

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL – SÃO PAULO/SP.

Processo: 1121078-37.2020.8.26.0100
Cartório: 21º Ofício Cível
Classe: Execução de Título Extrajudicial
Assunto: Despesas Condominiais
Requerente: Condomínio Edifício Conselheiro Alves.
Requerido: Alda Fernandes Gouvea Lopes

PAULO AFONSO GUÉRIOS DE AGUIAR, engenheiro civil, CREA/SP nº. 5062987970, PERITO JUDICIAL, nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CONSELHEIRO ALVES, em face de ALDA FERNANDES GOUVEA LOPES, feito esse que se processa perante R. juízo, tendo realizado todos os estudos e diligências necessários ao cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, mui respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do seguinte

LAUDO PERICIAL AVALIATÓRIO

Rua Itacolomi, 573, cj. 404
São Paulo – SP
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonsoaguiar@gmail.com.br

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

SUMÁRIO

I. RESUMO.....	03
II. OBJETIVO DA PERÍCIA:.....	04
III. PRELIMINARES:	04
IV. VISTORIA:	07
IV.1.- DO LOCAL:	07
IV.2.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:	09
IV.3.- DO IMÓVEL:.....	10
V.- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:.....	11
VI.- DEFINIÇÕES E METODOLOGIAS:	22
VII.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:	29
VIII.- CONCLUSÃO:.....	31
IX.- RESPOSTAS AOS QUESITOS:	32
X.- ENCERRAMENTO DO LAUDO:	34

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

I. RESUMO

Localização: Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, nº 937,
Apartamento 61, Condomínio Edifício Conselheiro
Alves, Vila Mariana, São Paulo/SP, segundo
Matrícula abaixo.

**Matrícula de n.º 66.645 do Livro Nº 2 do 01º Oficial de Registro de
Imóveis de São Paulo.*

Data da avaliação: Abril de 2024

Valor de venda atual: R\$ 900.000,00
(Novecentos mil reais).

II. OBJETIVO DA PERÍCIA:

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de venda atual de um imóvel, localizado na Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, nº 937, Apartamento 61, Bairro da Vila Mariana, em ação promovida pelo próprio Condomínio Edifício Conselheiro Alves., em face de Alda Fernandes Gouvea Lopes, que visa a avaliação do valor de venda do imóvel em tela, para quitação dos débitos condominiais existentes, conforme trechos anexados no processo digital.

O presente trabalho de Perícia Judicial foi efetuado para determinação do **valor de venda atual** do imóvel em tela, para a data-base de **Abril de 2024**.

III. PRELIMINARES:

III.1 A EXECUTADA é proprietária do apartamento nº 61, que é parte integrante do edifício da EXEQUENTE, localizado no endereço indicado na identificação das partes.

a- Apenas a título informativo a EXECUTADA adquiriu o imóvel acima descrito na condição de casada com Celso Aristides Lopes, falecido em 23/06/2008 conforme apontamento na certidão de casamento da mesma(doc. 06), sendo certo que o inventário do 'de cujus' se encerrou em 19/03/2012conforme cópia da sentença anexa (doc. 07).

b- A EXECUTADA não vem cumprindo comas referidas obrigações encontrando-se em atraso com o pagamento das cotas condominiais ordinárias e extraordinárias, totalizando o débito no valor de R\$ 32.515,31 (trinta e dois mil, quinhentos e quinze reais e trinta e um centavos),conforme a planilha de débitos anexa (doc. 08) e a cópia das atas das Assembleias Gerais Ordinárias também anexas (docs. 09 a 14), sendo que o valores apresentados estão devidamente corrigidos até a data de 24/11/2020.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar

Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

c- No valor apontado, conforme a planilha anexa documento 08, estão englobadas as Cotas Condominiais vencidas, acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, bem como multa de 2% (dois por cento) na forma do artigo 1336 parágrafo 1º do Código Civil, calculados a partir do vencimento de cada obrigação, conforme cálculos realizados no sítio do Egrégio Tribunal de Justiça.

d- Não restando outro meio ao Condomínio EXEQUENTE de receber o que lhe é devido, é a presente para reiterar o pedido de citação da EXECUTADA por r. mandado e Oficial de Justiça nos termo do artigo 830do CPC, no endereço sito a RUA OSCAR FREIRE nº 74 apto 111 - nesta Capital, Cep 01426-000, com fundamento no disposto nos Artigos 829 e 784 inciso X e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro, para em 03 (três) dias, pagar o principal acrescido de juros moratórios e compensatórios contados a partir da citação, custas e despesas processuais e honorários advocatícios a serem fixados por V.Excia. até o patamar de 20% (vinte por cento), sob pena de não o fazendo, serem penhorados tantos de seus bens quantos bastem à execução, querendo, tudo a fim de ser a presente a final julgada procedente.

e- Requer ainda provar o alegado por todos os meios de prova em direito admitidos, especialmente pelo depoimento pessoal da EXECUTADA, sob pena de confissão, oitiva de testemunhas, juntada de novos documentos, etc, sem nenhuma exceção, requerendo ainda, os benefícios do artigo 212 e 782 do CPC ao Sr. Oficial de Justiça.

f- Assim, dá a causa o valor de R\$ 32.515,31(trinta e dois mil, quinhentos e quinze reais e trinta e um centavos), declarando o Patrono subscritor, sob as penas da Lei, que possui os originais de todos os documentos juntados por cópias, e que disponibilizará a pedido deste r. Juízo os originais, assim que determinado ou em caso de impugnação.

III.2 O Exequente distribuiu a presente demanda buscando o recebimento de cotas condominiais. Ocorre que, foi deferida a penhora de imóvel da Executada, contudo, contrariando o art. 835 do Código de Processo Civil, visto que, não observou a ordem de penhora prevista em Lei. Isso porque o art. 835, do Código de Processo Civil determina que a penhora deverá observar preferencialmente a seguinte ordem: a) dinheiro; b) títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado; c) títulos e valores mobiliários com cotação em mercado; d) veículos de via terrestre; e) bens

Rua Itacolomi, 573, cj. 404

São Paulo – SP

Cel: 11 9-9971-1400

e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

Paulo Afonso Guérios de Aguiar

Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

imóveis; f) bens móveis em geral; g) semoventes; h) navios e aeronaves; i) ações e quotas de sociedades simples e empresárias; j) percentual do faturamento de empresa devedora; k) pedras e metais preciosos; l) direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia; m) outros direitos

a- Assim, resta evidente que o pedido de penhora do imóvel é prematura e poderá trazer graves prejuízos à Executada, visto que, não foi observado o devido processo legal. Se não bastasse, nos termos do art. 805, do Código de Processo Civil prevê que: “Quando por vários meios o exequente puder promover a execução, o juiz mandará que se faça pelo modo menos gravoso para o executado.” É correto afirmar que a penhora do imóvel não é o meio menos gravoso à Executada, visto que terá seu bem levado à hasta pública, em valores menores que o de avaliação, quando em verdade o Exequente não buscou outros meios de ver seu crédito adimplido.

b- Desta feita, clarividente que o imóvel da Executada não deve ser penhorado, tendo em vista que não foi observado pela parte adversa o princípio da menor onerosidade e a ordem de penhora prevista em Lei. De mais a mais, requer seja designada audiência para tentativa de conciliação como forma de prestigiar o princípio da menor onerosidade, bem como o previsto no art. 3º, § 3º, do Código de Processo Civil.

Às FLS 137 e 138 a Juíza Dra. Maria Carolina Bertoldo defere a avaliação do imóvel penhorado, e nomeia o Perito Judicial Paulo Afonso Guérios de Aguiar para realizar avaliação do imóvel em questão, facultando as partes indicação de Assistente Técnico. A autora não nomeou Assistente Técnico e nem formulou quesitos. Já a Réu não nomeou Assistente Técnico, mas elaborou 09 quesitos.

IV. VISTORIA:

Este signatário procedeu a uma diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo. O Zelador José Araújo Ferreira, portador do RG. 1.276.339, facultou a nossa entrada ao prédio, onde encontramos o apartamento 61 alugado, sendo que o próprio inquilino, Sr. Luís Henrique Butzke, portador do RG 80.951.148-26, nos encaminhou ao objeto da avaliação.

Iniciamos a vistoria pelo lavabo, depois passamos para a cozinha, lavanderia e área de serviço, passando pelas duas salas, varanda, banheiro do corredor e por fim, nos três quartos que compõem o apartamento de 126,10m².

IV.1.- DO LOCAL:

O imóvel avaliando está localizado na Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, nº 937, Apto 61 – Vila Mariana – Edifício Conselheiro Alves. Trata-se de edifício residencial, dotado de Portaria eletrônica, um piso de subsolo e 10 andares. Está localizado em bairro de uso misto, próximo ao parque Ibirapuera, além de padarias, restaurantes e bares. Localizada em região com vocação comercial e residencial, com fluxo alto de pessoas e veículos, misturando supermercados, prédios novos, prédios mais antigos e comércios horizontais.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

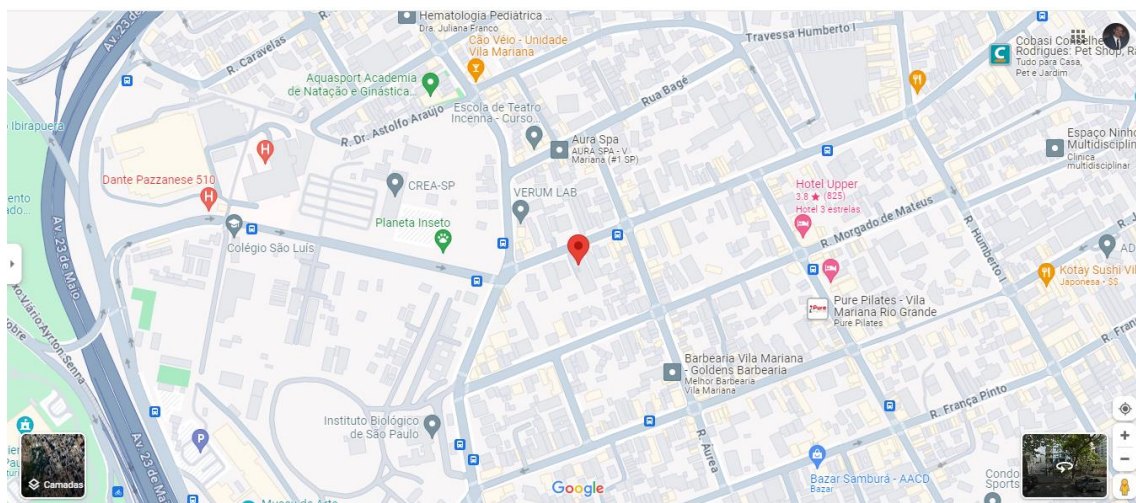


Figura 1 – Mapa da Região

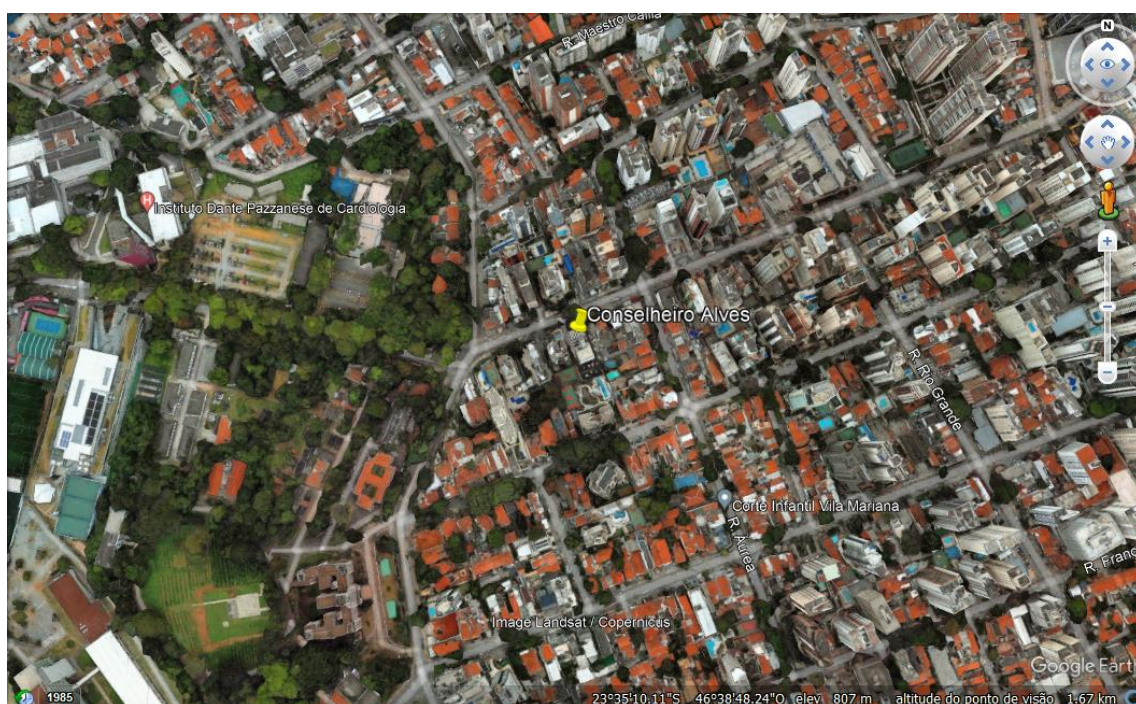


Figura 2 – Mapa Satélite

Rua Itacolomi, 573, cj. 404
São Paulo – SP
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



Figura 3 – Zoneamento do local (Macrozona)

IV.2.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

Apresentando diversos melhoramentos urbanos e equipamentos públicos, tais como:

- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Fornecimento de água tratada;
- Vias asfaltadas;
- Rede de coleta de esgotos;
- Rede de telefonia;
- Rede de gás;
- Drenagem;
- Transporte urbano;
- Transporte rodoviário;
- Pavimentação de guias e sarjetas;
- Comércio local;
- Escolas;
- Hospitais;

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

- Bancos;
- Shoppings;
- Bares;
- Restaurantes;
- Supermercados;
- Correios;
- Coleta de lixo.

IV.3- DO IMÓVEL:

- Descrição: Área privativa.....126,10 m²
- Fração ideal.....3,960%

O imóvel avaliando possui padrão fino, recebendo a seguinte classificação, de acordo com o Estudo de Valores do IBAPE, 2017: 1. Residencial; 1.3 Apartamento; 1.3.4. Superior com Elevador, e valor de referência médio de 2.4066. Já o seu estado de conservação se traduz pela **letra F** – Entre reparos simples e importantes, com percentual de 33,20% para retornar à condição inicial de sua construção. Possui idade real de 63 anos.

Pudemos perceber que o apartamento é original, com poucas reformas ou atualizações, sendo alugado por terceiros no momento. O imóvel é composto por um banheiro logo na entrada, cozinha aberta para a sala, lavanderia, área de serviço e dependências de funcionária na sequência. Depois temos duas salas (jantar e estar), varanda, corredor de acesso aos quartos, banheiro do corredor e três quartos. O imóvel não possui vaga de garagem. A cozinha possui azulejos brancos nas paredes e teto e piso cerâmico bege no piso. Já a lavanderia, área de serviço e banheiro de funcionária possuem piso cerâmico branco, azulejos brancos nas paredes (parcial) e pintura látex no teto e parcial nas paredes. Já as salas, o corredor e os quartos, possuem piso em taco de madeira e paredes e teto pintados de branco. Os dois banheiros sociais possuem azulejos nas paredes e teto e piso cerâmico cinza.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

V. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

As características de acabamentos do imóvel avaliando são mais bem observadas na documentação fotográfica que segue:



FOTO 01 – Vista geral da fachada do Prédio

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



FOTO 02 – Identificação numérica do Prédio



FOTO 03 – Identificação numérica do apartamento objeto da Perícia

Rua Itacolomi, 573, cj. 404
São Paulo – SP
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



FOTO 04 – Vista geral e detalhes internos do banheiro da entrada.



FOTO 05 – Vista geral da cozinha.

Rua Itacolomi, 573, cj. 404
São Paulo – SP
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



FOTO 06 – Detalhes do piso cerâmico bege na cozinha.



FOTO 07 – Detalhe das paredes e teto revestidos com azulejos brancos.

Rua Itacolomi, 573, cj. 404
São Paulo – SP
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



FOTO 08 – Vista geral da área de serviço.



FOTO 09 – Vista geral da lavanderia.

Rua Itacolomi, 573, cj. 404
São Paulo – SP
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



FOTO 10 - Vista geral das dependências de funcionária.



FOTO 11 - Danos na pintura do teto da lavanderia.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



FOTO 12 - Danos nos azulejos da parede da lavanderia.



FOTO 13 - Vista geral da sala de jantar.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



FOTO 14 - Vista geral da sala de estar / TV



FOTO 15 - Detalhes do piso em taco com sinais de umidade.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



FOTO 16 – Vista geral da varanda.



FOTO 17 – Vista geral do corredor de acesso aos três quartos e um banheiro.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



FOTO 18 – Vista geral do banheiro que atende os três quartos.



FOTO 19 – Detalhes dos revestimentos das paredes e teto e acesso ao boiler.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

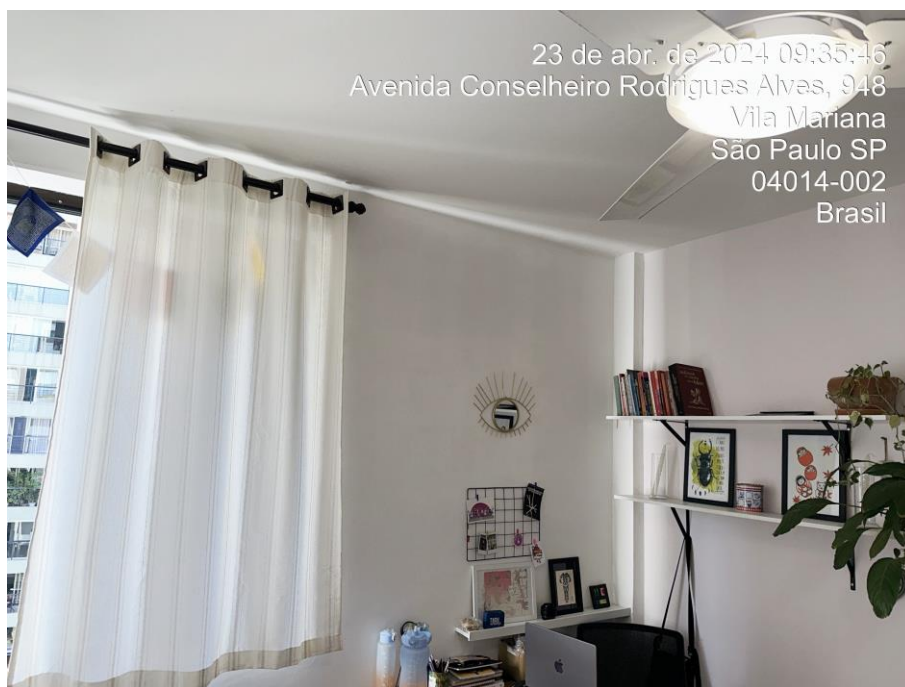


FOTO 20 - Vista geral do Quarto 01.



FOTO 21 - Vista geral do Quarto 02.

Rua Itacolomi, 573, cj. 404
São Paulo – SP
Cel: 11 9-9971-1400
e-mail: pauloafonso@formengenharia.com.br

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil



FOTO 22 – Vista geral do Quarto 03.

VI.- DEFINIÇÕES E METODOLOGIAS:

Segundo determinação da ABNT, para os imóveis rurais e urbanos, a determinação do preço deve ser feita preferencialmente pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, onde se leva em consideração a pesquisa de preço das ofertas de imóveis semelhantes na região do imóvel avaliando. Após esse estudo, é feito um tratamento de fatores e feita homogeneização desses valores onde se obtêm o preço por m².

1) Conservação / Manutenção preventiva:

Consiste numa série de procedimentos que proporcionem a manutenção do estado de conservação do imóvel em seu estado de uso normal, com caráter preventivo.

2) Manutenção corretiva:

Consiste numa série de procedimentos que proporcionem a recomposição ao estado de uso normal do imóvel, com caráter corretivo.

3) Mau uso

Utilização dos componentes da edificação desrespeitando as especificações e as destinações de projeto, tais como, submeter o piso a cargas superiores à de projeto, choque de objetos nas vedações, colocar carga em áreas de escritórios, utilização permanente de hidrantes para lavagem do armazém e pátios etc.

4) Definições de uso

- a. Uso normal: todos os componentes da edificação permitem o uso normal a que se destinam;
- b. Uso insatisfatório: alguns componentes da edificação estão danificados e não permitem o uso normal a que se destinam;
- c. Uso inadequado: importantes componentes da edificação estão danificados e não permitem o uso normal a que se destinam;
- d. Sem uso: a maioria dos componentes vitais da edificação está danificada inviabilizando o uso da edificação.

5) Desgaste natural

Desgaste decorrente do uso normal dos componentes da edificação, respeitando-se as especificações de projeto, sem consequências de mau uso, mantendo a depreciação normal do imóvel.

6) Danos ao imóvel

Desgaste proveniente de mau uso ou uso inadequado dos componentes da edificação, gerando aceleração na depreciação do imóvel.

7) Estado de conservação do imóvel

O estado de conservação de uma edificação pode ser classificado, segundo as normas brasileiras (ABNT), conforme o “Critério de Heidecke”, como:

1. Estado 1 – Novo – não sofreu nem necessita reparos, pode ser classificado como “**Ótimo**” e sendo a ele imputado o coeficiente de Heidecke $C=0,00$;
2. Estado 1,5 – Novo – não sofreu nem necessita reparos, pode ser classificado como “**Muito Bom**” e sendo a ele imputado o coeficiente de Heidecke $C=0,0032$;
3. Estado 2 – Regular – requereu ou recebeu reparos pequenos, pode ser classificado como “**Bom**” e sendo ele imputado o coeficiente de Heidecke $C=0,0252$;
4. Estado 2,5 – Regular – requereu ou recebeu reparos pequenos, pode ser classificado como “**Bom para regular**” e sendo a ele imputado o coeficiente de Heidecke $C=0,0809$;
5. Estado 3 – Requer separações simples, pode ser classificado como “**Regular**” e sendo a ele imputado o coeficiente de Heidecke $C=0,181$;
6. Estado 3,5 – Requer separações simples, pode ser classificado como “**Regular para Mau**” e sendo imputado o coeficiente de Heidecke $C=0,332$;

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

7. Estado 4 – Requer separações importantes, pode ser classificado **“Mau”** e sendo a ele imputado o coeficiente de Heidecke $C=0,526$;
8. Estado 4,5 – Requer separações importantes, pode ser classificado como **“Péssimo”** e sendo a ele imputado o coeficiente de Heidecke $C=0,752$;
9. Estado 5 – Sem valor ou valor de demolição ou ainda valor residual, pode ser classificado como “Demolição” e sendo a ele imputado o coeficiente de Heidecke $C= 1,00$.

Nova: Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.

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.

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.

Entre regular e necessitando reparos simples: 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.

Necessitando 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.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

Necessitando de reparos simples e 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 de impermeabilização ou substituição de telhas de coberturas.

Necessitando de 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.

Necessitando de reparos importantes a edificação 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.

Sem valor: Edificação em estado de ruína.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

CLASSE	TIPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Simples		0,132	0,156	0,180
	1.2 - CASA	1.2.1 – Rústico		0,360	0,420	0,480
		1.2.2 – Proletário		0,492	0,576	0,660
		1.2.3 – Econômico		0,672	0,786	0,900
		1.2.4 – Simples		0,912	1,056	1,200
		1.2.5 – Médio		1,212	1,386	1,560
		1.2.6 – Superior		1,572	1,776	1,980
		1.2.7 – Fino		1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - Luxo		Acima de 2,89		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico		0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 – Fino		2,652	3,066	3,480
		1.3.6 - Luxo		Acima de 3,49		
2 – COMERCIAL – SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Fino		2,532	3,066	3,600
		2.1.6 - Luxo		Acima de 3,61		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 – Econômico		0,240	0,360	0,480
		2.2.2 – Simples		0,492	0,726	0,960
		2.2.3 – Médio		0,972	1,326	1,680
		2.2.4 – Superior		Acima de 1,69		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples		0,060	0,120	0,180
		3.1.2 – Médio		0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - Superior		0,312	0,456	0,600

VII.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:

Os critérios para a avaliação do terreno obedecem às recomendações da “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibapec/SP - 2017”.

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR-14.653-2:2017 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPEC/SP”, e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP – versão 2017”.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área construída que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avaliada, pesquisaram-se junto às diversas fontes, os valores ofertados para venda, preferencialmente na mesma região. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos 06 (seis) elementos comparativos, todos localizados na mesma rua do paradigma, e fizeram-se os cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

Primeiro foi atribuído fator oferta (0,9) para cobrir eventuais riscos de superestimativa dos preços (elasticidade dos negócios).

Na sequência foi atribuído o fator transposição, ou localização, que resultou em valores próximos a 1,0, uma vez que obtivemos todas as amostras estão na mesma rua e no mesmo bairro.

Posteriormente incluímos o fator Padrão Construtivo, área privativa e depreciação, para então obter valores mais reais e em consonância com o avaliando.

Resultando assim, no valor mais provável para locação do ativo avaliado, pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, diante das amostras e imóveis disponíveis nessa data-base.

PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PESQUISADOS													
PAULO AFONSO GUÉRIOS DE AGUIAR PERITO JUDICIAL Data-base: 23 de abril de 2024 Localização: Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 937 - Apto 61 - Edifício Conselheiro Alves - São Paulo/SP													
Nº	Localização das Amostras	Fontes Consultadas	Área Construída (m²)	Valor Informado (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Transposição	Padrão Construtivo	Área privativa	Depreciação	F. Depre	Oferta	Valor unitário homogeneizado (R\$/m²)	Valor unitário adotado com desvio (R\$/m²)
1	Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 737	Loft	115,00	750.000,00	6.521,74	1,05	MB	1,00	40,00	0,96	0,90	5.916,52	5.916,52
2	Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 966	Loft	140,00	950.027,00	6.785,91	1,05	MB	1,00	44,00	0,94	0,90	6.027,92	6.027,92
3	Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 811	Loft	94,00	800.000,00	8.510,64	1,03	MC	1,00	44,00	0,94	0,90	7.416,00	7.416,00
4	Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 937	Viva real	93,00	880.000,00	9.462,37	1,05	MB	0,98	40,00	0,93	0,90	8.149,68	8.149,68
5	Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 655	Quinto andar	113,00	1.000.000,00	8.849,56	1,00	FINO	1,00	44,00	0,97	0,90	7.725,66	7.725,66
6	Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 855	Lopes	97,00	880.000,00	9.072,16	1,05	MB	0,95	40,00	0,93	0,90	7.574,42	7.574,42
Paradigma		Apto 61			0								
Imóvel		MC										Valor unitário médio :	7.135,03
Área Útil		126,10											
Idade		64										Desvio padrão :	933,90
Cálculo do valor de mercado												Valor unitário adotado :	7.135,03
Área construída (m²) :			126,10									Varição (desvio padrão / média) :	13,09%
Valor unitário adotado (R\$/m²) :			7.135,03									Limite inferior :	6.518,57
Valor de mercado (R\$) :			899.727,00									Limite superior :	7.751,49

Tabela 1 - Pesquisa de Preços Imóveis Semelhantes na Região

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

VIII.- CONCLUSÃO:

Resultado da avaliação do imóvel

O valor atual de venda (Vi) alcançado para o conjunto avaliando (exceto máquinas e equipamentos, móveis e utensílios), é dado pela equação abaixo:

$Vi = A * Vu$, onde.

Vi = Valor de venda para a data-base de abril de 2024 (R\$ 899.727,28)

A = Área do imóvel retirada da matrícula (126,10m²)

Vu = Valor unitário encontrado pela média dos elementos (R\$ 7.135,03/m²)

$Vi = 126,10 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 7.135,03/\text{m}^2$

$Vi = \text{R\$ } 899.727,28$

Assim sendo, tem-se que o valor de venda atual para a data base do mês abril de 2024, e de acordo com a planilha reproduzida no anexo, é:

$Vi = \text{R\$ } 900.000,00$
(Novecentos mil reais)

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

IX.- RESPOSTAS AOS QUESITOS:

IX.1- QUESITOS DA REQUERIDA (fls. 141 e 143):

1- *Queira o Sr. Perito Judicial descrever pormenorizadamente o imóvel penhorado, levando-se em conta o estado atual do bem.*

Resposta do Perito: Favor reportar-se ao Item **IV.3- DO IMÓVEL**.

2- *Queira o Sr. Perito Judicial descrever o entorno do imóvel, sua localização, atendimento por transporte público, infraestrutura do logradouro e se existe fácil locomoção de ônibus e metrô para o Centro da Cidade e demais bairros?*

Resposta do Perito: Favor reportar-se aos Itens **IV.1.- DO LOCAL e IV.2.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS**.

3- *Informe o Sr. Perito Judicial como se encontram as instalações elétricas e hidráulicas do imóvel.*

Resposta do Perito: A nossa vistoria se resume a constatações visuais dos ambientes e dos sistemas. A julgar pelo estado de conservação geral e pela originalidade do imóvel, os sistemas elétricos e hidráulicos necessitam revisão e atualização, assim como o apartamento necessita de manutenções gerais.

4- *Queira o Sr. Perito Judicial informar se a localização do imóvel pode ser considerada, comercialmente falando, como valorizada?*

Resposta do Perito: A localização do imóvel é privilegiada, assim como as amostras utilizadas como base para aferição do seu valor.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

5- *Queira o Sr. Perito informar se existem mais imóveis na região com características semelhantes para venda? Em caso afirmativo, qual o valor de venda do m² destes imóveis?*

Resposta do Perito: Todos os imóveis utilizados, assim como suas condições gerais, valores, áreas, etc. estão descritos na Planilha de Homogeneização de Valores Pesquisados, que acompanha o Presente Laudo Técnico Avaliatório.

6- *Informe o Sr. Perito Judicial qual tipo de Zona pode ser classificada a região onde encontra-se o imóvel, especialmente se a predominância na vizinhança é de imóveis residenciais ou comerciais?*

Resposta do Perito: O imóvel está localizado na Macrozona, e possui tanto imóveis verticais mais antigos, como lançamentos da mesma tipologia. Tem comércio diversificado e fica próxima a restaurantes, linhas de ônibus e metrô, parques e Shoppings.

7- *Indique o Sr. Perito qual o valor de mercado do imóvel para venda, locação e outros fins?*

Resposta do Perito: Segundo decisão proferida pela Nobre Juíza Maria Carolina Bertoldo, às FLS 137 e 138: “Defiro a avaliação do imóvel penhorado. Nomeio o perito Paulo Afonso Guérios de Aguiar”. O valor de venda do imóvel avaliando resulta no valor redondo e comercial de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), para a data-base de abril de 2024.

8- *Indique quais os métodos utilizados para estabelecimento do valor de venda do bem nesta perícia?*

Resposta do Perito: O método utilizado foi o preconizado pelas Normas da ABNT e IBAPE/SP, chamado de Método Comparativo de Dados de Mercado, que tem toda a sua explicação técnica no Item **VII.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**.

Paulo Afonso Guérios de Aguiar
Engenheiro Civil e Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Civil

9- Queira o Sr. Perito informar se o imóvel pode ser considerado de alto padrão?

Resposta do Perito: Segundo Classificação do Estudo de Valores do IBAPE/SP, de 2017, o padrão do imóvel avaliado é considerado como Padrão Superior com Elevador, de acordo com quadro e características constantes nas páginas 27 e 28 do presente trabalho.

X.- ENCERRAMENTO DO LAUDO: -

O presente Laudo Técnico está finalizado e contém 3 (trinta e quatro) páginas impressas somente no anverso, todas numeradas, além de anexos. Também estão todas elas rubricadas, exceto esta última datada e assinada.

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

Termos em que,
P. Deferimento

São Paulo, 26 de abril de 2024.



Paulo Afonso Guérios de Aguiar
CREA/SP – 5062987970
Engenheiro Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie
Membro Titular do IBAPE/SP – N° 1555