

EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3.^a VARA CÍVEL, FORO REGIONAL IV LAPA, COMARCA DE SÃO PAULO

Processo n.º 1000778-77.2019.8.26.0004

Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Rodolfo Cesar Mato Amorim, infra-assinado, engenheiro civil e de produção mecânico, perito judicial honrosamente nomeado nos autos da ação supra, requerida por **CONDOMÍNIO MAX HAUS VILA LEOPOLDINA** em face de **DARCI YASHIHARU KUBO E OUTRO**, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para proceder à entrega do

LAUDO PERICIAL

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 10 de junho de 2025



Rodolfo Cesar Mato Amorim
Perito Judicial
Engenheiro Civil
Engenheiro de Produção Mecânico
CREA-SP 0685084457
Associado ao IBAPE

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

RODOLFO CESAR MATO AMORIM
ENGENHEIRO CIVIL E DE PRODUÇÃO MECÂNICO
CREA – SP N.º 0685084457
E-mail. rodolfo@valorjusto.eng.br



Imóvel: Apartamento n.º 112, Bloco E, e direito a uma vaga de garagem no Condomínio MAX HAUS VLE

Localização: Av. Mofarrej, 1.500 – Vila Leopoldina, São Paulo, Estado de São Paulo

Data: 10 de junho de 2025

CONTEÚDO

I Valor do Imóvel	3
II Introdução	3
III Objetivo	3
IV Descrição do Imóvel	3
V Avaliação	9
VI Conclusão	12
VII Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento .	12

Anexos:

- 1) Pesquisa de Valores, Planilhas de Cálculos e Homogeneização
- 2) Planta do Apartamento

I – Valor do Imóvel

Valor total do apartamento e vaga de garagem:

R\$ 647.500,00

Seiscentos quarenta e sete mil, quinhentos reais

II - Introdução

O presente relatório tem por finalidade o atendimento à determinação judicial de estimar o valor justo de mercado do apartamento n.º 112, Bloco “E” e o direito de estacionar um veículo na garagem coletiva, do Condomínio MAXHAUS VLE localizado na Av. Mofarrej, 1.500, Vila Leopoldina, São Paulo, Estado de São Paulo.

III - Objetivo

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO DE MERCADO" do imóvel em questão.

IV – Descrição do Imóvel

IV.1 - Documentação

O imóvel encontra-se matriculado no 10.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, sob o n.º 131.258.

IV.2 – Vila Leopoldina

O bairro possui os melhoramentos públicos a seguir relacionados: energia elétrica pública; redes de água, esgoto, gás encanado, telefonia, internet, tv a cabo; comércio e serviços como correios, bancos, cabeleireiros, papelarias, supermercados, padarias, hospital, pronto-socorro, escolas, universidade etc., pavimentação de ruas e calçadas; guias e sarjetas e coleta de lixo. É servido por trens das linhas 8-Diamante (estações Imperatriz Leopoldina e Domingo de Moraes) e 9-Esmeralda (estação Ceasa) e linhas de ônibus.

Vila Leopoldina é um bairro situado na zona oeste do município de São Paulo, pertencente ao distrito de mesmo nome.

As principais vias do bairro são a Av. Dr. Gastão Vidigal e a Av. Imperatriz Leopoldina. A R. Carlos Weber abriga o quarteirão mais badalado do bairro, com condomínios de apartamentos e lojas. O bairro também é conhecido pelo CEAGESP, pelo Teatro UMC, pela Universidade de Mogi das Cruzes (UMC), pelo Senai e pela escola e ginásio do SESI.

O bairro tem contrastes socioeconômicos. Existem condomínios de classe média e também apresenta favelas e população em situação de rua. (Fonte Wikipédia).

IV.3 – Planta do imóvel

Cópias da planta do apartamento encontram-se no Anexo n.º 2, tendo sido encontradas na Internet.

IV.4 – Vistoria

A vistoria foi realizada em 29 de maio de 2025, conforme agendado em petição juntada aos Autos.

A diligência foi acompanhada pela Sra. Daniela, atual ocupante do imóvel e por funcionários do Condomínio.

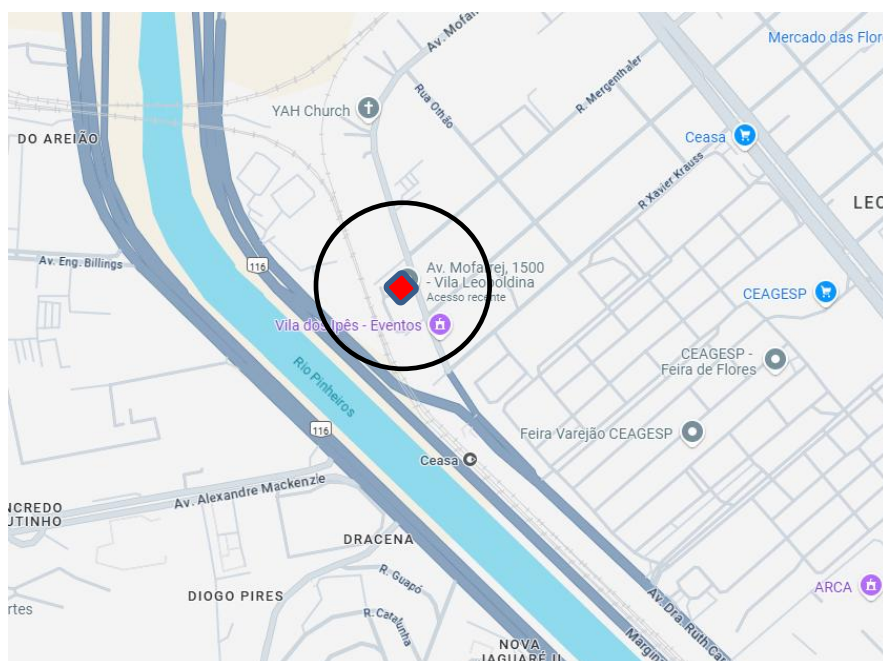
IV.5 – Características gerais do Condomínio

O Condomínio MAXHAUS VLE é composto por 3 torres de apartamentos. Foi construído em 2012.

A torres possuem térreo comum ocupado pela entrada e estacionamento, mezanino com áreas comuns e 26 pavimentos de apartamentos. Não existe subsolo.

Os pavimentos tipo têm 4 unidades por andar. As torres são servidas por 2 elevadores.

O condomínio possui no térreo, guarita para controle de acesso e câmeras do circuito interno de tv, piscina, bicicletário, lavanderia comum, parquinho, sala de ginástica, espaço coworking, loja de conveniência, salão de festas / espaço gourmet.



Mapa de Localização



Vista do Condomínio desde a Rua



Entrada



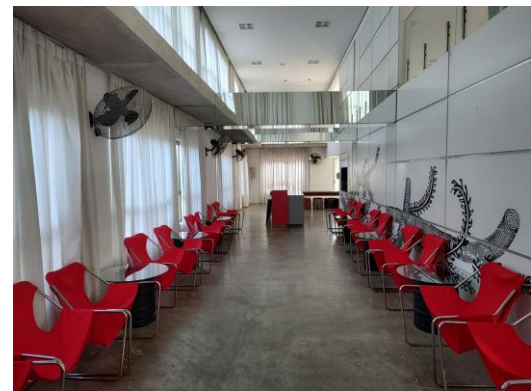
Parquinho



Piscina



Sala de ginástica



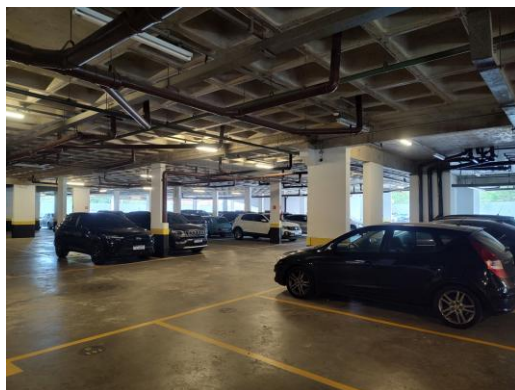
Espaço gourmet e são de festas



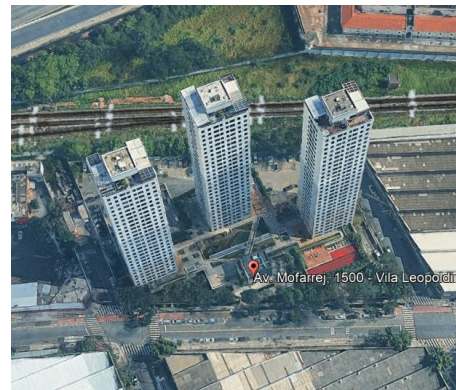
Loja de conveniência



Lavanderia coletiva



Garagem coletiva



Vista aérea (Google)

IV.6 - Descrição do apartamento

Trata-se de um apartamento localizado no 11.º andar da torre E, composto por: sala de jantar / estar, cozinha conjugada / lavanderia, 2 dormitórios e banheiro.

A área privativa do apartamento é de 69,00 m², área comum de 41,17 m² (inclui vaga), área real total 110,17 m².

O apartamento é definido como de padrão construtivo simples, segundo o “Índice de Unidades Padronizadas”, produzido e publicado pelo IBAPE-SP. A conservação da unidade é definida pelo critério de Ross-Heidecke em “C – regular”.

c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
---	---------	------	---

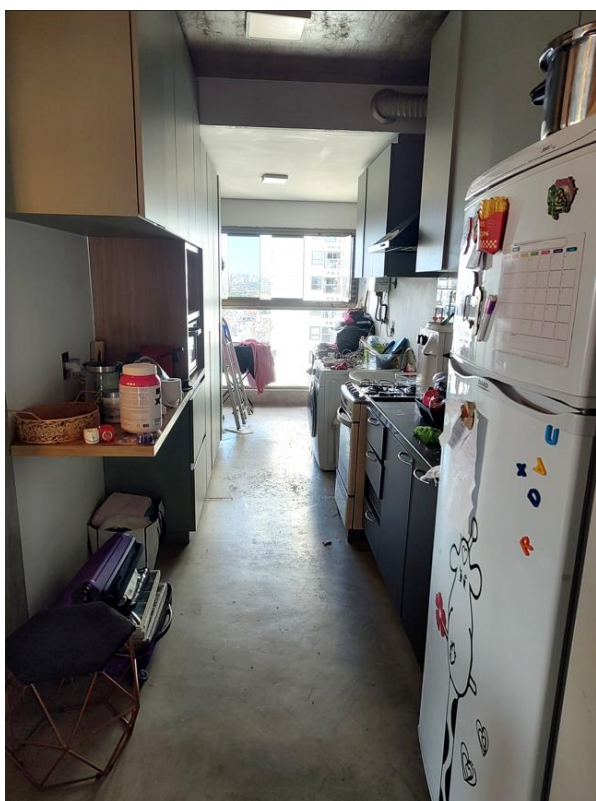
Os acabamentos vistos são:

AMBIENTE	PAREDES	PISO	TETO	PORTAS	CAIXILHOS
Sala de jantar/ estar	Pintura sobre massa fina	Cimento queimado	Massa fina	Madeira	Alumínio
Cozinha / lavanderia	Azulejadas	Cimento queimado	Massa fina	-	Alumínio
Dormitórios	Pintura sobre massa fina	Cimento queimado	Massa fina	Madeira	Alumínio
Banheiro	Azulejadas	Cerâmico	Massa fina	Madeira	Alumínio

IV.7 – Fotografias de apartamento



Sala



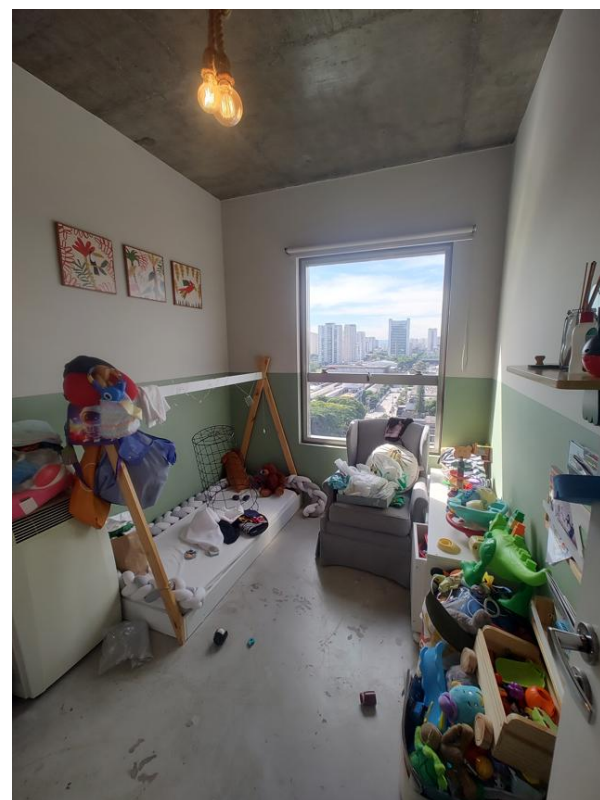
Cozinha e lavanderia



Banheiro



Dormitório



Dormitório

V – Avaliação

V.1 – Critérios e Normas

Os critérios gerais empregados na Engenharia de Avaliações baseiam-se nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Em avaliações judiciais pode ser usada ainda a Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA).

Esta análise foi conduzida pelas diretrizes da Norma da ABNT número NBR 14653 - Avaliação de Bens, parte 1 – Procedimentos Gerais e parte 2 – Imóveis Urbanos. Também seguiu os princípios preconizados na Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.

V.2 – Metodologia Adotada

Segundo a Norma ABNT NBR 14653 - Parte 1: Procedimentos Gerais, item 8.1.1:

“A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.”

Tendo em vista a natureza do imóvel em avaliação, o objetivo do trabalho e o estudo do mercado imobiliário local, entendemos que a melhor metodologia para a aferição do valor de venda do apartamento seja o Método Comparativo Direto, que segundo a “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPESP – 2011”, item 9.2 é aquele que:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços”.

No caso de apartamentos, esta pesquisa é homogeneizada, visando corrigir fatores tais como, diferentes grandezas de áreas, padrão construtivo, estado de conservação e localização. Com o valor unitário médio, determinamos o VALOR DE VENDA do apartamento avaliando, cuja definição adotada é a seguinte.

“O valor mais alto, em termos de dinheiro, que a venda do apartamento alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma negociação justa, na qual as partes procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o valor não seria afetado por estímulos indevidos.”

V.3 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor unitário de venda do apartamento, realizamos pesquisa de mercado no mesmo Condomínio do imóvel avaliando e em empreendimentos similares próximos. Os imóveis em oferta pesquisados encontram-se descritos e analisados no anexo nº 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

a) Redução de oferta: foi feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. O fator oferta adotado é de 7%, conforme apurado junto a corretores.

b) Tratamento por fatores: ajustes dos valores devido a diferenças no padrão construtivo, conservação e obsolescência, e área entre os elementos comparativos e o avaliando.

- A influência do Padrão foi estimada pela Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE, aplicada apenas sobre a fração de 70% do valor do imóvel, cota parte estimada para a construção.

- A influência da Conservação e Obsolescência foi estimada pelo cálculo do FOC (fator de obsolescência e conservação) pela fórmula $Foc = R + K \times (1 - R)$, sendo R (residual de 20%) e K coeficiente de Ross Heidecke, aplicada apenas sobre a fração de 70% do valor do imóvel, cota parte estimada para a construção.

- A influência do local é calculada através da relação entre os Índices Fiscais (IF) atribuídos na Planta Genérica de Valores pela Prefeitura de São Paulo para a rua do elemento comparativo e do imóvel em avaliação, aplicada apenas sobre a fração de 30% do valor do imóvel, cota parte estimada para o terreno.

$$Fator Local = (IFe / IFa)$$

V.4 – Mercado Imobiliário

Última análise publicada pelo CRECI-SP.

No mês de Abril, o CRECISP realizou um estudo com 1.732 imobiliárias de todo o Estado de SP, com o intuito de revelar como estão as vendas e locações de casas e apartamentos residenciais usados em todo o Estado. O levantamento mostrou que, na comparação com março, houve crescimento de 16,20% no volume de vendas e de 7,54% nas locações.

Somados os financiamentos concedidos pela CAIXA (49%) e pelos demais bancos (16,5%) responderam por 65,5% dos negócios realizados em Abril em todo o Estado. Na sequência, vieram as vendas à vista, com 17,4%, os negócios parcelados diretamente pelos proprietários, com 14,5%, e as transações por meio de consórcios, com 2,6%.

A Pesquisa CRECISP registrou que 51% das vendas eram de casas e 49% de apartamentos, de acordo com as imobiliárias consultadas. Os compradores buscaram, preferencialmente, por imóveis na faixa de preço entre R\$ 200 mil e R\$ 300 mil.

Tanto as casas quanto os apartamentos mais vendidos nesse período tinham 2 dormitórios e no que se refere à área útil, ela variou entre 50 m² e 100 m². A maioria dos imóveis negociados (50,8%) estava situada na periferia das cidades consultadas pela Pesquisa.

O presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, comentou os resultados obtidos no período. “Abril registrou um crescimento significativo de 16,20% nas vendas, o que representa uma recuperação considerável após os meses anteriores de quedas. No entanto, ao olhar para o acumulado do ano, ainda estamos com um desempenho negativo de 6,79%, reflexo dos resultados adversos observados no início do ano. Esse crescimento em abril é um sinal positivo de uma possível retomada do mercado de vendas, mas é essencial monitorar se essa tendência se manterá nos próximos meses. No segmento de locação, abril também apresentou um aumento de 7,54%, contribuindo para um acumulado positivo de 23,25% no ano. Isso indica uma demanda crescente por aluguéis, possivelmente impulsionada por mudanças no comportamento do mercado ou preferências dos consumidores.”

V.5 - Valor de venda do imóvel

O valor de venda do apartamento e vaga é dado pela multiplicação do valor médio unitário da pesquisa homogeneizada pela área privativa.

$$V_A = S \times V_u$$

Onde: V_A = Valor do Apartamento
 S = Área privativa do Imóvel = 69,00 m²
 V_u = Valor Unitário = R\$ 9.384,72 / m²

$$V_A = 69,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.384,72 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 647.545,68$$

Em números comerciais:

R\$ 647.500,00

V.6. Especificação da Avaliação

Este trabalho enquadra-se no Grau II de Fundamentação e Grau III de Precisão, segundo as Normas da ABNT e IBAPE/SP vigentes.

VI – Conclusão

Este Perito Judicial conclui que o valor justo de mercado do apartamento totaliza **R\$ 647.500,00** (seiscentos quarenta e sete mil, quinhentos reais), com valores referentes ao mês de junho de 2025.

VII – Pressupostos, Ressalvas, Fatores Limitantes e Encerramento

Considerou-se, como premissa para efeito desta avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, penhores, gravames, usufrutos, passivos ambientais ou outros ônus que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.

Para fins de cálculo, foram utilizadas as áreas documentais.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com o Autores ou Réus da Ação, não tendo nenhum interesse atual ou futuro na propriedade ou bem avaliado nesta análise. A remuneração deste jurisperito não foi condicionada à conclusão de valor contida neste Relatório.

Vai o presente Laudo digitalizado em 17 folhas, todas timbradas, sendo esta datada e assinada, incluindo os anexos n.ºs 1 e 2, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 10 de junho de 2025

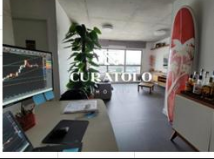


Rodolfo Cesar Mato Amorim
Engenheiro civil - CREA N° 0685084457
Associado ao IBAPE- SP



ANEXO N° 1

**PESQUISA DE VALORES, PLANILHAS DE CÁLCULOS
E HOMOGENEIZAÇÃO**

PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS									
LOCAL		Condomínio Max Haus Vila Leopoldina				DATA BASE:			
N°	DESCRIÇÃO					VALOR PEDIDO (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR DESC. OFERTA	FATOR (R\$)
1	Condomínio Max Haus Vila Leopoldina					700.000,00	0,930	651.000,00	
	Fonte:	Imobiliária S2BROKERS							
	Obs.:	Apartamento tipo. Uma vaga				69 m²			
									
2	Condomínio Max Haus Vila Leopoldina					680.000,00	0,93	632.400,00	
	Fonte:	Zona Oeste Imóvel							
	Obs.:	Apartamento com 2 quartos. Uma vaga				69 m²			
									
3	Condomínio Max Haus Vila Leopoldina					699.000,00	0,93	650.070,00	
	Fonte:	Zona Oeste Imóvel							
	Obs.:	Apartamento com 2 quartos. Uma vaga				69 m²			
									
4	Condomínio Max Haus Vila Leopoldina					665.000,00	0,93	618.450,00	
	Fonte:	Quinto Andar							
	Obs.:	Apartamento com 1 quarto. Uma vaga				69 m²			
									
5	Condomínio Max Haus Vila Leopoldina					795.000,00	0,93	739.350,00	
	Fonte:	RE/MAX Agility							
	Obs.:	Apartamento com 1 quarto. Uma vaga				69 m²			
									
6	Condomínio Max Haus Vila Leopoldina					720.000,00	0,93	669.600,00	
	Fonte:								
	Obs.:	Apartamento com 2 quartos. Uma vaga				69 m²			
									
7	Condomínio Max Haus Vila Leopoldina					868.000,00	0,93	807.240,00	
	Fonte:	Walter Nunes - corretor							
	Obs.:	Apartamento com 2 quartos. Uma vaga				69 m²			
									
8	Condomínio Max Haus Vila Leopoldina					595.000,00	0,93	553.350,00	
	Fonte:	Flórida Imóveis							
	Obs.:	Apartamento com 2 quartos. Uma vaga				69 m²			
									



Homogeneização dos valores										
Elemento	Descrição	Valor Pedido	Fator Fonte	Valor Locação	Área Privativa (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Padrão - FP			
							Padrão	1 / FP	V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)
Avaliando					69,000		3,958	Médio		
1	Condomínio Max Haus Vila Leopoldina	700.000,00	0,93	651.000,00	69,000	9.434,78	3,958	1,0000	0,00	9.434,78
2	Condomínio Max Haus Vila Leopoldina	680.000,00	0,93	632.400,00	69,000	9.165,22	3,958	1,0000	0,00	9.165,22
3	Condomínio Max Haus Vila Leopoldina	699.000,00	0,93	650.070,00	69,000	9.421,30	3,958	1,0000	0,00	9.421,30
4	Condomínio Max Haus Vila Leopoldina	665.000,00	0,93	618.450,00	69,000	8.963,04	3,958	1,0000	0,00	8.963,04
5	Condomínio Max Haus Vila Leopoldina	795.000,00	0,93	739.350,00	69,000	10.715,22	4,354	0,9090	-682,19	10.033,03
6	Condomínio Max Haus Vila Leopoldina	720.000,00	0,93	669.600,00	69,000	9.704,35	4,354	0,9090	-617,83	9.086,51
7	Condomínio Max Haus Vila Leopoldina	868.000,00	0,93	807.240,00	69,000	11.699,13	4,354	0,9090	-744,83	10.954,30
8	Condomínio Max Haus Vila Leopoldina	595.000,00	0,93	553.350,00	69,000	8.019,57	3,958	1,0000	0,00	8.019,57
Média						9.640,33				9.384,72
Desvio Padrão						1.121,20				850,74
CV						11,6%				9,1%

6.569,30	-30%
12.200,13	+30%



ANEXO N° 2

PLANTAS DO APARTAMENTO

Há diversas configurações possíveis para os dormitórios. A unidade avaliada dividiu a sala para ter mais um dormitório.

