

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL VIII – TATUAPÉ/SP**

Ref. : Processo nº. 1008224-56.2018.8.26.0008

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES,
Engenheiro Civil, devidamente registrado no Crea sob nº 72.230/D, Perito
Judicial, louvado e compromissado nos autos da Ação de Execução onde
RESIDENCIAL GRID litiga contra **KARLA DAGUES**, tendo procedido a
todas as diligências necessárias ao cumprimento da honrosa missão, vem
apresentar à V. Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

São Paulo, 13 de Fevereiro de 2019



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

L A U D O

CAPÍTULO I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da Ação de Execução onde **RESIDENCIAL GRID** litiga contra **KARLA DAGUES**.

Vem como objeto da prova pericial a avaliação do imóvel identificado pela Matrícula nº 235.512 do 09º C.R.I. da Capital juntada às fls. 83/86.

Nomeado Jurisperito no feito pelo R. Comando de fls. 144, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

CAPÍTULO II

VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel, quando então buscou observar o seu dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalte-se que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, analisados em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando assim vem identificado na Matrícula nº 235.512 do 09º C.R.I. da Capital juntada às fls. 83/86:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula

235.512

fiche

01

São Paulo,

20 de dezembro de 2011

IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 251 - TIPO A - localizado no 25º pavimento do "RESIDENCIAL GRID", situado na Rua Retiro, nº 95, no 27º Subdistrito - TATUAPÉ, que possui área real privativa coberta edificada de 44,310m²; área real comum coberta edificada de 24,538m²; área real total edificada de 68,848m²; área real comum descoberta de 9,810m²; área real total construída mais descoberta de 78,658m²; correspondendo-lhes uma fração ideal de 0,4337% no terreno e o direito a uma vaga na garagem coletiva.

Tem-se sua localização apontada na reprodução parcial da foto aérea a seguir apresentada:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.2 -

DESCRIÇÃO

II.2.1 -

O EDIFÍCIO

O Residencial Grid que abriga a unidade avalianda, conforme os padrões elencados no conhecido e consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP” vem identificado como de padrão “MÉDIO”, apresentando uma idade aparente de 10 (dez) anos e possuindo todas as benfeitorias inerentes aos empreendimentos da espécie.

II.2.2 -

A UNIDADE AVALIANDA

A unidade avalianda apresenta sala, corredor, 02 dormitórios, banheiro cozinha e área de serviço, abrangendo uma área total privativa de 44,31 m².

Possui ainda a unidade em comento uma vaga em garagem.

Embora tenha informado aos litigantes do início de diligências, a unidade avalianda encontrava-se fechada.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

Considerando tal situação, a avaliação será feita com base no tópico 8.4 da **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011**, a saber:

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

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, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES, sob o número WTAT19700201295. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008224-66.2018.8.26.0008 e código 9A1608B8.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01: Eis o Residencial Grid que abriga a unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 02: Vista da via pública.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

CAPÍTULO III

AVALIAÇÃO DA UNIDADE

III.1- APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Para a apuração do justo e correto valor unitário do imóvel, o Jurisperito se fundamentará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 12 (doze) elementos.

Procurou o Jurisperito fixar para análise tão somente unidades coletadas no próprio empreendimento da avalianda, sendo que o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica já mencionada, com o fito de se apurar:

- **FATOR FONTE**: Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural;
- **VALOR M2**: Calculado com base na área privativa da unidade pesquisada;
- **ATUALIZAÇÃO**: Todos os elementos são válidos para Fevereiro/2.019;
- **COMPARATIVO CONCLUSO**: Aquele resultante da análise do comparado arrolado, a saber:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 01

LOCAL : Residencial Grid
OFERTA : Apartamento no 13º andar
ÁREA : 44,31 m²
VALOR : R\$ 305.000,00
INFORMANTE : Sra. Gabriela – Tel. 2506-6350

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q1 = (R\$ 305.000,00 \times 0,90) / 44,31 \text{ m}^2$$

$$q1 = R\$ 6.195,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 02

LOCAL : Residencial Grid
OFERTA : Apartamento no 03º andar
ÁREA : 44,31 m²
VALOR : R\$ 260.000,00
INFORMANTE : Sra. Lis – Tel. 99811-1584

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q2 = (R\$ 260.000,00 \times 0,90) / 44,31 \text{ m}^2$$

$$q2 = R\$ 5.281,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 03

LOCAL : Residencial Grid
OFERTA : Apartamento no 20º andar
ÁREA : 44,31 m²
VALOR : R\$ 265.000,00
INFORMANTE : Sra. Lis – Tel. 99811-1584

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q3 = (R\$ 265.000,00 \times 0,90) / 44,31 \text{ m}^2$$
$$q3 = R\$ 5.383,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 04

LOCAL : Residencial Grid
OFERTA : Apartamento no 11º andar
ÁREA : 44,31 m²
VALOR : R\$ 330.000,00
INFORMANTE : Sra. Lis – Tel. 99811-1584

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q4 = (R\$ 330.000,00 \times 0,90) / 44,31 \text{ m}^2$$
$$q4 = R\$ 6.703,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 05

LOCAL : Residencial Grid
OFERTA : Apartamento no 18º andar
ÁREA : 44,31 m²
VALOR : R\$ 310.000,00
INFORMANTE : Sra. Lis – Tel. 99811-1584

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q5 = (R\$ 310.000,00 \times 0,90) / 44,31 \text{ m}^2$$
$$q5 = R\$ 6.297,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 06

LOCAL : Residencial Grid
OFERTA : Apartamento no 10º andar
ÁREA : 44,31 m²
VALOR : R\$ 320.000,00
INFORMANTE : Sra. Lis – Tel. 99811-1584

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q6 = (R\$ 320.000,00 \times 0,90) / 44,31 \text{ m}^2$$
$$q6 = R\$ 6.500,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 07

LOCAL : Residencial Grid
OFERTA : Apartamento padrão
ÁREA : 47,00 m²
VALOR : R\$ 265.000,00
INFORMANTE : Tel. 97122-5666

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q7 = (R\$ 265.000,00 \times 0,90) / 47,00 \text{ m}^2$$
$$q7 = R\$ 5.074,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 08

LOCAL : Residencial Grid
OFERTA : Apartamento padrão
ÁREA : 47,00 m²
VALOR : R\$ 320.000,00
INFORMANTE : Tel. 96125-8093

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q8 = (R\$ 320.000,00 \times 0,90) / 47,00 \text{ m}^2$$
$$q8 = R\$ 6.128,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 09

LOCAL : Residencial Grid
OFERTA : Apartamento padrão
ÁREA : 45,00 m²
VALOR : R\$ 320.000,00
INFORMANTE : Tel. 4304-0743

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q9 = (R\$ 320.000,00 \times 0,90) / 45,00 \text{ m}^2$$
$$q9 = R\$ 6.400,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO 10

LOCAL : Residencial Grid
OFERTA : Apartamento padrão
ÁREA : 44,31 m²
VALOR : R\$ 275.000,00
INFORMANTE : Tel. 3895-0433

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q10 = (R\$ 275.000,00 \times 0,90) / 44,31 \text{ m}^2$$
$$q10 = R\$ 5.586,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 11

LOCAL : Residencial Grid
OFERTA : Apartamento padrão
ÁREA : 45,00 m²
VALOR : R\$ 329.000,00
INFORMANTE : Tel. 2506-6350

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{11} = (R\$ 329.000,00 \times 0,90) / 45,00 \text{ m}^2$$
$$q_{11} = R\$ 6.580,00 / \text{m}^2$$

ELEMENTO 12

LOCAL : Residencial Grid
OFERTA : Apartamento padrão
ÁREA : 45,00 m²
VALOR : R\$ 275.000,00
INFORMANTE : Tel. 2262-9988

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_{12} = (R\$ 275.000,00 \times 0,90) / 45,00 \text{ m}^2$$
$$q_{12} = R\$ 5.500,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

À vista das cotações conclusas das análises dos comparados arrolados, a saber em retrospecto :

ELEMENTO	VALOR CONCLUSO (R\$/m2)
01	6.195,00
02	5.281,00
03	5.383,00
04	6.703,00
05	6.297,00
06	6.500,00
07	5.074,00
08	6.128,00
09	6.400,00
10	5.586,00
11	6.580,00
12	<u>5.500,00</u>
TOTAL	71.627,00

O signatário calcula:

A) **MÉDIA GERAL** : $R\$ 71.627,00 / 12 = R\$ 5.969,00 / m^2$;

B) **FAIXA DE VALOR** : Variação de 30% da média geral.

mínimo : $R\$ 5.969,00 \times 0,70 = R\$ 4.178,00 / m^2$

máximo : $R\$ 5.969,00 \times 1,30 = R\$ 7.760,00 / m^2$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

C) ELEMENTOS DISCREPANTES : Por se afastarem da faixa supra

Não há.

D) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO :

$$q = \text{R\$ } 5.969,00/\text{m}^2$$

CINCO MIL NOVECENTOS E SESENTA E NOVE REAIS POR
METRO QUADRADO

III.2 - VALOR DA UNIDADE AVALIANDA

O valor da unidade avalianda será obtido de acordo com a seguinte expressão:

$$Vu = Su \times q$$

Onde :

Vu = Valor da unidade = ?

Su = Área privativa = 44,31 m²

q = Valor unitário básico = R\$ 5.969,00

Logo :

$$Vu = 44,31 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.969,00/\text{m}^2$$

$$\mathbf{Vu = \text{R\$ } 264.486,00}$$

DUZENTOS E SESENTA E QUATRO MIL
QUATROCENTOS E OITENTA E SEIS REAIS

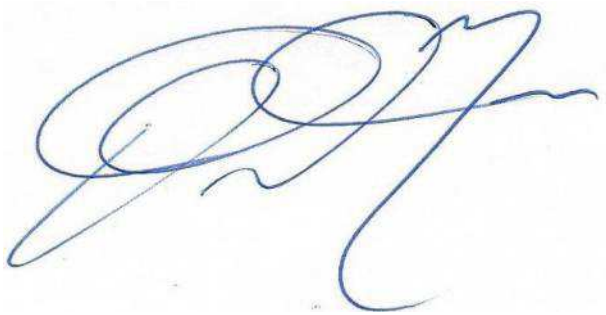
FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Pericial em 19 (dezenove) folhas enumeradas, vindo a primeira e a última assinadas e datadas.

São Paulo, 15 de Fevereiro de 2.019



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES