



Índice

I – PRELIMINARES	3
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO	3
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	5
II.1 – SITUAÇÃO	6
II.2 – OCUPAÇÃO	6
II.3 – MAPA FISCAL	6
II.4 – ZONEAMENTO	6
II.5 – MELHORAMENTOS	6
II.6 – LOCALIZAÇÃO	7
III – VISTORIA DO IMÓVEL	8
III.1 – IMÓVEL LOCALIZADO NO RESIDENCIAL FLORESTA DE CAMPO LIMPO	8
III.1.1 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO	9
III.1.2 – ÁREAS	10
III.1.3 – PADRÃO CONSTRUTIVO	11
III.1.4 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO	11
IV – QUESITOS	13
IV.1 – FORMULADOS PELA EXEQUENTE	13
IV.1.1 – FORMULADOS PELA EXECUTADA	14
V – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	15
VI – AVALIAÇÃO	62
VI.1 METODOLOGIA	62
VI.2 VALOR UNITÁRIO	63
VI.3 VALOR DO IMÓVEL	63
VII – CONCLUSÃO	65
VIII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	66
IX – ENCERRAMENTO	68



Preliminares

I.1 – Considerações Preliminares

As partes se compuseram (fls. 212/213) e concordaram com a extinção do condomínio e a alienação extrajudicial do bem pelo valor mínimo de R\$ 220.000,00 até 30/09/2015. Estabeleceram também que em não ocorrendo a venda extrajudicial até a data estipulada buscariam a venda judicial. Contudo, o acordo foi descumprido dando início à extinção do condomínio, sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 12 dos autos) para a respectiva avaliação.

As partes apresentaram quesitos e não indicaram assistentes técnicos.

Na presente avaliação, assumem-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa-fé e são confiáveis.

I.2 – Objetivo do Trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel, que a **EXECUTADA** possui sobre a Unidade Autônoma designada Apartamento nº 22, localizado no 2º andar do “Bloco Q” do Residencial Floresta de Campo Limpo, situado na Rua Profª. Nina Stocco, nº 596, – Jardim Catanduva, 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



Perícias e Avaliações Imobiliárias

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 **outubro/2021**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.



Características do Imóvel

II.1 – Situação

O Residencial Floresta de Campo Limpo está localizado na Rua Professora Nina Stocco nº 596, **Jardim Catanduva, São Paulo/SP**.

O imóvel dista aproximadamente **23 km** do centro da cidade de São Paulo, nas proximidades das **Avenida Carlos Caldeira Filho, Estrada do Campo limpo e Avenida Giovanni Gronchi**, que se evidenciam como importantes corredores viários da região.

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

Trata-se de um local ocupado por imóveis de médio a alto padrão construtivo.

Para fins de avaliação, o bairro se enquadra na **5ª Zona – Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio – Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média**. Para classificação nessa zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior, das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), possuindo frente referência de **16,00m Mínimo**, Pmi = N/A e Pma = N/A



II.2 – Ocupação

O imóvel avaliando atualmente encontra-se **ocupado pela filha da executada**.

II.3 – Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na Quadra 297 do Setor 168. Possui Índice Fiscal de R\$ 164,00.

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 **ZC – Zona Centralidade**.

Deve-se, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmento de ZC.

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

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 – Conjunto Residencial Floresta de Campo Limpo

Aos dezoito dias do mês de outubro de dois mil e vinte e um, procedeu-se à vistoria do imóvel objeto da lide, segundo determinação judicial, para tomar conhecimento do local, na presença da Sra. Roseli, administradora do condomínio.

Cabe esclarecer que não foi possível o acesso ao interior do apartamento; objeto da avaliação, pois a moradora não se encontrava no local.

Desse modo, para averiguação da tipologia dos apartamentos do edifício em estudo, procedeu-se à vistoria no apartamento nº 53 do “Bloco P”, integrante do mesmo Conjunto Residencial Floresta de mesma situação do avaliando e de todas as áreas externas do condomínio. Tal providência mostra-se adequada para dar andamento ao trabalho de avaliação, pois contribui, na opinião do signatário, para celeridade processual e serve, sobretudo para embasar os parâmetros adotados em relação à unidade avaliando.

A executada, em caso de discordância, em relação ao estado físico do seu imóvel deverá comprovar a eventual divergência ou caso entenda que, ainda assim, o perito deva vistoriar internamente o imóvel objeto da lide, os trabalhos periciais serão onerados, consequentemente, pela necessidade de realização de revistoria e eventual correção do Laudo.

Verificou que se trata de um lote de meio de quadra com benfeitorias, topografia plana, formato regular, acessibilidade direta e consistência de solo seca com vagas de garagem nas áreas frontais e laterais aos edifícios.

O prosseguimento da avaliação foi possível mediante tomada de fotos externas e internas do imóvel vistoriado e informações obtidas na Matrícula de Registro de Imóveis nº 130.232 do 11º Cartório de Registro de Imóveis e Certidão



de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2021. O Conjunto Residencial Floresta é constituído por 21 (vinte e um) Blocos, sendo que o Bloco Q, onde se encontra o imóvel avaliando, apresenta as seguintes características construtivas:

Item	Características
Composição (13 pavimentos)	- Térreo: Espaço Gourmet, Hall de entrada e elevadores ; - 1º ao 12º andar: 04 (quatro) apartamentos por andar;
Estrutura	- Concreto.
Fachada	- Tijolos a vista.
Circulação Vertical	- 01 (uma) escada que interliga todos os pavimentos. - 02 (dois) elevadores.

III.1.1 – Características da unidade vistoriada

O apartamento nº 53 está localizado no 5º andar do “Bloco P”, sendo constituído por sala, cozinha, lavanderia, banheiro e 02 (três) quartos.

Quanto ao acabamento interno, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala	Cerâmico	Massa sob pintura	Lage sob pintura
Cozinha/Lavanderia	Cerâmico	Placa Cerâmica	Lage sob pintura
Banheiro	Cerâmico	Placa cerâmica	Lage sob pintura



Perícias e Avaliações Imobiliárias

Quartos	Cerâmico	Massa sob pintura	Lage sob pintura
----------------	----------	-------------------	------------------

<u>Esquadrias e Vidros</u>	- Alumínio com vidro tipo liso - Alumínio com vidro tipo cancelado
<u>Portas</u>	- Madeira na sala, no banheiro, nos quartos.

III.1.2 – Áreas

De acordo com a Matrícula de Registro de Imóveis nº 130.232 do 11º Cartório de Registro de Imóveis acostados aos autos à **fls. 7/9**, o imóvel apresenta as seguintes áreas:

Contribuinte: **168.297.0178-2**

Área Privativa: **45,81 m²**

Área Comum no estacionamento: **0,0 m²**

Área Comum: **42,693 m²**

Área Total: **88,5030 m²**

Fração Ideal: **0,0983%**

NOTA 1: O levantamento topográfico cadastral para aferição das metragens não faz parte da avaliação, mesmo porque não existe verba para realização desse serviço.



III.1.3 – Padrão Construtivo

Baseado no trabalho “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 c/ Elevador**”, com Intervalo de Fator Mínimo de padrão construtivo igual a **5,075** do valor R8N do SINDUSCON.

III.1.4 – Estado de Conservação

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV), o estado de conservação do imóvel avaliando, pode ser considerado como “**Entre regular e necessitando de reparos simples**”, possuindo idade de construção de 39 anos (de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel), vida útil de 60 anos e fator de depreciação pelo obsolescência e estado de conservação de **0,4368 (d-64 de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física)**.

Ressalta-se que 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.

TABELA DE ROSS-HEIDECK

Idade em % da vida Referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0.9898	0.9866	0.9649	0.9097	0.8106	0.6612	0.4692	0.2455
4%	0.9792	0.9761	0.9545	0.9000	0.8020	0.6541	0.4641	0.2428
6%	0.9682	0.9651	0.9438	0.8899	0.7930	0.6468	0.4589	0.2401
8%	0.9568	0.9537	0.9327	0.8794	0.7836	0.6391	0.4535	0.2373
10%	0.9450	0.9420	0.9212	0.8685	0.7740	0.6313	0.4479	0.2344
12%	0.9328	0.9298	0.9093	0.8573	0.7640	0.6231	0.4421	0.2313
14%	0.9202	0.9173	0.8970	0.8458	0.7536	0.6147	0.4362	0.2282
16%	0.9072	0.9043	0.8843	0.8338	0.7430	0.6060	0.4300	0.2250
18%	0.8938	0.8909	0.8713	0.8215	0.7320	0.5971	0.4237	0.2217
20%	0.8800	0.8772	0.8578	0.8088	0.7207	0.5878	0.4171	0.2182
22%	0.8658	0.8630	0.8440	0.7958	0.7091	0.5784	0.4104	0.2147
24%	0.8512	0.8485	0.8297	0.7823	0.6971	0.5686	0.4035	0.2111
26%	0.8362	0.8335	0.8151	0.7686	0.6848	0.5586	0.3964	0.2074
28%	0.8208	0.8182	0.8001	0.7544	0.6722	0.5483	0.3891	0.2036
30%	0.8050	0.8024	0.7847	0.7399	0.6593	0.5377	0.3816	0.1996
32%	0.7888	0.7863	0.7689	0.7250	0.6460	0.5269	0.3739	0.1956
34%	0.7722	0.7697	0.7527	0.7097	0.6324	0.5158	0.3660	0.1915
36%	0.7552	0.7528	0.7362	0.6941	0.6185	0.5045	0.3580	0.1873



Perícias e Avaliações Imobiliárias

38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

- 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 em valor



IV

Quesitos

V.1. – Formulados pela exequente

1. Queira o Sr. Perito informar o comportamento do mercado imobiliário na região nos dias atuais, especialmente no que se refere ao aumento ou diminuição da oferta de imóveis para compra e venda.

Resposta: Não faz parte do escopo desse trabalho o estudo do comportamento do mercado imobiliário na região no que se refere ao aumento ou diminuição da oferta de imóveis, mas sim tem por objetivo apurar o “Valor de Mercado Livre para Venda”, através de um método que é baseado na análise das qualificações físicas da propriedade e das informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas conforme as diretrizes da norma.

2. Detalhar a localização, as características e o estado do imóvel a ser avaliado.

Resposta: Todas essas informações são itens obrigatórios na confecção do laudo. Portanto se apresentaram no corpo do laudo.

3. Informe o Sr. Perito o valor de mercado atual do imóvel para venda.

Resposta: R\$ 206.000,00 (Duzentos e seis mil reais).

4. Informe as condições de uso do imóvel.

Resposta: O signatário não pode afirmar em que condições se usa o imóvel. Pode relatar as condições físicas do imóvel, o que foi devidamente feito no laudo.



5. Queira o Sr. Perito informar se o imóvel, sob o ponto de vista comercial, pode ser considerado de baixo ou médio padrão.

Resposta: O imóvel foi classificado como:

- **CLASSE: Residencial;**
- **GRUPO: Apartamento;**
- **PADRÃO: Médio com elevador.**

6. Informe o Sr. Perito se o imóvel sofreu algum melhoramento em virtude de obras ou desenvolvimento da região.

Resposta: O trabalho é realizado com a coleta de dados contemporâneos a avaliação do imóvel.

7. Informe o Sr. Perito se existem mais imóveis na região com características semelhantes para fins residenciais.

Resposta: Todos os elementos comparativos são do mesmo conjunto residencial do avaliando.

8. Esclareça o Sr. Perito, minuciosamente, a forma e o método utilizado para a realização da perícia.

Resposta: Já estão especificados no corpo do laudo.

V.1.1 – Formulados pelo executado

1. Esclareça o Sr. Perito se de 2014 (data do acordo) até a presente data foi feita pela parte executada alguma benfeitoria. Quais? Qual o valor gasto nessas benfeitorias?

Resposta: Primeiramente, cabe esclarecer que não foi possível a vistoria na unidade da executada, vez que a moradora não se encontrava no local como já relatado. E ainda que fosse feita vistoria na unidade da executada, o signatário não poderia afirmar se houve ou não mudanças porque não fez vistoria anterior

V

Documentação Fotográfica



Foto nº 01: Vista dos portões de entrada e saída e guarita do Residencial Floresta de Campo Limpo



Foto nº 02: Vista dos portões de entrada e saída e guarita do Residencial Floresta de Campo Limpo, por outro ângulo



Foto nº 03: Vista da Rua Professora Nina Stocco sentido bairro



Foto nº 04: Vista da Rua Professora Nina Stocco sentido centro



Foto nº 05: Vista interna dos portões de entrada e saída e guarita do Residencial Floresta de Campo Limpo



Foto nº 06: Vista do acesso de entrada e saída de pedestres do Residencial Floresta de Campo Limpo



Foto nº 07: Vista do acesso de entrada e saída de pedestres do Residencial Floresta de Campo Limpo, por outro ângulo



Foto nº 08: Vista da fachada frontal do “Bloco Q”



Foto nº 09: Vista fachada frontal do “Bloco Q”



Foto nº 10: Vista da fachada lateral do “Bloco Q”



Foto nº 11: Vista da Espaço Gourmet na parte posterior do “Bloco Q”



Foto nº 12: Área Gourmet vista por outro ângulo



Foto nº 13: Vista da entrada “Bloco P”



Foto nº 14: Vista do “Bloco P” e “Bloco Q” do Residencial Floresta do Campo Limpo



**Foto nº 15: Vista do Hall de entrada do “Bloco P” do Residencial
Floresta do Campo Limpo**



Foto nº 16: Hall de entrada vista por outro ângulo



Foto nº 17: Vista Elevadores



Foto nº 18: Vista corredor quinto andar do “Bloco P” do Residencial Floresta de Campo Limpo

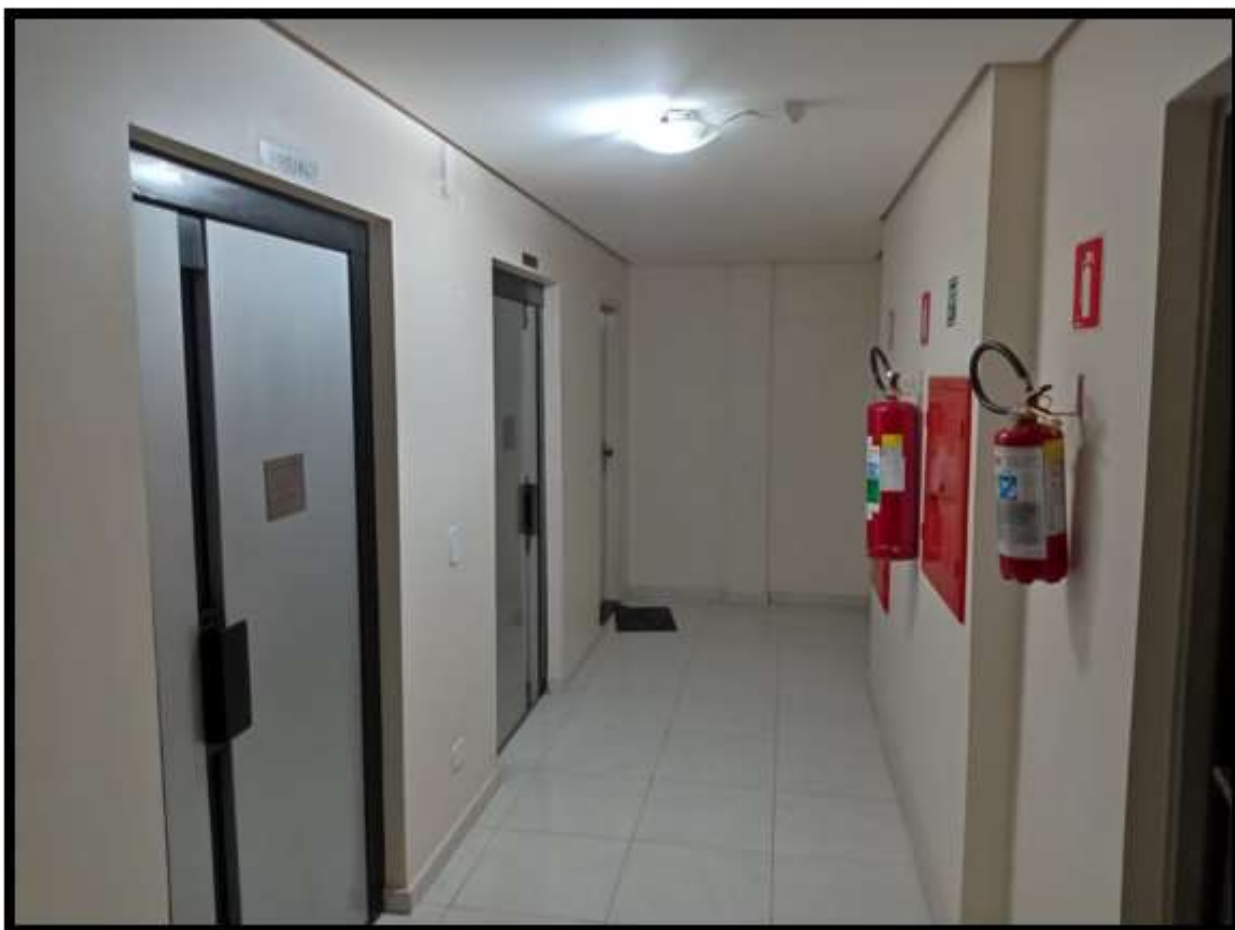


Foto nº 19: Corredor quinto andar do “Bloco P” do Residencial Floresta de Campo Limpo vista por outro ângulo



Foto nº 20: Corredor vista por outro ângulo



Foto nº 21: Vista entrada do apartamento vistoriado



Foto nº 22: Vista da sala do apartamento vistoriado



Foto nº 23: Sala do apartamento vistoriado vista por outro ângulo



Foto nº 24: Vista da cozinha do apartamento vistoriado



Foto nº 25: Vista da cozinha do apartamento vistoriado



Foto nº 26: Vista da Lavanderia do apartamento vistoriado



Foto nº 27: Vista quarto um do apartamento vistoriado



Foto nº 28: Vista quarto um do apartamento vistoriado



Foto nº 29: Vista do quarto dois do apartamento vistoriado



Foto nº 30: Vista do quarto dois do apartamento vistoriado

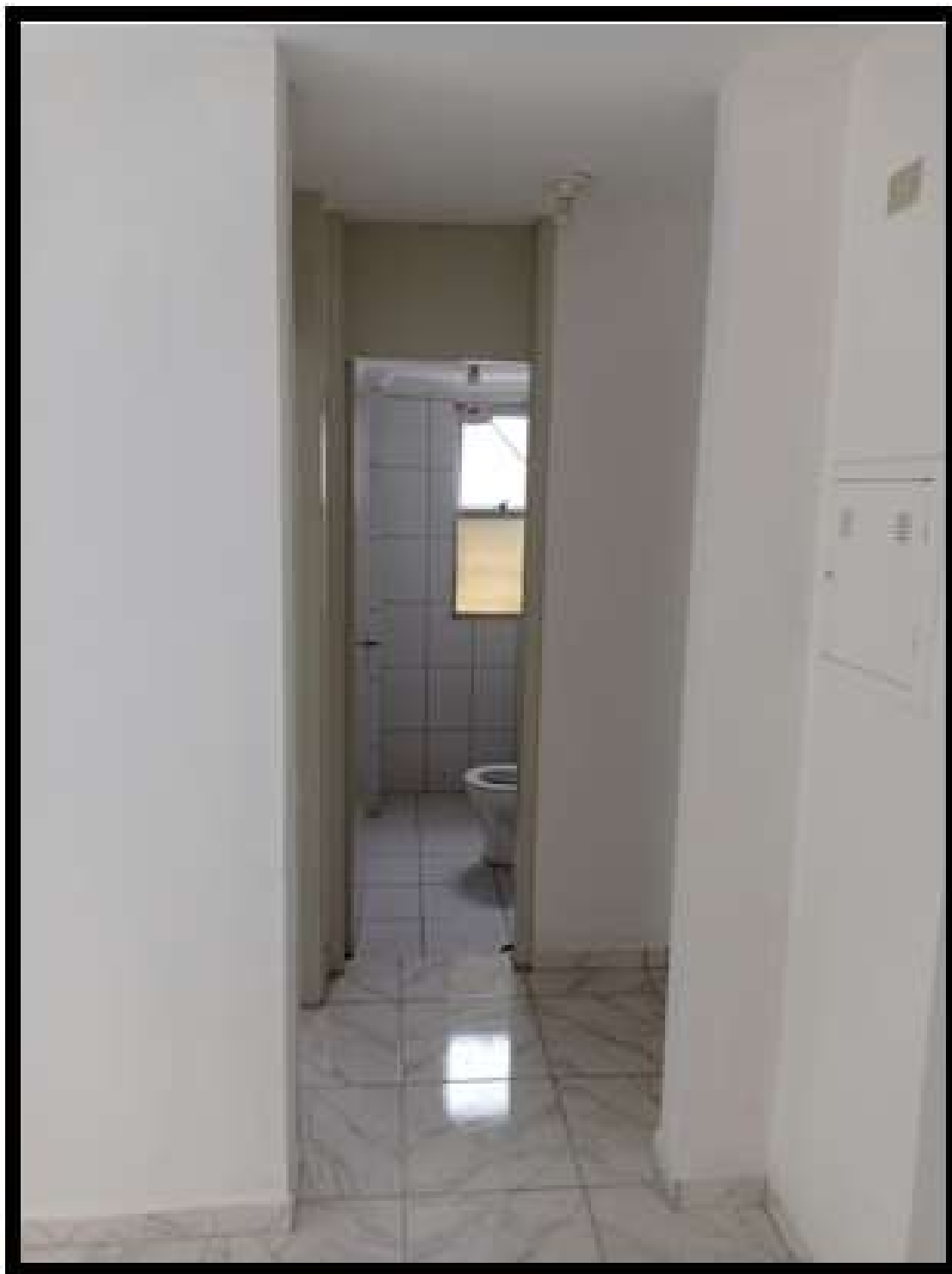


Foto nº 31: Vista do banheiro do apartamento



Foto nº 32: Vista do banheiro do apartamento vistoriado



Foto nº 33: Vista do estacionamento do Residencial Floresta de Cmapo Limpo



Foto nº 34: Vista do estacionamento do Residencial Floresta de Campo Limpo, outro ângulo



Foto nº 35: Estacionamento do Residencial Floresta de Campo limpo, vista por outro ângulo



Foto nº 36: Vista Lavanderia Coletiva do Residencial Floresta de Campo Limpo



Foto nº 37: Vista Banheiro e Administração



Foto nº 38: Vista do setor de correspondência do Residencial Floresta de Campo Limpo



Foto nº 39: Vista Sala Administrativa do Residencial Floresta de Campo Limpo



Foto nº 40: Vista quadra Poliesportiva do Residencial Floresta de Campo Limpo



Foto nº 41: Vista Churrasqueira do Residencial Floresta de Campo Limpo



Foto nº 42: Vista Banheiros



Foto nº 43: Vista Playground do Residencial Floresta de Campo Limpo



Foto nº 44: Vista do Lago do Residencial Floresta de Campo Limpo



Foto nº 45: Vista da Academia do Residencial Floresta de Campo Limpo



Foto nº 46: Vista interna da Academia do Residencial Floresta de Campo Limpo



Foto nº 47: Vista da Academia do Residencial Floresta de Campo Limpo, por outro ângulo



VI

Avaliação

VI.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 para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011 (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), e a publicação do IBAPE – 2019: “Índice – Unidades Padronizadas, 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** com tratamento por fatores.

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.

VI.2 – Valor Unitário de Área Privativa

Para se chegar ao “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel acima mencionado, foi realizada ampla pesquisa nas imediações e no próprio Conjunto Residencial Floresta de Campo Limpo.

No **anexo I** (Pesquisas 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 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 do imóvel avaliando (na região) o fator “oferta”. Foi verificada também a influência dos fatores, “padrão construtivo” e “idade/estado de conservação”.

Referida pesquisa abrangeu **05 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:

$$V_u = \text{R\$ } 4496,00/\text{m}^2 \text{ de área privativa}$$

VI.3 – Valor do Imóvel

Para determinação do valor unitário de área privativa do imóvel, serão utilizados cálculos matemáticos com os fatores mencionados anteriormente, analisando as composições em relação a média original.

No **anexo I** serão apresentados os resultados da aplicação dos fatores de homogeneização descritos anteriormente sobre o valor unitário original, para cada



imóvel.

Para determinação dos valores homogeneizados, procederam-se com a somatória dos fatores, diminuído ou somado do valor unitário original, calculado assim, para cada elemento comparativo.

O valor de mercado para venda do imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times \{V_u / [1 + (F_{pc}-1) + (F_{oc}-1)]\}$$

Onde:

V_u : valor unitário de área privativa = R\$ 4301,3258 /m²

A_t : área privativa do imóvel = 65,520 m²

$$V_t = 45,81 \times \{4496,00 / [1 + (1 - 1) + (1 - 1)]\}$$

$$V_t = R\$ 205961,76$$

Ou em números redondos:

$$V_{total} = R\$ 206.000,00 \text{ outubro/2021}$$

(duzentos e seis mil reais)



VII

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:

$V_I = R\$ 206.000,00$ outubro/2021
(duzentos e seis mil reais)

OBS: Na presente avaliação não serão abordados aspectos de legalização de uso e ocupação, perante a municipalidade e não são consideradas eventuais verbas para regularização do imóvel.



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 a 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,



Perícias e Avaliações Imobiliárias

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 01 de fevereiro de 2005).



IX

Encerramento

Permanecendo à disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 67 (sessenta e sete) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos.

Anexo II: Croqui do imóvel sem escala.

Anexo III: Documentos sobre o Imóvel.

São Paulo, 04 de novembro de 2021.

ENGº Diego Nunes Pinheiro

Perito Judicial

CREA 5070598642



ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS



IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO: Rua Professora Nina Stocco, 596 ap. 22 “Bloco Q”

TELEFONE:

SQL: 168.297.0178-2

ÍNDICE FISCAL : R\$ 164,00

DATA DE EVENTO: 10/2021

TERRENO: 59700,00 m²

TESTADA: 315 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,54944

FATOR DE OFERTA: N/A

ÁREA PRIVATIVA: 45,81 m²



ELEMENTO 01

ENDEREÇO: Rua Professora Nina Stocco, 596 P-5º andar

FONTE: Wagner Souza de Araújo – **Atendente:** Wagner

TELEFONE: (11) 3473-4121 / 98282-7655

SQL: 168.297

ÍNDICE FISCAL: R\$ 164,00

DATA DE EVENTO: 10/2021

TERRENO:

TESTADA:

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,54944 **D-64**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 45,00 m²

PREÇO: R\$ 220000,00

VALOR UNITÁRIO: $220000 \times 0,9 = 198000 \div 45 = 4400,00$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 4.400,00



ELEMENTO 02

ENDEREÇO: Rua Professora Nina Stocco, 596 P-9º andar

FONTE: Incorporadora de Imóveis **Atendente:** Juliana

TELEFONE: (11) 4994-0522 / 94758-8365

SQL: 168.297 **ÍNDICE FISCAL:** R\$ 164,00

DATA DE EVENTO: 10/2021

TERRENO:

TESTADA:

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,54944 **D-64**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 45,00 m²

PREÇO: R\$ 220000,00

VALOR UNITÁRIO: $220000 \times 0,9 = 198000 \div 45 = 4400,00$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 4.400,00



ELEMENTO 03

ENDEREÇO: Rua Professora Nina Stocco, 596 P-7º andar

FONTE: Jarbas Imóveis **Atendente:** Jarbas

TELEFONE: (11) 98417-6374

SQL: 168.297 **ÍNDICE FISCAL:** R\$ 164,00

DATA DE EVENTO: 10/2021

TERRENO:

TESTADA:

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,54944 **D-64**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 45,00 m²

PREÇO: R\$ 230000,00

VALOR UNITÁRIO: $230000 \times 0,9 = 207000 \div 45 = 4600,00$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 4.600,00



ELEMENTO 04

ENDEREÇO: Rua Professora Nina Stocco, 596 G-6º andar

FONTE: Ordália Negócios **Atendente:** Ordália

TELEFONE: (11) 96657-0063

SQL: 168.297 **ÍNDICE FISCAL:** R\$ 164,00

DATA DE EVENTO: 10/2021

TERRENO:

TESTADA:

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,54944 **D-64**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 45,00 m²

PREÇO: R\$ 234000,00

VALOR UNITÁRIO: $234000 \times 0,9 = 210600 \div 45 = 4680,00$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 4.680,00



ELEMENTO 05

ENDEREÇO: Rua Professora Nina Stocco, 596 H-9º andar

FONTE: GF Imóveis **Atendente:** Yeda

TELEFONE: (11) 5744-1087 / 94008-5092

SQL: 168.297 **ÍNDICE FISCAL:** R\$ 164,00

DATA DE EVENTO: 10/2021

TERRENO:

TESTADA:

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,54944 **D-64**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 45,00 m²

PREÇO: R\$ 220000,00

VALOR UNITÁRIO: $220000 \times 0,9 = 198000 \div 45 = 4400,00$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 4.400,00



Valor Homogeneização

$$Vr_x \{ 1 + (F_1 - 1) + (F_2 - 1) + \dots + (F_n - 1) \}$$

Valor Real/ m²	Padrão Construtivo	Fator Testada	Fator Profundidade	Fator Obsolescência e estado de Conservação	Valor Homogeneizado
4400,00	1	N/A	N/A	1	4400,00
4400,00	1	N/A	N/A	1	4400,00
4600,00	1	N/A	N/A	1	4600,00
4680,00	1	N/A	N/A	1	4680,00
4400,00	1	N/A	N/A	1	4400,00

$$\text{Média} = \frac{4400 + 4400 + 4600 + 4680 + 4400}{5}$$

$$\text{Média} = 4496,00$$

$$\text{Desvio Padrão} = \sqrt{\frac{(-96^2) + (-96^2) + (104^2) + (184^2) + (-96^2)}{5}}$$

$$\text{Desvio Padrão} = 120,2664$$

Critério de Chauvenet

$$\text{Limite Inferior} = \frac{4496 - 4400}{120,2664} = 0,7983$$

$$\text{Limite Inferior} = 0,7983 < 1,65 \quad \text{OK}$$

$$\text{Limite Superior} = \frac{4680 - 4496}{120,2664} = 1,53$$

$$\text{Limite Superior} = 1,53 < 1,65 \quad \text{OK}$$

Obs: O Limite Inferior e o Limite Superior estão abaixo do Valor Crítico, qual seja 1,65

E/OU

$$\text{Limite Inferior} = 4496 \times 0,7 = 3147,2$$



$$\text{Limite Superior} = 4496 \times 1,3 = 5844,8$$

Obs : Todos os valores estão entre o limite inferior e o limite superior

CALCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

$$\text{Xmax} = 4496 + 1,5332 \times \frac{(120,2664)}{(v4)} = 4588,1963$$

$$\text{Xmin} = 4496 - 1,5332 \times \frac{(120,2664)}{(v4)} = 4403,8038$$

$$\text{Valor Total do Imóvel} = \frac{\text{Valor Médio}}{\{1 + \{F_{pc}-1\} + \{F_{oc}-1\}\}} \times \text{Área do terreno}$$

$$\text{Valor Total do Imóvel} = \frac{4496}{[1 + (1-1) + (1-1)]} \times 45,81 = \text{R\$ } 205961,76$$

$$\text{Valor Total do Imóvel} = \text{R\$ } 205.961,76$$

$$\text{Valor Total do Imóvel Arredondado} = \text{R\$ } 206.000,00$$

Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



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 todos os fatores analisados	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 o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a 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.				

Intervalo Admissível de Ajuste para o Conjunto de Fatores

- 1) $4400 \div 4400 = 1$
- 2) $4400 \div 4400 = 1$
- 3) $4600 \div 4600 = 1$
- 4) $4680 \div 4680 = 1$
- 5) $4400 \div 4400 = 1$

Obs: Todos dentro do intervalo de 0,80 a 1,25

**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 ($\Sigma 1-4$)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do Imóvel	11	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	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

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.

Grau de Precisão

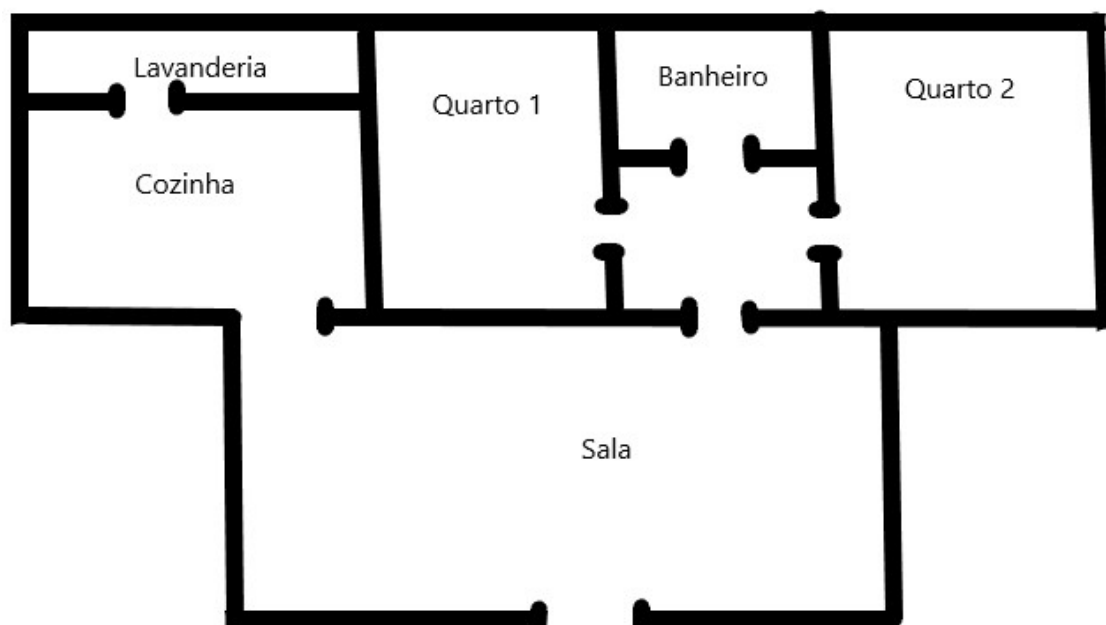
$$(X_{\text{máx}}) - (X_{\text{mín}}) = 4588,1963 - 4403,8038 = 4,11\% < 30\%$$

Média 4496



ANEXO II

CROQUI DO APARTAMENTO SEM ESCALA





ANEXO III

DOCUMENTOS SOBRE O IMÓVEL



Perícias e Avaliações Imobiliárias



ns. e fls. 38

matrícula	ficha
130.232	01 verso

Av.4/130.232:- **CONTRIBUINTE** (Prenotação nº 1.077.861 - 29/05/2014)
Pelo formal de partilha de 17 de dezembro de 2010, do Juízo de Direito da 2ª Vara e respectivo Ofício da Família e Sucessões do Foro Regional III - Jabaquara, desta Capital, extraído do processo nº 0126544-83.2007.8.26.0003, é feita a presente averbação a fim de constar que o imóvel é atualmente cadastrado pelo contribuinte 168.297.0178-2, conforme prova a certidão de dados cadastrais do imóvel expedida em 05/06/2014, através do site da Prefeitura do Município de São Paulo.
Data: 05 de junho de 2014.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888 - 05/06/2014
Hash: C310A4A2F13352E009EB08C7E148AA0801CF61F1

R.6/130.232:- **PARTILHA** (Prenotação nº 1.077.861 - 29/05/2014)
Pelo formal de partilha de 17 de dezembro de 2010, do Juízo de Direito da 2ª Vara e respectivo Ofício da Família e Sucessões do Foro Regional III - Jabaquara, desta Capital, extraído dos autos (processo nº 0126544-83.2007.8.26.0003) de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de ELIANA SOARES DE CARVALHO, CPF/MF nº 013.756.298-59, ocorrido em 16/06/2004, no estado civil de solteira, e conforme partilha homologada por sentença de 26/06/2009, transitada em julgado, a metade ideal do imóvel foi atribuída à herdeira irmã HELOISA MARIA SOARES DE CARVALHO, RG nº 15.652.433-SSP/SP, CPF/MF nº 087.634.328-03, brasileira, solteira, maior, agente de serviços, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Professora Nina Stocco, nº 596, bloco Q, apto 22, Campo Limpo, pelo valor estimativo de R\$45.012,00.
Data: 05 de junho de 2014.

Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
ANDERSON FERRARI LOPES:18373315888 - 05/06/2014
Hash: C310A4A2F13352E009EB08C7E148AA0801CF61F1

EM BRANCO

EM BRANCO

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA ➡

Pág:00002 /00003

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PAULO ROBERTO MORA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br>.
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS AUGUSTO LOZANO. Para acessar os autos em 12/12/2014 às 12:04.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/autodigital/pag/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017739-48.2021.8.26.0002 e código F0C53AB.



Perícias e Avaliações Imobiliárias



11RI 01506802



REGISTRO DE IMÓVEIS

fls. 9/15, 39

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIFICADO, para fins de autenticação, conforme facultado no parágrafo 1º do artigo 2º da Lei nº 6.015, de 13/07/1973, que foi expedido por meio eletrônico e impresso, apresentando fielmente a situação jurídica da propriedade, abrangendo a situação e o valor real, bem como citações às ações reais ou pessoais reipersecutórias, entre todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos. CERTIFICADO, mais, que sendo a data de abertura do registro, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá e prescreva como certidão vinculada (prev. 20/05/04 da OJ nº XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou-lo fé.

São Paulo, 24 de dezembro de 2014

Plínio Antônio Chagas
11º Oficial de Registro de Imóveis

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTÔNIO CHAGAS
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
Tel: (11) 3779-0000

11º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS		
Cartório	08	24,04
11º Oficial de Reg. de Imóveis	01	6,84
Imposto	02	1,05
Registro Civil	03	1,21
Tribunal de Justiça	04	1,73
TOTAL	05	38,87

Cartas ao Estado e Contribuição
Administrativa, recolhidas por
carta.

Valores correspondentes ao custeio
do Registro Civil e do Tribunal de
Justiça, repassados aos órgãos
correspondentes.

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por PAULO ROBERTO MOTA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/autas>, informe o processo 0017739-48.2021.8.26.0002 e código F0C53AB. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017739-48.2021.8.26.0002 e código F0C53AB. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0017739-48.2021.8.26.0002 e código F0C53AB.



 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
Cadastro do Imóvel: 168.297.0178-2			
Local do Imóvel: R PROFESSORA NINA STOCCO, 598 - APTO 22-Q RES FL CAMPO LIMPO RES FL CAMPO LIMPO CEP 05767-901 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DR HEITOR NASCIMENTO, 100 - AP 26 M NOSSA SENHORA DO O SÃO PAULO CEP 02927-900			
Contribuinte(s): CPF 034.620.638-39 IZABEL CRISTINA SOARES DE CARVALHO DE LIRA CPF 087.634.328-03 HELOISA MARIA SOARES DE CARVALHO			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	59.700	Testada (m):	315,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0010
Área total (m²):	59.700		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	89	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	12.005	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1982		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	560,00		
- da construção:	1.266,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	24.542,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	64.225,00		
Base de cálculo do IPTU:	88.767,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/01/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 26/10/2021 Número do Documento: 2.2021.003663885-3 Solicitante: DIEGO NUNES PINHEIRO (CPF 328.250.248-84)			