

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO – COMARCA DA
CAPITAL/SP**

AUTOS DO PROCESSO Nº 0039488-73.2011.8.26.0002

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ, perito judicial avaliador de imóveis, nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** promovido por **CONDOMÍNIO VILLA AMALFI** em face de **OLÍVIO DELLA VITTÓRIA**, cujo feito se processa perante esse MM. Juízo e R. Ofício, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, entregar como **LAUDO PERICIAL**, o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica anexo, concluindo-se que o **valor de mercado do Imóvel Avaliando importa em R\$ 986.000,00 (novecentos e oitenta e seis mil reais), em junho de 2023**, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para mais ou para menos.

Termos em que,
pede e espera deferimento.

São Paulo, 18 de junho de 2023.

RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP Nº 161.153
CNAI Nº 17.333



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1636, cj. 1504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo: 0039488-73.2011.8.26.0002

Ação: Cumprimento de Sentença

Exequente: Condomínio Villa Amalfi

Executado: Olívio Della Vittória

Imóvel Avaliando: Apartamento nº 53, contando com 146,06m² de área privativa, localizado no 5º pavimento do Edifício Salerno (bloco 08), integrante do condomínio Villa Amalfi, com direito ao uso de 03 vagas de garagem no subsolo, situado na Rua Leonardo Cerveira Varandas, nº 50, Morumbi, Capital/SP, CEP 05705-270

Registro: Matrícula nº 174.702, perante o 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

Contribuinte: 170.184.0632-2



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em 15/06/2011, o Condomínio Villa Amalfi (“Exequente”), ajuizou a Ação de Cobrança contra Olívio Della Vitória (“Executado”), visando o recebimento do valor de R\$ 18.157,18 (dezoito mil, cento e cinquenta e sete reais e dezoito centavos). Às fls. 251/252, foi iniciado o Cumprimento de Sentença pela Exequente, visando o recebimento de R\$ 57.825,85 (cinquenta e sete mil, oitocentos e vinte e cinco reais e oitenta e cinco centavos).

Às fls. 454/455¹, foi deferido por esse MM. Juízo a penhora dos direitos que o Executado tem sobre o imóvel registrado na matrícula nº 174.702, perante o 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP. Às fls. 493², este subscritor foi honrosamente nomeado para avaliar o imóvel objeto da perícia.

II. FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinar o valor de mercado do Imóvel Avaliando para fins de comercialização, para instrução do processo em referência, conforme o supracitado despacho de fls. 493.

Este parecer está em conformidade com o disposto no artigo 3º³ da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006, e 1.066, de 22 de novembro de 2007, que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

¹ “Vistos. Fls. 403/445 e 446/453: Defiro a penhora dos direitos que o executado tem sobre o imóvel de matrícula nº 174.702 (fls. 448/453), do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.”

² “Vistos. 1. Fls. 492: Para avaliação do imóvel cujos direitos foram penhorados a fls. 454/455, nomeio o perito avaliador **Rafael Fontes Blaskevicz**. Intime-se o Sr Perito, para que informe, no prazo de 10 (dez) dias, se aceita o encargo e, em caso positivo, para estimar seus honorários, que serão adiantados pela exequente.”

³ “Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.”



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

III. VISTORIA

Em cumprimento ao disposto no artigo 474⁴, do CPC, a vistoria foi agendada para o dia 28/04/2023, sendo as partes devidamente intimadas pelo Diário de Justiça Eletrônico, conforme certidão de fls. 520. Na mencionada data, a vistoria teve início às 15h e término às 16h09min, sendo realizada em unidade paradigma, tendo em vista que o Executado não atendeu a perícia, conforme ata de vistoria (**Doc. 01**).

IV. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada na matrícula do Imóvel Avaliando nº 174.702⁵, registrada perante o 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP.

O Imóvel Avaliando é o apartamento nº 53, contando com 146,06m² de área privativa, localizado no 5º pavimento do Edifício Salerno (bloco 08), integrante do condomínio Villa Amalfi, com direito ao uso de 03 vagas de garagem no subsolo, *"in verbis"*:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
MATRÍCULA	FIGURA	São Paulo, 27 de Janeiro de 2004
174.702	001	
IMÓVEL: Apartamento nº 53, localizado no 5º pavimento do bloco nº 8, designado como EDIFÍCIO SALERNO, integrante do condomínio denominado "VILLA AMALFI", com frente para a Rua 16, s/nº, Bairro Morumbi, 30º Subdistrito, Ibirapuera, possuindo a área privativa de 146,0665 m2., a área comum de 226,3301 m2., e a área total de 372,3966 m2., e a fração ideal de 0,202472 % no terreno e áreas comuns, com direito ao uso de 3 vagas de garagem, independente de tamanho, indeterminadas e localizadas indistintamente nos subsolos. Cadastro Imobiliário Municipal - Contribuinte nº 170.184.0353-6 (em maior área).		

⁴ "Art. 474. As partes terão ciência da data e do local designados pelo juiz ou indicados pelo perito para ter início a produção da prova."

⁵ Fls. 448/452



(11) 97547-0709



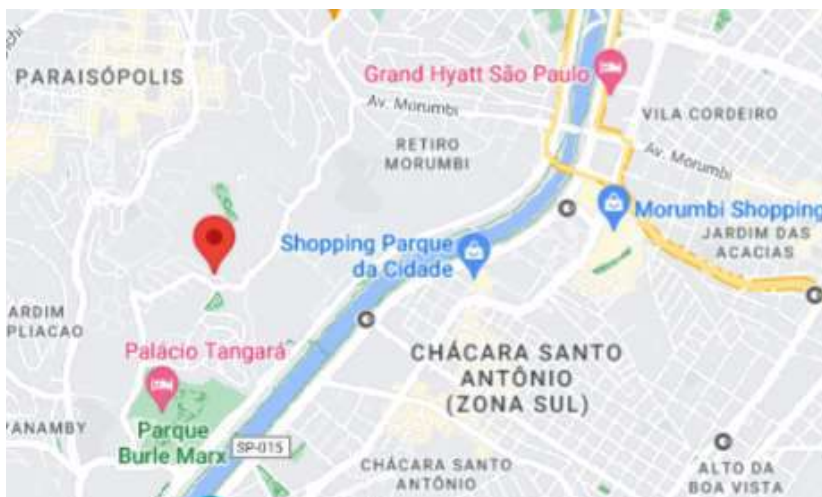
pericias.rafael@gmail.com



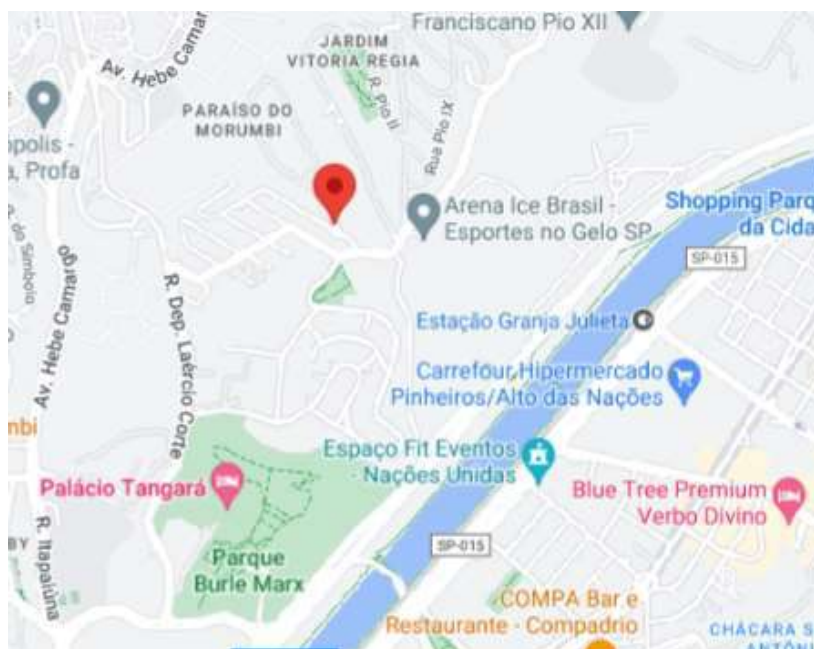
Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

V. LOCALIZAÇÃO

O Imóvel Avaliado está localizado na Rua Leonardo Cerveira Varandas, nº 50, Morumbi, Capital/SP, CEP 05705-270, conforme mapas a seguir:



Fonte: Google Maps



Fonte: Google Maps



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200



Fonte: Google Earth



Fonte: Google Earth



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 1: vista da Rua Leonardo Cerqueira Varandas



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 2: vista da Rua Leonardo Cerqueira Varandas



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 3: portaria de entrada do Condomínio Villa Amalfi



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 4: fachada da torre 08 – Ed. Salerno



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

VI. ZONEAMENTO

A Lei de Zoneamento nº 16.402, de 22 de março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, e dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, que identifica e classifica a região onde localiza-se o Imóvel Avaliado como ZM – Zona Mista, “*in verbis*”:



VII. CONTEXTO URBANO

O Imóvel Avaliado está situado no bairro de Morumbi, localizado na cidade de São Paulo, na zona sul da cidade⁶:

“A fazenda Morumbi pertencia ao inglês John Rudge, que em 1825 se dedicava, com bom inglês, ao cultivo de chá preto. Uma

⁶ <https://www.spbairros.com.br/morumbi/>



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

lenda diz que em 1813 Rudge ganhou as terras do rei dom João VI. Ele era comerciante do Rio de Janeiro e frequentador da Corte. Casou-se com uma brasileira, filha do inglês Joseph Maxwell, que também era frequentador da Corte e com ela negociava, por isso acabou ficando rico.

Documentos comprovam que ele comprou a grande Fazenda do Morumbi (já conhecida por este nome), com mais de 700 alqueires, de dona Benedita de Jesus e suas filhas – freiras do Convento de Santa Clara, na cidade de Sorocaba. A escritura foi assinada em 26 de junho de 1825. Depois de onze anos, em 1836, Rudge vendeu a área por mais de cem vezes o que havia pago. Anos mais tarde, inexplicavelmente, comprou-a de volta, deixando-a como herança para sua filha Maria Amália Ramos. Em seguida o dono da Cocheira Califórnia comprou a Fazenda Morumbi, e pouco depois a hipotecou ao Banco de Crédito Real.

A fazenda tinha capela e uma grande sede: a hoje famosa Casa da Fazenda do Morumbi, uma verdadeira relíquia do início do século XIX, construída pelo regente do Império, padre Antônio Feijó. Com tantos latifúndios paulistanos, a propriedade de Rudge passou por vários outros donos e foi retalhada. Mesmo assim a casa resistiu ao tempo e ganhou um restauro em 1999.

Tudo trabalho para que o bairro fosse um destaque na capital paulistana. Em 1954, ano do IV Centenário da cidade de São Paulo e da comemoração de cem anos do conde Francesco Matarazzo, assentou-se oficialmente a pedra fundamental da Universidade Conde Francisco Matarazzo. A instituição idealizou-se nos moldes da Università Commerciale Luigi Boccone, de Milão. Para abrigá-la foi projetada uma suntuosa construção em grande área dos Matarazzo, no alto do Morumbi. Sua arquitetura, como não poderia deixar de ser, era italiana da década de 1940, e de uma suntuosidade um tanto fascista. EM



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

19 de marco de 1970, sob o governo Roberto de Abreu Sodré, o Palácio dos Bandeirantes tornou-se sede do governo paulista. Quando as obras do Estádio de Futebol Cícero Pompeu de Toledo estavam no início, há quase cinquenta anos – 15 de agosto de 1952 – , o bairro do Morumbi era apenas um grande matagal com algumas ruas mas raras residências. Na época a região ainda estava sendo loteada e lentamente urbanizada por se bairro de pessoas com alto poder aquisitivo.

O Estádio do Morumbi, um dos maiores estádios particulares do mundo, demorou anos para ser entregue aos torcedores. Foi Inaugurado em 2 de outubro de 1960. Nesse meio tempo, o local foi crescendo e se tornando o mais elegante, caro e valorizado da capital. Mas mesmo o Morumbi, um dos mais lindos e caros bairros paulistano, convive com favelas, muitas favelas e os problemas delas decorrentes.

Atualmente, o Bairro do Morumbi possui uma infraestrutura bem desenvolvida, contando com uma variedade de serviços, como comércio diversificado, escolas, hospitais, academias, shoppings, supermercados, farmácias, parques e opções de lazer.

A vizinhança do Imóvel Avaliando possui rede de abastecimento de água e esgoto, rede de energia elétrica, gás encanado, iluminação pública, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, TV a cabo e internet, pavimentação e linhas de transporte público.

VIII. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O Imóvel Avaliando está localizado no Edifício Salerno (Torre 08), integrante do Condomínio Villa Amalfi, construído em 2004, com 04 (quatro) apartamentos por andar, com 03 (três) vagas de garagem e depósito no subsolo, servidos por elevador de social e de serviço.



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

O Condomínio Villa Amalfi possui portaria 24h, salão de festas, playground, brinquedoteca, academia, piscina, espaço gourmet, churrasqueira, quadra poliesportiva, quadra de tênis, SPA e sauna.

O apartamento nº 53, localizado no 5º andar do Edifício Parlemo, possui 146,06m² de área privativa, composto por uma sala de dois ambientes com lareira, varanda, cozinha, área de serviço, dependências de serviço, hall de circulação, lavabo, três suítes, conforme planta tipo abaixo:



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

O Imóvel Avaliado conta com aproximadamente 19 (dezenove) anos de idade, de padrão construtivo caracterizado como **superior**⁷.

A Tabela de Ross-Heidecke, apresenta características referenciais do estado de conservação de edificações, quais sejam:

Estado da edificação	Características
a Nova	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b Entre nova e regular	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência
c Regular	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
d Entre regular e necessitando reparos simples	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujos estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa
e Necessitando de reparos simples	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico
f 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 da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g Reparos importantes	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h Entre reparos importantes a sem valor	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i Sem valor	Edificação em estado de ruína.

No caso em tela, considerando que o Executado não permitiu a entrada da perícia para realizar a vistoria, estima-se que o estado de conservação pode ser caracterizado como **regular**⁸.

⁷ "1.3.4 PADRÃO SUPERIOR Edifícios atendendo a projeto arquitetônico com soluções planejadas tanto na estética das fachadas como na distribuição interna dos apartamentos, em geral dois por andar. Dotados de dois ou mais elevadores (social e serviço), geralmente com acessos e circulação independentes. Hall social não necessariamente amplo, porém com revestimentos e elementos de decoração de bom padrão. Áreas externas com grandes afastamentos e jardins, podendo ou não conter área de lazer (salão de festas, quadras de esportes, piscinas, etc.). Fachadas com pintura sobre massa corrida, massa texturizada ou cerâmica; eventualmente combinados com detalhes em granito ou material equivalente. Unidades contendo salas para dois ou mais ambientes, três dormitórios, pelo menos uma suíte, cozinha, dois ou mais banheiros completos (pelo menos uma suíte), dependências para empregada e duas ou mais vagas de estacionamento."

⁸ "Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna"



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Para melhor exemplificar o apartamento, segue abaixo **relatório fotográfico de unidade paradigma nº 42, Ed. Salerno (Bloco 08):**



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 5: Condomínio Villa Amalfi



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 6: Condomínio Villa Amalfi



Figura 7: Condomínio Villa Amalfi - Ed. Salerno



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 8: Edifício Salerno - indicação do Imóvel Avaliando



Figura 9: Edifício Salerno - indicação do Imóvel Avaliando



Figura 10: Edifício Salerno – garagem no subsolo



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 11: área de circulação – Condomínio Villa Amalfi



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 12: área de circulação – Condomínio Villa Amalfi



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 13: hall de entrada do Edifício Salerno



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 14: elevador social



Figura 15: porta do Imóvel Avaliando - entrada de serviço



Figura 16: porta do Imóvel Avaliando - entrada social



Figura 17: porta do imóvel paradigma nº 42



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

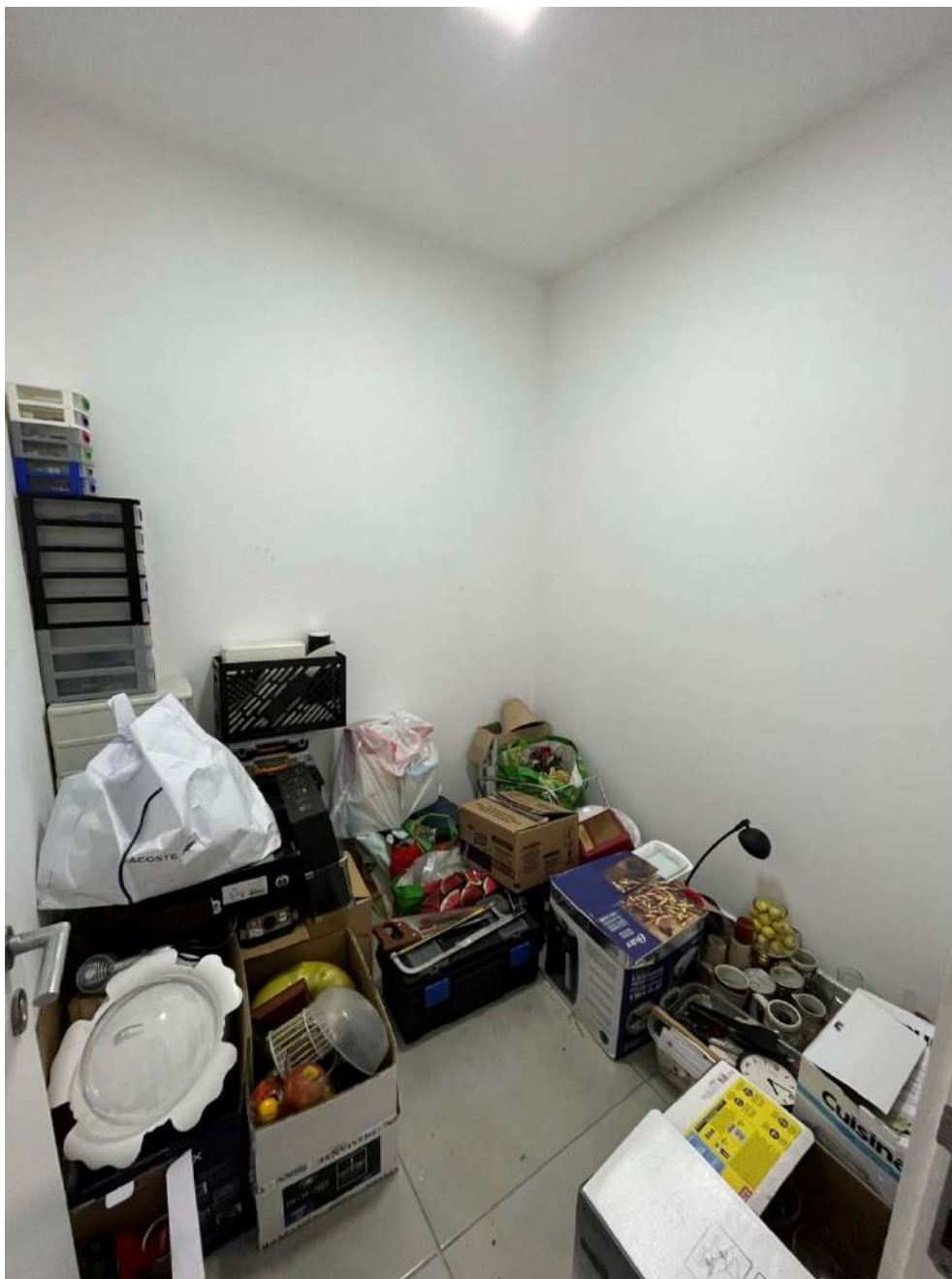
Figura 18: área de serviço - imóvel paradigma nº 42



Figura 19: área de serviço - imóvel paradigma nº 42



Figura 20: dependência de serviço - imóvel paradigma nº 42



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 21: banheiro - área de serviço - imóvel paradigma nº 42



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 22: área de serviço - imóvel paradigma nº 42



(11) 97547-0709

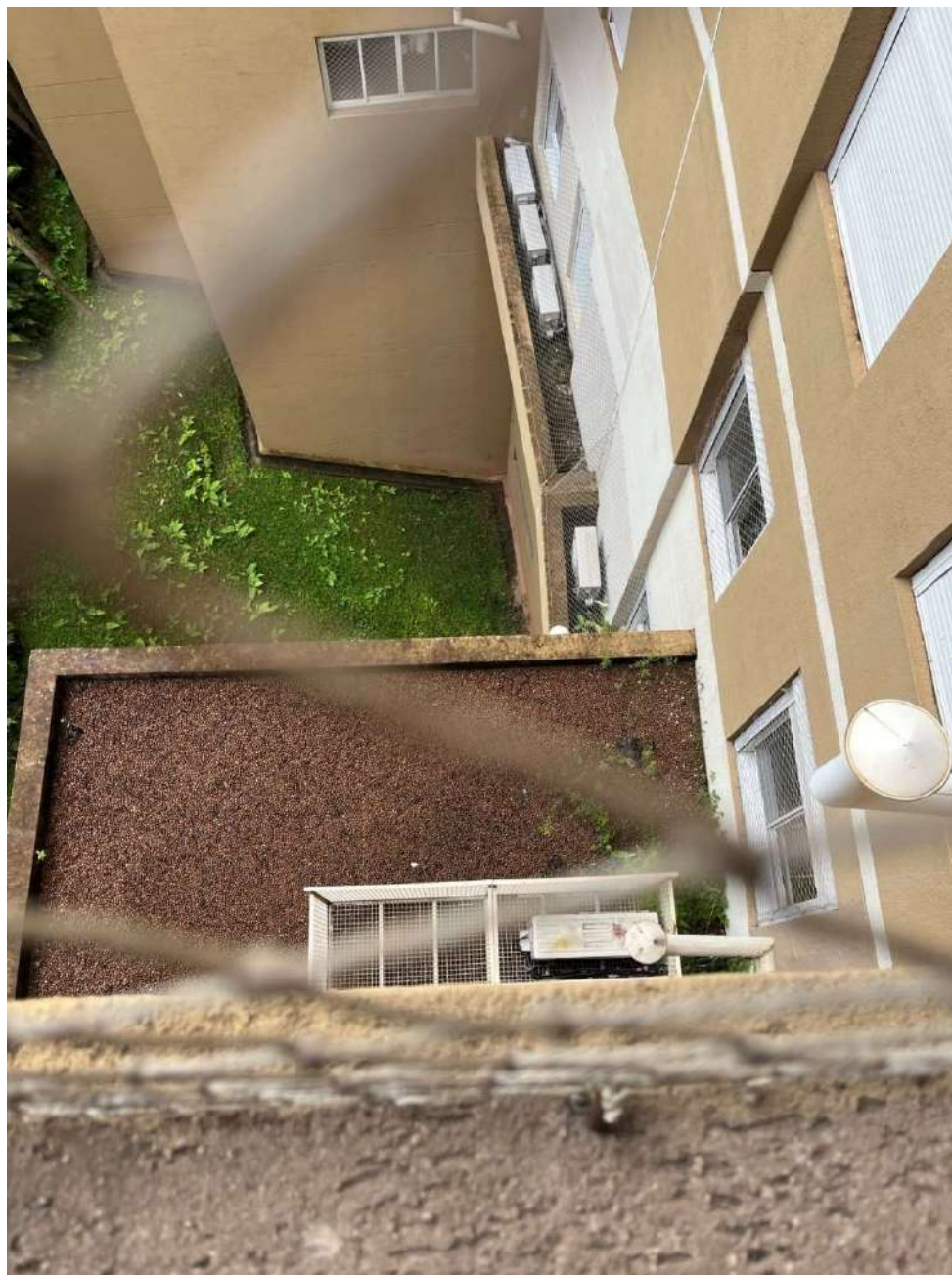


pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 23: área técnica - área de serviço - imóvel paradigma nº 42



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 24: cozinha - imóvel paradigma nº 42



Figura 25: cozinha - imóvel paradigma nº 42



Figura 26: sala - imóvel paradigma nº 42

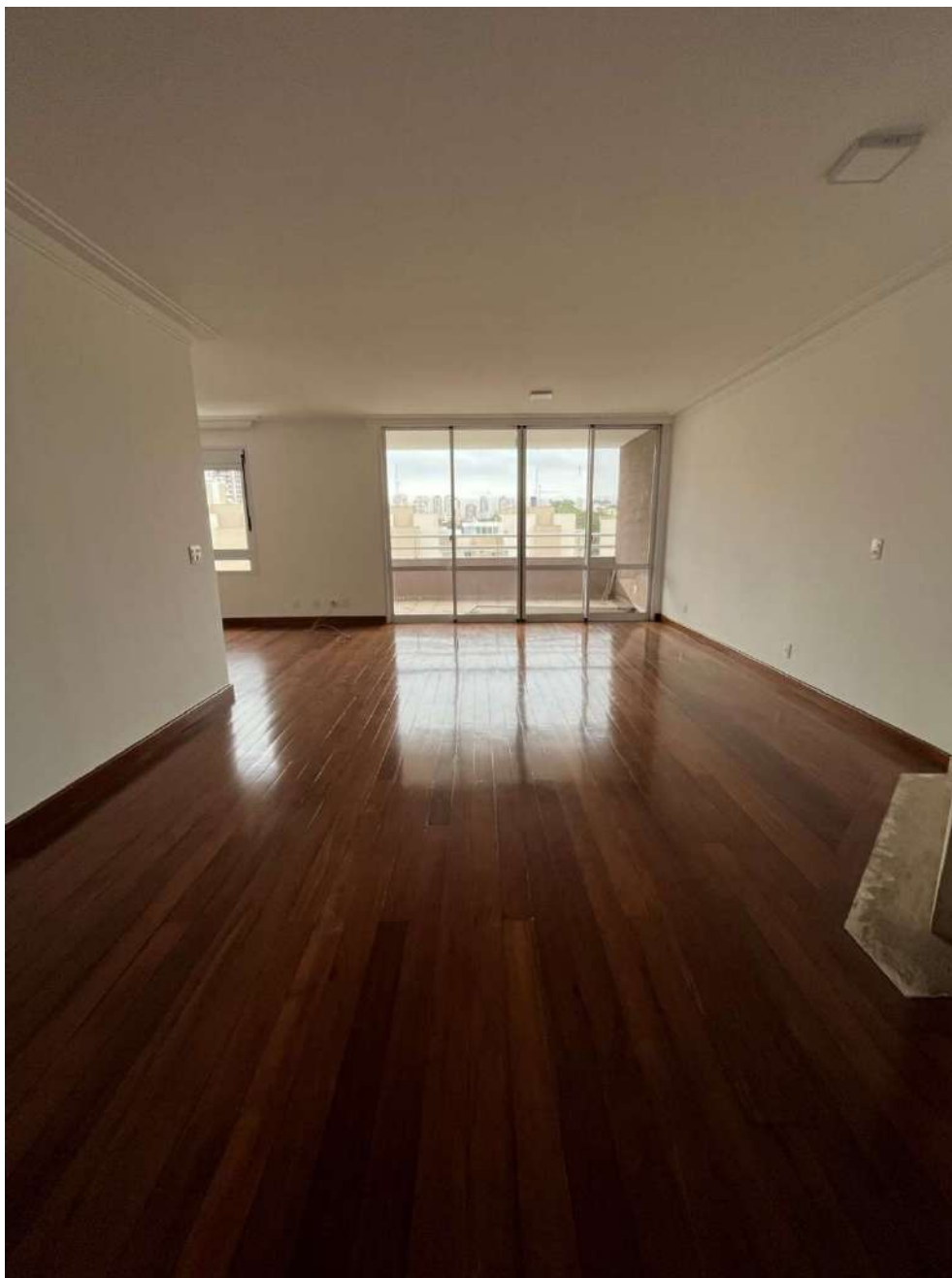


Figura 27: sala - imóvel paradigma nº 42



Figura 28: sala - imóvel paradigma nº 42



Figura 29: varanda - imóvel paradigma nº 42



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 30: varanda - imóvel paradigma nº 42



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 31: vista da varanda - imóvel paradigma nº 42



Figura 32: vista da varanda - imóvel paradigma nº 42



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 33: área de circulação - imóvel paradigma nº 42



Figura 34: lavabo - imóvel paradigma nº 42



Figura 35: dormitório 01 - imóvel paradigma nº 42



Figura 36: dormitório 01 - imóvel paradigma nº 42



Figura 37: banheiro - imóvel paradigma nº 42



Figura 38: banheiro - imóvel paradigma nº 42



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 39: dormitório 02 - imóvel paradigma nº 42



Figura 40: dormitório 02 - imóvel paradigma nº 42



Figura 41: banheiro



Figura 42: dormitório 03 - imóvel paradigma nº 42



Figura 43: dormitório 03 - imóvel paradigma nº 42



Figura 44: dormitório 03 - imóvel paradigma nº 42



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 45: dormitório 03 - imóvel paradigma nº 42



Figura 46: banheiro



Figura 47: Edifício Salerno - vagas de garagem no subsolo



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 48: Edifício Salerno - vagas de garagem no subsolo



(11) 97547-0709

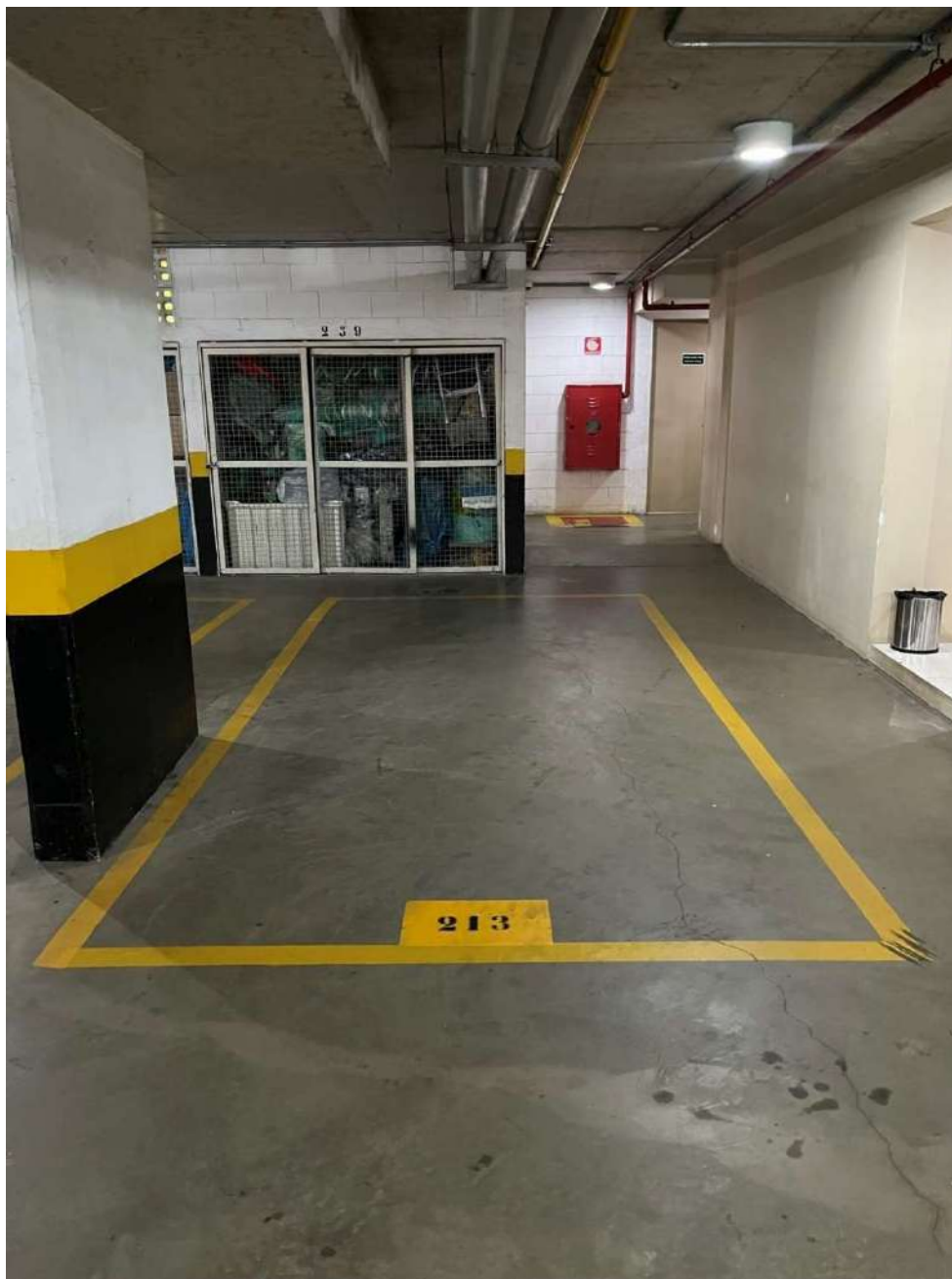


pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 49: uma vaga de garagem e um depósito do Imóvel Avaliado



(11) 97547-0709

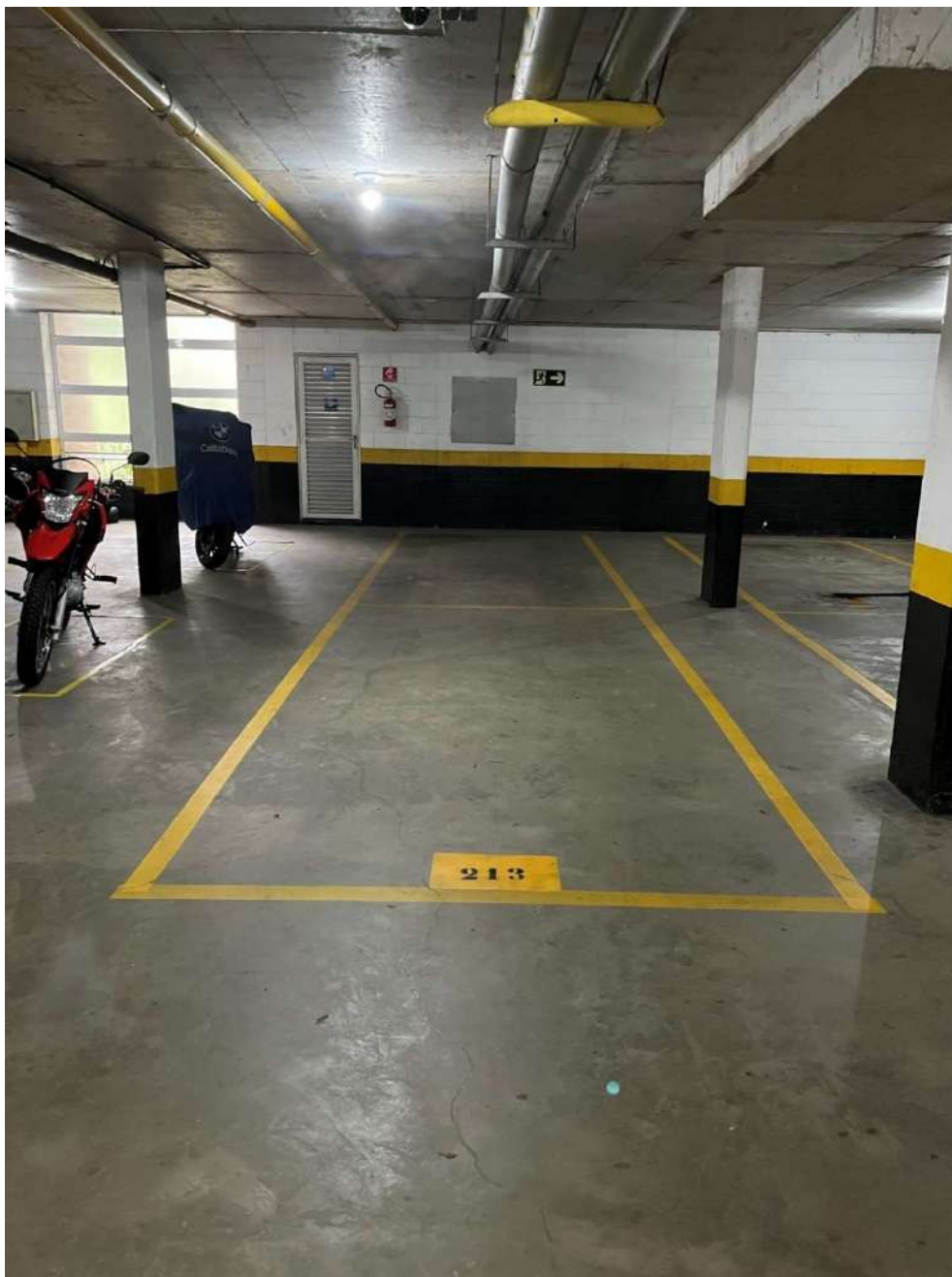


pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 50: duas vagas de garagem do Imóvel Avaliando



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 51: Edifício Salerno - vagas de garagem no subsolo

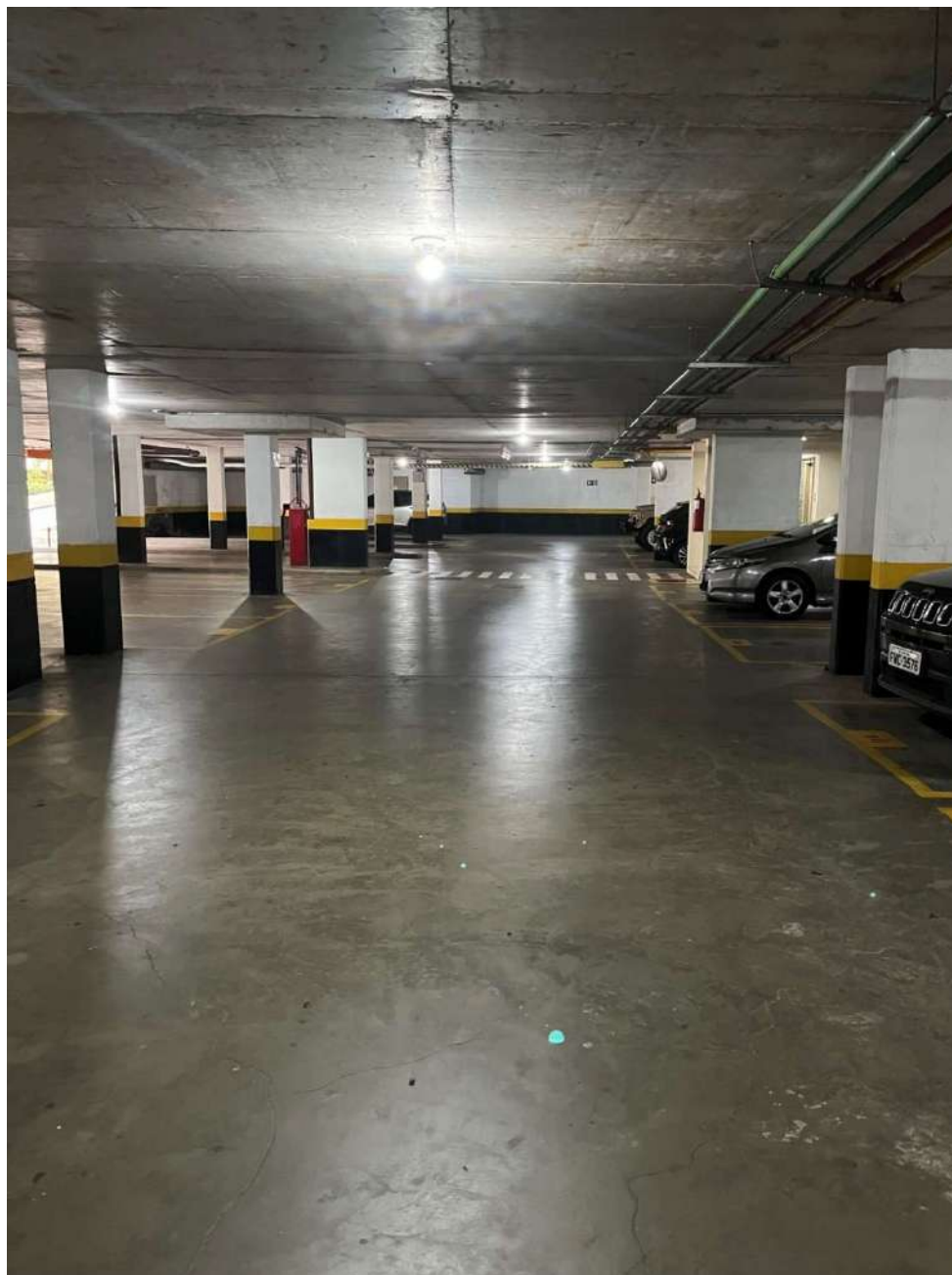


Figura 52: Edifício Salerno - vagas de garagem no subsolo

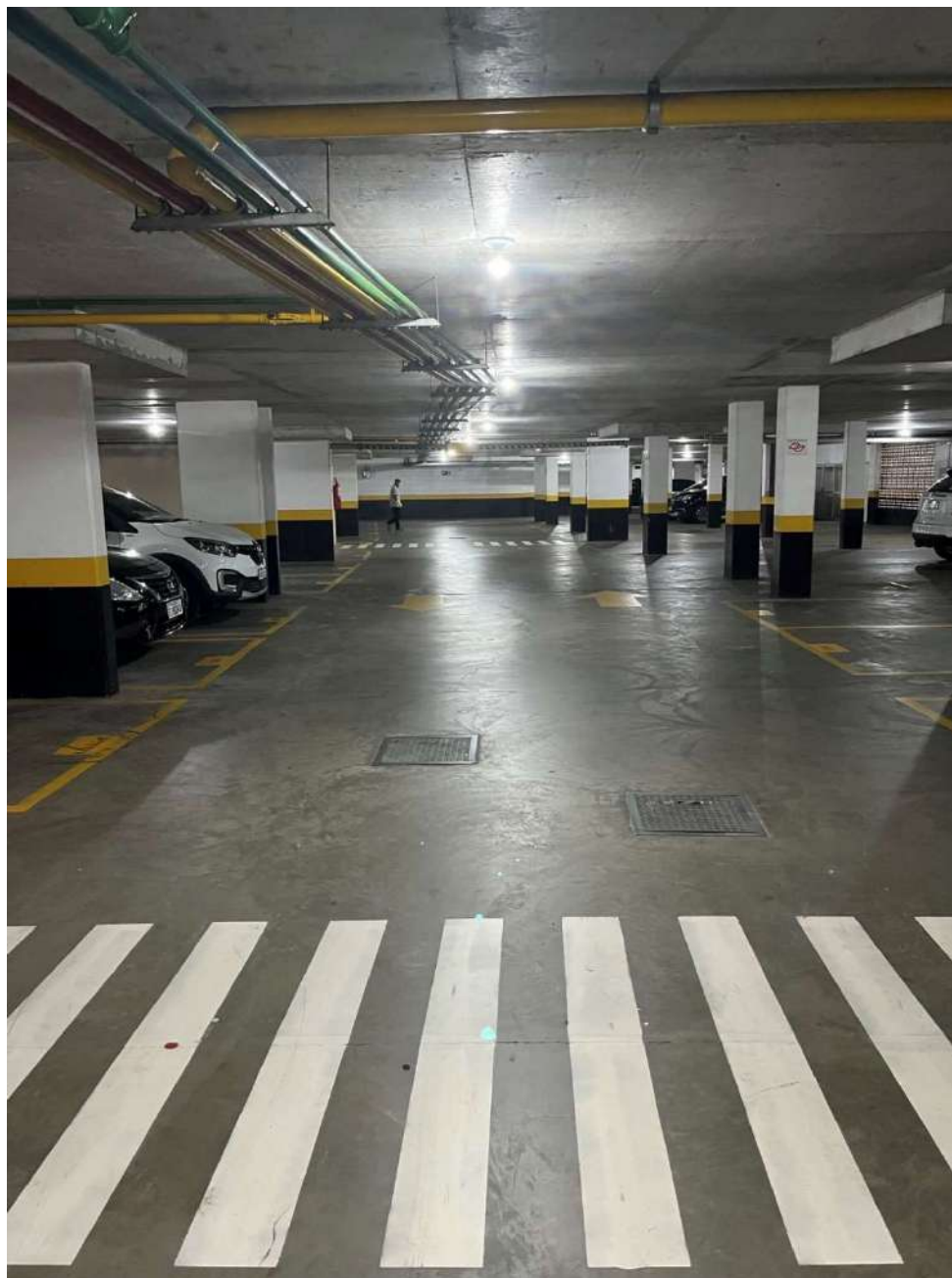


Figura 53: elevador

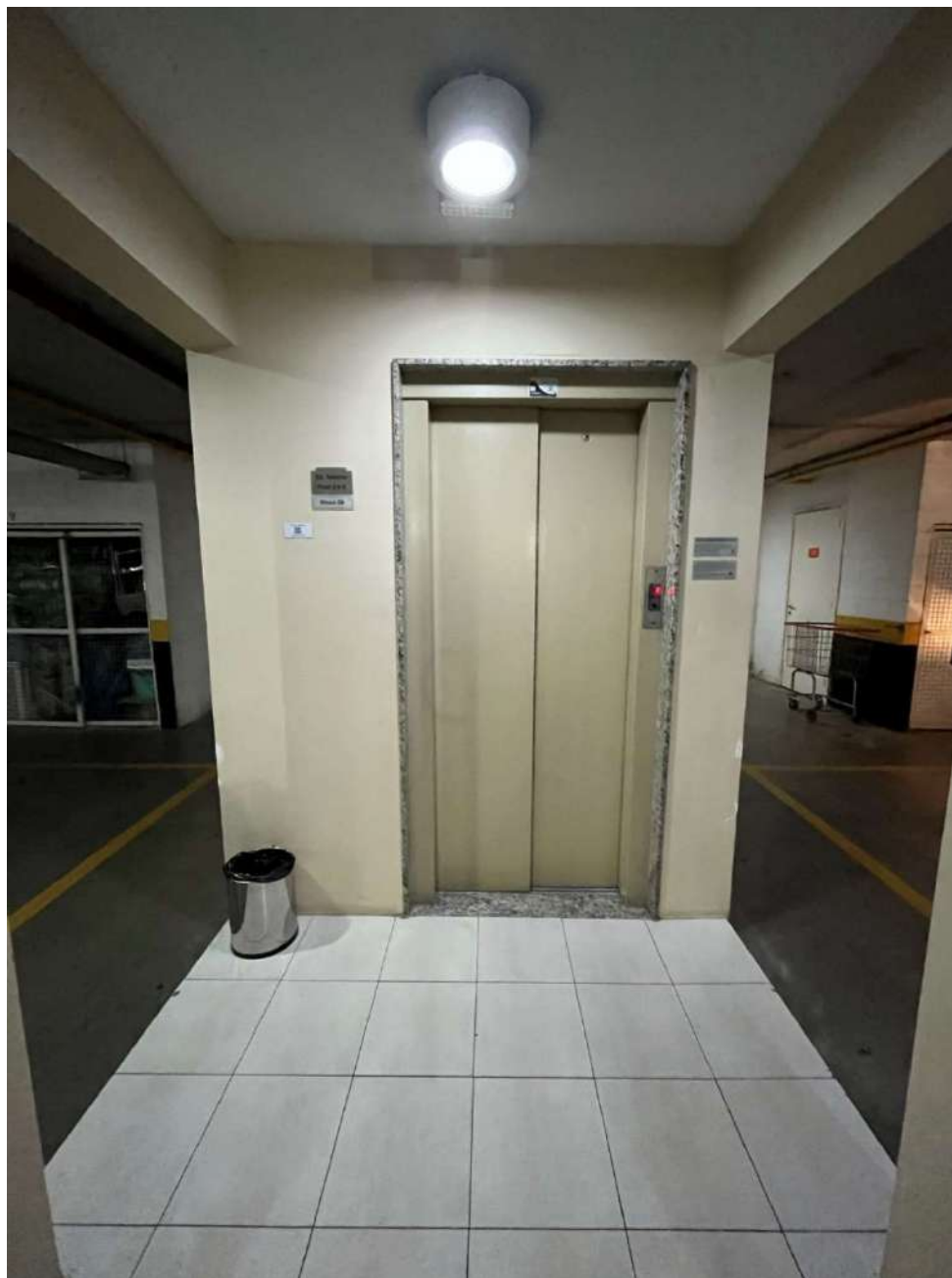


Figura 54: salão de festas



Figura 55: salão de festas



Figura 56: salão de festas

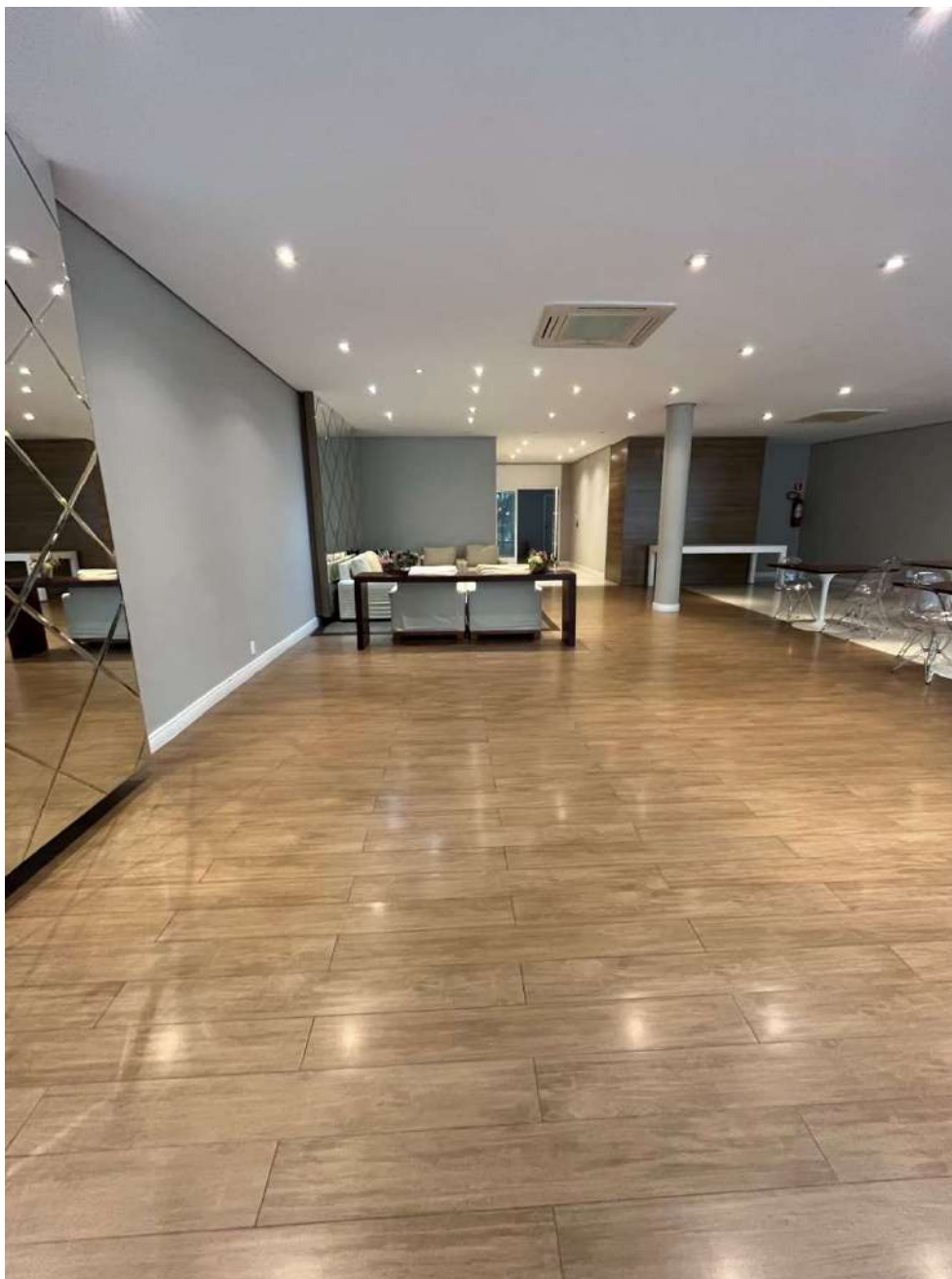


Figura 57: salão de festas



Figura 58: salão de jogos



Figura 59: salão de jogos



Figura 60: sala de dança

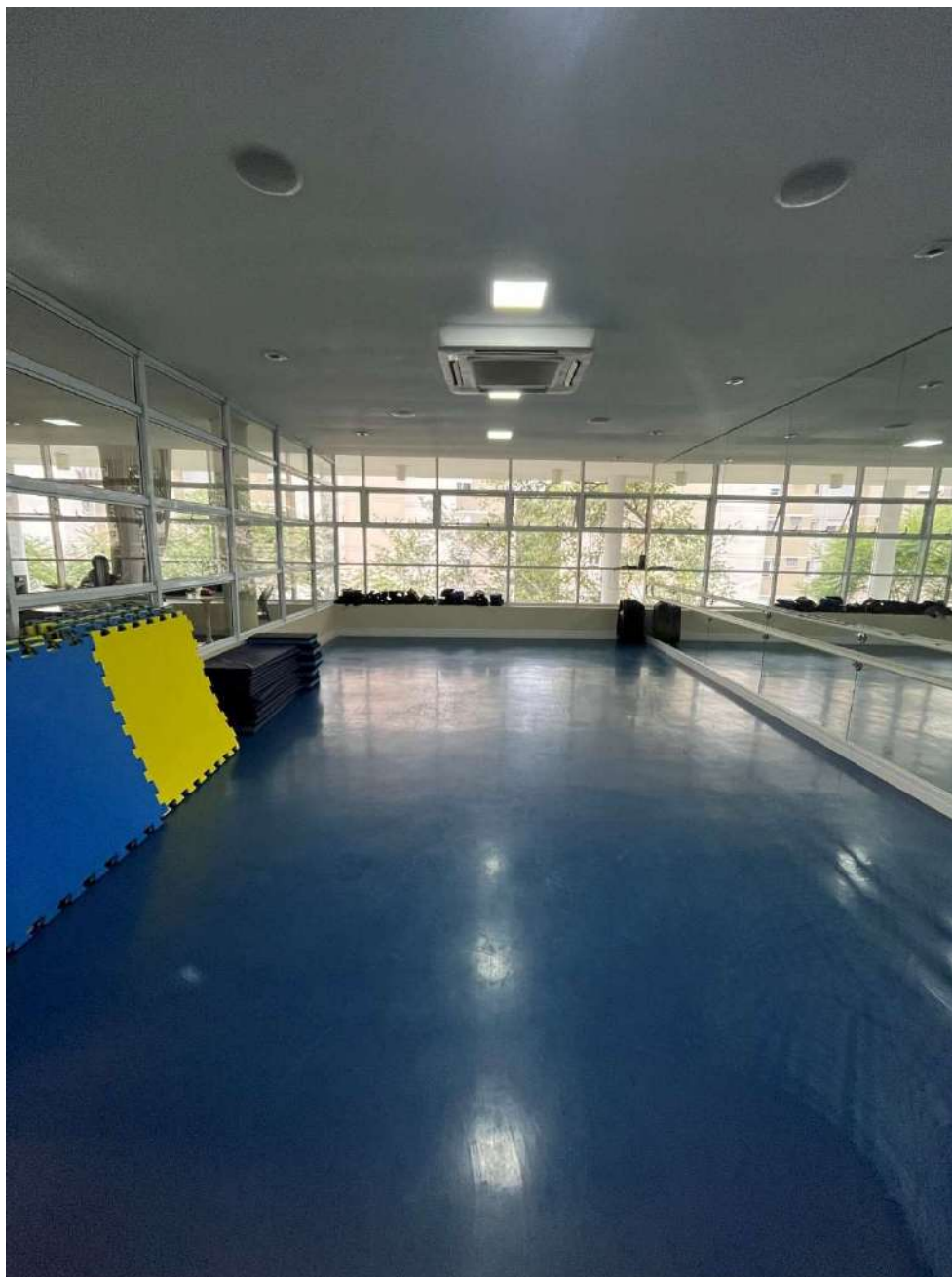


Figura 61: sauna molhada



Figura 62: sauna seca



Figura 63: SPA



Figura 64: SPA



Figura 65: academia



Figura 66: academia



Figura 67: academia



Figura 68: academia



Figura 69: piscina



(11) 97547-0709

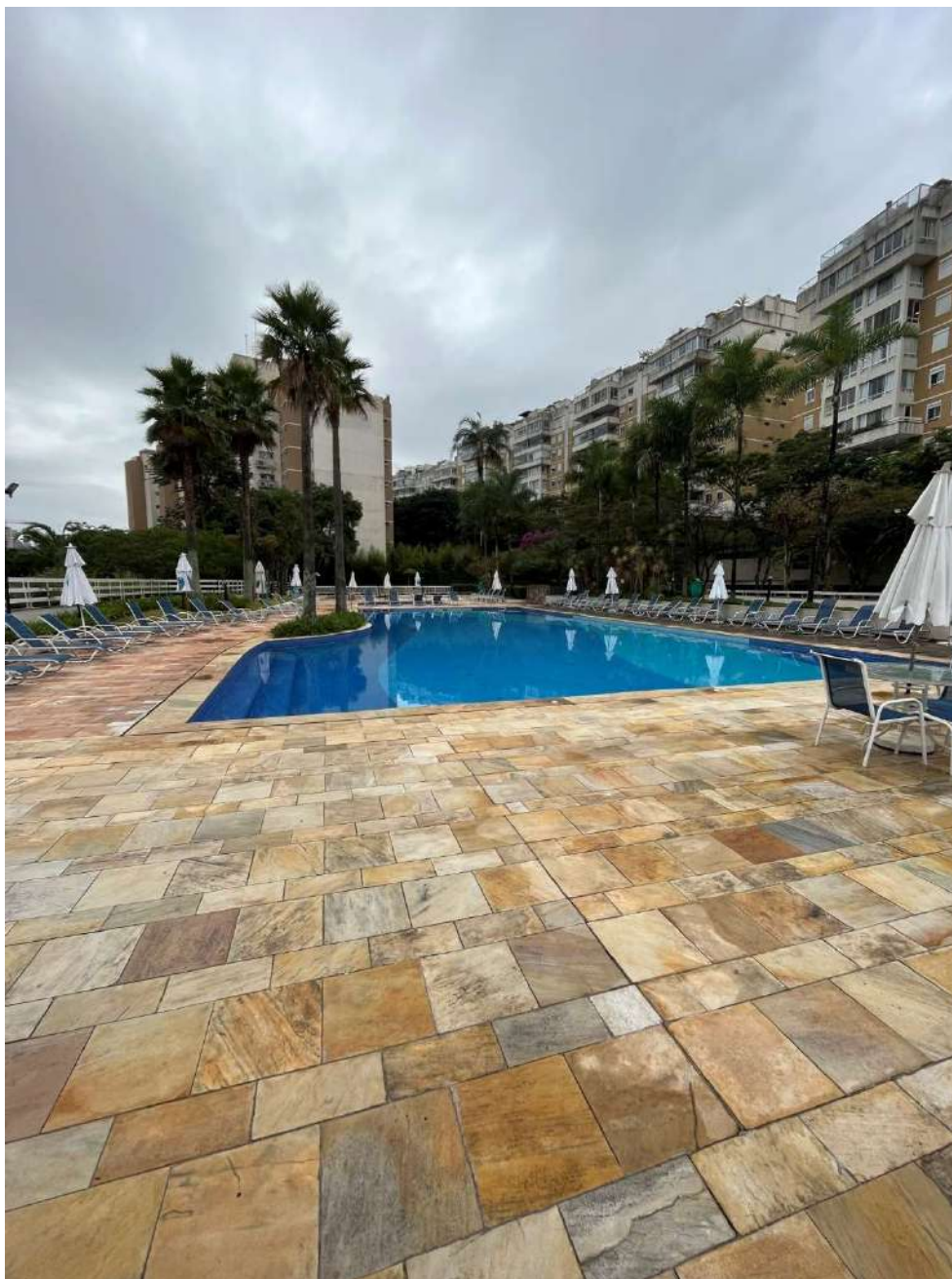


pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 70: piscina



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com

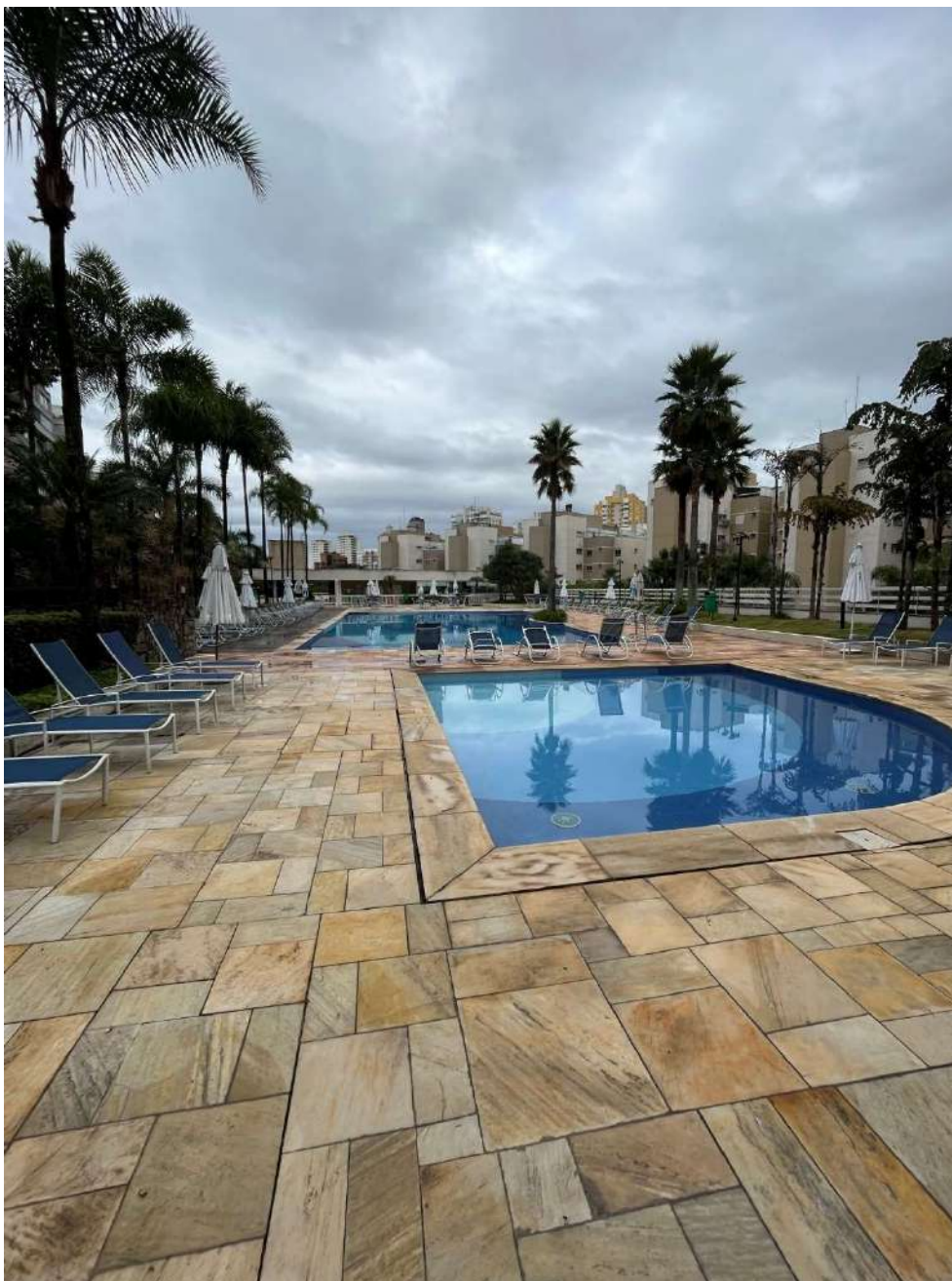


Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 71: piscina



Figura 72: piscina



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 73: restaurante na área da piscina



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 74: playground



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Figura 75: playground



Figura 76: quadra poliesportiva



Figura 77: quadra de tênis em reforma e construção de quadra de beach tênis



Figura 78: churrasqueira



Figura 79: churrasqueira



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

IX. DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista.

Não menos importante, a avaliação não é uma ciência exata e por esse motivo não se ajusta às regras próprias destas, ainda que reproduzindo em sala (ou laboratório) as mesmas condições, o que se têm observado em campo não sempre se chegam às mesmas conclusões. Trata-se basicamente de um juízo de valor sobre um determinado bem que poderá variar caso se modifiquem as condições que o rodeiam ou, também, com o transcurso do tempo.

Sobre o tema, oportuno apresentar que: *“A avaliação serve, em definitivo, para formular um juízo de valor sobre feitos presentes ou passados, sobre a base do princípio de permanência das condições assumidas no momento a que se refere à avaliação e elencando adequadamente as magnitudes técnicas e econômicas.”*⁹

Em diversas bibliografias¹⁰ apresentam-se diversos tipos de valores, às vezes de forma exaustiva. Na realidade, pode-se falar de dois grandes grupos de valores: o valor de mercado e os restantes, havendo muitas vezes estes como referência meditada. A NBR 14.653-1, define que: **“3.44 valor de mercado: *Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*”**

⁹ “Ruiz, 1986. Normas Internacionais de Avaliação. 7ª ed. 2005)

¹⁰ “Fernández, S. (1988); Roca, J. (1987); McMichael (1946); IVSC – Conselho Internacional de Normas de Avaliação (2005), entre outros.



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

Por divagações, às vezes fictícias e interessadas é que se originou o conceito de valor de mercado, em certas ocasiões já se denominou “real valor de mercado”, que faz referência parcial a sentença número 209/2000, editada pelo Tribunal Superior de Justiça de Castilla – La Mancha: *“Como não existe nem sentido jurídico e nem técnico do vocábulo “real” onde refere-se ao sentido usual, entendo por “real” existente, o verdadeiro, esta é a estimativa econômica o preço verdadeiro, não ilusório. E o caminho lógico para estabelecer o valor real, como expressão do preço normal e verdadeiro que se presume ocultado, sendo o preço normal de mercado, único termo referência possível. Por eles em sua sentença de 1/12/1993 declarou que o verdadeiro valor de um bem é o preço que está disposto mercado a pagar por ele, sendo este também seu valor real”*

X. METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se Norma ABNT NBR-14.653-2 – “AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

O método comparativo direto de dados de mercado consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

XI. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 06 (seis) imóveis semelhantes ao avaliando, conforme relatório elementos da avaliação (**Doc. 2**). Destaca-se que, para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às empresas do ramo imobiliário os valores ofertados para venda no Bairro do Morumbi.

XII. EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA E DEPRECIÇÃO

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, motivo pelo qual foi aplicado um redutor (Fator de Oferta) de 10% (dez por cento) aos preços do tipo oferta.

Além disso, foi calculada a depreciação das amostras pelo Método de Ross-Heidecke, de acordo com a idade, vida útil e estado de conservação, inclusive, levando em consideração o estado de conservação do Imóvel Avaliando, ou seja, imóvel com aproximadamente 19 (anos) anos de idade, de padrão construtivo caracterizado como superior, em estado de conservação estimado como regular.

Do mesmo modo, foi aplicado um fator redutor (Fator Vaga de Garagem) de 10% (dez por cento), tendo em vista que a presente avaliação compreende somente o apartamento, e as amostras obtidas com a pesquisa de mercado possuem vaga de garagem. Após o término do levantamento dos fatores acima mencionados, a perícia utilizou o software "GeoAvaliar" para



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média:

MATRIZ DE UNITÁRIOS				
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Deputado Laercio Costa ,180	8.038,17	8.038,17	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Leonardo Cerqueira Varandas ,5	6.473,08	6.473,08	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Leonardo Cerqueira Varandas ,60	6.000,00	6.000,00	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Leonardo Cerqueira Varandas ,60	6.306,57	6.306,57	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Leonardo Cerqueira Varandas ,60	5.265,31	5.265,31	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	6 Rua Leonardo Cerqueira Varandas ,60	9.255,32	8.456,81	0,9137

Com as pesquisas de elementos estabelecidas, foram realizados os cálculos do valor médio praticado na região:

VALORES UNITÁRIOS		VALORES HOMOGENEIZADOS		
Média Unitários : 6.889,74		Média Unitários : 6.756,66		
Desvio Padrão : 1.473,70		Desvio Padrão : 1.233,89		
- 30% : 4.822,82		- 30% : 4.729,66		
+ 30% : 8.956,66		+ 30% : 8.783,65		
Coefficiente de Variação : 21,3900		Coefficiente de Variação : 18,2600		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				
Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	7
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas <input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de Inform ref e todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de Inform ref a todas as caract dos dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação Inform ref a todas as caract dos dados ref aos fatores <input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25 <input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00 <input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a <input type="checkbox"/>	3
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II				
FORMAÇÃO DOS VALORES				
MÉDIA SANEADA (R\$): 6.756,66				
VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 6.756,66000		VALOR TOTAL (R\$): 966.877,76		
INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando		
INTERVALO MÍNIMO : 6.013,15		INTERVALO MÍNIMO : 6.013,15		
INTERVALO MÁXIMO : 7.500,17		INTERVALO MÁXIMO : 7.500,17		
GRAU DE PRECISÃO				
GRAU DE PRECISÃO: III				

Portanto, conforme pesquisa de mercado, chegou-se ao valor unitário de R\$ 6.756,66 (seis mil, setecentos e cinquenta e seis reais e sessenta e seis centavos) em junho de 2023.



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200

XIII. VALOR DO APARTAMENTO

Para a avaliação do apartamento, aplica-se a equação:

$V_i = V_u \times A_u$ onde,

V_i = Valor do Imóvel

V_u = Valor unitário: R\$ 6.756,66

A_u = Área privativa: 146,06m²

ou seja: $V_i = \text{R\$ } 6.756,66/\text{m}^2 \times 146,06\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 986.877,76$

Com isso, temos que **o valor de mercado (arredondado) do Imóvel Avaliando importa em R\$ 986.000,00 (novecentos e oitenta e seis mil reais), em junho de 2023.**

XIV. CONCLUSÃO

Pelo exposto, após efetuadas todas as análises e diligências, e com base nos fatos e informações apresentados no corpo deste laudo, conclui-se que **o valor de mercado do Imóvel Avaliando importa em R\$ 986.000,00 (novecentos e oitenta e seis mil reais), em junho de 2023**, admitindo-se uma variação de 5% (cinco por cento), para mais ou para menos.

Concluído o Parecer Técnico, Rafael Fontes Blaskevicz, perito judicial avaliador de imóveis, inscrito no CRECI/SP nº 161.153, com registro no CNAI nº 17.333, coloca-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que porventura sejam necessários.

São Paulo, 18 de junho de 2023.



RAFAEL FONTES BLASKEVICZ
CRECI/SP Nº 161.153
CNAI Nº 17.333



(11) 97547-0709



pericias.rafael@gmail.com



Avenida Paulista, nº 1.636, cj. 1.504, Cerqueira César, Capital/SP, CEP 01310-200