.

Fls. 1083: Manifestação do Autor e protocolado em 20/04/2022.

Fls. 1128: *Intime-se o perito para esclarecimentos, em dez dias.*

### **1.1- Objetivo da Perícia:**

O objetivo do presente laudo é avaliar o imóvel localizado no Conjunto Residencial Jardim San Remo, Edifício Silvana, bloco C, apartamento nº 124 localizado no 12º andar ou 15º pavimento, na Avenida Monteiro Lobato, nº 828 (atual), antigo nº 874, Bairro Macedo, Guarulhos – SP, Inscrição Cadastral nº 112.25.93.0183.03.070 e Matrícula nº 124.190 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos

## **2-) ESCLARECIMENTOS:**

### **2.1-) Quanto às Fls. 1081/1082: Manifestação da Kartum Comércio Empreendimentos Ltda, onde se alega resumidamente:**

Requer-se os esclarecimentos do expert em relação aos pontos controvertidos expostos, bem como que seja feita retificação do valor apurado, considerando apenas, uma única vez, o fator de obsolescência e conservação.

### **2.2-) Quanto às Fls. 1083/1090: Manifestação do Autor, onde se alega resumidamente:**

Requer-se que caso opte por manter o método de pesquisa comparativa, que compare o imóvel com outros similares a seu estado de conservação, existindo outros apartamentos completamente inabitados no mesmo condomínio, devendo ser apontado o quanto vale o Imóvel em comparação a outros similares de categoria “G” no mercado imobiliário daquela região. Sobre a atribuição do IBAPE-SP, requer-se esclarecimentos do d. Perito de quais seriam, em exatidão, estes importantes reparos necessários e devendo constar expressamente no laudo:

- (i) quais seriam estes reparos importantes (estruturais, elétricos e hidráulicos);
- (ii) qual seria o valor desses reparos, apontando estimativas e orçamentos, e, ainda;
- (iii) com base em sua experiência e conhecimento, em quanto tempo tais reparos ficariam prontos, viabilizando o usufruto do imóvel.

Assim, faz-se imprescindível que se esclareça as solicitações acima apontadas:

Resposta:

**2.1-)** Para o emprego do Fator Obsolescimento e Conservação no Método Comparativo, é levado em consideração o estado de conservação dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, conforme item 3.2.7 do Estudo “Índice – Unidades Padronizadas – SP – Atualização 2.019” do IBAPE/SP: “*O estado de conservação deve ser fixado em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Deve sopesar os custos para recuperação total da edificação.*” e, este mesmo fator é aplicado somente uma vez, conforme demonstrativo de cálculo apresentado no laudo, nas fls. 1075.

fls. 1075

**Tabela atualizada de homogeneização para determinação do valor unitário do imóvel avaliando, após a vistoria interna da unidade.**

Homogeneização dos valores									
Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Área	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Obsolescimento - Fo				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)
					FOC	Fator Obsolescimento	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	
#	V0	Ff	A	V0	Foc	Fo	ΔV2	Vu2	Vu
<b>Avaliando</b>					<b>0,39</b>				
1	265.000,00	0,9	57,00	4.184,21	0,47	0,8338	-697,48	3.486,72	3.486,72
2	265.000,00	0,9	53,00	4.500,00	0,57	0,6857	-1.414,36	3.085,64	3.085,64
3	260.000,00	0,9	55,00	4.254,55	0,53	0,7378	-1.115,56	3.138,99	3.138,99
4	265.000,00	0,9	53,00	4.500,00	0,57	0,6857	-1.414,36	3.085,64	3.085,64
5	230.000,00	0,9	48,00	4.312,50	0,57	0,6857	-1.355,43	2.957,07	2.957,07
<b>Média</b>				<b>4.350,25</b>				<b>3.150,81</b>	<b>3.150,81</b>
								Limite Sup.	4.096,06
								Limite Inf.	2.205,57
DP				164,54				193,29	193,29
CV				3,78%				6,13%	6,13%

**2.2-)** A aplicação do Fator Obsolescência e Conservação serve para depreciar ou não a benfeitoria em relação aos elementos comparativos, exatamente por não ser possível encontrar elementos no mercado de total semelhança ao imóvel avaliando.

Segue abaixo o detalhamento do **“Estado de Conservação: G - Necessitando de Reparos Importantes”**, lembrando que os itens deste estudo são utilizados como referência.

G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
---	-------------------------------------	-------	--

São diversos reparos a serem feitos no imóvel avaliando, conforme apresentado nas fotos do laudo, nas fls. 1059/1065 dos autos. Porém, não compete ao escopo do presente trabalho identificar, quantificar, estimar e orçar o valor dos mesmos, o presente trabalho visa avaliar o valor de venda do imóvel, valor este que já foi apresentado.

Esta metodologia é amplamente utilizada no meio de avaliações e se encontra amparada por normas técnicas vigentes referente ao tema.



### **3-) ENCERRAMENTO:**

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 06 (seis) folhas assinadas digitalmente.

Guarulhos, 04 de julho de 2022.

**Caio Luiz Avancine**

Engenheiro Civil – CREA/SP 0601037630

Membro Titular do IBAPE / SP – Nº 1.357

Perito Judicial

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL  
DO FORO DA COMARCA DE GUARULHOS - SP**

**Tipo de Petição: Esclarecimentos**

**Nº do Processo: 0048396-25.2017.8.26.0224**

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil,  
Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da ação em referência,  
requerida por **Walter Cano Bizon** em face de **Kartum Comércio  
Empreendimentos Ltda** vem respeitosamente à presença de V. Exa.,  
manifestar-se quanto ao despacho da fls. 1146.

**ESCLARECIMENTOS**

## **1-) Breve Histórico do Andamento Processual**

Fls. 956: Apresentação do Laudo Judicial.

Fls. 1010: Apresentação dos Esclarecimentos.

Fls. 1035: Novo agendamento de vistoria.

### **Fls. 1043/1077: Apresentação do Laudo Judicial.**

Fls. 1081: Manifestação da Kartum Comércio Empreendimentos Ltda.

Fls. 1083: Manifestação do Autor.

Fls. 1128: *Intime-se o perito para esclarecimentos.*

Fls. 1132/1137: Esclarecimentos do Perito

Fls. 1142: Manifestação do Autor.

Fls. 1143/1145: Manifestação da Kartum Comércio Empreendimentos Ltda

Fls. 1146: *Tornem ao perito para esclarecimentos.*

## 2-) Esclarecimentos:

### 2.1-) Quanto às Fls. 1142: Manifestação da Kartum Comércio Empreendimentos Ltda, onde se alega resumidamente:

Reitera os termos da manifestação ao laudo pericial de fls. 1081/1082, duplicidade da utilização do fator obsolescimento.

#### Comentário:

Este mesmo questionamento fora feito nas fls. 1081/1082, estando a resposta nas fls. 1135, esclarecimentos do perito.

Segue novamente a explicação mais detalhada sobre a planilha apresentada no laudo nas fls. 1075:

**Tabela atualizada de homogeneização para determinação do valor unitário do imóvel avaliando, após a vistoria interna da unidade.**

Homogeneização dos valores									
Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Área	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Obsolescimento - F <sub>o</sub>				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)
					FOC	Fator Obsolescimento	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	
#	V <sub>0</sub>	F <sub>f</sub>	A	V <sub>o</sub>	F <sub>oc</sub>	F <sub>o</sub>	ΔV <sub>2</sub>	Vu <sub>2</sub>	Vu
<b>Avaliando</b>					<b>0,39</b>				
1	265.000,00	0,9	57,00	4.184,21	0,47	0,8335	-697,49	3.485,72	3.485,72
2	265.000,00	0,9	53,00	4.500,00	0,57	0,6857	-1.414,36	3.085,64	3.085,64
3	260.000,00	0,9	55,00	4.254,55	0,53	0,7378	-1.115,56	3.138,99	3.138,99
4	265.000,00	0,9	53,00	4.500,00	0,57	0,6857	-1.414,36	3.085,64	3.085,64
5	230.000,00	0,9	48,00	4.312,50	0,57	0,6857	-1.355,43	2.957,07	2.957,07
<b>Média</b>				<b>4.350,25</b>				<b>3.150,81</b>	<b>3.150,81</b>
								Limite Sup.	4.096,06
								Limite inf.	2.205,57
DP				164,54				193,29	193,29
CV				3,78%				6,13%	6,13%

nal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 15/03/2022 às 12:31, sob o número WGRU2270 documento do, informe o processo 0048396-25.2017.8.26.0224 e código 9066B15.



A depreciação referente ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc) apenas do imóvel avaliando se encontra nas fls 1074, baseado em estudos que constam na Norma de Avaliações do Ibape-SP, levando em conta a idade e o estado de conservação desta unidade, chegando a um fator **0,389**.

**FOC** = R + ((K) x (1-R)), onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

**FOC** = 0,2 + ((K) x (1-R)), onde:

Idade em porcentagem de vida referencial: 37anos/60 = 62%

**Favor reportar-se à tabela de fls. 1074**

**FOC** = 0,2 + ((0,236) x (1-0,2)) = **0,389**

A depreciação de cada elemento amostral e a respectiva depreciação entre o avaliando e cada elemento amostral está destacado na planilha da folha anterior e reproduzido aqui novamente:

2			
Fator Obsolescimento - Fo			
FOC	Fator Obsolescimento	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
Foc	Fo	ΔV2	Vu2
0,39			
0,47	0,8333	-697,49	3.485,72
0,57	0,6857	-1.414,36	3.085,64
0,53	0,7378	-1.115,56	3.138,99
0,57	0,6857	-1.414,56	3.085,64
0,57	0,6857	-1.355,43	2.957,07

Foc dos elementos amostrais

Fator entre Foc de cada elemento amostral e o avaliando

- Elemento 1:

Foc de 0,47 relação entre elemento 1 e avaliando:  $0,39/0,47 = \mathbf{0,8333}$

Sendo o resultado menor que um, quer dizer que o avaliando quando comparado apenas com este elemento, precisa sofrer depreciação de  $(1 - 0,8333)$ , ou seja 16,7%

- Elemento 2:

Foc de 0,57 relação entre elemento 2 e avaliando:  $0,39/0,57 = \mathbf{0,6857}$

Sendo o resultado menor que um, quer dizer que o avaliando quando comparado apenas com este elemento, precisa sofrer depreciação de  $(1 - 0,6857)$ , ou seja 31,4%

- Elemento 3:

Foc de 0,53 relação entre elemento 3 e avaliando:  $0,39/0,53 = \mathbf{0,7378}$

Sendo o resultado menor que um, quer dizer que o avaliando quando comparado apenas com este elemento, precisa sofrer depreciação de  $(1 - 0,7378)$ , ou seja 26,22%

- Elemento 4:

Foc de 0,57 relação entre elemento 4 e avaliando:  $0,39/0,57 = \mathbf{0,6857}$

Sendo o resultado menor que um, quer dizer que o avaliando quando comparado apenas com este elemento, precisa sofrer depreciação de  $(1 - 0,6857)$ , ou seja 31,4%

- Elemento 5:

Foc de 0,57 relação entre elemento 5 e avaliando:  $0,39/0,57 = \mathbf{0,6857}$

Sendo o resultado menor que um, quer dizer que o avaliando quando comparado apenas com este elemento, precisa sofrer depreciação de  $(1 - 0,6857)$ , ou seja 31,4%

Portanto, na planilha de fls. 1075 foi considerado o Fator obsolescência (Fo) para cada elemento amostral e também em relação ao avaliando, resultando para cada elemento um valor unitário homogeneizado.

Após este procedimento verifica-se se há algum valor unitário homogeneizado de elemento discrepante, no presente caso não houve, chegando-se então à média dos valores unitários de venda dos elementos amostrais, **sempre relacionado ao avaliando.**

Por fim, para se chegar na avaliação do avaliando, basta multiplicar a área útil da unidade pela média homogeneizada da planilha, como realizado nas fls. 1075 e mostrado novamente a seguir, portanto, não há duplicidade na aplicação do fator obsolescência e estado de conservação.

### **Valor do imóvel avaliando**

Todos os elementos se encontram dentro dos limites prescritos, não ficando nenhuma amostra fora do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor do imóvel:

**Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 3.150,81**

**Área Útil do Imóvel: 56,91 m<sup>2</sup>**

**Valor do Imóvel = Área Útil do Imóvel x Valor Unitário Homogeneizado**

**Valor do Imóvel = 56,91 m<sup>2</sup> x 3.150,81 R\$ / m<sup>2</sup> = R\$ 179.312,59**

**Arredondando teremos: R\$ 180.000,00**

(cento e oitenta mil reais – data base junho de 2.021)

**2.2-) Quanto às Fls. 1143/1145: Manifestação do Autor, onde se alega resumidamente:**

- não comparou o avaliando com imóveis da mesma categoria
- será necessário reformar o imóvel
- valor encontrado está incorreto

**Comentário:**

Todos os 5 (cinco) elementos amostrais utilizados na avaliação estão localizados no mesmo condomínio, portanto, tratando-se de elementos semelhantes, vide fls. 3/6 destes esclarecimentos, atendendo desta forma às exigências das normas técnicas de avaliações vigentes.

Quando do primeiro “esclarecimentos”, fls. 1132/1137, particularmente nas fls. 1136, foi apresentada as características da classificação “G” da unidade avalianda, que torno a apresentar:

G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
---	-------------------------------------	-------	--

Vejam que as descrições da reforma ou reparos se enquadram de acordo com a unidade avaliando, ou seja:

- pintura geral
- regularização de alvenaria
- reparos em trincas e fissuras
- instalações elétricas e hidráulicas restauradas
- substituição de revestimentos de piso e paredes
- impermeabilizações necessárias



As partes não apresentaram nenhum material técnico que pudesse dar subsídio às contestações abordadas.

### **3-) Conclusão:**

Em vista das análises e conclusões apresentadas nestes esclarecimentos, o perito ratifica a conclusão de seu laudo judicial apresentado às fls. 1043/1077.

### **4-) Encerramento:**

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 08 (oito) folhas assinadas digitalmente.

Guarulhos, 04 de novembro de 2022.

**Caio Luiz Avancine**

Engenheiro Civil – CREA/SP 0601037630  
Membro Titular do IBAPE / SP – N° 1.357  
Perito Judicial



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE GUARULHOS

FORO DE GUARULHOS

4ª VARA CÍVEL

Rua dos Crisantemos, 29, 13º andar, Sala 1303, Centro - CEP 07091-060,

Fone: (11) 2845-9259, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0048396-25.2017.8.26.0224**  
 Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Rescisão do contrato e devolução do dinheiro**  
 Exequente: **Walter Cano Bizon**  
 Executado: **Kartum Comercio Empreendimentos Ltda**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Beatriz de Souza Cabezas**

Vistos.

Em que pesem as manifestações das partes, verifico que a avaliação foi efetivada por profissional que goza de idoneidade, credibilidade e possui a confiança deste Juízo. Aliás, quando da nomeação do profissional autor do laudo ora impugnado, não houve nenhuma objeção das partes, o que demonstra que suas insurgências tornaram-se oportunas em virtude do resultado ser contrário à sua pretensão.

Neste sentido, homologo a avaliação do imóvel em R\$ 180.000,00.

Prossiga-se nos termos da decisão de fls. 277:

Providencie-se a averbação da penhora, pelo sistema ARISP, se possível, cabendo ao patrono da parte exequente informar nos autos o e-mail e telefone celular para envio do respectivo boleto bancário para pagamento pelo C.R.I., comprovando nos autos em seguida.

Registre-se que a utilização do sistema online não exime o interessado do acompanhamento direto, perante o Registro de Imóveis, do desfecho da qualificação, para ciência das exigências acaso formuladas.

Providencie-se, ainda, a intimação, pessoal ou na pessoa do representante(s) legal, de eventual(is) cônjuge, de credor(es) hipotecário(s) e coproprietário(s), e demais pessoas previstas no art.799, do Código de Processo Civil.

Havendo qualquer registro ou averbação de arrolamento, garantia ou penhora em favor da Fazenda Pública, deverá providenciar o necessário para a ciência inequívoca, mediante a intimação pessoal, sob pena de nulidade.

Deverá, ainda, pesquisar junto aos órgãos administrativos e perante o síndico a respeito da existência de débitos ou restrições de natureza fiscal e condominial, comprovando nos autos.

Por fim, deverá manifestar se deseja a adjudicação e/ou alienação, requerendo e providenciando o necessário para sua efetivação, indicando, se o caso, empresa gestora de leilão.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE GUARULHOS**

**FORO DE GUARULHOS**

**4ª VARA CÍVEL**

Rua dos Crisantemos, 29, 13º andar, Sala 1303, Centro - CEP 07091-060,

Fone: (11) 2845-9259, Guarulhos-SP - E-mail: guarulhos4cv@tjsp.jus.br

**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

Em caso de inércia por prazo superior a 30 dias, arquivem-se os autos, onde aguardará provocação.

Intime-se.

Guarulhos, 13 de fevereiro de 2023.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**