

Nathália Dias Martins
Engenheira Civil

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 3ª VARA
CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA COMARCA DA SÃO PAULO.

Autos nº: 1140683-61.2023.8.26.0100

Autor (a): Credit Partners Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados

NATHÁLIA DIAS MARTINS,

Engenheira Civil, CREA Nº 5069932480, nomeada nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DIREITO CIVIL, movida por Credit Partners Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, em face de Walter Sabino e outro, tendo realizado as diligências e averiguações necessárias, vem mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu trabalho consubstanciados na seguinte:

LAUDO

São Paulo, 04 de novembro de 2.024



Nathália Dias Martins
Perita Judicial
Engenheira Civil

ÍNDICE

1.	PRELIMINARES	03
2.	DA NOMEAÇÃO	03
3.	DA VISTORIA	03
4.	NORMAS TÉCNICAS	03
5.	O IMÓVEL	04
	5.1 LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO ENTORNO	04
	5.2 ZONEAMENTO	05
	5.3 DESCRIÇÃO TABULAR DO IMÓVEL	05
	5.4 DESCRIÇÃO DO LOCAL	07
	5.5 O CONDOMÍNIO	08
	5.6 O APARTAMENTO	29
	5.7 A VAGA DE GARAGEM	39
6.	O VALOR DE VENDA DO IMÓVEL	40
	6.1 A METODOLOGIA	40
	6.2 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	40
	6.3 MÉTODO COMPARATIVO CONCLUSO	40
	6.4 O VALOR DA CONSTRUÇÃO	40
	6.5 DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO	41
	6.6 O VALOR DO IMÓVEL	43
	6.7 OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO	44
7.	TABELA DE HOMOGEINIZAÇÃO	48
8.	A HOMOGEINIZAÇÃO	49
9.	A CONCLUSÃO	49
10.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	49
11.	QUESITOS	49
12.	ENCERRAMENTO	52

1. PRELIMINARES

Refere-se ao presente parecer técnico conforme decisão de fls. **fls. 347**, que determina a avaliação do imóvel descrito à **fls. 247/258** nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DIREITO CIVIL, movida por Credit Partners Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados, em fae de Walter Sabino e outro.

Trata-se de um apartamento nº 1806, localizado no 18º pavimento da Torre/Bloco 2, integrante do condomínio denominado UP Life São Paulo, situado na avenida Jaçanã, nº 764, no bairro Jaçanã, 22º Subdistrito, Tucuruvi, com a área privativa real coberta total de 51,16m²., equivalente a uma fração ideal de 0,002431 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito de uso, em caráter permanente de (01) vaga de garagem indeterminada para veículo, localizada no estacionamento do condomínio.

Cadastrada na Municipalidade sob nº 067.061.0016-1 (em maior área).

2. DA NOMEAÇÃO

Nomeada perita judicial no feito à fls. 81, assumiu a signatária o compromisso de bem e fielmente apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue.

3. DA VISTORIA

Conforme contato telefônico com as partes via WhatsApp a vistoria ficou agendada para segunda-feira, dia 21 de outubro de 2.024 às 10h30.

4. NORMAS TÉCNICAS

O desenvolvimento do laudo foi feito embasado nas Normas Técnicas aplicadas conforme a necessidade e constatações na vistoria.

Normas Técnicas:

ABNT NBR 13.752:1996 – Perícias de Engenharia na Construção Civil.

ABNT NBR 14.037:1998 – Manual de Operação, Uso e Manutenção das Edificações – Conteúdo e Recomendações para Elaboração e Apresentação.

ABNT NBR 14.653:2001 – Avaliação de Bens. Parte 01, 02, 03, 04, 05 e 06.

ABNT NBR 16.747:2020 – Inspeção Predial: Diretrizes, Conceitos, Terminologias e Procedimentos.

ABNT NBR 5674: 1999 - Manutenção de Edificações – Procedimentos

ABNT NBR 15.575:2013 – Edificações Habitacionais – Desempenho Parte 01: Requisitos Gerais.

5. O IMÓVEL

De acordo com a matrícula de **fls. 247/258**, trata-se de um apartamento nº 1806, localizado no 18º pavimento da Torre/Bloco 2, integrante do condomínio denominado UP Life São Paulo, situado na avenida Jaçanã, nº 764, no bairro Jaçanã, 22º Subdistrito, Tucuruvi, com a área privativa real coberta total de 51,16m²., equivalente a uma fração ideal de 0,002431 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito de uso, em caráter permanente de (01) vaga de garagem indeterminada para veículo, localizada no estacionamento do condomínio.

Cadastrada na Municipalidade sob nº 067.061.0016-1 (em maior área).

5.1. LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A região onde está inserido o imóvel é o Jaçanã e constitui-se de bairro de fácil acesso e possuidor dos melhoramentos públicos usuais.

A infraestrutura da região é a usual, com diversos serviços públicos. Nas imediações encontramos residências, comércio diversificado e serviços em geral.

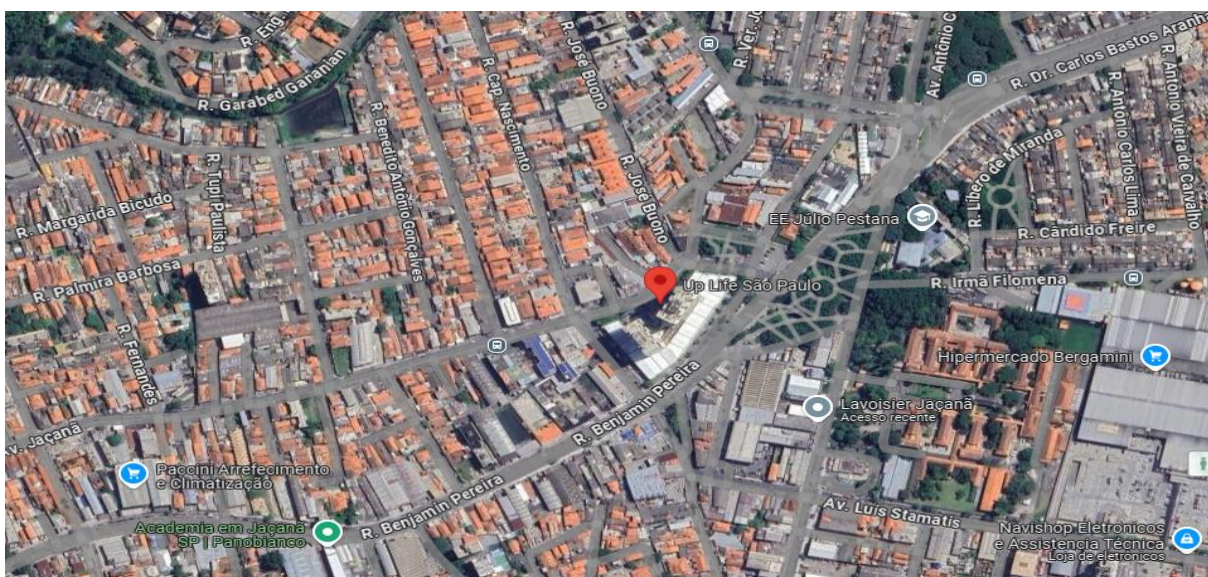


Imagem 01: Fragmento da Google Earth®.

Nathália Dias Martins
Engenheira Civil

PROTOCOLO 1015083-251903// FLA. 001/000



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA (CNM)
111252.2.0251903-03

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Cadastro Nacional de Servências nº. 11.125-2

São Paulo, 24 de Outubro de 2016

MATRÍCULA
251.903

FICHA
001

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/A4RUX-M3PNO-TYKOW-WQLP5>

IMÓVEL: Apartamento nº 1806, localizado no 18º pavimento da Torre/Bloco 2, integrante do condomínio denominado UP Life São Paulo, situado na Avenida Jaçanã, nº 764, no Bairro Jaçanã, 22º Subdistrito, Tucuruvi, com a área privativa real coberta total de 51,16m²; a área de uso comum total de 36,61m², e a área total de 87,77m², equivalente a uma fração ideal de 0,002431 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito de uso, em caráter permanente de uma (01) vaga de garagem indeterminada para veículo, localizada no estacionamento do condomínio.

Cadastrado na Municipalidade sob nº 067.061.0016-1 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: ÁGUA DAS FLORES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 13.441.988/0001-76, com sede na cidade de Belo Horizonte/MG., na Rua dos Otoni, nº 177, no Bairro Santa Efigênia.

TÍTULOS AQUISITIVOS: Registrados sob nºs 05 em 10/11/2011 na matrícula nº 21.139; 05 em 10/11/2011 na matrícula nº 165.936; 05 em 10/11/2011 na matrícula nº 165.937; 07 em 10/11/2011 na matrícula nº 91.090; 06 em 10/11/2011 na matrícula nº 128.805 e 02 em 10/11/2011 na matrícula nº 197.409; (Averbações nºs 06, 06, 06, 08, 07 e 03 de 07/01/2013, das citadas matrículas, respectivamente); (Matrícula nº 216.867 de 07/01/2013); Averbação nº 05 de 24/03/2014 da matrícula nº 216.867); (Matrícula nº 227.361 de 24/03/2014); e, (Averbação nº 93 e Registro nº 94 de 24/10/2016 da referida matrícula nº 227.361), deste Registro.

Continua no Verso

Imagem 03. Fragmento da primeira página da matrícula.

5.4. DESCRIÇÃO DO LOCAL

A avenida Jaçanã, onde se localiza o acesso ao imóvel é asfaltada, provida de guia, sarjeta e calçada em ambos os lados, possui iluminação pública, redes de energia elétrica e de telecomunicações, água tratada e coleta de esgoto.

No nível da rua o condomínio tem salas comerciais que estão locadas.



Imagem 04. A rua onde está inserido o imóvel

5.5. O CONDOMÍNIO

O condomínio é possuidor de piscina, área de churrasqueira, salão de festas, academia, brinquedoteca, sala de jogos, playground, quadra poliesportiva, minimercado, rooftop e estacionamento.

O bloco 02 possui um rooftop com hidromassagem, redário e cadeiras na área externa e uma sala equipada para pilates.

O acesso de pedestres, veículos e delivery são individuais.

O acesso de pedestres se dá por reconhecimento facial na portaria assim como o acesso a todos os ambientes no interior do condomínio.

A entrada e saída de veículos são separadas, de quem olha da rua a entrada é pelo lado esquerdo e a saída pelo lado direito. O acesso é automatizado por reconhecimento de placas.

A área da piscina está no nível 0, acima de três sobrosolos de estacionamento de veículos.



Imagem 05. A condomínio visto da rua.

O entorno da piscina é revestido com pedra natural.

A piscina é revestida com material cerâmico e a escada possui o guarda-corpo em estrutura metálica.

O local é cercado por guarda-corpo em estrutura metálica e na frente com fechamento de vidro.



Imagem 06. A piscina.

A área da churrasqueira tem o piso com revestimento frio e as paredes e teto pintados.

O local possui infraestrutura completa com geladeira, mesas, cadeiras entre outros itens.



Imagem 07. A área da churrasqueira.



Imagem 08. A área da churrasqueira.

O salão de festas tem o piso com revestimento frio, as paredes são pintadas sobre massa corrida e o teto em forro de gesso com sanca pintado sobre massa corrida.

O local possui infraestrutura completa contanto com fogão, geladeira, mesas, cadeiras etc.



Imagem 09. O salão de festas.

Nathália Dias Martins
Engenheira Civil

A academia de ginástica possui infraestrutura completa incluindo equipamentos de ginástica, televisão e ar-condicionado.



Imagem 10. A academia de ginástica.

A brinquedoteca possui itens infantis.

As paredes e teto são pintados sobre massa corrida.



Imagem 11. A brinquedoteca.

A sala de jogos possui equipamentos de entretenimento.
As paredes e teto são pintados sobre massa corrida e há fechamentos de vidro.



Imagem 12. A sala de jogos.

O playground tem revestimento especial no piso e itens infantis comuns.
O local apresenta um bom estado de conservação.



Imagem 13. A brinquedoteca.

A quadra poliesportiva é descoberta com fechamento de alambrado.
O piso é pintado sobre concreto liso.



Imagem 14. A quadra poliesportiva.

O minimercado é da franquia honest market e atende os moradores e colaboradores do condomínio.



Imagem 15. O minimercado.

O estacionamento é composto por três pavimentos e o acesso a todos os pavimentos é feito pelas rampas.

As rampas são demarcadas e tem o sentido de circulação.



Imagem 16. A rampa do estacionamento.

O estacionamento conta com vaga de carga e descarga próximo aos elevadores de cada bloco.

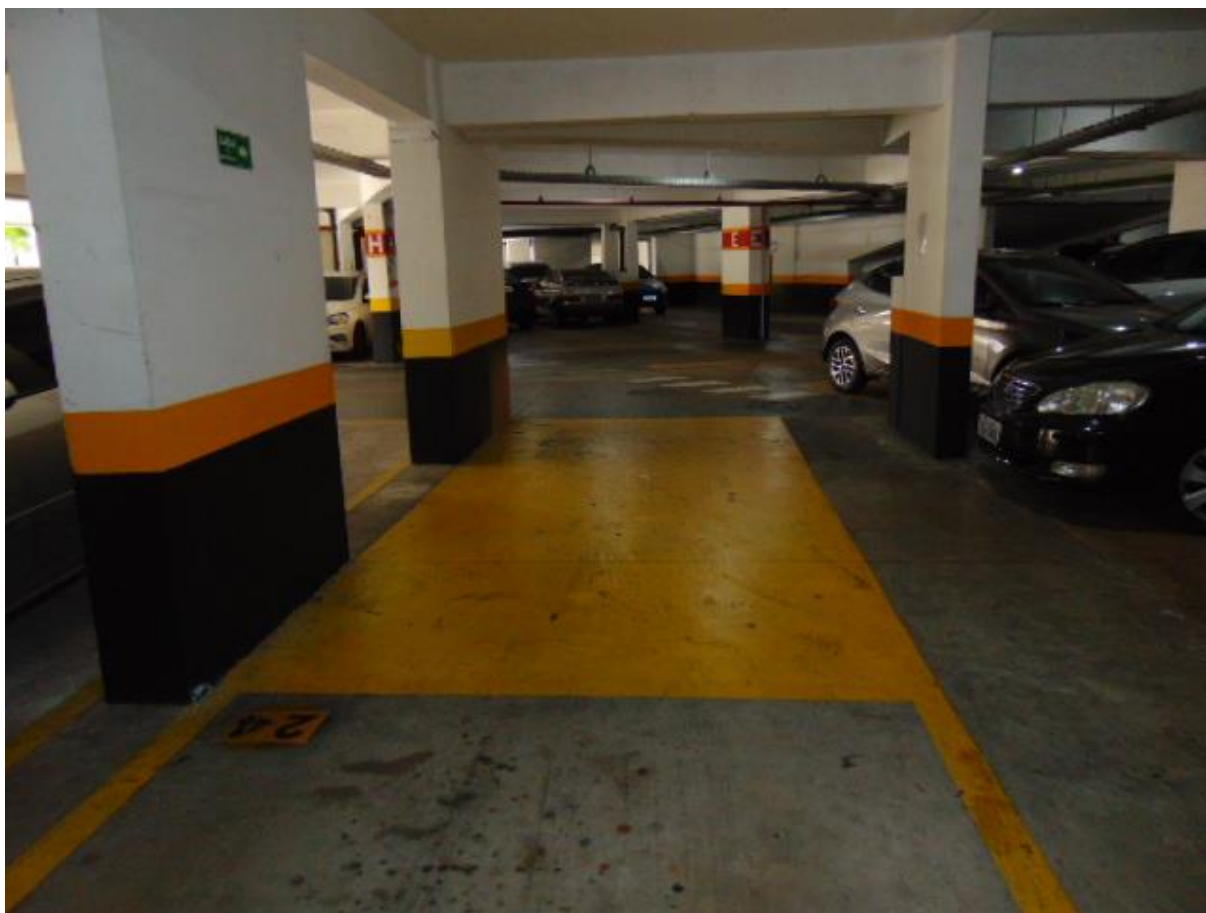


Imagem 17. A vaga de carga e descarga.

O bloco 02 possui um rooftop com hidromassagem, redário e cadeiras na área externa e uma sala equipada para pilates.

A hidromassagem está em bom estado de conservação e funcionamento.



Imagem 18. A hidromassagem.

O redário tem o piso com revestimento frio. No local tem uma rampa com guarda-corpo em estrutura metálica com fechamento de vidro.



Imagem 19. O redário.

A sala de pilates possui infraestrutura completa e está disponível para os condôminos.

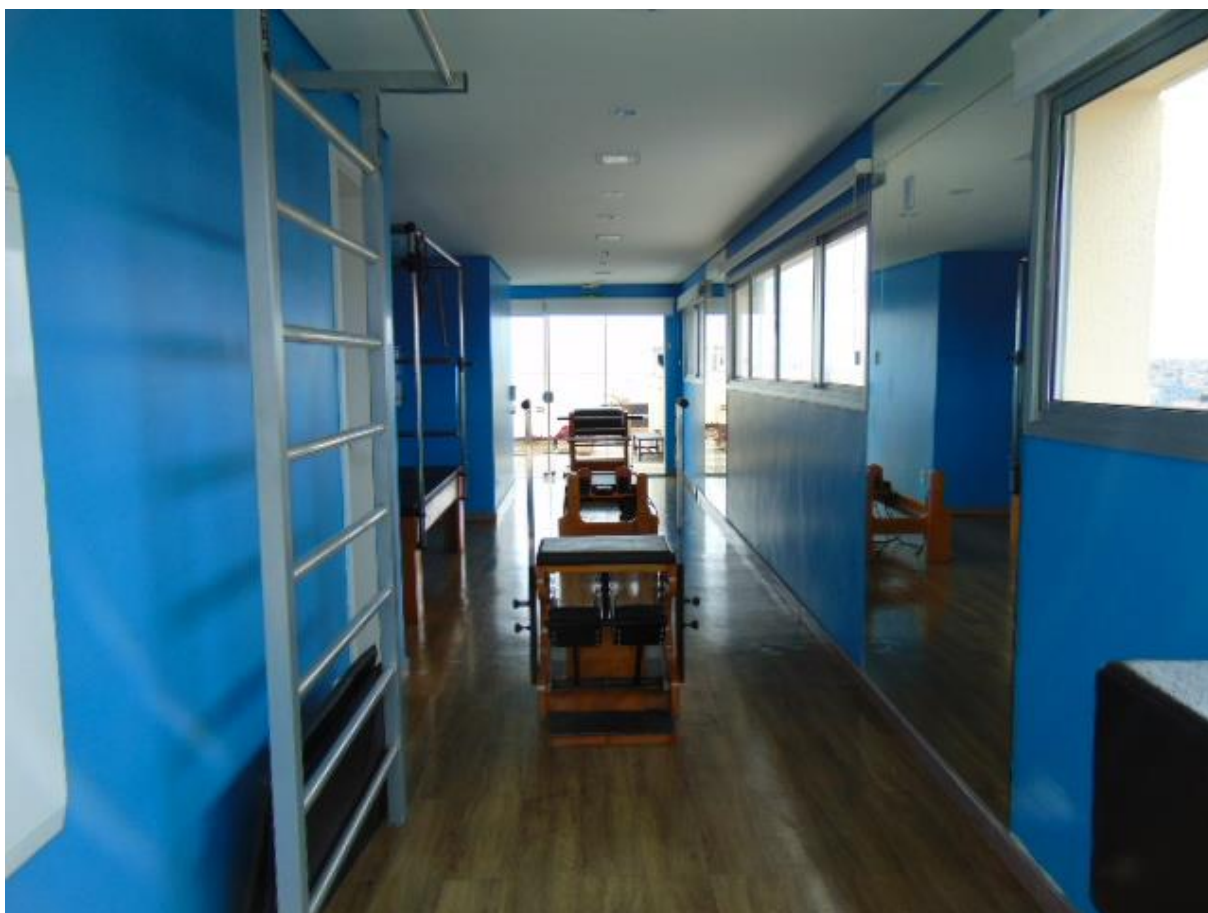


Imagem 20. A sala de pilates.

O acesso de pedestres se dá por reconhecimento facial na portaria assim como o acesso a todos os ambientes no interior do condomínio.

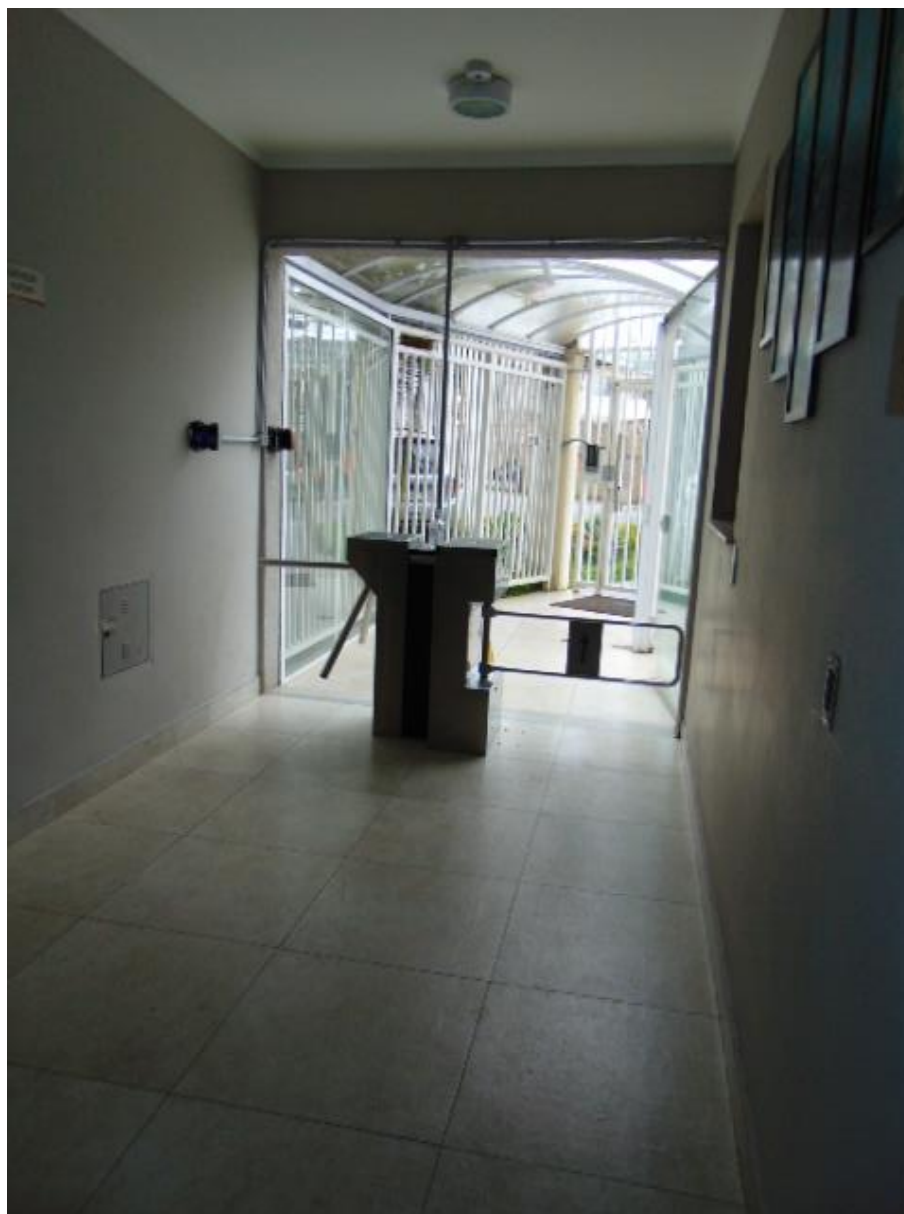


Imagem 21. O acesso de pedestres.

A entrada e saída de veículos são separadas, de quem olha da rua a entrada é pelo lado esquerdo e a saída pelo lado direito. O acesso é automatizado por reconhecimento de placas.

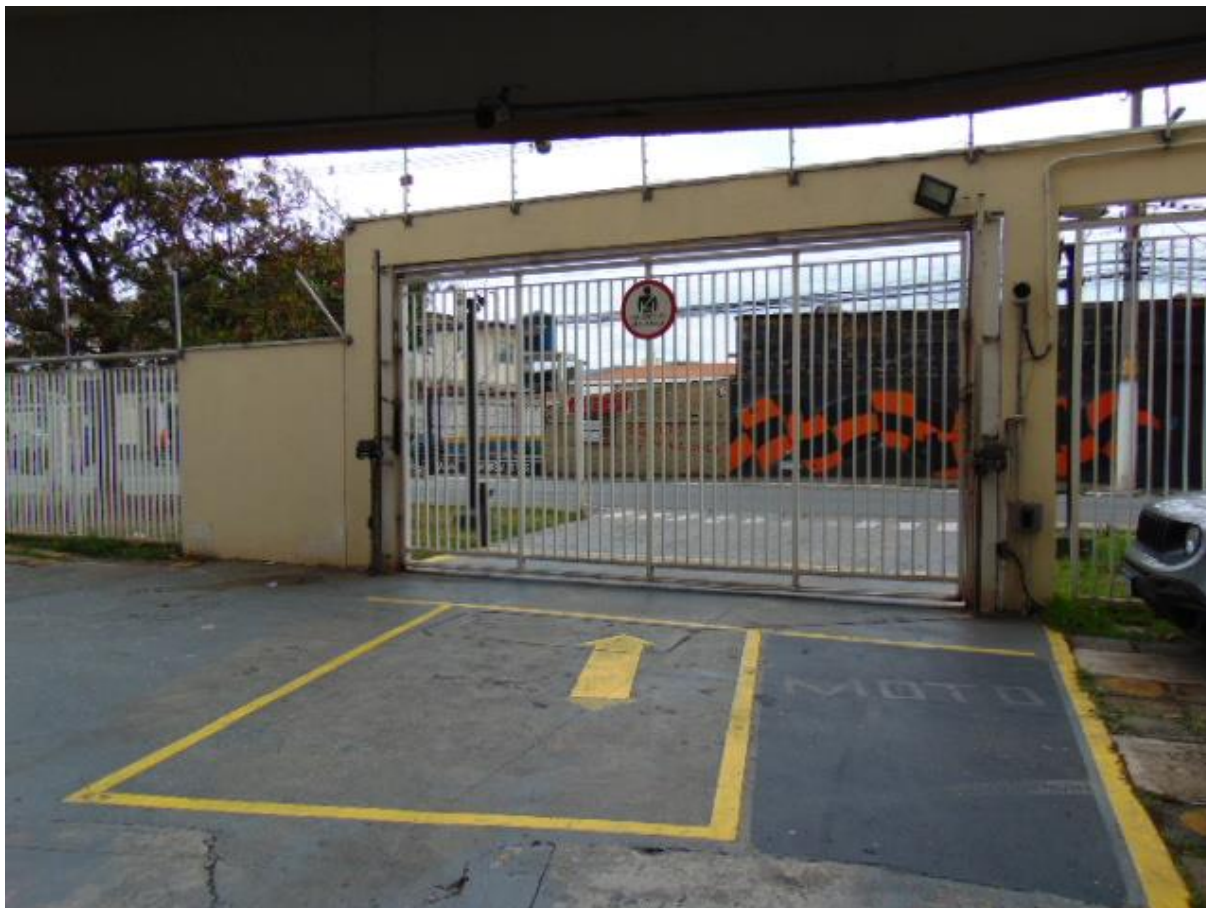


Imagem 22. A saída de veículos do condomínio.

O acesso de veículos possui o mesmo padrão construtivo e arquitetônico da saída de veículos e fica entre a portaria de pedestres e o delivery.

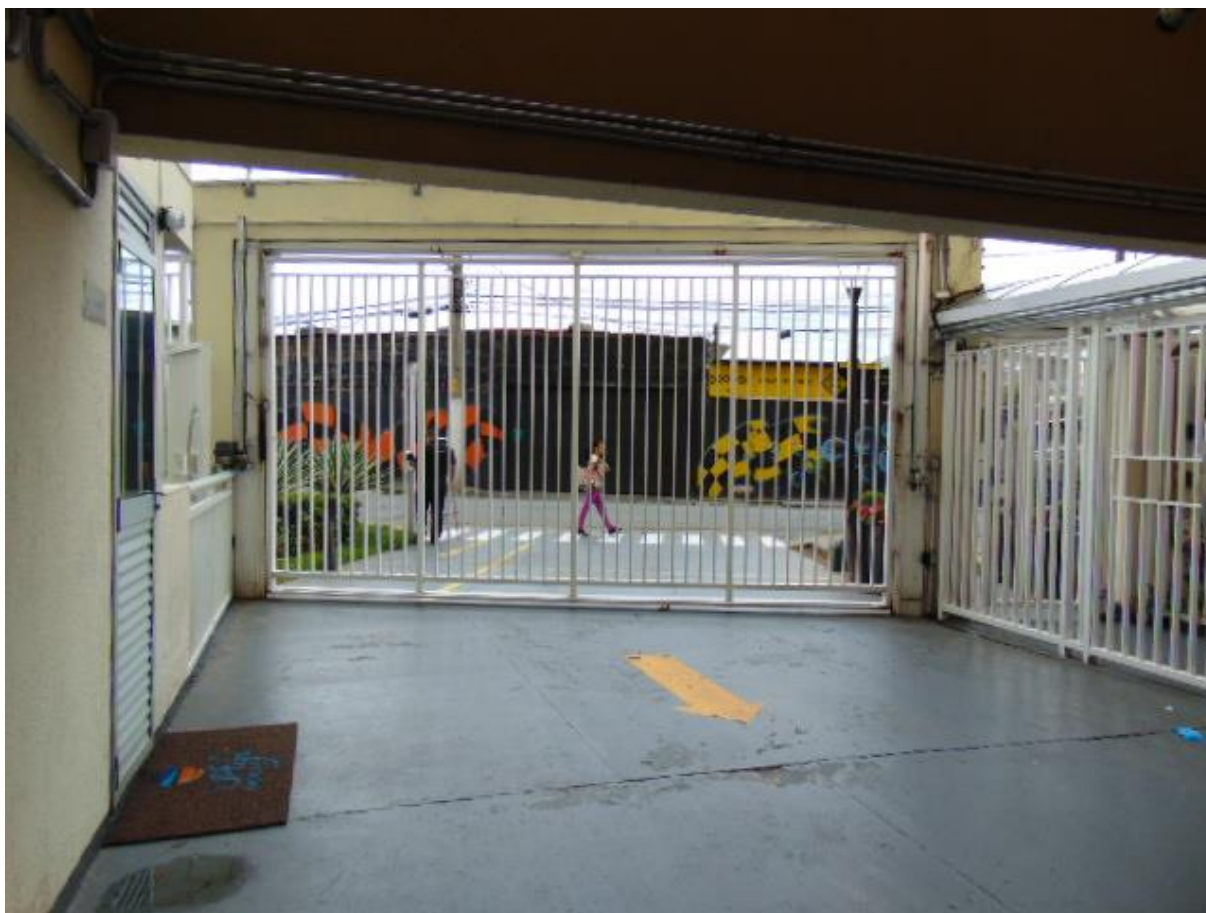


Imagem 23. O acesso de veículos ao condomínio.

O condomínio conta com área de recebendo de delivery.

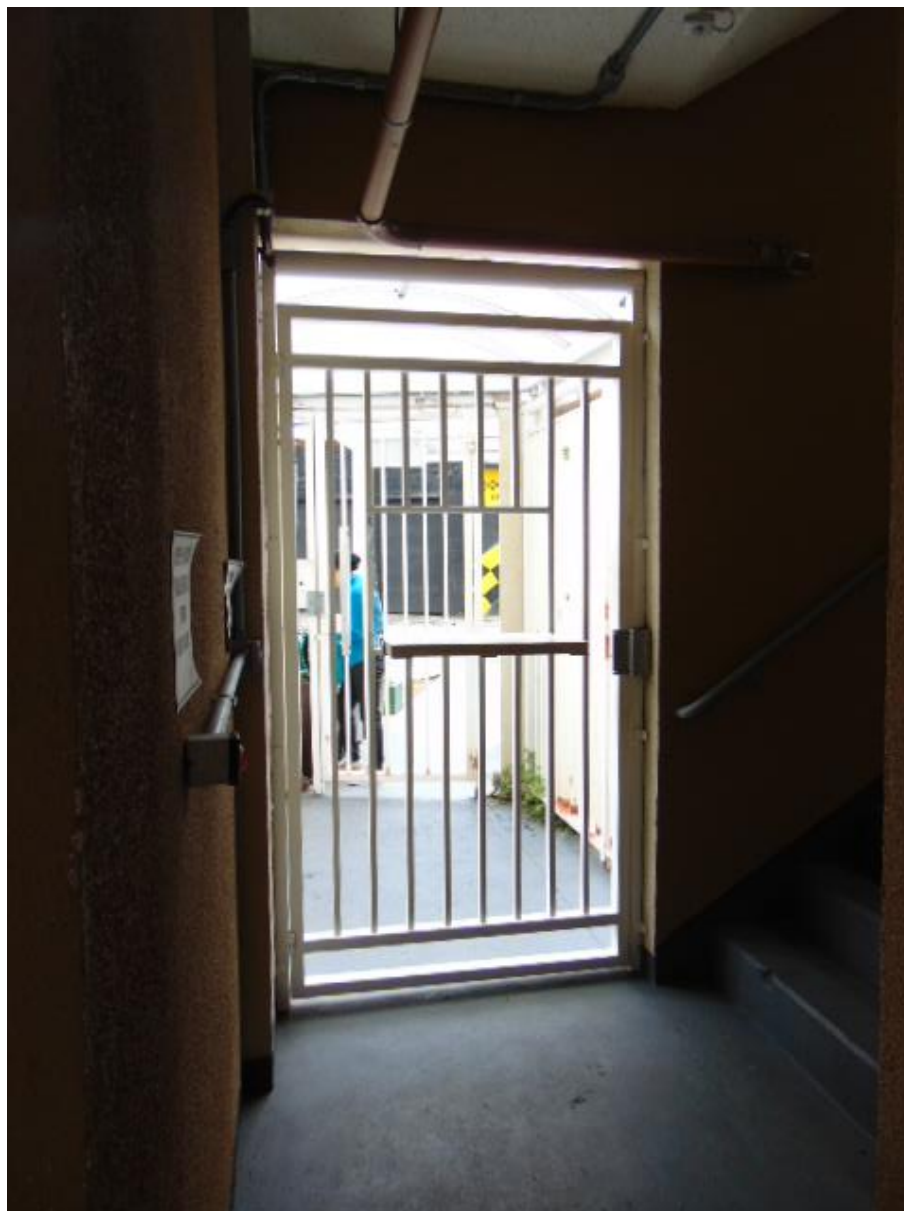


Imagem 24. O acesso do delivery.

O hall de todos os andares possui saída de emergência e contam com extintores, sinalização e iluminação de emergência.



Imagem 25. O hall.

As escadas da saída de emergência está em bom estado de conservação.

O local possui corrimão, sinalização e iluminação de emergência.

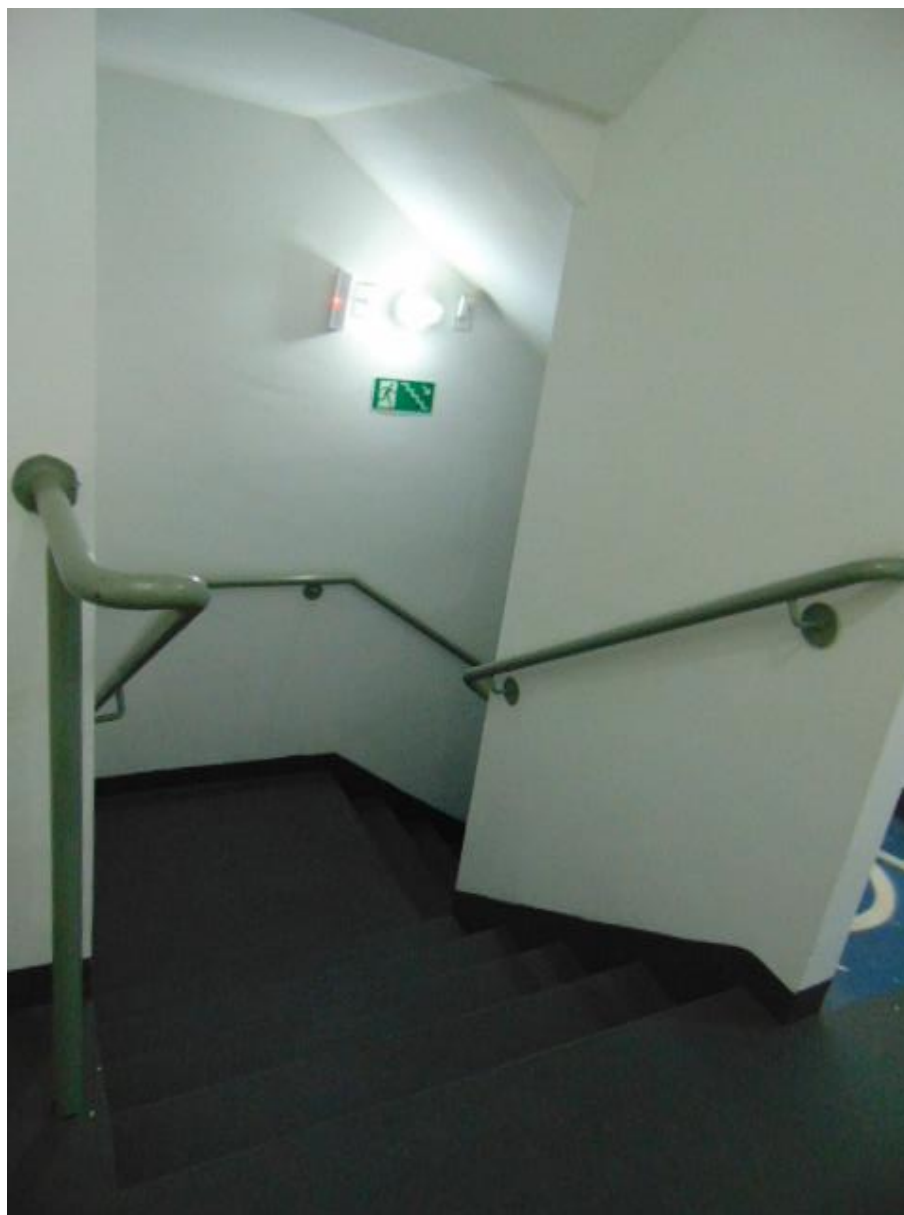


Imagem 26. As escadas da saída de emergência.

5.6. O APARTAMENTO

Trata-se de um apartamento nº 1806, localizado no 18º pavimento da Torre/Bloco 2.



Imagem 27. A planta baixa do tipo 51,16m².

A cozinha tem o piso e paredes com revestimento frio e o teto pintado sobre massa corrida.

As instalações elétricas e hidráulicas estão em bom estado de conservação e funcionam bem.



Imagem 28. A cozinha.

A lavanderia tem o piso e paredes em revestimento frio e o teto pintado sobre massa corrida.

As instalações elétricas e hidráulicas estão em bom estado de conservação e funcionam bem.



Imagem 29. A lavanderia.

A sala de jantar e estar estão no mesmo ambiente.

A sala de jantar tem o piso com revestimento frio e as paredes e teto pintados sobre massa corrida.

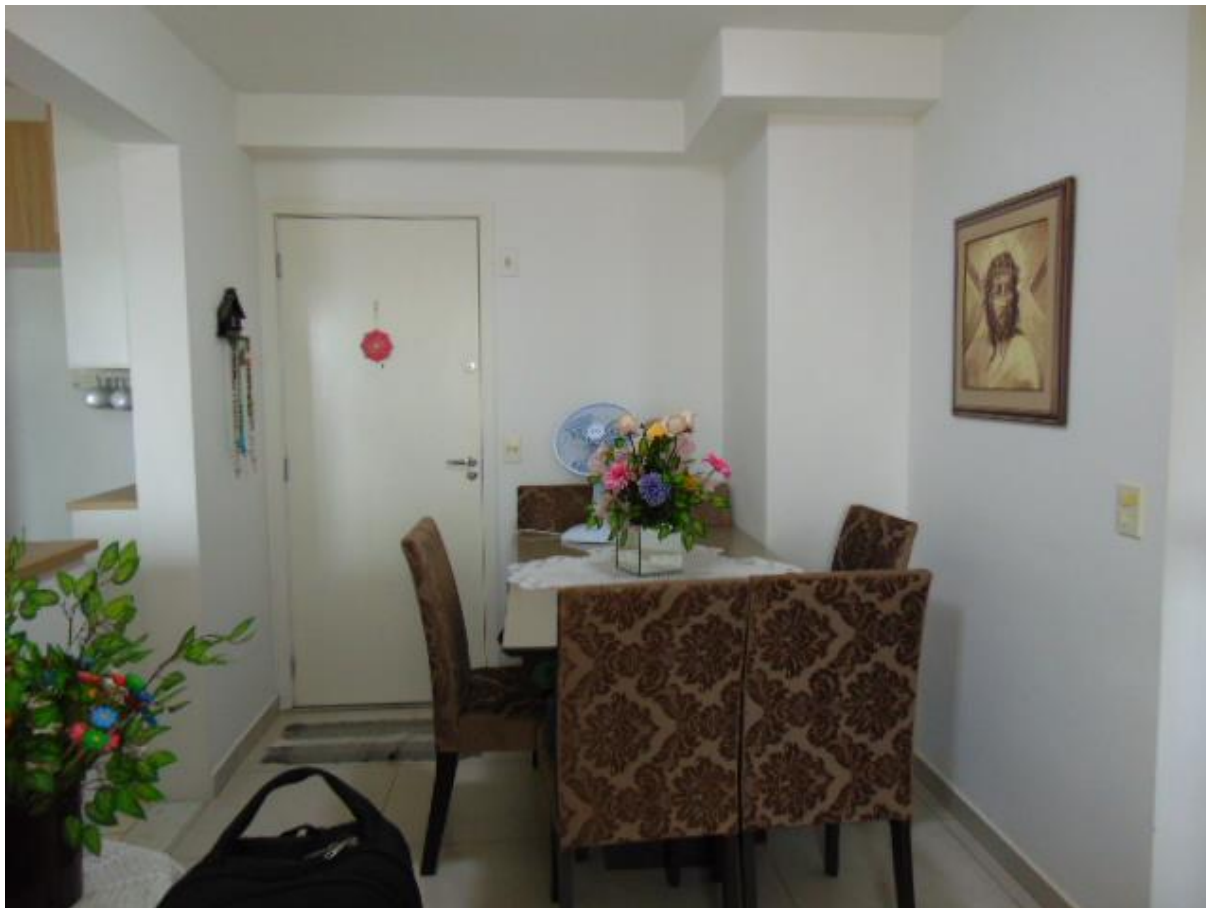


Imagem 30. A sala de jantar.

A sala de estar tem os mesmos acabamentos da sala de estar.



Imagem 31. A sala de estar.

A varanda tem o piso em revestimento frio, o guarda corpo em estrutura metálica e fechamento em rede de proteção.



Imagem 32. A varanda.

O corredor de acesso aos dormitórios e banheiro tem o piso em revestimento frio e as paredes e teto pintados sobre massa corrida.



Imagem 33. O corredor.

O banheiro tem o piso e paredes com revestimento frio e o teto pintado sobre massa corrida.

As instalações elétricas e hidráulicas estão em bom estado de conservação e funcionam.



Imagem 34. O banheiro.

O dormitório 01 tem o piso em revestimento frio e as paredes e teto pintados sobre massa corrida.



Imagem 35. O dormitório 01.

O dormitório 02 também tem o piso em revestimento frio e as paredes e teto pintados sobre massa corrida.



Imagem 36. O dormitório 02.

5.7.A VAGA DE GARAGEM

As vagas de garagem são rotativas, ou seja, não é determinado qual é a vaga das unidades.



Imagem 37. A vaga de garagem.

6. O VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

6.1. A METODOLOGIA

Para a fixação do justo e correto valor do depósito avaliando, o Jurisperito se valerá do MÉTODO COMPARATIVO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS onde foram analisados dados de diversos imóveis negociados e em oferta de venda na região. O comparativo direto é pacificamente aceito como o melhor e mais preciso método de avaliação, no entanto, só é possível quando há quantidades suficientes de elementos de comparativo semelhantes ao avaliando.

6.2. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Para a fixação do justo e correto valor do depósito avaliando, o Jurisperito se valerá do MÉTODO COMPARATIVO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS onde foram analisados

6.3. MÉTODO COMPARATIVO CONCLUSO

Todos os imóveis pesquisados se situam nas proximidades do mesmo setor que está o expropriando.

Todo o rol foi pesquisado conforme os ditames preconizados pelas NORMAS DO IBAPE em vigor, como o fito de se apurar com rigor normal.

Em respeito ao trabalho das imobiliárias e corretores de imóveis que forneceram as informações necessárias ao desenvolvimento do comparativo, apenas os dados básicos dos imóveis e as referências dos informantes serão publicadas. Maiores detalhes sobre os imóveis do comparativo podem ser consultados diretamente com as imobiliárias.

6.4. O VALOR DA CONSTRUÇÃO

Todos os imóveis pesquisados se situam nas proximidades do mesmo setor que está inserido o imóvel.

A fim de padronizar os elementos pesquisados, primeiramente classificaremos o imóvel em questão. De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, o imóvel pode ser classificado como sendo: Casa de Padrão Médio:

1.2.4 – Padrão Médio

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.

Paredes: pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.

Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

6.5. DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

6.5.1 – O critério a seguir especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação, na determinação de seu valor de venda.

6.5.2 – O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO (FOC), para levar em conta a depreciação.

6.5.3 – O fator FOC é determinado pela expressão:

$$\text{FOC} = R + K * (1 - R),$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador à ponderação das observações colhidas em vistoria.

TABELA 2

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	C	d	e	F	g	h
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrada na TABELA 2.

6.5.4 – A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados neste estudo, são:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – Ic - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	MÉDIO	60	20

6.5.5-Obtém-se o coeficiente “K”, na tabela 2, mediante dupla entrada:

- na linha, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – le – e a vida referencial – lr – relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas na QUADRO A.

6.5.6-A idade da edificação na época de sua avaliação – le – é aquela estimativa em razão do obsolescimento da construção avalianda, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

6.5.7-A idade da edificação na época de sua avaliação – le – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação, alerta-se, não deve ser considerado na sua fixação.

6.5.8-O estado de conservação deve ser fixado em razão das construções em vistoria que deverá observar o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; pisos e forros, inclusive seus revestimentos; pesando os seus custos para recuperação total.

6.5.9-O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO A que se segue:

QUADRO A

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

6.6. O VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será obtido pela comparação com imóveis em oferta de venda na região.

Para a composição do laudo foi-se utilizado o grau de fundamentação III.

6.7. OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO**ELEMENTO 01**

Av. Jaçanã, nº 764

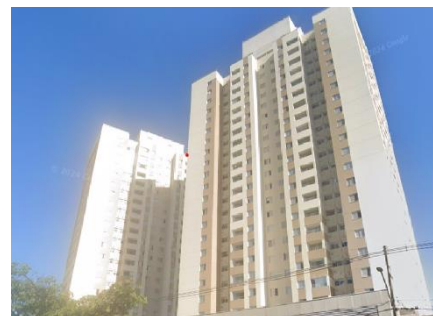
Área: 51,00 m²

Vagas de garagem: 01 vagas

Preço de Venda: R\$ 440.000,00

Imobiliária: Remax - Felipe

Contato: (11) 2991-6300

**ELEMENTO 02**

Av. Luiz Stamatis, nº 999

Área: 67,00 m²

Vagas de garagem: 01 vagas

Preço de Venda: R\$ 439.000,00

Imobiliária: Kelly Consultora Imobiliária - Kelly

Contato: (11) 98830-3989

**ELEMENTO 03**

Rua Itza, nº 80

Área Construída: 50,00 m²

Vagas de garagem: sem vaga

Preço de Venda: R\$ 260.000,00

Imobiliária: Kelly Consultora Imobiliária - Kelly

Contato: (11) 98830-3989



ELEMENTO 04

Rua Itza, nº 80

Área Construída: 50,00 m²

Vagas de garagem: sem vaga

Preço de Venda: R\$ 275.000,00

Imobiliária: Kelly Consultora Imobiliária - Kelly

Contato: (11) 98830-3989

**ELEMENTO 05**

Rua Itza, nº 90

Área Construída: 53,00 m²

Vagas de garagem: 01 vaga

Preço de Venda: R\$ 350.000,00

MGP - Damião

Contato: (11) 2632-2000

**ELEMENTO 06**

Av. Jaçanã, nº764

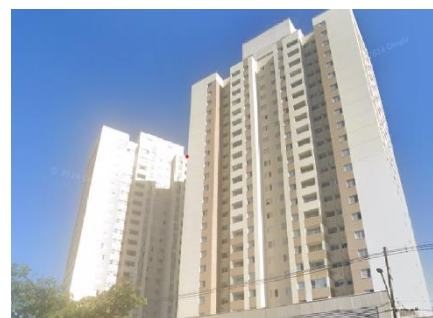
Área: 67,00 m²

Vagas de garagem: 01 vaga

Preço de Venda: R\$ 500.000,00

Souza Norte – Dolores Henriques

Contato: (11) 2892-3384

**ELEMENTO 07**

Av. Jaçanã, nº764

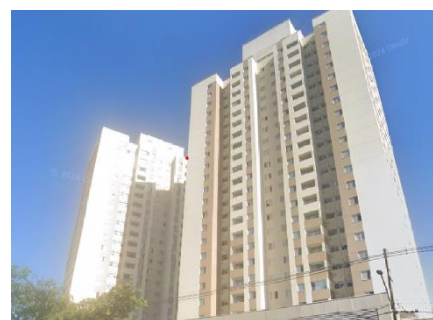
Área: 67,00 m²

Vagas de garagem: 01 vaga

Preço de Venda: R\$ 550.000,00

MGP - Damião

Contato: (11) 2632-2000



ELEMENTO 08

Av. Paulo Lincoln do Valle Pontin, nº 266

Área: 90,00 m²

Vagas de garagem: 01 vaga

Preço de Venda: R\$ 360.000,00

Corretor Marcos Viana

Contato: (11) 96394-2216



ELEMENTO 09

Av. Jaçanã, nº764

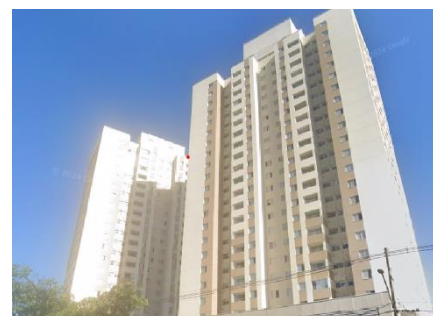
Área: 53,00 m²

Vagas de garagem: 01 vaga

Preço de Venda: R\$ 469.000,00

Corretor Marcos Viana

Contato: (11) 96394-2216



ELEMENTO 10

Av. Jaçanã, nº764

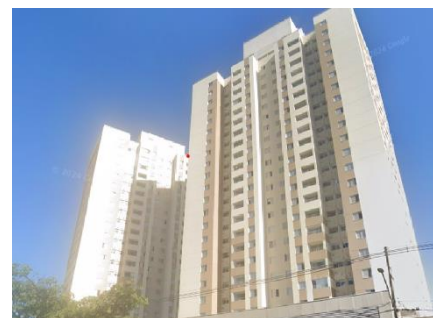
Área: 67,00 m²

Vagas de garagem: 01 vaga

Preço de Venda: R\$ 630.000,00

Corretor Marcos Viana

Contato: (11) 96394-2216



ELEMENTO 11

Rua Areia do Rosário, nº 449

Área: 47,00 m²

Vagas de garagem: sem vaga

Preço de Venda: R\$ 340.000,00

Elomax - Jaqueline

Contato: (11) 2479-3176 / 93272-8169



Nathália Dias Martins
Engenheira Civil

ELEMENTO 12

Rua Benjamin Pereira, nº701

Área: 55,00 m²

Vagas de garagem: 01 vaga

Preço de Venda: R\$ 308.000,00

Sousa Norte - Dolores

Contato: (11) 2892-3394



7. TABELA DE HOMOGEINIZAÇÃO

elemento	1	2	3	4	5
preço (R\$)	R\$ 440.000,00	R\$ 439.000,00	R\$ 260.000,00	R\$ 275.000,00	R\$ 350.000,00
área útil (m²)	51,00	67,00	45,00	45,00	53,00
vagas	1	1	0	0	1
índice	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
fator fonte	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
idade aparente	8,00	11,00	9,00	9,00	9,00
coef. conserv.	2,52	2,52	2,52	2,52	2,52
fator obsoles.	0,92	0,90	0,91	0,91	0,91
padrão	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
equivalente	4.257,48	3.772,05	5.698,14	6.026,88	3.351,22
6	7	8	9	10	11
R\$ 500.000,00	R\$ 550.000,00	R\$ 360.000,00	R\$ 469.000,00	R\$ 630.000,00	R\$ 340.000,00
67,00	67,00	90,00	53,00	67,00	47,00
1	1	1	1	1	0
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
8,00	8,00	9,00	8,00	8,00	11,00
2,52	2,52	2,52	2,52	2,52	2,52
0,92	0,92	0,91	0,92	0,92	0,90
1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
4.176,43	4.594,07	2.535,98	4.449,97	5.262,30	7.272,43
12	cálculos			cálculos	
R\$ 308.000,00	elementos	bruto	úteis	mínimo	3.617,58
55,00	1	4.257,48	4.257,48	máximo	5.426,37
1	2	3.772,05	3.772,05	fator	1,00
1,00	3	5.698,14	-	idade	8,00
0,90	4	6.026,88	-	conservação	2,52
8,00	5	3.351,22	-	vida útil	60,00
2,52	6	4.176,43	4.176,43	índice fiscal	1,00
0,92	7	4.594,07	4.594,07	área útil	51,16
1,000	8	2.535,98	-	vagas	1
2.866,70	9	4.449,97	4.449,97	valor m² saneado	4.418,72
	10	5.262,30	5.262,30	valor de venda R\$ 402.810,27	
	11	7.272,43	-		
	12	2.866,70	-		
	média bruta	4.521,97	-		
	média saneada	-	4.418,72		

8. A HOMOGENEIZAÇÃO

Temos como média saneado o valor de R\$4.418,72, e dentre todos os 12 elementos apresentados, os elementos 03,04, 05, 08, 11 e 12 não são aproveitáveis.

9. CONCLUSÃO

Concluimos, portanto, que a composição do valor de venda da casa localizada na av. Jaçanã, nº764, apartamento 1.806, torre B, é de:

R\$ 402.810,27

(quatrocentos e dois mil oitocentos e dez reais e vinte e sete centavos)

Em novembro de 2.024.

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A apuração do valor do imóvel não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possuía as características descritas no título.

A medição do imóvel fuge ao escopo dos trabalhos determinados.

A avaliação desenvolveu-se dentro dos padrões de nível de rigor normal e está baseada em informações prestadas por imobiliárias da região.

11. QUESITOS

A manifestação de fls. 321 apresenta quesitos respondidos conforme abaixo

1. Esclareça o Sr. Perito a localidade do imóvel, sua área total e seu estado de conservação atual.

COMENTÁRIO: O imóvel está inserido na avenida Jaçanã, nº 764, no bairro Jaçanã, 22º Subdistrito, Tucuruvi, com a área privativa real coberta total de 51,16m².

O imóvel está em bom estado de conservação.

O laudo descreve a localidade do imóvel, sua área total e seu estado de conservação em itens específicos.

2. Em qual estado de construção encontra-se o imóvel, isto é, encontra-se finalizado ou ainda em obras?

COMENTÁRIO: Conforme descrito no laudo, o imóvel encontra-se finalizado com idade estimada de oito anos.

3. Foi feita alguma benfeitoria ou reforma pela Executada no imóvel periciado?

COMENTÁRIO: O imóvel apresenta padrão construtivo adequado para moradia sem grandes intervenções de reforma.

4. O imóvel periciado possui piso ou apenas contrapiso?

COMENTÁRIO: O piso possui revestimento frio.

5. Caso possua piso, favor esclarecer o material existente no piso do imóvel.

COMENTÁRIO: Idem comentário do quesito anterior.

6. O imóvel periciado possui algum tipo de revestimento nas paredes?

COMENTÁRIO: O imóvel periciado possui revestimento frio nas áreas molhadas. As outras paredes e teto são pintados sobre massa corrida.

7. O imóvel periciado possui teto de gesso ou algum outro material?

COMENTÁRIO: O imóvel periciado não possui teto de gesso.

8. Existe algum tipo de dano no imóvel, tais como rachaduras, trincos, etc?

COMENTÁRIO: O imóvel não apresenta rachaduras ou trincas.

9. O imóvel possui todas as portas, janelas, fechaduras?

COMENTÁRIO: O imóvel apresenta todas as portas, janelas e fechaduras.

10. Qual a média de imóveis semelhantes na região onde se localizada o imóvel periciado?

COMENTÁRIO: Existem amostras no mesmo condomínio e no entorno existem imóveis semelhantes.

11. Esta média de preço corresponde à imóveis no mesmo estado de conservação e acabamento do imóvel, isto é, considerando-se a presença ou ausência de alguma benfeitoria e danos aparentes?

COMENTÁRIO: Os imóveis utilizados como elementos do comparativo são semelhantes ao imóvel avaliando, qualquer discrepância é corrigida no cálculo de composição do valor do imóvel.

Cabe ressaltar que apenas o imóvel avaliando foi vistoriado, os imóveis do comparativo foram considerados as informações coletadas.

12. Há dívidas de IPTU e Condomínio referente a unidade periciada?

COMENTÁRIO: Não faz parte das atribuições desta perícia o levantamento de existência de dívidas do imóvel.

13. Esclareça o Sr. Perito como calculou o valor de avaliação do imóvel periciado.

COMENTÁRIO: O método utilizado foi o método comparativo direto.

14. O valor da avaliação do imóvel periciado levou em conta a existência ou inexistência de piso e outras benfeitorias, bem como a existência de eventuais danos aparentes no imóvel?

COMENTÁRIO: O método utilizado para cálculo do valor do imóvel considera as benfeitorias existentes e depreciação do imóvel.

Nathália Dias Martins
Engenheira Civil

12. ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento a avaliação em 52 (cinquenta e duas) folhas, impressas e numeradas de um só lado e a primeira e última folha, vão assinadas e datadas.

São Paulo, 04 de novembro de 2.024.



Nathália Dias Martins

Engenheira Civil

Especialista em Engenharia de Perícias e Avaliações