



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

PROCESSO: 0024433-47.2008.8.26.0565

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANSÃO DOURADA** em face de **IVAN DE JESUS FIUKA**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO





I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 124 duplex e aos boxes nºs 18 e 19 do Edifício Mansão Dourada, situado na Rua Capeberibe nº 421 – Bairro Barcelona - São Caetano do Sul – SP (Matrículas nºs 17.039, 17.040 e 17.041 do 1º C.R.I de São Caetano do Sul - fls. 489 a 500 dos autos).

Referida avaliação tem como objetivo a determinação dos valores de mercado dos imóveis. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do Ibape/SP o valor de mercado é definido como:

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

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo os imóveis deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados das titularidades, das ocupações e das condições de regularidade das construções.

Os valores dos imóveis serão determinados para o mês de dezembro de 2021.



II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

O Edifício Mansão Dourada, onde situam-se as unidades avaliandas, localiza-se na Rua Capeberibe nº 421 – Bairro Barcelona - São Caetano do Sul – SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aereo foto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.





Este local é classificado como “Z1” – Zona Predominantemente Residencial de Alta Densidade Demográfica - de acordo com as Leis de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo (Zoneamento), como indicado a seguir.



ZONEAMENTO ESTRATÉGICO DE SÃO CAETANO DO SUL
 LEGENDA - ZONAS

- Z-1 (PRED. RES. ALTA DENS. DEM.)
- Z-2 (ESTR. RES. BAIXA DENS. DEM.)
- Z-3 (PRED. RES. MÉDIA/BAIXA DENS. DEM.)
- Z-4 (PRED. RES. BAIXA DENS. DEM.)
- Z-5 (USO MISTO DE MÉDIA DENS. DEM.)
- Z-6 (EXPANSÃO DEMOGRÁFICA)
- Z-7 (PRINCIPAL CENTRO COMERCIAL)
- Z-8 (PREDOMINÂNCIAS INDUSTRIAL E COMERCIAL)
- Z-9 (INSTITUCIONAIS)
- Z-10 (CENTRO EMPR. B. CERÂMICA)
- Z-11 (PRED. RES. MÉDIA/ALTA DENS. DEM.)
- Z-12 (ESPECIAL DE VERTICALIZAÇÃO)
- Z-13 (MISTA P/DESENV. SOCIO-ECON. DE INT. PÚBLICO)
- ZUD (USO DIVERSIFICADO)
- ZUPI (USO PRED. INDUSTRIAL)



II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Os imóveis situam-se no Bairro Barcelona, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio a superior e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular .

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pelas classes média e alta.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situam as unidades avaliadas apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia acompanha a declividade natural da via.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.



II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro-descrito, encontra-se erigido o Edifício Mansão Dourada, o qual é composto por: 2 subsolos, pavimento térreo e 12 pavimentos elevados, contendo 4 apartamentos cada (sendo o último do tipo duplex).

No pavimento térreo, além dos acessos aos edifícios, localizam-se: salão de festas, playground e churrasqueira.

O Condomínio conta com sistema de interfones, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto. Sendo servido por 2 elevadores.

A unidade avalianda é identificada pelo nº 124 e composta por 2 pavimentos: inferior e superior. No pavimento inferior localizam-se: sala de estar/jantar (com terraço), lavabo, 3 dormitórios (sendo uma suíte), banheiro, circulação, cozinha, área de serviço e banheiro de empregada. No pavimento superior situam-se: circulação, sala, lavabo e circulação / jardim.

De acordo com Matrícula nº 17.039 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul (fls. 497 a 500 dos autos), o apartamento nº 124 possui área útil de 234,930m², área comum de 21,019m², a área total construída de 255,0949m².

De acordo com Matrícula nº 17.040 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul (fls. 493 a 496 dos autos), o box nº 18 possui área útil de 13,680m², área comum de 13,646 m², a área total construída de 27,326 m².

De acordo com Matrícula nº 17.041 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul (fls. 489 a 492 dos autos), o box nº 19 possui área útil de 13,680m², área comum de 13,646 m², a área total construída de 27,326 m².



Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

• **Salas, Circulações e Dormitórios;**

- pisos: carpete de madeira;
- forros: laje revestida;
- paredes: látex sobre massa corrida;
- caixilhos: alumínio.

• **Cozinha, Banheiros e Área de Serviço;**

- pisos: cerâmica;
- forros: gesso / laje revestida com moldura;
- paredes: azulejos;
- caixilhos: alumínio.

O edifício em tela aparenta ter sido construído há 20 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Superior, com elevador", do Estudo "Edificações - Valores de Venda".

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.



1 – Vista da Rua Capeberibe





2 – Vista da Rua Capeberibe



[Handwritten signature]



3 – Frente do Edifício



[Handwritten signature]



4 – Frente do Edifício



[Handwritten signature]



5 – Acesso ao Edifício



(Handwritten signature)



6 – Fachada





7 – Hall do térreo





8 – Hall do Pavimento





9 – Acesso ao imóvel em estudo





10 – Pav. Inferior – Sala de estar/jantar



Handwritten signature in blue ink.



11 – Pav. Inferior – Suíte – Dormitório





12 – Pav. Inferior – Suíte – Banheiro





13 – Pav. Inferior – Dormitório





14 – Pav. Inferior – Banheiro





15 – Pav. Inferior – Cozinha





16 – Pav. Inferior – Área de serviço



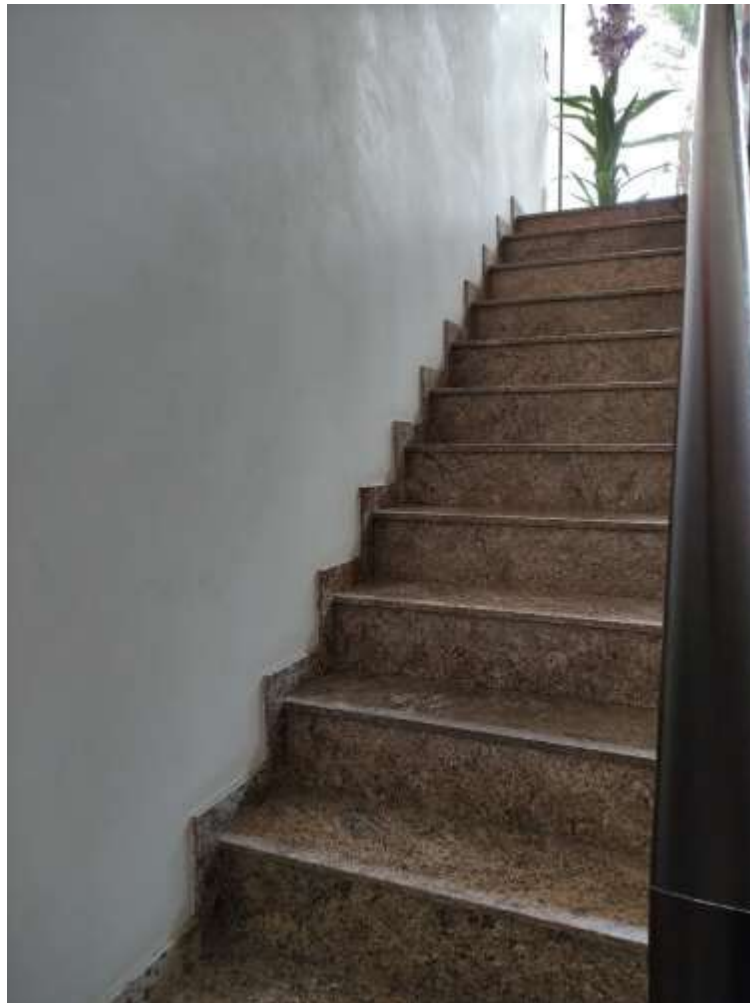


17 – Pav. Inferior – Banheiro de empregada





18 – Acesso ao pavimento superior





19 – Pav. superior – Circulação





20 – Pav. superior – Sala





21 – Pav. superior – Lavabo





22 – Pav. superior – Circulação / jardim



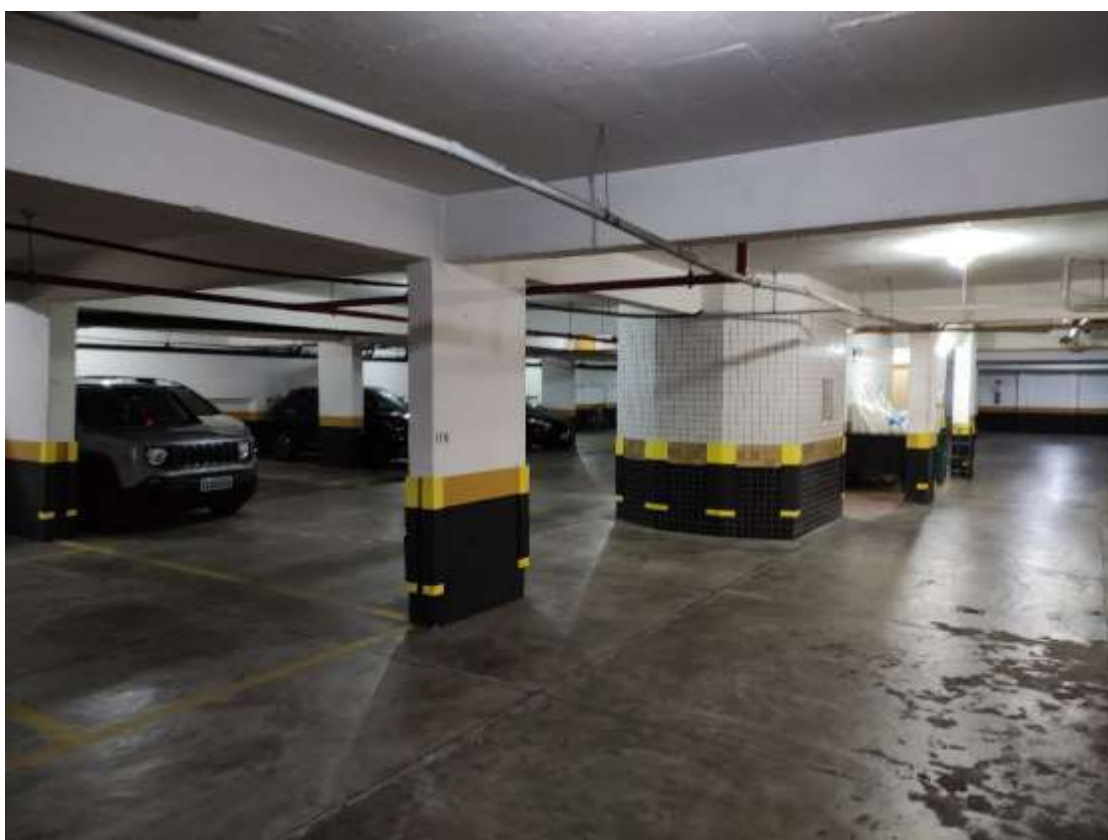


23 – Pav. superior – Circulação / jardim



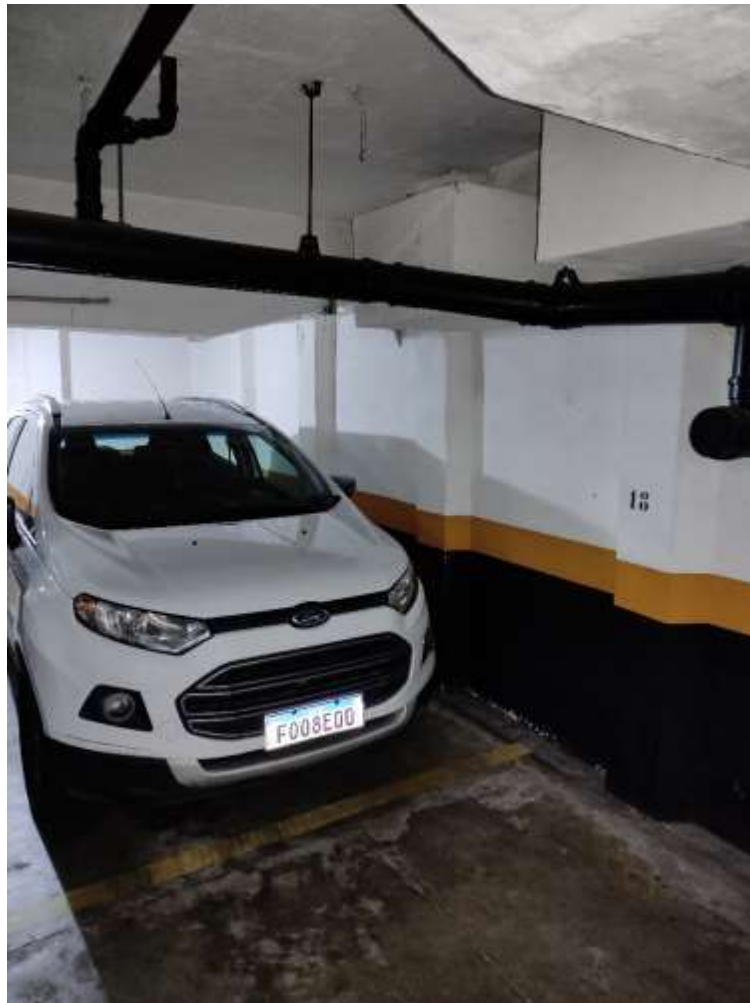


24 – 1º Subsolo





25 – 1º Subsolo – Vaga de garagem





26 – 1º Subsolo – Vaga de garagem





III. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS IMÓVEIS

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, buscando-se alcançar grau I de fundamentação e precisão, como explicitado na norma já referida “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”.



III.2. VALORES DOS IMÓVEIS

Os Valores dos Imóveis serão determinados com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;
- d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos.
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base nos estudos “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.



e) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”.

f) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

g) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua Capeberibe, 421		Área útil (m²): 234,93		Vaga(s): 0
Setor: 5	Quadra: 18	IL: 1,00	Tipo: Apartamento	Dorm.: Superior
Fator Padrão: 2,640	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: C regular		FOC: 0,807



Elemento Comparativo nº 1					
Endereço: Rua Capeberibe, 421			Valor : R\$ 750.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Hoffmann Imóveis (11) 4228-7222			Área útil (m²): 122		Vagas: 2
		Dorm.: 3			
Sector: 5	Quadra: 18	IL: 1,00	Tipo: Apartamento		Padrão: Superior
Fator Padrão: 2,172	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: C regular		FOC: 0,807	

Elemento Comparativo nº 2					
Endereço: Rua Capeberibe, 421			Valor : R\$ 650.000,00		Tipo: transação 1,00
Fonte: no local			Área útil (m²): 122		Vagas: 2
		Dorm.: 3			
Sector: 5	Quadra: 18	IL: 1,00	Tipo: Apartamento		Padrão: Superior
Fator Padrão: 2,172	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: C regular		FOC: 0,807	

Elemento Comparativo nº 3					
Endereço: Rua Conselheiro Lafayette, 964 - cobertura			Valor : R\$ 1.530.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Eliana Imóveis (11) 4221-4888			Área útil (m²): 186		Vagas: 3
		Dorm.: 3			
Sector: 5	Quadra: 0	IL: 1,00	Tipo: Apartamento		Padrão: Superior
Fator Padrão: 2,406	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: C regular		FOC: 0,807	

(Handwritten signature)



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

% Terreno = 0,1 % Construção = 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m ²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m ²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m ²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benef.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m ²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = PadraVal/H	J = %C.x(-1)xF	K = F+J
1	750.000,00	142	5.281,69	0,900	4.753,52	Superior	2,172	1,215	921,82	5.675,34
2	650.000,00	142	4.577,46	1,000	4.577,46	Superior	2,172	1,215	887,67	5.465,14
3	1.530.000,00	216	7.083,33	0,900	6.375,00	Superior	2,406	1,097	558,01	6.933,01

Elemento Comparativo	Fator Foc						Fator Transposição				
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benef.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m ²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m ²)	
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %conx(O-1)xF	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T.x(S-1)xF	U = F+T	
1	20	C	0,807	1,000	0,00	4.753,52	1,00	1,000	0,00	4.753,52	
2	20	C	0,807	1,000	0,00	4.577,46	1,00	1,000	0,00	4.577,46	
3	20	C	0,807	1,000	0,00	6.375,00	1,00	1,000	0,00	6.375,00	

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m ²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	4.753,52	4.753,52	5.675,34	4.753,52	5.675,34	4.753,52	5.675,34	5.675,34
2	4.577,46	4.577,46	5.465,14	4.577,46	5.465,14	4.577,46	5.465,14	5.465,14
3	6.375,00	6.375,00	6.933,01	6.375,00	6.933,01	6.375,00	6.933,01	6.933,01

Média (R\$/m ²)	5.235,33	5.235,33	6.024,50	5.235,33	6.024,50	5.235,33	6.024,50	6.024,50
Desvio Pad.	990,90	990,90	793,79	990,90	793,79	990,90	793,79	793,79
Coef.Varição.	18,93	18,93	13,18	18,93	13,18	18,93	13,18	13,18
Interv.Conf(80%)	1.147,70	1.147,70	919,40	1.147,70	919,40	1.147,70	919,40	919,40
Interv. Inf.	4.087,63	4.087,63	5.105,10	4.087,63	5.105,10	4.087,63	5.105,10	5.105,10
Interv. Sup.	6.383,03	6.383,03	6.943,89	6.383,03	6.943,89	6.383,03	6.943,89	6.943,89
Amplitude	35,96	35,96	26,48	35,96	26,48	35,96	26,48	26,48
Interv. (+30%)	6.805,93	6.805,93	7.831,84	6.805,93	7.831,84	6.805,93	7.831,84	7.831,84
Interv. (-30%)	3.664,73	3.664,73	4.217,15	3.664,73	4.217,15	3.664,73	4.217,15	4.217,15

(Handwritten mark)



Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **FOC e Transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q = \text{R\$ } 6.024,50 / \text{m}^2 \text{ (dezembro/2021)}$$



III.2.1. VALOR DO APARTAMENTO Nº 124 (Duplex)

O valor do apartamento nº 124 (Duplex) será calculado pela seguinte expressão :

$$VI_1 = q \times Ap;$$

onde :

VI_1 = Valor do imóvel

q = Valor unitário = R\$ 6.024,50 / m²

Ap = Área privativa = 234,930 m².

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_1 = R\$ 6.024,50 / m^2 \times 234,930 m^2$$

$VI_1 = R\$ 1.415.335,00$ ou, em números redondos:

$$VI_1 = R\$ 1.415.000,00 \text{ (dezembro/2021)}$$



III.2.2. VALOR DO BOX Nº 18

O valor do box nº 18 será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_2 = q \times Au;$$

onde :

VI_2 = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 6.024,50 / m²

Au = área útil de vaga = 13,680 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_2 = R\$ 6.024,50 / m^2 \times 13,680 m^2$$

$VI_2 = R\$ 82.415,00$ ou, em números redondos:

$$VI_2 = R\$ 82.000,00 \text{ (dezembro/2021)}$$



III.2.3. VALOR DO BOX DUPLO Nº 19

O valor do box nº 19 será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_3 = q \times Au;$$

VI_3 = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 6.024,50 / m²

Au = área útil de vaga = 13,680 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_3 = R\$ 6.024,50 / m^2 \times 13,680 m^2$$

$VI_3 = R\$ 82.415,00$ ou, em números redondos:

$$VI_3 = R\$ 82.000,00 \text{ (dezembro/2021)}$$



IV. RESPOSTAS AOS QUESITOS

IV.1. DO AUTOR (fls. 549 / 551)

1 – Queira o Sr. Perito Judicial descrever o estado atual dos imóveis avaliando (apartamento e boxes de garagem), sua ocupação, conservação e condições de uso.

Resposta: O edifício em tela aparenta ter sido construído há 20 anos e apresenta estado de conservação regular.

2 – Queira o Sr. Perito Judicial esclarecer as condições de localização, topografia, acesso e tipologia comercial da região.

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do presente Laudo.

3 – Queira o Sr. Perito Judicial determinar o tipo e padrão do imóvel avaliando.

Resposta: Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Superior, com elevador", do Estudo "Edificações - Valores de Venda".

4 – Queira o Sr. Perito Judicial indicar o valor de mercado, para fins de venda, dos imóveis objeto da perícia (apartamento e boxes de garagem).

Resposta: Os imóveis foram avaliados em:



- Valor do apartamento nº 124 (Duplex) do Edifício Mansão Dourada, situado na Rua Capeberibe nº 421 – Bairro Barcelona - São Caetano do Sul – SP.

$V_1 = R\$ 1.415.000,00$ (dezembro/2021)

- Valor do box nº 18 do Edifício Mansão Dourada, situado na Rua Capeberibe nº 421 – Bairro Barcelona - São Caetano do Sul – SP.

$V_2 = R\$ 82.000,00$ (dezembro/2021)

- Valor do box nº 19 do Edifício Mansão Dourada, situado na Rua Capeberibe nº 421 – Bairro Barcelona - São Caetano do Sul – SP.

$V_3 = R\$ 82.000,00$ (dezembro/2021)



5 – Qual a metodologia utilizada pelo Perito Judicial para elaboração do Laudo? O método utilizado atende às normas técnicas preconizadas pelo IBAPE- SP.

Resposta: No presente caso foi utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

6 – Queira o Sr. Perito esclarecer se a metodologia empregada para o trabalho técnico procurou atender padrões rigorosos que objetivem definir com maior precisão o valor real de Mercado do imóvel avaliando (apartamento e boxes de garagem).

Resposta: Sim, conforme exposto no corpo do presente Laudo.

7 – Caso o Sr. Perito utilize o Método Comparativo de Dados de Mercado, queira informar quais os fatores adotados e se os mesmos se encontram dentro das características padrão da região. Houve a obtenção de dados comparáveis com características assemelhadas, ou seja, imóvel residencial em condições de mercado para venda.?

Resposta: Como já mencionado, no presente caso foi utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.



8 – Queira o Sr. Perito Judicial tecer comentários sobre as condições atuais de mercado no local, quanto a ofertas e transações de imóveis assemelhados. Em seus comentários complementares, queira esclarecer se o mercado imobiliário local se encontra recessivo, sujeito a ampla negociação ou aquecido elevando os valores acima do mercado convencional.

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do presente Laudo.

9 – Informe o Sr. Perito o valor do imóvel avaliando (apartamento e boxes de garagem) para venda rápida.

Resposta: Como já mencionado, no presente caso foi determinado o valor de mercado do bem avaliando. Estima-se deságio de 15 % para efeito de liquidação forçada.

IV.1. DO RÉU (fls. 562 / 563)

1 – Diga o Sr. Expert a qualidade, tipo e padrão do imóvel?

Resposta: O edifício em tela aparenta ter sido construído há 20 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Superior, com elevador", do Estudo "Edificações - Valores de Venda".



2 – Diga o Sr. Expert sobre eventuais benfeitorias foram realizadas e utilizado materiais que já se encontravam no imóvel?

Resposta: No presente caso foi considerado o estado atual do imóvel, contatado por ocasião da vistoria realizada.

3 – Diga o Sr. Expert se é possível mensurar o valor de mercado do imóvel? E qual seria?

Resposta: Os imóveis foram avaliados em:

- **Valor do apartamento nº 124 (Duplex) do Edifício Mansão Dourada, situado na Rua Capeberibe nº 421 – Bairro Barcelona - São Caetano do Sul – SP.**

$V_1 = R\$ 1.415.000,00$ (dezembro/2021)

- **Valor do box nº 18 do Edifício Mansão Dourada, situado na Rua Capeberibe nº 421 – Bairro Barcelona - São Caetano do Sul – SP.**

$V_2 = R\$ 82.000,00$ (dezembro/2021)



- Valor do box nº 19 do Edifício Mansão Dourada, situado na Rua Capeberibe nº 421 – Bairro Barcelona - São Caetano do Sul – SP.

V₃ = R\$ 82.000,00 (dezembro/2021)

5 – Diga o Sr. Expert sobre as condições dos boxes, esclarecendo se sua forma e tamanho atendem aos critérios estabelecidos em Lei e demais Regulamentos técnicos?

Resposta: As dimensões respeitam os critérios e regulamentos.

6 – Diga o Sr. Expert se é possível mensurar a localização, acesso, tipo da região e topografia do imóvel?

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do presente Laudo.

7 – Diga o Sr. Expert se é possível identificar quantos cômodos possui o referido imóvel?

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do presente Laudo.



8 – Diga o Sr. Expert quanto ao seu método de avaliação para elaboração do laudo, informando quais as normas técnicas seguidas?

Resposta: No presente caso foi utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

9 – Diga o Sr. Expert sobre os fatores utilizados e se estes estão de acordo com as qualidades padrão da região e quais são os dados comparativos utilizados?

Resposta: Vide resposta ao quesito anterior.

10 – Diga o Sr. Expert se o imóvel reúne condições para venda rápida?

Resposta: Como já mencionado, no presente caso foi determinado o valor de mercado do bem avaliando. Estima-se deságio de 15 % para efeito de liquidação forçada.



V. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que os valores, para dezembro/2021, dos imóveis objeto da presente avaliação, desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre os mesmos, são:

- **Valor do apartamento nº 124 (Duplex) do Edifício Mansão Dourada, situado na Rua Capeberibe nº 421 – Bairro Barcelona - São Caetano do Sul – SP.**

$V_1 = \text{R\$ } 1.415.000,00$ (dezembro/2021)

- **Valor do box nº 18 do Edifício Mansão Dourada, situado na Rua Capeberibe nº 421 – Bairro Barcelona - São Caetano do Sul – SP.**

$V_2 = \text{R\$ } 82.000,00$ (dezembro/2021)



- Valor do box nº 19 do Edifício Mansão Dourada, situado na Rua Capeberibe nº 421 – Bairro Barcelona - São Caetano do Sul – SP.

V₃ = R\$ 82.000,00 (dezembro/2021)



VI. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 55 (cinquenta e cinco) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 07 de dezembro de 2021.

Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

PROCESSO: 0024433-47.2008.8.26.0565

RODRIGO SALTON LEITES, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MANSÃO DOURADA** em face de **IVAN DE JESUS FIUKA** tendo entregue seu Laudo vem, mui respeitosamente, requerer o levantamento de seus honorários bem como apresentar o formulário de mandado de levantamento eletrônico.

São Paulo, 07 de dezembro de 2021.



Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil

CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia



FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0024433-47.2008.8.26.0565

Nome do beneficiário do levantamento: Rodrigo Salton Leites

Advogado: Perito Judicial

OAB: - X -

Nº da página do processo onde consta procuração: - X -

Tipo de levantamento: () Parcial
(x) Total

Nº da pág. do proc. onde consta comp. do depósito: 552/553

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 3.430,00

CPF ou CNPJ: 261.638.248-22

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;
(X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;
() III – Crédito em conta para outros bancos;
() IV – Recolher GRU;
() V – Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Rodrigo Salton Leites

Agência: 5943-9 / Conta Corrente: 12.525-3

Observações: telefone 3872-2020

R