
**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORUM REGIONAL DA LAPA DA COMARCA DA CAPITAL - SÃO PAULO**

Processo nº: **1014203-11.2018.8.26.0004**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
Exequente: **Condomínio Edifício Parque Residencial Santa Mônica**
Executados: **Benedito Roberto de Souza Lima e outra**

HENRIQUE BIGHELLINI MACHADO GONÇALVES MARTINS, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. RESUMO	3
2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1. Dos autos.....	4
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.....	5
3.1. Localização.....	5
3.2. Mapa Fiscal.....	6
3.3. Zoneamento.....	6
3.4. Melhoramentos da Região	7
3.5. Ocupação.....	7
4. VISTORIA DO IMÓVEL.....	8
4.1. Condomínio.....	8
4.2. Unidade Autônoma.....	8
4.2.1. Acabamentos internos	8
4.2.2. Áreas.....	9
4.2.3. Padrão Construtivo.....	9
4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência.....	10
5. AVALIAÇÃO	11
5.1. Metodologia.....	11
5.2. Pesquisa de Mercado.....	11
5.3. Resultados	13
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	14
7. CONCLUSÕES.....	15
8. RESPOSTAS AOS QUESITOS	16
9. ENCERRAMENTO.....	17
10. ANEXO I – Documentação Fotográfica	18
11. ANEXO II – Fotos da Pesquisa de Mercado.....	25
12. ANEXO III – Memória de Cálculos	30

1. RESUMO

<p>Imóvel avaliando:</p> <p><i>Av. Santa Mônica, nº 593, ap 33 bloco 04, integrante do Condomínio Parque Residencial Santa Mônica – Santa Mônica – São Paulo/SP</i></p>
<p>Data da avaliação: Março/2021</p>
<p>Matrículas: 84.699 (16º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo)</p>
<p>Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado</p>
<p>Tratamento de dados: Tratamento por Fatores</p>
<p>Valor do Imóvel:</p> <p style="text-align: center;">R\$ 175.000,00</p> <p style="text-align: center;"><i>(cento e setenta e cinco mil reais)</i></p>

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” da unidade autônoma Apartamento nº 33, situado no 3º andar do bloco 04 do Condomínio Parque Residencial Santa Mônica, localizado na Av. Santa Mônica, 593, bairro Santa Mônica, município de São Paulo/SP, de matrícula nº84.699 do 16º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

“...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”.

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de ação de COBRANÇA DE DESPESAS CONDOMINIAIS ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PARQUE RESIDENCIAL SANTA MÔNICA, em face de BENEDITO ROBERTO DE SOUZA LIMA E OUTRA, por meio da qual pretende o AUTOR o recebimento do crédito. Este perito foi nomeado para avaliação do bem.

3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Av. Santa Mônica, nº 593.

Distante cerca de 16 km do centro da cidade, o local fica próximo do importante corredor viário a Rodovia dos Bandeirantes.

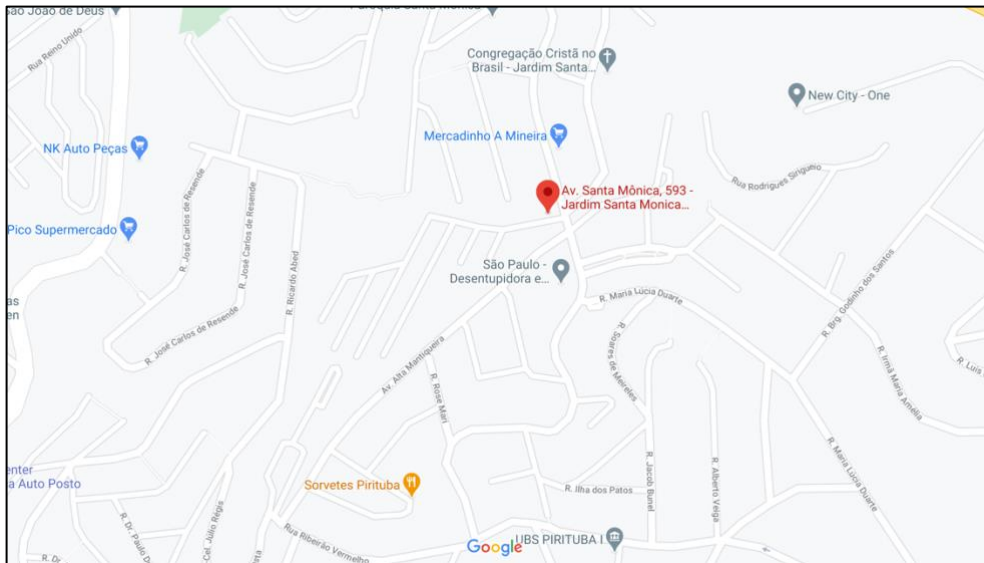


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)



Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA F 084 do SETOR 124 e possui, portanto, índice fiscal de R\$444,00.

ÍNDICE FISCAL = R\$444,00 para 2021

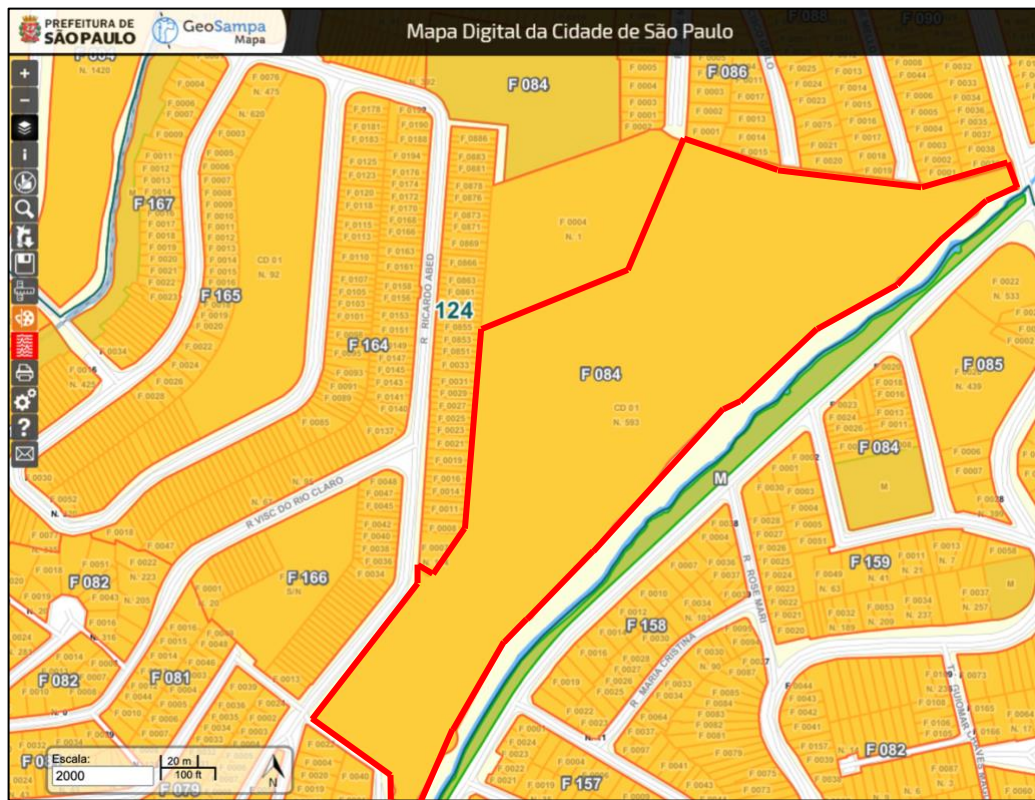


Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZM, Zona Mista**.

Segundo o texto da Lei, temos:

“Zonas Mistas são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e

demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação...”

3.4. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

3.5. Ocupação

O imóvel atualmente se encontra DESOCUPADO.

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 21/01/21 às 11:00, compareceram:

- Engº Henrique B. M. G. Martins – Perito Judicial

4.1. Condomínio

O imóvel avaliando situa-se no Condomínio Parque Residencial Santa Mônica e apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	17 blocos Térreo: Área comum, Garagem e Lazer Térreo e demais andares: Aptos Residenciais
Estrutura	Convencional em Concreto Armado
Fachada	Pintura sobre emboço
Circulação Vertical	escadarias
Piso Externo	Asfalto e concreto
Equipamentos de Lazer	Playground, ginásio de esportes, quadra descoberta, salão de festas, churrasqueira.

4.2. Unidade Autônoma

O apartamento nº33 do bloco 04, e é constituído por: Sala de Estar/Jantar, Cozinha, Área de Serviço, 2 Dormitórios e Banheiro.

4.2.1. Acabamentos internos

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
----------	------	---------	------

Sala Estar / Jantar	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre emboço
Cozinha	Cerâmica	Azulejo	Pintura sobre emboço
Área de Serviço	Cerâmica	Azulejo	Pintura sobre emboço
Dormitórios (x2)	Contrapiso	Pintura	Pintura sobre emboço
Banheiro (x1)	Cerâmica	Azulejo	Pintura sobre emboço

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiro	Bancadas de louça

4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula, as seguintes áreas

Área Útil: 55,61 m²

Área Comum: 7,586m² (já incluída 1 vaga de garagem indeterminada)

Área Total Construída: 63,196m²

Fração Ideal: 1,895%

1 vagas de garagem

4.2.3. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: PADRÃO ECONÔMICO

Valor Unitário: 0,800 de R₈N (valor médio do intervalo)

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Econômico: Edifícios com dois ou mais pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e sem preocupação com o projeto arquitetônico, seja na fachada ou de funcionalidade. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, sem portaria e normalmente sem espaço para estacionamento, podendo, o térreo, apresentar destinações diversas, tais como pequenos salões comerciais, oficinas e lojas. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada, normalmente sem dependências para empregada...”

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Necessitando de reparos de simples a importantes: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão de impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.”

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o ‘Método comparativo direto de dados de mercado’, seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9) (R\$)	Valor/m ² (R\$/m ²)	Área Privativa	Ind.Fiscal	Quartos	Banheiros	Vagas	Valor do Condomínio	CUB depreciado (R\$/m ²)	Padrão	Idade real	Contato	Tel
1	Av. Santa Mônica, 593	265.000,00	238.500,00	4.770,00	50	444	2	1	1	R\$ 300,00	1.059,67	1,020	30	Escodelar Imobiliária	2476-1887
2	Av. Santa Mônica, 593	220.000,00	198.000,00	3.960,00	50	444	2	1	1	R\$ 300,00	979,26	1,020	30	Nosso Teto	3904-0816
3	Av. Santa Mônica, 593	199.999,00	179.999,10	3.272,71	55	444	2	1	1	R\$ 300,00	912,05	0,950	30	Mediz Imóveis	3902-7180
4	Av. Santa Mônica, 593	250.000,00	225.000,00	4.017,86	56	444	2	2	1	R\$ 300,00	1.059,67	1,020	30	Hidaka Imóveis	98997-1102
5	Av. Santa Mônica, 593	240.000,00	216.000,00	3.600,00	60	444	2	1	1	R\$ 300,00	1.059,67	1,020	30	Loft	4118-5638
PERIC	Av. Santa Mônica, 593, ap 33 bloco 04	?	?	?	55,61	444	2	1	1	R\$ 300,00	799,07	0,950	30		

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda

5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

5.3.1. Valor de Venda

A referida pesquisa abrangeu 9 elementos comparativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área privativa para venda:

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 3.112,06 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, vd}} \times A$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit, VD}}$: Valor Unitário de Venda [R\$/m²]

A: Área privativa do Imóvel [m²]

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, VD}} \times A$$

$$V_{\text{VD}} = 3.112,06 \times 55,61$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 173.061,73 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 175.000,00 \text{ ref. março 2021}$$

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*.
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;

7. CONCLUSÕES

Imóvel avaliando:

Av. Santa Mônica, nº 593, ap 33 bloco 04, integrante do Condomínio Parque Residencial Santa Mônica – Santa Mônica – São Paulo/SP

Data da avaliação: *Março/2021*

Matrículas: *84.699 (16º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo)*

Metodologia utilizada: *Método Comparativo de Dados do Mercado*

Tratamento de dados: *Tratamento por Fatores*

Valor do Imóvel:

R\$ 175.000,00

(cento e setenta e cinco mil reais)

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

8.1. Quesitos do Autor

Até a data de apresentação deste laudo não foram apresentados quesitos pelo Autor.

8.2. Quesitos da Ré

Até a data de apresentação deste laudo não foram apresentados quesitos pela Ré.

9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 32 (trinta e duas) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 30 de março de 2021.



HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

CREA/SP: 5063062395

10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Fachada



Foto 02 – Cozinha e Área de Serviço no fundo



Foto 03 – Sala



Foto 04 – Sala



Foto 05 – Banheiro



Foto 06 – Banheiro



Foto 07 – Dormitório 01



Foto 08 – Dormitório 02



Foto 09 – Hall do andar

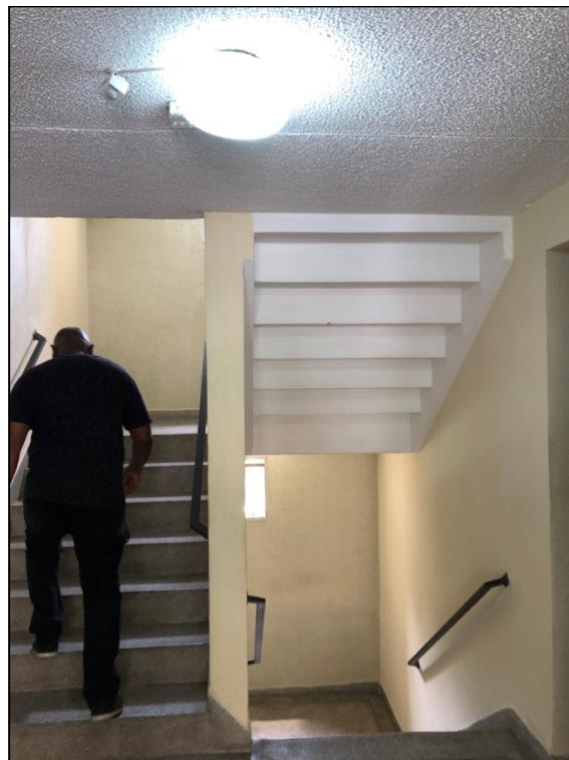


Foto 10 – Escadaria



Foto 11 – Ginásio de esportes



Foto 12 – Churrasqueira



Foto 13 – Playground



Foto 14 – Salão de Festas

11. ANEXO II – Fotos da Pesquisa de Mercado

Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05



12. ANEXO III – Memória de Cálculos

1. Data de referência:

Março de 2021

2. Método Utilizado:

O valor do metro quadrado de área privativa foi determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com o emprego do Tratamento por Fatores, em face da existência de elementos comparativos semelhantes ao avaliando. Os fatores empregados neste trabalho foram estabelecidos e regulamentados na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011.

3. Informações Complementares

Foram utilizadas 4 variáveis (fatores) para o tratamento de dados:

- Área privativa;
- Localização;
- CUB depreciado;
- Condomínio.

“Área privativa”: Análise de quanto a área influencia no valor por m².

“Localização”: Para o fator localização foi utilizado o Índice Fiscal extraídos da Planta Genérica de Valores da Cidade de São Paulo.

“CUB depreciado”: Utilizou-se o estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). O cálculo será explicado abaixo

“Condomínio”: Valor do condomínio por metro quadrado.

Variável CUB depreciado:

Para análise do estado de conservação, obsolescência e padrão construtivo dos imóveis, optou-se por definir uma variável independente que unisse essas três características como uma variável única, de modo a preservar os graus de liberdade necessários à modelagem. A norma NBR 14653-2 admite tal emprego:

“As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.”

Os dados ‘Conservação’, ‘K’, ‘Foc’ e ‘padrão’, foram obtidos através do estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

O R8N vem do CUB, Custo Unitário Básico, que é o principal indicador do setor da construção, calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil em todo o país.

$$\text{CUB depreciado} = \text{‘Foc’} \times \text{‘padrão’} \times \text{‘R8N’}$$

Assim, para cálculo do chamado ‘CUB Depreciado’ utilizou-se a seguinte tabela de dados:

El.	Endereço	CUB depreciado (R\$/m²)	Padrão	Idade real	K	K(A)	Depreciação	Vida útil	Idade Relativa	Conserv.	Foc	R8N
1	Av. Santa Mônica, 593	1.059,67	1,020	30	0,574	0,625	8,09%	60	50%	d	0,66	1575,15
2	Av. Santa Mônica, 593	979,26	1,020	30	0,512	0,625	18,10%	60	50%	e	0,61	1575,15
3	Av. Santa Mônica, 593	912,05	0,950	30	0,512	0,625	18,10%	60	50%	e	0,61	1575,15
4	Av. Santa Mônica, 593	1.059,67	1,020	30	0,574	0,625	8,09%	60	50%	d	0,66	1575,15
5	Av. Santa Mônica, 593	1.059,67	1,020	30	0,574	0,625	8,09%	60	50%	d	0,66	1575,15
PERIC	Av. Santa Mônica, 593, ap 33 bloco 04	799,07	0,950	30	0,418	0,625	33,20%	60	50%	f	0,53	1575,15

Seguem abaixo os resultados:

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395
Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306
São Paulo – SP / CEP 01311-100
Tel. (11) 99954-5841
E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

EXEMPLO - PESQUISA DE VALOR LOCATIVO DE APARTAMENTO - TRATAMENTO POR FATORES - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO [JUSTIFICADA - ANEXO B NBR 14653-2:2011]

Oferta
0,9

ELEMENTO	VENDA	ÁREA ÚTIL	UNITÁRIO	VALIDAÇÃO	FATOR	CONDOMÍNIO	CONDOMÍNIO	FATOR	CUB	FATOR	Índice	FATOR	SOMATÓRIO	SANEADO	UNITÁRIO
Nº	(R\$/mês)	(m²)	(R\$/m²)		ÁREA	(R\$/mês)	(R\$/m²)	CONDOMÍNIO	DEPRECIADO	PADRÃO	Fiscal	IDADE	FATORES	HOMOGENº	SANEADO
					(A)			(C)		(P)		(I)		(R\$/m²)	(R\$/m²)
1	265.000,00	50,00	4.770,00	0,82	1,11	300,00	6,00	0,90	1059,67	0,75	444	1,00	0,77	3.650,95	3.650,95
2	220.000,00	50,00	3.960,00	0,99	1,11	300,00	6,00	0,90	979,26	0,82	444	1,00	0,83	3.276,19	3.276,19
3	199.999,00	55,00	3.272,71	1,20	1,01	300,00	5,45	0,99	912,05	0,88	444	1,00	0,88	2.867,71	2.867,71
4	250.000,00	56,00	4.017,86	0,98	0,99	300,00	5,36	1,01	1059,67	0,75	444	1,00	0,75	3.029,98	3.029,98
5	240.000,00	60,00	3.600,00	1,09	0,93	300,00	5,00	1,08	1059,67	0,75	444	1,00	0,76	2.735,48	2.735,48
Avaliando	?	55,61				300,00	5,39		799,07		444				

Variáveis (4)

Média	3924,11
Desvio	560,13
C. Variação	0,14

Área

Condomínio

CUB depreciado

Índice Fiscal

NBR 14653-2:2011		item 9.2.1	
Tabela 1		Tabela 3	
Fundamentação regressão		Tratamento por Fatores	
Grau I N = 3 (k+1) = 15		Grau I = 3	
Grau II N = 4 (k+1) = 20		Grau II = 5	
Grau III N = 6 (k+1) = 30		Grau III = 12	

NBR 14653-2:2011		item 9.2.2	
Graus de		Tabela 3	
Fundamentação		Grau I	0,40 a 2,50
Intervalos		Grau II	0,50 a 2,00
admissíveis		Grau III	0,80 a 1,25

Média	(x)	3112,06	3112,06
Desvio	(s)	362,49	362,49
C. Variação	s/x	0,12	0,12
Saneamento	30%	4045,68	4045,68
x ± 30%	-30%	2178,44	2178,44

ALUGUEL		
Área	Unitário	Venda
55,61	3112,06	R\$ 173.061,73
Campo de arbítrio A.10.1.1		R\$ 199.020,99
mais ou menos 15%		R\$ 147.102,47

Resultado: R\$ 3.112,06/m²

HENRIQUE BIGHELLINI M.G. MARTINS

Engenheiro Civil – CREA/SP: 5063062395

Perito em Avaliação de Imóveis e Engenharia Civil

Av. Paulista, 807, cj 306

São Paulo – SP / CEP 01311-100

Tel. (11) 99954-5841

E-mail: bmgm.henrique@gmail.com

fls. 234