

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP**

PROCESSO Nº: 1003668-87.2022.8.26.0002

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS

MARCOS AUGUSTO DA SILVA, engenheiro CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **CONDOMÍNIO NEO RESIDENZIALE JARDIM SUL** contra **MARIA STELA DE PAULA LIMA**, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

I – PRELIMINARES	3
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO	3
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	5
II.1 – SITUAÇÃO	5
II.2 – OCUPAÇÃO	6
II.3 – MAPA FISCAL	6
II.4 – ZONEAMENTO	6
II.5 – MELHORAMENTOS	7
II.6 – LOCALIZAÇÃO.....	7
III – VISTORIA DO IMÓVEL	8
III.1 – O CONDOMÍNIO NEO RESIDENZIALE JARDIM SUL	8
III.2 – CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE EM AVALIAÇÃO	9
III.2.1 – ÁREAS	11
III.2.2 – PADRÃO CONSTRUTIVO	11
III.2.3 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO	11
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	13
V – AVALIAÇÃO	34
V.1 – METODOLOGIA.....	34
V.2 – VALOR UNITÁRIO DA ÁREA PRIVATIVA	35
V.3 – VALOR DO IMÓVEL.....	35
V.4 – VALOR DOS DIREITOS DA REQUERIDA SOBRE O IMÓVEL	36
VI – CONCLUSÃO.....	37
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	38
VIII – ENCERRAMENTO.....	40

Preliminares

I.1 – Considerações preliminares

O **REQUERENTE** apresentou inicial (fls. 01 a 04 dos autos) solicitando, dentre outros pedidos, que a **REQUERIDA** fosse citada para providenciar o pagamento de dívida contraída pela inadimplência de cotas/despesas condominiais, conforme fatos descritos na exordial.

De acordo com os fatos narrados nos autos e tendo em vista que não houve o pagamento do débito por parte da **RÉ**, a referida dívida recaiu sobre os direitos que a mesma possui sobre o imóvel a ser avaliado, na forma de penhora (fls. 170 dos autos), sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 244 dos autos) para a respectiva avaliação.

Informo ainda que, a convite deste signatário, a Eng^a Rosana Akemi Murakami, registrada no CREA sob nº 5060563814, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

I.2 – Objetivo do trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**”, assim como o “**Valor dos Direitos**” que a **EXECUTADA** possui sobre a Unidade Autônoma designada **Apartamento nº 103, Bloco 02**, parte integrante do Condomínio Neo Residencial Jardim Sul, estando este localizado na Rua Nelson Gama de Oliveira nº 550, bairro Vila Andrade, município de São Paulo/SP.

Entendemos como “Valor de Mercado Livre para Venda”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelo imóvel, na data da avaliação, para venda “à vista”, a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas e quanto a eventuais fins expropriatórios, e passivos ambientais.

Para tanto, a perícia avaliatória desenvolverá seus cálculos para o mês de **setembro/2023**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

Cabe ressaltar que, por não fazer parte do escopo do presente trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio avaliado foi realizada.

Características do Imóvel

II.1 – Situação

O Condomínio Neo Residenziale Jardim Sul está localizado na Rua Nelson Gama de Oliveira nº 550, na quadra (área maior) completada pelas Ruas Francisco Pessoa e Aureliano Guimarães, no bairro Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, município de São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **17 km** do centro da cidade de São Paulo, localizado nas proximidades da Avenida Giovanni Gronchi, que se evidencia como importante e principal corredor viário da região.

O local caracteriza-se por uma ocupação predominantemente residencial, além de apresentar vários estabelecimentos de âmbito local e diversificado.

Trata-se de uma região ocupada por **imóveis de médio padrão construtivo**.

Para fins de avaliação, será considerado que o bairro em questão se enquadra na **5ª Zona – Incorporação Vertical Padrão Médio, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referência de **16,00 m**. Neste caso não se aplicam as profundidades ideais de terreno (pmi e pma).

II.2 – Ocupação

De acordo com informações prestadas por funcionários do Condomínio Neo Residencial Jardim Sul, o imóvel avaliando atualmente encontra-se **OCUPADO PELA REQUERIDA**¹.

II.3 – Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2023², o imóvel em questão situa-se na **Quadra 213 do Setor 171** e possui **Índice Fiscal 1.286,05**.

II.4 – Zoneamento

Após consulta aos mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, aqueles aos quais temos acesso, verificou-se que o imóvel está localizado em **ZM– Zona Mista**.

O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor.

Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

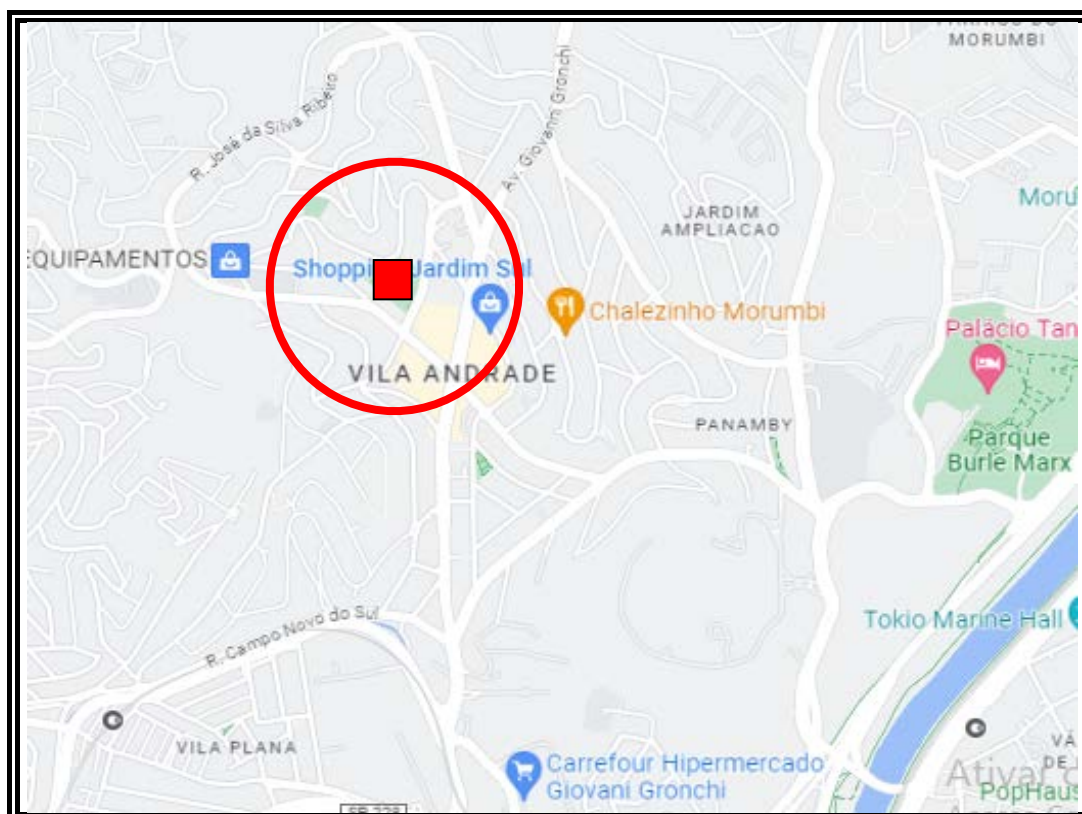
¹ Apesar da **REQUERIDA** não ter provido o acesso ao imóvel avaliando, de acordo com informações coletadas no local (funcionários do Condomínio), foi possível caracterizar os acabamentos internos, conforme descrito no item 02 do capítulo III (subsequente).

² Planta genérica de 2022, com acréscimo de 5,50% referente a 2022/2023, conforme decreto municipal nº 62.085 de 26/12/2022.

II.5 – Melhoramentos

O local onde está situado o imóvel é servido de todos os melhoramentos públicos, típicos dos locais de urbanização já consolidada, tais como redes de água, esgoto, energia elétrica, telefone, iluminação, pavimentação, transportes coletivos, coleta de lixo, entrega postal, dentre outros.

II.6 – Localização





Vistoria do Imóvel

III.1 – O Condomínio Neo Residenciale Jardim Sul

Primeiramente, cabe ressaltar e informar ao R. Juízo que, apesar da vistoria em questão ter sido devidamente comunicada e agendada para o dia **11/08/2023 às 9h30**, através de petição protocolizada nos autos e comunicação aos advogados de ambas as partes (via telefone), ao chegar no local, na data e horário supracitados, **não foi disponibilizado o acesso deste signatário à parte interna do imóvel avaliando**, haja vista a ausência, aparentemente, de representante(s) ou da própria **REQUERIDA** para permitir a entrada no imóvel avaliando.

De acordo com os fatos acima expostos e visando a celeridade processual relativa à avaliação ora necessária, os trabalhos de vistoria foram realizados através de **apartamento similar (nº 123 no 12º andar, Bloco 02)**, com as mesmas características e dimensões do imóvel objeto da lide, o qual foi disponibilizado para inspeção pelos funcionários do Condomínio Neo Residenciale Jardim Sul.

Isto posto, em vistoria realizada no dia **11/08/2023**, verificou-se que o referido Condomínio é constituído por 02 (dois) edifícios, sendo que o imóvel avaliando se encontra no Bloco 02, o qual apresenta as seguintes características:

Item	Características
Composição (19 pavimentos)	<ul style="list-style-type: none"> - 1º subsolo: garagem; - Térreo: garagem, áreas comuns e de lazer; - 1º ao 17º andar: 04 (quatro) apartamentos por andar.
Estrutura	Concreto.
Fachada	Argamassa sob pintura texturizada
Circulação Vertical	02 (dois) elevadores sendo 01(um) social e 01 (um) de serviço e 01 (uma) escada que interliga todos pavimentos.

III.2 – Características da unidade em avaliação

O **apartamento nº 103** está localizado no 10º pavimento do bloco 02 (parte integrante do Condomínio Neo Residenziale Jardim Sul), sendo que o mesmo é composto por: sala de estar/jantar com sacada, 02 (dois) dormitórios (sendo um tipo suíte), banheiro social e cozinha com área de serviço anexa.

O imóvel avaliando possui direito a 01 (uma) vaga de garagem em local indeterminado no térreo e/ou subsolo do Condomínio em questão.

Quanto aos acabamentos internos³, podemos destacar:

³ As características e acabamentos internos ora descritos se referem ao próprio imóvel objeto da lide, através de informações obtidas junto a funcionários do Condomínio Neo Residenziale Jardim Sul.

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala de estar/jantar	Cerâmica	Massa sob pintura	Laje sob pintura
Sacada		Massa texturizada sob pintura	
Dormitório 01		Massa sob pintura	
Dormitório 02			
Banheiro do dormitório 01		Placa cerâmica	Gesso sob pintura
Banheiro social			
Cozinha/área de serviço			Laje sob pintura

Esquadrias e Vidros	<ul style="list-style-type: none"> - Alumínio com vidros tipo liso na sala de estar, nos dormitórios e cozinha/área de serviço; - Alumínio com vidros tipo boreal nos banheiros; - Os demais ambientes não possuem esquadrias.
Portas	<ul style="list-style-type: none"> - Madeira na sala de estar, nos 02 (dois) dormitórios e nos banheiros; - Alumínio com vidros tipo liso na área de serviço; - Os demais ambientes não possuem porta.

III.2.1 – Áreas

Conforme a Matrícula de Registro de Imóveis nº 336.633 (fls. 146 a 151 dos autos), o imóvel apresenta as seguintes áreas:

Área Privativa	:	55,0800 m ²
Área Comum	:	36,2627 m ²
Área Total	:	99,5827 m ²
Fração Ideal de Terreno	:	0,757576%

III.2.2 – Padrão Construtivo

Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Índice – Unidades Padronizadas 2019”, de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “**Classe Residencial, Grupo Apartamento Padrão Médio com Elevador**”, com Intervalo de Fator Médio de padrão construtivo igual a **5,075** do valor R₈N do SINDUSCON.

III.2.3 – Estado de Conservação

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV) e Matrícula de Registro de Imóveis nº 336.633 (fls. 146 a 151 dos autos), o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser considerado como “**regular**”⁴, possuindo **idade de construção de 18 anos**, vida útil de 60 anos e **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,828 (c-30) de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física.**

Não faz parte do escopo desta avaliação verificar as condições estruturais da construção ou de suas fundações, nem testar as instalações hidráulicas e elétricas. Não há razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não se pode responder por estes aspectos e suas possíveis implicações.

⁴ Classificação adotada em função de informações fornecidas pelos funcionários do Condomínio Neo Residenziale Jardim Sul.

TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Idade % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e sem valor

IV

Documentação Fotográfica



Foto nº 01: Vista geral do Condomínio Neo Residencial Jardim Sul

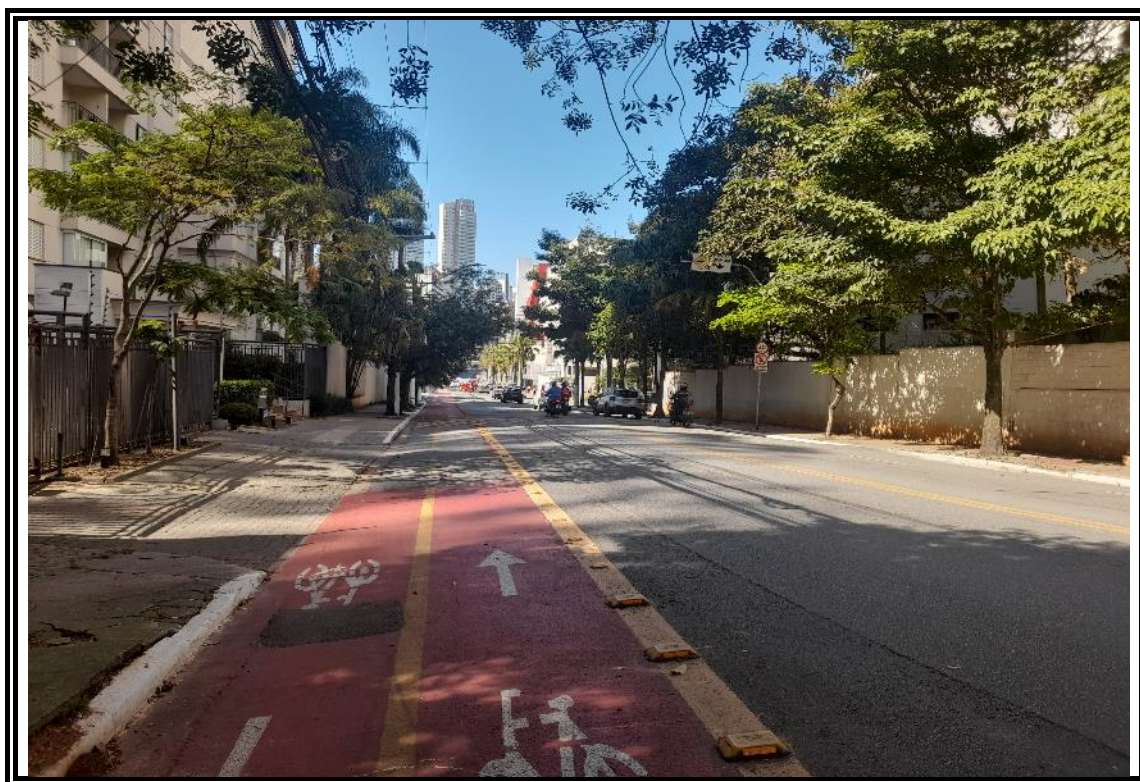
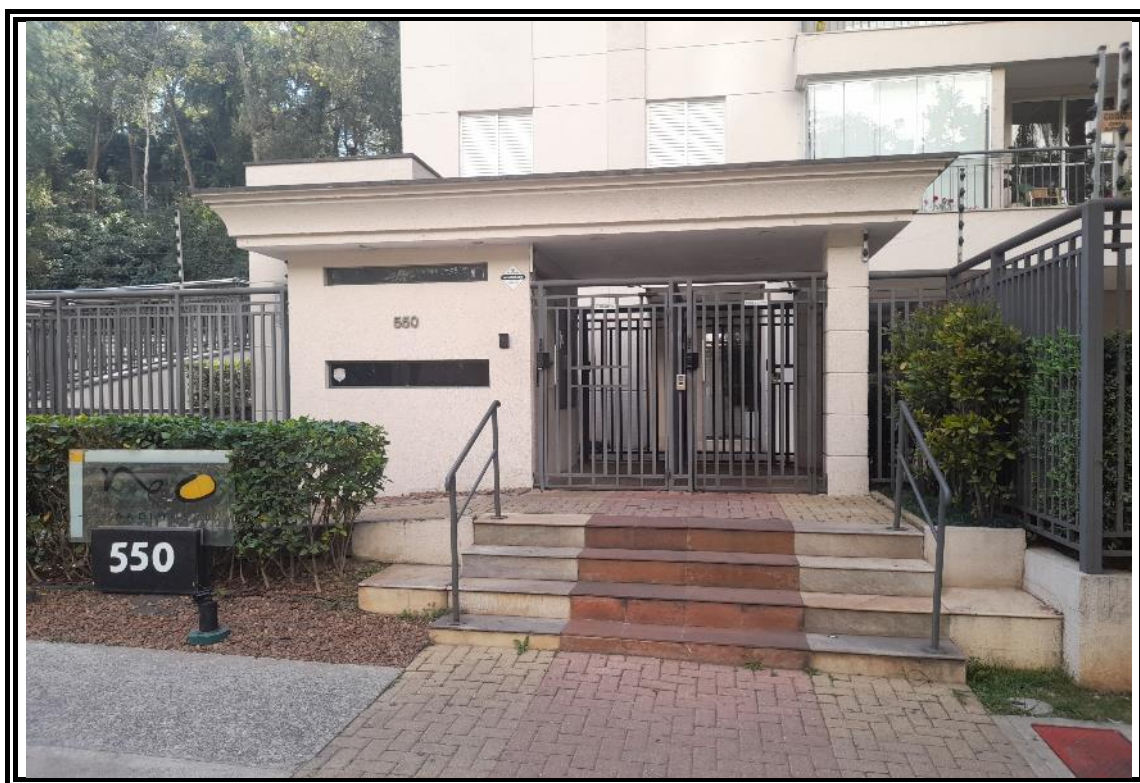


Foto nº 02: Vista da Rua Nelson Gama de Oliveira sentido Av. Giovanni Gronchi



**Foto nº 03: Vista da Rua Nelson Gama de Oliveira sentido
Rua Cidade de Rio Pardo**



**Foto nº 04: Vista da entrada e identificação do Condomínio
Neo Residenziale Jardim Sul**



Foto nº 05: Vista do Bloco 02, onde se encontra o imóvel avaliando



Foto nº 06: Detalhe da identificação do Bloco 02



Foto nº 07: Vista do hall de entrada do Bloco 02

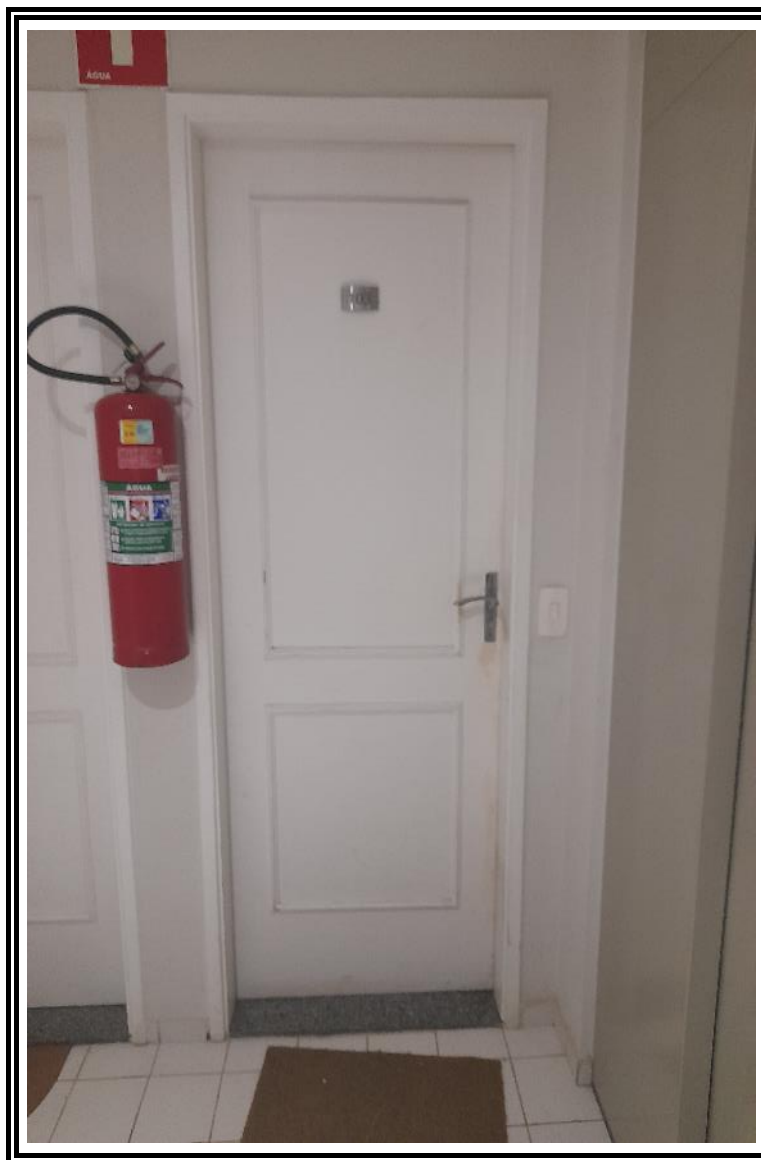


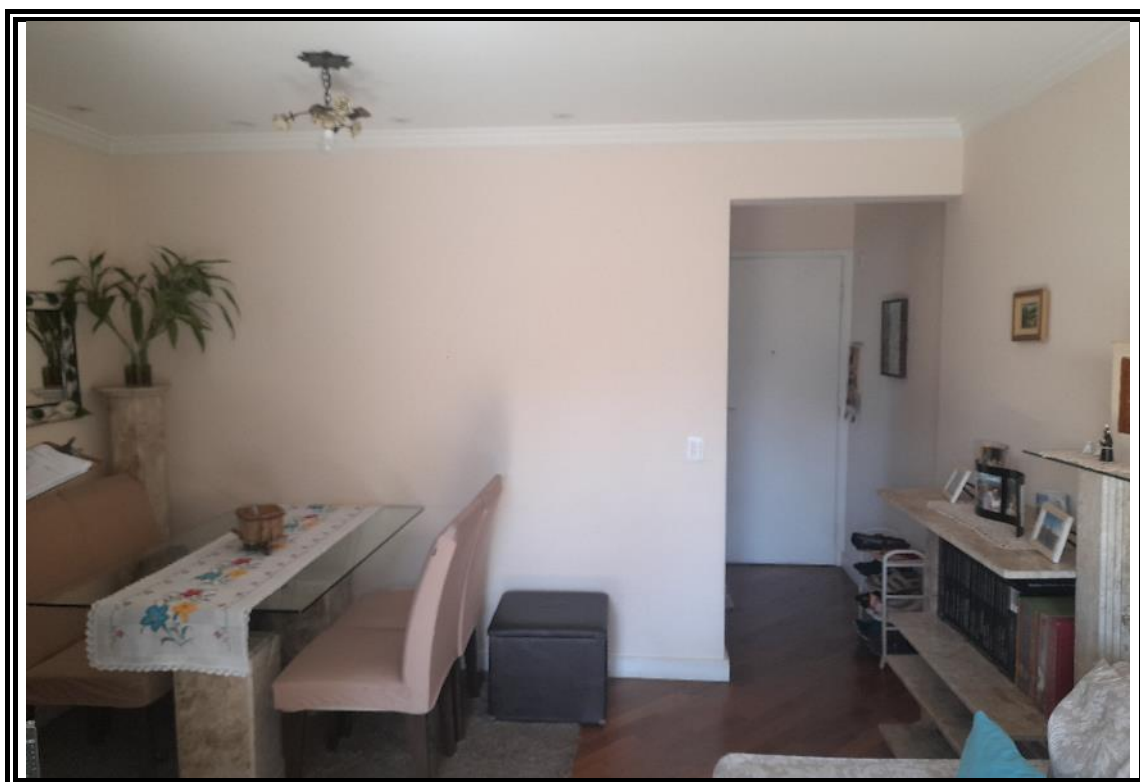
Foto nº 08: Vista do hall de entrada do imóvel avaliando (apto nº 103 – Bloco 02) sem disponibilidade de acesso no momento da vistoria



Foto nº 09: Vista do hall de entrada do imóvel vistoriado (apto. nº 123 – Bloco 02), utilizado como paradigma na presente avaliação



Fotos nº 10 e 11: Vista geral da sala de estar/jantar (imóvel similar vistoriado)



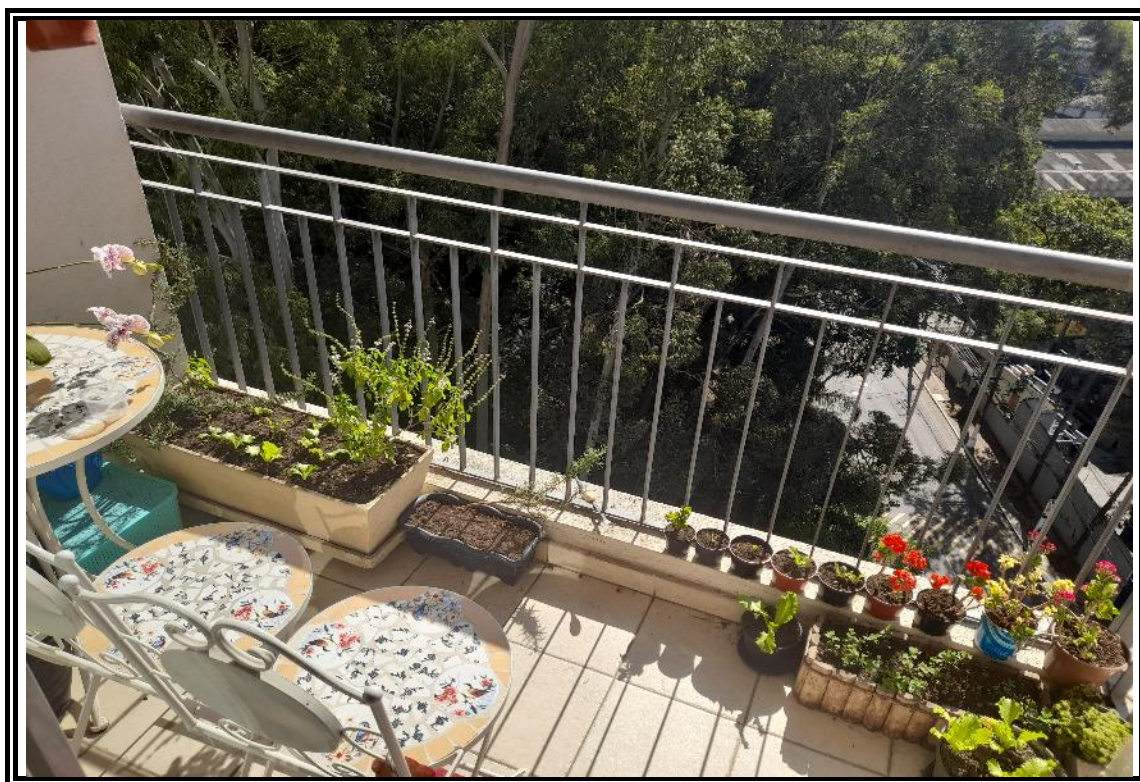


Foto nº 12: Vista da sacada (imóvel similar vistoriado)

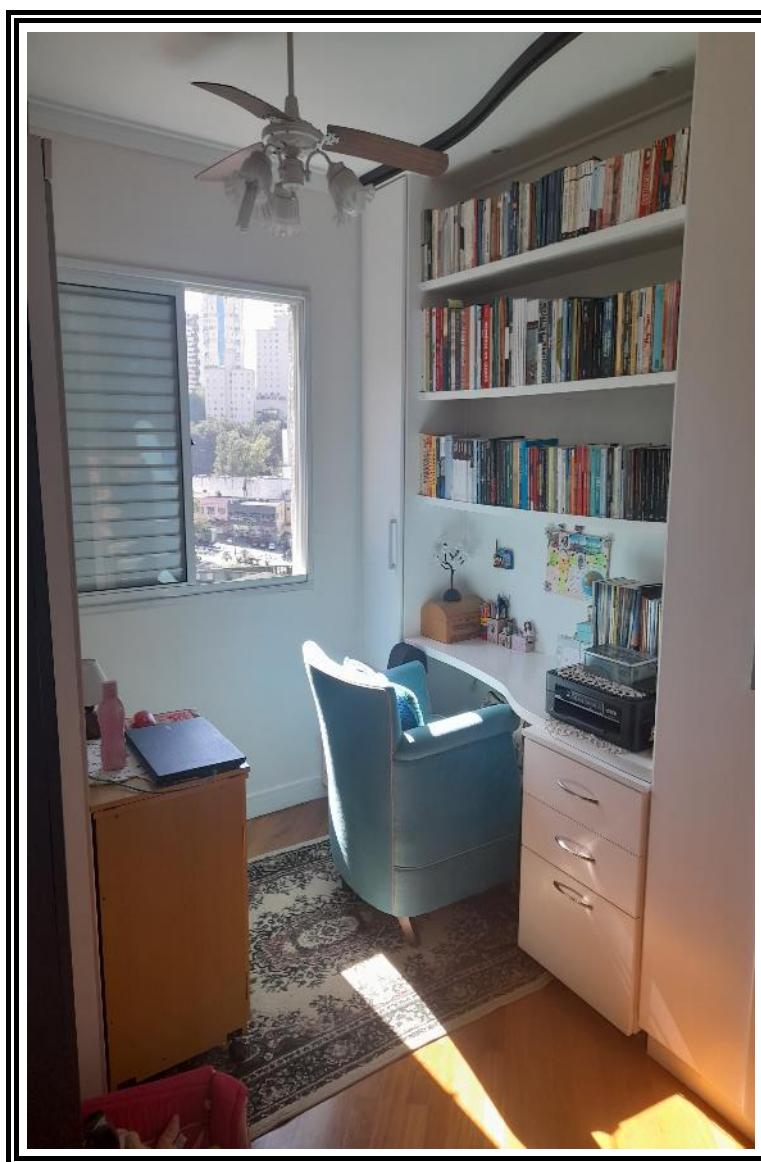


Foto nº 13: Vista do dormitório 01 (imóvel similar vistoriado)

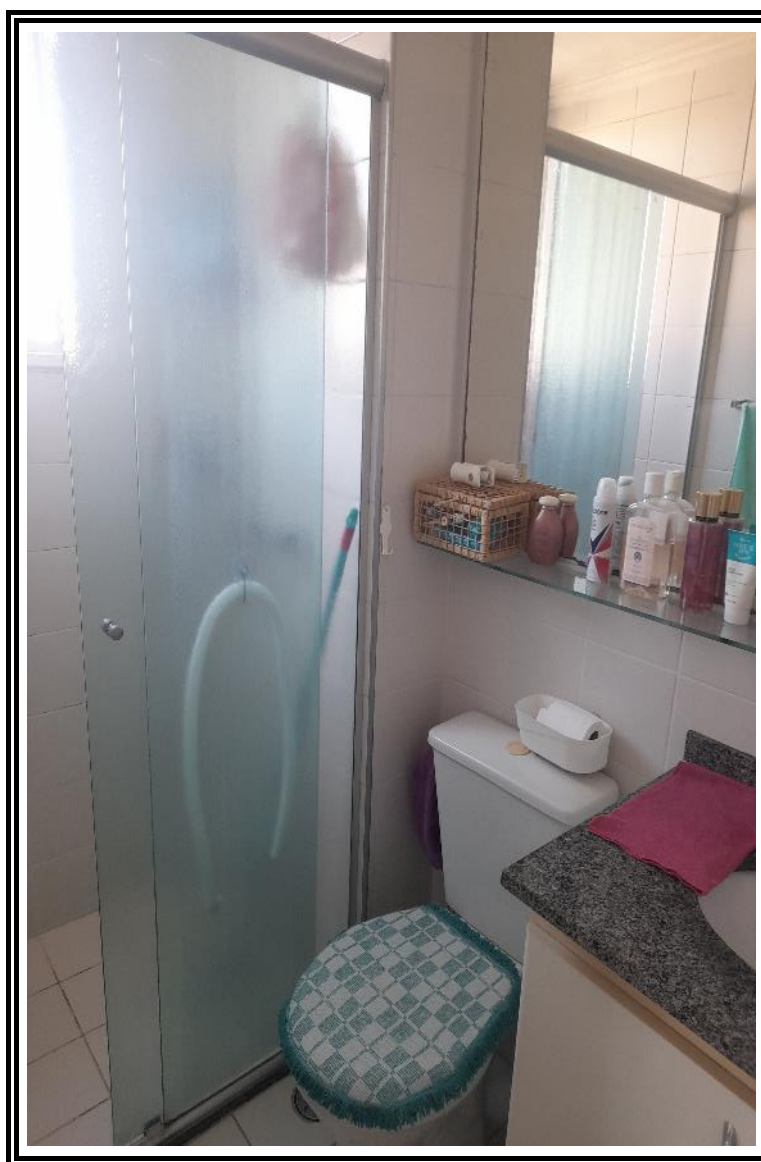


Foto nº 14: Vista do banheiro do dormitório 01 (imóvel similar vistoriado)

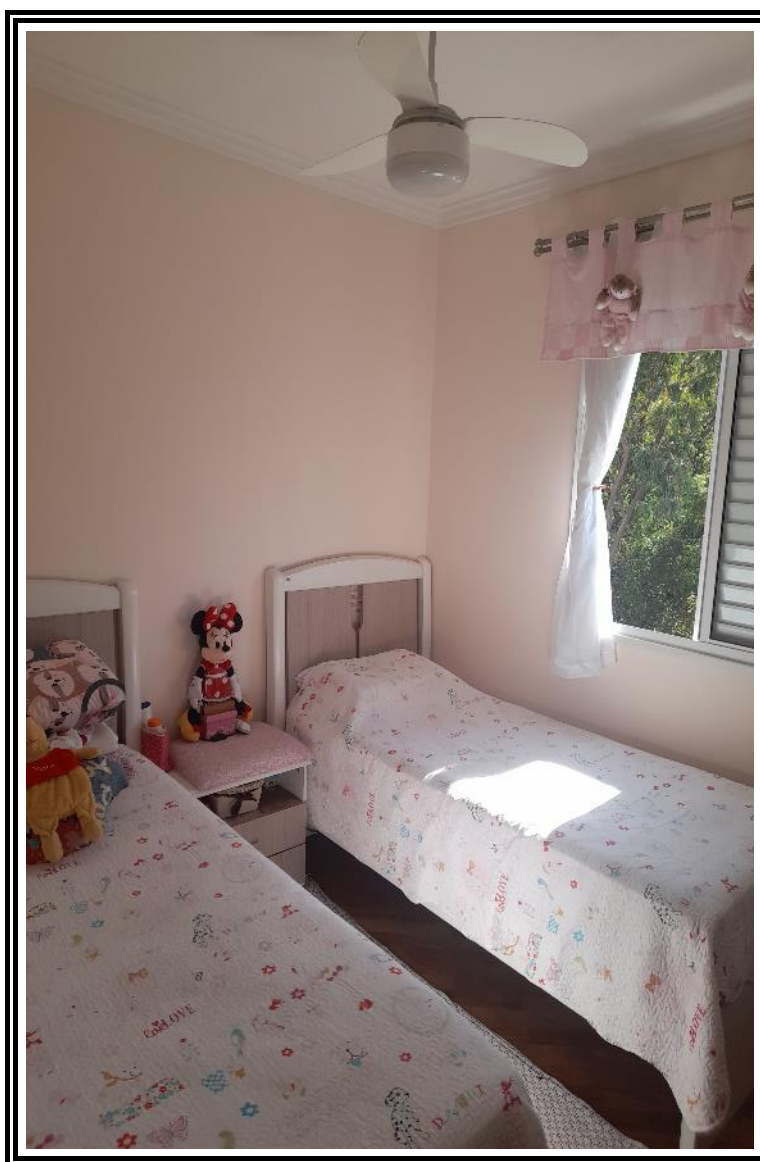


Foto nº 15: Vista do dormitório 02 (imóvel similar vistoriado)

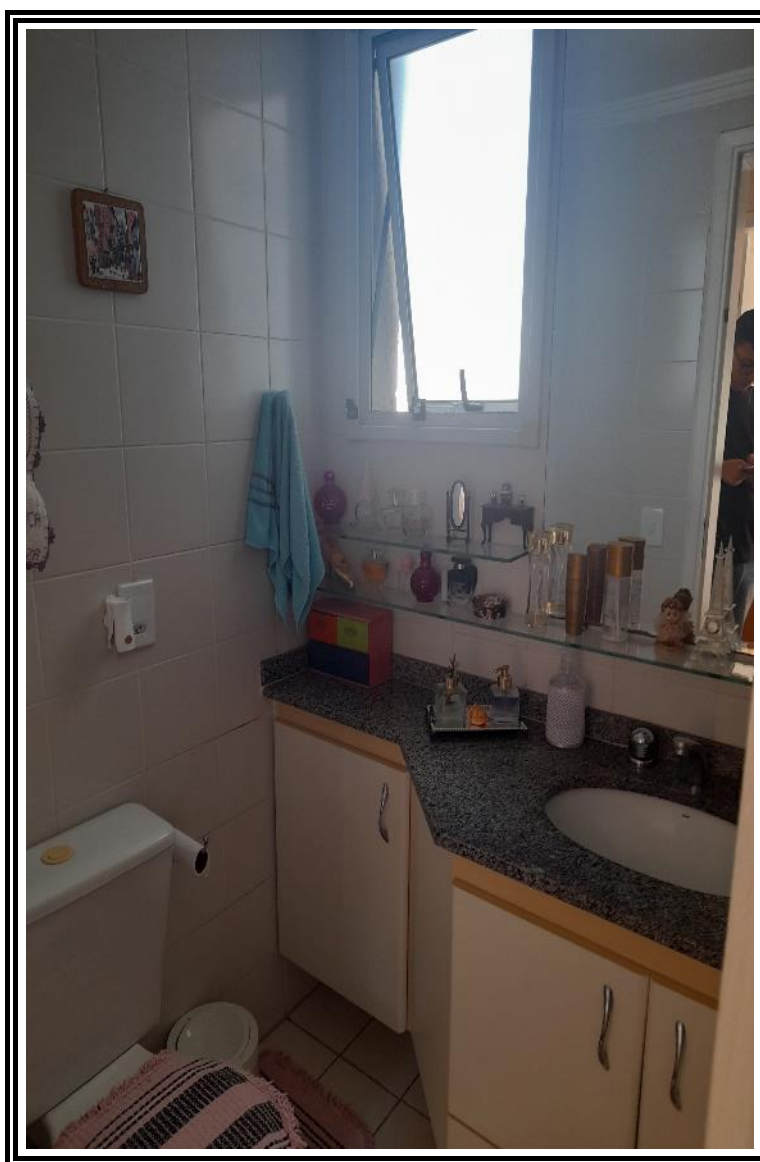


Foto nº 16: Vista do banheiro social (imóvel similar vistoriado)



Fotos nº 17 e 18: Vista da cozinha (imóvel similar vistoriado)



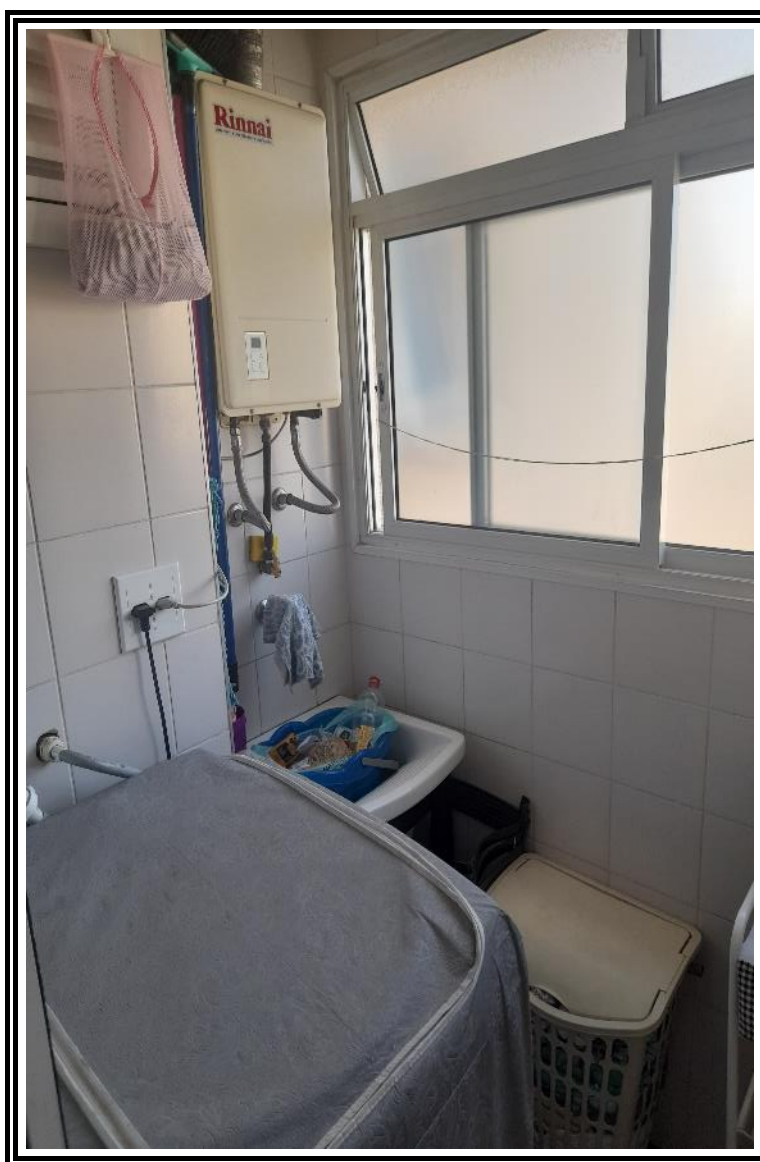


Foto nº 19: Vista da área de serviço (imóvel similar vistoriado)



Foto nº 20: Vista geral da garagem descoberta (pavimento térreo)



Foto nº 21: Aspecto geral das vagas da garagem descobertas (pavimento térreo)



Foto nº 22: Vista geral da garagem coberta (subsolo)



Foto nº 23: Aspecto geral das vagas da garagem cobertas (subsolo)

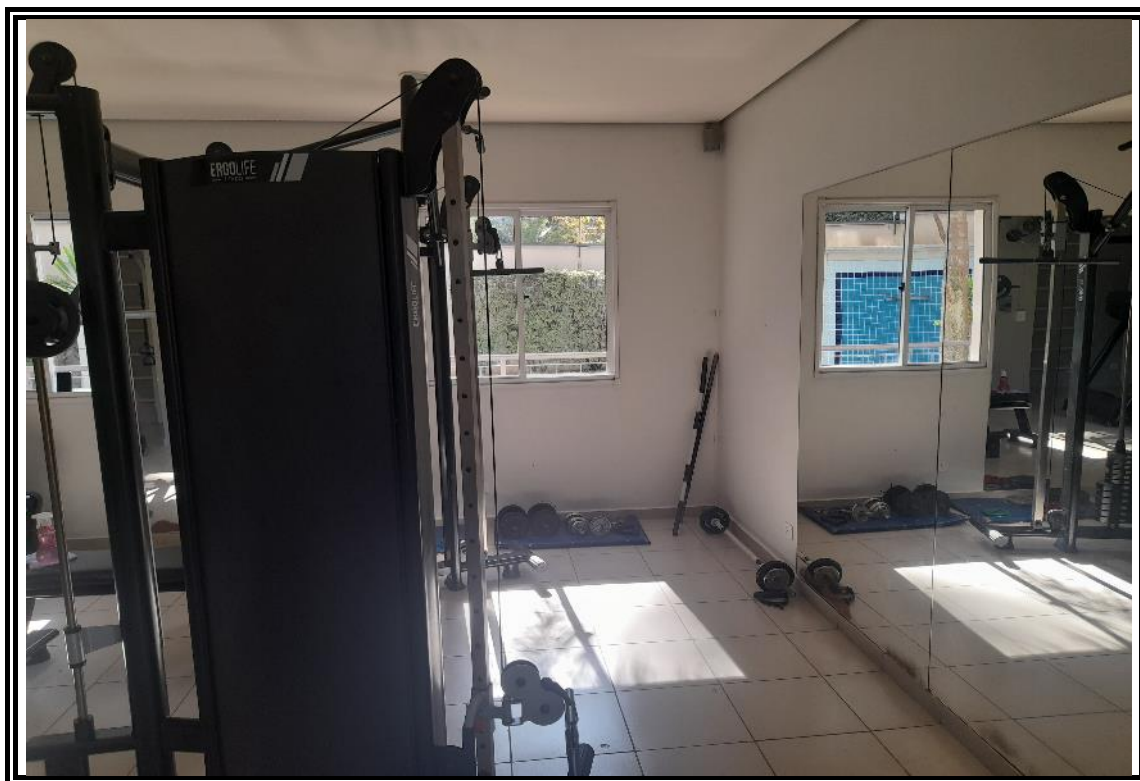


Foto nº 24: Vista da academia do Condomínio



Foto nº 25: Vista do salão de festas do Condomínio

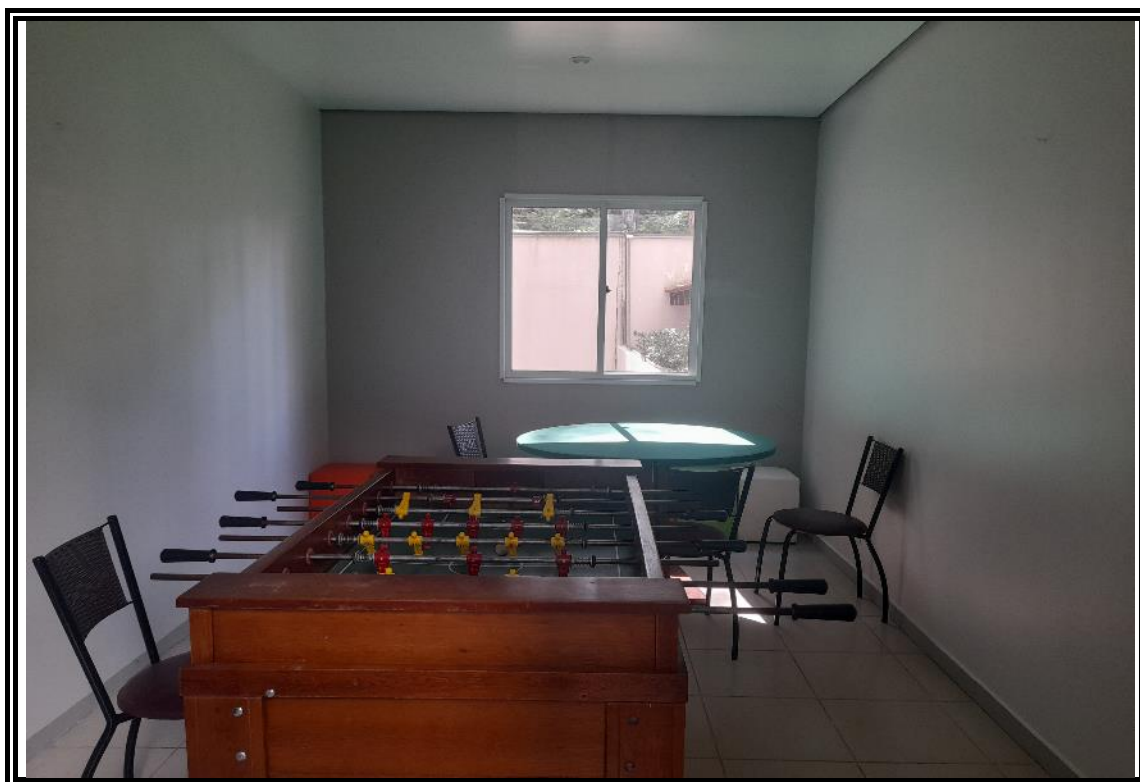


Foto nº 26: Vista do salão de jogos do Condomínio



Foto nº 27: Vista da brinquedoteca do Condomínio

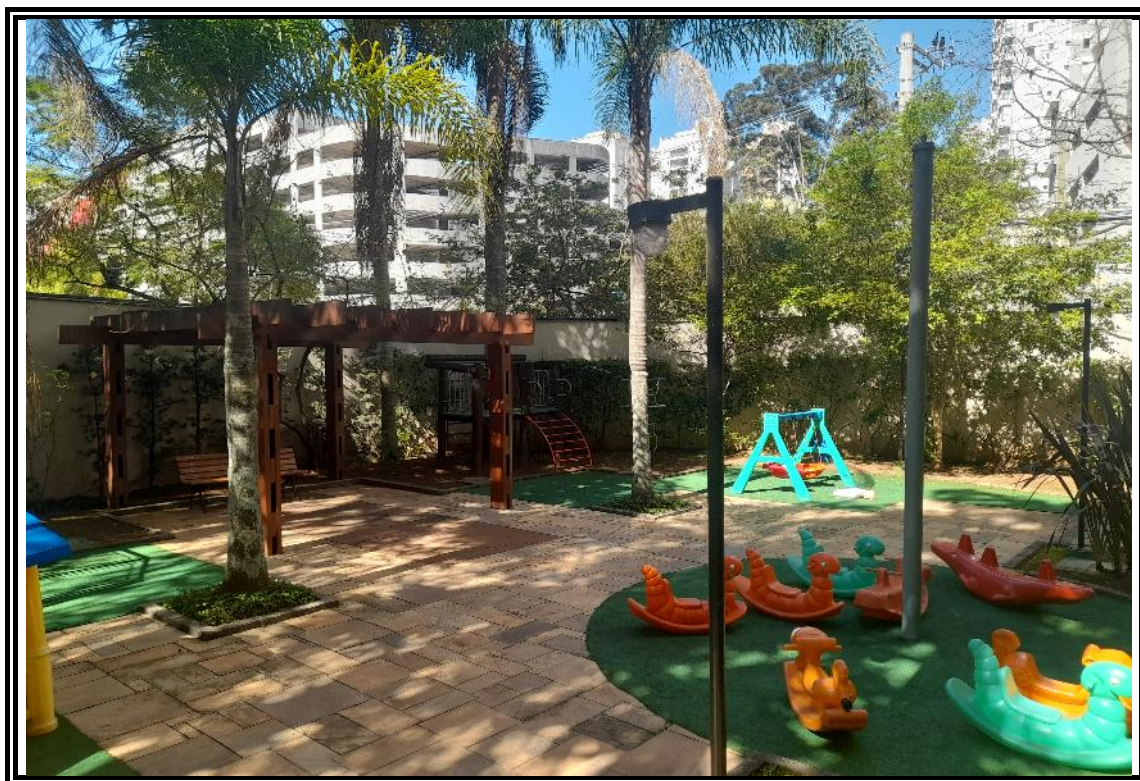


Foto nº 28: Vista do playground do Condomínio



Foto nº 29: Vista da piscina do Condomínio



Foto nº 30: Vista da churrasqueira do Condomínio



Foto nº 31: Vista da área livre (antiga quadra esportiva) do Condomínio

V

Avaliação

V.1 – Metodologia

A metodologia que será adotada baseia-se na análise das qualificações físicas da propriedade em estudo e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma NBR-14653-2 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e da norma vigente do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), as quais devem ser utilizadas na determinação do valor do imóvel.

De acordo com os elementos comparativos coletados (amostras) e tratamento de fatores realizados, o presente Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão III** (Vide Anexo I) da referida norma ABNT, sendo para tanto adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

O Método Comparativo consiste na determinação do valor de um bem, conhecido pela sua comparação com outros similares, cujos valores são identificados através de pesquisa no mercado livre. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as normas, possuem os seguintes fatores de equivalência:

- a) Situação: elementos que apresentam a mesma situação geo-sócio-econômica;
- b) Tempo: elementos comparativos que apresentam contemporaneidade com a avaliação;
- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização, dentre outros.

V.2 – Valor Unitário da área privativa

Para se chegar ao “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel acima mencionado, foi realizada ampla pesquisa nas imediações.

No anexo I (Pesquisa e Memória de Cálculos) desta avaliação apresentam-se os elementos que foram selecionados pelas melhores condições comparativas, baseando-se na comparação direta com outros imóveis semelhantes ofertados ou transacionados no mercado imobiliário da região do avaliando. Todos os elementos comparativos sofreram os tratamentos indicados pelas atuais “**Normas de Avaliações do IBAPE-SP**” (**Tratamento por Fatores**). No modelo apresentado, mostrou-se eficiente para explicar a formação do valor unitário da área privativa (na região) os fatores “idade/estado de conservação” e “área”. Foi verificada também a influência dos fatores “localização” “padrão construtivo” e “vagas de garagem”, porém, os mesmos, para a amostra utilizada, não se mostraram homogeneizantes.

Referida pesquisa abrangeu **08 elementos comparativos representativos**, estando todos situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, sendo datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área privativa:

$$\diamond V_u = \text{R\$ } 6.909,89/\text{m}^2 \text{ de área privativa}$$

V.3 – Valor do imóvel

O valor de Mercado para Venda do imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_I = V_u \times A$$

Onde:

$$\text{- } V_u: \text{ valor unitário de área privativa} = \text{R\$ } 6.909,89/\text{m}^2$$

$$\text{- } A: \text{ área privativa do imóvel} = 55,08 \text{ m}^2$$

$$\diamond V_I = 6.909,89 \times 55,08$$

$$\diamond V_I = \text{R\$ } 380.596,74$$

Ou em números redondos:

$$V_I = \text{R\$ } 380.000,00/\text{setembro}/2023$$

(trezentos e oitenta mil reais)

V.4 – Valor dos direitos da REQUERIDA sobre o imóvel

Para se chegar ao “**Valor dos Direitos que a REQUERIDA possui sobre o Imóvel**” deve-se considerar sobre o valor de mercado para venda do imóvel determinado no item anterior, a importância referente à(s) averbação(es)⁵ necessária(s) do bem em questão junto aos órgãos competentes.

Desta forma, o valor dos direitos da **REQUERIDA** sobre o imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_D = V_I \times F_{DR}$$

Onde:

- V_D : valor dos direitos da **REQUERIDA** sobre o imóvel
- V_I : valor de venda de mercado do imóvel = R\$ 380.000,00
- F_{DR} : Fator de despesas com registro imobiliário = 0,90 (10%)

$$\diamond V_D = \text{R\$ } 380.000,00 \times 0,90$$

$$\diamond V_D = \text{R\$ } 342.000,00$$

$$V_{\text{Direitos}} = \text{R\$ } 342.000,00/\text{setembro}/2023$$

(trezentos e quarenta e dois mil reais)

⁵ De acordo com decisão proferida as fls. 161 dos autos, “*não houve a averbação da dissolução no imóvel, transferindo-se para o nome da executada*”.

VI

Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que:

1-) O “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel em questão, para as condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

$V_I = R\$ 380.000,00/\text{setembro}/2023$
(trezentos e oitenta mil reais)

2-) O “**Valor dos Direitos da REQUERIDA sobre o Imóvel**” em questão, já considerando impostos/tributos para regularização do bem junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, importa em:

$V_{\text{Direitos}} = R\$ 342.000,00/\text{setembro}/2023$
(trezentos e quarenta e dois mil reais)

VIII

Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ O imóvel objeto do presente trabalho foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- ✓ Presume-se como sendo bom o título de propriedade, admitindo-se, ainda, que o mesmo se encontra livre de quaisquer ônus;
- ✓ Para a presente avaliação assumiu-se que as dimensões constantes da documentação ofertada e utilizada estão corretas, não fazendo parte do escopo deste trabalho à aferição das mesmas;
- ✓ Não fez parte do escopo desta avaliação a realização de quaisquer estudos de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura, instalações elétricas e hidráulicas do imóvel avaliando. Não tenho razões para suspeitar que exista algum problema sério, mas não posso responder por estes aspectos e suas possíveis implicações;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;

- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros;
- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- ✓ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 13 de setembro de 2011).

VIII

Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 40 (quarenta) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa, memória de cálculos e grau de fundamentação do laudo.

São Paulo, 12 de setembro de 2023.



ENG^o MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156



ENG^a ROSANA AKEMI MURAKAMI
CREA 5060563814

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ANEXO I

PESQUISA, MEMÓRIA DE CÁLCULOS E GRAU DE
FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Elementos Comparativos

		1	
Dados Gerais	data	Set_2023	
	endereço	Rua Nelson Gama de Oliveira nº 550 - 8º andar	
	setor	171	
	quadra	213	
	índice local	1.286,05	
	valor do imóvel	425.000,00	
	imobiliária	Quinto Andar	
	contato	Sr. Rodrigo	
	fone	(11) 94788-6333	
natureza	oferta		
Construção	área privativa	55,08	
	idade estimada	18	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	apartamento médio c/ elev.	
	face	-	
	vagas	1	
	pavimentos	1	
	custo base		
	coef. padrão	5,075	
	coef. depreciação	0,828	
	valor calculado	0,00	
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	Imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		2	
Dados Gerais	data	Set_2023	
	endereço	Rua Nelson Gama de Oliveira nº 550 - 3º andar	
	setor	171	
	quadra	213	
	índice local	1.286,05	
	valor do imóvel	430.000,00	
	imobiliária	Quinto Andar	
	contato	Sr. Rodrigo	
	fone	(11) 94788-6333	
	natureza	oferta	
Construção	área privativa	55,08	
	idade estimada	18	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	apartamento médio c/ elev.	
	face	-	
	vagas	1	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	5,075	
	coef. depreciação	0,828	
	valor calculado	0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	Imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



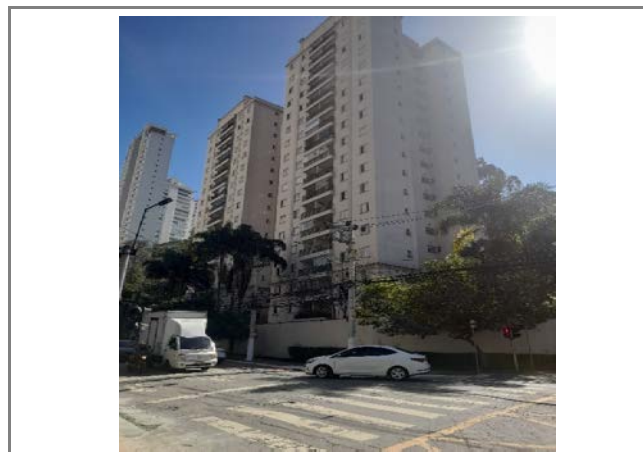
Elementos Comparativos

		3	
Dados Gerais	data	Set_2023	
	endereço	Rua Nelson Gama de Oliveira nº 550 - 4º andar	
	setor	171	
	quadra	213	
	índice local	1.286,05	
	valor do imóvel	616.000,00	
	imobiliária	Quinto Andar	
	contato	Sr. Rodrigo	
	fone	(11) 94788-6333	
natureza	oferta		
Construção	área privativa	79,00	
	idade estimada	18	
	estado conservação	b - entre novo e regular	
	padrão	apartamento médio c/ elev.	
	face	-	
	vagas	1	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	5,075	
	coef. depreciação	0,842	
	valor calculado	0,00	
	valor arbitrado	0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	Imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		4	
Dados Gerais	data	Set_2023	
	endereço	Rua Nelson Gama de Oliveira nº 550 - andar baixo	
	setor	171	
	quadra	213	
	índice local	1.286,05	
	valor do imóvel	395.000,00	
	imobiliária	Squadra Negócios Imobiliários Eireli	
	contato		
	fone	(11) 5681-3728	
natureza	oferta		
Construção	área privativa	55,08	
	idade estimada	18	
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples	
	padrão	apartamento médio c/ elev.	
	face	-	
	vagas	1	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	5,075	
	coef. depreciação	0,792	
	valor calculado	0,00	
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	Imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



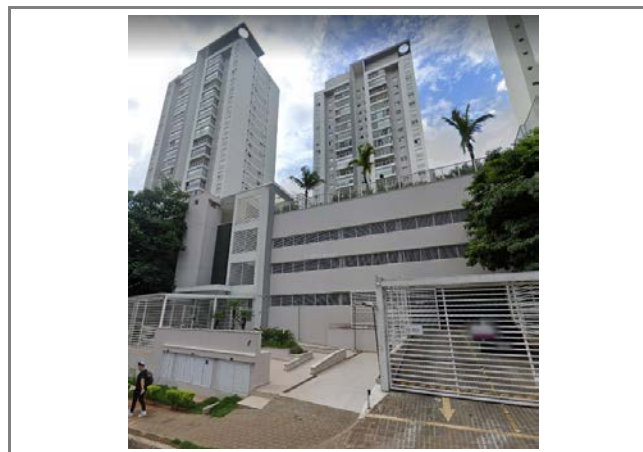
Elementos Comparativos

		5	
Dados Gerais	data	Set_2023	
	endereço	Rua Nelson Gama de Oliveira nº 550 - andar intermediário	
	setor	171	
	quadra	213	
	índice local	1.286,05	
	valor do imóvel	400.000,00	
	imobiliária	Corretora Autônoma	
	contato	Sra. Zafiri	
	fone	(11) 99235-4540	
	natureza	oferta	
Construção	área privativa	55,08	
	idade estimada	18	
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples	
	padrão	apartamento médio c/ elev.	
	face	-	
	vagas	1	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	5,075	
	coef. depreciação	0,792	
	valor calculado	0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	Imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		6	
Dados Gerais	data	Set_2023	
	endereço	Rua Nelson Gama de Oliveira nº 825 - andar alto	
	setor	169	
	quadra	200	
	índice local	1.347,24	
	valor do imóvel	500.000,00	
	imobiliária	Monteiro Rizzo Consultoria Imobiliária Ltda.	
	contato	Sr. Dennis	
	fone	(11) 98106-2063	
natureza	oferta		
Construção	área privativa	67,00	
	idade estimada	12	
	estado conservação	d - entre regular e reparos simples	
	padrão	apartamento médio c/ elev.	
	face	-	
	vagas	1	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	5,075	
	coef. depreciação	0,847	
	valor calculado	0,00	
valor arbitrado	0,00		
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		7	
Dados Gerais	data	Set_2023	
	endereço	Rua Nelson Gama de Oliveira nº 825 - andar alto	
	setor	169	
	quadra	200	
	índice local	1.347,24	
	valor do imóvel	449.000,00	
	imobiliária	Corretor Autônomo	
	contato	Sr. Rodrigo	
	fone	(11) 95071-9359	
	natureza	oferta	
Construção	área privativa	56,00	
	idade estimada	12	
	estado conservação	c - regular	
	padrão	apartamento médio c/ elev.	
	face	-	
	vagas	1	
	pavimentos	1	
	custo base	0,00	
	coef. padrão	5,075	
	coef. depreciação	0,886	
	valor calculado	0,00	
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	Imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Elementos Comparativos

		8	
Dados Gerais		data	Set_2023
		endereço	Rua Nelson Gama de Oliveira nº 825 - andar baixo
		setor	169
		quadra	200
		índice local	1.347,24
		valor do imóvel	595.000,00
		imobiliária	Corretor Autônomo
		contato	Sr. Rodrigo
		fone	(11) 95071-9359
	natureza	transação	
Construção		área privativa	85,00
		idade estimada	12
		estado conservação	c - regular
		padrão	apartamento médio c/ elev.
		face	-
		vagas	1
		pavimentos	1
		custo base	0,00
		coef. padrão	5,075
		coef. depreciação	0,886
		valor calculado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	Imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
		observações	



Tratamentos



Fatores

	F _i	Oferta	fator	paradigma	0,90
sim	Floc	Localização	índice	avaliando	1.286,05
sim	Fob	Idade	idade		18
sim	Fpad	Padrão	estado	c - regular	
não	Fpos	Posicionamento	padrão	apartamento médio c/ elev.	
sim		Área	avaliando		
sim		Vagas	área		55,08
			vagas		1
			acréscimo		5%
não		fator 4 - (p.terr.)	sobre terreno		1,0000
não		fator 5 - (p.benf)	sobre benfeitoria		1,0000

Modelo

Fatores

a	0	nenhum
b	2	Idade
c	0	nenhum
d	5	Área
e	0	nenhum
f	0	nenhum

Homogeneização

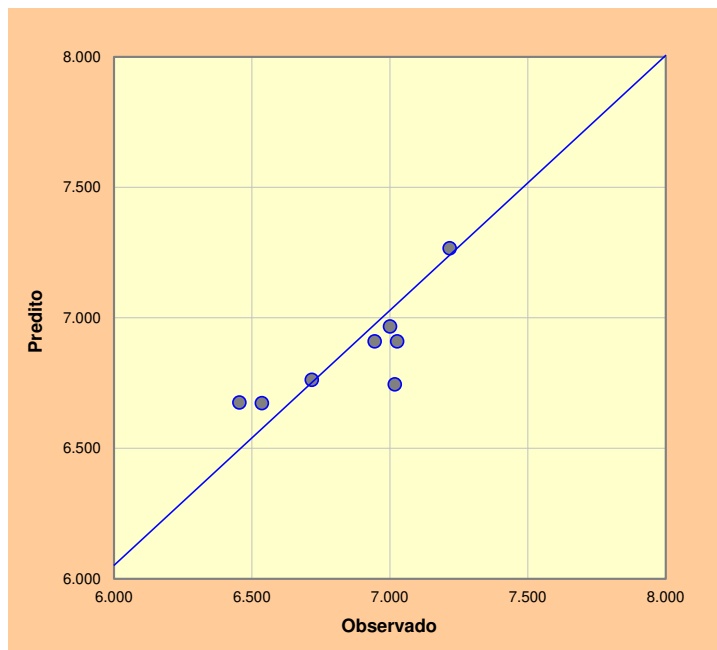
		Unitário Original							Homogeneização			Var.		
									1	2	3			
1	sim	6.944,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.944,44	6.944,44	6.944,44	1,00		
2	sim	7.026,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.026,14	7.026,14	7.026,14	1,00		
3	sim	7.017,72	0,00	-94,47	0,00	258,89	0,00	0,00	7.182,14	7.182,14	7.182,14	1,02		
4	sim	6.454,25	0,00	233,89	0,00	0,00	0,00	0,00	6.688,14	6.688,14	6.688,14	1,04		
5	sim	6.535,95	0,00	236,85	0,00	0,00	0,00	0,00	6.772,80	6.772,80	6.772,80	1,04		
6	sim	6.716,42	0,00	-122,27	0,00	269,71	0,00	0,00	6.863,86	6.863,86	6.863,86	1,02		
7	sim	7.216,07	0,00	-380,98	0,00	23,96	0,00	0,00	6.859,05	6.859,05	6.859,05	0,95		
8	sim	7.000,00	0,00	-369,57	0,00	312,09	0,00	0,00	6.942,52	6.942,52	6.942,52	0,99		
9	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
10	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
11	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
12	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
13	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
14	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
15	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
16	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
17	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
18	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
19	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
20	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
21	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
22	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
23	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
24	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
25	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
26	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
27	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
28	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
29	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
30	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
31	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
32	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
33	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
34	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
35	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
36	não	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n	n		
		6.863,87								Média Aritmética	6.909,89	6.909,89	6.909,89	
		266,23								Desvio Padrão	152,39	152,39	152,39	
		4.804,71								- 30%	4.836,92	4.836,92	4.836,92	
		8.923,04								+ 30%	8.982,85	8.982,85	8.982,85	
		3,88%								Coef. Variação	2,21%	2,21%	2,21%	

Variações

Mínimo	Coef. de variação	Fatores combinados
12		
1	3,88%	a 0 nenhum
2	2,31%	b 2 Idade
3	3,88%	c 0 nenhum
4	4,67%	d 5 Área
5	3,88%	e 0 nenhum
6	3,88%	f 0 nenhum
7	2,31%	a, b
8	3,88%	a, c
9	2,31%	b, c
10	2,31%	a, b, c
11	4,67%	a, d
12	2,21%	b, d
13	2,21%	a, b, d
14	4,67%	c, d
15	4,67%	a, c, d
16	2,21%	b, c, d
17	2,21%	a, b, c, d
18	3,88%	a, e
19	2,31%	b
20	2,31%	a, b, e
21	3,88%	c, e
22	3,88%	a, c, e
23	2,31%	b, c, e
24	2,31%	a, b, c, e
25	4,67%	d, e
26	4,67%	a, d, e
27	2,21%	b, d, e
28	2,21%	a, b, d, e
29	4,67%	c, d, e
30	4,67%	a, c, d, e
31	2,21%	b, c, d, e
32	2,21%	a, b, c, d, e
33	3,88%	a, f
34	2,31%	b, f
35	2,31%	a, b, f
36	3,88%	c, f
37	3,88%	a, c, f
38	2,31%	b, c, f
39	2,31%	a, b, c, f
40	4,67%	d, f
41	4,67%	a, d, f
42	2,21%	b, d, f
43	2,21%	a, b, d, f
44	4,67%	c, d, f
45	4,67%	a, c, d, f
46	2,21%	b, c, d, f
47	2,21%	a, b, c, d, f
48	3,88%	e, f
49	3,88%	a, e, f
50	2,31%	b, e, f
51	2,31%	a, b, e, f
52	3,88%	c, e, f
53	3,88%	a, c, e, f
54	2,31%	b, c, e, f
55	2,31%	a, b, c, e, f
56	4,67%	d, e, f
57	4,67%	a, d, e, f
58	2,21%	b, d, e, f
59	2,21%	a, b, d, e, f
60	4,67%	c, d, e, f
61	4,67%	a, c, d, e, f
62	2,21%	b, c, d, e, f
63	2,21%	a, b, c, d, e, f

Fatores	Coef. de variação	Modelo
nenhum	3,88%	original
b, d	2,21%	mínimo
b, d,	2,21%	escolhido *

* após saneamento



Avaliação

Dados	tipo	apartamento
	modalidade	venda
	data	Set_2023
	local	Rua Nelson Gama de Oliveira nº 550 - bairro Vila Andrade - São Paulo/SP
	cliente	3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP

Área construída 55,08 m2

Média Saneada 6.909,89 R\$ / m²
Intervalo de Confiança (6833,65 - 6986,12)

Valor Total 380.596,74 R\$

Grau de Precisão III

Planilha de cálculo

Tratamento
por fatores



IBAPE SP

desenvolvimento

MERCATTO

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ENQUADRAMENTO DO LAUDO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM USO DO TRATAMENTO POR FATORES

METODO COMPARATIVO DIRETO

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

*No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
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

Enquadramento

Laudo	Pontos (Σ 1-4)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do Imóvel	9	II	Grau II

Tabela 5 – Grau de precisão no caso de utilização de modelos de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.