

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL VII - ITAQUERA - SP**

Nº de folhas: 29 (vinte e nove)

Nº do Processo: 0011251-48.2010.8.26.0007

Requerente: Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros

Requerido: Sandra Regina Cirino Barboza

ADRIANA CAMARGO GOMES, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada e compromissada nos autos do Processo em epígrafe, vem respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO

ÍNDICE

1-) Considerações Preliminares	3
2-) Objetivo da Perícia.....	3
3-) Vistoria	4
3.1-) Localização	4
3.2-) Descrição e Características do Local	5
3.3-) Dados do imóvel avaliando junto à Prefeitura.....	7
3.4-) Dados do imóvel avaliando junto ao Registro de Imóveis	8
3.5-) Descrição do Condomínio	9
3.6-) Dados do Imóvel Avaliando	11
4-) Avaliação	15
4.1-) Metodologia utilizada	15
4.2-) Pesquisa de Valores	17
5-) Conclusão	24
6-) Encerramento	25

1-) Considerações Preliminares

Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros propôs a ação em epígrafe em face de Sandra Regina Cirino Barboza, onde se alega resumidamente:

- A requerida é proprietária do apartamento nº 21 (antigo nº 74), Bloco E, do Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros, localizado na Rua Canela Rosa, nº 135, esquina com a Rua Garça Morena, Jardim Pedra Branca, São Paulo – SP.
- A requerida está inadimplente com diversas cotas condominiais desde agosto de 2007.

2-) Objetivo da Perícia

Avaliação do imóvel localizado no Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros, Bloco E, apartamento nº 21 (antigo nº 74), localizado no 2º pavimento, na Rua Canela Rosa, nº 135, esquina com a Rua Garça Morena, Jardim Pedra Branca, São Paulo – SP, perímetro urbano, com a área privativa de 46,43 m², área comum de 7,850005 m², área total de 54,28005 m², fração ideal do terreno de 0,64587%, sem vaga na garagem. Sem Inscrição Cadastral (IPTU) e Matrícula 214.652 do 7º Registro de Imóveis de São Paulo.

3-) Vistoria (realizada em 27/07/2023)

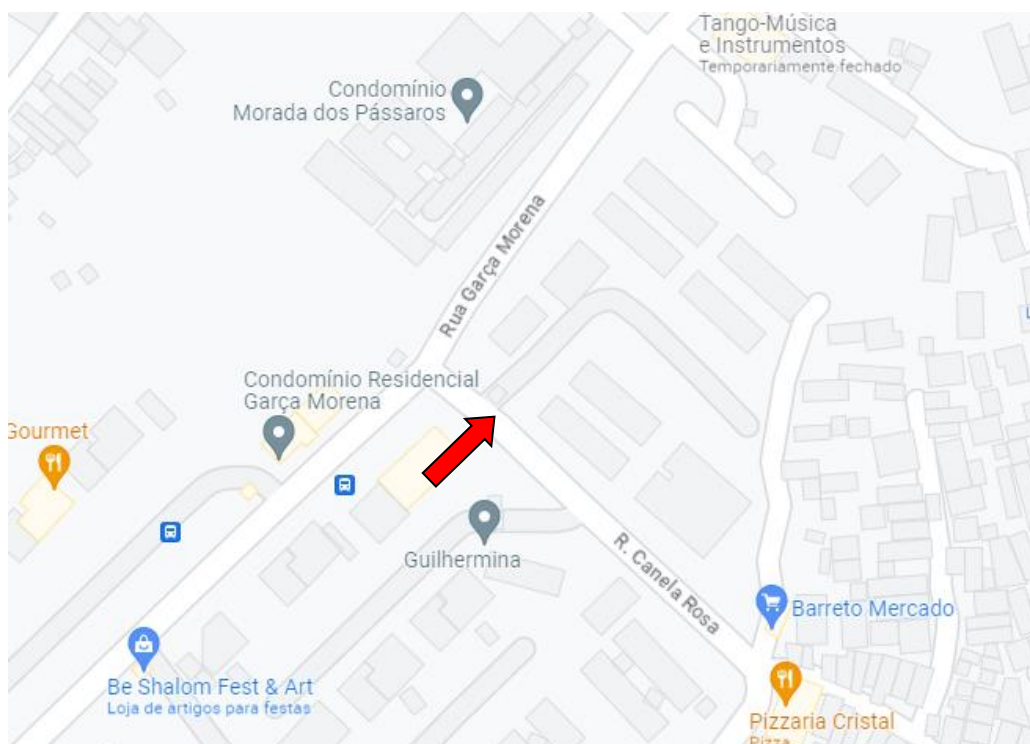
3.1-) Localização

- Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros, Bloco E, apartamento nº 21 (antigo nº 74), Rua Canela Rosa, nº 135, esquina com a Rua Garça Morena, Jardim Pedra Branca, São Paulo – SP.

Foto 01: Identificação do nome da rua e da numeração do imóvel.



Localização do imóvel avaliando - Fonte: Google Maps.



Vista aérea do Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros (setas vermelhas) e o Bloco E (seta amarela), onde se encontra o imóvel avaliando. Fonte: GeoSampa, 2020.



3.2-) Descrição e Características do Local

- Melhoramentos Públicos:

O local possui todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: pavimentação, luz, água, telefone, iluminação pública, esgoto, drenagem pluvial, guias, etc.

Dispõe de serviço de transporte coletivo na Rua Garça Morena. A ocupação da região se dá principalmente por imóveis residenciais (conjuntos habitacionais).

- Topografia:

A topografia do terreno é plana, com formato regular e o imóvel se encontra na esquina.

Foto 02: Vista da Rua Canela Rosa e a localização do Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros, onde se encontra o imóvel penhorado a ser avaliado.



Foto 03: Vista da Rua Canela Rosa e a localização da entrada de pedestres e automóveis do Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros.



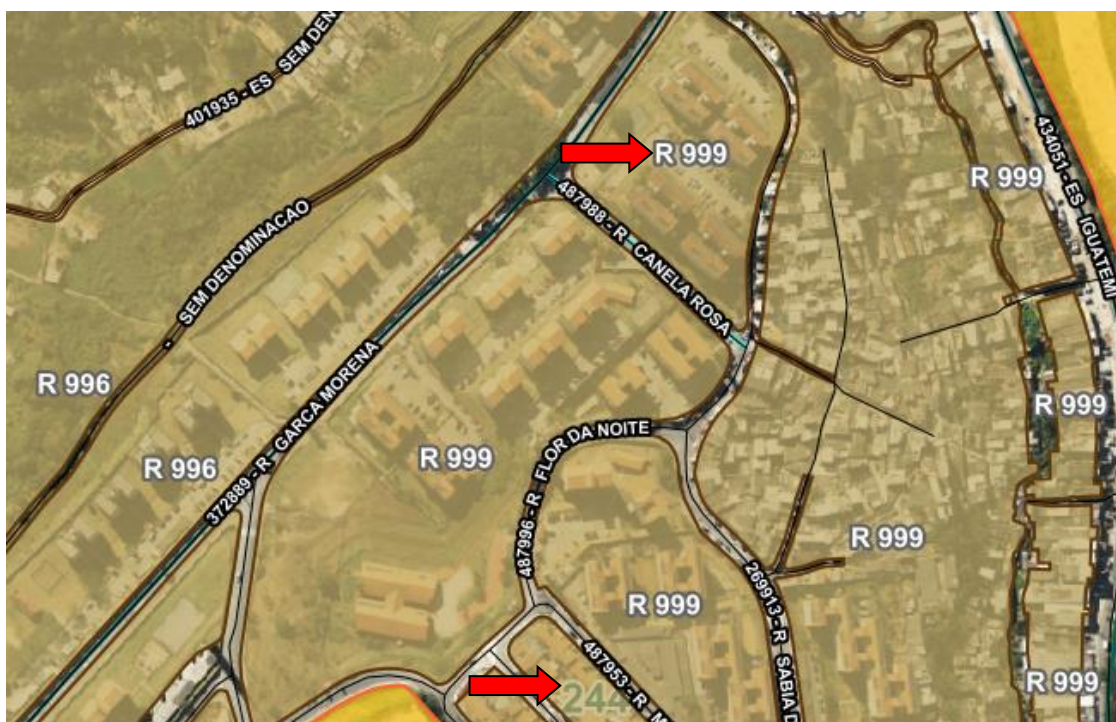
3.3-) Dados do imóvel avaliando junto a Prefeitura

Imóvel avaliando inserido em Zona Especial de Interesse Social – 1 (ZEIS-1) –

Fonte: site GeoSampa.

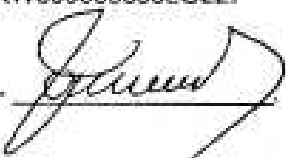


Identificação do setor (244) e quadra (999) do Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros – Fonte: site GeoSampa.



3.4-) Dados do imóvel avaliando junto ao Registro de Imóveis

Imagem extraída das fls. 555 dos autos.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		7.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
matrícula	folha	- CNE - 12459-4	
214.652	01	03 de janeiro de 2022	
São Paulo,			
IMÓVEL: APARTAMENTO n. 21, localizado no 2º pavimento do Bloco E, integrante do empreendimento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL SP GUAIANAZES B GLEBA 3 - QUADRA K - LOTE 1", situado na rua Canela Rosa n. 75, em GUAIANAZES, com a área construída privativa de 46,43m², a área construída de uso comum de 7,85005m², a área construída total de 54,28005m², e a fração ideal do terreno de 0,64587% ou 69,64074m². PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO HABITACIONAL E URBANO DO ESTADO DE SÃO PAULO - CDHU, inscrita no CNPJ/MF n.º 47.885.597/0001-09, NIRE 35300031890, com sede nesta Capital na rua Boa Vista n.º 170, 12º andar. REGISTRO ANTERIOR: R. 01 (29/11/1990) das matrículas n.ºs 59.720, 59.721 e 59.722, abertas em 29/11/1990, R. 01 (13/02/2002) das matrículas n.ºs 119.072 e 119.073, abertas em 13/02/2002 e matrículas n.ºs 166.776, aberta em 19/11/2012 e 201.637, aberta em 06/08/2019. seio: 124594311WTO00539354MI22C A(O) escrevente:  Ademir Fioranelli OFICIAL Av. 01, em 03 de janeiro de 2022 (PRENOTAÇÃO n.º 478.965 de 15/10/2021). Matrícula aberta nesta data, nos termos do instrumento particular de 07/10/2021, que originou o registro da instituição condominial. seio: 124594331XW000539355LG227 A(O) escrevente:  Ademir Fioranelli OFICIAL			

3.5-) Descrição do Condomínio

- Edifício:

O Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros é composto por 04 (quatro) blocos, sendo 02 (dois) apartamentos por andar, totalizando 160 unidades.

O acesso às unidades é feito através de escada e o condomínio possui algumas vagas de garagem com acesso pelo Rua Canela Rosa e Rua Garça Morena. A idade aparente de aproximadamente 20 anos.

Construção em alvenaria com fachada em textura, pintura látex externamente e caixilhos em alumínio.

O condomínio é dotado de: playground, quadra, salão de festas, portão automático e interfone.

Foto 04: Vista interna do Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros.



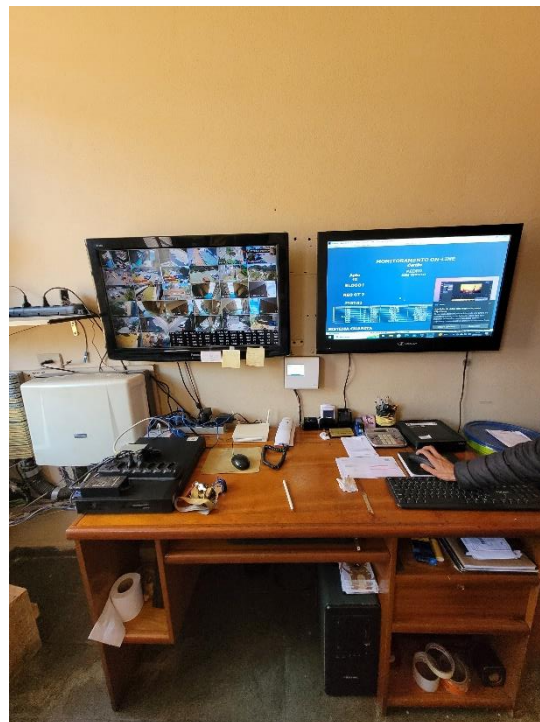
Foto 05: Garagem com acesso pela Rua Garça Morena.



Fotos 06 e 07: Quadra Poliesportiva e Playground.



Fotos 08 e 09: Salão de Festas e Sala do Sindico, com detalhe do monitoramento das câmeras do condomínio.



3.6-) Dados do imóvel avaliando

O apartamento nº 21, localizado no 2º andar, Bloco E, parte integrante do Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros, situado na Rua Canela Rosa, nº 135, esquina com a Rua Garça Morena, Jardim Pedra Branca, São Paulo – SP é composto por:

- 2 (dois) dormitórios, sala, banheiro, cozinha e lavanderia;

- Área construída privativa: 46,43 m²

- Área construída comum: 7,85005 m²

- Área construída total: 54,28005 m²

- Fração ideal do terreno: 0,64587 %

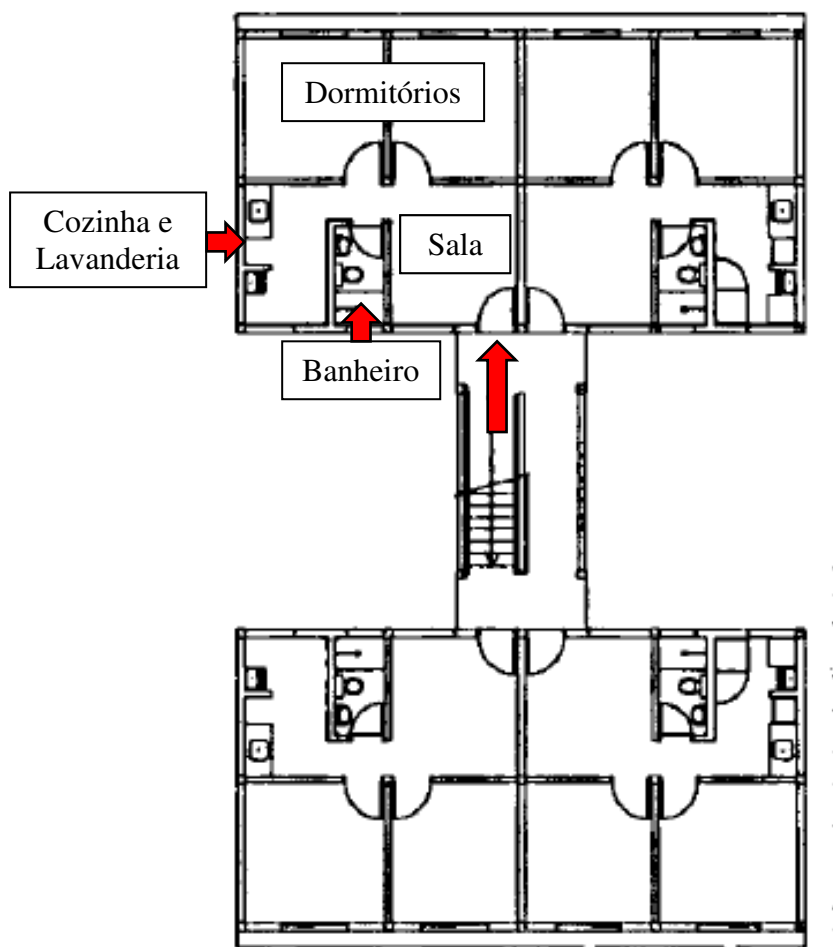
- Sem vaga de garagem

- Matrícula nº 214.652 do 7º Registro de Imóveis de São Paulo.

No dia da vistoria, não foi possível a entrada no imóvel avaliando, pois, a filha da requerida, Gabrielly Cirilo Barboza não permitiu. Esta signatária foi acompanhada pela Sra. Marlene (síndica do condomínio), que informou que a unidade avalianda foi reformada pela CDHU, há 4 anos, devido a um princípio de incêndio na rede elétrica. Informou também que esta unidade não possui a rede de água/esgoto individualizada pois na época a requerida optou por não participar do rateio.

Sendo assim, **será feita a avaliação de forma indireta, conforme item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2, Avaliação de Bens de Imóveis Urbanos**, uma vez que não foi possível o acesso ao interior do imóvel apesar de tentativa.

Planta extraída das fls. 497 dos autos, ilustrando a distribuição interna e acesso das unidades.



Fotos 10 e 11: Fachada do Bloco E, onde está localizado o imóvel avaliando.



Foto 12: Hall de acesso e identificação do imóvel avaliando.

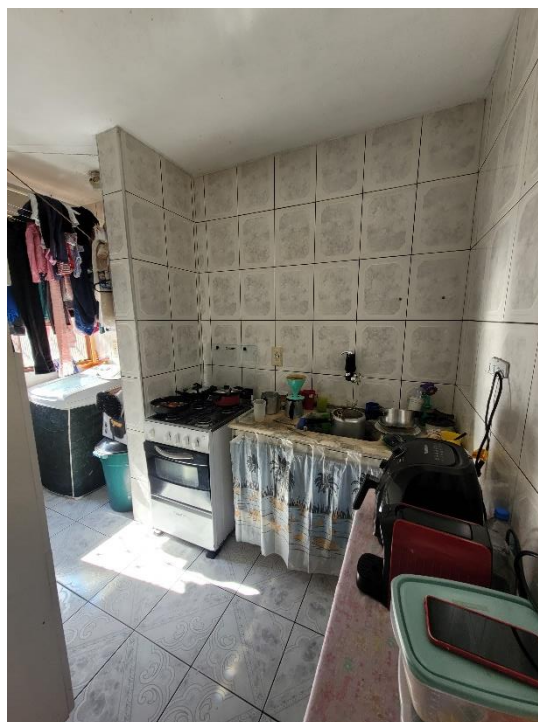
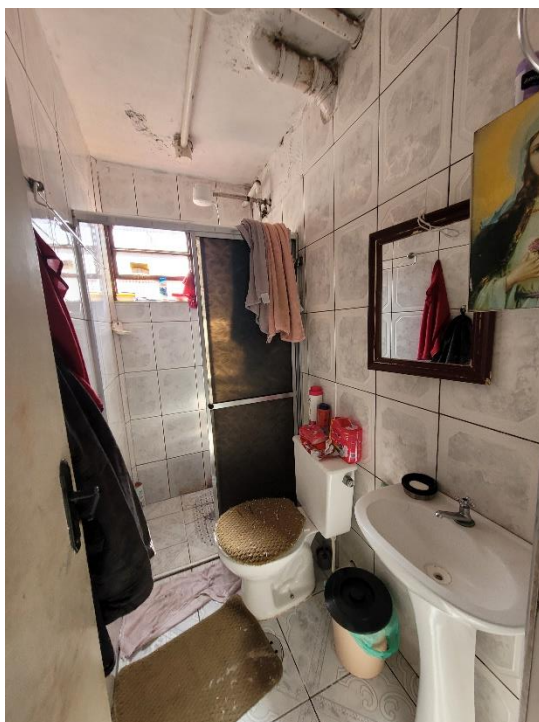


Fotos da unidade nº 33 do Bloco F, residência da síndica do Condomínio.

Fotos 13 e 14: Sala e Dormitório.



Fotos 15 e 16: Banheiro e cozinha.



4-) Avaliação

4.1-) Metodologia utilizada

O presente laudo foi elaborado em conformidade à **Norma Brasileira NBR-14.653-2: 2011** e “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 IBAPE/SP”, e do estudo “Índice – Unidades Padronizadas – Ibape/SP – Atualização 2.019”.

O método mais recomendado para avaliação de apartamentos, conforme orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) é o “Método Comparativo”, que leva em conta imóveis semelhantes existentes no mercado, fazendo a homogeneização conforme suas características de localização, padrões construtivos, estados de conservação, transposição, etc.

Para a coleta dos dados de mercado visando a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes, valores ofertados para venda de apartamentos residenciais, na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos **05 (cinco)** elementos comparativos e fizeram-se os cálculos, 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.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do **Método Comparativo**, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando. Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

Fator Oferta: Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de imóveis já comercializado não haverá o referido desconto.

Fator atualização: Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

Fator padrão construtivo: A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Índice – Unidades Padronizadas – Ibape/SP – Atualização 2.019”.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.1.1. – Apartamento Padrão Econômico – Índice Médio (sem elevador)”, adotando-se o valor unitário igual a 2,748.

Fator depreciação: Através do fator de obsolescência, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda, através da seguinte expressão:

FOC = $R + ((K) \times (1-R))$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

4.2-) Pesquisa de Valores

Dados da amostra:

Elemento Comparativo nº 1



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Pedra Branca / Rua Garça Morena

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 70.000 COD. 18722

Rua Garça Morena, 46 - Jardim Pedra Branca, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 70.000
Condomínio	R\$ 147
IPTU	SOLICITAR

Condomínio Residencial Morada dos Pássaros

Endereço: Rua Garça Morena, nº 46, Jardim Pedra Branca

Valor de venda: R\$ 70.000,00

Ofertante: Martins Imóveis LTDA – **Tel.** (11) 4750-6238 – **Cód. da Oferta:** 18722

Área útil: 49,00 m² **Vaga de garagem:** 0 **Fator oferta:** 0,90

Sem elevador

Estado de Conservação: “E” – Necessitando de Reparos Simples

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Econômico – Médio 2,748

Elemento Comparativo nº 2



Apartamento - 46m² - 2 Quartos

Venda R\$ 93.000

Entre em contato com Douglas Barbosa para o imóvel em Jardim Pedra Branca, São Paulo

Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros

Endereço: Rua Canela Rosa, nº 135, Jardim Pedra Branca

Valor de venda: R\$ 93.000,00

Ofertante: Imobiliária Pessegueiros – **Tel.** (11) 2518-8749 – **Cód. da Oferta:** P2010

Área útil: 46,43 m² **Vaga de garagem:** 0 **Fator oferta:** 0,90

Sem elevador

Estado de Conservação: “E” – Necessitando de Reparos Simples

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Econômico – Médio 2,748

Elemento Comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Pedra Branca / Rua Garça Morena

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 117.520 COD. AP25076

Rua Garça Morena, 200 - Jardim Pedra Branca, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	
R\$ 117.520	
Condomínio	R\$ 200
IPTU	SOLICITAR

Condomínio Residencial Garça Morena

Endereço: Rua Garça Morena, nº 200, Jardim Pedra Branca

Valor de venda: R\$ 117.520,00

Ofertante: B e G Imóveis – **Tel.** (11) 4750-5988 – **Cód. da Oferta:** AP25076

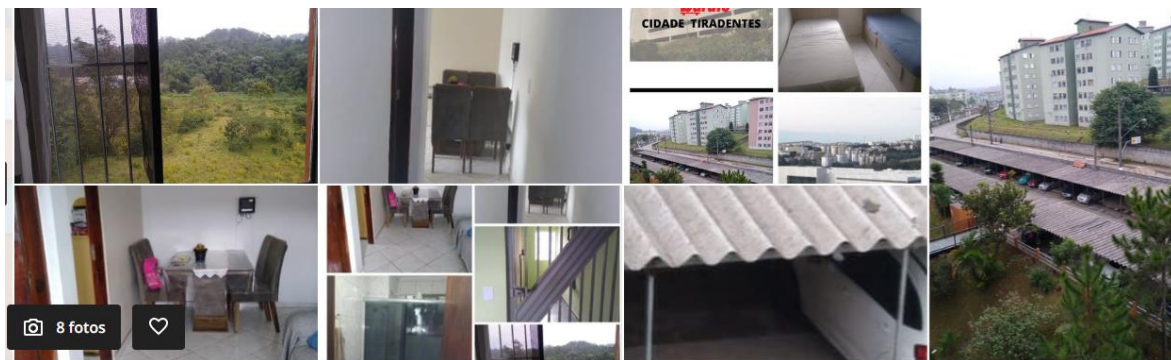
Área útil: 45,00 m² **Vaga de garagem:** 1 **Fator oferta:** 0,90

Sem elevador

Estado de Conservação: “E” – Necessitando de Reparos Simples

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Econômico – Médio 2,748

Elemento Comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Pedra Branca

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 55 m² por R\$ 100.000 COD. AP0134_CLICK

Jardim Pedra Branca, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 100.000
Condomínio	R\$ 110

Condomínio Residencial Garça Morena

Endereço: Rua Garça Morena, nº 200, Jardim Pedra Branca

Valor de venda: R\$ 100.000,00

Ofertante: Arbo Imóveis – **Tel.** (11) 4040-3939 – **Cód. da Oferta:** AP0134_CLICK

Área útil: 55,00 m² **Vaga de garagem:** 1 **Fator oferta:** 0,90

Sem elevador

Estado de Conservação: “E” – Necessitando de Reparos Simples

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Econômico – Médio 2,748

Elemento Comparativo nº 5



Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Leste / Jardim Pedra Branca / Rua Garça Morena

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 120.000 COD. 18376

Rua Garça Morena - Jardim Pedra Branca, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	
R\$ 120.000	
Condomínio	Não informado
IPTU	Não informado

Condomínio Residencial Garça Morena

Endereço: Rua Garça Morena, nº 200, Jardim Pedra Branca

Valor de venda: R\$ 120.000,00

Ofertante: Martins Imóveis LTDA – **Tel.** (11) 4750-6238 – **Cód. da Oferta:** 18376

Área útil: 48,00 m² **Vaga de garagem:** 1 **Fator oferta:** 0,90

Sem elevador

Estado de Conservação: “E” – Necessitando de Reparos Simples

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Econômico – Médio 2,748

Homogeneização

Homogeneização dos valores									
Elemento	Valor Ofertado ou Negociado	Fator Oferta ou Fonte	Área	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)
					Fator Obsolescência - Fo				
					FOC	Fator Obsolescência	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	
#	V0	Ff	A	Vo	Foc	Fo	ΔV2	Vu2	Vu
Avaliando					0,62				
1	70.000,00	0,9	49,00	1.285,71	0,71	0,8676	-170,24	1.115,48	1.115,48
2	93.000,00	0,9	46,43	1.802,71	0,71	0,8676	-238,69	1.564,02	1.564,02
3	117.250,00	0,9	45,00	2.345,00	0,71	0,8676	-310,49	2.034,51	2.034,51
4	100.000,00	0,9	55,00	1.636,36	0,71	0,8676	-216,66	1.419,70	1.419,70
5	120.000,00	0,9	48,00	2.250,00	0,71	0,8676	-297,91	1.952,09	1.952,09
Média				1.863,96				1.617,16	1.617,16
								Limite Sup.	2.102,31
								Limite Inf.	1.132,01

Fator Obsolescência e Conservação

Elemento	Tipo (Padrão)	Coef. Padrão Construtivo	Área da Construção (m²)	Vida Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Real da Edificação (Anos)	% de Vida	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação (%)	K	Fator Obsolescência e Conservação
	Padrão	Pc	Ac	Ir	R	Ie	%v	Ka	Estado	Ec	K	Foc
Avaliando	1.1.1 Padrão Econômico	2,748	46,43	60,00	20%	20,00	33,3%	0,778	F	33,20%	0,520	0,6156
1	1.1.1 Padrão Econômico	2,748	49,00	60,00	20%	20,00	33,3%	0,778	E	18,10%	0,637	0,7096
2	1.1.1 Padrão Econômico	2,748	46,43	60,00	20%	20,00	33,3%	0,778	E	18,10%	0,637	0,7096
3	1.1.1 Padrão Econômico	2,748	45,00	60,00	20%	20,00	33,3%	0,778	E	18,10%	0,637	0,7096
4	1.1.1 Padrão Econômico	2,748	55,00	60,00	20%	20,00	33,3%	0,778	E	18,10%	0,637	0,7096
5	1.1.1 Padrão Econômico	2,748	48,00	60,00	20%	20,00	33,3%	0,778	E	18,10%	0,637	0,7096

Valor do imóvel avaliando

Quatro (4) elementos se encontram dentro dos limites prescritos, ficando somente uma (1) amostra fora do intervalo dos limites inferior e superior após o **Saneamento 1:**

Saneamento Amostral		
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)	
	Original	Saneamento 1
1	1.115,48	
2	1.564,02	1.564,02
3	2.034,51	2.034,51
4	1.419,70	1.419,70
5	1.952,09	1.952,09
Média	1.617,16	1.742,58
Média + 30%	2.102,31	2.265,35
Média - 30%	1.132,01	1.219,81
Desvio padrão	380,74	297,35
Elementos	5	4

Portanto, o valor do imóvel:

Valor por m²: R\$ 1.742,58

Área Útil do Imóvel: 46,43 m²

Valor do Imóvel = Área Útil do Imóvel x Valor Unitário Homogeneizado

Valor do Imóvel = 46,43 m² x 1.742,58 R\$ / m² = R\$ 80.907,99

Arredondando teremos: R\$ 81.000,00

(Oitenta e um mil reais – data base setembro de 2023)

5-) Conclusão

Avaliação do imóvel localizado no Condomínio Residencial Recanto dos Pássaros, Bloco E, apartamento nº 21 (antigo nº 74), localizado no 2º pavimento, na Rua Canela Rosa, nº 135, esquina com a Rua Garça Morena, Jardim Pedra Branca, São Paulo – SP, perímetro urbano, com a área privativa de 46,43 m², área comum de 7,850005 m², área total de 54,28005 m², fração ideal do terreno de 0,64587%, sem vaga na garagem. Sem Inscrição Cadastral (IPTU) e Matrícula 214.652 do 7º Registro de Imóveis de São Paulo.

Valor do imóvel

R\$ 81.000,00

(Oitenta e um mil reais – data base setembro de 2023)

6-) Encerramento

Nada mais a relatar, esta signatária dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 25 (vinte e cinco) folhas assinadas digitalmente.

São Paulo, 21 de setembro de 2023.

ADRIANA CAMARGO GOMES

Perita Judicial / Engenheira Civil

CREA / SP nº 5069471690