

**EXMO. (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE GUARULHOS, COMARCA DE GUARULHOS - SP****Processo Nº** 1005677-45.2016.8.26.0224**Classe- Assunto:** Execução de Título Extrajudicial – Prestação de Serviços**Exequente:** VALDEMIR ANGELO SUZIN**Executado:** JOEL CORDEIRO DE ABREU**GILBERTO BARBOSA DA SILVA,**

Engenheiro Civil e Engenheiro Mecânico, inscrito no CREA/SP sob Nº 5062640174, Perito Judicial nomeado nos Autos em epígrafe, em atendimento ao requerimento de Vossa Excelência, vem mui respeitosamente apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL**

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

São Paulo, 21 de Novembro de 2022.

**GILBERTO BARBOSA DA SILVA**  
**Engenheiro Civil e Mecânico**  
**CREA-SP: 5062640174**  
IBAPE-SP: 1865



## Sumário

1) PRELIMINARES .....	3
1.1 SOLICITANTE:.....	3
1.2 OBJETIVO:.....	3
1.3 FINALIDADE: .....	3
1.4 OBJETO: .....	3
1.5 INTRODUÇÃO: .....	3
2) RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	4
3) VISTORIA (CONSTATAÇÕES) .....	5
3.1 LOCALIZAÇÃO ( <a href="http://maps.google.com/">http://maps.google.com/</a> ).....	5
3.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	6
3.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	7
3.4 ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	10
4) AVALIAÇÃO .....	23
4.1 METODOLOGIA.....	23
4.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO.....	25
4.3 VALOR DO APARTAMENTO .....	26
5) FUNDAMENTAÇÃO .....	27
6) CONCLUSÃO .....	28
7) REFERÊNCIA BIBLIOGRAFICA.....	29
8) ENCERRAMENTO .....	30

## **1) PRELIMINARES**

### **1.1 SOLICITANTE:**

A parte exequente, o Sr. VALDEMIR ANGELO SUZIN, conforme às fls. 608.

### **1.2 OBJETIVO:**

O objetivo do presente laudo é a determinação do valor de mercado para data atual com base em pesquisa no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando.

### **1.3 FINALIDADE:**

Judicial, na ação movida pelo Sr. VALDEMIR ANGELO SUZIN contra o Sr. JOEL CORDEIRO DE ABREU.

### **1.4 OBJETO:**

Apartamento nº 93, localizado no 9º andar, da Torre 3, no CONDOMÍNIO DREAM, situado à Rua Nadir, nº 85, Gopouva, na Cidade de Guarulhos – SP, com privativa de 54 m².

### **1.5 INTRODUÇÃO:**

O imóvel consta pertencer à Sra. TANIA REGINA DOS SANTOS Conforme R.11 da Matrícula nº 99.875 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos.

Através do R. Despacho de fls. 609 dos Autos, o signatário foi nomeado para a realização da perícia avaliatória.

A Vistoria do imóvel avaliando e do seu entorno ocorreu no dia **17 de Novembro de 2022**, a pesquisa dos imóveis para comparação direta dos dados de mercado ocorreu no dia **17 de Novembro de 2022**.

## **2) RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Os honorários profissionais não estão sujeitos às conclusões deste laudo. O signatário não possui interesses vinculados à negociação do bem em apreço.

A parte requerente/exequente não indicou Assistente Técnico de Engenharia e nem formulou Quesitos. A parte requerida/executada não indicou Assistente Técnico de Engenharia e nem formulou Quesitos.

O imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais, bem como envoltórias de tombamento ou eventuais contaminações do solo por passivos ambientais, não foram considerados.

O presente Laudo não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação de titularidade dos imóveis ou eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas *in loco* para obtenção ou conferência das dimensões.

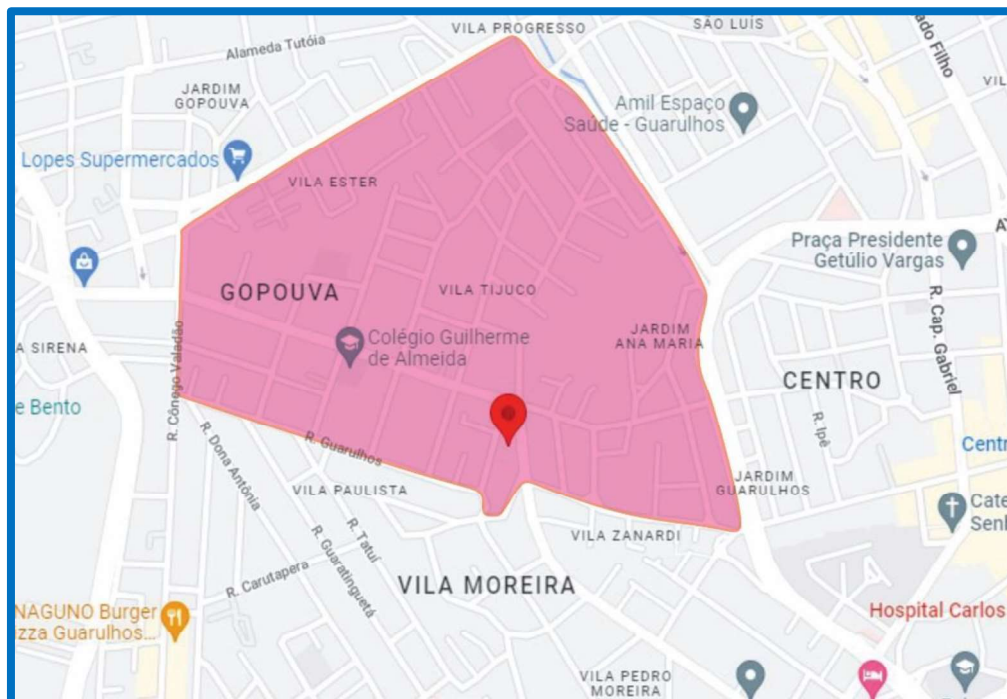
O Engenheiro de Avaliações não determina e nem impõem valores aos imóveis, ele pesquisa o mercado atual e aplica a metodologia que mais se adequa à realidade das amostras coletadas, depois ele faz a tratativa matemática conforme a metodologia e interpreta o resultado em valores justos para as transações de compra e venda na data atual.

As análises e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados de pesquisas, diligências e levantamentos verdadeiros.

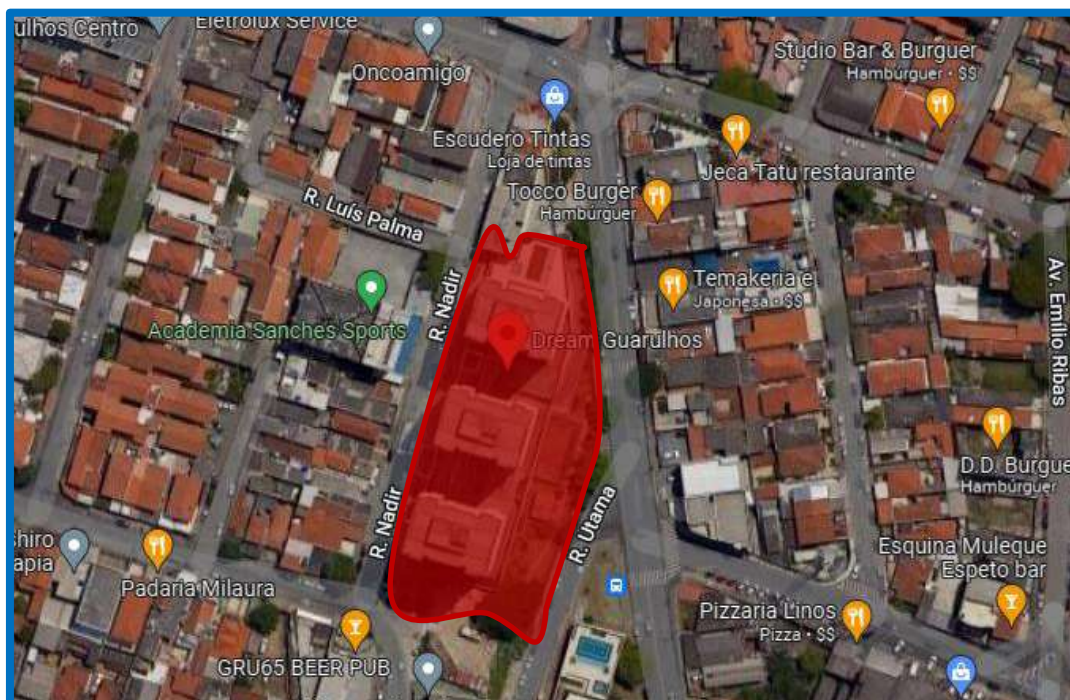
Este laudo foi elaborado com estreita observância aos Códigos de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

**3) VISTORIA (CONSTATAÇÕES)**

**3.1 LOCALIZAÇÃO** (<http://maps.google.com/>)



MAPA 01 – Mapa do Distrito do GOPOUVA, Guarulhos - SP.



MAPA 02 – Mapa da localização do imóvel periciado.

### 3.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O GOPOÚVA é o distrito ao lado do CENTRO, na cidade de Guarulhos. Suas Principais vias de acesso são: a Avenida Emílio Ribas, Rua Nossa Senhora Mãe dos Homens e Rua Cônego Valadão.

O distrito mescla áreas densamente residenciais, com um considerável número de edifícios de apartamentos, com áreas com muitos estabelecimentos comerciais e prestadoras de serviço. Por isso, o mesmo é considerado como uma extensão natural do centro de Guarulhos.

É servido de toda infraestrutura urbana usual: ruas asfaltadas com guias e sarjetas, redes de água encanada e de esgoto, fornecimento de energia elétrica e iluminação pública, rede telefônica, telefonia móvel, serviço de TV a cabo e serviço de Banda Larga. O transporte coletivo é realizado por ônibus, através de linhas regulares de ônibus municipais e intermunicipais (EMTU).

Os lotes apresentam áreas variando de 125,00 m<sup>2</sup> a 2.500,00 m<sup>2</sup>, com predominância de 250,00 m<sup>2</sup>.

As construções variam de casa do padrão econômico ao padrão médio, algumas delas ocupando meio lote. As construções dos apartamentos variam do padrão simples ao padrão médio. Enquadram-se no Grupo II (*zonas de uso predominante residencial e ocupação vertical*), 4ª Zona (*Incorporações Padrão Popular*) das Normas IBAPE/SP-2011, que discrimina as seguintes características básicas:

**TABELA 1**

Frente de Referência (m) Fr	Profundidades Mínima e Máxima (m) Pmi e Pma	Área de Referência dos lotes (m <sup>2</sup> )	Intervalo de áreas característico (m <sup>2</sup> )
16,00	-	2000,00	>= 800,00

**Tabela 1: Características da região residencial horizontal de padrão médio (Grupo I, 2ª zona das Normas do IBAPE/SP)**

Situa-se em Zona Mista (ZM) das atuais posturas municipais de Uso e Ocupação do Solo Urbano, o que permite o uso residencial e o não residencial com predominância do uso residencial.

### 3.3 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel periciado considerado pelo presente trabalho integra-se por um imóvel destinado a atividade residencial, constituindo um apartamento, sob matrícula de registro de imóveis n.º 99.875 do 1º Registro de Imóveis de Guarulhos e Inscrição Cadastral Municipal nº 111.75.74.0009.03.051. Os acabamentos internos do imóvel periciado, a saber, um apartamento de padrão simples, com 2 (dois) dormitórios, 1 (um) banheiro e uma vaga de garagem, de 54,00 m<sup>2</sup>, são:

→ **Sala de Estar/Jantar:**

**Teto:** Forro de Gesso e tinta látex.

**Paredes:** Emboço e tinta látex.

**Piso:** Cerâmico (piso frio).

→ **Cozinha e Área de Serviço:**

**Teto:** Gesso, Emboço e tinta látex.

**Paredes:** Revestimento cerâmico.

**Piso:** Cerâmico (piso frio).

→ **Banheiro:**

**Teto:** Emboço e tinta látex.

**Paredes:** Revestimento cerâmico.

**Piso:** Cerâmico (piso frio).

→ **Dormitórios 01 02:**

**Teto:** Emboço e tinta látex.

**Paredes:** Emboço e tinta látex.

**Piso:** Cerâmico (piso frio).

O Condomínio tem:

- 3 (um) salões de festas (1 adulto, 1 infantil e 1 gourmet).
- 3 (três) churrasqueiras.
- 2 (duas) Piscinas (1 adulto e 1 infantil).
- 2 (uma) Quadras (1 Poliesportiva e 1 de areia).
- 1 (um) Playground.
- 1 (uma) Brinquedoteca.
- 1 (uma) Academia.
- 1 (um) estacionamento com vagas descobertas.
- 1 (uma) Portaria.
- Gerador de Energia (para as áreas comuns).

Faz-se oportuno, ainda tecer considerações à luz dos elementos aqui considerados quanto à classificação do padrão construtivo do imóvel periciando, face ao Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – VEIU, realizado pelo IBAPE-SP, regulamentado pela Portaria n.º 01/99, do Meritíssimo Juiz de Direito Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda – CAJUFA, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo - Caderno 2 - em 17 de maio de 2002, consubstanciado pelo mesmo estudo publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, em janeiro de 2.002, atualizado em 2.019, do qual derivou o Estudo “Índice de Unidades Padronizadas” permitindo balizar os laudos de avaliação de imóveis com parâmetros significativos na formação de valores de mercado frente às condições arquitetônicas e construtivas das diferentes categorias de imóveis atingidas pelo citado estudo.

Em razão do acima exposto, as benfeitorias edificadas integrantes do imóvel avaliando estão classificadas segundo seu padrão construtivo pelo Grupo adiante especificado:

**Apartamento – 1.1.2 – PADRÃO SIMPLES, Com Elevador,** consubstanciado pelas seguintes características arquitetônicas e construtivas, conforme Imagem 01 a seguir:





**ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS**

**1.1.2 PADRÃO SIMPLES**

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétrica:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.




Padrão	Intervalo de Índices – Pc			
	Mínimo	Médio	Máximo	
1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,837
	Com elevador	3,562	3,958	4,354

IMAGEM 01: Estudo de Índices de Unidades Padronizadas, IBAPE-SP 2019.

### 3.4 ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Constatou-se que o estado de conservação do imóvel avaliando é classificado pelo critério de Ross-Heidecke como:

**Necessitando de reparos simples:** o estado geral pode ser recuperado com pintura interna, após reparos de fissuras e trincas superficiais, sem necessidade de recuperação do sistema estrutural. As instalações elétricas e hidráulicas devem ser reparadas mediante revisão e com eventual substituição de algumas peças desgastadas naturalmente.

O estado de conservação do imóvel avaliando é o de referência "E", que deprecia o valor do imóvel em 18,10%. A seguir fotos do imóvel avaliando:



FOTO 01: Rua do imóvel avaliando.

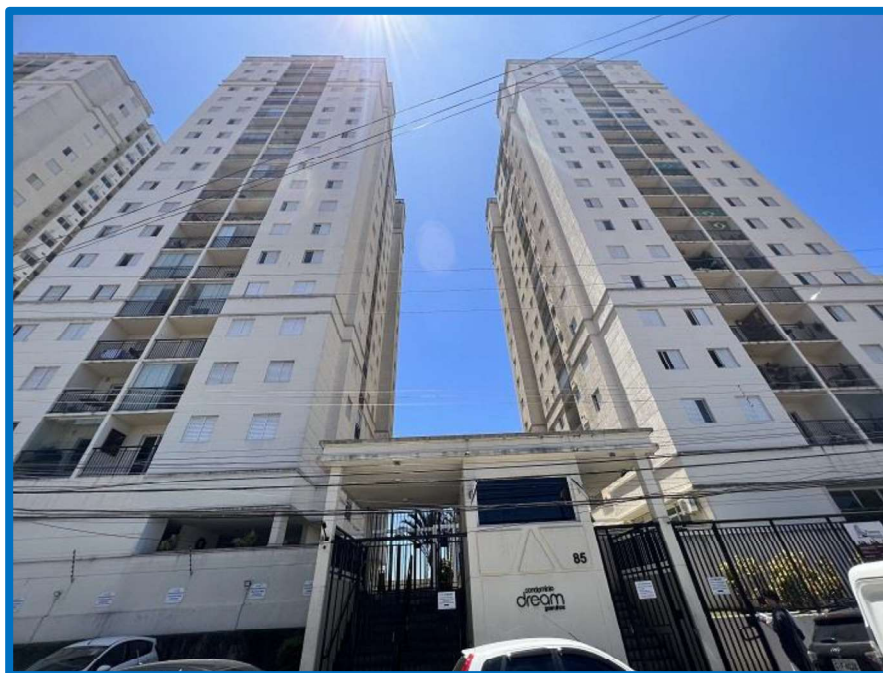


FOTO 02: Fachada.

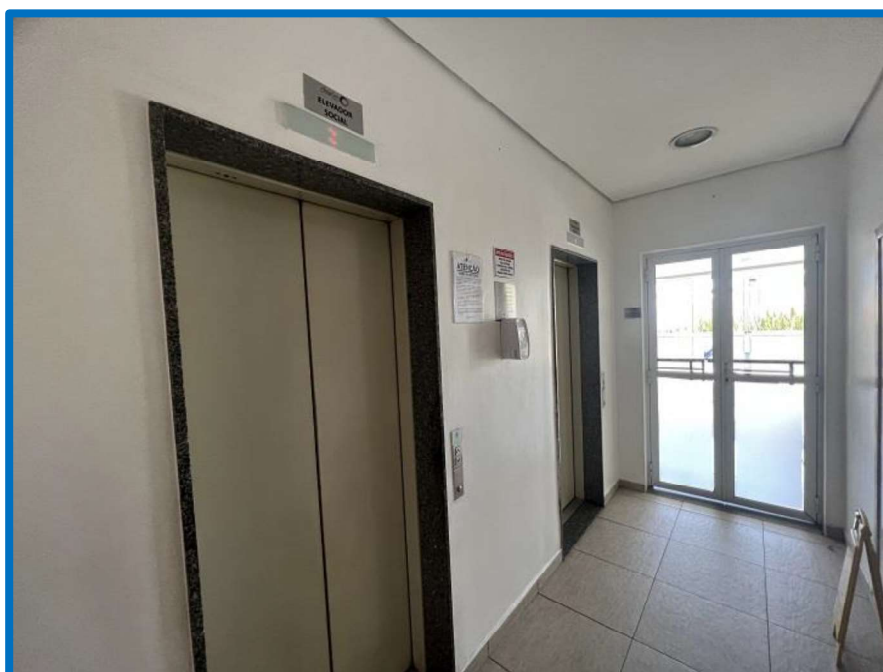


FOTO 03: Elevador.

Constatou-se, apartamento de 54,0 m<sup>2</sup> com: Sala de Estar/Jantar, Cozinha, Área de Serviço, um banheiro e dois dormitórios.

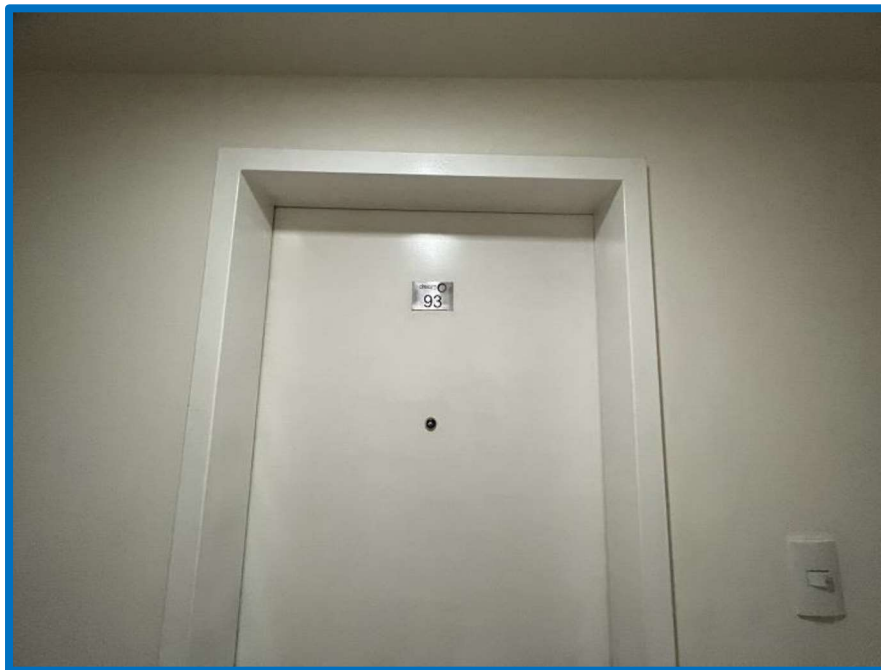


FOTO 03: Porta de entrada do apartamento.

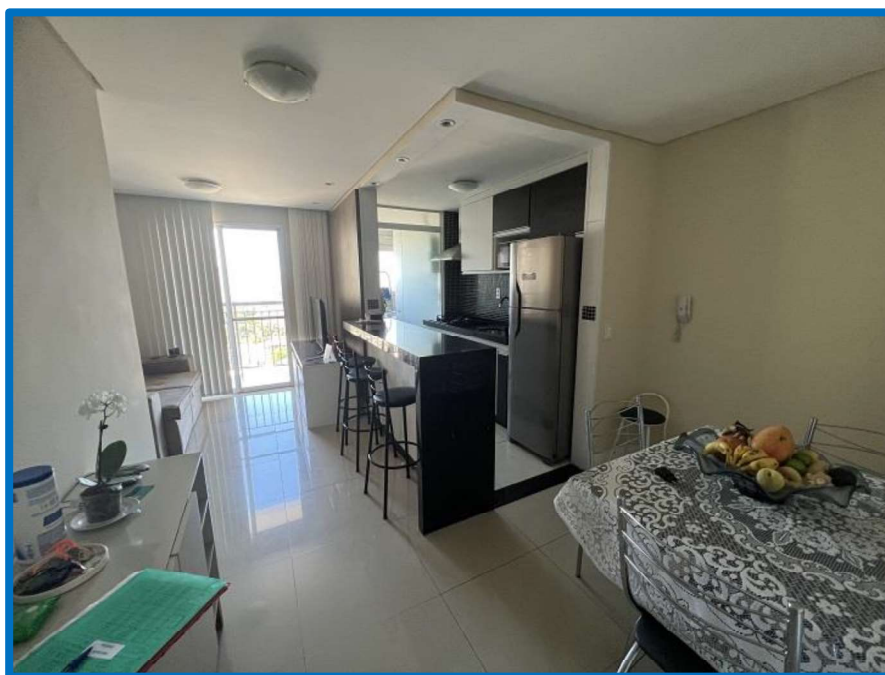


FOTO 04: Sala de Estar/Jantar e Cozinha.



FOTO 05: Cozinha.

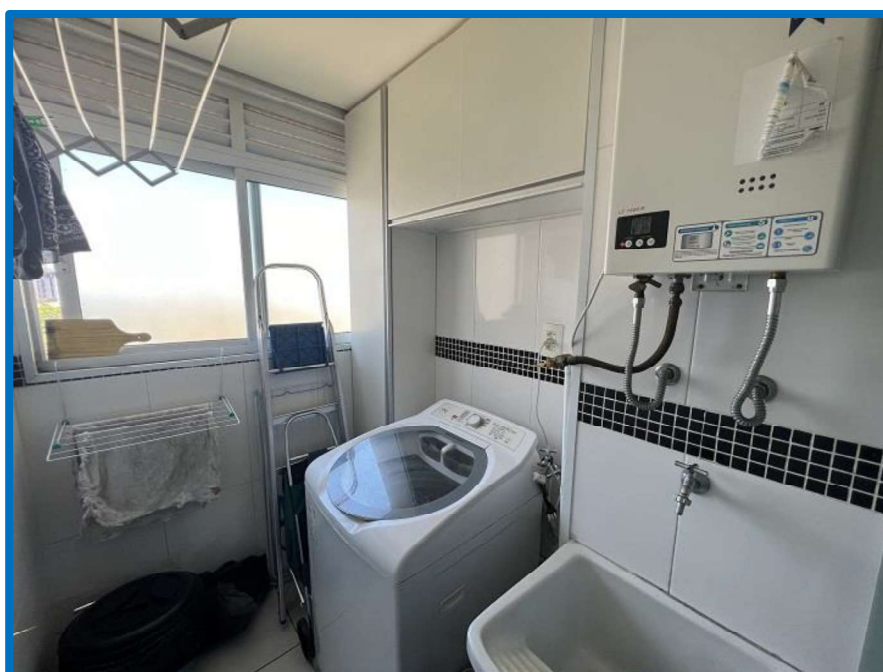


FOTO 06: Área de Serviço.

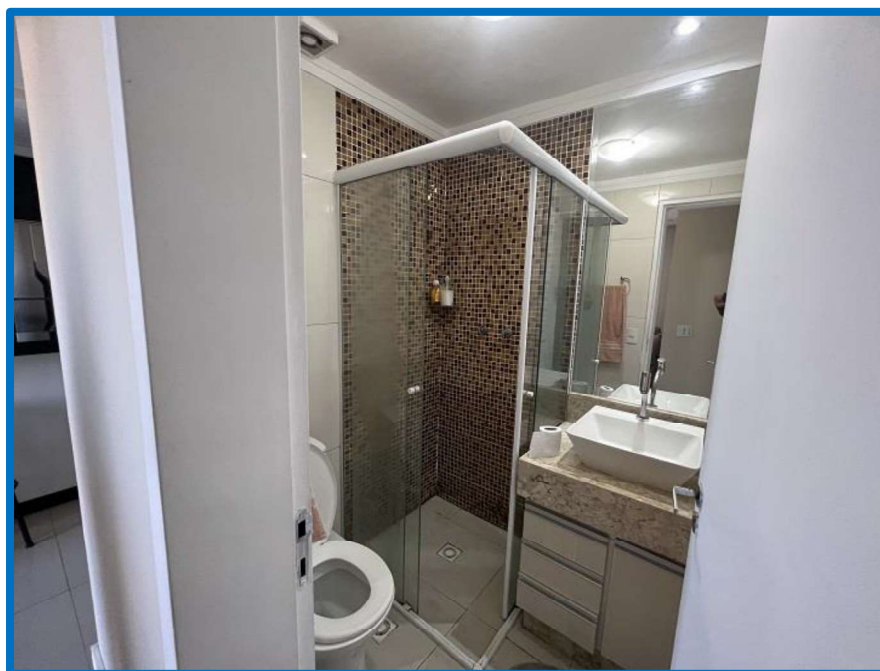


FOTO 07: Banheiro.

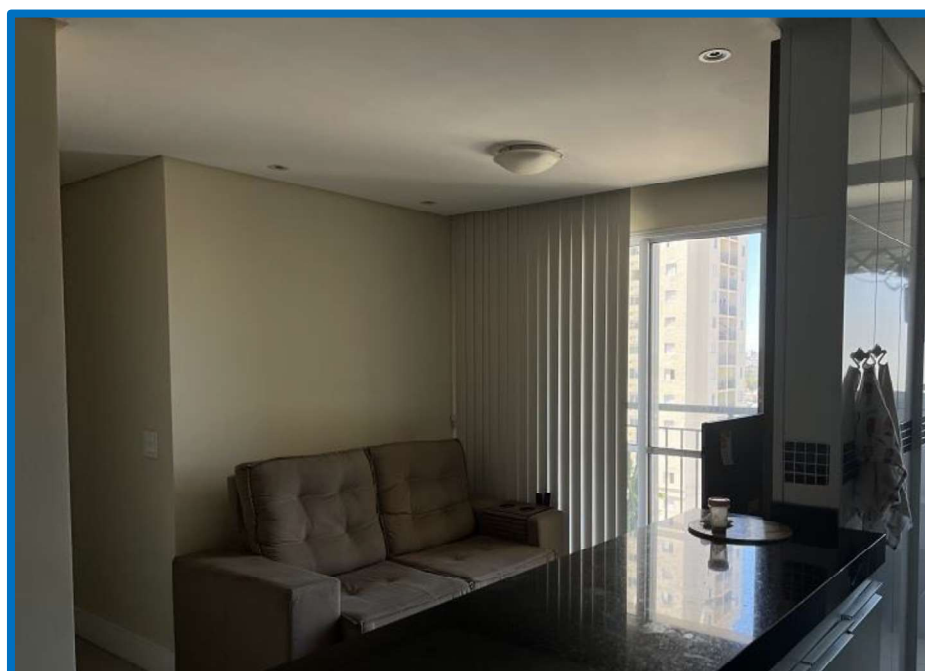


FOTO 08: Sala de Estar.



FOTO 09: Dormitório 01.

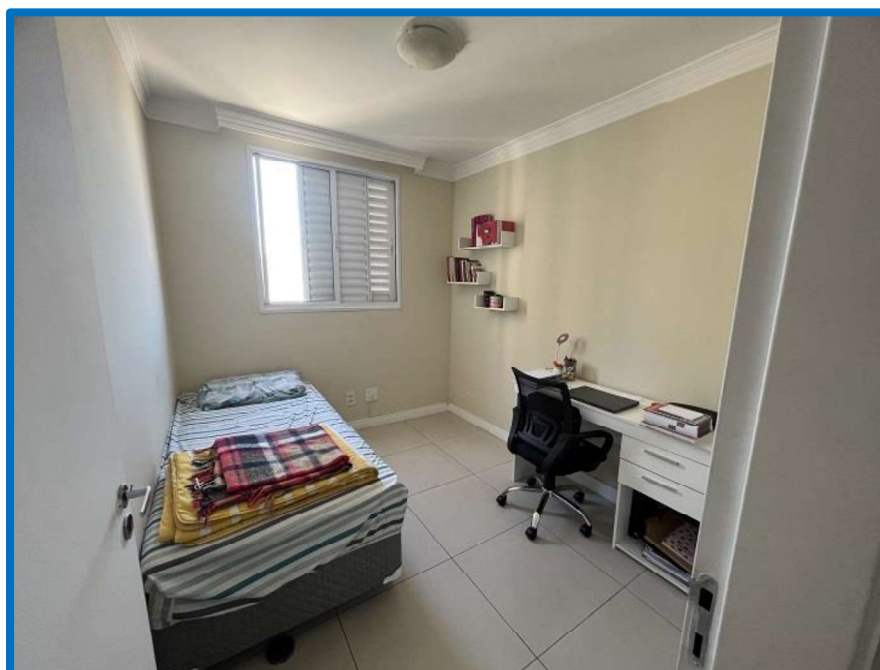


FOTO 10: Dormitório 02.

Constatou-se nas áreas comuns: Playground, Brinquedoteca, Quadra Poliesportiva, Quadra de Areia, 2 Piscinas (1 adulto e 1 infantil), 3 Churrasqueiras, 3 Salões de Festas (1 adulto, 1 infantil e 1 gourmet), Academia, Salão de Jogos e o Gerador de Energia (para as áreas comuns).



FOTO 11: Brinquedoteca.

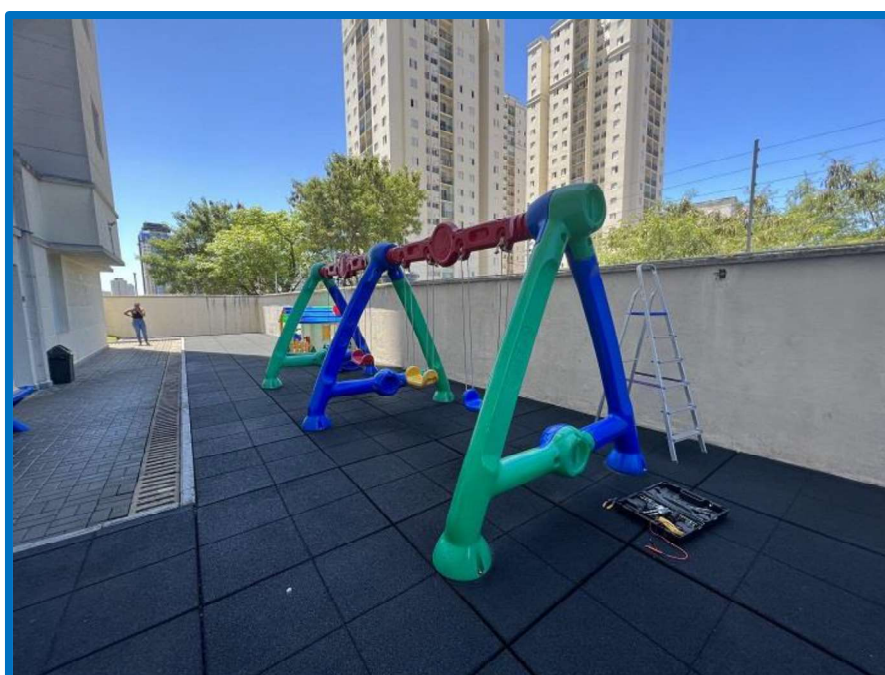


FOTO 12: Playground.



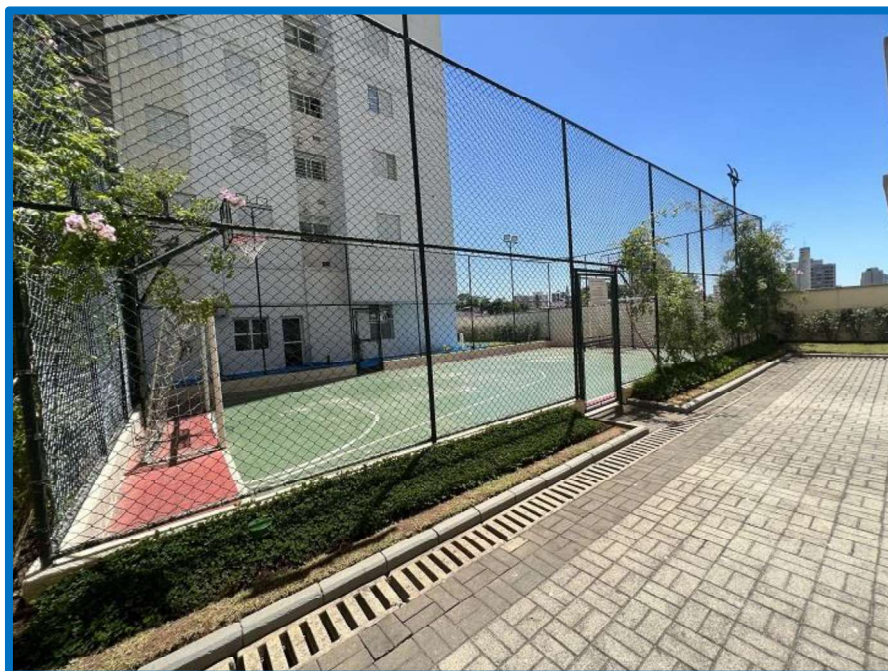


FOTO 13: Quadra Poliesportiva.



FOTO 14: Quadra de Areia.

Constatou-se nas áreas comuns: 3 (três) Churrasqueiras.



FOTO 15: Churrasqueira 01.

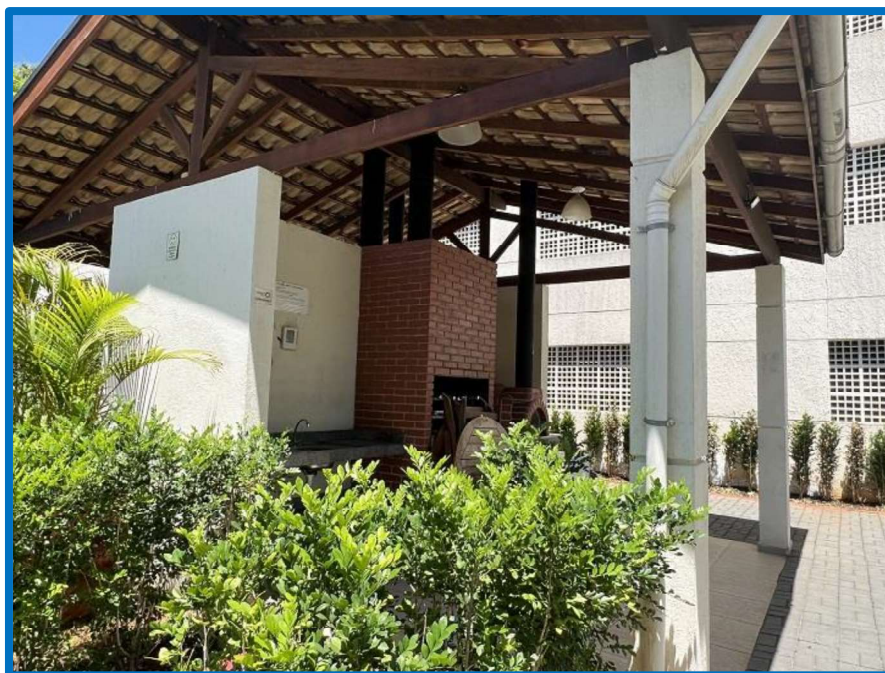


FOTO 16: Churrasqueira 02.

Constatou-se nas áreas comuns: 2 Salões de Festas (toda infraestrutura, incluindo 2 banheiros, cozinha com pia e refrigerador).



FOTO 17: Salão de festas, Adulto.

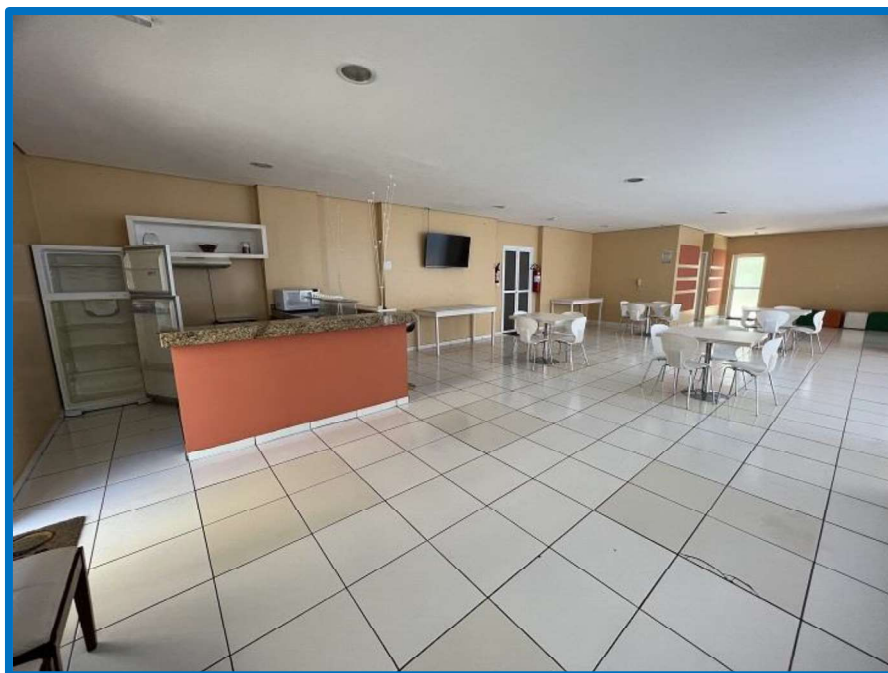


FOTO 18: Salão de festas, Infantil.



Constatou-se nas áreas comuns: Academia e 2 Piscinas (adultos e infantil).

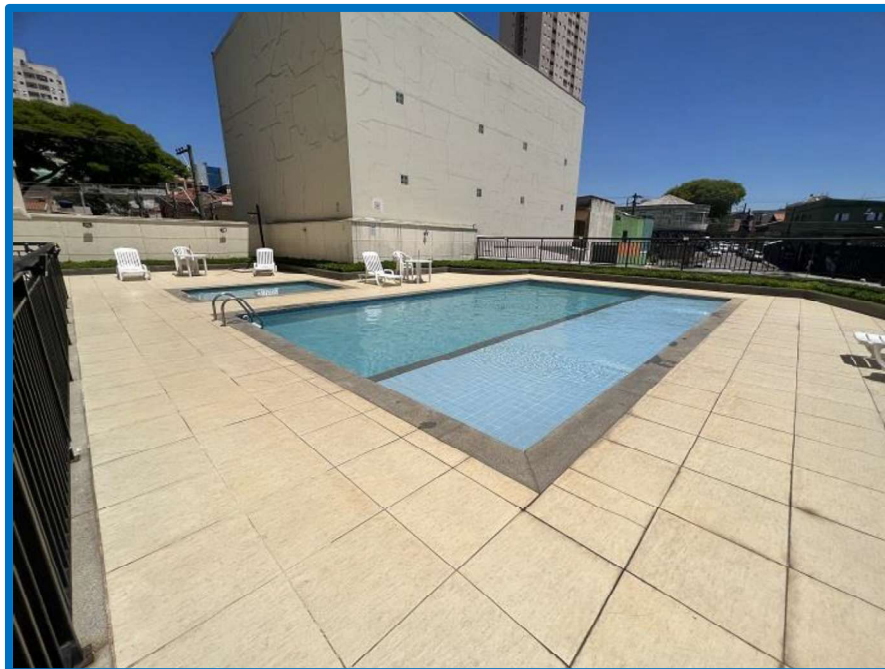


FOTO 19: Piscina para adultos e Piscina Infantil.

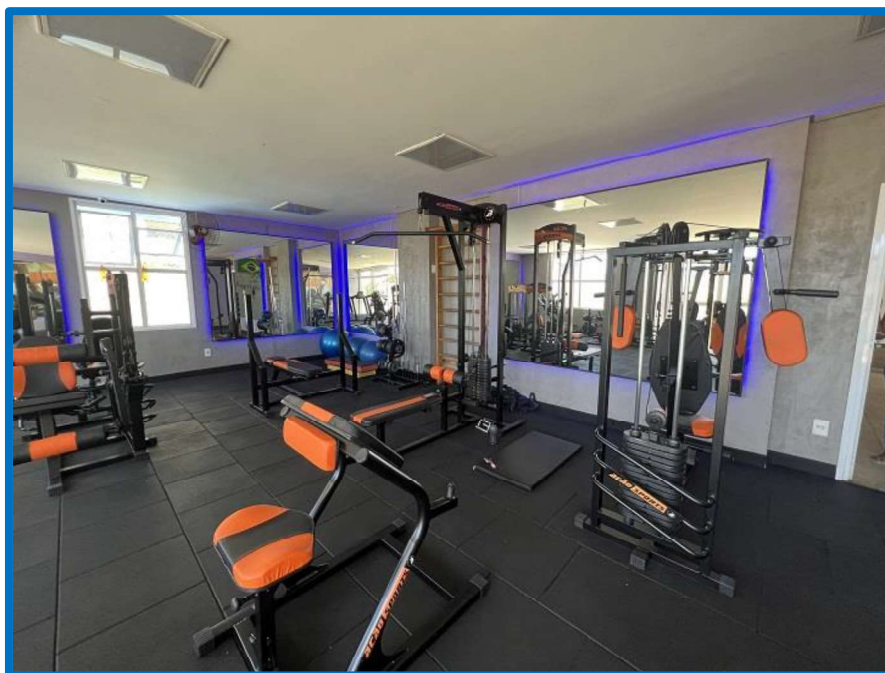


FOTO 20: Academia.

Constatou-se nas áreas comuns: Salão de Jogos e Salão Gourmet.

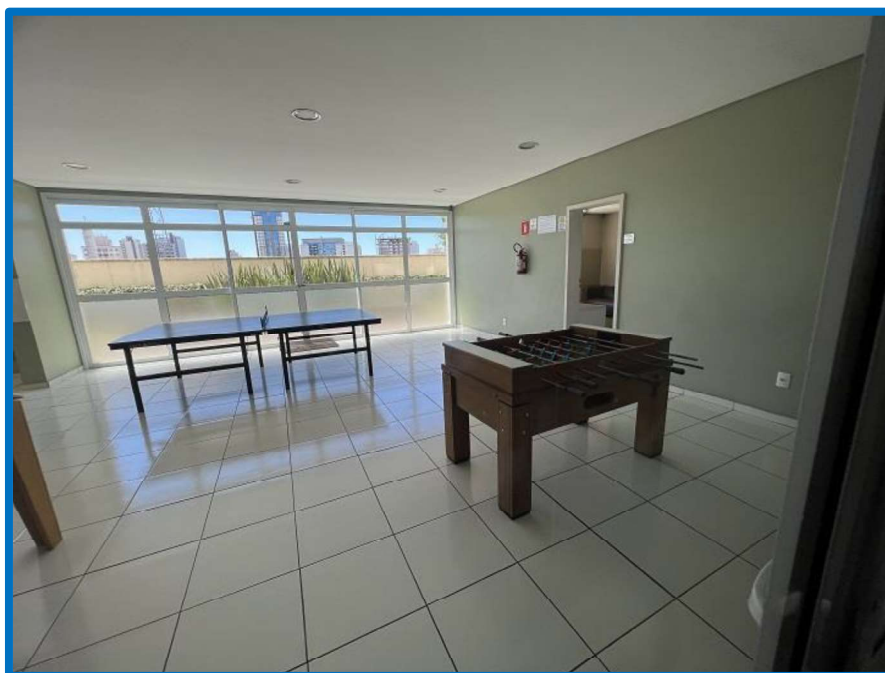


FOTO 21: Salão de Jogos.

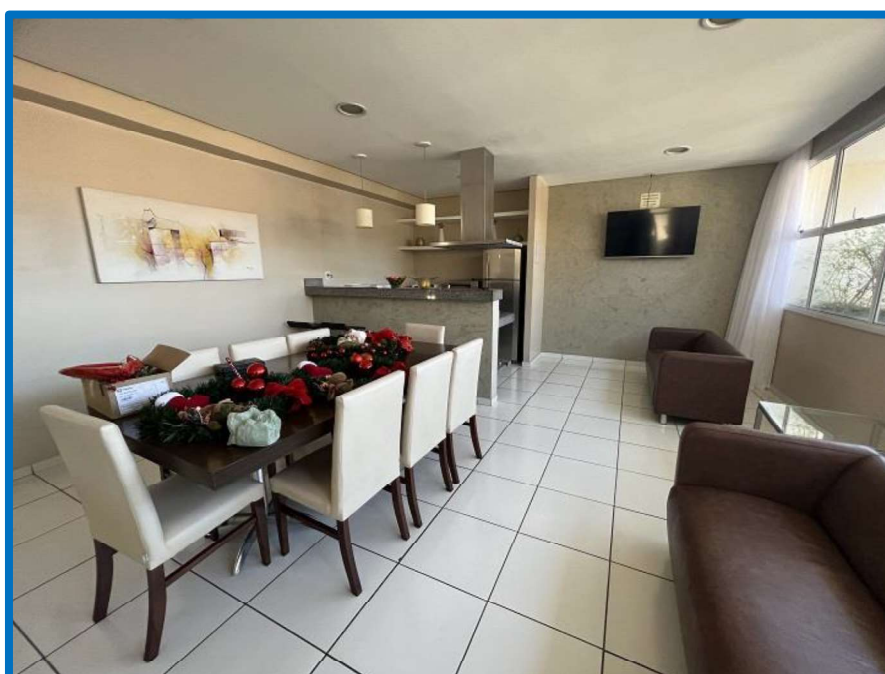


FOTO 22: Salão Gourmet.

Constatou-se nas áreas comuns: a terceira Churrasqueira e o Gerador de Energia.



FOTO 23: Churrasqueira 03.



FOTO 24: Gerador de Energia.

## 4) AVALIAÇÃO

### 4.1 METODOLOGIA

De acordo com a Norma ABNT1 NBR 14653-1, "Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais", item 8.1.1, conceito ratificado pela "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011":

"A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor."

Em pesquisa à região, o signatário obteve oito dados de imóveis em ofertas de venda com características físicas e construtivas análogas ou idênticas ao avaliando.

Diante do exposto, a avaliação do imóvel foi realizada a partir do melhor método aplicável ao presente caso, ou seja, *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* com o emprego de Tratamento por Fatores.

De acordo com item 8.5 da Norma 2011 do IBAPE/SP, o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* é o método:

"Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, **apartamentos**, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando."

O valor do apartamento foi determinado *pele Método Comparativo Direto de Dados de Mercado* com o emprego de Tratamento por Fatores, em face da existência de oito amostras semelhantes ao avaliando. Os fatores empregados nesta avaliação foram estabelecidos e regulamentados na Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - 2011.

Os fatores empregados nesta avaliação foram: Fator Oferta, Fator Área, Fator Transposição, Fator Padrão Construtivo e Fator Vaga de Garagem.

→ **FATOR OFERTA:**

Traduz a superestimava dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) que deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

→ **FATOR ÁREA:**

Traduz a influência da área útil no valor do imóvel, sem a aplicação dos fatores testada e profundidade.

→ **FATOR TRANSPOSIÇÃO (LOCALIZAÇÃO):**

Traduz a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.

→ **FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO:**

Este fator tem o objetivo de eliminar as diferenças relativas aos detalhes de acabamento entre diferentes imóveis, conforme o estudo do IBAPE-SP, intitulado "ÍNDICE UNIDADES PADRONIZADAS – 2019".

**OBS.** Todas as amostras foram coletadas no mesmo condomínio, portanto, o único fator que influenciou foi o **Fator Área**, os demais tiveram o Peso 1.



## 4.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- O mercado local apresenta ofertas apartamentos com idade variando entre dez e trinta anos, com prazo médio de sete meses até a efetivação da transação.
- Na região não existem restrições de zoneamento municipal, restrições ambientais.
- O imóvel tem vocação residencial vertical (incorporação) de padrão simples.
- O desempenho do mercado encontra-se de médio para baixo, já que há maior oferta do que a procura de imóveis na região.
- O comum na região é a aquisição de apartamentos através de financiamento pelo programa "casa verde e amarela".
- **LIQUIDEZ: BAIXA LIQUIDEZ.**
- **NÚMERO DE OFERTAS: MÉDIO.**
- **DESEMPENHO DE MERCADO: RECESSIVO.**
- **ABSORÇÃO PELO MERCADO: DEMORADA.**

Utilizou-se no cálculo 8 (oito) amostras, das quais se aproveitou 8 (oito).

PESQUISA DE VALOR VENAL - TRATAMENTO POR FATORES - TABELA DESCRITIVA DOS ELEMENTOS COLETADOS							
Nº	INFORMANTE (Nome e Telefone)	LOCAL	OFERTA (R\$)	ÁREA ÚTIL (m <sup>2</sup> )	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO	Vagas Garagem
1	Dantas & Almir Imóveis - Sr.(a) Site Viva Real - Fone: 11-95743-2662	Rua Nadir, 85	480.000,00	64,00	1,00	Simple	1
2	Fed Imóveis - Sr.(a)Site Viva real - Fone: 11-96979-1687	Rua Nadir, 85	486.000,00	64,00	1,00	Simple	1
3	MEG Imóveis - Sr.(a) site vivareal - Fone: 11-2441-4929	Rua Nadir, 85	350.000,00	54,00	1,00	Simple	1
4	Sollo Gestão Imobiliária - Sr.(a)Site Viva Real - Fone: 11-2442-4040	Rua Nadir, 85	475.000,00	64,00	1,00	Simple	1
5	MEG Imóveis - Sr.(a)Site Viva Real - Fone: 11-2441-4929	Rua Nadir, 85	380.000,00	54,00	1,00	Simple	1
6	Emboaba Imóveis - Sr.(a)Site Viva Real - Fone: 11-99941-3723	Rua Nadir, 85	350.000,00	54,00	1,00	Simple	1
7	Aquino C. Imobiliária - Sr.(a)Site Viva Real - Fone: 11-2442-9792	Rua Nadir, 85	350.000,00	54,00	1,00	Simple	1
8	Lago dos Patos - Sr.(a)Fabio Luis - Fone: 11-93118-1071	Rua Nadir, 85	375.000,00	64,00	1,00	Simple	1
<b>Avaliando</b>		Rua Nadir, 85		54,00	1,00	Simple	1

TABELA 01: Pesquisa de Valor Venal de Apartamentos

### 4.3 VALOR DO APARTAMENTO

Conforme a pesquisa de preços discriminada no Anexo I e tratada no Anexo II deste Laudo, concluiu pelo valor unitário avaliado (Vua) de **R\$ 5.852,14/m<sup>2</sup>**, referente à **Novembro/2022**.

Teve como situação paradigma:

- Região do imóvel em apreço: GOPOUVA;
- Zona de uso ZM da lei de zoneamento municipal;
- Lote do terreno, em esquina, situado em região de incorporação (Grupo 2, 4ª zona das normas do IBAPE/SP);
- Área de referencia: 54,00 m<sup>2</sup>;
- Vagas de garagem: 01;

$$Vi = Au \times Vua = 54,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.852,14/\text{m}^2$$

$$\mathbf{Vi = R\$ 316.015,31}$$

Ou, em números redondos (arredondamento permitido em até 1% do valor conforme NBR 14.653-1/2011):

**R\$ 317.000, 00 – Novembro de 2022**

(trezentos e dezessete mil reais)

## 5) FUNDAMENTAÇÃO

Fundamentou-se este trabalho nas Normas NBR 14.653-2:2011 e Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 para avaliação do apartamento.

TABELA 2

<b>Enquadramento da Avaliação do Apartamento segundo o Grau de Fundamentação</b>					
<b>Método Comparativo - Uso do Tratamento por Fatores</b> (Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)					
Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3

**TOTAL DE PONTOS**

**11**

(\*) No caso de utilização de menos de 5 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.

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

**ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO**

**2**

## 6) CONCLUSÃO

Conclui-se que o valor de mercado para o mês de Novembro de 2022 do imóvel avaliando é de **R\$ 317.000,00** (trezentos e dezessete mil reais).

O trabalho logrou atingir o Grau de Fundamentação II (conforme item 5 do laudo) e o Grau de Precisão III da NBR 14.653-1/2011 (conforme item 5 do Anexo IV).

Valor de Mercado do imóvel avaliando  
Novembro de 2022

**R\$ 317.000,00**  
(trezentos e dezessete mil reais)

## 7) REFERÊNCIA BIBLIOGRAFICA

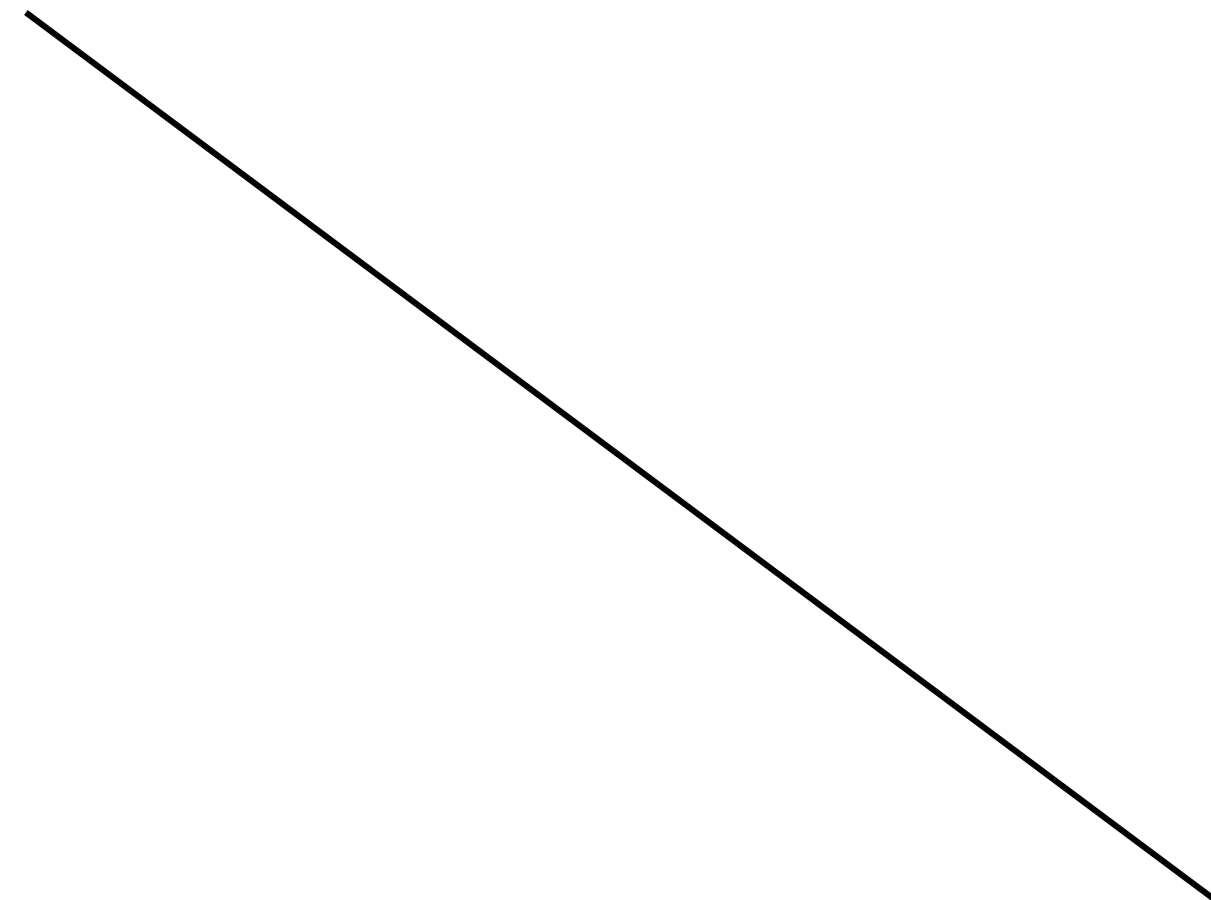
Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. NBR 14.653-1. Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais. Rio de Janeiro, 2001.

Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT. NBR 14.653-2. Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE. São Paulo, 2011.

Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE. São Paulo, 2019.

IBAPE-SP. Perícias de Engenharia. 1ª Edição. São Paulo: editora PINI, 2008.



## **8) ENCERRAMENTO**

O presente Laudo é constituído por 30 (trinta) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e está última devidamente datada e assinada, com os seguintes anexos:

Anexo I – Pesquisa de Preços de Apartamentos (cinco folhas);

Anexo II – Memorial de Cálculos (oito folhas).

O signatário gostaria de agradecer e coloca-se a disposição, para o que julgar necessário.

São Paulo, 21 de Novembro de 2022.

**GILBERTO BARBOSA DA SILVA**  
**Engenheiro Civil e Mecânico**  
**Especialista em Grafoscopia**  
**CREA-SP: 5062640174**  
**IBAPE-SP: 1865**

**EXMO. (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL  
DO FORO DE GUARULHOS, COMARCA DE GUARULHOS - SP**

**Processo N°** 1005677-45.2016.8.26.0224

**Classe:** Execução de Título Extrajudicial

**Assunto:** Prestação de Serviços

**Exequente:** VALDEMIR ANGELO SUZIN

**Executado:** JOEL CORDEIRO DE ABREU

## ESCLARECIMENTOS

**GILBERTO BARBOSA DA SILVA,**  
Engenheiro Civil e Engenheiro Mecânico, Especialista em Grafoscopia,  
inscrito no CREA/SP sob N° 5062640174, Perito nomeado nos Autos em  
epígrafe, vem mui respeitosamente, a presença de Vossa Excelência,  
**responder os esclarecimentos da parte exequente às fls. 690/691,**  
como segue.

## ESCLARECIMENTOS

Considerando que, o executado adquiriu o imóvel avaliando em 09/03/2016, pelo valor total de R\$ 285.000,00, sendo financiado o valor de R\$ 135.000,00 junto à Caixa Econômica Federal.

Diante desta consideração, na data da aquisição do imóvel, o executado detinha direito sobre **52,63%** do valor do imóvel ( $285.000 - 135.000 = 150.000$  ou 52,63%).

Considerando que, em 21/09/2021, o valor financiado passou de R\$ 135.000,00 para R\$ 114.521,08, portanto, passou a ser o equivalente a 40,18% do valor do imóvel.

Diante desta consideração, em 21/09/2021, o executado detinha direito sobre **59,82%** do valor do imóvel ( $100\% - 40,18\% = 59,82\%$ ).

Considerando que, de 21/09/2021 até a data atual, não consta nos autos pagamento algum do financiamento do imóvel avaliando por parte do executado.

Diante desta consideração, conclui-se que, o executado detém direito sobre 59,82% do valor da avaliação do imóvel, sendo os demais 40,18% direitos da Caixa Econômica Federal.

Cabe ressaltar que, existem multas pelos atrasos em honrar as parcelas do financiamento, portanto, tanto a verba pleiteada pelo exequente quanto a multa com juros pelo atraso do financiamento pleiteada pela Caixa Econômica Federal, devem ser subtraídas dos direitos do executado.





## CONCLUSÃO

Conclui-se que, os direito sobre o imóvel da parte executada equivalem a 59,82%, ou seja, a R\$ 189.629,40 (cento e oitenta e nove mil e seiscentos e vinte e nove reais e quarenta centavos).

Conclui-se que, dos direitos do executado sobre o imóvel deve ser abatido o valor para quitar a dívida com o exequente e também quitar as multas com juros pelos atrasos no financiamento, em prioridade estabelecida pelo Magistrado.

Os direitos do executado sobre o imóvel  
avaliado são:

**R\$ 189.629,40**

(cento e oitenta e nove mil e seiscentos e  
vinte e nove reais e quarenta centavos)



## ENCERRAMENTO

A presente Manifestação é constituída por 4 (quatro) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas assinadas digitalmente e está última devidamente datada e assinada digitalmente.

O signatário gostaria de agradecer e coloca-se a disposição, para o que julgar necessário.

São Paulo, 22 de Fevereiro de 2023.

**GILBERTO BARBOSA DA SILVA**  
**Engenheiro Mecânico e Civil**  
**Especialista em Grafoscopia**  
**CREA-SP: 5062640174**  
**IBAPE-SP: 1865**