



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FORO DA COMARCA DE COTIA - SP.**

PROCESSO Nº 0001515-75.2018.8.26.0152

ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES,
engenheiro, nomeado e compromissado por V.Exa., nos autos da
AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - CONSTRIÇÃO /
PENHORA / AVALIAÇÃO / INDISPONIBILIDADE DE BENS
requerida por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GREEN LAND** em
face de **RODRIGO SILVA NOVAES**, vem mui respeitosamente,
após estudos circunstanciados dos autos e vistorias efetuadas "*in*
loco", consubstanciar tais fatos mediante o presente

LAUDO PERICIAL



SUMÁRIO

1.0 CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	3
2 CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	3
3 CRITÉRIOS E METODOLOGIA ADOTADA.....	4
4 - VISTORIA	5
5.0 - IMÓVEL SITUADO NA ESTRADA MANUEL LAGES DO CHÃO, Nº 750, APARTAMENTO Nº 11 – BLOCO 24 - MUNICÍPIO DE COTIA – SP.....	6
5.1 - LOCALIZAÇÃO.....	6
5.2 - REGIÃO:.....	8
5.3 - ZONEAMENTO:	9
5.4 - TERRENO:.....	11
5.4.1 - Do solo	11
5.4.2 - Da topografia	12
5.4.3 - Da área	12
5.5 - CONSTRUÇÃO:	12
5.5.1 - Área Construída	12
5.5.2 - Disposição do Condomínio	13
5.5.3 - Disposição do imóvel	14
5.6 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:	16
5.7 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	37
6.0 - CONCLUSÃO.....	48
7.0 ENCERRAMENTO	49



1.0 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente trabalho visa apurar o valor de mercado do bem imóvel penhorado, consistente do Apartamento de nº 11, com área privativa de 52,75m², localizado no pavimento térreo do Edifício Tipo A, Bloco 24, do Condomínio Residencial Green Land, situado na Estrada Manuel Lages do Chão, nº 750, Bairro Caiapiá, Município de Cotia – SP, conforme descrito e caracterizado na matrícula de nº 92.339 do CRI- Cotia.

O signatário fora honrosamente nomeado por V.Exa., no r. despacho exarado na Decisão de fls. 252 dos autos para proceder a avaliação do bem imóvel descrito acima.

2 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O presente feito refere-se à apuração do valor de mercado do bem descrito no item 1 do presente laudo.



3 CRITÉRIOS E METODOLOGIA ADOTADA

3.1 - CRITÉRIOS

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios:

NBR-14.653-2/11 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE - SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Edificações Valores de Venda - 2.019, Estudo procedido pela comissão de peritos do IBAPE/SP.

3.2. - METODOLOGIA

O Nível de Rigor do presente trabalho enquadra-se segundo a prescrição normativa em **Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II.**

De acordo com a classificação proposta pelas normas citadas acima, os métodos de avaliações dividem-se nos seguintes grupos:

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE
MERCADO****MÉTODO INVOLUTIVO****MÉTODO EVOLUTIVO****MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**

No presente caso, o valor do imóvel será calculado em comparação com imóveis semelhantes e o tratamento dos valores através da aplicação de fatores.

4 - VISTORIA

Com o objetivo de cumprir com o honroso mister, o signatário vistoriou o imóvel no dia 26/05/2023 a partir das 14:30hs.

Cumprido ao signatário informar que na ocasião da vistoria a unidade avaliando encontrava-se fechada e as chaves para acesso ao apartamento não se encontrava sob a posse do condomínio, razão pela qual, para não postergar ainda mais o andamento do presente feito, o signatário vistoriou uma unidade similar, qual seja, o apartamento nº 54 do Bloco 12.

Importa esclarecer que o signatário seguiu as recomendações normativas, **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE**



IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, conforme a seguir reproduzido:

“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter”.

5.0 - IMÓVEL SITUADO NA ESTRADA MANUEL LAGES DO CHÃO, Nº 750, APARTAMENTO Nº 11 - BLOCO 24 - MUNICÍPIO DE COTIA - SP.

5.1 - LOCALIZAÇÃO

O apartamento nº 11 do Edifício **TIPO A, BLOCO 24**, do Condomínio Residencial Green Land, localiza-se na Estrada Manuel Lages do Chão, nº 750, Bairro Caiapiá, Município de Cotia – SP.



A fim de se evidenciar a localização dos imóveis supracitados, ilustra-se a região nas figuras a seguir.

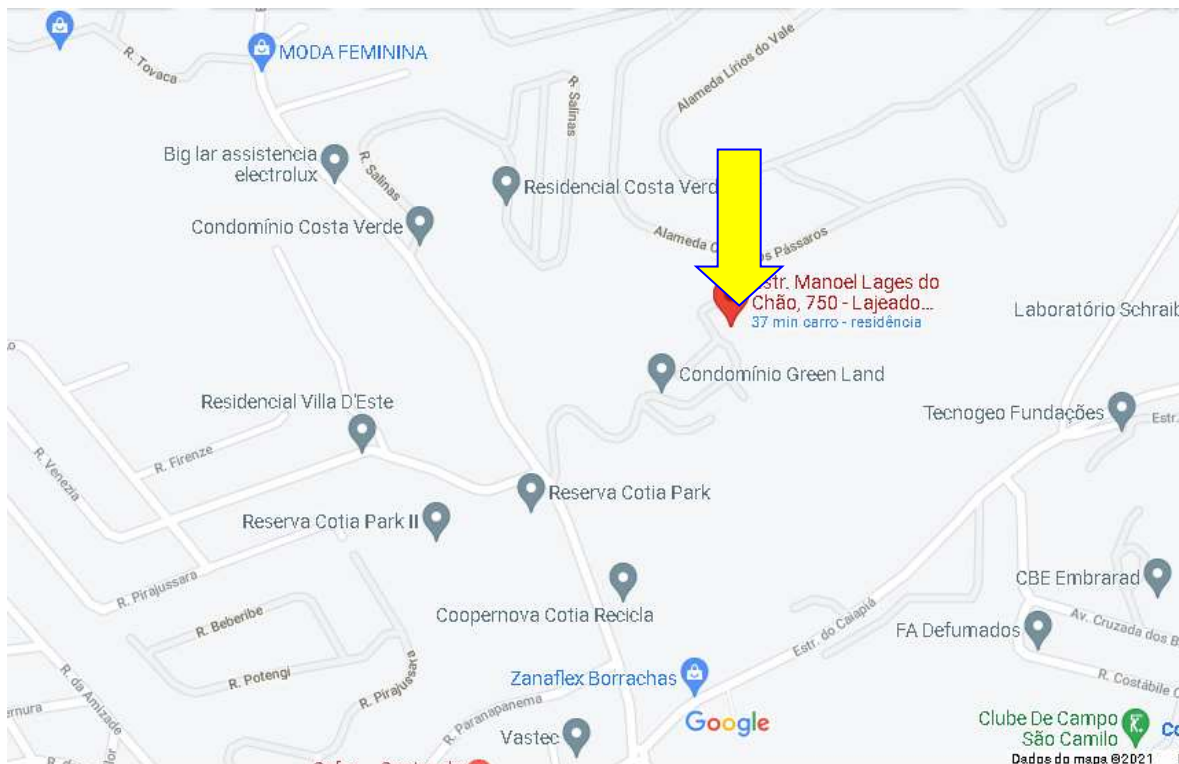


Fig. 01: Mapa de localização do imóvel. Fonte *Google Earth*.



Fig. 02: Mapa de localização do imóvel. Fonte *Google Earth*.

5.2 - REGIÃO:

A região em questão é dotada de melhoramentos públicos convencionais tais como: rede de água e esgoto; rede elétrica; rede de telefonia; iluminação pública; guias, sarjetas e pavimento em asfalto.

A ocupação é mista Padrão Médio/Inferior, conforme apregoado pelas normas de avaliações de imóveis – Edificações Valores de Venda.



O imóvel periciado, localiza-se em região servida por meio de transportes coletivos, ônibus e tem como principal via de acesso a Rodovia Raposo Tavares e Estrada do Caiapiá.

5.3 - ZONEAMENTO:

Perante o atual Plano Regional Estratégico de Cotia, o imóvel está localizado em ZPR – Zona Predominantemente Residencial.

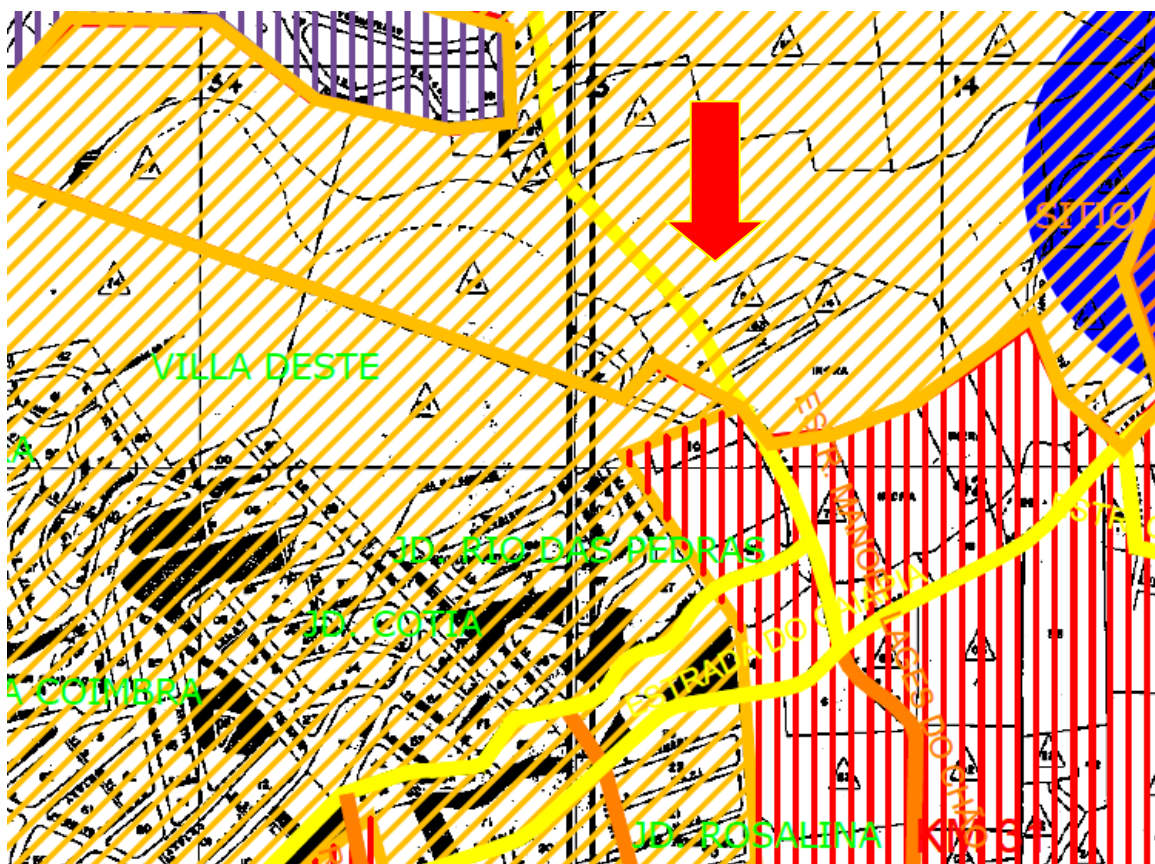


Fig. 03: Mapa de zoneamento do imóvel. Fonte P.M. Cotia.



LEGENDA ZONEAMENTO

	ZCEU I,II,III		ZIHC
	ZPR		ZUM
	ZER		NUPIS
	ZER I		NC
	ZICS		ZIT
	ZPA		ZUR
	ZIS		

A Zona Predominantemente Residencial - ZPR compreende as áreas de características residenciais predominantes, inseridas no perímetro urbano, permitindo loteamentos de densidade média próxima a 300hab/ha, conforme indicadas do Mapa do Macrozoneamento e Zoneamento.

- Os usos e atividades permitidas são:
- residencial unifamiliar e multifamiliar;
- empresarial;
- comércio;
- serviços públicos.

O quadro abaixo mostra os índices urbanísticos permitidos em ZPR.



ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos													
ZONA	Lote Min (m ²)	Frente Mínima	Taxa Ocupação	Coef. Aprov.			Coef. Perm.	Gabarito	Nº Vagas	Recuos			
				min	bás	máx				Frente Mínimo	Lateral Mínima	Fundo Mínimo	
ZUR	Zona Uso Rural	20.000	20m	0.10	---	0.20	0.20	0.80	---	---	(*)	(*)	(*)
ZUM	Zona de Uso Misto	250	5m	0.60	0.10	0.80	1,8	0.30	12m	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
ZPR	Zona Predominantemente Residencial	250	5m	0,6	0.10	0.75	1.80	0.25	12m	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
ZIT	Zona de Interesse Turístico	5.000	20m	0.10	---	0.10	0.50	0.85	(*)	---	(*)	(*)	(*)
ZICS	Zona de Indústria, Comércio e Serviços	250	5m	0.7	0.10	0.50	1,07	0.25	12m	(++++)	5m	2m em um lado	3m
ZPA	Zona de Preservação Ambiental	20.000	100m	0.05	---	0.05	0.05	0.90	(*)	---	(*)	(*)	(*)
ZCEU 1	Zona de Contenção à Expansão Urbana 1	3.000	30m	0.10	---	0.10	0.40	0.50	9m	(+)	5m	5m em ambos os lados	3m
ZCEU 2	Zona de Contenção à Expansão Urbana 2	1.500	20m	0.10	---	0.10	0.40	0.50	9m	(+)	5m	3m em ambos os lados	3m
ZCEU 3	Zona de Contenção à Expansão Urbana 3	500	15m	0.50	0,1	0.50	1	0.30	6m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZIS	Zona de Interesse Social	125 (**)	5m	0.60	0.10	0.80	2	0.30	15m	(+++)	4m	1,5m em um lado	3m
NC	Núcleo Central	125	5m	0.60	0.10	1	1.80	0.25	12m	(++)	5m	1,5m em um lado	3m
ZER	Zona Estritamente Residencial	500	10m	0.50	0.10	0.50	1	0.30	3	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZER 1	Zona Estritamente Residencial 1	360	12m	0.50	0.10	0.50	1	0.30	9m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZIHC	Zona de Interesse Histórico e Cultural		---	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	---	(*)	(*)	(*)

(*) Lote Mínimo, Taxas, Coeficientes e Recuos a serem analisados em caráter especial, segundo o Uso.
 (**) Lote Mínimo equivale à Cota Líquida total no caso de empreendimentos condominiais verticalizados

(+) 1 vaga por Unidade Habitacional + 1 vaga para cada 100 m²
 (++) 2 vagas para 50 m²
 (+++) 1 vaga para 2 Unidades Habitacionais
 (++++) 1 vaga para cada 100m²

5.4 - TERRENO:

5.4.1 - Do solo

Aparentemente o solo apresenta-se com boa consistência, sendo que para quaisquer outras obras deverá proceder à análise do solo, através de sondagem de reconhecimento.



5.4.2 – Da topografia

O terreno tem formato irregular e a topografia é acidentada e em acive com relação ao nível da rua.

A topografia da Rua é em suave acive no trecho em estudo.

5.4.3 – Da área

Conforme constatado por ocasião da vistoria, assim como, de acordo com o constante na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia o imóvel avaliando possui uma fração ideal de 0,1492%.

5.5 - CONSTRUÇÃO:

5.5.1 – Área Construída

Conforme constatado por ocasião da vistoria, assim como, de acordo com o constante na matrícula do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia, o apartamento avaliando possui as seguintes áreas:



Área útil.....52,75m²
 Área comum coberta.....8,092m²
 Área comum descoberta.....58,842m²
 Área total.....119,684m²

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	de Cotia	
-92.339-	-01-	12	2009
		Cotia, de	janeiro de

IMÓVEL: UNIDADE AUTONOMA designada por **Apartamento nº 11**, do edifício TIPO "A", BLOCO "24", do condomínio "**CONDOMÍNIO RESIDENCIAL GREEN LAND**", situado na Estrada Manuel Lages do Chão, nº 750, Bairro do Caiapiá, neste Município e Comarca de Cotia – SP, assim descrita: localiza-se no pavimento térreo do edifício e confronta-se, com o observador postado em frente a porta de entrada do bloco, pela frente e lado direito com recuos aéreos da construção, pelo lado esquerdo com a escadaria, e a unidade autônoma 12 e nos fundos com a unidade autônoma 13 e escadarias, com as seguintes características: unidade autônoma com 02 dormitórios, banheiro, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviços, além de uma vaga de garagem em lugar indeterminado; área privativa coberta edificada de **52,75 m²**, área comum coberta edificada de **8,092 m²**, área total edificada de **60,842 m²**, área comum descoberta de **58,842 m²**, área total edificada + descoberta de **119,684 m²**, com a fração ideal de **0,1492%** no terreno todo e nas demais coisas de uso comum. -

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23162.13.70.0002.00.000 (área maior). -

5.5.2 – Disposição do Condomínio

O Condomínio Green Land é composto por 29 Blocos, com 6 pavimentos, sendo 2 níveis inferiores, térreo e 3 níveis superiores, com 4 apartamentos por andar.

A área de lazer é dotada de playground, piscina adulto e infantil, 2 quadras poliesportivas, casa de administração, portaria e salão de festas.



5.5.3 – Disposição do imóvel

A unidade avalianda possui as seguintes dependências: 2 dormitórios, banheiro, sala, cozinha e área de serviço. A unidade avalianda tem direito ao uso de uma vaga de garagem descoberta.

Os acabamentos do imóvel são:

Sala:

- ✓ Piso: revestido com placas cerâmicas;
- ✓ Paredes: revestidas com argamassa e pintura em látex;
- ✓ Teto: em laje de concreto armado revestida com argamassa e pintura em látex;
- ✓ Janelas: do tipo deslizante de alumínio;
- ✓ Porta: de madeira.

Dormitórios:

- ✓ Pisos: revestidos com placas cerâmicas;
- ✓ Paredes: revestidas com argamassa e pintura em látex;
- ✓ Teto: em laje de concreto armado revestida com argamassa e pintura em látex;
- ✓ Janelas: do tipo deslizante de alumínio;
- ✓ Porta: de madeira.

**Banheiro:**

- ✓ Piso: revestido com placas cerâmicas;
- ✓ Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- ✓ Teto: em laje de concreto armado com pintura látex;
- ✓ Janelas: do tipo basculantes de alumínio;
- ✓ Sanitários em louças;
- ✓ Porta: de madeira.

Cozinha:

- ✓ Piso: revestido com placas cerâmicas;
- ✓ Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- ✓ Teto: em laje de concreto armado e pintura em látex;
- ✓ Pia com tampo em granito e cuba em inóx;
- ✓ Porta: de madeira.

Área de serviço:

- ✓ Piso: revestido com placas cerâmicas;
- ✓ Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- ✓ Teto: em laje de concreto armado, argamassa e pintura em látex;
- ✓ Porta: de madeira.



5.6 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

A seguir apresentam-se as fotografias obtidas na diligência pericial, as quais são acrescidas de legendas e comentários pertinentes.

Foto 01: Vista da Rua, com o condomínio localizado à direita da foto.





Foto 02: Vista da Rua agora no sentido oposto ao da foto anterior.

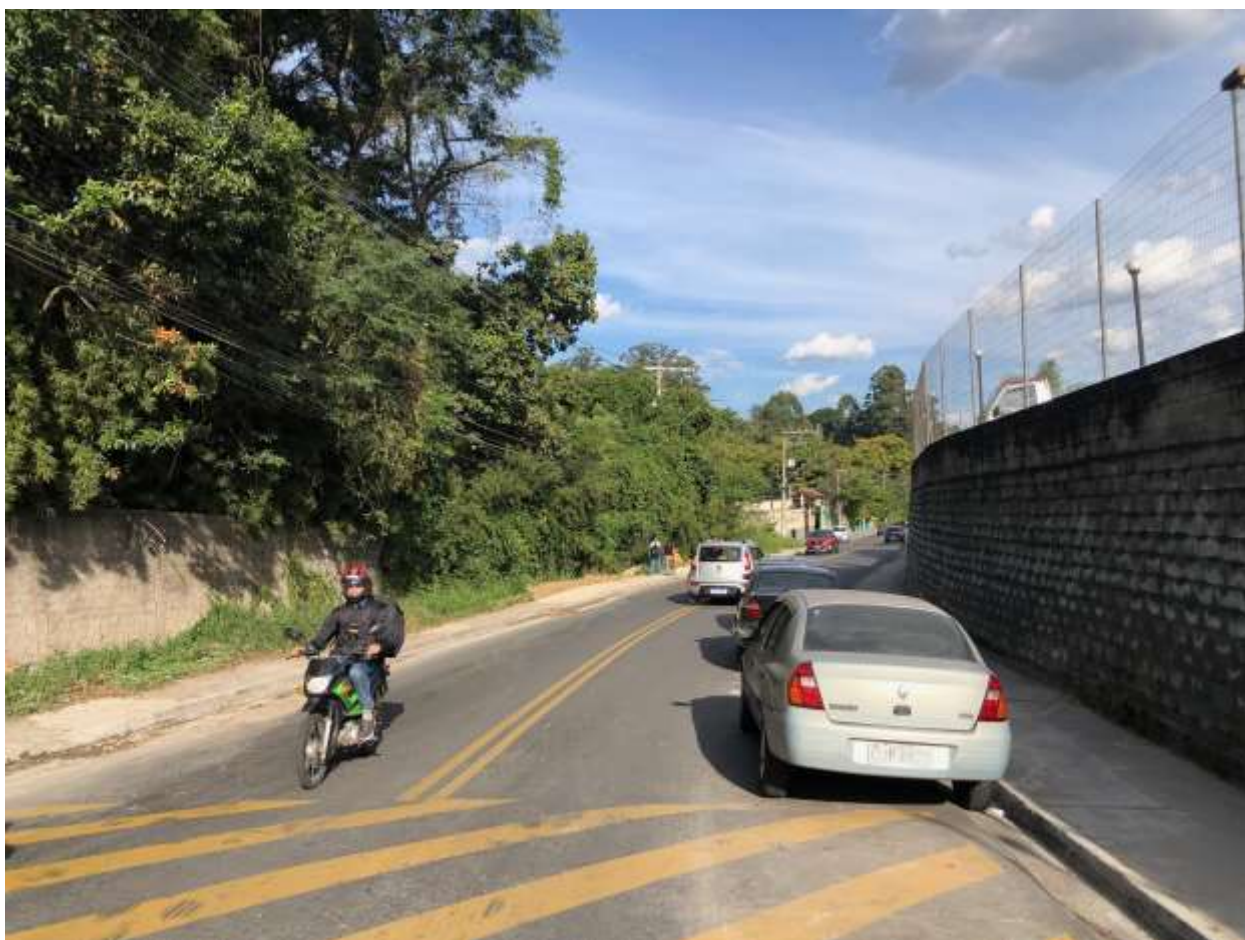




Foto 03: Vista da entrada ao condomínio.





Foto 04: Vista da identificação e numeração do condomínio.





Foto 05: Vista da identificação do Bloco 24 onde se localiza a unidade avaliando.





Foto 06: Vista da entrada do bloco 24.





Foto 07: Vista da fachada do Bloco 24 onde se localiza a unidade avaliando.





Foto 08: Vista da porta de entrada à unidade avaliando.





Foto 09: Vista do hall de escada de acesso aos apartamentos.

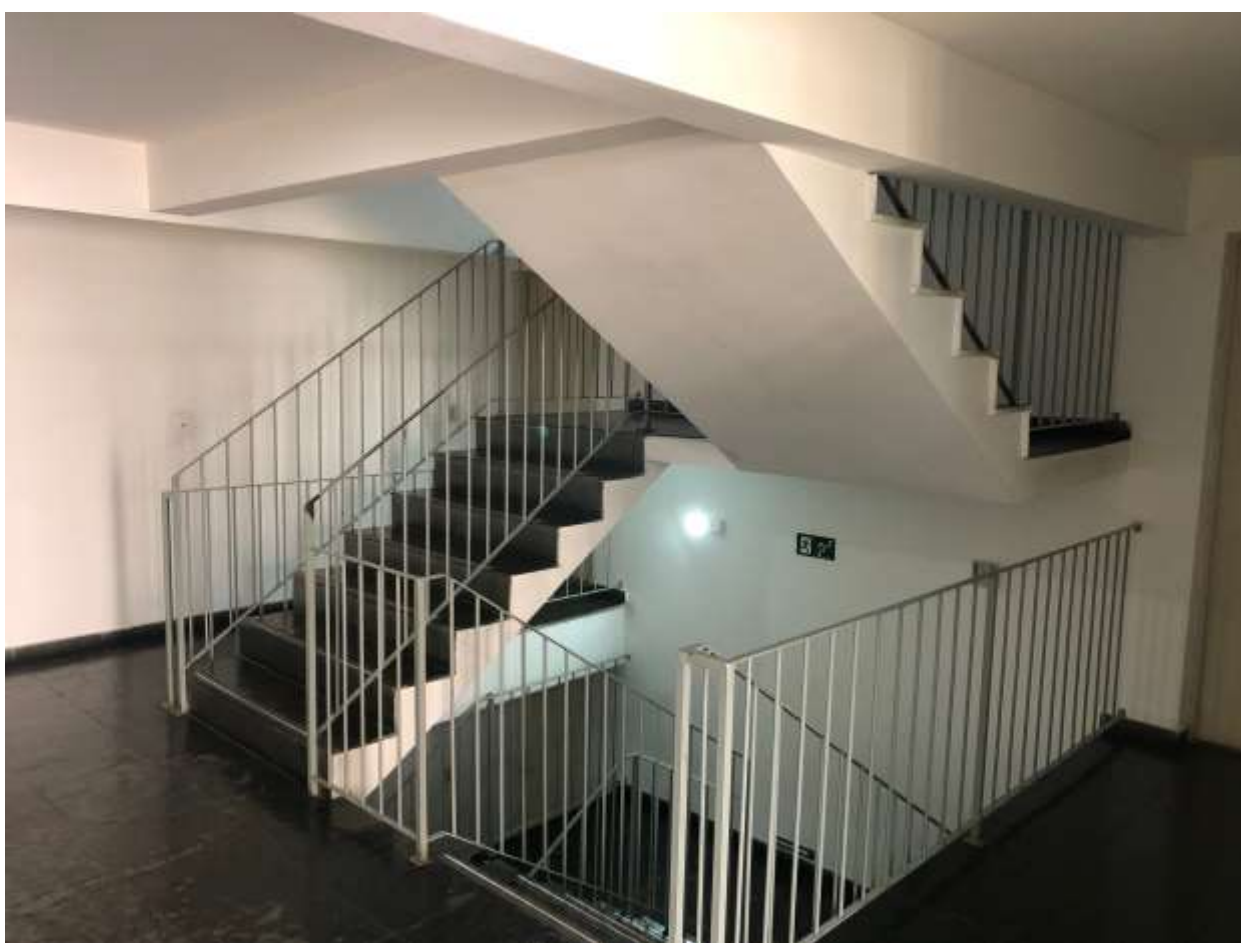




Foto 10: Vista da sala da unidade similar observando-se seus acabamentos e estado de conservação.





Foto 11: Vista do dormitório 1 observando-se seus acabamentos e estado de conservação.





Foto 12: Vista do dormitório 2 observando-se seus acabamentos e estado de conservação.





Foto 13: Vista do banheiro observando-se seus acabamentos e estado de conservação.





Foto 14: Vista da cozinha e área de serviço observando-se seus acabamentos e estado de conservação.





Foto 15: Vista da área de serviço observando-se seus acabamentos e estado de conservação.





Foto 16: Vista da circulação interna e vagas de garagem onde a unidade avaliando tem direito a uma vaga em lugar indeterminado.





Foto 17: Vista do playground.





Foto 18: Vista da miniquadra esportiva.





Foto 19: Vista da quadra poliesportiva.





Foto 20: Vista da área da piscina adulto e infantil.





Foto 21: Vista do prédio da administração do condomínio.





5.7 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.7.1 - METODOLOGIA

Para avaliação dos imóveis, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

- a) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;
- c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;



d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante.

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.



5.7.2 - VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de **imóveis** à venda ou efetivamente negociados na região geo-econômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as "Normas" em vigor.

Para a determinação do **valor básico unitário** procedeu este Perito Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **07 (sete) elementos** comparativos na mesma região geo-econômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:-

- **TRANSPOSIÇÃO:-** Será através da composição dos índices fiscais locais de cada elementos de oferta, tendo sido fixado para o local, no trecho em questão, o índice fiscal igual a **"100"**.

- **ATUALIZAÇÃO:-** Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

- **OFERTAS:-** Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.



- **VALORES DAS CONSTRUÇÕES:-** As ofertas de imóveis terão as construções classificadas com base no estudo "EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2.019", elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria IBAPE.

Depois de feitos os devidos cálculos de homogeneização dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com **07 (sete)** ofertas dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

VU – R\$ 3.186,12/m² (maio de 2023)
(três mil, cento e oitenta e seis reais e doze centavos)



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO												
DADOS DA FICHA 1						DADOS DA REGIÃO						
Endereço:	Estrada Manuel Lages do Chão, 850					Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X			
Cidade:	Cotia	Bairro:	Caiapiá			rede de gás:	X	rede de água:	X			
Sector:		1 Quadra:		1 I.F.:	R\$ 100,00	luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X			
CEP:		UF:	SP			ilum. Pública:	X	lixo:	X			
						telefone:	X	transporte:	X			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						DADOS DO TERRENO						
Zona de Ocupação:	ZPR					Área: (m²)	0,00		Testada:	0,00		
Uso predominante:	residencial					Acessibilidade:			Formato:	regular		
Acessibilidade:	boa					Topografia:	plana		Prof. Equiv.	#DIV/0!		
Pólo de Influência:						Consistência:	seco		Esquina:			
Obs.:						VALOR DO TERRENO:						
						#REF!						
DADOS DA CONSTRUÇÃO						DADOS DA TRANSAÇÃO						
Área:	65,00	Foc:	0,9017			Valor:	R\$ 240.000,00	data:	09/mai			
Padrão:	Simplex	K:				Natureza:	oferta					
Fator:	3,533	R:				Ofertante:	Cristal Consult. Imob.					
Idade:	12	R8N:	R\$ 1.430,04			Contato:	no local	telefone:	3569-0560			
VALOR DA CONSTRUÇÃO:						VALOR DO IMÓVEL:						
R\$ 0,00						R\$ 240.000,00						
VALOR UNITÁRIO												
R\$ 3.692,31												

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO												
DADOS DA FICHA 2						DADOS DA REGIÃO						
Endereço:	Estrada Manuel Lages do Chão, 750					Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X			
Cidade:	Cotia	Bairro:	Caiapiá			rede de gás:	X	rede de água:	X			
Sector:		1 Quadra:		1 I.F.:	R\$ 100,00	luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X			
CEP:		UF:	SP			ilum. Pública:	X	lixo:	X			
						telefone:	X	transporte:	X			
DADOS DA LOCALIZAÇÃO						DADOS DO TERRENO						
Zona de Ocupação:	ZPR					Área: (m²)	0,00		Testada:	0,00		
Uso predominante:	residencial					Acessibilidade:			Formato:	regular		
Acessibilidade:	boa					Topografia:	plana		Prof. Equiv.	#DIV/0!		
Pólo de Influência:						Consistência:	seco		Esquina:			
Obs.:						VALOR DO TERRENO:						
						#REF!						
DADOS DA CONSTRUÇÃO						DADOS DA TRANSAÇÃO						
Área:	60,00	Foc:	0,9017			Valor:	R\$ 250.000,00	data:	09/mai			
Padrão:	simplex	K:				Natureza:	oferta					
Fator:	3,533	R:				Ofertante:	VGV Assessoria imob.					
Idade:	12	R8N:	R\$ 1.430,04			Contato:	no local	telefone:	2501-0305			
VALOR DA CONSTRUÇÃO:						VALOR DO IMÓVEL:						
R\$ 0,00						R\$ 250.000,00						
VALOR UNITÁRIO												
R\$ 4.166,67												



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO										
DADOS DA FICHA 3					DADOS DA REGIÃO					
Endereço:	Estrada Manuel Lages do Chão, 750				Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X		
Cidade:	Cotia	Bairro:	Caiapiá		rede de gás:	X	rede de água:	X		
Setor:		1 Quadra:		1 I.F.:	R\$ 100,00	luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X	
CEP:		UF:	SP		ilum. Pública:	X	lixo:	X		
					telefone:	X	transporte:	X		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					DADOS DO TERRENO					
Zona de Ocupação:	ZPR				Área: (m²)	0,00	Testada:	0,00		
Uso predominante:	residencial				Acessibilidade:		Formato:	regular		
Acessibilidade:	boa				Topografia:	plana	Prof. Equiv.	#DIV/0!		
Pólo de Influência:					Consistência:	seco	Esquina:			
Obs.:					VALOR DO TERRENO:					
										#REF!
DADOS DA CONSTRUÇÃO					DADOS DA TRANSAÇÃO					
Área:	52,00	Foc:	0,9017		Valor:	R\$ 180.000,00	data:	09/mai		
Padrão:	simples	K:			Natureza:	oferta				
Fator:	3,533	R:			Ofertante:	Panamby imóveis				
Idade:	12	R8N:	R\$ 1.430,04		Contato:	no local	telefone:	99113-6387		
VALOR DA CONSTRUÇÃO:					VALOR DO IMÓVEL:					
	R\$ 0,00					R\$ 180.000,00				
					VALOR UNITÁRIO					
					R\$ 3.461,54					

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO										
DADOS DA FICHA 4					DADOS DA REGIÃO					
Endereço:	Estrada Manuel Lages do Chão, 750				Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X		
Cidade:	Cotia	Bairro:	Caiapiá		rede de gás:	X	rede de água:	X		
Setor:		1 Quadra:		1 I.F.:	R\$ 100,00	luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X	
CEP:		UF:	SP		ilum. Pública:	X	lixo:	X		
					telefone:	X	transporte:	X		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					DADOS DO TERRENO					
Zona de Ocupação:	ZPR				Área: (m²)	0,00	Testada:	0,00		
Uso predominante:	residencial				Acessibilidade:		Formato:	regular		
Acessibilidade:	boa				Topografia:	plana	Prof. Equiv.	#DIV/0!		
Pólo de Influência:					Consistência:	seco	Esquina:			
Obs.:					VALOR DO TERRENO:					
										#REF!
DADOS DA CONSTRUÇÃO					DADOS DA TRANSAÇÃO					
Área:	55,00	Foc:	0,9017		Valor:	R\$ 180.000,00	data:	09/mai		
Padrão:	simples	K:			Natureza:	oferta				
Fator:	3,533	R:			Ofertante:	Butantã imóveis				
Idade:	12	R8N:	R\$ 1.430,04		Contato:	no local	telefone:	3731-3588		
VALOR DA CONSTRUÇÃO:					VALOR DO IMÓVEL:					
	R\$ 0,00					R\$ 180.000,00				
					VALOR UNITÁRIO					
					R\$ 3.272,73					



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO										
DADOS DA FICHA 5					DADOS DA REGIÃO					
Endereço:	Estrada Manuel Lages do Chão, 1030				Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X		
Cidade:	Cotia	Bairro:	Caiapiá		rede de gás:	X	rede de água:	X		
Sector:		1 Quadra:		1 I.F.:	R\$ 100,00	luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X	
CEP:		UF:	SP			ilum. Pública:	X	lixo:	X	
						telefone:	X	transporte:	X	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					DADOS DO TERRENO					
Zona de Ocupação:	ZPR				Área: (m²)	0,00		Testada:	0,00	
Uso predominante:	residencial				Acessibilidade:			Formato:	regular	
Acessibilidade:	boa				Topografia:	plana		Prof. Equiv.	#DIV/0!	
Pólo de Influência:					Consistência:	seco		Esquina:		
Obs.:					VALOR DO TERRENO:					
										#REF!
DADOS DA CONSTRUÇÃO					DADOS DA TRANSAÇÃO					
Área:	48,00	Foc:	0,9446		Valor:	R\$ 200.000,00	data:	09/mai		
Padrão:	simples	K:			Natureza:	oferta				
Fator:	3,533	R:			Ofertante:	Pitale imóveis				
Idade:	5	R8N:	R\$ 1.430,04		Contato:	no local	telefone:	3685-2182		
VALOR DA CONSTRUÇÃO:					VALOR DO IMÓVEL:					
	R\$ 0,00					R\$ 200.000,00				
					VALOR UNITÁRIO					
					R\$ 4.166,67					

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO										
DADOS DA FICHA 6					DADOS DA REGIÃO					
Endereço:	Estrada Manuel Lages do Chão, 750				Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X		
Cidade:	Cotia	Bairro:	Caiapiá		rede de gás:	X	rede de água:	X		
Sector:		1 Quadra:		1 I.F.:	R\$ 100,00	luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X	
CEP:		UF:	SP			ilum. Pública:	X	lixo:	X	
						telefone:	X	transporte:	X	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					DADOS DO TERRENO					
Zona de Ocupação:	ZPR				Área: (m²)	0,00		Testada:	0,00	
Uso predominante:	residencial				Acessibilidade:			Formato:	regular	
Acessibilidade:	boa				Topografia:	plana		Prof. Equiv.	#DIV/0!	
Pólo de Influência:					Consistência:	seco		Esquina:		
Obs.:					VALOR DO TERRENO:					
										#REF!
DADOS DA CONSTRUÇÃO					DADOS DA TRANSAÇÃO					
Área:	60,00	Foc:	0,9017		Valor:	R\$ 189.000,00	data:	09/mai		
Padrão:	simples	K:			Natureza:	oferta				
Fator:	3,533	R:			Ofertante:	Jamile Cristiane				
Idade:	12	R8N:	R\$ 1.430,04		Contato:	no local	telefone:	99294-6718		
VALOR DA CONSTRUÇÃO:					VALOR DO IMÓVEL:					
	R\$ 0,00					R\$ 189.000,00				
					VALOR UNITÁRIO					
					R\$ 3.150,00					



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO										
DADOS DA FICHA 7					DADOS DA REGIÃO					
Endereço:	Estrada Manuel Lages do Chão, 850				Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X		
Cidade:	Cotia	Bairro:	Caiapiá		rede de gás:	X	rede de água:	X		
Setor:		1 Quadra:		1 I.F.:	R\$ 100,00	luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X	
CEP:		UF:	SP			ilum. Pública:	X	lixo:	X	
						telefone:	X	transporte:	X	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					DADOS DO TERRENO					
Zona de Ocupação:	ZPR				Área: (m²)	0,00	Testada:	0,00		
Uso predominante:	residencial				Acessibilidade:		Formato:	regular		
Acessibilidade:	boa				Topografia:	plana	Prof. Equiv.:	#DIV/0!		
Pólo de Influência:					Consistência:	seco	Esquina:			
Obs.:					VALOR DO TERRENO:					
										#REF!
DADOS DA CONSTRUÇÃO					DADOS DA TRANSAÇÃO					
Área:	65,00	Foc:	0,9040		Valor:	R\$ 199.500,00	data:	09/mai		
Padrão:	simples	K:			Natureza:	oferta				
Fator:	3,533	R:			Ofertante:	Denis Francisco				
Idade:	10	R8N:	R\$ 1.430,04		Contato:	no local	telefone:	4262-1856		
VALOR DA CONSTRUÇÃO:					VALOR DO IMÓVEL:					
	R\$ 0,00					R\$ 199.500,00				
					VALOR UNITÁRIO					
					R\$ 3.069,23					

Planilha 1 - Cálculo do Preço Unitário de Dados de Mercado

1	2	3	4	5	6	7	8
ORDEM	PREÇO	Ff	ÁREA DE	PADRÃO	IDADE	VIDA	ÁREA
	R\$		TERRENO	ACABAMENTO	APARENTE	ÚTIL	CONSTRUÍDA
			m2	(anos)	(anos)	m²	
1	240000,00	0,90	0,00	Simple	12	60	65,00
2	250000,00	0,90	0,00	simples	12	60	60,00
3	180000,00	0,90	0,00	simples	12	60	52,00
4	180000,00	0,90	0,00	simples	12	60	55,00
5	200000,00	0,90	0,00	simples	5	60	48,00
6	189000,00	0,90	0,00	simples	12	60	60,00
7	199500,00	0,90	0,00	simples	10	60	65,00
Ff	Fator de Fonte						
Foc	Fator de Adequação à Obsolescência e Estado de Conservação						
Cc	Coeficiente de Construção - Estudo Valores de Edificações						



9	10	11	12	13
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	Preço Unitário R\$/m2
b	0,32	0,9017	3,533	3.323,08
b	0,32	0,9017	3,533	3.750,00
b	0,32	0,9017	3,533	3.115,38
b	0,32	0,9017	3,533	2.945,45
c	2,52	0,9446	3,533	3.750,00
b	0,32	0,9017	3,533	2.835,00
c	2,52	0,9040	3,533	2.762,31

Planilha 2 - Homogeneização dos Dados de Mercado									
1	2	3				4			
	R\$/m2	Fator Transposição				Fator andar			
ORDEM	Unitário deduzido do fator oferta	I.F. (PGV 14)	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	K	Fator andar	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2
1	3.323,08	100,00	1,00	0,00	3.323,08	1,000	1,00	0,00	3.323,08
2	3.750,00	100,00	1,00	0,00	3.750,00	1,000	1,00	0,00	3.750,00
3	3.115,38	100,00	1,00	0,00	3.115,38	1,000	1,00	0,00	3.115,38
4	2.945,45	100,00	1,00	0,00	2.945,45	1,000	1,00	0,00	2.945,45
5	3.750,00	100,00	1,00	0,00	3.750,00	1,000	1,00	0,00	3.750,00
6	2.835,00	100,00	1,00	0,00	2.835,00	1,000	1,00	0,00	2.835,00
7	2.762,31	100,00	1,00	0,00	2.762,31	1,000	1,00	0,00	2.762,31
Média	3.376,78				3.376,78				3.376,78
Desvio padrão	366,01				366,01				366,01
Coef. Var.	10,84%				10,84%				10,84%



5				6				7	8
Fator Padrão Construtivo				Fator Idade				Unitário Final Homogeneizado	Fator Final Resultante
Pc	Fator P. Constr.	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Ci	Fator Idade	Variação R\$/m2	Vu4 R\$/m2	Vu R\$/m2	entre 05, a 2,0
3,533	1,000	0,00	3323,08	0,9017	1,000	-0,17	3322,90	3.322,90	1,00
3,533	1,000	0,00	3750,00	0,9017	1,000	-0,20	3749,80	3.749,80	1,00
3,533	1,000	0,00	3115,38	0,9017	1,000	-0,16	3115,22	3.115,22	1,00
3,533	1,000	0,00	2945,45	0,9017	1,000	-0,15	2945,30	2.945,30	1,00
3,533	1,000	0,00	3750,00	0,9446	0,955	-170,46	3579,54	3.579,54	0,95
3,533	1,000	0,00	2835,00	0,9017	1,000	-0,15	2834,85	2.834,85	1,00
3,533	1,000	0,00	2762,31	0,9040	0,997	-7,10	2755,21	2.755,21	1,00
			3.376,78				3.342,55	3.186,12	
			366,01				328,59	379,32	
			10,84%				9,83%	11,91%	
						Limite Inferior - 30% :		2.230,28	
						Limite Superior + 30% :		4.141,96	
						Discrepantes:			
						Média 2 :			

Paradigma		
I.F. Avaliando =		100,00
Andar		1,000
P Constr.		3,533
F Idade		0,9017

VU – R\$ 3.186,12/m² (maio de 2023)
(três mil, cento e oitenta e seis reais e doze centavos)



5.8 – VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado, através da seguinte equação:

VI = Au x Vu, onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL: R\$

Vu = Valor Unitário de área útil.....R\$ 3.186,12/m²

Au = Área útil do apartamento.....52,75m²

(considerando-se 01 (uma) vaga de garagem)

Logo, teremos:

$$VI = 52,75m^2 \times R\$ 3.186,12/m^2$$

VI = R\$ 168.067,00

(cento e sessenta e oito mil, sessenta e sete reais)

OBS.: O Valor do Imóvel foi obtido mediante os dados constantes na matrícula



6.0 - CONCLUSÃO

De tudo quanto fora aqui exposto e fundamentado no corpo do presente Laudo Técnico Pericial, concluiu o signatário que o valor do bem imóvel importa em:

VALOR DO APARTAMENTO 11 – BLOCO 24
1 VAGA DE GARAGEM:

VI = R\$ 168.067,00
(cento e sessenta e oito mil, sessenta e sete reais)

MAIO 2023



7.0 ENCERRAMENTO

O signatário dá por encerrado o presente **Laudo Técnico Pericial de Avaliação Patrimonial** o qual vai micro digitado em 48 (quarenta e oito) páginas, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 30 de maio de 2023

ANTONIO CARLOS MARTINS PONTES

CREA 38821/D

Mestre em Engenharia Civil pelo IPT/USP

Engenheiro Industrial Mecânico – IMT

Engenheiro de Segurança do Trabalho – FAAP



ANEXO 01:

OFERTAS DE IMÓVEIS À VENDA



1) Oferta 01: Estrada Manoel Lages do Chão, 850 - (11) 3569-0560 – Cristal Consult. Imob.



Au = 65,00m²
Valor: R\$ 240.000,00



**2) Oferta 02: Estrada Manoel Lages do Chão, 750 - (11) 2501-0305 – VGV
Assessoria Imob.**



Au = 60,00 m²

Valor: R\$ 250.000,00



3) Oferta 03: Estrada Manoel Lages do Chão, 750 - (11) 99113-6387 Imobiliária imóveis Panamby.



Au = 52,00m²

Valor: R\$ 180.000,00



4) Oferta 04: Estrada Manoel Lages do Chão, 750 - (11) 3731-3588 Butantã imóveis.



Vivo Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em CHÃO - Lapaedo

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 55 m² por R\$ 180.000**

Estrada Manoel Lages do Chão, 750 - Lapaedo, Cotia - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA

R\$ 180.000

Condomínio

R\$ 377

IPTU

SOLIDAR

Au = 55,00 m²

Valor: R\$ 180.000,00



5) Oferta 05: Estrada Manoel Lages do Chão, 1030 - (11) 3685-2182 - Pitale imóveis

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Cotia - Lagesdo

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 200.000

Estrada Manoel Lages do Chão, 1030 - Lagesdo, Cotia - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRAR
R\$ 200.000

CONFIRMAR SOLICITAR

IPTU R\$ 700

AT = 48,00 m²

Valor: R\$ 200.000,00



**6) Oferta 06: Estrada Manoel Lages do Chão, 750 - (11) 99294-6718 – Jamile
Cristiane**



Vive Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Cotia - Lagesdo

**Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 60 m² por R\$ 189.000**

Estrada Manoel Lages do Chão, 750 - Lagesdo, Cotia - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRAR	R\$ 189.000
Intermediária	R\$ 350
IPTU	R\$ 320

AT = 60,00 m²

Valor: R\$ 189.000,00



7) Oferta 07: Estrada Manoel Lages do Chão, 850 - (11) 4262-1856 – Denis Francisco Nascimento



Au = 65,00 m²

Valor: R\$ 199.500,00