

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CIVIL
DO FORO REGIONAL DA PENHA

Processo Digital: 1010139-20.2016.8.26.0006

Requerente: Gilberto José da Silva.

Requerido: Silvana dos Santos Neves.

**MARIANGELA APARECIDA FÁTIMA
GALDINO DE OLIVEIRA**, Perita Judicial, Engenheira Civil, CREA-
SP nº 5062974550, nomeada nos autos da **AÇÃO DE EXTINÇÃO
DE CONDOMÍNIO**, movido por **GILBERTO JOSÉ DA SILVA**, em
face de **SILVANA DOS SANTOS NEVES**, tendo realizado as
averiguações necessárias, vem mui respeitosamente, apresentar a
Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados
na seguinte:

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 04 de agosto de 2021

Mariangela Aparecida Fátima Galdino de Oliveira

Perita Judicial – Engenheira Civil

CREA-SP nº 5062974550

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	03
1.1	Considerações Preliminares.....	03
1.2	Objeto.....	03
1.3	Metodologia.....	04
2	NOMEAÇÃO DO PERITO.....	05
3	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL PARADIGMA.....	05
3.1	Vistoria.....	10
4	PROCEDIMENTOS E CÁLCULOS ESTATÍSTICOS.....	19
4.1	Amostras adotadas.....	19
4.2	Cálculos.....	20
4.3	Resultados.....	22
5	CONCLUSÃO.....	22
6	ENCERRAMENTO.....	23
7	ANEXO “A”.....	24

1 - INTRODUÇÃO

Tendo apresentado as estimativas de honorários (fls. 141 - 149) e intimado para o início dos trabalhos periciais para elaboração do Laudo de Avaliação de Imóvel (fl. 164), esta Perita realizou todas as diligências e ritos, consubstanciando no que segue.

1.1 – Considerações Preliminares

O Sr. GILBERTO JOSÉ DA SILVA, brasileiro, divorciado, prestador de serviço autônomo, portador do RG nº 56.270.925-3 e CPF nº 488.027.274-49, residente e domiciliado na Rua Pascoal Maimone Filho, 52, Jardim Novo Horizonte, Rio Grande da Serra, CEP 09450-000 instituiu ação de extinção de condomínio do imóvel, sito na Rua André Torresoni, 30, CEP: 03658-020, bairro Penha de França, sob rito sumário em face de SILVANA DOS SANTOS NEVES, brasileira, divorciada, portadora do RG 18.570.939-4, CPF 118.893.178-45, residente e domiciliada no imóvel, sito na Rua André Torresoni, nº 30, CEP: 03658-020, Vila Ré, São Paulo - SP.

Mesmo após tentativa de acordo para partilha judicial dos bens sobre o imóvel que servia de residência ao casal, não houve cumprimento, sendo necessária a continuidade do processo até a atual fase, cuja etapa refere-se à elaboração do laudo de avaliação do imóvel.

1.2 – Objeto

Trata-se da elaboração de um Laudo de Avaliação do imóvel, sito na Rua André Torresoni, nº 30 atual nº 71, CEP: 03658-020, Vila Ré – São Paulo – Capital - Estado de São Paulo.

O trabalho foi desenvolvido de acordo com a Norma Técnica da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) **NBR 14.653-2:2011** - “Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos”, e a Norma **IBAPE-SP:2011** – “Avaliação de

Imóveis Urbanos - IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

1.3 – Metodologia

Conforme a ABNT NBR 14653-1, Avaliações de bens, procedimentos gerais, o valor de Mercado corresponde a *“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”*, ou seja, o valor de mercado corresponde à *“Expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação”*.

A metodologia adotada foi a de “MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO” em que, estabelecida a caracterização do Imóvel “Paradigma”, levantam-se ofertas reais e tempestivas de imóveis que preservem similaridade ao escopo da análise. Estes imóveis comparativos recebem tratamento “estatístico” no estudo de modo a se chegar à equalização às condições do imóvel “Paradigma”. Estes imóveis utilizados na comparação são denominados como “Amostras”.

A avaliação das amostras teve tratamento de dados por fatores, fundamentado na NBR 14.653, e considerado fatores de homogeneização conforme apresentado no subitem 4.2.

Após o tratamento estatístico, procede-se a inferência de espaço amostral de valores referência para o estabelecimento do preço de venda indicando a melhor representatividade para o imóvel “Paradigma”, de acordo com o valor de mercado.

2 – NOMEAÇÃO

Nomeado Perito Judicial no feito à fl. 138, e intimado à realização dos trabalhos à fl. 161 dos autos, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente apresentar seu laudo de avaliação do referido imóvel, dando sequência nos ritos estabelecidos pelo Código do Processo Civil, principalmente no que tange a atuação dos auxiliares da justiça.

3 – CARACTERIZAÇÃO IMÓVEL PARADIGMA

Trata-se de imóvel residencial tipo sobrado, com área total de **156,60 m²**, e área edificada contendo:

- Pavimento térreo: sala de estar e sala de jantar, cozinha, lavabo, garagem para 3 carros, lavanderia e churrasqueira;
- Pavimento superior: 2 quartos, 1 suíte com closet e banheiro desativado, banho e sótão.

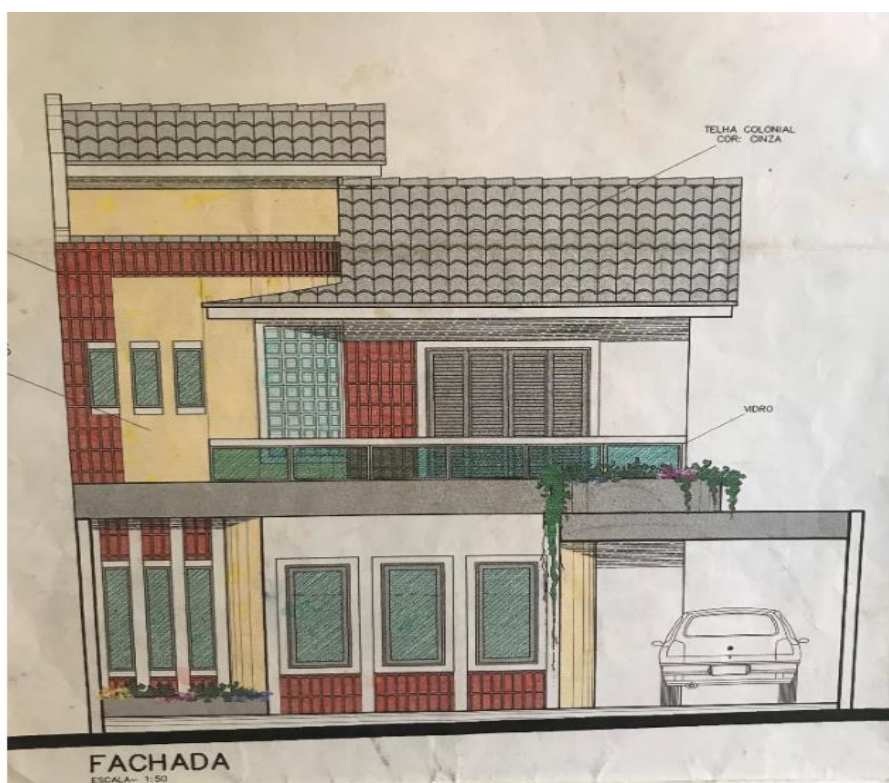


Fig. 1 – Detalhe da Fachada do imóvel paradigma.

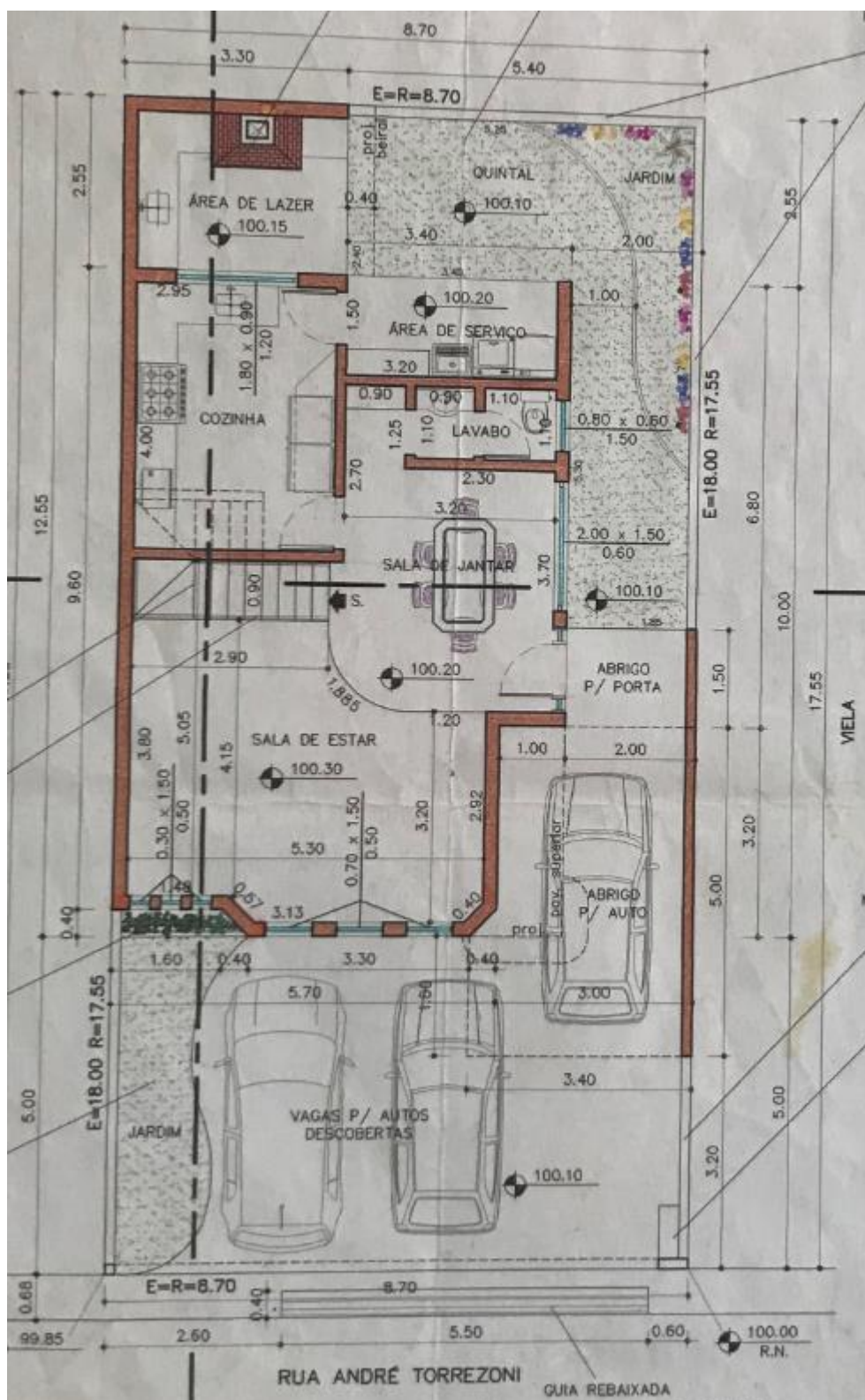


Fig. 2 – Planta do pavimento térreo do imóvel paradigma.

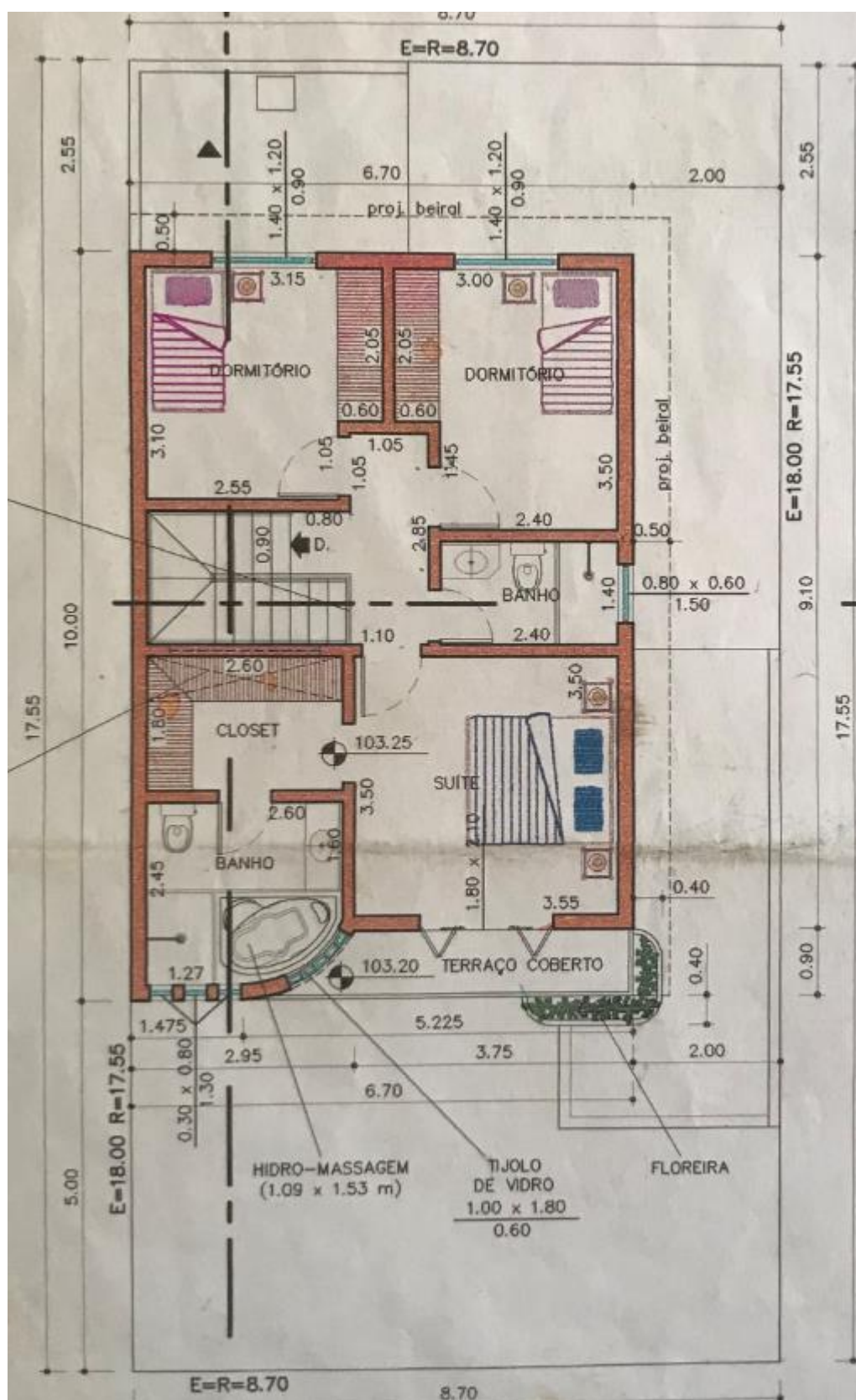


Fig. 3 – Planta do pavimento superior do imóvel paradigma.

O imóvel foi construído em terreno com área total de 156,60 m², medindo 8,70m de frente com igual metragem nos fundos e 18m nas laterais. O terreno onde foi implantado o imóvel faz perímetro com: Rua Municipal, Travessa Ângelo Ravanel, Rua Heloísa Ferraz Cesário de Castilho e Rua Itinguçu.

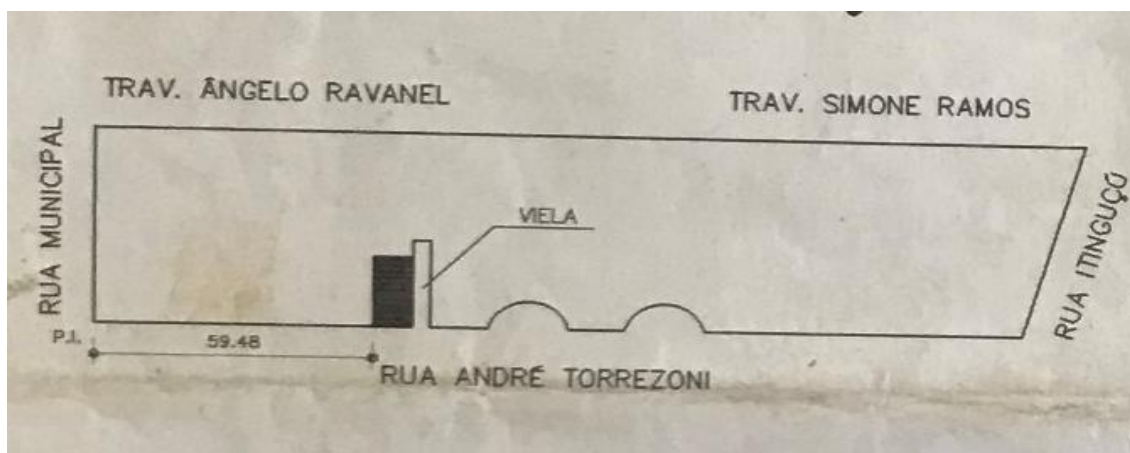


Fig. 4 – Situação sem escala.

O imóvel e seu respectivo terreno formado pelo lote “O” e situado no 3º Subdistrito-Penha de França, foi adquirido pelo casal em 18 de junho de 2003 com registro no 12º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, número de contribuinte é o 059.310.0015-1, sob matrícula nº 39.185.

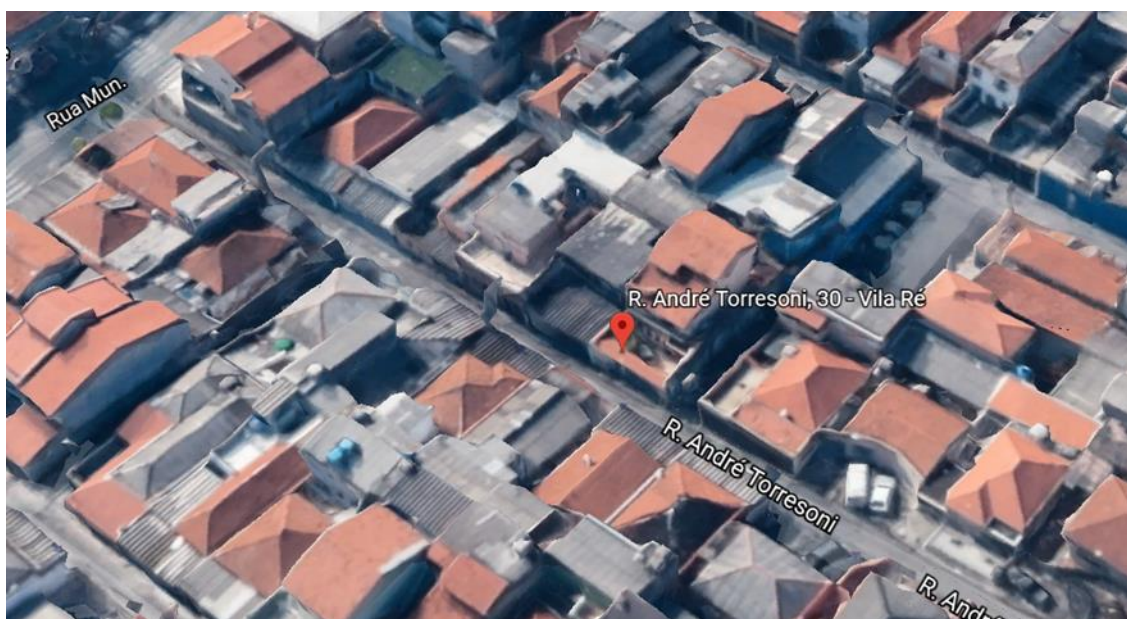


Fig. 5 – Disposição do imóvel no terreno – Fonte: Google Earth.

Localizado na região da zona leste da cidade de São Paulo, com acesso principal pela Rua Municipal e pela Rua Itinguçu. O imóvel está próximo ao Shopping Metrô Itaquera (5,7 km), além de outros pontos de comércio, postos de gasolina, bancos, áreas de lazer e escolas, tais como, Assaí Atacadista (3,7 km), Casas Bahia (1,0 km), UBS Vila Granada (1,0 km), Parque Ecológico Tietê (5,7 km), entre outros.

Quanto ao transporte público, existem linhas de ônibus na Rua Itinguçu e Rua Impata, além do acesso à linha de metrô por meio da Estação Patriarca (3,7 km).



Fig. 6 – Disposição do imóvel paradigma em relação à região (Zona Leste de São Paulo-SP).

Em relação à posição na cidade, está localizada no extremo leste a 15,8 km da Praça da Sé (marco zero).



Fig. 7 – Disposição do imóvel paradigma na cidade de São Paulo – SP

3.1 – Vistoria

Atendendo o disposto no Art. 474 do Código de Processo Civil, foi comunicado às partes por e-mail sobre o início da produção da prova pericial, por meio de vistoria técnica em 26 de junho de 2021, às 10h00 (fls. 164 - 166).

No dia e horário estipulados, compareçam a vistoria o representante do requerente Dr. Luiz Roberto Kamogawa, a representante da requerida Dr^a Rosângela Alfaro e a requerida Sr.^a Silvana dos Santos Neves. A inspeção limitou-se aos espaços internos e externos do imóvel e verificação do tipo de acabamentos e disposições em outras unidades similares.

O imóvel foi construído em terreno plano com estrutura convencional, fechamento em alvenaria e bloco de vidro, revestido com pedras naturais, tijolo aparente, cerâmica e pintura látex. Todo o perímetro é cercado por muros de divisa. O acesso é feito por portão de ferro em chapa de aço galvanizado pintado.

Externamente seu estado de conservação encontra-se moderadamente deteriorado devido a infiltrações nas paredes, marcas de umidade, descascamento de pintura e pisos quebrados. Internamente seu estado de conservação está em boas condições, sem nenhuma patologia aparente verificada.



Fig. 8 – Detalhe da Portão de entrada.

A fachada possui revestimento argamassado com acabamento em pintura látex e pedra natural, as esquadrias das portas e janelas são em madeira e vidro liso transparente. O revestimento do piso externo é cerâmico.

Nas áreas internas as instalações elétricas e hidráulicas são regulares, dotadas de aparelhos sanitários convencionais, nas áreas frias o revestimento do piso é cerâmico, nos quartos, sala e corredores o revestimento do piso é em madeira. As paredes internas são revestidas de pintura látex e nas áreas frias, revestimento cerâmico.

A estrutura da cobertura é em madeira com telhas do tipo capa-canal.



Fig. 9 – Detalhe da Fachada



Fig. 10 – Detalhe da lateral direita



Fig. 11 – Detalhe dos fundos



Fig. 12 – Sala de Estar -Pavimento térreo

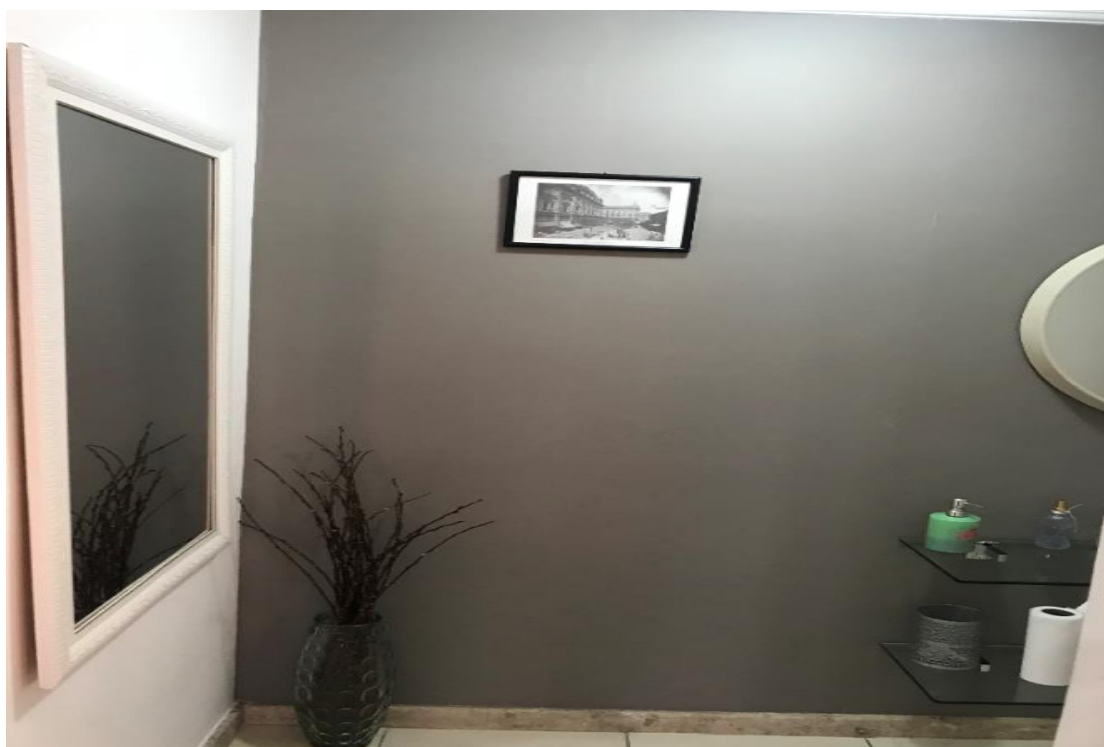


Fig. 13 – Acesso ao lavabo – Pavimento térreo



Fig. 14 – Cozinha – Pavimento térreo

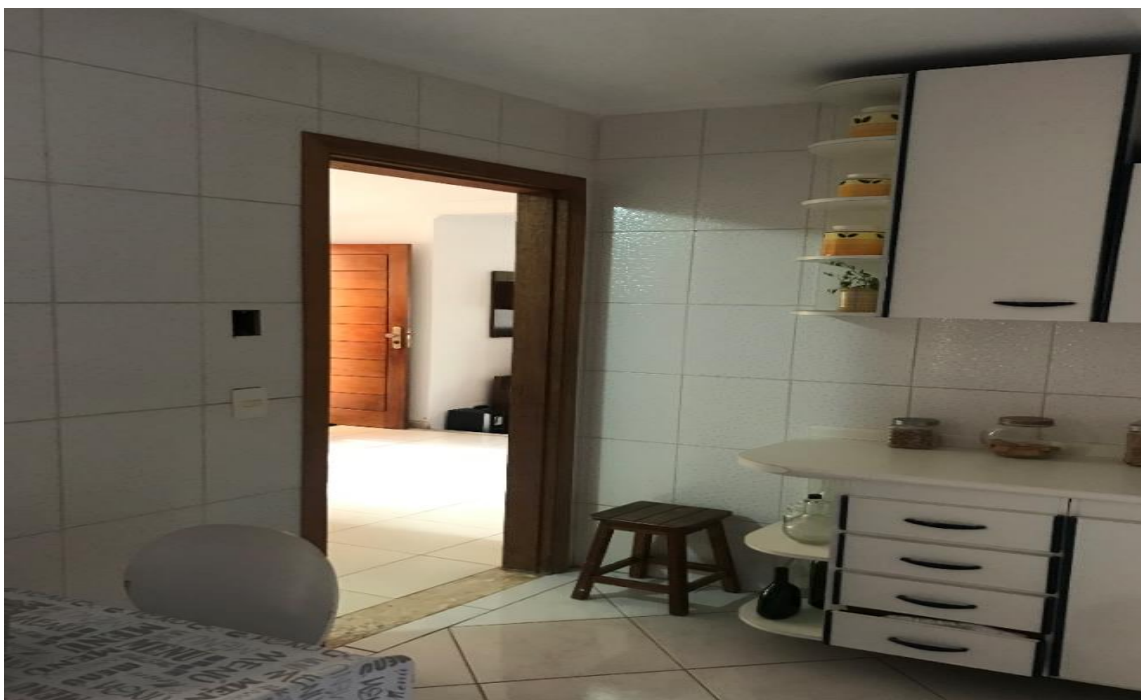


Fig. 15 – Detalhe da cozinha e acesso a lavanderia – Pavimento térreo

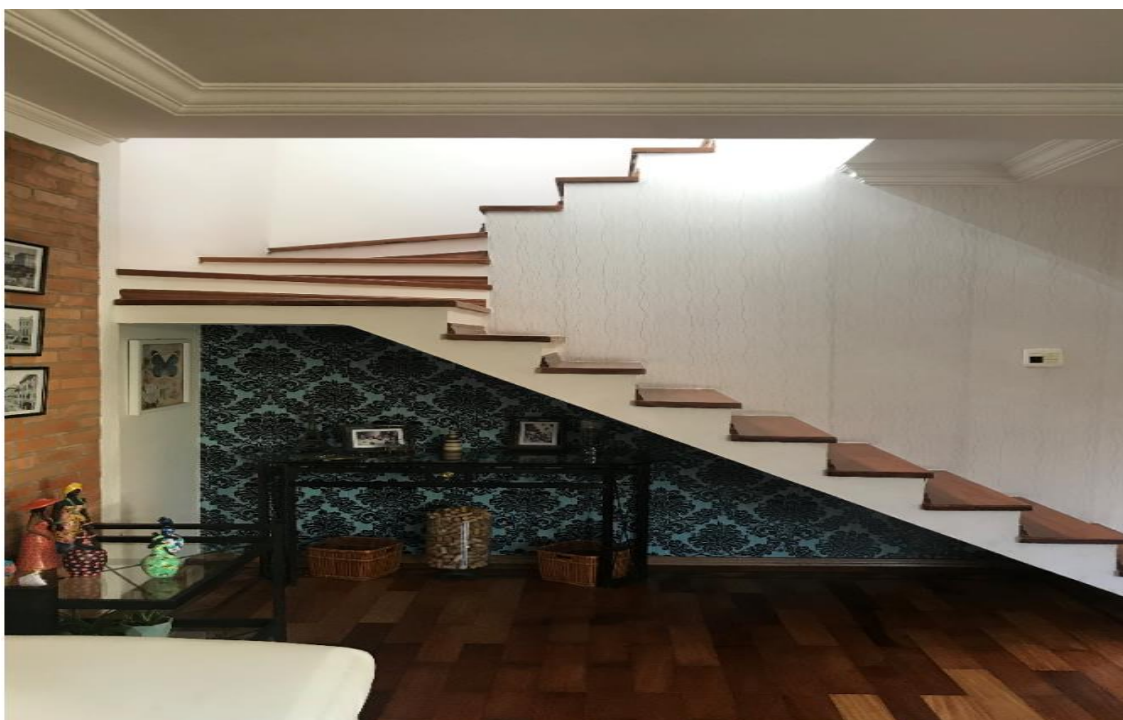


Fig. 16 – Escada de acesso ao pavimento superior



Fig. 17 – Suíte – Pavimento superior



Fig. 18 – Closet Suíte– Pavimento superior



Fig. 19 –Quarto 2 – Pavimento superior

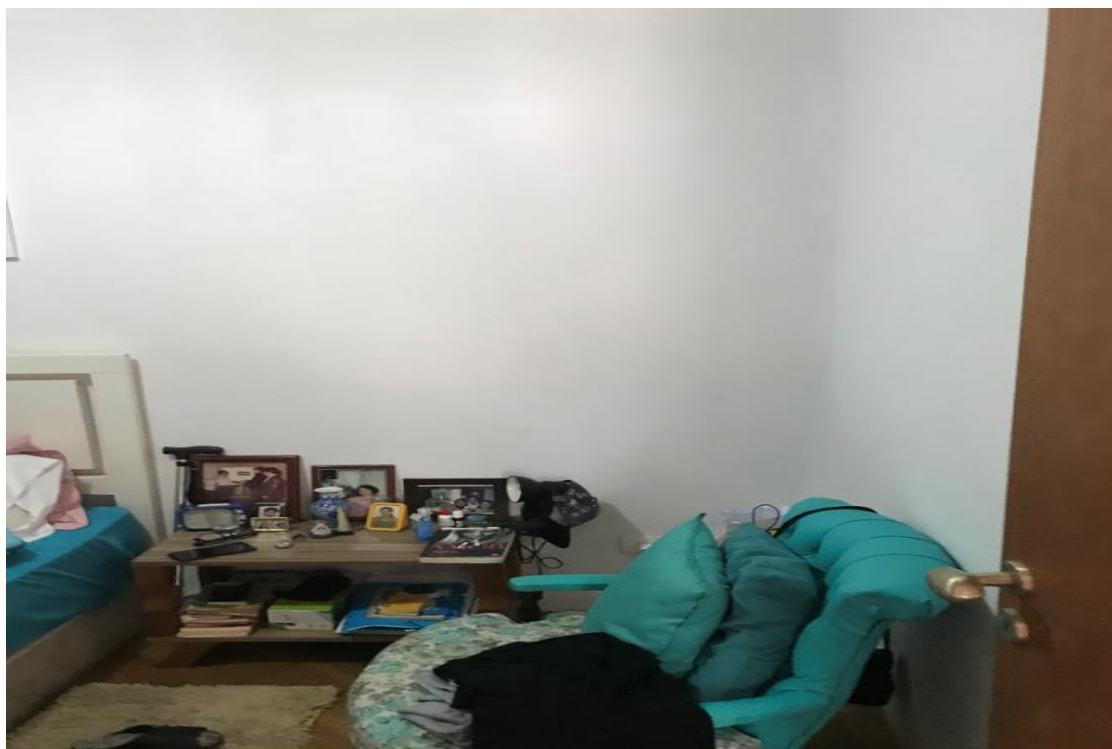


Fig. 20 –Quarto 3 – Pavimento superior



Fig. 21 –Banho – Pavimento superior

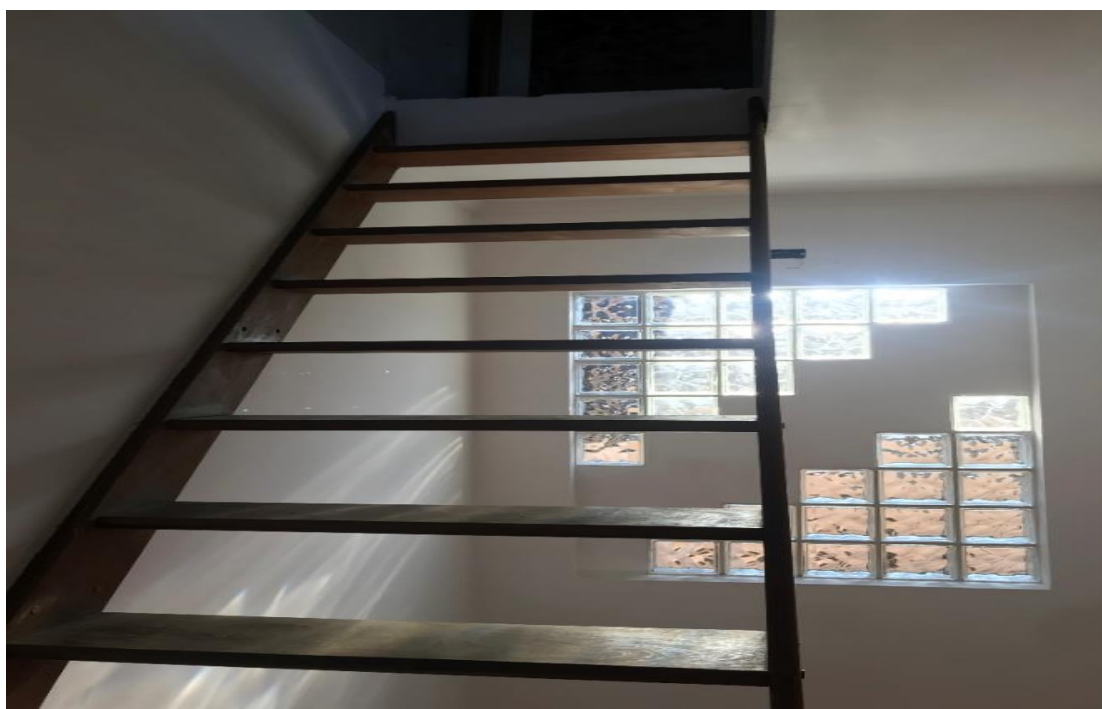


Fig. 22 –Escada de acesso ao sótão

4 – PROCEDIMENTOS E CÁLCULOS ESTATÍSTICOS

O mercado imobiliário de padrões médios e populares passa por um desaquecimento no modo geral. A região em que estão localizados o Paradigma e as Amostras apresentam boa infraestrutura urbana e comércio local.

4.1 – Amostras adotadas

A coleta dos dados das amostrais foi realizada através de pesquisas em imobiliárias, ofertas na região e pesquisa na internet. Foram selecionados os imóveis de maior semelhança em utilização, localização e preços, sendo descartadas as amostras em que os fatores de homogeneização não atendiam às recomendações da norma.

AMOSTRA 1 (Detalhes vide Anexo “A”)

LOCAL: Rua André Torresoni, nº 162 **BAIRRO:** Vila Ré

TIPO: Casa Padrão

ÁREA: 152,28 m²

OFERTA: R\$ 600.000,00

AMOSTRA 2 (Detalhes vide Anexo “A”)

LOCAL: Travessa Ângelo Ravanel **BAIRRO:** Vila Ré

TIPO: Sobrado

ÁREA: 137,00 m²

OFERTA: R\$ 450.000,00

AMOSTRA 3 (Detalhes vide Anexo “A”)

LOCAL: Rua Municipal, 799 **BAIRRO:** Vila Ré

TIPO: Sobrado

ÁREA: 209,00 m²

OFERTA: R\$ 750.000,00

AMOSTRA 4 (Detalhes vide Anexo "A")**LOCAL:** Rua Municipal, 233**BAIRRO:** Vila Ré**TIPO:** Sobrado**ÁREA:** 160,00 m²**OFERTA:** R\$ 650.000,00**AMOSTRA 5 (Detalhes vide Anexo "A")****LOCAL:** Rua Municipal, 568**BAIRRO:** Vila Ré**TIPO:** Casa**ÁREA:** 173,00 m²**OFERTA:** R\$ 450.000,00

4.2 – Cálculos

TRATAMENTO DE DADOS

a) Fator de Oferta (elasticidade de oferta à vista = -5%): **F-1****AMOSTRA 1**

OFERTA: R\$ 600.000,00

VALOR CORRIGIDO: R\$ 570.000,00

AMOSTRA 2

OFERTA: R\$ 450.000,00

VALOR CORRIGIDO: R\$ 427.500,00

AMOSTRA 3

OFERTA: R\$ 750.000,00

VALOR CORRIGIDO: R\$ 712.500,00

AMOSTRA 4

OFERTA: R\$ 650.000,00

VALOR CORRIGIDO: R\$ 617.500,00

AMOSTRA 5

OFERTA: R\$ 450.000,00

VALOR CORRIGIDO: R\$ 427.500,00

b) Fator Área Equivalente (Relação área paradigma x área da amostra): **F-2****AMOSTRA 1**

F2: 0,93

AMOSTRA 2

F2: 0,96

AMOSTRA 3

F2: 1,04

AMOSTRA 4

F2: 1,01

AMOSTRA 5

F2: 1,03

c) Fator de localização (Proximidade em relação ao Paradigma): **F-3**

<u>AMOSTRA 1</u>	F3: 0,98	<u>AMOSTRA 2</u>	F3: 1,00
<u>AMOSTRA 3</u>	F3: 0,92	<u>AMOSTRA 4</u>	F3: 0,90
<u>AMOSTRA 5</u>	F3: 1,00		

d) Fator Conservação (Depreciação – Método da Linha Reta): **F-4**

<u>AMOSTRA 1</u>	F4: 1,00	<u>AMOSTRA 2</u>	F4: 0,90
<u>AMOSTRA 3</u>	F4: 1,10	<u>AMOSTRA 4</u>	F4: 1,10
<u>AMOSTRA 5</u>	F4: 1,00		

HOMOGENEIZAÇÃO ($V_{\text{hom.}(i)} = V_{\text{Un.}(i)} \times F1 \times F2 \times F3 \times F4$)

Amostra	Área (m ²)	Valor (R\$)	Valor Unit. (R\$/m ²)	F-1	F-2	F-3	F-4	Valor homog. (R\$/m ²)
1	152,28	600.000,00	3.940,11	0,95	0,93	0,98	1,00	3.411,47
2	137,00	450.000,00	3.284,67	0,95	0,96	1,00	0,90	2.696,06
3	209,00	750.000,00	3.588,52	0,95	1,04	0,92	1,10	3.588,00
4	160,00	650.000,00	4.062,50	0,95	1,01	0,90	1,10	3.858,99
5	173,00	450.000,00	2.601,16	0,95	1,03	1,00	1,00	2.545,23

TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Menor Valor:	R\$ 2.545,23 / m ² ;	Maior Valor:	R\$ 3.858,99 / m ²
Média Aritmética:	R\$ 3.219,95 / m ² ;	Mediana:	R\$ 3.411,47 / m ²
Desvio Médio:	R\$ 479,44 / m ² ;	Desvio Padrão:	R\$ 572,32 / m ²
Variância:	(R\$/m ²) ² : R\$ 327.554,46 / m ²		

SANEAMENTO AMOSTRAL (CHAUVENET)

D/S crítico = 1,65

D/S para o menor valor = 1,1789

D/S para o maior valor = 1,1166

Conclusão: Todas as amostras são válidas.**COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (CV)**

CV= 17,77 % ...OK

4.3 – Resultados**INTERVALO DE CONFIANÇA**

Nível de confiança: 80 %

TC (tab. Student): 1,533

Limite inferior unitário: R\$ 2.827,58/ m²; Campo do Arbítrio (-15%): R\$ 2.736,96Limite superior unitário: R\$ 3.612,32/ m²; Campo do Arbítrio (+15%): R\$ 3.702,94Valor Médio: R\$ 3.219,95 / m² (adotado)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: 1

GRAU DE PRECISÃO: 3

5 – CONCLUSÃO

Apurados valores de cinco imóveis similares, conclui-se que o metro quadrado na região vem sendo comercializado, em média, a **R\$ 3.219,95 / m² (três mil, duzentos e dezenove reais e noventa e cinco centavos)**.

A partir deste dado e da área construída do imóvel paradigma (**156,60 m²**), avalio o imóvel conforme abaixo:

Valor do imóvel: R\$ 3.219,95 x 156,60 m² = R\$ 503.149,39 (quinhentos e três mil e cento e quarenta e nove reais e trinta e nove centavos).

Os valores expressos nesta avaliação estão calculados para a data base de 08 de agosto de 2021.

6 – ENCERRAMENTO

Este documento é composto por 26 (vinte e sete) páginas, escritas apenas no anverso, incluindo o anexo “A”, numeradas e assinadas digitalmente.

São Paulo, 04 de agosto de 2021.

MARIANGELA APARECIDA FÁTIMA GALDINO DE OLIVEIRA

Perita Judicial – Engenheira Civil
CREA-SP nº 5062974550

7 – ANEXO “A”

DETALHAMENTO DAS AMOSTRAS

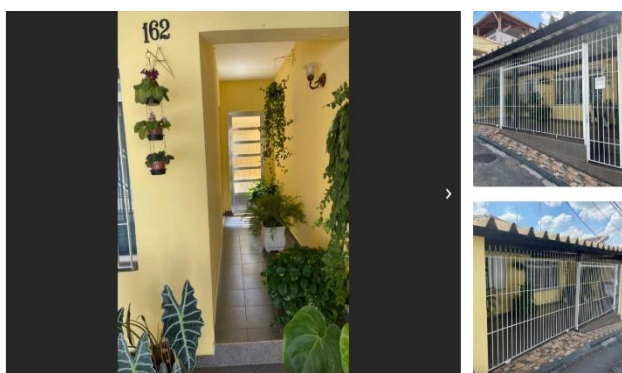
AMOSTRA 1

Rua André Torresoni, 162 – Vila Ré – São Paulo, SP – CEP: 03658-020

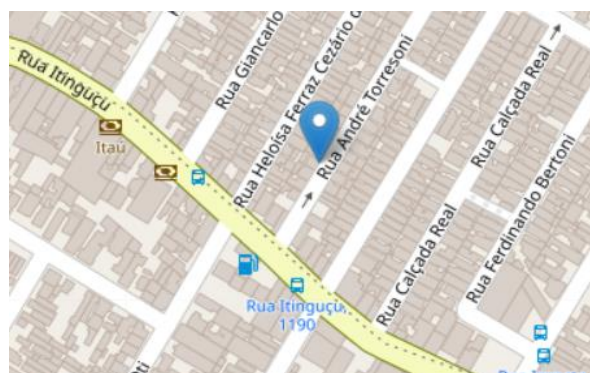
Características: Térreo, 2 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, área de serviço.

Área: 152,28 m²; **Vagas de Garagem:** 2

Imobiliária: Bons Dias. **Fone:** 11-2681-4200



Foto



Localização

AMOSTRA 2

Trav. Ângelo Ravanel – Vila Ré – São Paulo, SP – CEP: 03658-020

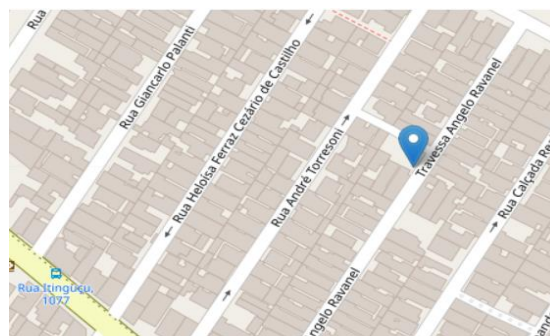
Características: Sobrado, 3 dormitórios, sala, cozinha, 1 banheiro, 2 lavabos, área de serviço, edícula.

Área: 137,00 m²; **Vagas de Garagem:** 2

Imobiliária: Bons Dias. **Fone:** 11-2681-4200



Foto



Localização

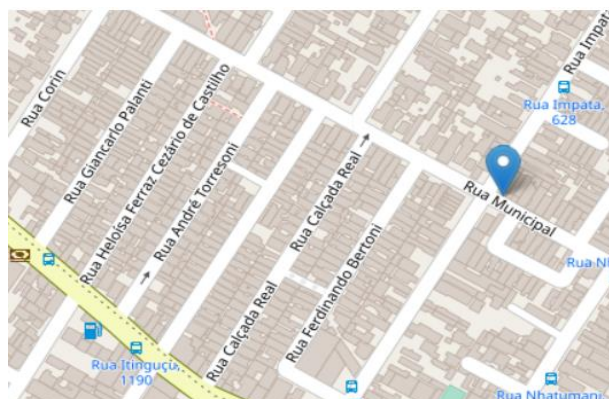
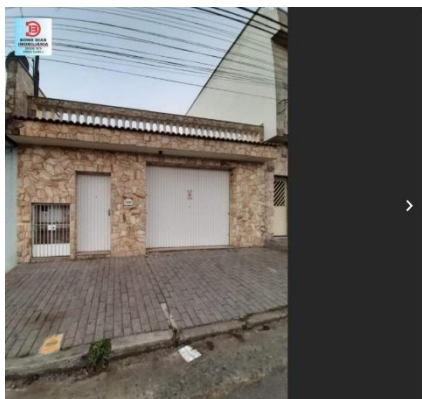
AMOSTRA 3

Rua Municipal, nº 799 – Vila Ré – São Paulo, SP – CEP: 03661-000

Características: Sobrado, 3 dormitórios, sala de estar e sala de jantar, cozinha, 2 banheiros, área de serviço, dispensa.

Área: 209,00 m²; **Vagas de Garagem:** 3

Imobiliária: Bons Dias. **Fone:** 11-2681-4200



Foto

Localização

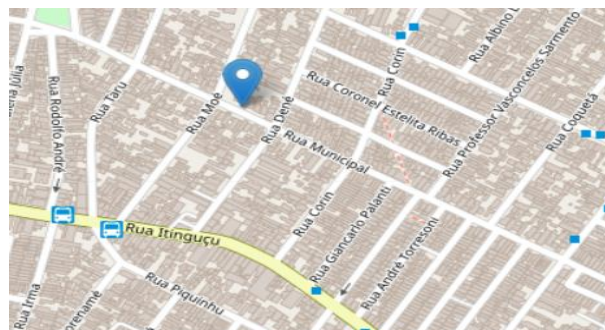
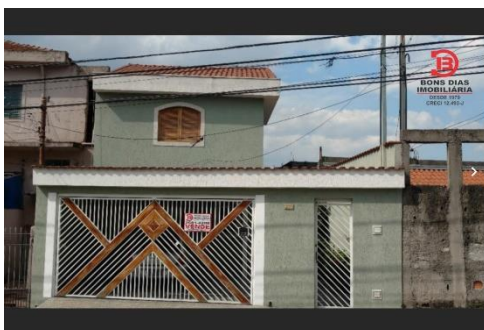
AMOSTRA 4

Rua Municipal, 233– Vila Ré – São Paulo, SP – CEP: 03661-000

Características: Sobrado, 3 dormitórios, sala, cozinha, 2 banheiros, área de serviço.

Área: 160,00 m²; **Vagas de Garagem:** 2

Imobiliária: Bons Dias. **Fone:** 11-2681-4200



Foto

Localização