

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE
SÃO BERNARDO DO CAMPO – COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

Processo nº: 1003010-94.20220.8.26.0564

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO SAN GENARO

Executado: MARCOS MARCELO DA SILVA E OUTRO

Maurício Tadeu Nosé, Engenheiro Civil, nomeado para atuar como **PERITO** nos autos da ação ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO SAN GENARO**, em face de **MARCOS MARCELO DA SILVA E OUTRO**, em curso perante esse M.M. Juízo, comunica que havendo procedido as devidas diligências e estudos necessários ao perfeito cumprimento da honrosa tarefa a ele confiada, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões por intermédio deste

LAUDO PERICIAL

Fls. 1/54

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

1. OBJETIVO

A pedido deste Juízo, tem este trabalho o objetivo de apresentar a avaliação mercadológica do imóvel situado à Avenida Olinto Demarchi, 260 – Bloco 2 – Apartamento Duplex 405 – Terceiro e Quarto Pavimentos – Condomínio Residencial Spazio San Genaro – Bairro Taboão – São Bernardo do Campo – SP, CEP 09660-006, cuja descrição detalhada estará contida no decorrer do presente Laudo Pericial, para posterior eventual comercialização do imóvel em venda direta ou alienação do bem em leilão/hasta pública – venda/liquidação forçada, destacando que fomos acompanhados todo o tempo pelo Executado, Sr. Marcos Marcelo da Silva, o qual franqueou nosso acesso ao imóvel avaliando.

No que diz respeito à liquidação forçada, ou venda compulsória, é esta a forma típica de leilões, também muito utilizada para garantias bancárias. Quando utilizada, deve ser também apresentado o valor de mercado. Este reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma, os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois neste caso é violada uma das premissas basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653 – parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”, sendo que o seu preço deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

Vale ressaltar que na venda compulsória há de ser oferecida alguma vantagem econômica para o adquirente, haja vista que na maioria dos casos os pagamentos são feitos à vista, ou com limitada possibilidade de parcelamentos e demais espécies de negociação (financiamentos, permutas, etc.), bem como havendo a necessidade do pagamento imediato da comissão ao leiloeiro, além do prazo médio para a efetiva posse do imóvel pelo adquirente que, em média, é da ordem de 6 meses.

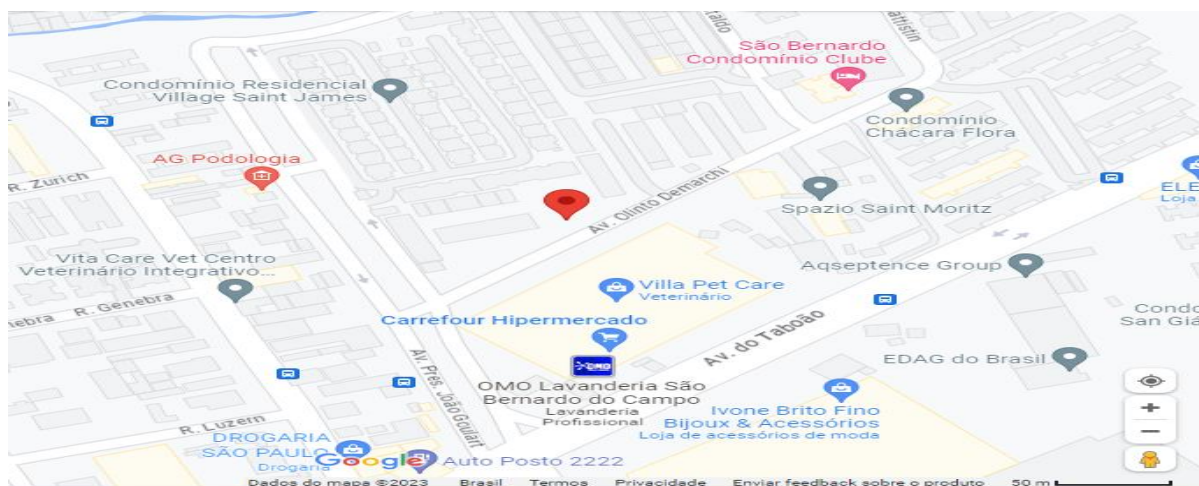
MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

2. FINALIDADE

O presente Laudo Pericial é destinado a fornecer subsídios técnicos e informações para que Vossa Excelência possa, de forma precisa, ao final da presente demanda, efetuar seu julgamento.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste laudo está registrado junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo sob a Matrícula 114.489, sendo localizado à Avenida Olinto Demarchi, 260 – Bloco 2 – Apartamento Duplex 405 – Terceiro e Quarto Pavimentos – Condomínio Residencial Spazio San Genaro – Jardim Borborema – Taboão – São Bernardo do Campo – SP, CEP 09660-006, contendo área privativa real coberta equivalente a 81,05 m²; descoberta de 29,55 m², totalizando área privativa real de 110,60 m²; área comum acessória de garagem de divisão não proporcional vinculadas sob os números 74 descoberta e 88 descoberta, com 20,24 m²; área real de uso comum de divisão proporcional de 52,46 m², totalizando a área real de 183,30 m², correspondendo à fração ideal do terreno e das coisas de propriedade e uso comum do condomínio de 1,4767%, tendo o referido empreendimento imobiliário sido instalado em terreno com área total equivalente a 5.668,60 m².



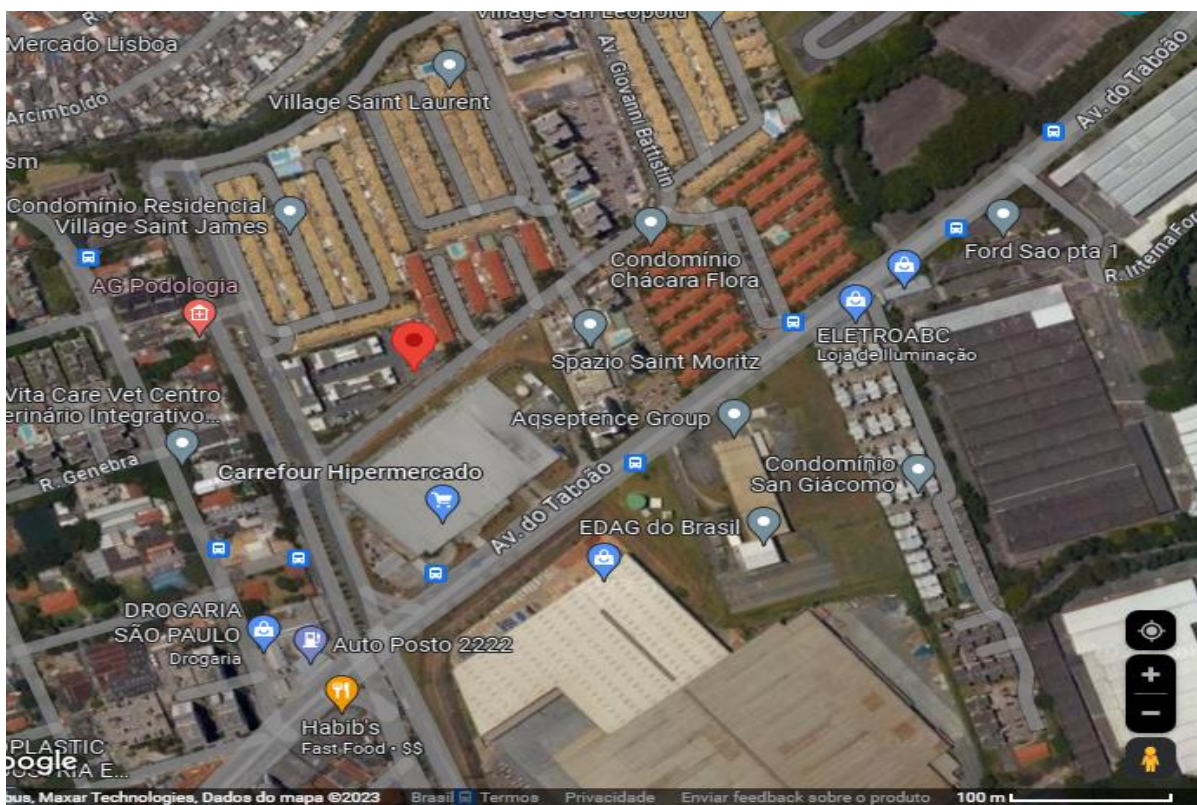
GOOGLE MAPS – 2023

3.1. Vista da localização espacial do imóvel avaliado

Fls. 3/54

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
 São Bernardo do Campo – SP
 e-mail: nose@uol.com.br

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



GOOGLE MAPS – 2023

3.2. Vista aérea da localização do imóvel avaliando



3.3. Vista aérea – no detalhe, a localização do imóvel avaliando (Bloco 2)

Fls. 4/54

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
 São Bernardo do Campo – SP
 e-mail: nose@uol.com.br

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, segundo consta da Matrícula 114.489, encontra-se localizado à Avenida Olinto Demarchi, 260 – Bloco 2 – Apartamento Duplex 405 – Terceiro e Quarto Pavimentos – Condomínio Residencial Spazio San Genaro – Jardim Borborema – Taboão – São Bernardo do Campo – SP, contendo área privativa real coberta equivalente a 81,05 m²; descoberta de 29,55 m², totalizando área privativa real de 110,60 m²; área comum acessória de garagem de divisão não proporcional vinculadas sob os números 74 descoberta e 88 descoberta, com 20,24 m²; área real de uso comum de divisão proporcional de 52,46 m², totalizando a área real de 183,30 m², correspondendo à fração ideal do terreno e das coisas de propriedade e uso comum do condomínio de 1,4767%.

O referido condomínio residencial é composto por 3 blocos e teve sua construção concluída, segundo apurado no local, no ano de 2009.

O Condomínio Residencial Spazio San Genaro apresenta uma pequena estrutura de lazer, com salão de festas, churrasqueira e playground, possuindo portaria orgânica e sistema de segurança (CFTV) 24h.

O imóvel avaliando encontra-se em perfeitas condições de segurança e habitabilidade, não necessitando, aparentemente, de nenhuma manutenção, ao menos pelo que foi observado de forma visual, *in loco*.

O imóvel avaliando apresenta as seguintes características:

- 3 dormitórios;
- 2 salas (estar e jantar);
- Cozinha;
- Lavanderia conjugada à cozinha;
- Banheiro e lavabo;
- Varanda gourmet;
- 2 vagas de garagem descobertas.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

4.1. Área Privativa

4.1.1. Pavimento Inferior

4.1.1.1. Dormitório 1

- Paredes revestidas em massa corrida;
- Pintura em tinta látex;
- Piso revestido em material vinílico;
- Rodapé em madeira;
- Porta em madeira lisa com pintura em esmalte sintético;
- Esquadria da janela em alumínio cru;
- Janela com 3 folhas e vidro liso transparente;
- Teto em laje pintado com tinta látex;
- Iluminação com luminária do tipo plafon junto ao teto;
- Pé direito – 2,49 m.

4.1.1.2. Dormitório 2

- Paredes revestidas em massa corrida;
- Pintura em tinta látex;
- Piso revestido em material vinílico;
- Rodapé em madeira;
- Porta em madeira lisa com pintura em esmalte sintético;
- Esquadria da janela em alumínio cru;
- Janela com 3 folhas e vidro liso transparente;
- Teto em laje pintado com tinta látex;
- Iluminação com luminária do tipo plafon junto ao teto;
- Pé direito – 2,48 m.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

4.1.1.3. Dormitório 3

- Paredes revestidas em massa corrida;
- Pintura em tinta látex;
- Piso revestido em material vinílico;
- Rodapé em madeira;
- Porta em madeira lisa com pintura em esmalte sintético;
- Esquadria da janela em alumínio cru;
- Janela com 3 folhas e vidro liso transparente;
- Teto em laje pintado com tinta látex;
- Iluminação com luminária do tipo plafon junto ao teto;
- Pé direito – 2,49 m.

4.1.1.4. Banheiro

- Paredes revestidas em azulejos até o teto;
- Piso revestido em cerâmica;
- Teto em laje pintada com tinta látex;
- Porta em madeira lisa com pintura em esmalte sintético;
- Vitrô de 2 bacias e vidro liso translúcido;
- Esquadria do vitrô em alumínio cru;
- Box em vidro temperado translúcido;
- Pé direito – 2,50 m.

4.1.1.5. Hall dos dormitórios

- Paredes revestidas em massa corrida;
- Pintura em tinta látex;
- Piso e rodapé revestidos em porcelanato;
- Teto em laje pintado com tinta látex;
- Iluminação com luminária do tipo spot junto ao teto;
- Pé direito – 2,49 m.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

4.1.1.6. Sala de jantar

- Paredes revestidas em massa corrida;
- Pintura em tinta látex;
- Piso revestido em porcelanato;
- Rodapé em porcelanato;
- Porta em madeira lisa com pintura em esmalte sintético;
- Esquadria da janela em alumínio cru;
- Janela com 2 folhas e vidro liso transparente;
- Teto em laje pintado com tinta látex;
- Iluminação com lustre junto ao teto;
- Pé direito – 2,49 m.

4.1.1.7. Cozinha

- Paredes revestidas em azulejos até o teto;
- Piso revestido em porcelanato;
- Teto em laje pintado com tinta látex;
- Iluminação com luminária junto ao teto;
- Pé direito – 2,49 m.

4.1.1.8. Lavanderia (conjugada com a cozinha)

- Paredes revestidas em azulejos até o teto;
- Piso revestido em porcelanato;
- Esquadria da janela em alumínio cru;
- Janela com 2 folhas e vidro liso translúcido;
- Teto em laje pintado com tinta látex;
- Iluminação com luminária junto ao teto;
- Pé direito – 2,49 m.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

4.1.2. Pavimento Superior

4.1.2.1. Sala de estar

- Paredes revestidas em massa corrida;
- Pintura em tinta látex;
- Piso e rodapé revestidos em porcelanato;
- Esquadria da janela em alumínio cru;
- Janela com 2 folhas e vidro liso transparente;
- Teto em laje pintado com tinta látex;
- Iluminação com lustre junto ao teto;
- Pé direito – 2,46 m.

4.1.2.2. Lavabo

- Paredes revestidas em azulejos até o teto;
- Piso revestido em porcelanato;
- Teto em laje pintado com tinta látex;
- Porta em madeira lisa com pintura em esmalte sintético;
- Vitrô de 2 bacias e vidro liso translúcido;
- Esquadria do vitrô em alumínio cru;
- Pé direito – 2,45 m.

4.1.2.3. Varanda Gourmet

- Paredes revestidas em textura e pintura em tinta látex;
- Piso revestido em cerâmica;
- Porta de correr em vidro temperado;
- Janelas de correr em alumínio cru e vidros lisos transparentes;
- Cobertura basculante em alumínio;
- Churrasqueira de alvenaria, pia e balcão;
- Pé direito – 2,89 m (médio).

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

4.2. Área Comum

4.2.1. Hall de entrada do Bloco 2

- Paredes revestidas em textura, pintadas com tinta látex;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Porta em vidro temperado transparente;
- Teto em laje, com pintura em tinta látex;
- Iluminação através de luminária sobreposta ao teto;
- Possui extintores de incêndio, alarme e hidrante.

4.2.2. Hall do terceiro pavimento

- Paredes revestidas em textura, pintadas com tinta látex;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Teto em laje, com pintura em tinta látex;
- Iluminação através de luminária sobreposta ao teto;
- Possui extintores de incêndio, alarme e hidrante.

4.2.3. Salão de festas

- Paredes revestidas em massa corrida, pintadas com tinta látex, e painéis em madeira;
- Piso revestido em material cerâmico e detalhes em granito;
- Porta de entrada em vidro temperado transparente com 2 folhas;
- 3 janelas de 2 folhas em alumínio cru e vidros transparentes;
- Teto rebaixado em gesso com tabica e pintura em tinta látex;
- Iluminação através de luminárias sobrepostas ao teto;
- Capacidade: ~ 50 pax.
- Pé direito – 2,35 m.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

4.2.3.1 Copa

- Paredes revestidas em massa corrida, pintadas com tinta látex;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Porta de acesso ao salão em madeira lisa e pintura em esmalte sintético;
- Porta de acesso à área da churrasqueira com 2 folhas e em vidro temperado;
- O ambiente está equipado com refrigerador, freezer horizontal, fogão, micro-ondas e pia;
- Pé direito – 2,90 m.

4.2.3.2. Fraldário

- Paredes revestidas em azulejos a meia altura e massa corrida;
- Pintura com tinta látex;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Porta em madeira lisa e pintura em esmalte sintético;
- Vitrô de 2 básculas em alumínio cru e vidros translúcidos;
- Teto rebaixado em gesso com pintura em tinta látex;
- Pé direito – 2,42 m.

4.3.2.3. Banheiros (masculino e feminino)

- Paredes revestidas em azulejos a meia altura e massa corrida;
- Pintura com tinta látex;
- Piso revestido em material cerâmico;
- Porta em madeira lisa e pintura em esmalte sintético;
- Vitrô de 2 básculas em alumínio cru e vidros translúcidos;
- Teto rebaixado em gesso com pintura em tinta látex;
- Pé direito – 2,42 m.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

4.2.4. Churrasqueira

- Churrasqueira em alvenaria;
- Pia em granito;
- Piso em material cerâmico e detalhes em granito;
- parede em textura e pintura em tinta látex;
- Iluminação por luminária instalada na parede lateral.

4.2.5. Playground

- Brinquedão em madeira;
- Casinha de bonecas;
- Piso revestido em placas emborrachadas.

4.2.6. Estacionamento

- 2 vagas determinadas em área descoberta;
- Demarcação de vagas no piso em perfeitas condições.

4.2.7. Estrutura da construção

- Fundações em concreto armado;
- Fechamento em alvenaria;
- Idade da construção: 14 anos;
- Revestimento externo em monocapa e pintura em tinta látex.

4.2.8. Portaria

- Orgânica com atendimento 24 horas;
- Identificação de visitantes;
- CFTV com gravação de imagens.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

4.2.9. Outras informações

- Áreas comuns bem conservadas e limpas;
- Equipe de portaria atenciosa.

4.3. Infraestrutura do entorno

- Saneamento básico;
- Drenagem de vias públicas;
- Coleta de lixo domiciliar;
- Iluminação pública;
- Supermercado instalado defronte ao condomínio (Carrefour);
- Comércio diversificado, de pequeno, médio e grande porte, em raio de até 1.000 m.

4.4. Informações adicionais

- Distância até o centro da cidade – 9,0 km (Paço Municipal);
- Aeroporto de Congonhas – 15,0 Km;
- Aeroporto Internacional de São Paulo - Guarulhos – 38,8 Km;
- Escolas particulares - Colégio Pen Life – 8,5 Km, Colégio Metodista – 3,4 Km;
- Escolas públicas – EMEB Prof. Paulo Teixeira de Camargo – 0,65 Km e EE Jorge Rahme – 2,0 Km;
- UBS Taboão – 2,6 Km;
- UPA Rudge Ramos – 3,6 Km;
- Hospital – Hospital Assunção – 13,5 Km; Hospital Municipal Universitário de São Bernardo do Campo – 3,3 Km (público); Hospital de Urgência de São Bernardo do Campo – 11,0 Km (público).

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 1 – Condomínio Residencial Spazio San Genaro – Portaria (lado externo)



Foto 2 – Condomínio Residencial Spazio San Genaro – Portaria (lado interno)

Fls. 14/54

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 3 – Entrada de veículos

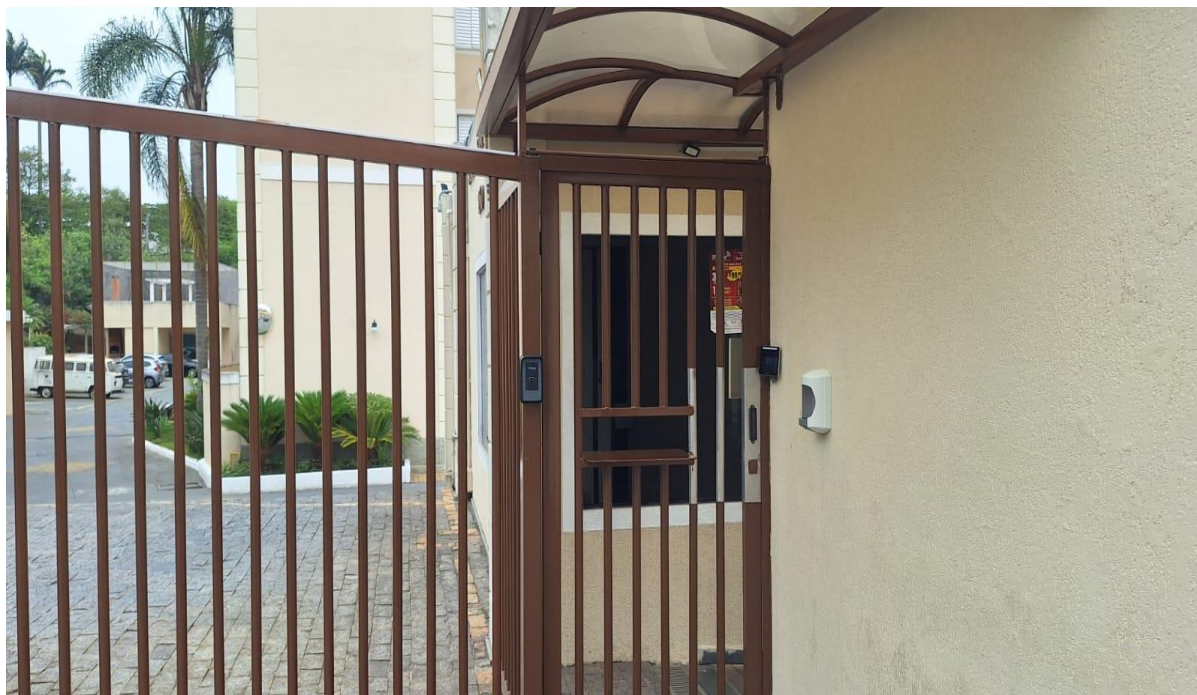


Foto 4 – Portão de entrada de pedestres com leitura facial (cadastrados)

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 5 – Bloco 2 – no detalhe o imóvel avaliando



Foto 6 – Bloco 2 – no detalhe o imóvel avaliando

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 7 – Estacionamento entre os blocos 1 e 2



Foto 8 – Bloco 2 – porta de entrada

Fls. 17/54

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo – SP
e-mail: nose@uol.com.br

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 9 – Bloco 2 – entrada

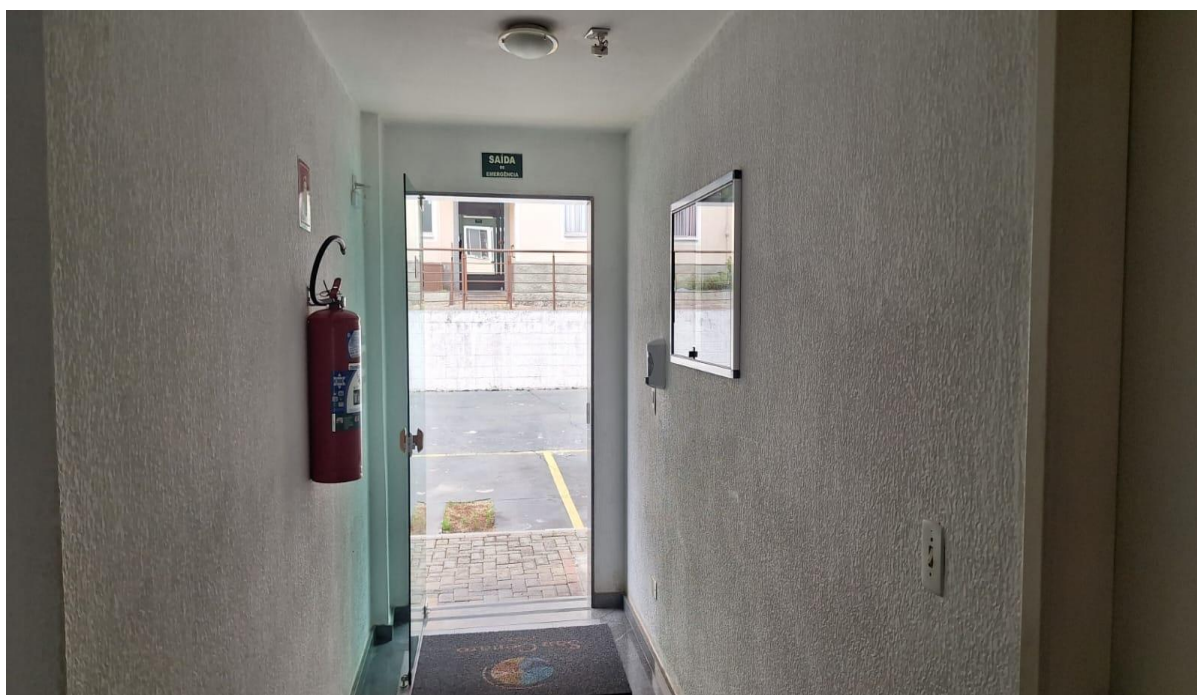


Foto 10 – Hall de entrada – Bloco 2 – pavimento térreo

Fls. 18/54

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 11 – Hall do Bloco 2 – pavimento térreo



Foto 12 – Escada de acesso ao 3º andar – 4º pavimento

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

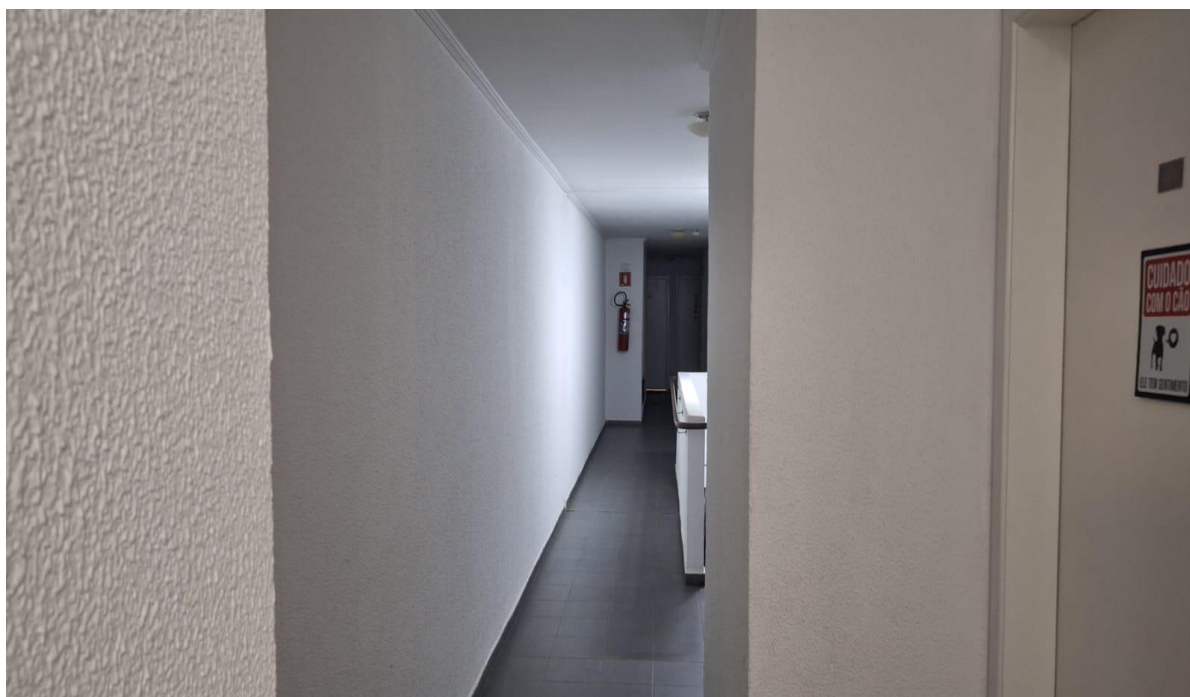


Foto 13 – Hall do 3° andar – 4° pavimento



Foto 14 – Porta de entrada do imóvel avaliando – esquerda

Fls. 20/54

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1° Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
São Bernardo do Campo – SP
e-mail: nose@uol.com.br

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 15 – Porta de entrada do imóvel avaliando – lado interno



Foto 16 – Dormitório 1

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

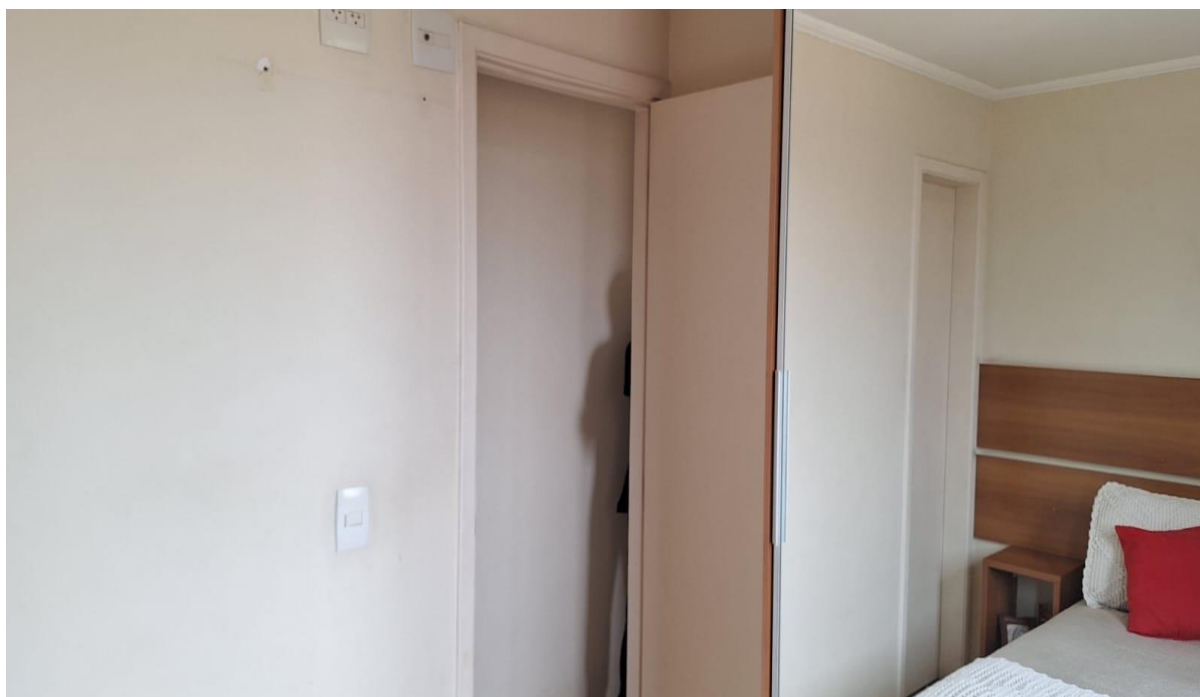


Foto 17 - Dormitório 1

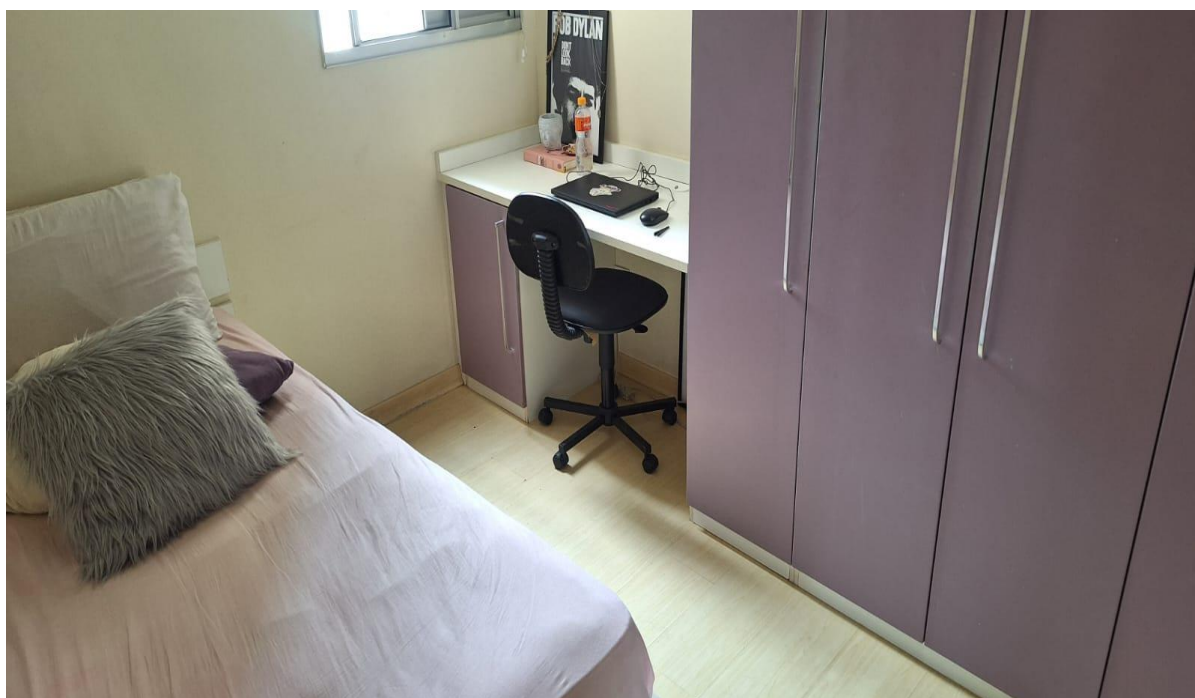


Foto 18 – Dormitório 2

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 19 – Dormitório 2



Foto 20 – Dormitório 3

Fls. 23/54

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 21 – Banheiro



Foto 22 – Banheiro

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

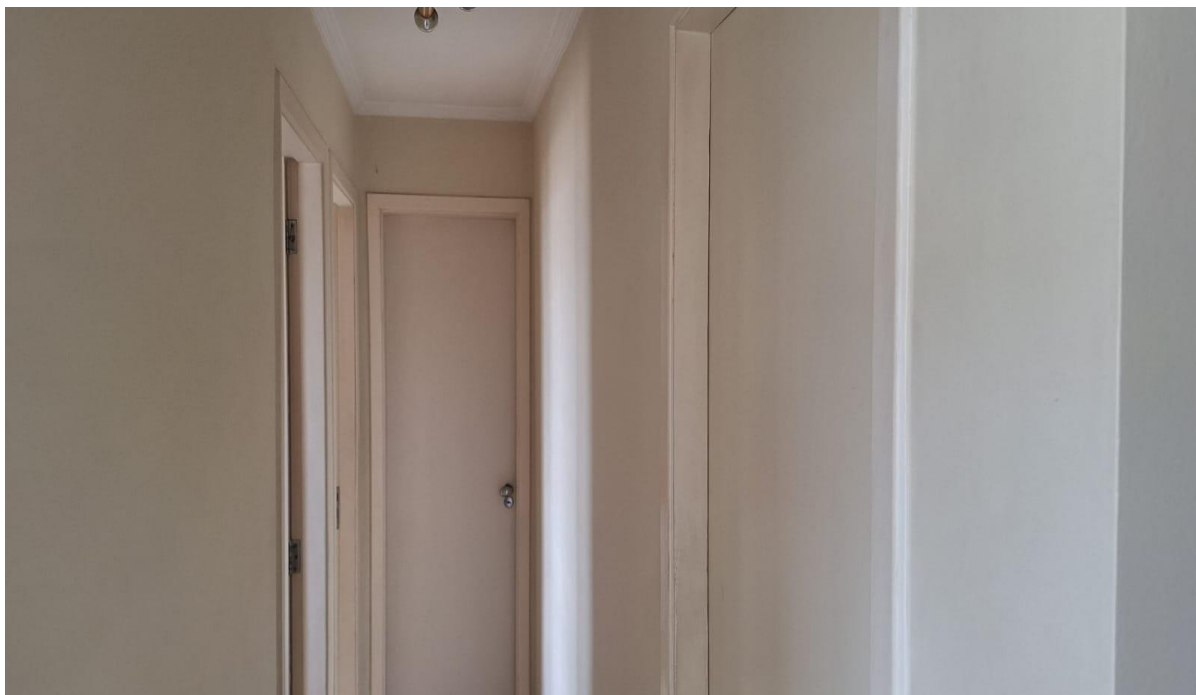


Foto 23 – Hall dos dormitórios

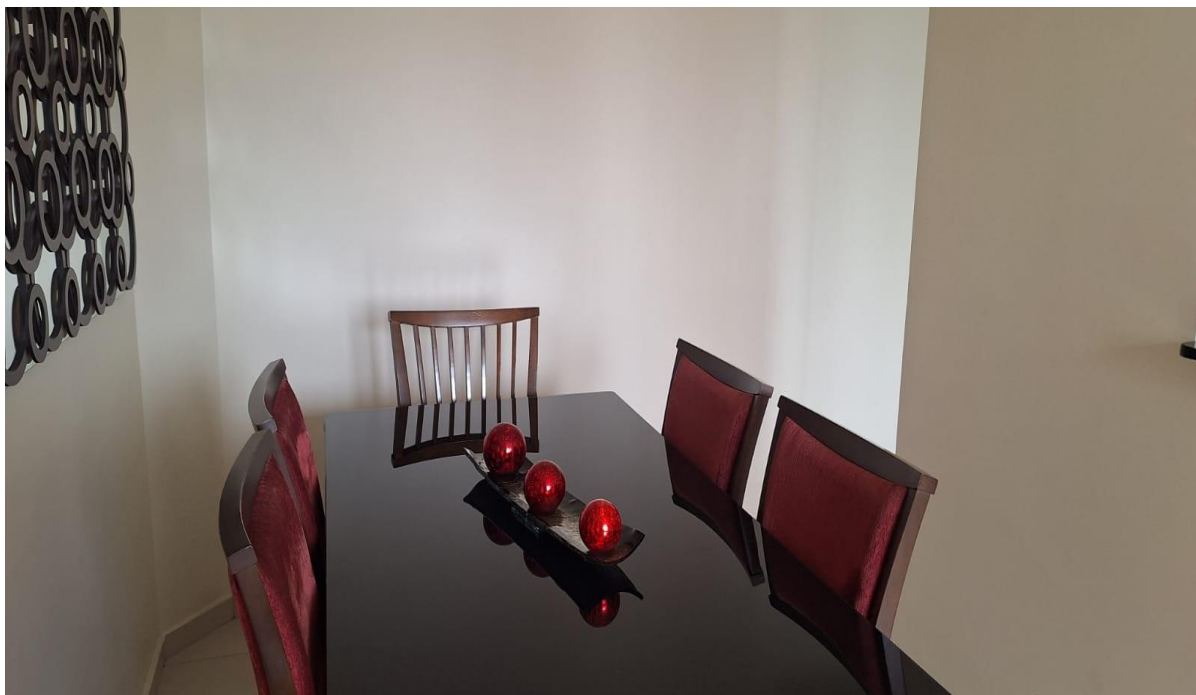


Foto 24 – Sala de jantar

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 25 – Sala de jantar



Foto 26 – Cozinha

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 27 – Cozinha



Foto 28 – Cozinha e lavanderia

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 29 - Lavanderia

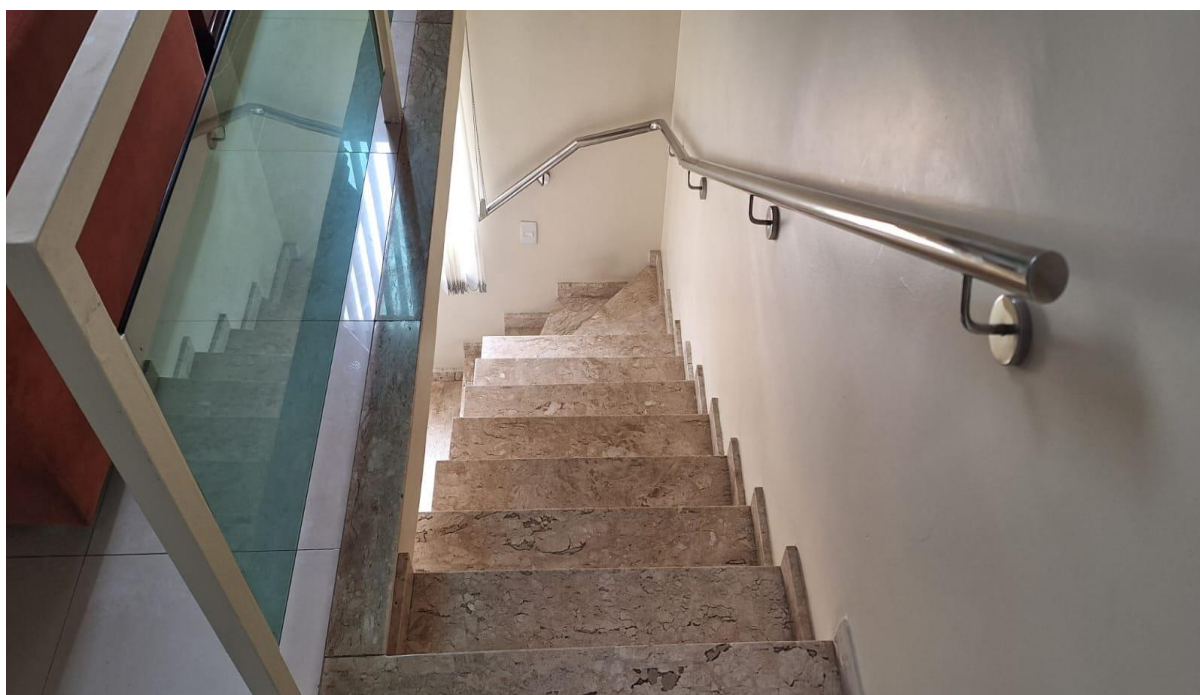


Foto 30 – Escada de ligação entre pavimentos

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 31 – Sala de estar



Foto 32 – Sala de estar

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 33 – Lavabo

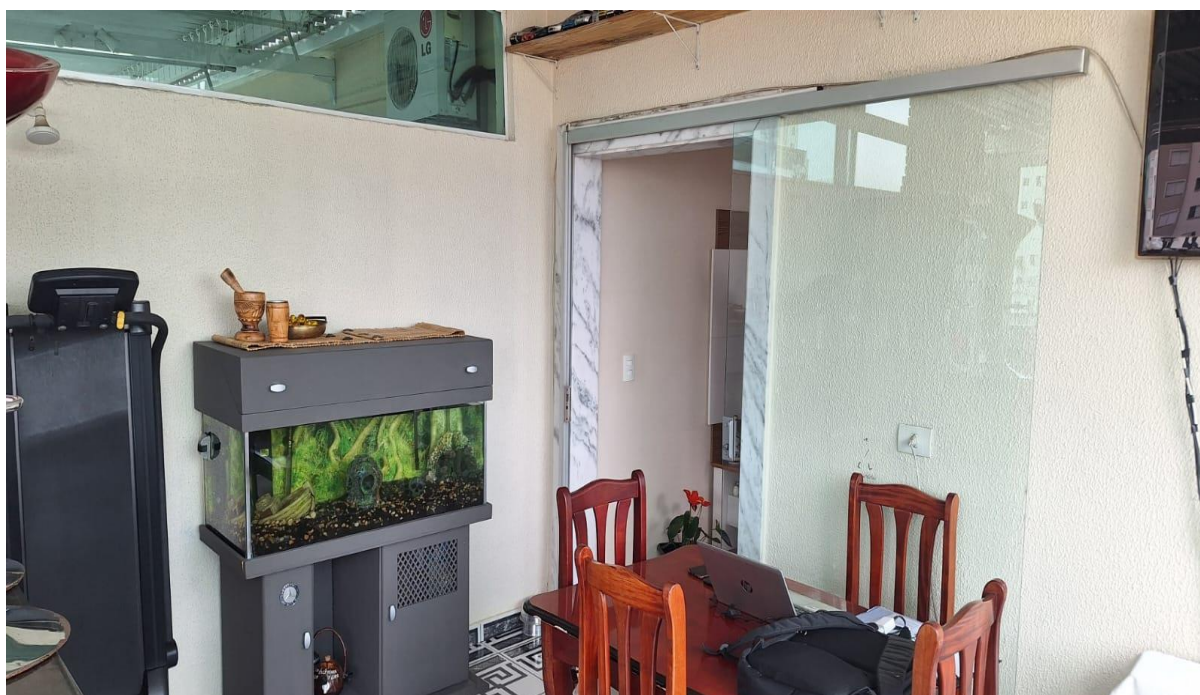


Foto 34 – Varanda gourmet – porta de acesso

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 35 – Varanda gourmet – churrasqueira



Foto 36 – Cobertura basculante em alumínio – varanda gourmet

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 37 – Vista da varanda gourmet



Foto 38 – Estacionamento – vagas destinadas ao imóvel avaliando

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 39 – Playground



Foto 40 – Estacionamento de veículos – no destaque o salão de festas

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 41 – Salão de festas – lado externo



Foto 42 – Salão de festas – lado interno

MAURÍCIO TADEU NOSE
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 43 – Salão de festas – copa, WC masculino e feminino e fraldário



Foto 44 – Fraldário

Fls. 35/54

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 45 – WC feminino



Foto 46 – WC masculino

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 47 – Copa



Foto 48 – Espaço sobre o salão de festas

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402



Foto 49 – Espaço da churrasqueira – à direita porta da copa do salão de festas



Foto 50 – Espaço da churrasqueira e porta da copa do salão de festas

Fls. 38/54

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

6. DIAGNÓSTICO MERCADOLÓGICO

Dado o atual momento econômico, e a substancial oferta de imóveis no próprio Condomínio Residencial Spazio San Genaro, a liquidez do imóvel em estudo pode ser considerada como média/baixa.

O público-alvo para este tipo de imóvel, nas condições ora apresentadas, em especial no caso de eventual venda forçada (hasta pública), basicamente se restringe a um potencial investidor, que emprega seus recursos financeiros almejando auferir lucro com venda futura do bem, ou mesmo como sua própria moradia.

7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Na avaliação em tela, foi considerada uma amostragem de imóveis que possuem características semelhantes ao imóvel avaliando, diferindo, em algumas amostras, quanto à conservação, eventuais reformas e materiais de acabamento utilizados que, na análise geral, não apresentou variação de valor substancial em relação aos demais, tendo sido adotada a Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, onde após coleta de dados e análise pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado pode-se chegar ao valor do imóvel em estudo.

Para obtenção do valor do imóvel avaliando, foram analisadas 15 (quinze) ofertas de imóveis com a mesma tipologia e inseridos no mesmo condomínio, apresentados por 9 (nove) agentes imobiliários que atuam na referida região.

Como forma de ajuste de valores, foi aplicado aos elementos analisados um fator redutor correspondente a 10% (dez por cento) do valor ofertado, a fim de contemplar a elasticidade do mercado imobiliário. Tal fator encontra justificativa na prática profissional.

Fls. 39/54

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

8. PESQUISA E LEVANTAMENTO DE VALORES

8.1. Cotação de imóveis similares à venda

8.1.1. ATRIOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Rua José Versolato, 111 – Centro - São Bernardo do Campo - SP
(11) 98666-0130

8.1.1.1. Cobertura 2 quartos e 2 banheiros – 110 m² - R\$ 419.000,00

COD. Jb4211

Apartamento com 2 dormitórios, 2 banheiros, ar condicionado, varanda gourmet, 2 vagas de garagem.

$$V1 = (\text{R\$ } 419.000,00 \times 0,90^*) / 110 = \text{R\$ } 3.428,18$$

$$V1 = \text{R\$ } 3.428,18/\text{m}^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ Fator Oferta (elasticidade do mercado)

8.1.2. REIS IMÓVEIS

Rua MMDC, 427 – Pauliceia - São Bernardo do Campo - SP
(11) 98717-0296

8.1.2.1. Cobertura 4 quartos e 3 banheiros – 135 m² - R\$ 650.000,00

COD. CO0104

Apartamento com 4 dormitórios, sendo 2 suítes, vários armários, 3 banheiros, varanda gourmet, 2 vagas de garagem.

$$V2 = (\text{R\$ } 650.000,00 \times 0,90^*) / 135 = \text{R\$ } 4.333,33$$

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

$$V2 = R\$ 4.333,33/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ Fator Oferta (elasticidade do mercado)

8.1.2.2. Cobertura 2 quartos e 2 banheiros – 110 m² - R\$ 450.000,00
COD. CO0004

Cobertura mobiliada com 110 m², 2 dormitórios, sala para 2 ambientes, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 vagas de garagem.

$$V3 = (R\$ 450.000,00 \times 0,90^*) / 110 = R\$ 3.681,82$$

$$V3 = R\$ 3.681,82/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ Fator Oferta (elasticidade do mercado)

8.1.2.3. Apartamento 2 quartos e 1 banheiro - 61 m² - R\$ 245.000,00
COD. AP1732

Apartamento com 2 dormitórios, sendo 1 com móveis planejados, e 1 banheiro. Piso revestido em cerâmica. Cozinha planejada. 1 vaga de garagem. Água e gás inclusos no valor do condomínio.

$$V4 = (R\$ 245.000,00 \times 0,90^*) / 61 = R\$ 3.614,75$$

$$V4 = R\$ 3.614,75/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ Fator Oferta (elasticidade do mercado)

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

8.1.3. PLATINA IMÓVEIS

Rua Prof. Sylla Mattos, 240 - Sacomã - São Paulo - SP

(11) 2264-2670

8.1.2.1. Cobertura 2 quartos e 2 banheiros – 105 m² - R\$ 450.000,00

COD. AP0181

Apartamento com 2 dormitórios, 2 banheiros, churrasqueira, 2 vagas de garagem.

$$V5 = (\text{R\$ } 450.000,00 \times 0,90^*) / 105 = \text{R\$ } 3.857,14$$

$$\mathbf{V5 = \text{R\$ } 3.857,14/\text{m}^2}$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ Fator Oferta (elasticidade do mercado)

8.1.4. MIX NASCIMENTO IMÓVEIS

Av. do Taboão, 2367 – Taboão - São Bernardo do Campo - SP

(11) 4176-1835

8.1.4.1. Cobertura 2 quartos e 2 banheiros – 115 m² - R\$ 470.000,00

COD. PH0005_MIX

Cobertura 2 dormitórios com móveis planejados, banheiro com box e armário, lavabo, cozinha com armários, sala de jantar, sala de TV no piso superior e uma ótima área externa com churrasqueira e área de serviço, 2 vagas de garagem, portaria 24 horas, playground, salão de festas.

$$V6 = (\text{R\$ } 470.000,00 \times 0,90^*) / 115 = \text{R\$ } 3.678,26$$

$$\mathbf{V6 = \text{R\$ } 3.678,26/\text{m}^2}$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ Fator Oferta (elasticidade do mercado)

Fls. 42/54

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

8.1.4.1. Apartamento 3 dorm. e 2 banheiros - 60 m² - R\$ 300.000,00
COD. AP2463_MIX

Apartamento com 2 dormitórios, sendo 1 com armários, sala ampla, cozinha planejada, sacada e 1 vaga de garagem.

$$V7 = (\text{R\$ } 300.000,00 \times 0,90^*) / 60 = \text{R\$ } 4.500,00$$

$$V7 = \text{R\$ } 4.500,00/\text{m}^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ Fator Oferta (elasticidade do mercado)

8.1.4. CURATOLO IMÓVEIS

R. Cap. Pacheco e Chaves, 1050 – S. 13 – V. Prudente - São Paulo - SP
(11) 99994-5590

8.1.4.1. Cobertura 2 quartos e 2 banheiros – 108 m² - R\$ 487.000,00
COD. SSGPAVA

Cobertura 2 dormitórios sendo 1 suíte, 2 banheiros, cozinha, sala de estar, sala de jantar, varanda e 2 vagas de garagem.

$$V8 = (\text{R\$ } 487.000,00 \times 0,90^*) / 108 = \text{R\$ } 4.058,33$$

$$V8 = \text{R\$ } 4.058,33/\text{m}^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ Fator Oferta (elasticidade do mercado)

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

8.1.5. GLACIANE MONTEIRO DOS SANTOS

Av. Albert Bartholome, 407 – Jd. das Vertentes – São Paulo - SP

(11) 99974-4889

8.1.5.1. Cobertura 2 quartos e 1 banheiro – 110 m² - R\$ 520.000,00

COD. Itm

Cobertura com 2 dormitórios, sendo 1 dormitório com móveis planejados e outro mobiliado. Banheiro com box, sala de jantar com mesa de vidro, piso frio, sala de TV com sanca, sofá, TV, home theater e painel, cozinha com planejados e geladeira, fogão e micro-ondas. Pavimento superior com cobertura móvel, churrasqueira, forno, mesa e pia.

$$V9 = (\text{R\$ } 520.000,00 \times 0,90^*) / 110 = \text{R\$ } 4.254,55$$

$$V9 = \text{R\$ } 4.254,55/\text{m}^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ Fator Oferta (elasticidade do mercado)

8.1.6. LOPES CASA NOVA

R. Manoel da Nóbrega, 598 – Conj. 46 – Centro - Diadema - SP

(11) 98369-6154

8.1.6.1. Cobertura 4 quartos e 3 banheiros – 111 m² - R\$ 650.000,00

COD. REO855719

Cobertura com 2 dormitórios, sendo 2 suítes, 3 banheiros, sala de estar e de jantar, cozinha toda mobiliada, área de serviço, varanda no pavimento superior com churrasqueira e pia.

$$V10 = (\text{R\$ } 650.000,00 \times 0,90^*) / 111 = \text{R\$ } 5.270,27$$

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

$$V10 = R\$ 5.270,27/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ Fator Oferta (elasticidade do mercado)

8.1.7. LOGUS IMÓVEIS

Av. Índico, 514 – Jd. do Mar - São Bernardo do Campo - SP
(11) 2786-7018

8.1.7.1. Apartamento 2 quartos e 1 banheiro - 50 m² - R\$ 290.000,00

COD. AP4474

Apartamento 2 dormitórios com armários, 1 WC com armário e box de vidro, sala ampla em dois ambientes, cozinha com armários planejados, área de serviço e 1 vaga de garagem. Apartamento no pavimento térreo. Dispõe de ótimo acabamento em todos os cômodos, com piso frio. Permanecerão no imóvel os móveis planejados da cozinha e quartos, geladeira, fogão, depurador de ar, mesa de jantar, sofá, ventiladores de teto e toda iluminação do imóvel.

$$V11 = (R\$ 290.000,00 \times 0,90^*) / 50 = R\$ 5.220,00$$

$$V11 = R\$ 5.220,00/m^2$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ Fator Oferta (elasticidade do mercado)

8.1.7.2. Apartamento 3 quartos e 1 banheiro - 60 m² - R\$ 305.000,00

COD. AP3123

Apartamento 3 dormitórios, sendo 1 suíte com armários, 1 banheiro, sala ampla em 2 ambientes com sacada envidraçada, cozinha com armários

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

planejados, área de serviço com porta em vidro, piso frio e 1 vaga de garagem.

$$V12 = (\text{R\$ } 305.000,00 \times 0,90^*) / 60 = \text{R\$ } 4.575,00$$

$$\mathbf{V12 = R\$ 4.575,00/m^2}$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ Fator Oferta (elasticidade do mercado)

8.1.7.3. Apartamento 3 quartos e 1 banheiro - 62 m² - R\$ 310.000,00
COD. AP4475

Apartamento 3 dormitórios, sendo 1 suíte com armários, 1 banheiro com armário e box de vidro, sala ampla em 2 ambientes, cozinha com armários planejados, área de serviço, piso frio cerâmico e em mármore na sala e corredor e 1 vaga de garagem.

$$V13 = (\text{R\$ } 310.000,00 \times 0,90^*) / 62 = \text{R\$ } 4.500,00$$

$$\mathbf{V13 = R\$ 4.500,00/m^2}$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ Fator Oferta (elasticidade do mercado)

8.1.8. TREVISAN ABC IMÓVEIS

R. Prof. Almeida Prado, 271 – Planalto - São Bernardo do Campo - SP
(11) 4341-8032

8.1.8.1. Apartamento 3 quartos e 2 banheiros - 60 m² - R\$ 290.000,00
COD. AP3430

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Apartamento com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 banheiros, sala cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem. Permanecerão no imóvel a máquina de lavar, mesa com 4 cadeiras e rack.

$$V14 = (\text{R\$ } 290.000,00 \times 0,90^*) / 60 = \text{R\$ } 4.350,00$$

$$\mathbf{V14 = \text{R\$ } 4.350,00/\text{m}^2}$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ Fator Oferta (elasticidade do mercado)

8.1.9. OPEN NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

Al. São Caetano, 612 – Bairro Jardim – Santo André - SP
(11) 4990-0707

8.1.9.1. Apartamento 3 quartos e 2 banheiros - 61 m² - R\$ 310.000,00
COD. AP14509

Apartamento com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 1 banheiro social, sala, cozinha americana com armários e 1 vaga de garagem.

$$V15 = (\text{R\$ } 310.000,00 \times 0,90^*) / 61 = \text{R\$ } 4.573,77$$

$$\mathbf{V15 = \text{R\$ } 4.573,77/\text{m}^2}$$

Onde: $0,90^* = 10\%$ Fator Oferta (elasticidade do mercado)

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

9. VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

O valor médio de mercado, do imóvel objeto desta avaliação, será determinado utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, preconizado na NBR 14653-2, procedida previamente a homogeneização dos dados, haja vista que a representativa oferta de imóveis com características semelhantes, no mesmo condomínio onde se situa o imóvel avaliando, permite uma apuração efetiva das condições de valoração do imóvel objeto deste Laudo.

Cabe destacar que foram observadas anomalias na fachada dos blocos e salão de festas (manchas de umidade e destacamento do revestimento das paredes), bem como trincas acentuadas no piso dos espaços de estacionamento de veículos, as quais deverão ser sanadas em breve espaço de tempo, e que gerarão substancial despesa ao condomínio.

9.1. Valor de mercado para comercialização direta

De acordo com levantamento procedido junto aos agentes imobiliários que oferecem seus serviços de intermediação na compra, venda, locação e administração de imóveis na região, foram analisadas 15 (quinze) ofertas de imóveis com características semelhantes, todas no mesmo condomínio onde se situa o imóvel avaliando, estudo este que nos leva a concluir que o valor médio básico unitário de venda, de imóveis com as mesmas características do imóvel avaliando, no mesmo condomínio, corresponde ao valor de **R\$ 4.259,69/m² (quatro mil, duzentos e cinquenta e nove reais e sessenta e nove centavos por metro quadrado)**, tendo como data-base o mês de outubro de 2023.

Deste modo, temos o **valor médio de mercado** (para venda direta) do imóvel avaliando (VM):

$$110,60 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 4.259,69/\text{m}^2 = \text{R\$ } 471.121,71$$

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

VM = R\$ 471.121,71 (quatrocentos e setenta e um mil, cento e vinte e um reais e setenta e um centavos).

9.2. Comercialização em venda forçada (leilão/hasta pública)

A norma ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais, em seu item 3.30, apresenta a seguinte definição sobre Liquidação Forçada.

(...) Item 3.30 Liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em um prazo menor que o médio de absorção pelo mercado (...)

Posteriormente, em estudo à NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, em seu item 11.5 Liquidação forçada, temos o seguinte:

“(...) Quando solicitado, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se os critérios acordados entre contratantes e contratados (...)”

Assim, a liquidação forçada tem como objetivo a comercialização de um bem em curto prazo.

Isto porque, sobre o valor de mercado do imóvel é aplicado um fator de redução, aumentando sua atratividade e, conseqüentemente, acelerando sua comercialização.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Com relação à taxa de redução a ser aplicada, as Normas Técnicas de Avaliação não estabelecem parâmetros a serem adotados, todavia, a literatura técnica estabelece alguns intervalos de aplicação.

Dentre os estudos existentes, salienta-se o denominado “Valor de Liquidação Forçada nas Avaliações de Garantias”, de autoria da Arq. Cynthia M.C. de Assis e do Eng. Civil Marcelo Medvid, apresentado no XV Cobreap (Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias) em 2009, em que se admite a aplicação de fator de redução variando entre 20% e 40%, sobre o valor de venda.

Portanto, levando em consideração a tipologia e a elevada oferta de imóveis no condomínio exequente, conclui-se que atratividade do imóvel objeto desta avaliação apresenta média/baixa liquidez, sendo adotada, portanto, uma taxa de deságio correspondente a 23% (vinte e três por cento) do valor de mercado:

Valor de Liquidação Forçada = VM – Fator de Redução

Valor de Liquidação Forçada = R\$ 471.121,71 – 23%

Valor de Liquidação Forçada = R\$ 362.763,72

Onde o Fator de Redução se traduz em:

- Comissão do leiloeiro – 5 % (cinco por cento)
- Aluguel equivalente até a posse pelo arrematante – 3 % (três por cento)
- Pequenos reparos no imóvel – 0 % (zero)
- Atratividade do negócio – 15 % (quinze por cento)

Fls. 50/54

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

VF = R\$ 362.763,72 (trezentos e sessenta e dois mil, setecentos e sessenta e três reais e setenta e dois centavos).

10. CONCLUSÃO

Face aos dados colhidos e analisados, há de se concluir que o imóvel avaliando possui os seguintes valores:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA DIRETA

VM = R\$ 471.121,71 (quatrocentos e setenta e um mil, cento e vinte e um reais e setenta e um centavos).

COMERCIALIZAÇÃO EM VENDA FORÇADA (LEILÃO/HASTA PÚBLICA)

VF = R\$ 362.763,72 (trezentos e sessenta e dois mil, setecentos e sessenta e três reais e setenta e dois centavos).

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

11. DECLARAÇÃO

Este Perito **DECLARA**, sob as penas da lei, não possuir qualquer espécie de vínculo com qualquer uma das partes ou interessados, bem como não ter nenhum interesse econômico pelo imóvel objeto deste Laudo.

12. ENCERRAMENTO

O presente Laudo é composto por 52 (cinquenta e duas) folhas digitadas em computador, apenas no anverso, todas numeradas, sendo esta última folha datada e assinada, complementado por 1 (um) anexo composto de 2 (duas) folhas, perfazendo o total de 54 (cinquenta e quatro) folhas.

ANEXO – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica 28027230231611085

São Bernardo do Campo, 12 de outubro de 2023.



Eng. Maurício Tadeu Nosé
Perito Judicial

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
 Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230231611085

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

1. Responsável Técnico

MAURICIO TADEU NOSE

Título Profissional: **Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho**

RNP: **2602335460**

Registro: **0641410402-SP**

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

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

CPF/CNPJ: **51.174.001/0001-93**

Endereço: **Rua VINTE E TRÊS DE MAIO**

Nº: **107**

Complemento:

Bairro: **ANCHIETA**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09606-000**

Contrato:

Celebrado em: **15/07/2022**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **[REDACTED]**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida OLINTO DEMARCHI**

Nº: **260**

Complemento: **BLOCO 2 - APARTAMENTO DUPLEX 405**

Bairro: **TABOÃO**

Cidade: **São Bernardo do Campo**

UF: **SP**

CEP: **09660-006**

Data de Início: **04/10/2023**

Previsão de Término: **20/10/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Judicial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Elaboração	1	Laudo	de edificação	6,00000	hora
			de alvenaria		
Execução	2	Perícia	de edificação	3,00000	hora
			de alvenaria		

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE LEVANTAMENTO DE DADOS E ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL SITUADO À AVENIDA OLINTO DEMARCHI, 260 - BLOCO 2 - APARTAMENTO DUPLEX 405 DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DENOMINADO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO SAN GENARO - TABOÃO - SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, REGISTRADO JUNTO AO 1. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, SOB A MATRÍCULA N. 114.489, POR DETERMINAÇÃO DO EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2. VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - SP, NO PROCESSO DE NÚMERO 1003010-94.2020.8.26.0564 EM QUE CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO SAN GENARO MOVE EM FACE DE MARCOS MARCELO DA SILVA OUTRO.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

ANEXO 1 – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica – Fls. 1/2

Fls. 53/54

Rua Princesa Francisca Carolina, 193 - 1º Andar – Conjunto 1 – CEP 09770-340 - Nova Petrópolis
 São Bernardo do Campo – SP
 e-mail: nose@uol.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 12/10/2023 às 19:06, sob o número WSB023704069744. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003010-94.2020.8.26.0564 e código 67kSpQYk.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A
 Página 2/2

<p>7. Entidade de Classe</p> <p>ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ENGENHEIROS DE ITAPEVA</p> <p>8. Assinaturas</p> <p>Declaro serem verdadeiras as informações acima</p> <p>_____ de _____ de _____</p> <p style="font-size: small;">Local data</p> <p>MAURICIO TADEU NOSE:06454693864 Assinado de forma digital por MAURICIO TADEU NOSE:06454693864 Data: 2023.10.09 21:00:59 -0300'</p> <p style="text-align: center;">MAURICIO TADEU NOSE - CPF: 064.546.938-64</p> <hr/> <p style="text-align: center;">TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CPF/CNPJ: 51.174.001/0001-93</p>	<p>9. Informações</p> <p>- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.</p> <p>- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br</p> <p>- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.</p> <p style="font-size: small; text-align: center;">www.creasp.org.br Tel: 0800 017 18 11 E-mail: acessar@link Fale Conosco do site acima</p> <div style="text-align: right;">  </div>
Valor ART R\$ 88,78 Registrada em: 09/10/2023 Valor Pago R\$ 88,78 Nosso Numero: 28027230231611085 Versão do sistema Impresso em: 09/10/2023 20:52:34	

ANEXO 1 – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica – Fls. 2/2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO TADEU NOSE e Tribunal de Justiça de Sao Paulo, protocolado em 12/10/2023 às 19:06 , sob o número WSB023704069744 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1003010-94.2020.8.26.0564 e código 67kSpQYk.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

**EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO DE
SÃO BERNARDO DO CAMPO – COMARCA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO**

Processo nº: 1003010-94.20220.8.26.0564

Exequente: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO SAN GENARO

Executado: MARCOS MARCELO DA SILVA E OUTRO

Maurício Tadeu Nosé, Engenheiro Civil, nomeado para atuar como **PERITO** nos autos da ação ajuizada por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO SAN GENARO**, em face de **MARCOS MARCELO DA SILVA E OUTRO**, em curso perante esse M.M. Juízo, em atenção ao determinado por Vossa Excelência às fls. 376, vem apresentar suas conclusões a respeito da impugnação do Laudo Pericial por parte do Executado.

Fls. 1/6

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Sem nenhum demérito ao trabalho (PTAM) apresentado pelo I. Corretor de Imóveis, Sr. Vagner Martins Holanda Cavalcante – CRECI 121.129, não podemos concordar com diversos aspectos, como serão abordados a seguir.

Ao se utilizar do sistema do Método Comparativo Direto dos Dados de mercado, o Nobre Corretor de Imóveis fez uso da metodologia mais adequada para este tipo de situação, como previsto na norma ABNT - NBR 14.653; contudo, balizou-se em apenas 5 (cinco) amostras de imóveis sendo que, em princípio, nenhuma delas fazendo parte do Condomínio Residencial Spazio San Genaro, enquanto que este Perito, fazendo uso da mesma metodologia, apurou 15 (quinze) ofertas de imóveis, frise-se, no mesmo condomínio, portanto, expressando a perspectiva de mercado exatamente para aquele empreendimento.

O mesmo Nobre Corretor, em sua missiva, no item 5 (fls. 358), assim se manifesta:

5 – PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário no município são medianas, havendo desequilíbrio e certa dificuldade na oferta e procura, e com baixa perspectivas de comercialização a curto prazo.

Como se pode verificar, o profissional admite as dificuldades de uma possível comercialização do imóvel avaliando em curto prazo.

Mais adiante, no item 14 (fls. 366/367), o Nobre Corretor expressa, textualmente, haver desconsiderado o deságio de 10% (dez por cento) naturalmente praticado pelo mercado, sem, no entanto, apresentar qualquer justificativa plausível.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

14 - HOMEGENEIZAÇÃO DOS VALORES DO METRO QUADRADO PRA VENDA

Para os imóveis constantes dos elementos de amostra 1, 2, 3, 4 e 5 por serem todos ofertas à venda, desconsideraremos o deságio de 10% para seu valor de mercado.

Na sequência, no item 15 (fls. 367/368), o Nobre Corretor de Imóveis apresenta suas conclusões e, de certa forma, se contradiz em relação ao exposto no item 5, ao afirmar que “...ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia...”.

15. CONCLUSÃO:

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que **o Valor de Mercado, para Venda do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica é de R\$ 597.756,01 (Quinhentos e Noventa e Sete Mil e Setecentos e Cinquenta e Seis Reais e Um Centavo)**, admitindo-se ser este o valor atingido e atual conjuntura econômica, onde há pouca oferta.

Mais adiante, no mesmo item 15, o Nobre Corretor de Imóveis dá continuidade às suas conclusões, como segue:

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Sendo assim este Profissional dentro dos parâmetros apresentados e justificados acima é lícito afirmar o valor de Compra e Venda do Imóvel de **R\$ 597.756,01** (Quinhentos e Noventa e Sete Mil e Setecentos e Cinquenta e Seis Reais e Um Centavo)

A norma permite o arredondamento do valor encontrado em até **2%**, portanto podemos dizer que em números redondos o valor do imóvel é:

R\$600.000,00 (Seiscentos Mil Reais)

Em alguns casos o corretor avaliador pode ainda estabelecer um intervalo de confiança de até **10%** em relação ao valor encontrado, sendo que este percentual deverá ser o mesmo para o limite inferior e superior.

Este intervalo embora redução a precisão da avaliação, aumenta a certeza de que o valor de mercado encontrado para o imóvel avaliando esta dentro do intervalo estabelecido.

Intervalo adotado de 5%

Limite Inferior = R\$570.000,00

Limite Superior = R\$630.000,00

Sem a realização do “arredondamento” de valores e, utilizando-se o intervalo de confiança com deságio de 10% (dez por cento), acrescido do deságio de 10% (dez por cento) referente à negociação efetiva do imóvel, e as manutenções/reformas necessárias a serem executadas nas partes comuns e/ou de uso coletivo (pontos de umidade e deslocamento do revestimento das fachadas, trincas no piso da garagem etc), estarão sujeitos os proprietários, atuais ou novos adquirentes, a custos que não foram mensurados e que serão objeto de despesas a serem arcadas na forma de “taxa extra” e/ou acrescidas ao valor da taxa condominial.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Portanto, admitindo-se o deságio normal (10%) quando da negociação do imóvel em Venda Direta, acrescido do intervalo de confiança (10%), sem admitirmos arredondamentos e despesas com manutenção e/ou reformas nas áreas comuns e/ou de uso coletivo, teremos:

Valor apurado pelo Corretor – 10% deságio (negociação) – 10% intervalo confiança

R\$ 597.756,01 – 10% - 10% = R\$ 484.182,37

Valor apurado = R\$ 484.182,37 (quatrocentos e oitenta e quatro mil, cento e oitenta e dois reais e trinta e sete centavos).

No corolário do Laudo Pericial, este Perito chegou à conclusão que o valor real de mercado do imóvel em estudo, para venda direta, seria o equivalente a R\$ 471.121,71 (quatrocentos e setenta e um mil, cento e vinte e um reais e setenta e um centavos).

Valor apurado no Laudo pericial = R\$ 471.121,71 (quatrocentos e setenta e um mil, cento e vinte e um reais e setenta e um centavos).

Se observarmos sob a óptica matemática, verificaremos que a diferença entre o valor apurado por este Perito e o levantado pelo Nobre Corretor de Imóveis, admitindo-se as condições ora descritas e que a nosso ver traduzem a realidade do mercado imobiliário, verifica-se uma diferença de apenas 2,70% (dois inteiros e setenta centésimos por cento), uma diferença ínfima e, portanto, desprezível.

MAURÍCIO TADEU NOSÉ
Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do Trabalho
CREA-SP 0641410402

Assim sendo, este Perito **RATIFICA** seu Laudo Pericial estabelecendo os seguintes valores para o imóvel avaliando:

Valor de Mercado = R\$ 471.121,71 (quatrocentos e setenta e um mil, cento e vinte e um reais e setenta e um centavos).

Valor para Venda Forçada* = R\$ 362.763,72 (trezentos e sessenta e dois mil, setecentos e sessenta e três reais e setenta e dois centavos).

***Venda Forçada (leilão/hasta pública)**

Obs. – Valores base – outubro/2023

Concluindo, o presente documento é composto por 6 (seis) folhas digitadas em computador, apenas no anverso, todas numeradas, sendo esta última folha datada e assinada.

São Bernardo do Campo, 20 de fevereiro de 2024.



Eng. Maurício Tadeu Nosé
Perito Judicial