

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE VALINHOS DO ESTADO DE SÃO PAULO**Processo n.º: **0003091-64.2018.8.26.0650 2016/002042**Classe - Assunto **Cumprimento de Sentença - Despesas Condominiais**Exequente: **Condomínio Residencial Ilhas Gregas**Executado: **Raphael Augusto Gasparetto de Sá Neves e outro**

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA, Perita Judicial, inscrita no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo sob o número 101017-F e no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob o número 30248, nomeada e compromissada nos Autos do processo em epígrafe, após efetuar estudos e pesquisas com o objetivo de cumprir plenamente a honrosa função que lhe foi delegada, vem apresentar o resultado de seus trabalhos, os quais estão consubstanciados no seguinte:

LAUDO TÉCNICO PERICIAL**VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO EM MARÇO/2024**

**Matrícula 3745 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos.
Avaliado em R\$ 227.400,00 (duzentos e vinte e sete mil e quatrocentos reais).**

SUMÁRIO

1- OBJETIVO DA PERÍCIA.....	3
2- VISTORIA.....	3
3- DO IMÓVEL.....	10
4- METODOLOGIA.....	12
5- PESQUISA DE MERCADO E CÁLCULOS.....	15
6- CONCLUSÃO.....	15
7- ENCERRAMENTO DO LAUDO PERICIAL	17

1. OBJETIVO DA PERÍCIA

O presente laudo tem como objetivo, conforme decisão de fl. 179, a determinação do justo, real e atual valor de mercado do imóvel denominado apartamento n.º 21, no 2º andar do Edifício Patmos (bloco 3), parte integrante do Condomínio Residencial Ilhas Gregas, situado na Rua José Roncatto, n.º 153, no bairro Jardim Pedra Verde, Loteamento Pedra Verde, em Valinhos-SP, em decorrência de Ação de Cumprimento de Sentença referente a despesas condominiais.

2. VISTORIA

Em 2 de fevereiro de 2024, às 10h, a Perita realizou uma inspeção técnica in loco para identificar os elementos físicos e aspectos essenciais do imóvel, permitindo a definição do método avaliativo e dos níveis de fundamentação e precisão necessários. A ocupante do imóvel, recebeu a Auxiliar da Justiça, permitiu o acesso e demonstrou o apartamento. A visita transcorreu sem incidentes adicionais dignos de nota.

3. DO IMÓVEL

Apartamento composto de dois dormitórios, cozinha, sala de jantar/estar com varanda, área de serviço e um banheiro.

- Área privativa de 52,700 m² (conforme matrícula).
- Área total de 75,01 m².
- Cadastro: 39957/00, setor 5696, quart. 1263, da Prefeitura Municipal de Valinhos.
- Direito a uma vaga de garagem.
- Padrão construtivo médio.
- Sem elevador.
- Idade aparente 18 anos.
- Condomínio conta com instalações de Playground, Portaria e Salão de festas.
- Região e condomínio com boa demanda de imóveis à venda.

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA

Perita Grafotécnica – Documentoscópica - Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Imagem da matrícula – apenas página 1

fls. 153

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

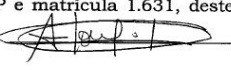
matricula **3 7 4 5** ficha **-1-** **29 JUN 2007**

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

Valinhos
Código Nacional de Serventias (CNS/CNJ) 12.368-7

CADASTRO: 39957/00, setor 5696, quart. 1263, da Prefeitura Municipal de Valinhos.

APARTAMENTO designado sob número **"21"** (VINTE E UM), localizado no 2º andar do **Edifício "PATMOS"** (Bloco "3"), integrante do **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL "ILHAS GREGAS"** em construção, subordinado ao número 153 pela Rua José Roncatto, nesta cidade e Comarca de Valinhos, com direito ao uso de **uma vaga de garagem indeterminada**, situada no subsolo do próprio bloco, composto de hall de entrada, dois dormitórios, cozinha, sala de jantar/estar com varanda, hall, área de serviço e banheiro, com a área privativa de 52,700 m², área comum de 22,301 m², área total de 75,001 m², e uma fração ideal de 1,5625% no todo do terreno onde se acha construído o edifício, o qual se constitui no lote "E1", resultante da anexação dos primitivos lotes números "01" a "09", quadra "E", do loteamento "Pedra Verde", bairro Santa Elisa, com a área de 2.759,31m², perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº. 97.750, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP. (A presente ficha Complementar foi aberta de ofício, nos termos do item 45, letra b, Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, a vista de certidão de ônus expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP).

PROPRIETÁRIA: **MADREAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, com sede nesta cidade, à Avenida Dom Nery, nº. 480, sala 01, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 56.299.720/0001-54. (Título aquisitivo: R.1/58.036, datado de 13 de setembro de 1996. Vide Av.12/58.036 e matrícula 97.750. Incorporação: R.3/97.750, datado de 02 de março de 2.004. Vide F.C da matrícula 97.750, de 22 de novembro de 2.004, do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP e matrícula 1.631, deste Cartório). Valinhos, 21 de agosto de 2.006. (AFB). O Oficial:  (Antonio Ilson da Silva Mota).

Av.1/ 3 7 4 5: Nos termos de certidão expedida pelo 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas - SP, e como noticiado na Av.1/97.750, de acordo com o R.8/58.036, ambos do referido cartório, faço constar que sobre o imóvel objeto desta matrícula, existe **SERVIDÃO** administrativa de viela sanitária, a favor da **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS**, destinada à canalização de esgotos sanitários e ao escoamento de águas pluviais, constituída de dois trechos: uma faixa com a largura de 3,00m e 34,13m de comprimento, situada em trecho no fundo do lado direito do lote; e

CONTINUA NO VERSO

Página: 0001/0006

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ADRIANA NICOLA DOS REIS, liberado nos autos em 22/06/2021 às 19:02.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003091-64.2018.8.26.0650 e código A94E816.

Localização

O imóvel avaliado, denominado apartamento n.º 21, do Edifício Patmos, Condomínio Residencial Ilhas Gregas, está localizado na Rua José Roncatto, n.º 153, no bairro Jardim Pedra Verde, Loteamento Pedra Verde, em Valinhos-SP. Conforme a legislação do Município de Valinhos, o imóvel encontra-se em zona urbana.

Planta de localização

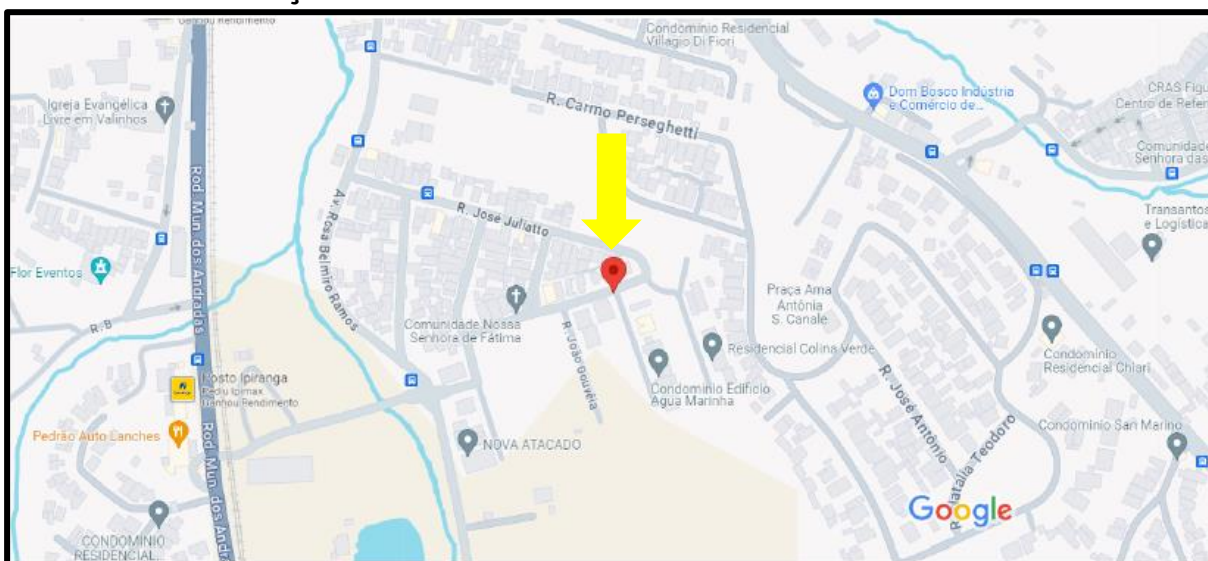
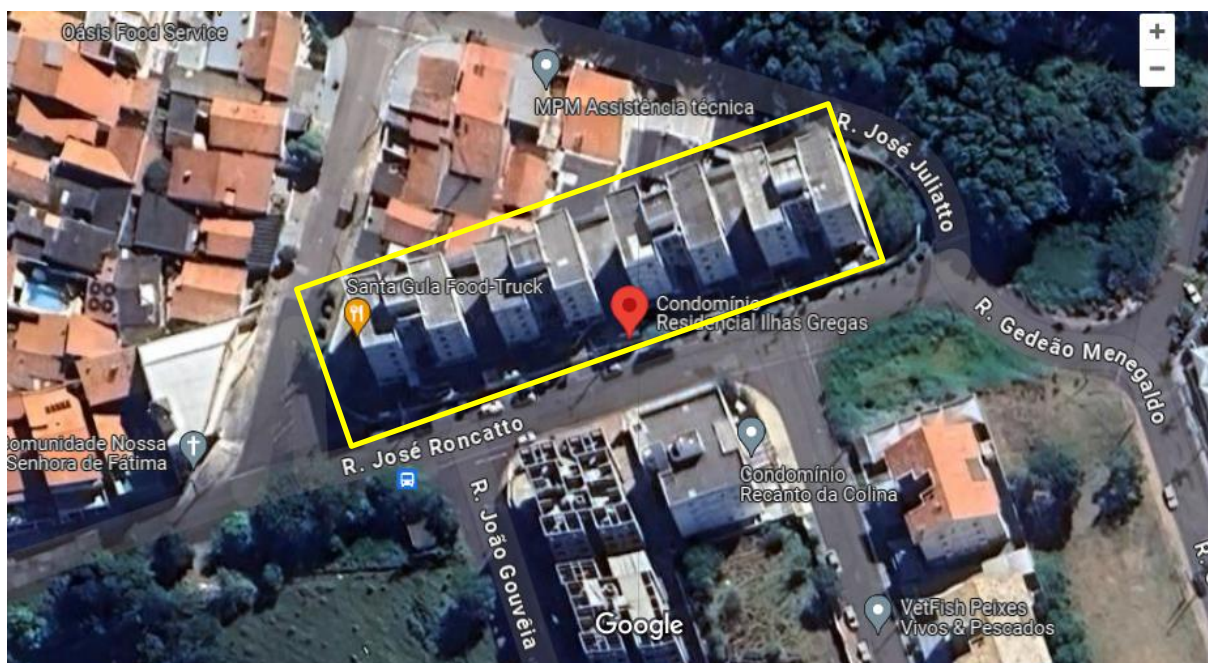
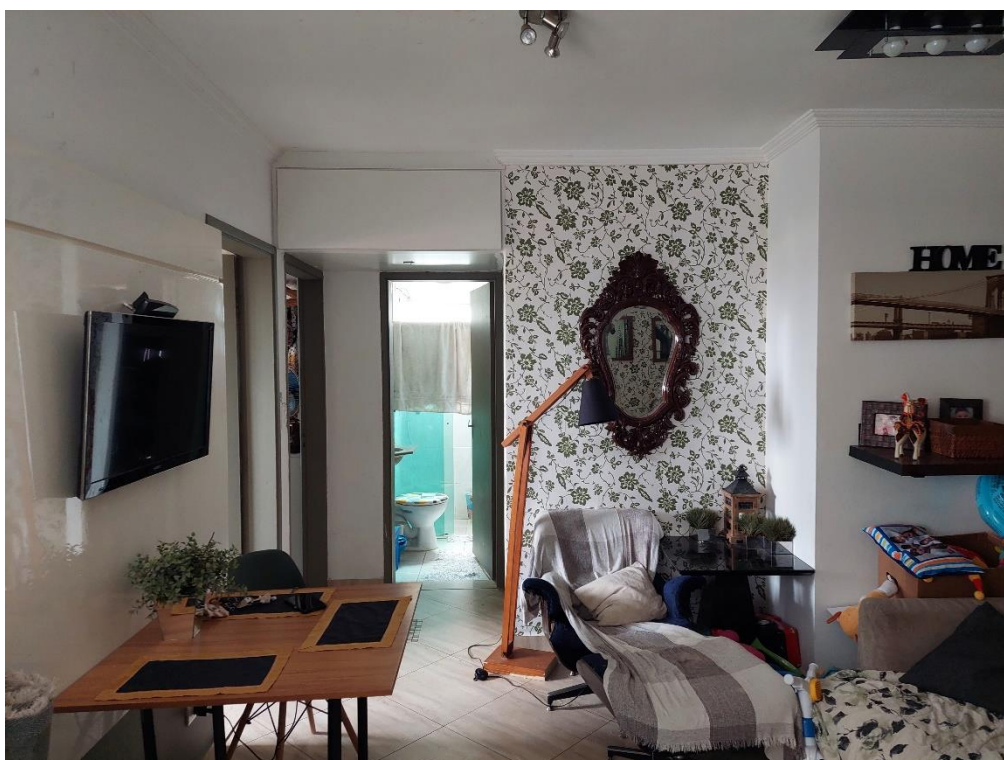


Foto gérée



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Telephone: (19) / 9.7403-3539 – e-mail: adrianasoaesperita@gmail.com

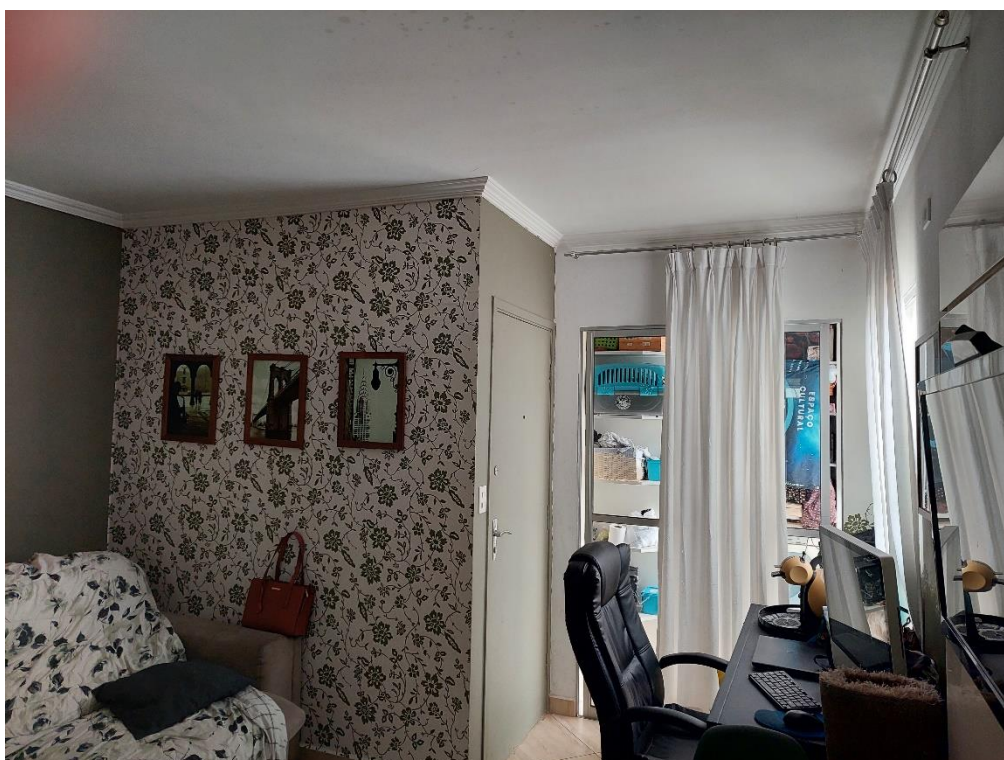
**Fachada****Sala de jantar/estar**

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA

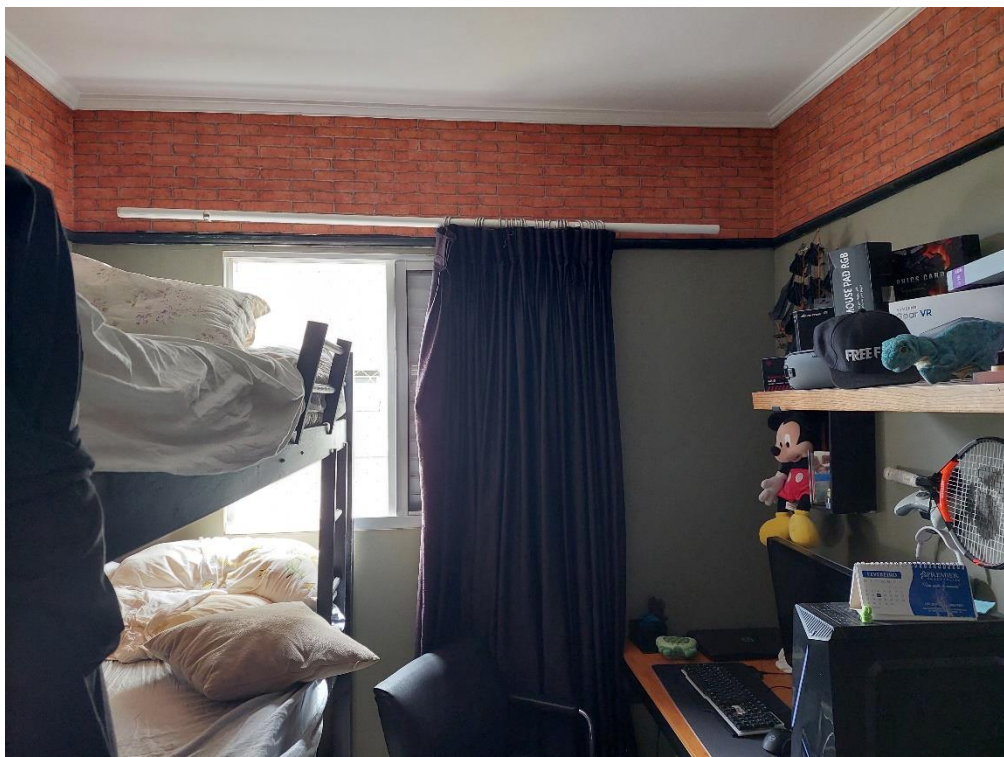
Perita Grafotécnica – Documentoscópica - Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

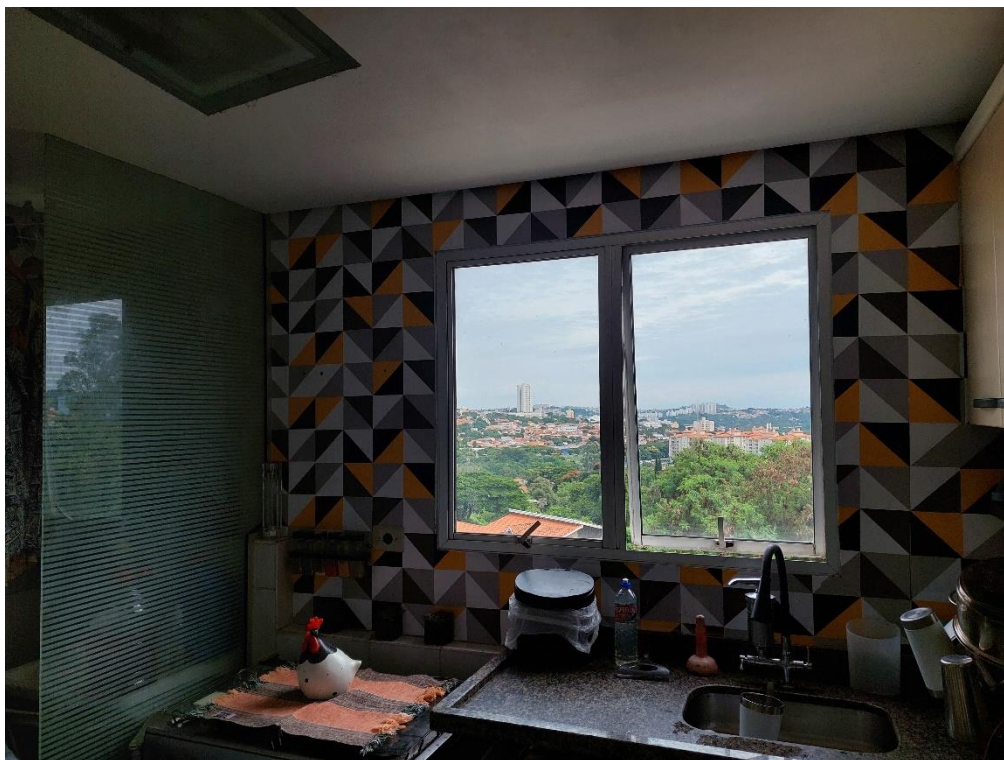


Sala de jantar/estar



Porta de entrada e varanda

**Dormitório 1****Dormitório 2**

**Cozinha****Banheiro**

4. DA METODOLOGIA

O presente laudo de avaliação está em conformidade com as disposições estabelecidas pelas RESOLUÇÕES n.º 957 e 1.066 do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), bem como com os padrões definidos pela NBR 14.653 - Avaliação de Bens - da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e pelas normas estabelecidas pelo IBAPE/SP para avaliações de imóveis urbanos. Essas referências técnicas são fundamentais para assegurar a qualidade e a precisão do processo de avaliação, garantindo assim a confiabilidade e a validade do presente laudo.

Considerando às particularidades do imóvel avaliando e após análise das pesquisas realizadas no mercado imobiliário local, para determinar o valor de venda, foi empregado o Método comparativo direto de dados de mercado. Esse método utiliza uma amostra de dados composta por imóveis similares, avaliando diversos fatores físicos e econômicos em relação ao imóvel objeto de avaliação. A realização de visitas à região onde o imóvel está localizado proporciona referências sobre outros imóveis similares. Adicionalmente, são buscadas informações em imobiliárias e corretores especializados da região.

A análise comparativa, apesar de abranger imóveis semelhantes em termos de tamanho, padrão e localização, necessita de um aprimoramento em sua precisão, o qual é alcançado por meio de um processo adicional chamado Homogeneização de Valores. Este procedimento, recomendado por diretrizes técnicas, visa corrigir as disparidades entre os elementos comparativos, utilizando fatores que variam de acordo com cada situação. Dessa forma, aspectos cruciais como localização, área, topografia, padrão de construção, idade e estado de conservação são considerados para tornar os elementos mais comparáveis, mesmo diante da similaridade já identificada na pesquisa preliminar.

Para aprimorar ainda mais a precisão, após a etapa de homogeneização, a média obtida é submetida a um processo de saneamento de valores que porventura se encontrem consideravelmente distantes da média, o que poderia distorcer o valor unitário. Normalmente, aplica-se um intervalo de confiança de 30%,

removendo os valores que estejam fora desse intervalo e recalculando a nova média (média depurada).

A determinação do valor real de mercado para o imóvel em análise resulta da análise minuciosa de suas particularidades, buscando estabelecer de forma precisa e fundamentada o seu justo valor de mercado.

O conceito de Valor de Mercado é delineado pela transação entre um comprador e um vendedor, ambos agindo de forma voluntária e consciente.

Para garantir a precisão e confiabilidade da avaliação, foram realizadas consultas às imobiliárias locais, a fim de facilitar a busca e verificação dos imóveis utilizados como amostras.

Com o objetivo de assegurar a precisão e a confiança na avaliação realizada, procedeu-se à aplicação de fatores de homogeneização aos imóveis selecionados como comparativos. Estes fatores foram cuidadosamente escolhidos para corrigir eventuais disparidades internas e de oferta. Destaca-se que as áreas dos imóveis avaliados se encontram nos limites estabelecidos pelas normas vigentes, dispensando assim a necessidade de aplicação de equações adicionais. Para alcançar uma maior exatidão, foi empregado o fator abaixo descrito.

- Fator de oferta ou fonte (Fo): Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado, em geral, como 0,9 para imóveis ofertados, podendo chegar a 0,8. Neste caso será utilizado 10% conforme informações de imobiliárias na região.

Considerando que todas as amostras estão localizadas no mesmo condomínio, possuem as mesmas características e o mesmo padrão de acabamento, não se faz necessário o emprego de quaisquer outros fatores.

5. PESQUISA DE MERCADO E CÁLCULOS

Nesta avaliação, foram coletados dados junto às imobiliárias locais, bem como informações referentes a eventos de mercado relacionados a imóveis semelhantes. Através dessa amostra, realizou-se uma análise minuciosa das características intrínsecas dos elementos, com o objetivo de identificar os atributos que influenciam na formação dos valores de mercado.

ELEMENTOS AMOSTRAIS

Foram obtidas do mercado imobiliário seis ofertas contemporâneas, as descrições estão apresentadas no Anexo 01 do corpo do laudo.

ELEMENTO	APARTAMENTO	(R\$/m²) Unitário	Tipo
1	Condomínio Residencial Ilhas Gregas – Valinhos/SP	R\$ 4.743,83	Oferta
2	Condomínio Residencial Ilhas Gregas – Valinhos/SP	R\$ 5.047,44	Oferta
3	Condomínio Residencial Ilhas Gregas – Valinhos/SP	R\$ 4.743,83	Oferta
4	Condomínio Residencial Ilhas Gregas Valinhos/SP	R\$ 4.743,83	Oferta
5	Condomínio Residencial Ilhas Gregas – Valinhos/SP	R\$ 4.743,83	Oferta
6	Condomínio Residencial Ilhas Gregas – Valinhos/SP	R\$ 4.743,83	Oferta

Elemento	Área Privativa m²	Valor Unitário (R\$/m²)	FF
1	52,700 m²	R\$ 4.743,83	OFERTA
2	52,700 m²	R\$ 5.047,44	OFERTA
3	52,700 m²	R\$ 4.743,83	OFERTA
4	52,700 m²	R\$ 4.743,83	OFERTA
5	52,700 m²	R\$ 4.743,83	OFERTA
5	52,700 m²	R\$ 4.743,83	OFERTA

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário à aplicação de um redutor (Fator de Oferta) 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.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) aos preços do tipo "oferta":

Elemento	Área Privativa m ²	Valor Unitário (R\$/m ²)	FF	Valor Homog. (R\$)
1	52,700 m ²	R\$ 4.743,83	x90%	R\$ 4.269,44
2	52,700 m ²	R\$ 5.047,44	x90%	R\$ 4.542,69
3	52,700 m ²	R\$ 4.743,83	x90%	R\$ 4.269,44
4	52,700 m ²	R\$ 4.743,83	x90%	R\$ 4.269,44
5	52,700 m ²	R\$ 4.743,83	x90%	R\$ 4.269,44
6	52,700 m ²	R\$ 4.743,83	X90%	R\$ 4.269,44

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Cálculo da Média Aritmética:

Média Aritmética: $\frac{\text{Somatório dos Valores Pesquisados}}{\text{Número de valores Pesquisados}}$

Média Aritmética: R\$ $\frac{25.889,89}{6}$ m² = R\$ 4.314,98

Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 30% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores a R\$ 3.020,48 (média aritmética -30%) e superiores a R\$ 5.609,47 (média aritmética + 30%).

Cálculo da Média Homogeneizada:

A homogeneização tem por objetivo descartar os imóveis pesquisados cujos dados eventualmente expressem anomalias em relação à média, uma vez que só é possível equalizar-se matematicamente grandezas comparáveis.

No presente caso, concluídos os procedimentos de Ponderação, não identificamos anomalias nos elementos.

Portanto, concluídos os procedimentos de Ponderação e Homogeneização restou o seguinte grupo de imóveis pesquisados:

Elemento	Área Privativa m ²	Valor Unitário (R\$/m ²)	FF	Valor Homog. (R\$)
1	52,700 m ²	R\$ 4.743,83	x90%	R\$ 4.269,44
2	52,700 m ²	R\$ 5.047,44	x90%	R\$ 4.542,69
3	52,700 m ²	R\$ 4.743,83	x90%	R\$ 4.269,44
4	52,700 m ²	R\$ 4.743,83	x90%	R\$ 4.269,44
5	52,700 m ²	R\$ 4.743,83	x90%	R\$ 4.269,44
6	52,700 m ²	R\$ 4.743,83	X90%	R\$ 4.269,44

Média Homogeneizada: $\frac{\text{Somatório dos Valores Pesquisados}}{\text{Número de valores Pesquisados}}$

Média Homogeneizada: $\frac{R\$ 25.889,89}{6} = R\$ 4.314,98$

Valor médio do m² = R\$ 4.314,98

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO

Valor do imóvel avaliando = Área do imóvel avaliando X Valor médio do m²

Valor do imóvel avaliando = 52,700 m² X R\$ 4.314,98 = R\$ 227.400,00

Valor do apartamento em números redondos = R\$ 227.400,00 (Duzentos e vinte e sete mil e quatrocentos reais).

6. CONCLUSÃO

Após a conclusão dos estudos necessários e realizada a vistoria "in loco", o apartamento número 21, do Edifício Patmos, Condomínio Residencial Ilhas Gregas, situado na Rua José Roncatto, n.º 153, no bairro Jardim Pedra Verde, Loteamento Pedra Verde, em Valinhos/SP, é avaliado em **R\$ 227.400,00 (duzentos e vinte e sete mil e quatrocentos reais).**

7. ENCERRAMENTO

Este Laudo vai elaborado no anverso de (15) páginas e o anexo abaixo descrito.

Anexo 01 - Elementos amostrais.

Valinhos, 7 de março de 2024.

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA
Perita Judicial

ANEXO 01 - ELEMENTOS AMOSTRAIS:

AMOSTRA	LOCAL	FONTE	FOTO
Elemento 1	Condomínio Residencial Ilhas Gregas – Valinhos- SP Área Privativa: 52,700 m² (oferta): R\$ 250.000,00 Valor m²: R\$ 4.743,83	G20 IMÓVEIS (19) 9 8246-6815 Código do Imóvel: AP0203	
Elemento 2	Condomínio Residencial Ilhas Gregas – Valinhos-SP Área Privativa: 52,700 m² (oferta): R\$ 266.000,00 Valor m²: R\$ 5.047,44	VERDEAZUL IMÓVEIS LTDA (19) 99445-5851 COD. AP010213	
Elemento 3	Condomínio Residencial Ilhas Gregas – Valinhos- SP Área Privativa: 52,700 m² (oferta): R\$ 250.000,00 Valor m²: R\$ 4.743,83	TOWER IMÓVEIS (19) 3849-5360 COD. AP003844	
Elemento 4	Condomínio Residencial Ilhas Gregas – Valinhos-SP Área Privativa: 52,700 m² (oferta): R\$ 250.000,00 Valor m²: R\$ 4.743,83	IMOB LAR VALINHOS (19) 3929-9119 COD. AP0016	
Elemento 5	Condomínio Residencial Ilhas Gregas – Valinhos-SP Área Privativa: 52,700 m² (oferta): R\$ 250.000,00 Valor m²: R\$ 4.743,83	IZIQUEL GOMES MOREIRA (19) 99459-7762 COD. AP0045	

ADRIANA SOARES DE ALMEIDA

Perita Grafotécnica – Documentoscópica - Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais

Elemento 6	Condomínio Residencial Ilhas Gregas – Valinhos-SP Área Privativa: 52,700 m² (oferta): R\$ 250.000,00 Valor m²: R\$ 4.743,83	MAORI IMÓVEIS E EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (19) 3871-7878 COD. AP005785	
------------	--	--	--