

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

**EXMO. SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CIVEL DO FORO REGIONAL VII – ITAQUERA – SP.**

**PROCESSO:** 1017494-05.2021.8.26.0007  
**AÇÃO:** Execução de Título Extrajudicial – Despesas  
Condominiais  
**REQUERENTE:** Condomínio das Azaléias  
**REQUERIDO:** Marco Antonio Cadena de Souza

**TALES ROGÉRIO SÁNCHEZ GALACHE,**  
Engenheiro Civil, inscrito no CREA na 6ª Região sob o nº. 5060563873/D,  
Perito Judicial, nomeado nos autos supra mencionados, movido por  
**Condomínio das Azaléias** em face de **Marco Antonio Cadena de Souza**, tendo concluído os trabalhos periciais, vem mui respeitosamente perante V. Ex.ª apresentar o seguinte:

## LAUDO TÉCNICO

## DE AVALIAÇÃO

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

## ÍNDICE

**1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.**

**2. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.**

**3. MÉTODOS AVALIATÓRIOS.**

**4. AVALIAÇÃO.**

**5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.**

**6. ENCERRAMENTO.**

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 1.1. O objetivo do presente trabalho é a determinação do valor de mercado do apartamento 66, localizado no 6º andar da Torre "A" do Condomínio das Azaléias, situado à Avenida Aricanduva, 9340, no bairro do Caguaçu, distrito de Itaquera/SP.
- 1.2. Em fls. 210 dos autos este signatário é nomeado Perito Judicial para determinar o valor de mercado do imóvel em estudo.
- 1.3. O roteiro de trabalho a ser realizado no presente laudo é o seguinte:
  - 1.3.1. Vistoria do imóvel, bem como de suas circunvizinhanças, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.
  - 1.3.2. Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor mediante as aplicações da ABNT NBR-14653-2 Norma de Avaliação de Bens –Imóveis Urbanos vigente até esta data, apresentando os resultados através do presente laudo.
- 1.4. Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

- 1.5. Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.
- 1.6. Não é assumida a responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.
- 1.7. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta vistoria.

## 2. VISTORIA.

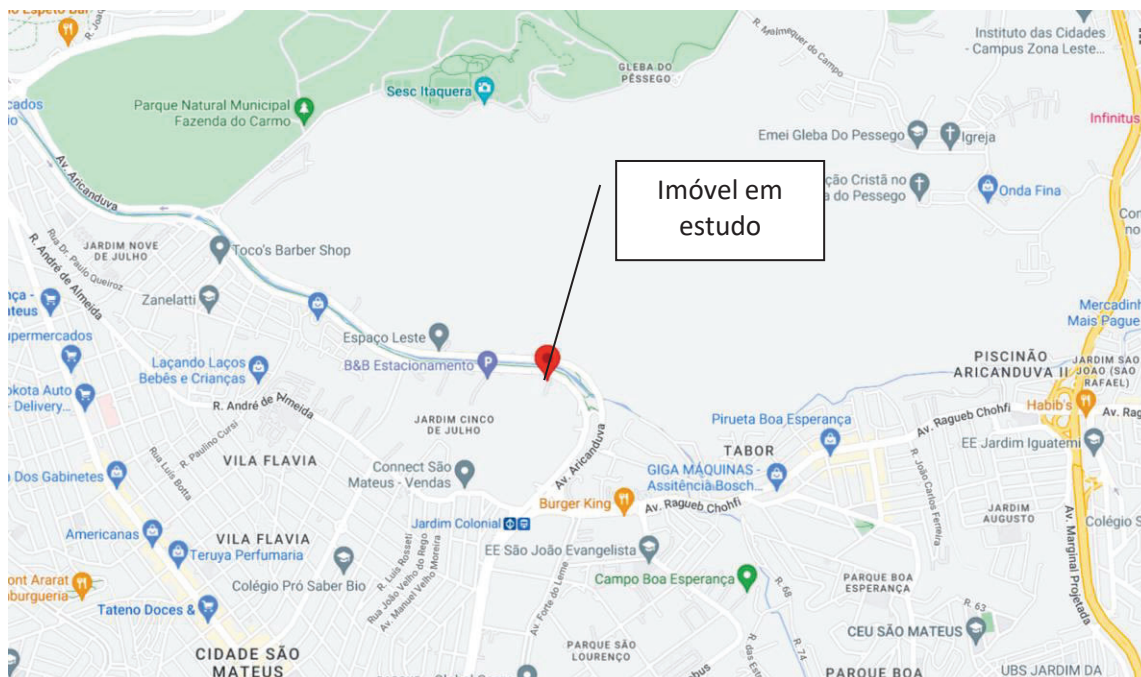
- 2.1. O imóvel objeto da avaliação se trata do apartamento 66, localizado no 6º andar da Torre "A" do Condomínio das Azaléias, situado à Avenida Aricanduva, 9340, no bairro do Caguaçu, distrito de Itaquera em São Paulo/SP e foi vistoriado no dia 17/05/2023, data em que a perícia foi recebida pelo Sr. Mauro, funcionário da manutenção do condomínio.
- 2.2. Trata-se de região predominantemente residencial, de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos.
- 2.3. As principais vias de acesso à região são: Av. Aricanduva, Av. Ragueb Chohfi, Av. Jacu-Pêssego e Av. Afonso de Sampaio e Sousa.

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

## 2.4. A seguir mapa de localização do imóvel em estudo:



## 2.5. O condomínio Das Azaléias está localizado na Avenida Aricanduva no bairro São Mateus, na cidade São Paulo/SP. O empreendimento conta com área de lazer composta por: salão de festas, academia, quadra esportiva e play-ground.

O imóvel em estudo, registrado na matrícula 290.489 do 9º CRI de São Paulo, possui área privativa de 45,790m<sup>2</sup>, área comum de 47,076m<sup>2</sup> (na qual se acha incluída a área correspondente a uma (01) vaga indeterminada na garagem coletiva); área total de 92,866m<sup>2</sup>; correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,47208% no terreno e demais coisas comuns. O imóvel não foi vistoriado internamente, porém, segundo informações obtidas no local, apresenta a seguinte divisão interna:

Sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e 2 dormitórios.



# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

2.6. A seguir as ilustrações fotográficas de apartamento similar ao imóvel em estudo:

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

	
<p><b>Outra vista da porta de entrada</b></p>	<p><b>Vista da vaga de estacionamento vinculada à unidade (onde está parado o veículo branco)</b></p>
	
<p><b>Vista da sala de apartamento similar ao imóvel em estudo</b></p>	<p><b>Vista da cozinha</b></p>
	
<p><b>Vista do corredor de circulação</b></p>	<p><b>Vista de um dos dormitórios</b></p>
	
<p><b>Vista do banheiro social</b></p>	<p><b>Vista parcial de outro dormitório</b></p>

### 3. MÉTODOS AVALIATIVOS.

**3.1.** Para a determinação do justo, real e atual valor do imóvel ora avaliando, o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como das Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

**3.2.** Nas avaliações existem, fundamentalmente, três métodos básicos de avaliação:

- o comparativo de dados de mercado.
- o do custo.
- o da capitalização da renda.

**3.3.** O método comparativo de dados de mercado consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de depreciação e outros.

**3.4.** O método do custo – substituição ou reprodução, baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados visando à obtenção do preço da construção para o terreno, lança mão dos métodos comparativos e da previsão de encargos.

**3.5.** O método da capitalização da renda apura o valor do imóvel pela capitalização da renda real ou prevista líquida, como se fosse aplicada no mercado normal, mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação. Dada a sua grande sensibilidade, posto que pequenas oscilações das taxas empregadas apresentam grande variação dos valores obtidos,



# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

este método é particularmente indicado para controle dos demais.

**3.6.** No caso vertente, o método mais recomendável, é:

**3.6.1.** O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário do metro quadrado de construção (área útil), cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias e outras fontes desta região.

**3.7.** As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliatórios, ainda que só a título de verificação.

## 4. AVALIAÇÃO.

**4.1.** A determinação do valor do apartamento será embasada pelo método comparativo de dados de mercado e o critério do metro quadrado médio, levando-se em consideração: padrão construtivo, idade aparente, número e vagas de garagem, andar, área útil, entre outros.

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

4.2. A seguir o quadro de elementos comparativos obtidos na pesquisa de mercado realizada na região onde se situa o imóvel em estudo:

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS**

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS
	VIA	No	COMPL.	FONTE	FONE						
1	Av. Aricanduva (2ª - Bloco B)	3340	Condomínio das Azaléias	Loft Imóveis	(11) 4020-2208	250.000,00	100,00	1,632	15	47,00	1
2	Av. Aricanduva (6ª - Bloco A)	3340	Condomínio das Azaléias	Loft Imóveis	(11) 4020-2208	270.000,00	100,00	1,632	15	46,00	1
3	Av. Aricanduva	3136	Condomínio das Orquídeas	RE/MAX Capital Prime	(11) 3062-4027	300.000,00	100,00	1,632	15	47,00	1
4	Av. Aricanduva	3340	Condomínio das Azaléias	Loft Imóveis	(11) 4020-2208	289.000,00	100,00	1,632	15	47,00	1
5	Av. Aricanduva	3110	-	Nova Alcantara Imoveis	(11) 2450-7347	235.000,00	100,00	1,632	20	45,00	1
6	Av. Aricanduva	3110	-	Arbo Imóveis	(11) 33323-3012	270.000,00	100,00	1,632	20	47,00	1

4.3. A seguir a planilha de cálculo do valor de mercado do imóvel em estudo:

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,63
Quadra		idade	15
Índice fiscal	100,00	Área útil	45,79
		vagas	1
		andar	6
			1,050

r	2,50
índice vagas	0,1
índice fiscal	
considerado	1
fizo	0

**HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA**

N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	YU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				
						ÍNDICE FISCAL	FI	(Y <sub>u</sub> x FI)-Y <sub>u</sub>	Y <sub>u</sub> homog.	vagas	Fr	(Y <sub>v</sub> x FI)-Y <sub>v</sub>	Y <sub>v</sub> Homog.	
1	250.000,00	0,30	2	47,00	4.787,23	100,00	1,00	0,00	4.787,23	1	1,0000	0,00	4.787,23	
2	270.000,00	0,30	6	46,00	5.282,61	100,00	1,00	0,00	5.282,61	1	1,0000	0,00	5.282,61	
3	300.000,00	0,30	7	47,00	5.744,68	100,00	1,00	0,00	5.744,68	1	1,0000	0,00	5.744,68	
4	289.000,00	0,30	8	47,00	5.534,04	100,00	1,00	0,00	5.534,04	1	1,0000	0,00	5.534,04	
5	235.000,00	0,30	2	45,00	4.700,00	100,00	1,00	0,00	4.700,00	1	1,0000	0,00	4.700,00	
6	270.000,00	0,30	6	47,00	5.170,21	100,00	1,00	0,00	5.170,21	1	1,0000	0,00	5.170,21	
				<b>Média</b>	<b>5.203,13</b>				<b>Média</b>	<b>5.203,13</b>			<b>Média</b>	<b>5.203,13</b>
				L. Inf.	3.642,19				L. Inf.	3.642,19			L. Inf.	3.642,19
				L. Sup.	6.764,07				L. Sup.	6.764,07			L. Sup.	6.764,07
				Desvio	408,97				Desvio	408,97			Desvio	408,97
				CV	0,079				CV	0,079			CV	0,079

**SIM**

**SIM**

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

Homogeneização do fator idade					Homogeneização do fator padrão			
idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
15	0,684	1,0000	0,00	4.787,23	1,69	1,0000	0,00	4.787,23
15	0,684	1,0000	0,00	5.282,61	1,69	1,0000	0,00	5.282,61
15	0,684	1,0000	0,00	5.744,68	1,69	1,0000	0,00	5.744,68
15	0,684	1,0000	0,00	5.534,04	1,69	1,0000	0,00	5.534,04
20	0,603	1,1350	634,27	5.334,27	1,69	1,0000	0,00	4.700,00
20	0,603	1,1350	637,72	5.867,34	1,69	1,0000	0,00	5.170,21
<b>Média</b>				<b>5.425,13</b>	<b>Média</b>			<b>5.203,13</b>
L. Inf.				3.797,59	L. Inf.			3.642,19
L. Sup.				7.052,67	L. Sup.			6.764,07
Desvio				386,14	Desvio			408,97
CV				0,071	CV			0,079

**SIM** **SIM**

Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
2	1,010	1,0396	189,59	4.976,83	1,04	4.976,83	4.976,83	4.976,83	4.976,83
6	1,050	1,0000	0,00	5.282,61	1,00	5.282,61	5.282,61	5.282,61	5.282,61
7	1,060	0,9306	-54,20	5.630,49	0,99	5.630,49	5.630,49	5.630,49	5.630,49
8	1,070	0,9813	-103,44	5.430,60	0,98	5.430,60	5.430,60	5.430,60	5.430,60
2	1,010	1,0396	186,14	4.886,14	1,17	5.520,41	5.520,41	5.520,41	5.520,41
6	1,050	1,0000	0,00	5.170,21	1,13	5.867,34	5.867,34	5.867,34	5.867,34
<b>Média</b>				<b>5.239,48</b>		<b>5.461,48</b>	<b>5.461,48</b>	<b>5.461,48</b>	<b>5.461,48</b>
L. Inf.				3.667,64		3.823,03	3.823,03	3.823,03	3.823,03
L. Sup.				6.811,32		7.099,92	7.099,92	7.099,92	7.099,92
Desvio				296,79					
CV				0,057					

**SIM**

Considerando o valor unitário homogeneizado e saneado de R\$5.461,48/m² e a área privativa do imóvel, de 45,79m², temos, a seguir, o seguinte valor para o imóvel em estudo:

$$Vi = R\$5.461,48/m^2 \times 45,79m^2, \mathbf{Vi = R\$250.081,06}$$

# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

**Ou, em números redondos:**

**$Vi = R\$250.000,00$**   
**(Duzentos e cinquenta mil reais)**

**Valor este válido para maio de 2023**

## **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.**

**5.1.** O perito atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

**5.1.1.** Os honorários profissionais do perito, não estão sujeitos às conclusões deste Laudo Técnico.

**5.1.2.** O perito não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.

**5.1.3.** O perito não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo Técnico.

**5.1.4.** No melhor conhecimento e crédito do perito, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

**5.1.5.** A presente avaliação e o respectivo Laudo Técnico foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho



# Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).

## 6. ENCERRAMENTO.

- 6.1.** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo Técnico que é composto por 13 (treze) folhas impressas por computador apenas de um lado sendo a última datada e assinada.
- 6.2.** O perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Ex.<sup>a</sup> para os esclarecimentos que se fizeram necessários.

Nestes Termos

P. Deferimento

Santo André, 24 de maio de 2023

**TALES ROGÉRIO SÁNCHEZ GALACHE**  
**ENGENHEIRO CIVIL PÓS-GRADUADO**  
**EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA**  
**CREA n.º 5060563873/D**