



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL I SANTANA – SÃO PAULO**

PROCESSO : N° 1004717-40.2020.8.26.0001
CARTÓRIO : 9ª VARA CÍVEL
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –
VALOR DE EXECUÇÃO / CÁLCULO /
ATUALIZAÇÃO
EXEQUENTE : CONDOMÍNIO RESIDENCIAL QUINTA DA BOA
VISTA
EXECUTADO : RODRIGO ROCHA DE OLIVEIRA

LUNA DOMINGUES DE ANDRADE REBELLO, engenheira

civil, perita judicial, CREA nº 5069745235, intimado nos autos da presente ação, vem,
respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Objetivo do Laudo de Avaliação:

Valor de Venda do Imóvel

Data Avaliação:

Mês de Dezembro de 2024



Objeto:

Imóvel de matrícula 230.920 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, apartamento 143 e sua vaga de garagem localizado a Rua Geolândia, nº 528, Vila Medeiros, São Paulo - SP.

Valor de venda:

R\$ 406.000,00 (Quatrocentos e seis mil reais)

1. PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a determinação do justo, real valor de mercado de venda do imóvel objeto: um apartamento nº 143 e sua vaga de garagem indeterminada localizados a Rua Geolândia, nº 528, Vila Medeiros em São Paulo/SP, matrícula nº 230.920 do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo junto às folhas 107 a 112 dos Autos.

A signatária é nomeada através da Decisão junto à folha 130 dos Autos para a realização da Perícia avaliatória para apuração do valor de venda do imóvel. As partes do processo não indicaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos.

A vistoria realizada no dia 10 de dezembro de 2024, terça-feira, às 11h30 com acompanhamento do Síndico Eduardo e do Zelador do Condomínio, que abriram o apartamento em questão nº 143 do edifício e contou com análise visual do imóvel, registros fotográficos, análise do bairro e região do imóvel, além da coleta dos elementos comparativos para a realização dos cálculos de homogeneização.

Admitem-se verdadeiros os documentos fornecidos e suas cópias, fiéis aos respectivos originais e o imóvel em questão foi avaliado considerando sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza.

A presente avaliação esta de acordo com as Normas ABNT NBR 14653-1: 2011 “Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais”, ABNT NBR 14653-2: 2011 “Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011” e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

2. VISTORIA

2.1. Características da região

O imóvel está localizado no bairro da Vila Medeiros na Zona Norte da cidade de São Paulo.

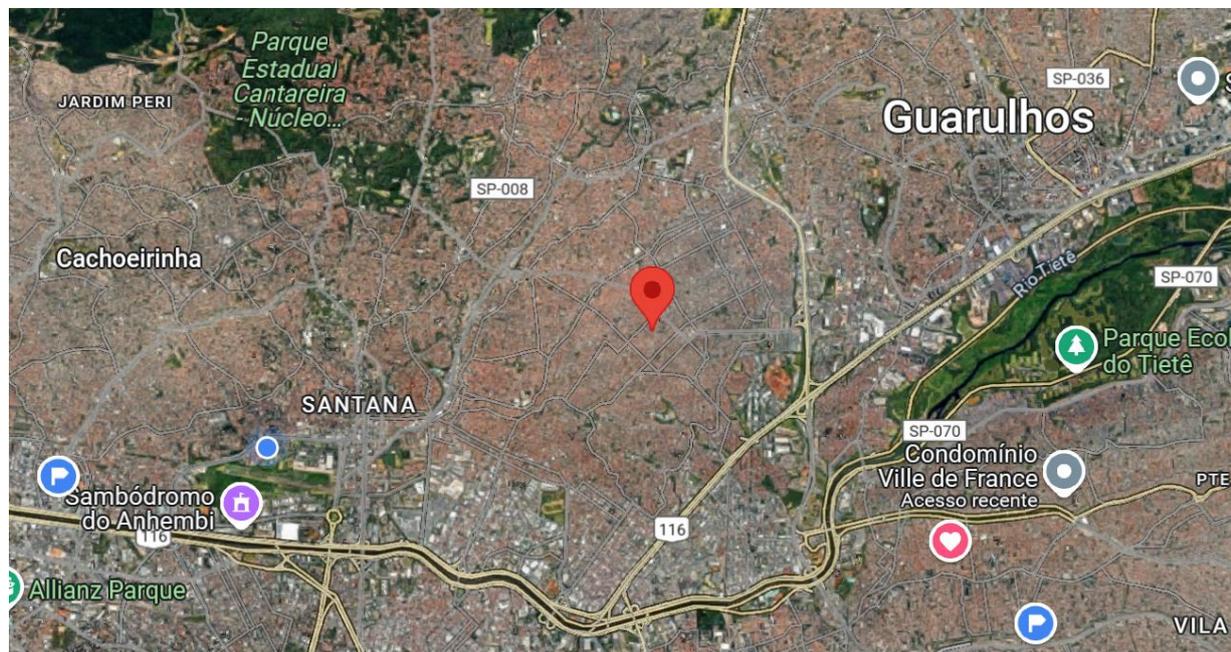


Imagem 1 - Mapa de localização geral do imóvel avaliando. (Fonte: Google Maps)

O local é dotado de serviços públicos disponíveis no município: redes de água, esgoto, águas pluviais, iluminação pública e domiciliar, comunicações, pavimentação, guias e sarjetas de concreto, bem como todos os serviços comunitários.

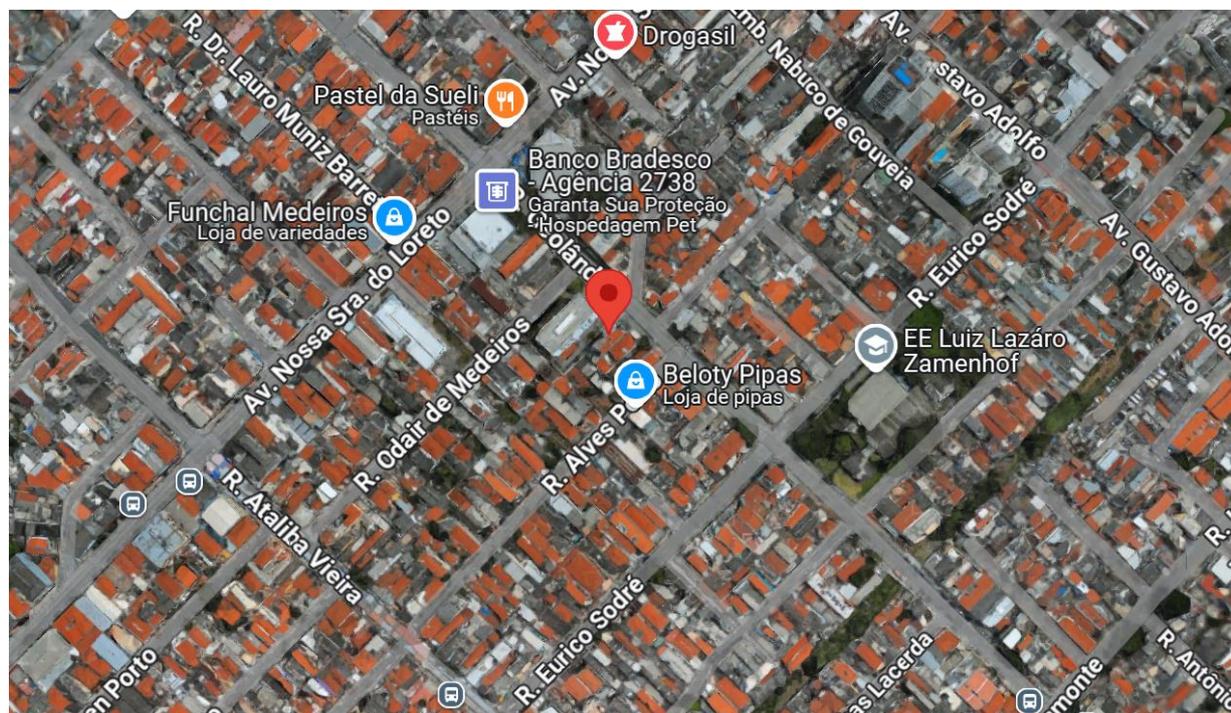


Imagem 2 - Mapa de satélite do imóvel e seu entorno. (Fonte: Google Maps)

2.2. Características do imóvel

O apartamento da matrícula nº 230.920 possui área de 100,98 m² com direito a uma vaga indeterminada e sob sorteio anual, podendo ser vaga presa ou simples a depender do sorteio.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
Cadastrado Nacional de Serventias nº. 11.125-2			
MATRÍCULA	FICHA	São Paulo, 18 de Agosto de 2014	
230.920	001		
<p>IMÓVEL: Apartamento nº 143, localizado no 14º andar ou 17º pavimento do Residencial Quinta da Boa Vista, situado na Rua Geolândia, nº 528, na Vila Medeiros, 22º Subdistrito, Tucuruví, com a área privativa coberta edificada de 59,500m²; a área comum edificada de 33,093m²; a área total construída edificada de 92,593m²; a área comum descoberta de 8,394m²., e a área total (coberta + descoberta) de 100,987m²., equivalente a uma fração ideal de 0,010660 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito ao uso de 01 (uma) vaga para estacionamento de veículo, considerada comum e indeterminada e sujeita a atuação de manobrista, localizada nos subsolos do condomínio.</p> <p>Cadastrado na Municipalidade sob nºs. 068.501.0017-3, 068.501.0018-1, 068.501.0019-1, 068.501.0020-3, 068.501.0021-1, 068.501.0022-1 (em maior área).</p>			

Imagem 3 – Parte da matrícula e descritivo.

2.2.1 Condomínio e áreas comuns

O condomínio possui salão de festas e churrasqueira integrada, academia, salão de jogos, brinquedoteca e parquinho na área externa.



Foto 1 – Salão de Festas



Foto 2 – Churrasqueira integrada ao Salão de Festas interno



Foto 3 - Academia



Foto 4 - Sala de pesos da Academia



Foto 5 – Parquinho externo



Foto 6 – Parquinho externo



Foto 7 – Brinquedoteca



Foto 8 – Sala de Jogos

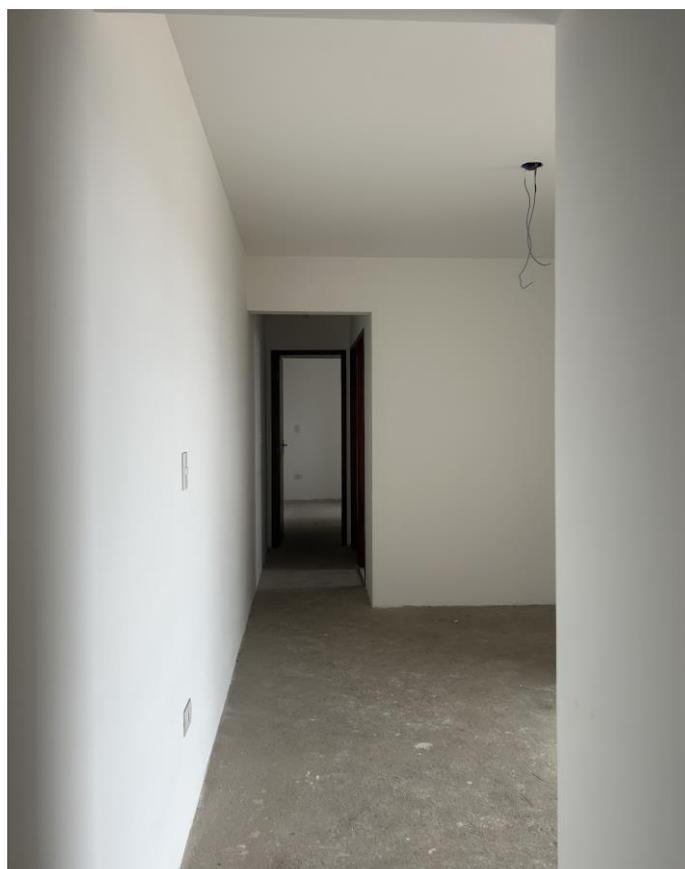
2.2.2 Apartamento 143**Foto 7 – Entrada do apartamento****Foto 8 – Corredor de entrada do apartamento**



Foto 9 – Sala de estar e jantar



Foto 10 – Varanda do apartamento



Foto 11 - Cozinha



Foto 12 - Lavanderia



Foto 13 – Suíte



Foto 14 – Banheiro da Suíte



Foto 15 - Quarto



Foto 16 - Banheiro



Foto 17 – Luz individualizada



Foto 18 - Hidrômetro



Foto 19 – Quadro de Disjuntores

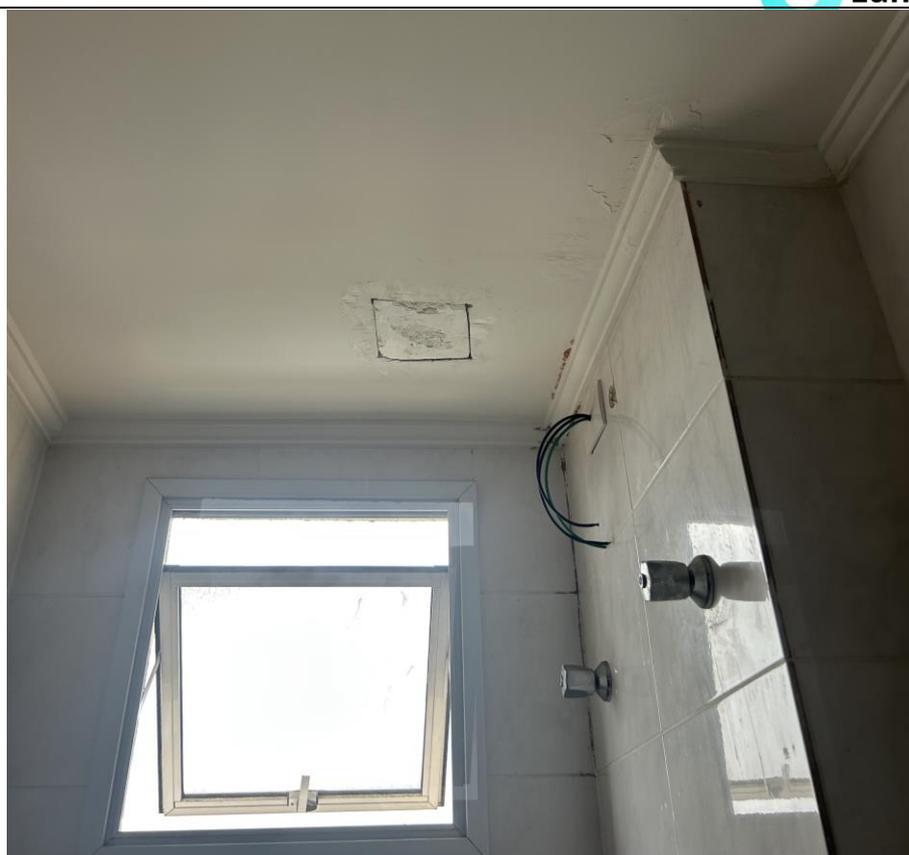


Foto 20 – Vazamento de água



Foto 21 – Vazamento de água

2.3. Enquadramento do imóvel

O apartamento encontra-se conforme entregue pela construtora, sem qualquer alteração, ainda no contrapiso e sem as luminárias. A infiltração que havia acontecido já foi resolvida, conforme confirmação do zelador, que tinha origem em outro apartamento.

Desta forma o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 e 2019 – VEIU - IBAPE/SP e Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP define diretrizes para o enquadramento dos imóveis urbanos.

O padrão da construção foi classificado: Apartamento Padrão Superior com índice médio de 2,406 e estado de conservação na referência B – Entre nova e regular - conforme Quadro 1 e apresenta uma depreciação de 0,32 %.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	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	0,32	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	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

Imagem 4 – Tipologia retirada do VEIU 2017/19.

3. AVALIAÇÃO

3.1 Metodologia e critérios adotados

A avaliação do imóvel foi realizada através do Método Comparativo Direto, pela técnica de tratamento por fatores, em consoante à Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

8.5. Escolha da metodologia

Em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO
Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

MÉTODO EVOLUTIVO
Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

MÉTODO INVOLUTIVO
Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA
Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como *shopping-centers*, hotéis.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO
Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

Imagem 5 – Parte da escolha da metodologia da Norma de Avaliações de Imóveis IBAPE-SP

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região do imóvel avaliando por meio da homogeneização das características dos imóveis comparativos em relação à situação paradigma, que é determinada pelo próprio elemento avaliando e normas avaliatórias levando em consideração as valorizações e desvalorizações das variáveis.

3.2 Elementos Comparativos

O método comparativo direto obtém amostras mais homogêneas, ou seja, tem a preferência a amostras mais semelhantes. Neste caso foram encontradas poucas ofertas, mas no mesmo prédio do avaliando, mesmas características de área e dados - variáveis significativas nesta avaliação.

Endereço	Site Ref.	Venda (R\$/m ²)	Área (m ²)
Mesmo prédio do avaliando	https://www.vivareal.com.br/in	R\$ 425.000,00	59,5
Mesmo prédio do avaliando	Apartamento na Rua Geolândia	R\$ 420.000,00	59,5
Mesmo prédio do avaliando	Apartamento 58 m² em Vila Mei	R\$ 430.020,00	59,5
Mesmo prédio do avaliando	Apartamento com 2 quartos à v	R\$ 469.000,00	59,5
Mesmo prédio do avaliando	Apartamento com 2 quartos à v	R\$ 460.000,00	59,5

3.3 Aplicações de Fatores Obrigatórios e Validações

Os fatores obrigatórios pela norma testados para utilização na avaliação da construção foram:

- a) Fator Oferta: 10% de desconto no valor da oferta
- b) Fator Localização: leva em consideração os índices de localização
- c) Fator Área: relação entre as áreas
- d) Fator Conservação: leva em consideração condições topográficas do terreno
- e) Fator Padrão Construtivo: leva em consideração o padrão da construção.

Após a aplicação dos fatores foram testados para verificar suas condições de homogeneização através da redução de coeficiente de variação. Conforme previsto no item 4 do 10.6 da Norma para avaliação de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2011 foram retirados os fatores não homogeneizantes e realizado o saneamento da amostra.

3.4 Valor Unitário Básico

Após as validações dos fatores é feita uma homogeneização dos valores somente com os fatores que reduziram o coeficiente de variação da amostra. Com isso é realizada o saneamento da amostra final, onde todos os valores devem estar dentro de faixa de +/- 30% média da amostra. O valor unitário homogeneizado calculado resultou em:

Valor Unitário de Venda: **R\$ 6.820,17 /m²** com coeficiente de variação de 5,60%.

3.5 Cálculo do Valor de Venda do imóvel (Vi)

Para o cálculo de valor de venda do imóvel utilizamos a equação simples:

Valor do imóvel = Área do imóvel x Valor Unitário de Venda =

59,50 m² x R\$ 6.820,17 m² = R\$ 405.800,21 = 406.000,00

3.6 Enquadramento da Avaliação

O Enquadramento da avaliação é realizada em relação a Fundamentação e Precisão.

Em relação a **Fundamentação II e Grau de Precisão III** com amplitude de 5,60 %.

ENCERRAMENTO

Finalizado o Laudo de Avaliação referente ao imóvel da matrícula 230.920 com 20 folhas e I Apêndice todas assinadas digitalmente.

Matrícula nº 230.920 = R\$ 406.000,00 (Quatrocentos e seis mil reais)

Luna Domingues de Andrade Rebello

Engenheira Civil - CREA nº 5069745235
Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações – IBAPE/SP

São Paulo, 23 de dezembro de 2024

APENDICE I

Cálculos de Avaliação

Tabela 1 - Homogeneização

Elemento	Valor ofertado ou negociado	Fator Oferta	Área	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	Fator Localização - FI		Fator de adequação ao obsolescimento e conservação - Foc				Fator Área		Fator Padrão Construtivo		Vu Final Homogeneizado (R\$/m²)	Fator Resultante
					Fator Localização	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Coef. Residual	Coef. De Hoss/Heideck	Fator - Foc	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Fator Área	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)		
#	V0	Ff	At	Vo	Fi	Vu1	R	K	Foc	Vu2	Ah	Vu3	Vu4	Vu		
Paradigma			59,5				0,2	0,8909	0,913							
1	R\$ 425.000,00	0,9	59,50	R\$ 6.428,57	R\$ 1,00	R\$ 6.428,57	0,2	0,8215	0,857	R\$ 6.844,94	1,000	R\$ 6.428,57	1,000	R\$ 6.428,57	R\$ 6.844,94	1,065
2	R\$ 420.000,00	0,9	59,50	R\$ 6.352,94	R\$ 1,00	R\$ 6.352,94	0,2	0,8713	0,897	R\$ 6.463,99	1,000	R\$ 6.352,94	1,000	R\$ 6.352,94	R\$ 6.463,99	1,017
3	R\$ 430.020,00	0,9	59,50	R\$ 6.504,50	R\$ 1,00	R\$ 6.504,50	0,2	0,8713	0,897	R\$ 6.618,20	1,000	R\$ 6.504,50	1,000	R\$ 6.504,50	R\$ 6.618,20	1,017
4	R\$ 469.000,00	0,9	59,50	R\$ 7.094,12	R\$ 1,00	R\$ 7.094,12	0,2	0,8909	0,913	R\$ 7.094,12	1,000	R\$ 7.094,12	1,000	R\$ 7.094,12	R\$ 7.094,12	1,000
5	R\$ 460.000,00	0,9	59,50	R\$ 6.957,98	R\$ 1,00	R\$ 6.957,98	0,2	0,8713	0,897	R\$ 7.079,61	1,000	R\$ 6.957,98	1,000	R\$ 6.957,98	R\$ 7.079,61	1,017
Média				R\$ 6.667,62		R\$ 6.667,62				R\$ 6.820,17		R\$ 6.667,62		R\$ 6.667,62	R\$ 6.820,17	
Desvio Padrão				R\$ 335,03		R\$ 335,03				R\$ 278,67		R\$ 335,03		R\$ 335,03	R\$ 278,67	
Coef. Variação				5,02%		5,02%				4,09%		5,02%		5,02%	4,09%	

Tabela 2 - Saneamento

Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)
	Original
1	6.844,94
2	6.463,99
3	6.618,20
4	7.094,12
5	7.079,61
Média	6.820,17
Média + 30%	8.866,22
Média - 30%	4.774,12
Desvio padrão	278,67
Elementos	5

Tabela 3 – Valor do Imóvel e Estatísticas

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m²)	6.820,17
DP da Amostra	278,67
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	382,15
Amplitude (%)	5,60%
Grau de Precisão	III