

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL II - DE SANTO AMARO – SÃO PAULO/SP**

PROCESSO Nº: 0013730-77.2020.8.26.0002

AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel

Diego Nunes Pinheiro, engenheiro, CREA nº 5070598642, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, requerida por **ANDRÉ DOS SANTOS TEIXEIRA**, contra **BRUNO TEIXEIRA MARQUES** e **MISLENE CRISTINA MANJI TEIXEIRA**, tendo se inteirado do assunto em pauta e realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

I – PRELIMINARES	3
I.1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
I.2 – OBJETIVO DO TRABALHO	3
II – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	5
II.1 – SITUAÇÃO	5
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 NA RUA CATIARA, N° 267.....	8
III.1.1 – CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIANDO	10
III.1.2 – ÁREAS	11
III.1.3 – PADRÃO CONSTRUTIVO	12
III.1.4 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	12
IV – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA	14
V – AVALIAÇÃO	29
VI.1 METODOLOGIA	29
VI.2 VALOR UNITÁRIO.....	30
VI.3 VALOR DO IMÓVEL.....	30
VI.3 VALOR DOS DIREITOS DOS EXECUTADOS SOBRE O IMÓVEL	31
VI – CONCLUSÃO	33
VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS	34
VIII – ENCERRAMENTO	36



Preliminares

I.1 – Considerações Preliminares

O **exequente** apresentou inicial (fls.1/4) pleiteando, dentre outros pedidos, que os **executados** fossem intimados a providenciar quitação de dívida contraída pelo não pagamento dos alugueres, conforme termos contemplados na exordial.

De acordo com os fatos já narrados nos autos e tendo em vista que não houve a quitação do débito por parte dos executados, a referida dívida recaiu sobre os direitos que os mesmos possuem sobre o imóvel a ser avaliado, na forma de penhora (fls. 143/144), sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 238 dos autos) para a respectiva avaliação.

As partes não apresentaram quesitos nem não indicaram assistentes técnicos.

Informo ainda que, a convite deste Signatário, o Engenheiro Civil/Eletricista/Eletrônico/Segurança do Trabalho André Furukawa, registrado no CREA/SP sob o nº 5070578816, contribuiu tecnicamente para a elaboração do presente laudo.

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**” da Unidade Autônoma, que os **REQUERIDOS** possuem sobre o imóvel,



Perícias e Avaliações Imobiliárias

estando este localizado no “Residencial Chácara Campo Limpo”. Apartamento nº 34, 3º pavimento da torre 9. Situado na Rua Catiara, nº 267 – Campo Limpo, 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 **abril/2024**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.



Características do Imóvel

II.1 – Situação

O Residencial Chácara Campo Limpo está localizado na Rua Catiara, nº 267, Campo Limpo, São Paulo/SP.

O imóvel dista aproximadamente **20 km** do centro da cidade de São Paulo, nas proximidades das **Estrada do Campo Limpo e Avenida Anacé**, 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 infraestrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta 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 Fr = 16,00m, Pmi = N/A e Pma = N/A.**



II.2 – Ocupação

O imóvel avaliando atualmente encontra-se ocupado pelos Requeridos, segundo o porteiro do condomínio.

II.3 – Mapa Fiscal

De acordo com a Planta Genérica publicada pela Municipalidade de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na Quadra 089 do Setor 169.

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 **ZEUP – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto**.

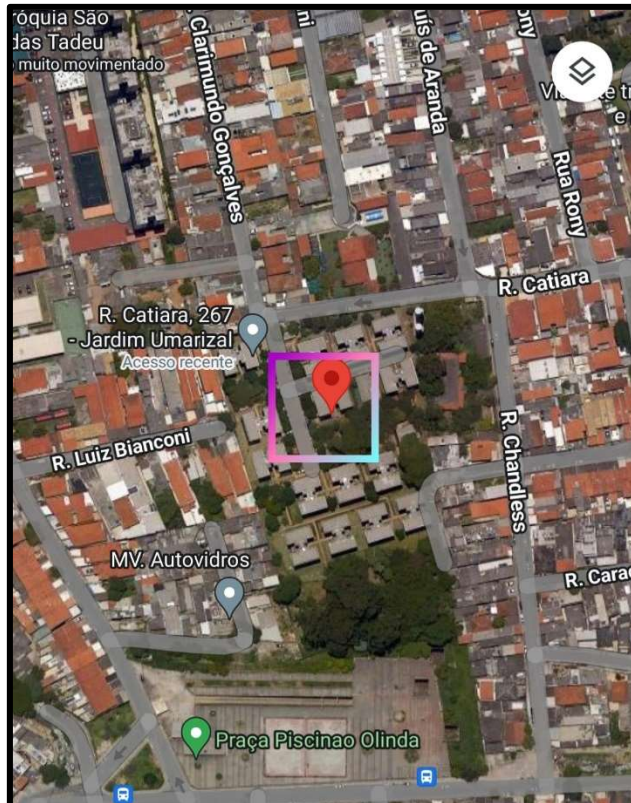
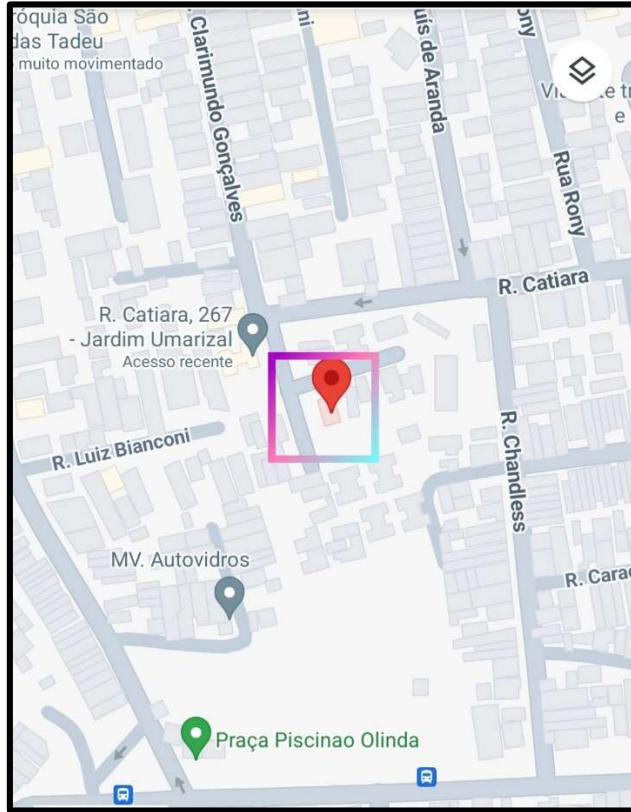
Deve-se, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos em segmento ZEUP – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto.

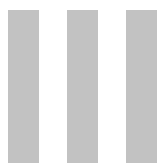
Ressalto que estas informações somente poderão ser confirmadas em consulta expressa aos órgãos municipais e estaduais competentes.

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 – O Residencial Chácara Campo Limpo

Aos trinta de abril de dois mil e vinte e quatro, procedeu-se à vistoria do imóvel objeto da lide, segundo determinação judicial, para tomar conhecimento do local.

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 no térreo.

Cabe esclarecer que não foi possível o acesso ao interior do apartamento objeto da avaliação, pois os Requeridos não atenderam o interfone. O signatário explicou o motivo de sua presença e o porteiro alegou que não foi comunicado sobre a vistoria, não permitindo o acesso ao condomínio.

Deste modo, para averiguação da tipologia e do estado de conservação dos apartamentos do edifício, procedeu-se a vistoria das 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.

Lembrando que a providência além de adequada, também, e, principalmente, está totalmente de acordo com a NBR - 14653-2, como se demonstra:



Perícias e Avaliações Imobiliárias

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) descrição interna;
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

Os requeridos, 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 a unidade objeto da lide, os trabalhos periciais serão onerados, conseqüentemente, pela necessidade de realização de revistoria e eventual correção do laudo.

O prosseguimento da avaliação foi possível mediante tomada de fotos externas do edifício onde se localiza o imóvel avaliando e informações obtidas nos documentos acostados às **fls. 141/142** dos autos (Matrícula de Registro de Imóveis nº 416.328). O imóvel é constituído por 15 (quinze) torres. O imóvel avaliando apresenta as seguintes características construtivas:

Item	Características
Composição	- Térreo: prejudicado
Estrutura	- Concreto.
Fachada	- Massa sob pintura.
Circulação Vertical	- prejudicado.



III.1.1 – Características da unidade autônoma avaliando

O apartamento nº 34 está localizado no 3º pavimento da torre 9 do Residencial Chácara Campo Limpo, não sendo possível descrever suas características e constituição, uma vez que não foi possível o acesso ao mencionado apartamento.

O apartamento avaliando não possui direito ao uso de vaga de garagem.

Quanto ao acabamento interno, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Sala	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado
Banheiro	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado



Perícias e Avaliações Imobiliárias

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Cozinha	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado
Lavanderia	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado
Suítes e Quarto	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado
Banheiros das Suítes	Prejudicado	Prejudicado	Prejudicado

<u>Esquadrias e Vidros</u>	prejudicado
<u>Portas</u>	- prejudicado

III.1.2 – Áreas

De acordo a Matrícula de Registro de Imóveis nº 416.328 do 9º Cartório do Registro de Imóveis (fls. 141/142), a unidade autônoma apresenta as seguintes áreas:

Contribuinte: **169.089.0067-2**

Área privativa: **38,720 m²**



Área de uso comum: **44,824 m²**

Área total: **83,544 m²**

Fração Ideal do Terreno ocupado pela edificação: **0,003333 %**

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 de 2019”, de autoria do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, o imóvel pode ser classificado como “**Classe Residencial Vertical, 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 reparos simples**”, possuindo idade de construção de 09 anos (de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2024), vida útil de 60 anos e **fator de depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação de 0,8458 (D-14 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
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

Documentação Fotográfica



Rua Catiara, sentido Rua Quipá



Rua Clarimundo Gonçalves, sentido Estrada do Campo Limpo



Entrada e saída de veículos do Residencial Chácara Campo Limpo



Parede lateral do Residencial Chácara Campo Limpo

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Portaria do Residencial Chácara Campo Limpo



Portaria do Residencial Chácara Campo Limpo, outro ângulo



Entrada e saída de veículos do Residencial Chácara Campo Limpo



Edifício do Residencial Chácara Campo Limpo



Vagas de garagem do Residencial Chácara Campo Limpo



Edifício do Residencial Chácara Campo Limpo



Edifícios do Residencial Chácara Campo Limpo



Fachada lateral do edifício do Residencial Chácara Campo Limpo



Edifício do Residencial Chácara Campo Limpo



Edifício e caixas de água do Residencial Chácara Campo Limpo

Perícias e Avaliações Imobiliárias



Edifícios do Residencial Chácara Campo Limpo



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 e NBR-12721 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** 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.

V.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.

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 geoeconômica do imóvel avaliando, sendo datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário de área privativa:

$$V_{ut} = R\$ 4.569,234/m^2 \text{ de área privativa}$$

V.3 – Valor da Unidade Autônoma

O valor de mercado para venda da unidade autônoma avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_i = V_{ut} \times A$$

Onde:

V_{ut} :	valor unitário de área privativa	= R\$ 4.569,234/m ²
A :	área privativa do apartamento	= 38,720 m ²



$$V_i = 4569,234 \times 38,720$$

$$V_i = R\$ 176.920,7405$$

Ou em números redondos:

$$V_i = R\$ 177.000,00 \text{ abril/2024}$$

(Cento e setenta e sete mil reais)

V.4 – Valor dos Direitos do Executado sobre o imóvel

Para se chegar ao “Valor dos Direitos do Executado sobre o Imóvel” foi considerado o saldo devedor informado às fls. 210 dos Autos, atualizado até 24/05/2023 no valor de R\$ 111.017,42.

Desta forma, o valor dos Direitos do Executado sobre a unidade autônoma avaliando será dado através da seguinte fórmula:

$$V_{dei} = (V_i - S_d)$$

Onde:

V_i : valor do imóvel = R\$ 177.000,00

S_d : saldo devedor = R\$ 111.017,42

$$V_{dei} = 177000,00 - 111017,42$$

$$V_{dei} = R\$ 65.982,58$$



V_{dei} = R\$ 65.982,58 abril/2024

(sessenta e cinco mil e novecentos e oitenta e dois reais e cinquenta e oito centavos)



VI

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:

$V_i = R\$ 177.000,00$ abril/2024
(Cento e setenta e sete mil reais)

2) O “Valor dos Direitos do Executado sobre o Imóvel” sobre o imóvel avaliando, importa em:

$V_i = R\$ 65.982,58$ abril/2024
(sessenta e cinco mil e novecentos e oitenta e dois reais e cinquenta e oito centavos)

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 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,



Perícias e Avaliações Imobiliárias

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).



VIII

Encerramento

Permanecendo à disposição de Vossa Excelência para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 36 (trinta e seis) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Pesquisa e Memória de Cálculos.

Anexo II: Documentos sobre o Imóvel obtidos no processo.

São Paulo, 03 de junho de 2024.

ENGº Diego Nunes Pinheiro

Perito Judicial

CREA 5070598642



ANEXO I

PESQUISA E MEMÓRIA DE CÁLCULOS



IMÓVEL AVALIANDO

ENDEREÇO: Rua Catiara, nº 267, apartamento 34 da torre 9 do Residencial Chácara Campo Limpo

TELEFONE:

SQL: 169.089.0067-2

ÍNDICE FISCAL: R\$,00

DATA DE EVENTO: 04/2024

TERRENO: ,00 m²

TESTADA: ,00 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5,075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,87664

FATOR DE OFERTA: N/A

ÁREA PRIVATIVA: 38,720 m²



ELEMENTO 02

ENDEREÇO: Rua Catiara, nº 267 4º andar
FONTE: Yara Meneses-2706085378 – **Atendente:** Yara
TELEFONE: (11) 98433-3454
SQL: 169.089 **ÍNDICE FISCAL:** R\$,00
DATA DE EVENTO: 04/2024
TERRENO: ,00 m²
TESTADA: ,00 m
PADRÃO CONSTRUTIVO: 5.075
FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A
FATOR TESTADA: N/A
FATOR PROFUNDIDADE: N/A
FATOR ÁREA: N/A
ÍNDICE FOC: 0,87664 **D-14**
FATOR DE OFERTA: 0.9
ÁREA PRIVATIVA: 39,00 m²
PREÇO: R\$ 195.000,00
VALOR UNITÁRIO: $195000 \times 0,9 = 175500 \div 39 = 4500$
VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 4.500,00



ELEMENTO 03

ENDEREÇO: Rua Catiara, nº 267 3º andar
FONTE: Solange Zago-2696728852 – **Atendente:** Solange
TELEFONE: (11) 4281-0531/94928-1191
SQL: 169.089 **ÍNDICE FISCAL:** R\$,00
DATA DE EVENTO: 04/2024
TERRENO: ,00 m²
TESTADA: ,00 m
PADRÃO CONSTRUTIVO: 5.075
FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A
FATOR TESTADA: N/A
FATOR PROFUNDIDADE: N/A
FATOR ÁREA: N/A
ÍNDICE FOC: 0,87664 **D-14**
FATOR DE OFERTA: 0.9
ÁREA PRIVATIVA: 39,00 m²
PREÇO: R\$ 195.000,00
VALOR UNITÁRIO: $195000 \times 0,9 = 175500 \div 39 = 4500$
VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 4.500,00



ELEMENTO 04

ENDEREÇO: Rua Catiara, nº 267

FONTE: APÊ 11-2707891684

– **Atendente:** Vânia

TELEFONE: (11) 5555-0175

SQL: 169.089

ÍNDICE FISCAL: R\$,00

DATA DE EVENTO: 04/2024

TERRENO: ,00 m²

TESTADA: ,00 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5.075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,87664 **D-14**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 39,00 m²

PREÇO: R\$ 214.000,00

VALOR UNITÁRIO: $214000 \times 0,9 = 192600 \div 39 = 4938,47$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 4.938,47



ELEMENTO 05

ENDEREÇO: Rua Catiara, nº 267

FONTE: Sky Realty-2682704860 – **Atendente:** Fernanda

TELEFONE: (11) 5523-4909/94714-2528

SQL: 169.089

ÍNDICE FISCAL: R\$,00

DATA DE EVENTO: 04/2024

TERRENO: ,00 m²

TESTADA: ,00 m

PADRÃO CONSTRUTIVO: 5.075

FATOR LOCALIZAÇÃO: N/A

FATOR TESTADA: N/A

FATOR PROFUNDIDADE: N/A

FATOR ÁREA: N/A

ÍNDICE FOC: 0,87664 **D-14**

FATOR DE OFERTA: 0.9

ÁREA PRIVATIVA: 39,00 m²

PREÇO: R\$ 196.000,00

VALOR UNITÁRIO: $196000 \times 0,9 = 176400 \div 39 = 4523,08$

VALOR UNITÁRIO/ m²: R\$ 4.523,08



Valor Homogeneização

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

Valor Real/ m ²	Fator Padrão Construtivo	Fator Testada	Fator Profundidade	Fator Obsolescimento e estado de Conservação	Valor Homogeneizado
4384,62	1	N/A	N/A	1	4384,62
4500	1	N/A	N/A	1	4500
4500	1	N/A	N/A	1	4500
4938,47	1	N/A	N/A	1	4938,47
4523,08	1	N/A	N/A	1	4523,08

$$\text{Média} = \frac{4384,62 + 4500 + 4500 + 4938,47 + 4523,08}{5}$$

$$\text{Média} = \text{R\$ } 4.569,234$$

$$\text{Desvio Padrão} = \sqrt{\frac{(-184,614)^2 + (-69,234)^2 + (-69,234)^2 + (369,236)^2 + (-46,154)^2}{5}}$$

$$\text{Desvio Padrão} = 190,86$$

$$\text{Limite Inferior: } 4569,234 \times 0,7 = 3198,4638$$

$$\text{Limite Superior: } 4569,234 \times 1,3 = 5940,0042$$

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

CALCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

$$\text{Xmax} = 4569,234 + 1,5332 \times (190,86) = 4715,55$$

(√4)



Perícias e Avaliações Imobiliárias

$$\mathbf{X_{min}} = 4569,234 - 1,5332 \times \underline{(190,86)} = 4422,93$$

(v4)

$$\mathbf{(X_{max} - X_{min}) \div Média} = (4715,55 - 4422,93) \div 4569,234 = 6,41\%$$

Elementos 1, 2, 3, 4 e 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) $4384,62 \div 4384,62 = 1$
- 2) $4500 \div 4500 = 1$
- 3) $4500 \div 4500 = 1$
- 4) $4938,47 \div 4938,47 = 1$
- 5) $4523,08 \div 4523,08 = 1$

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



Perícias e Avaliações Imobiliárias

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.

Grau de Precisão

$$(X_{\max} - X_{\min}) \div \text{Média} = (4715,55 - 4422,93) \div 4569,234 = 6,41\%$$

$$\underline{6,41\% < 30\%}$$



ANEXO II

DOCUMENTOS SOBRE O IMÓVEL

OBTIDOS NO PROCESSO



11RI 02094984
0001

Etiqueta Arisp
S23020064642D

fls. 141

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matrícula** do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

11º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CNS Nº 11.117-9

matrícula

416.328

ficha

01

São Paulo, **12** de março de 2015.

IMÓVEL:- APARTAMENTO nº 34, localizado no 3º pavimento da **TORRE 9**, integrante do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL CHÁCARA CAMPO LIMPO**", na Rua Catiara, nº 267, e Ruas Clarimundo Gonçalves, Luiz Bianconi, Paulo Gomiero, Dr. Anastácio do Bonsucesso e Viela Um, no Bairro de Campo Limpo, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa de 38,720m² e a área comum de 44,824m², perfazendo a área total de 83,544m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,003333 no terreno de demais coisas comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 903 na Matrícula nº 378.906 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE:- 169.089.0067-2 em área maior.

PROPRIETÁRIO:- BRUNO TEIXEIRA MARQUES, RG nº 343010781-SSP/SP, CPF/MF nº 393.301.778-59, brasileiro, solteiro, maior, contador, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Pascoal Melantonio, nº 329, ap. 23 B, Vila Inglesa.

REGISTROS ANTERIORES:- Registro nº 135, feito em 11/03/2014, e Registro nº 1077, feito nesta data, ambos na Matrícula nº 378.906 deste Serviço Registral.

*Este ato foi verificado, conferido e assinado digitalmente por
CELSO APARECIDO LEITE BARROSO:11331405807
Hash: D90EBEB64FD77BEEFDB385C835D04775
(Matricula em Serviços Online - www.11ri.com.br)*

Av.1/416.328:- REFERÊNCIA (Prenotação nº 1.106.015 - 20/02/2015)

Conforme o registro nº 136, feito em 11/03/2014, na Matrícula nº 378.906 deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 20 de fevereiro de 2014, com força de escritura pública, nos termos e forma das Leis 4.380/64 e 9.514/97, âmbito do Programa Nacional de Habitação Popular integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida, na forma da Lei 11.977/2009, **BRUNO TEIXEIRA MARQUES**, solteiro, já qualificado, alienou fiduciariamente o imóvel, em garantia, a favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília - DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, tendo como interveniente construtora a **CONSTRUTORA TENDA S/A**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 71.476.527/0001-35, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 12495, 10º pavimento, Brooklin Paulista, e ainda, como incorporadora/spe/afiadora a **FIT 40 SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 09.541.902/0001-00, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 18º pavimento, Pinheiros, pelo valor de R\$128.480,00, pagável por meio de 360 prestações mensais e sucessivas, com juros contratuais anuais à taxa nominal de 6,6600% e efetiva de 6,8671%, vencendo-se a primeira no mês subsequente, no mesmo dia correspondente ao do contrato, sendo as prestações e o saldo devedor reajustáveis na forma do título. A garantia fidejussória prevalecerá somente durante a fase de construção e até que sejam entregues e recebidas às unidades residenciais vinculadas ao empreendimento,