

Índice

I – PRELIMINARES	3
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO	4
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	5
II.1 – SITUAÇÃO	5
II.2 – OCUPAÇÃO	5
II.3 – MAPA FISCAL	6
II.4 – ZONEAMENTO	6
II.5 – MELHORAMENTOS	6
II.6 – LOCALIZAÇÃO	7
III – VISTORIA DO IMÓVEL	8
III.1 – O CONDOMÍNIO WAVE	8
III.2 – CARACTERÍSTICA DA UNIDADE EM AVALIAÇÃO	8
III.2.1 – ÁREAS	10
III.2.2 – PADRÃO CONSTRUTIVO	10
III.2.3 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO	11
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	13
V – AVALIAÇÃO	38
V.1 – METODOLOGIA	38
V.2 – VALOR UNITÁRIO DA ÁREA PRIVATIVA	39
V.3 – VALOR DO IMÓVEL	39
V.4 – VALOR DOS DIREITOS DOS REQUERIDOS SOBRE O IMÓVEL	40
VI – RESPOSTAS AOS QUESITOS	42
VI.1 – QUESITOS ELABORADOS PELO REQUERENTE	42
VI.2 – QUESITOS ELABORADOS PELOS REQUERIDOS	42
VI.3 – QUESITOS ELABORADOS PELA CEF	42
VI – CONCLUSÃO	44
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	45
VIII – ENCERRAMENTO	47

Preliminares

I.1 – Considerações preliminares

O **REQUERENTE** apresentou inicial (fls. 02 a 05 dos autos) solicitando, dentre outros pedidos, que os **REQUERIDOS** fossem citados para apresentar defesa aos termos da presente ação, assim como que a mesma fosse julgada procedente, condenando os **RÉUS** ao pagamento de dívida contraída pela inadimplência de cotas/despesas condominiais, conforme fatos descritos na exordial.

De acordo com os termos narrados nos autos e tendo em vista que não houve a quitação do mencionado débito por parte dos **REQUERIDOS**, a referida dívida recaiu sobre os direitos que os mesmos possuem sobre o imóvel a ser avaliado, na forma de penhora (fls. 219 a 222 dos autos), sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 340 dos autos) para a respectiva avaliação.

Houve a intimação do credor fiduciário do imóvel (CEF – Caixa Econômica Federal), o qual se manifestou nos autos (fls. 246 a 255 dos autos), inclusive com a indicação do Sr. José Luís Martella Monteiro como Assistente Técnico, havendo ainda a elaboração de 05 (cinco) quesitos a serem respondidos pelo Perito Judicial.

Informo ainda que, a convite deste signatário, a Eng^a Rosana Akemi Murakami, registrada no CREA sob nº 5060563814, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

I.2 – Objetivo do trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**”, assim como o “**Valor dos Direitos**” que os **REQUERIDOS** possuem sobre a Unidade Autônoma designada Apartamento nº 204, Bloco A, parte integrante do Condomínio Wave, estando este localizado na Rua Francisco Pessoa nº 695, bairro Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro – 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 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 **fevereiro/2023**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

Cabe ressaltar que, por não fazer parte do escopo do presente trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio avaliado foi realizada.



Características do Imóvel

II.1 – Situação

O Condomínio Wave está localizado na Rua Francisco Pessoa nº 695, na quadra completada pelas Rua Arnaldo Olinto Bastos Filho e Rua Cidade de Rio Pardo no bairro Vila Andrade, 29º Subdistrito de Santo Amaro – São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **18 km** do centro da cidade de São Paulo, localizado nas proximidades da Avenida Giovanni Gronchi, que se evidencia como importante e principal corredor viário da região.

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

Trata-se de uma região ocupada por **imóveis de médio e alto padrão construtivo**.

Para fins de avaliação, será considerado que o bairro em questão se enquadra na **5ª Zona – Incorporação Vertical Padrão Médio das Normas do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia)**, possuindo frente referência de **16,00 m**. Neste caso não se aplicam as profundidades ideais de terreno (pmi e pma).

II.2 – Ocupação

O imóvel avaliando atualmente encontra-se ocupado pelos **EXECUTADOS**.

II.3 – Mapa fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2023¹, o imóvel em questão situa-se na **Quadra 213 do Setor 171** e possui **Índice Fiscal 1.286,05**.

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 **ZM – Zona Mista**.

O uso atual dado ao imóvel é considerado como “conforme” perante a legislação em vigor.

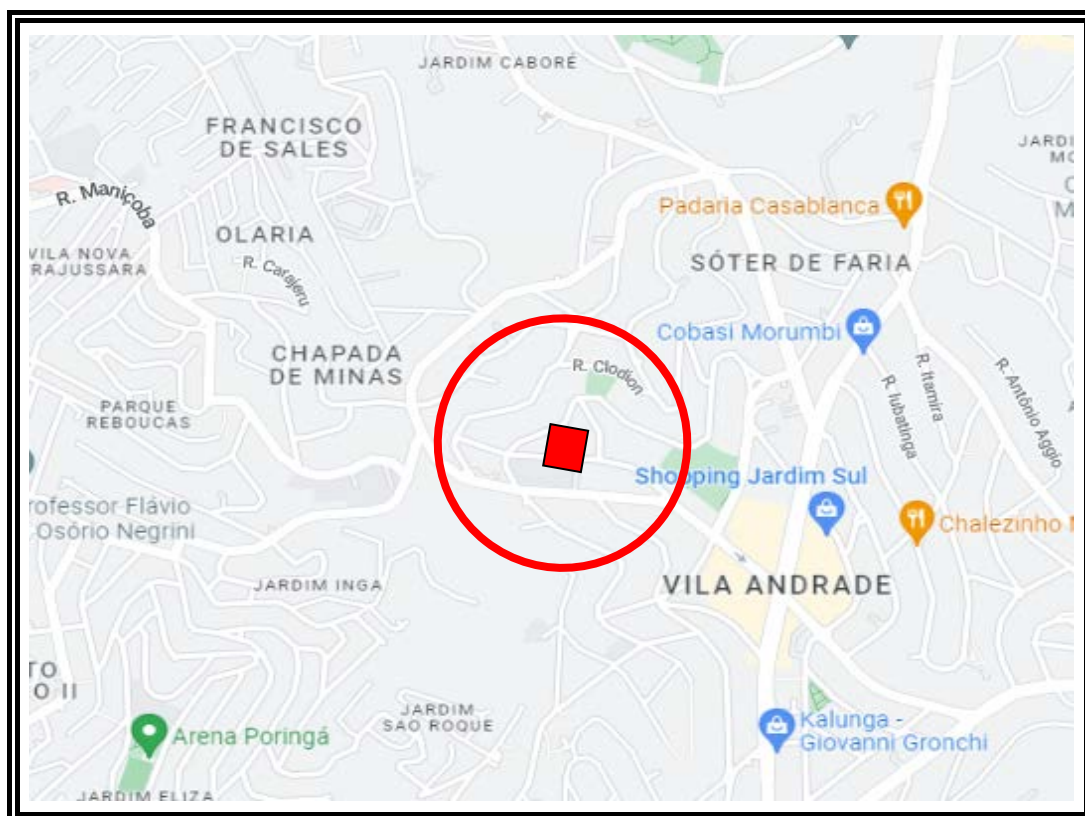
Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

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.

¹ Planta genérica de 2022, com acréscimo de 5,05% referente à 2022/2023, conforme decreto municipal nº 62.085 de 26/12/2022

II.6 – Localização





Vistoria do Imóvel

III.1 – O Condomínio Wave

Em vistoria realizada no dia **19/12/2022**, verificou-se que o Condomínio Wave é constituído por 02 (dois) edifícios, sendo que o imóvel avaliando se encontra no Bloco A do referido empreendimento, o qual apresenta as seguintes características:

Item	Características
Composição (25 pavimentos)	- <u>Térreo</u>: portaria e áreas comuns; - <u>1º e 3º Sobressolo</u>: vagas de garagem e áreas comuns; - <u>2º Sobressolo</u>: vagas de garagem; - <u>1º ao 21º andar</u>: 04 (quatro) apartamentos por andar, sendo o último cobertura tipo duplex;
Estrutura	Concreto.
Fachada	Massa texturizada sob pintura
Circulação Vertical	03 (três) elevadores (sendo dois sociais e um de serviço) e 01 (uma) escada que interliga todos os pavimentos

III.2 – Característica da unidade em avaliação

O apartamento nº 204 está localizado no 20º andar do Bloco A, sendo que o mesmo é composto por: sala de estar com sacada/varanda gourmet, lavabo, cozinha (tipo americana), área de serviço, banheiro de serviço, 03 (três) dormitórios (sendo um tipo suíte) e banheiro social.

O apartamento em avaliação possui direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem (nº 53 e 54), localizadas no 2º sobressolo do Condomínio Wave.

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala de estar	Taco de madeira	Massa sob pintura	Gesso sob pintura
Sacada/varanda gourmet	Porcelanato	Massa texturizada sob pintura	
Lavabo		Papel de parede	
Cozinha (tipo americana)		Placa cerâmica	
Área de serviço			
Banheiro de serviço	Cerâmica		
Dormitório 01 (suíte)	Taco de madeira	Massa sob pintura	
Banheiro do dormitório 01 (suíte)	Porcelanato	Placa / lajota e pastilha cerâmica	
Dormitório 02	Taco de Madeira	Massa sob pintura e papel de parede	
Dormitório 03		Massa sob pintura	
Banheiro social	Porcelanato	Placa / lajota e pastilha cerâmica	

Esquadrias e Vidros	- Alumínio com vidros tipo liso na sala de estar, sacada/varanda gourmet, cozinha (tipo americana) e nos dormitórios; - Alumínio com vidros tipo boreal na área de serviço, banheiro do dormitório 01 e banheiro social; - Os demais ambientes não possuem esquadrias.
Portas	- Madeira na sala de estar, lavabo, cozinha (tipo americana) e banheiros; - Alumínio com vidro liso na área de serviço e na sacada/varanda gourmet; - Os demais ambientes não possuem porta.

III.2.1 – Áreas

Conforme a Matrícula de Registro de Imóveis nº 364.484 (fls. 365 a 368 dos autos), o imóvel apresenta as seguintes áreas:

Área Privativa	:	127,770 m ²
Área Comum	:	124,206 m ²
Área Total	:	251,876 m ²
Fração Ideal de Terreno	:	0,6671%

III.2.2 – Padrão construtivo

Baseado no trabalho “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 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 Superior com Elevador**”, com Intervalo de Fator Médio de padrão construtivo igual a **6,827** do valor R₈N do SINDUSCON.

III.2.3 – Estado de conservação

De acordo com a vistoria realizada (vide documentação fotográfica no Capítulo IV) e Matrícula de Registro de Imóveis nº 364.484 (fls. 365 a 368 dos autos), o estado de conservação do imóvel avaliando pode ser considerado como **“reparos simples”**, possuindo **idade de construção de 13 anos**, vida útil de 60 anos e **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,769 (e-22) de acordo com a Tabela de Ross-Heidecke de Depreciação Física**.

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-HEIDECKE

Idade % da vida	Estado de Conservação							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

- | | |
|------------------------------------|--|
| a) Novo | e) Reparos simples |
| b) Entre novo e regular | f) Entre reparos simples e importantes |
| c) Regular | g) Reparos importantes |
| d) Entre regular e reparos simples | h) Entre reparos importantes e sem valor |

IV

Documentação Fotográfica



Foto nº 01: Vista geral do Condomínio Wave



Foto nº 02: Rua Francisco Pessoa sentido Rua Arnaldo Orlinto Bastos Filho



Foto nº 03: Rua Francisco Pessoa sentido Rua Cidade de Rio Pardo



Foto nº 04: Vista da entrada do Condomínio Wave



**Foto nº 05: Vista do hall de entrada do Bloco A,
onde se encontra o imóvel avaliando**

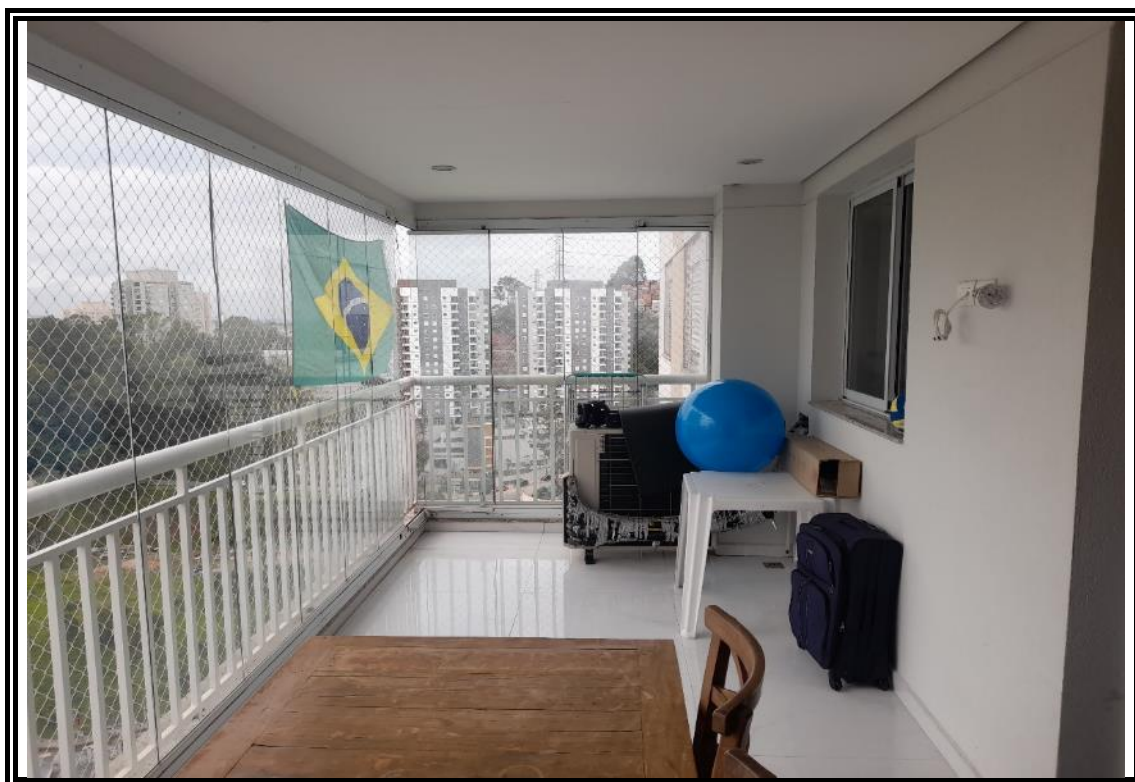


Foto nº 06: Vista do hall de entrada do imóvel avaliando



Fotos nº 07 e 08: Vista geral da sala de estar





Fotos nº 09 e 10: Vista geral da sacada/varanda gourmet





Foto nº 11: Detalhe de danos causados por infiltração no forro da sala de estar



Foto nº 12: Detalhe de danos causados por infiltração no forro da sacada/varanda gourmet

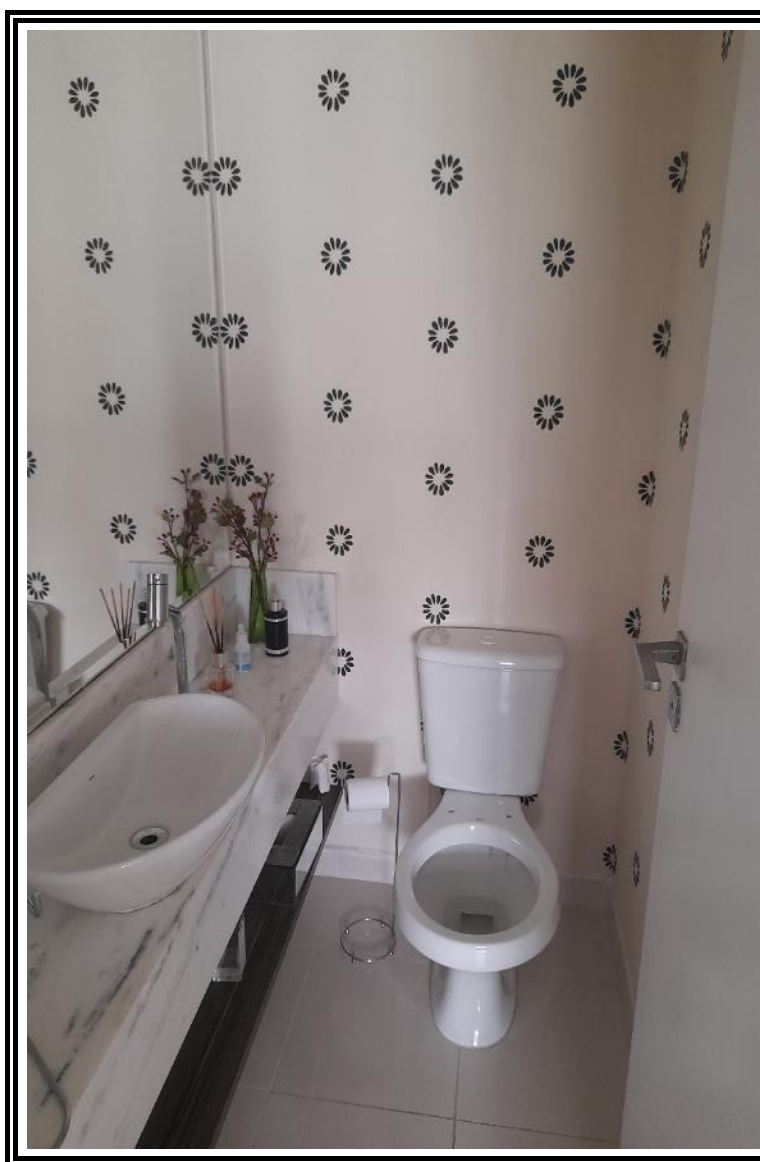
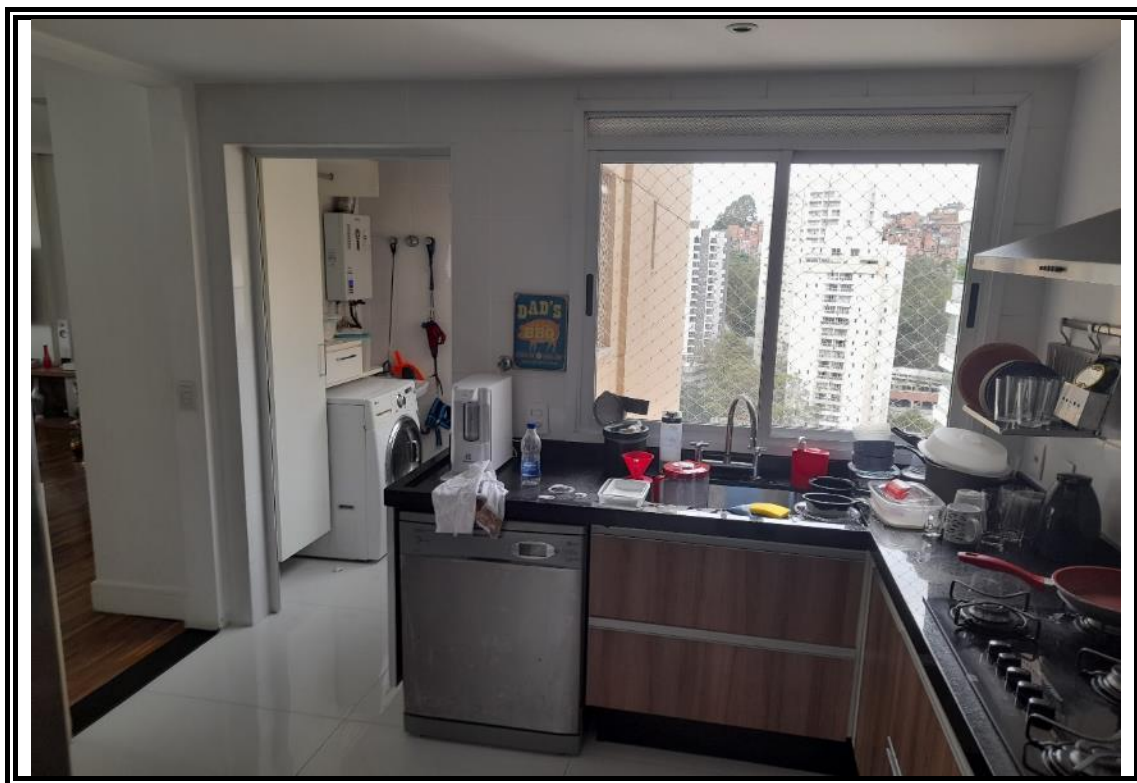


Foto nº 13: Vista do lavabo



Fotos nº 14 e 15: Vista geral da cozinha (tipo americana)



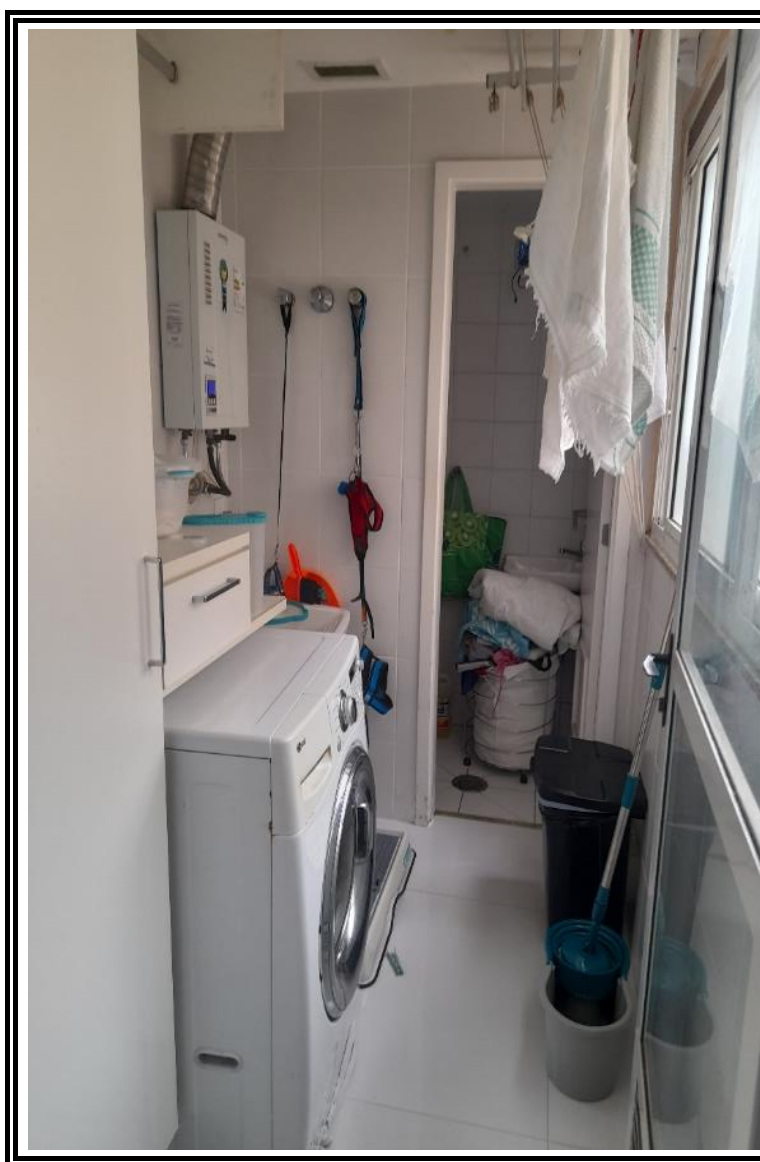


Foto nº 16: Vista da área de serviço



Foto nº 17: Detalhe de danos causados por infiltração no forro da área de serviço



Foto nº 18: Vista do banheiro de serviço



Foto nº 19: Detalhe de danos causados por infiltração no forro do banheiro de serviço



Foto nº 20: Vista do dormitório 01 (suíte)



Foto nº 21: Detalhe de danos causados por infiltração no forro do dormitório 01

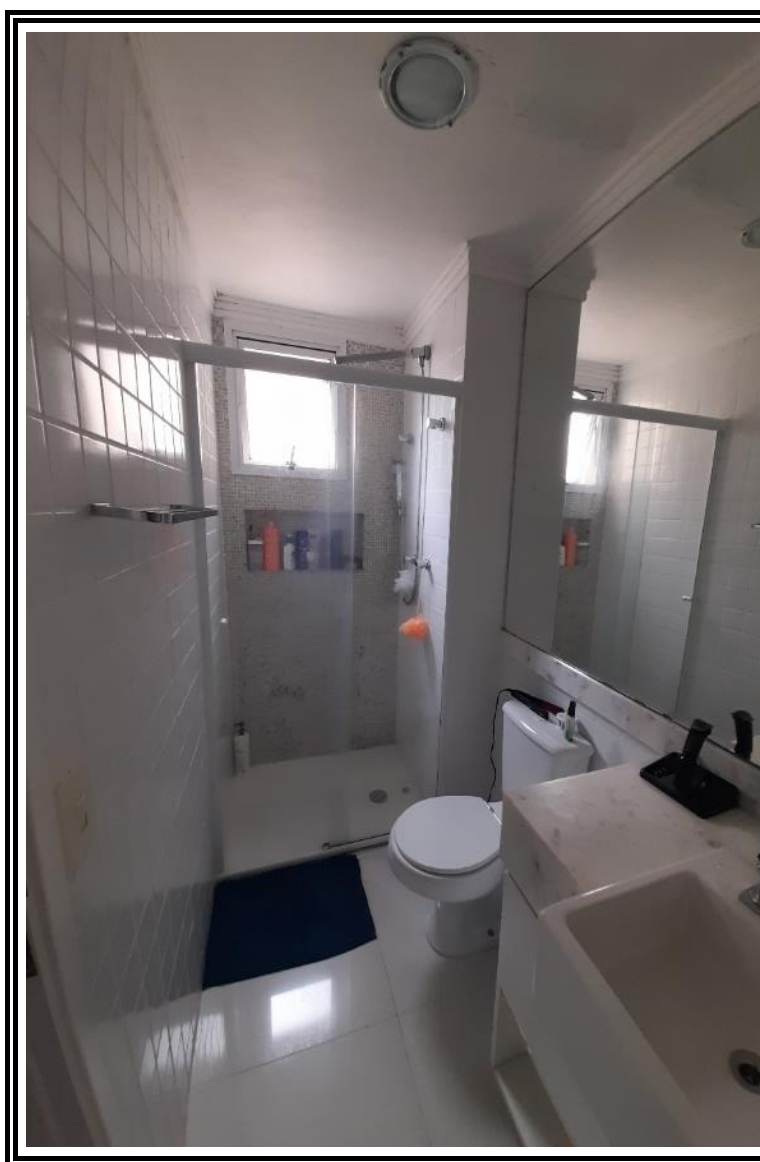


Foto nº 22: Vista do banheiro do dormitório 01 (suíte)



Foto nº 23: Vista do dormitório 02



Foto nº 24: Vista do dormitório 03

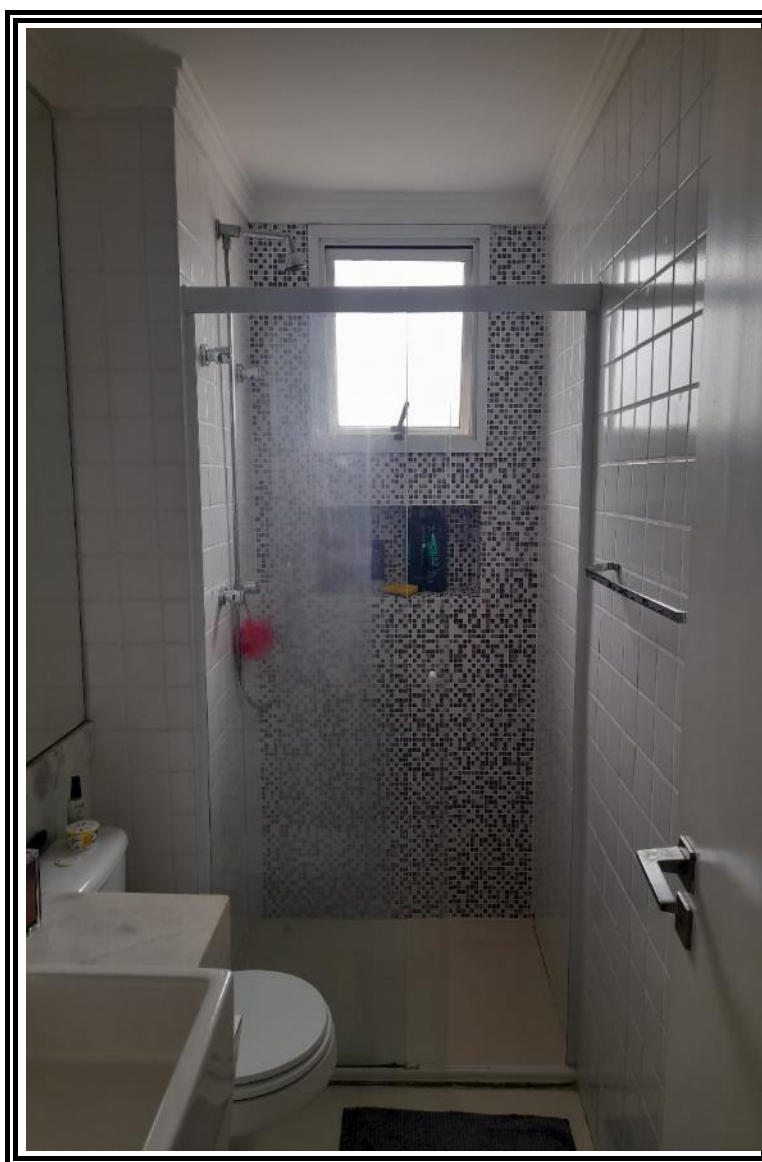


Foto nº 25: Vista do banheiro social

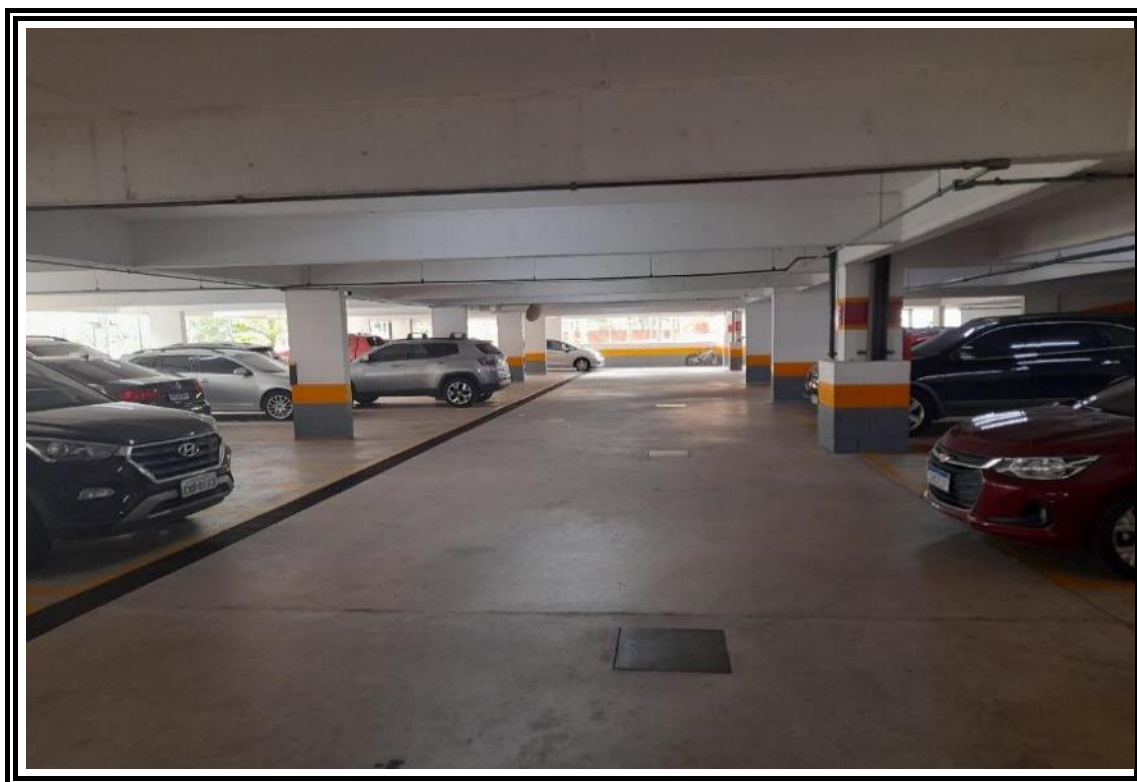


Foto nº 26: Vista geral da garagem do Condomínio Wave

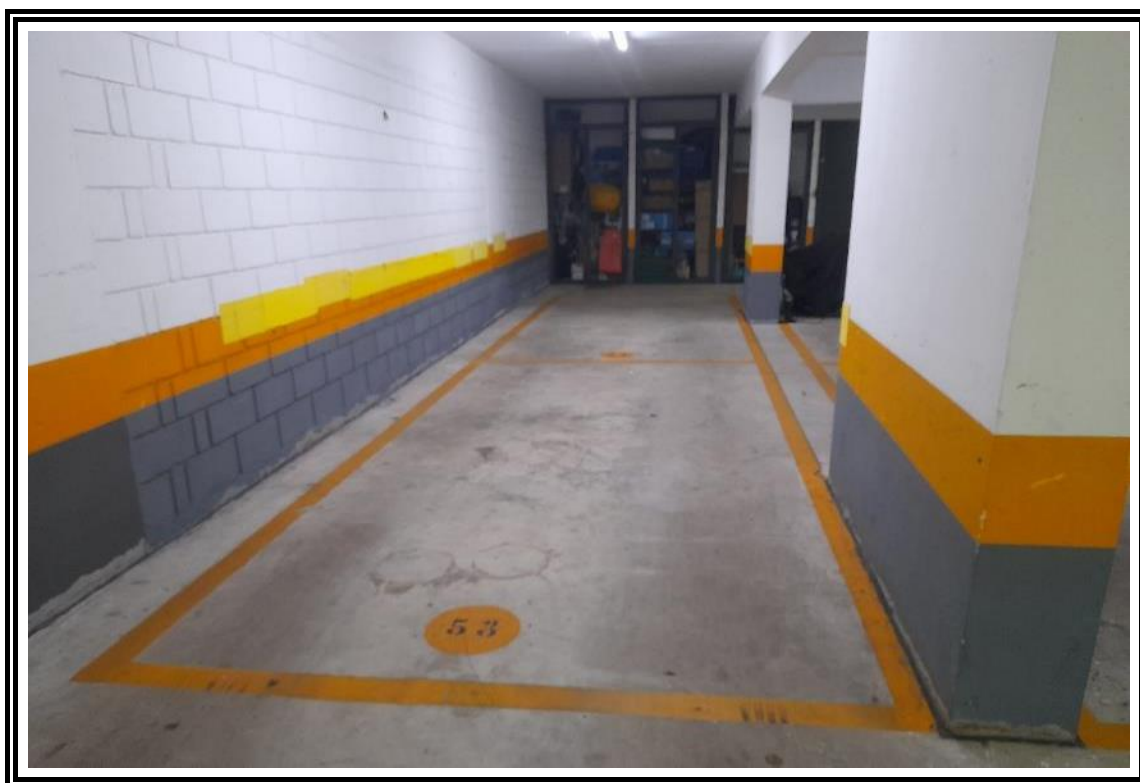


Foto nº 27: Vista das vagas de garagem do imóvel avaliando (nº 53 e 54)



Foto nº 28: Vista do salão de festas do Condomínio Wave

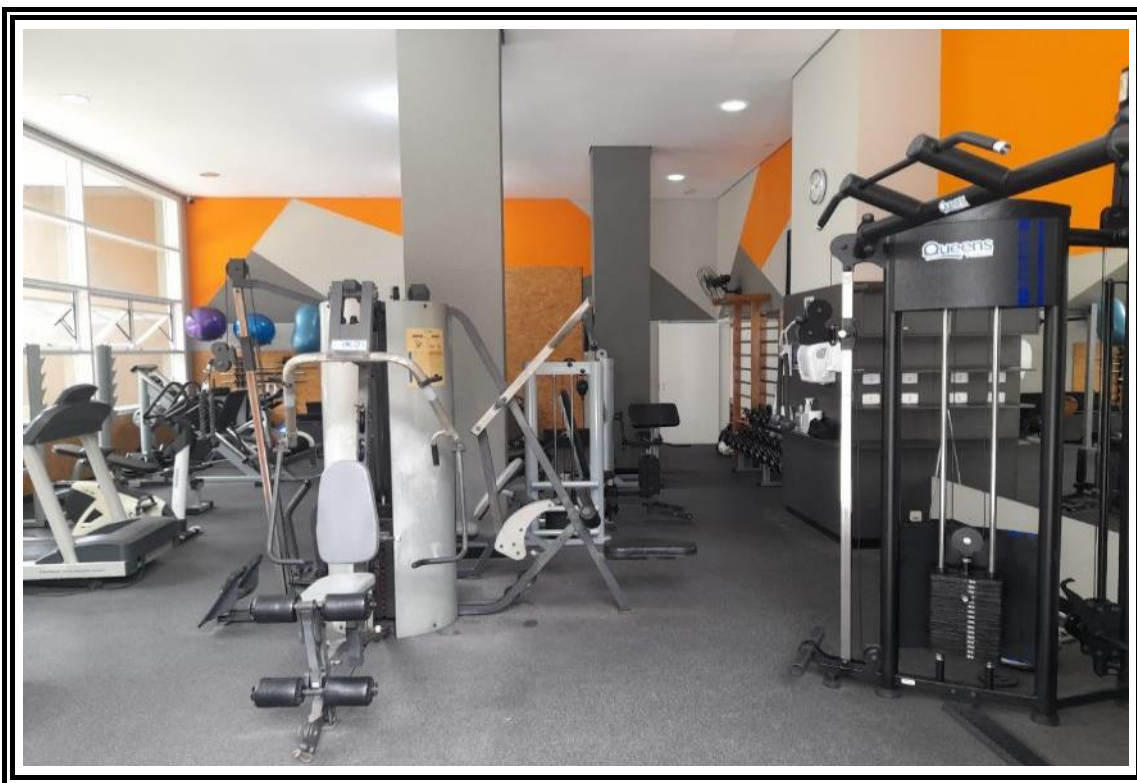


Foto nº 29: Vista da academia do Condomínio Wave

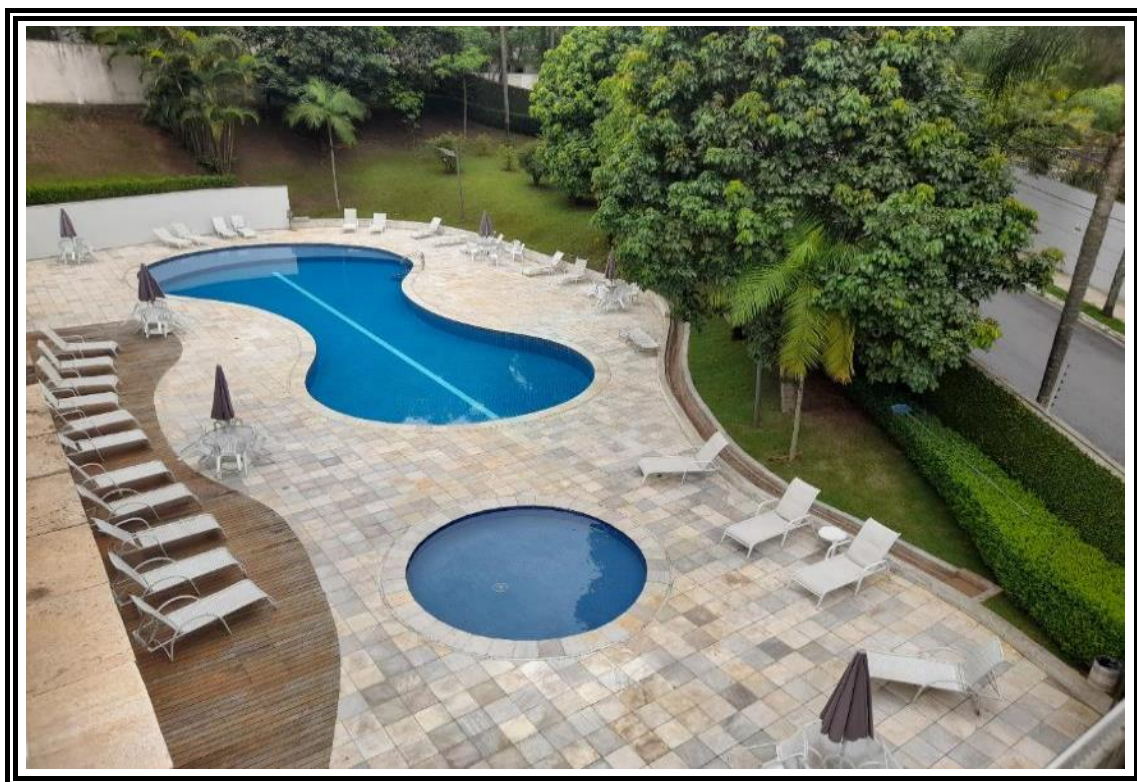


Foto nº 30: Vista geral da piscina externa do Condomínio Wave



Foto nº 31: Vista da piscina coberta do Condomínio Wave

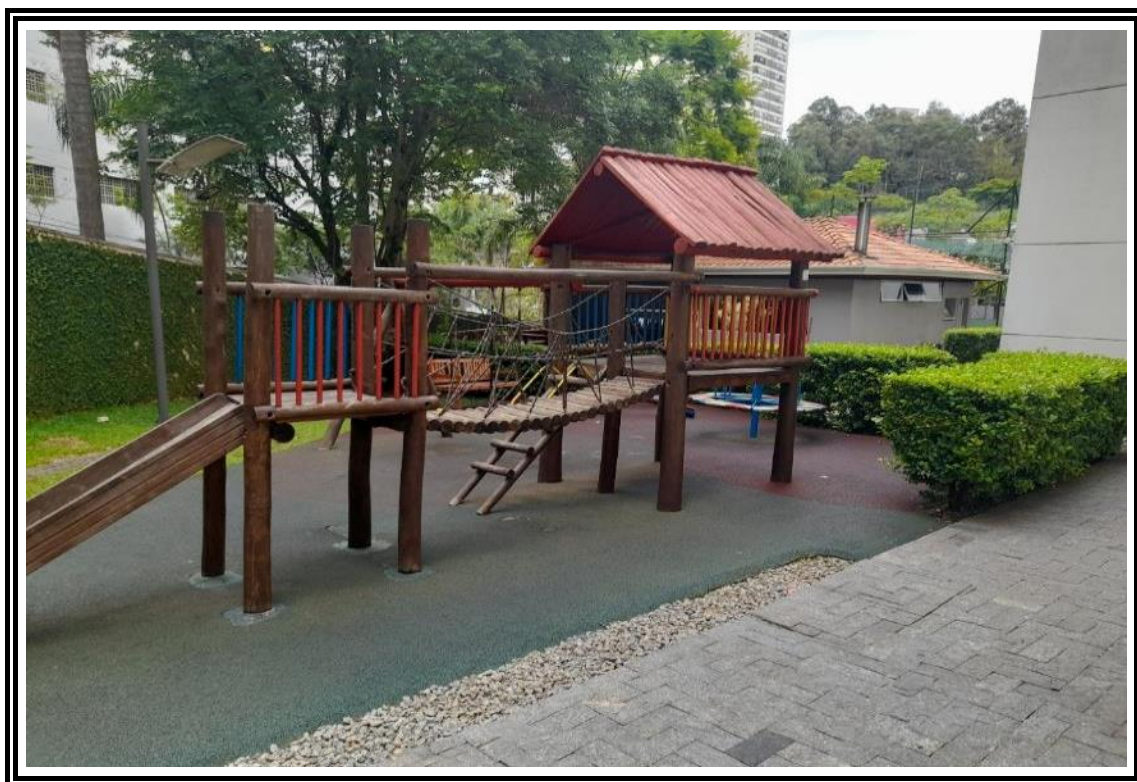


Foto nº 32: Vista do playground do Condomínio Wave



Foto nº 33: Vista da quadra do Condomínio Wave



Fotos nº 34 e 35: Vista da churrasqueira do Condomínio Wave





Foto nº 36: Vista do “espaço pizza” do Condomínio Wave

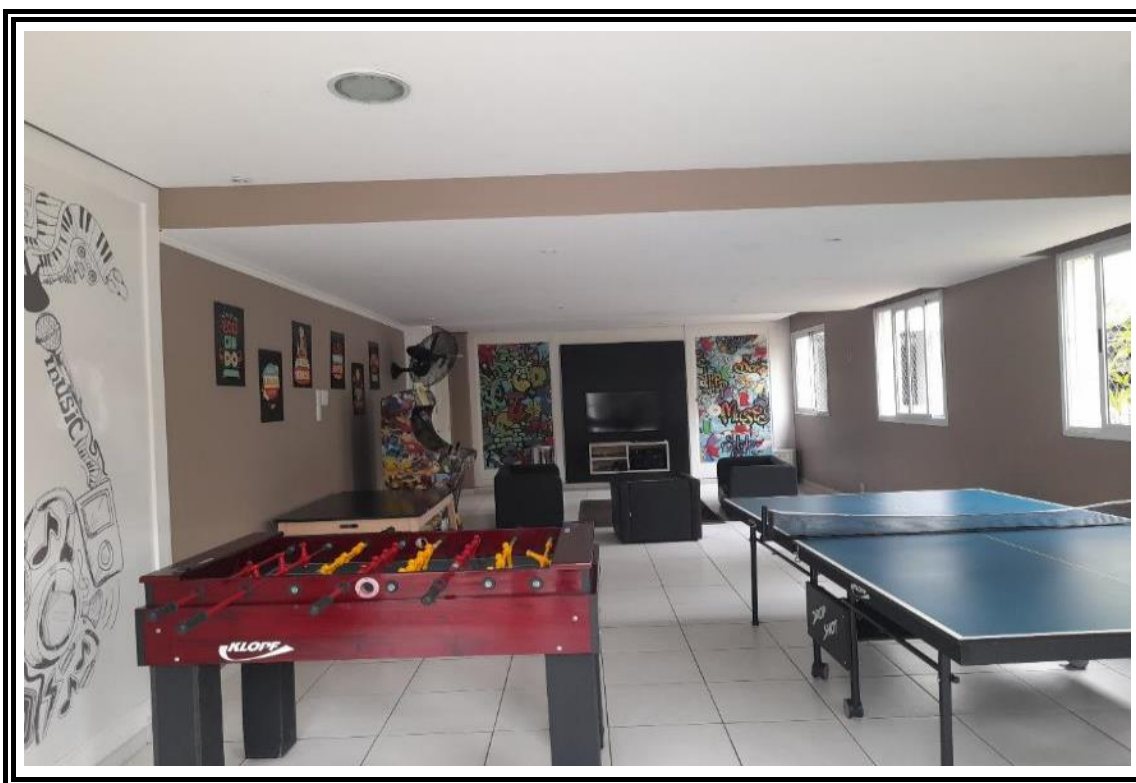


Foto nº 37: Vista do salão de jogos do Condomínio Wave

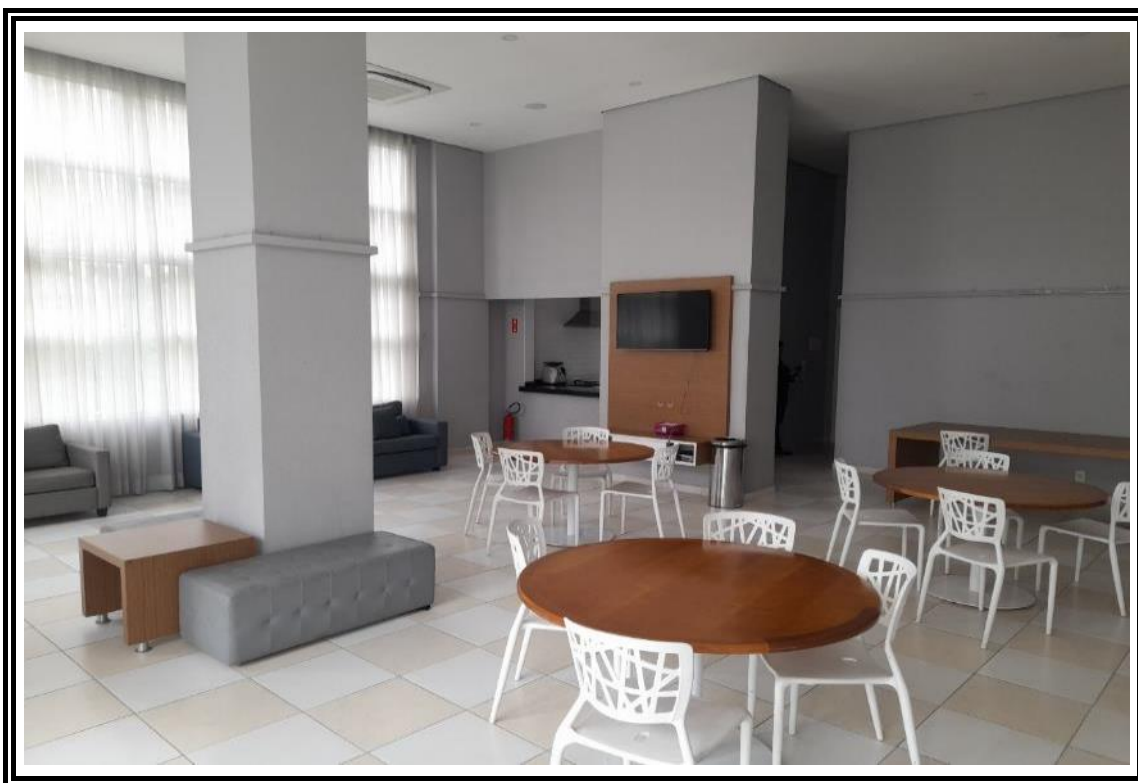


Foto nº 38: Vista do salão de festas infantil do Condomínio Wave



Foto nº 39: Vista da brinquedoteca do Condomínio Wave



Foto nº 40: Vista geral do mercado do Condomínio Wave



Foto nº 41: Vista geral do paisagismo do Condomínio Wave



Avaliação

V.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 vigente do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), 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**.

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.

V.2 – Valor Unitário da área privativa

Para se chegar ao “**Valor de Mercado Livre para Venda**” do imóvel acima mencionado, foi realizada ampla pesquisa nas imediações.

No anexo I (Pesquisa 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 ou transacionados 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 da área privativa (na região) o fator “idade/estado de conservação”, “localização”, “área” e “vagas de garagem”. Foi verificada também a influência do fator “padrão construtivo”, porém, o mesmo, para a amostra utilizada, não se mostrou homogeneizante.

Referida pesquisa abrangeu **08 elementos comparativos representativos**, sendo datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área privativa:

$$\diamond \quad V_u = \text{R\$ } 7.155,57/\text{m}^2 \text{ de área privativa}$$

V.3 – Valor do imóvel

O valor de Mercado para Venda do imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_I = V_u \times A$$

Onde:

- V_u : valor unitário de área privativa = R\$ 7.155,57/m²
- A : área privativa do imóvel = 127,770 m²

$$\diamond V_I = 7.155,57 \times 127,770$$

$$\diamond V_I = \text{R\$ } 914.267,18$$

Ou em números redondos:

$$V_I = \text{R\$ } 914.000,00/\text{fevereiro}/2023$$

(novecentos e quatorze mil reais)

V.4 - Valor dos direitos dos REQUERIDOS sobre o imóvel

Para se chegar ao “**Valor dos Direitos que os REQUERIDOS possuem sobre o Imóvel**” deve-se considerar sobre o valor do imóvel determinado no item anterior, a subtração do saldo devedor² referente ao financiamento imobiliário existente junto à CEF – Caixa Econômica Federal (Alienação Fiduciária), assim como uma parcela relativa aos impostos e tributos para o registro e averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ora estimados em 10% (dez por cento).

Desta forma, o valor dos direitos dos **RÉUS** sobre o imóvel avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_D = (V_I \times F_{DR}) - S_{DF}$$

² Valor considerado de **R\$ 336.245,15** (data referência 02/08/2018), conforme demonstrativo de débito disponibilizado às fls. 261 dos autos. Cabe ressaltar que o Jurisperito solicitou ao preposto do Assistente Técnico indicado pela CEF – Caixa Econômica Federal (durante a vistoria do imóvel) informações sobre o saldo devedor atualizado. No entanto, até a presente data, não houve retorno a respeito do referido assunto.

Onde:

- V_D : valor dos direitos dos **REQUERIDOS** sobre o imóvel
- V_I : valor de venda de mercado do imóvel = R\$ 914.000,00
- F_{DR} : fator de despesas com registro imobiliário = 0,90 (10%)
- S_{DF} : saldo devedor do financiamento imobiliário³ = R\$ 336.245,15

$$\diamond V_D = (R\$ 914.000,00 \times 0,90) - R\$ 336.245,15$$

$$\diamond V_D = \mathbf{R\$ 486.354,85}$$

Ou em números redondos:

$$\mathbf{V_D = R\$ 486.000,00/fevereiro/2023}$$

(quatrocentos e oitenta e seis mil reais)

Observação: O Valor dos Direitos que os **REQUERIDOS** possuem sobre o imóvel poderá sofrer alteração, em função da atualização do saldo devedor junto ao credor fiduciário, informação esta pendente conforme fatos narrados anteriormente.

³ Data referência 02/08/2018, conforme demonstrativo as fls. 261 dos autos.

VI

Respostas aos Quesitos

Apresentamos a seguir as respostas e esclarecimentos aos quesitos elaborados pelas partes litigantes.

VI.1 - Quesitos elaborados pelo REQUERENTE

O Condomínio **REQUERENTE** não apresentou quesitos a serem respondidos pelo Vistor do Juízo.

VI.2 - Quesitos elaborados pelos REQUERIDOS

Os **REQUERIDOS** não apresentaram quesitos a serem respondidos pelo Vistor do Juízo.

VI.3 - Quesitos elaborados pela CEF

A seguir apresentamos os quesitos formulados pelos representantes do credor fiduciário, ou seja, a CEF - Caixa Econômica Federal.

1. *Solicita-se ao senhor Perito, informar os fatores valorizantes e desvalorizantes do imóvel, com foco no atendimento da NBR 14.653 e suas partes.*

Resposta: O Jurisperito entende que a resposta a este quesito se encontra plenamente atendida no corpo do presente laudo de avaliação, especialmente nos capítulos IV e V do referido trabalho. Favor reportar-se.

2. Solicitamos informar se existe comprometimento da habitabilidade/utilização do imóvel.

Resposta: Conforme evidenciado durante a vistoria e apresentado no presente trabalho (vide documentação fotográfica ofertada no capítulo IV), em alguns cômodos do imóvel existem danos causados por infiltrações (água), oriundas, provavelmente da unidade autônoma localizada imediatamente na parte superior do imóvel avaliando. Caso não haja uma intervenção visando sanar os referidos problemas, a médio prazo poderá haver o comprometimento da habitabilidade/utilização do imóvel.

3. O senhor perito poderia indicar se o imóvel é submetido à manutenção periódica.

Resposta: Tendo em vista a resposta dada ao quesito anterior, podemos considerar a manutenção do imóvel como inadequada.

4. Na impossibilidade de vistoria interna, solicita-se ao senhor perito que caracterize o imóvel com as alternativas: planta interna, vistoria a imóvel similar, vistoria externa a unidades isoladas, sempre registradas por fotografias e imagens.

Resposta: O Vistor do Juízo entende que a resposta a este quesito se encontra plenamente atendida no corpo do presente laudo de avaliação, especialmente nos capítulos II e IV do referido trabalho. Favor reportar-se.

5 Sugerimos ao senhor perito que observe o disposto na NBR 14.6532 no processo de levantamento de dados e no cálculo do valor de avaliação.

Resposta: Estes signatários entendem que a resposta a este quesito se encontra plenamente atendida no corpo do presente laudo de avaliação, especialmente no capítulo V e Anexos do referido trabalho. Favor reportar-se.

VIII

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:

$V_I = R\$ 914.000,00/\text{fevereiro}/2023$
(novecentos e quatorze mil reais)

2-) O “**Valor dos Direitos dos REQUERIDOS sobre o Imóvel**” em questão, já considerando a quitação do financiamento imobiliário existente, impostos/tributos para regularização do bem junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis, importa em:

$V_D = R\$ 486.000,00/\text{fevereiro}/2023$
(quatrocentos e oitenta e seis mil reais)

Observação: O Valor dos Direitos que os **REQUERIDOS** possuem sobre o imóvel poderá sofrer alteração, em função da atualização do saldo devedor junto ao credor fiduciário, informação esta pendente conforme fatos narrados anteriormente.

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 à 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, 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 13 de setembro de 2011).

VIV

Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 47 (quarenta e sete) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa, memória de cálculos e grau de fundamentação do Laudo.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2023.



ENGº MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156



ENGª ROSANA AKEMI MURAKAMI
CREA 5060563814

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ANEXO I

PESQUISA, MEMÓRIA DE CÁLCULOS E ENQUADRAMENTO DO LAUDO

Elementos Comparativos

			1
Dados Gerais	data		Fev_2023
	endereço		Rua Francisco Pessoa nº 695 - 16º andar
	setor		171
	quadra		213
	índice local		1.286,05
	valor do imóvel		1.200.000,00
	imobiliária		Quinto Andar
	contato		Sr. Rodrigo
	fone		(11) 94788-6333
	natureza		oferta
Construção	área privativa		127,77
	idade estimada		13
	estado conservação		b - entre novo e regular
	padrão		apartamento superior c/ elev.
	face		-
	vagas		2
	pavimentos		1
	custo base		
	coef. padrão		6,827
	coef. depreciação		0,892
	valor calculado		0,00
	valor arbitrado		0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

			2
Dados Gerais		data	Fev_2023
		endereço	Rua Francisco Pessoa nº 695 - 4º andar
		setor	171
		quadra	213
		índice local	1.286,05
		valor do imóvel	940.000,00
		imobiliária	Quinto Andar
		contato	Sr. Rodrigo
		fone	(11) 94788-6333
		natureza	oferta
Construção		área privativa	127,77
		idade estimada	13
		estado conservação	e - reparos simples
		padrão	apartamento superior c/ elev.
		face	-
		vagas	2
		pavimentos	1
		custo base	0,00
		coef. padrão	6,827
		coef. depreciação	0,769
		valor calculado	0,00
		valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

			3
Dados Gerais		data	Fev_2023
		endereço	Rua Francisco Pessoa nº 695 - 15º andar
		setor	171
		quadra	213
		índice local	1.286,05
		valor do imóvel	1.195.000,00
		imobiliária	Imobiliária Serrano
		contato	Sr. Bruno
		fone	(11) 94796-0188
		natureza	oferta
Construção		área privativa	127,77
		idade estimada	13
		estado conservação	b - entre novo e regular
		padrão	apartamento superior c/ elev.
		face	-
		vagas	2
		pavimentos	1
		custo base	0,00
		coef. padrão	6,827
		coef. depreciação	0,892
		valor calculado	0,00
		valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

			4
Dados Gerais	data		Fev_2023
	endereço		Rua Francisco Pessoa nº 695 - 19º andar
	setor		171
	quadra		213
	índice local		1.286,05
	valor do imóvel		1.100.000,00
	imobiliária		Imobiliária Serrano
	contato		Sr. Bruno
	fone		(11) 94796-0188
	natureza		oferta
Construção	área privativa		127,77
	idade estimada		13
	estado conservação		c - regular
	padrão		apartamento superior c/ elev.
	face		-
	vagas		2
	pavimentos		1
	custo base		0,00
	coef. padrão		6,827
	coef. depreciação		0,877
	valor calculado		0,00
	valor arbitrado		0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



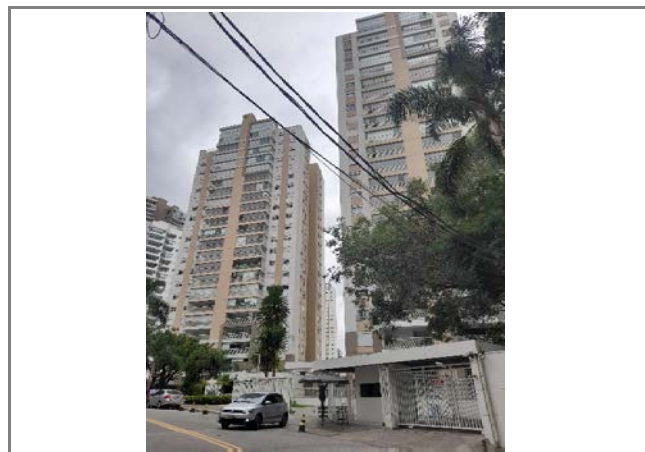
Elementos Comparativos

5		
Dados Gerais	data	Fev_2023
	endereço	Rua Francisco Pessoa nº 695 - andar alto
	setor	171
	quadra	213
	índice local	1.286,05
	valor do imóvel	1.190.000,00
	imobiliária	Corretora Autônoma
	contato	Sra. Nathalie
	fone	(11) 95341-4733
	natureza	oferta
Construção	área privativa	127,77
	idade estimada	13
	estado conservação	b - entre novo e regular
	padrão	apartamento superior c/ elev.
	face	-
	vagas	2
	pavimentos	1
	custo base	0,00
	coef. padrão	6,827
	coef. depreciação	0,892
	valor calculado	0,00
	valor arbitrado	0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno
		fator 2 - terreno
		fator 3 - terreno
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)
		fator 5 - (p.benf)
		fator posicionamento
	observações	



Elementos Comparativos

			6
Dados Gerais	data		Fev_2023
	endereço		Rua Francisco Pessoa nº 695 - andar baixo
	setor		171
	quadra		213
	índice local		1.286,05
	valor do imóvel		950.000,00
	imobiliária		Corretora Autônoma
	contato		Sra. Tanira
	fone		(11) 99383-7067
Construção	natureza		oferta
	área privativa		127,77
	idade estimada		13
	estado conservação		e - reparos simples
	padrão		apartamento superior c/ elev.
	face		-
	vagas		2
	pavimentos		1
	custo base		0,00
	coef. padrão		6,827
	coef. depreciação		0,769
	valor calculado		0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



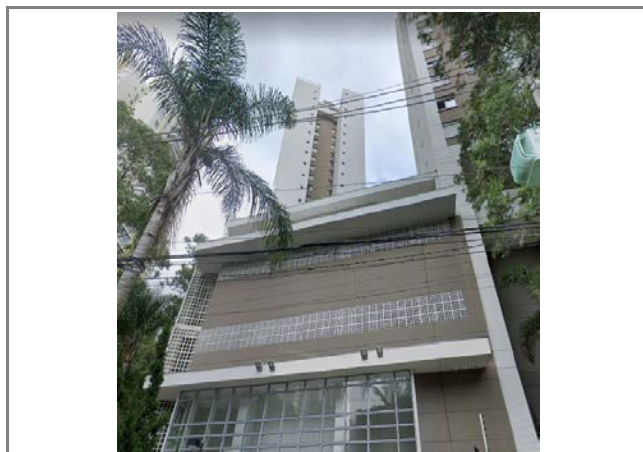
Elementos Comparativos

			7
Dados Gerais	data		Fev_2023
	endereço		Avenida Giovanni Gronchi nº 4.855 - 14º andar
	setor		170
	quadra		191
	índice local		1.545,58
	valor do imóvel		1.350.000,00
	imobiliária		Quinto Andar
	contato		Sr. Rodrigo
	fone		(11) 94788-6333
natureza		oferta	
Construção	área privativa		130,00
	idade estimada		13
	estado conservação		b - entre novo e regular
	padrão		apartamento superior c/ elev.
	face		-
	vagas		3
	pavimentos		1
	custo base		0,00
	coef. padrão		6,827
	coef. depreciação		0,892
	valor calculado		0,00
	valor arbitrado		0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Elementos Comparativos

			8
Dados Gerais	data		Fev_2023
	endereço		Rua Francisco Pessoa nº 800 - 2º andar
	setor		171
	quadra		219
	índice local		1.354,62
	valor do imóvel		1.450.000,00
	imobiliária		Quinto Andar
	contato		Sr. Rodrigo
	fone		(11) 94788-6333
Construção	natureza		oferta
	área privativa		170,00
	idade estimada		13
	estado conservação		d - entre regular e reparos simples
	padrão		apartamento superior c/ elev.
	face		-
	vagas		3
	pavimentos		1
	custo base		0,00
	coef. padrão		6,827
	coef. depreciação		0,838
	valor calculado		0,00
Adicionais	terr	fator 1 - terreno	1,0000
		fator 2 - terreno	1,0000
		fator 3 - terreno	1,0000
	imóvel	fator 4 - (p.terr.)	1,0000
		fator 5 - (p.benf)	1,0000
		fator posicionamento	1,0000
	observações		



Tratamentos

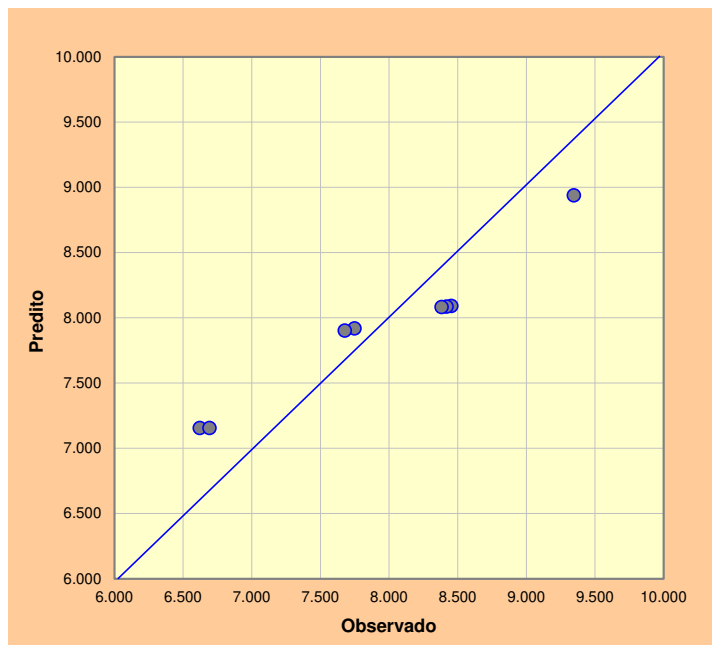


Fatores

F _i		Oferta	fator	paradigma	0,90
sim	Floc	Localização	índice	avaliando	1.286,05
sim	Fob	Idade	idade		13
sim	Fpad	Padrão	estado	e - reparos simples	
não	Fpos	Posicionamento	padrão	apartamento superior c/ elev.	
sim		Área	avaliando		
sim		Vagas	área		127,77
			vagas		2
			acrécimo		5%
não		fator 4 - (p.terr.)	sobre terreno		1,0000
não		fator 5 - (p.benf)	sobre benfeitoria		1,0000

Variações

Minimo	Coef. de	Fatores		Fatores	Coef. de	Modelo
28	variação	combinados			variação	
1	11,05%	a	1	Localização	nenhum	original
2	7,48%	b	2	Idade	a, b, d, e	mínimo
3	11,76%	c	0	nenhum	a, b, d, e,	escolhido *
4	11,73%	d	5	Área		
5	11,02%	e	6	Vagas		* após saneamento
6	11,76%	f	0	nenhum		
7	6,46%	a, b				
8	11,05%	a, c				
9	7,48%	b, c				
10	6,46%	a, b, c				
11	11,00%	a, d				
12	7,55%	b, d				
13	6,50%	a, b, d				
14	11,73%	c, d				
15	11,00%	a, c, d				
16	7,55%	b, c, d				
17	6,50%	a, b, c, d				
18	10,54%	a, e				
19	6,39%	b				
20	5,80%	a, b, e				
21	11,02%	c, e				
22	10,54%	a, c, e				
23	6,39%	b, c, e				
24	5,80%	a, b, c, e				
25	10,85%	d, e				
26	10,33%	a, d, e				
27	6,17%	b, d, e				
28	5,48%	a, b, d, e				
29	10,85%	c, d, e				
30	10,33%	a, c, d, e				
31	6,17%	b, c, d, e				
32	5,48%	a, b, c, d, e				
33	11,05%	a, f				
34	7,48%	b, f				
35	6,46%	a, b, f				
36	11,76%	c, f				
37	11,05%	a, c, f				
38	7,48%	b, c, f				
39	6,46%	a, b, c, f				
40	11,73%	d, f				
41	11,00%	a, d, f				
42	7,55%	b, d, f				
43	6,50%	a, b, d, f				
44	11,73%	c, d, f				
45	11,00%	a, c, d, f				
46	7,55%	b, c, d, f				
47	6,50%	a, b, c, d, f				
48	11,02%	e, f				
49	10,54%	a, e, f				
50	6,39%	b, e, f				
51	5,80%	a, b, e, f				
52	11,02%	c, e, f				
53	10,54%	a, c, e, f				
54	6,39%	b, c, e, f				
55	5,80%	a, b, c, e, f				
56	10,85%	d, e, f				
57	10,33%	a, d, e, f				
58	6,17%	b, d, e, f				
59	5,48%	a, b, d, e, f				
60	10,85%	c, d, e, f				
61	10,33%	a, c, d, e, f				
62	6,17%	b, c, d, e, f				
63	5,48%	a, b, c, d, e, f				



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



Avaliação

Dados	tipo	apartamento
	modalidade	venda
	data	Fev_2023
	local	Rua Francisco Pessoa nº 695 - Apto. 204 - Bloco A - Vila Andrade - São Paulo/SP
	cliente	3ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo/SP

Área construída 127,77 m2

Média Saneada 7.155,57 R\$ / m²
Intervalo de Confiança (6959,44 - 7351,69)

Valor Total 914.267,18 R\$

Grau de Precisão III

Planilha de cálculo

Tratamento
por fatores



desenvolvimento

MERCATTO

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO



ENQUADRAMENTO DO LAUDO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO COM USO DO TRATAMENTO POR FATORES

METODO COMPARATIVO DIRETO

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 todas as variáveis analisadas	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 cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*
*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.				

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 (Σ 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.