

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

**EXMA. SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL VII – ITAQUERA – SP.**

Processo Digital: 1024332-32.2019.8.26.0007

Classe – Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas
Condominiais

Requerente: Condomínio Residencial Estação Primavera

Requerido: Maria Gomes dos Santos

TALES ROGÉRIO SÁNCHEZ GALACHE,
engenheiro civil, inscrito no CREA na 6ª Região sob o nº 5060563873/D,
Perito Judicial, nomeado nos autos supra mencionados, ação movida por
Condomínio Residencial Estação Primavera em face de **Maria Gomes
dos Santos**, tendo concluído os trabalhos periciais, vem mui
respeitosamente perante V. Exª apresentar o seguinte:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

Í N D I C E

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.

2. VISTORIA.

3. AVALIAÇÃO.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

5. ENCERRAMENTO.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- 1.1.** O objetivo do presente trabalho avaliação do imóvel localizado na Rua Raposo Fonseca, 1044, apartamento 03 do Bloco 09, Guaianazes, São Paulo/SP, com área privativa de 38,72m² e área comum de 42,983m², totalizando 81,703m², correspondendo a uma fração ideal de 0,005.
- 1.2.** Em fls. 293 dos autos este signatário é nomeado para avaliar o imóvel penhorado.
- 1.3.** O roteiro de trabalho a ser realizado no presente laudo é o seguinte:
- 1.3.1.** Vistoria do imóvel objeto da lide, bem como de sua circunvizinhança, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.
- 1.3.2.** Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor mediante as aplicações da ABNT NBR-14653-2 Norma de Avaliação de Bens –Imóveis Urbanos vigente até esta data, apresentando os resultados através do presente laudo.
- 1.4.** Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

- 1.5.** Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.
- 1.6.** Não é assumida a responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.
- 1.7.** Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta vistoria.

2. VISTORIA

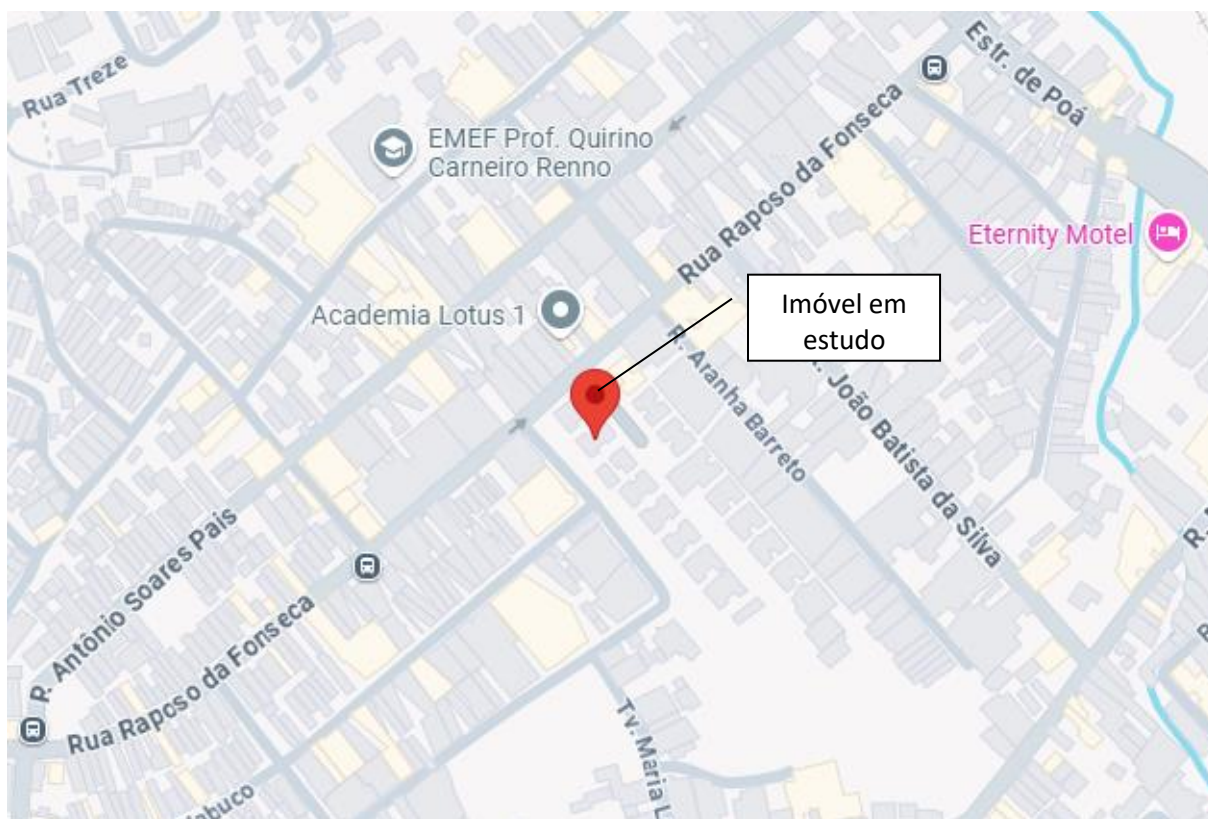
- 2.1.** Embora, conforme fls. 328, tenha sido publicado o agendamento da vistoria, na data previamente indicada não havia ninguém para receber a perícia, portanto, não foi possível realizar a vistoria internamente. A vistoria foi realizada externamente em 21/11/24. O imóvel está situado na Rua Raposo Fonseca, 1044, apartamento 03 do Bloco 09, Guaianazes, São Paulo/SP.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

- 2.2.** O imóvel em estudo está localizado na Rua Raposo Fonseca, 1044, apartamento 03 do Bloco 09, Guaianazes, São Paulo/SP, conforme mapa a seguir:



2.3. Identificação do imóvel:

O imóvel em estudo se trata do apto. 03, do bloco 09, do Empreendimento Estação Primavera, com área privativa de 38,72m² e área comum de 42,983m², totalizando 81,703m², correspondendo a uma fração ideal de 0,005, conforme matrícula 190.779 do 7º CRI de São Paulo.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

A seguir, as ilustrações tomadas no dia da vistoria:



Vista parcial da R. Raposo Fonseca, no trecho onde se localiza o imóvel



Vista parcial da R. Raposo Fonseca, no trecho onde se localiza o imóvel

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873



Vista interna do empreendimento onde se localiza o imóvel



Outra vista interna do empreendimento onde se localiza o imóvel

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873



Mais uma vista interna do empreendimento onde se localiza o imóvel

3. AVALIAÇÃO

3.1. Para a determinação do justo, real e atual valor de mercado do imóvel ora avaliando, este signatário se valeu dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliativa, bem como das Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

3.2. Nas avaliações existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação:

o comparativo de dados de mercado.

o do custo.

o da capitalização da renda.

o método evolutivo.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

- 3.3.** O método comparativo de dados de mercado consiste em se determinar o valor locativo do imóvel pela comparação com outros similares, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de profundidade, de testada, de depreciação e outros.
- 3.4.** O método do custo – substituição ou reprodução, baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados visando à obtenção do preço da construção para o terreno, lança mão dos métodos comparativos e da previsão de encargos.
- 3.5.** O método da capitalização da renda apura o valor do imóvel pela capitalização da renda real ou prevista líquida, como se fosse aplicada no mercado normal, mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação. Dada a sua grande sensibilidade, posto que pequenas oscilações das taxas empregadas apresentam grande variação dos valores obtidos, este método é particularmente indicado para controle dos demais.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

3.6. O método evolutivo consiste na conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados.

3.7. No caso em estudo o valor locativo do imóvel será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado.

3.7.1. O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado da área privativa, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Para tanto procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias desta região.

3.8. As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliativos, ainda que só a título de verificação.

3.9. A seguir as planilhas de cálculo que conduzirão ao valor de mercado do imóvel em estudo:

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA ÚTIL (M²)	VAGAS
	VIA	Nº	COMPL.	FONTE	FONE						
1	R. Raposo Fonseca	1044		Bello Imóveis	(11) 31280-2042	173.330,00	100,00	1,327	10	38,72	1
2	R. Raposo Fonseca	1044		Diferente Imóveis	(11) 2385-7633	130.000,00	100,00	1,327	10	38,72	1
3	R. Raposo Fonseca	1044		Crédito Real	(51) 33631-0630	170.000,00	100,00	1,327	10	38,72	1
4	R. Raposo Fonseca	1044		Bello Imóveis	(11) 31280-2042	180.000,00	100,00	1,327	10	38,72	1
5	R. Raposo Fonseca	1044		Corretor	(11) 38526-3222	170.000,00	100,00	1,327	10	38,72	1
6	R. Raposo Fonseca	1044		Bello Imóveis	(11) 31280-2042	183.000,00	100,00	1,327	10	38,72	1
7	R. Raposo Fonseca	1044		Corretora	(11) 34258-6231	180.000,00	100,00	1,327	10	38,72	1

Tales Rogério Sánchez Galache
Membro Titular do IBAPE/SP 2207
Eng.º Civil CREA 5060563873

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	1,33
Quadra		idade	10
índice fiscal	100,00	Área útil	38,72
		vagas	1
		andar	0

r	2,50
índice vagas	0,1
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOST					Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas			
N	Valor Oferta	F Fonte	Área útil	VU	INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fr	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.
1	179.390,00	0,30	38,72	4.183,65	100,00	1,00	0,00	4.183,65	1	1,0000	0,00	4.183,65
2	190.000,00	0,30	38,72	4.416,32	100,00	1,00	0,00	4.416,32	1	1,0000	0,00	4.416,32
3	170.000,00	0,30	38,72	3.951,45	100,00	1,00	0,00	3.951,45	1	1,0000	0,00	3.951,45
4	180.000,00	0,30	38,72	4.183,88	100,00	1,00	0,00	4.183,88	1	1,0000	0,00	4.183,88
5	170.000,00	0,30	38,72	3.951,45	100,00	1,00	0,00	3.951,45	1	1,0000	0,00	3.951,45
6	189.000,00	0,30	38,72	4.393,08	100,00	1,00	0,00	4.393,08	1	1,0000	0,00	4.393,08
7	180.000,00	0,30	38,72	4.183,88	100,00	1,00	0,00	4.183,88	1	1,0000	0,00	4.183,88
			Média	4.180,53			Média	4.180,53			Média	4.180,53
			L. Inf.	2.926,37			L. Inf.	2.926,37			L. Inf.	2.926,37
			L. Sup.	5.434,69			L. Sup.	5.434,69			L. Sup.	5.434,69
			Desvio	185,19			Desvio	185,19			Desvio	185,19
			CV	0,044			CV	0,044			CV	0,044
							SIM				SIM	

Homogeneização do fator idade					Homogeneização do fator padrão			
idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
10	0,776	1,0000	0,00	4.183,65	1,33	1,0000	0,00	4.183,65
10	0,776	1,0000	0,00	4.416,32	1,33	1,0000	0,00	4.416,32
10	0,776	1,0000	0,00	3.951,45	1,33	1,0000	0,00	3.951,45
10	0,776	1,0000	0,00	4.183,88	1,33	1,0000	0,00	4.183,88
10	0,776	1,0000	0,00	3.951,45	1,33	1,0000	0,00	3.951,45
10	0,776	1,0000	0,00	4.393,08	1,33	1,0000	0,00	4.393,08
10	0,776	1,0000	0,00	4.183,88	1,33	1,0000	0,00	4.183,88
			Média	4.180,53			Média	4.180,53
			L. Inf.	2.926,37			L. Inf.	2.926,37
			L. Sup.	5.434,69			L. Sup.	5.434,69
			Desvio	185,19			Desvio	185,19
			CV	0,044			CV	0,044
							SIM	

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0	0,990	1,0000	0,00	4.183,65	1,00	4.183,65	4.183,65	4.183,65	4.183,65
0	0,990	1,0000	0,00	4.416,32	1,00	4.416,32	4.416,32	4.416,32	4.416,32
0	0,990	1,0000	0,00	3.951,45	1,00	3.951,45	3.951,45	3.951,45	3.951,45
0	0,990	1,0000	0,00	4.183,88	1,00	4.183,88	4.183,88	4.183,88	4.183,88
0	0,990	1,0000	0,00	3.951,45	1,00	3.951,45	3.951,45	3.951,45	3.951,45
0	0,990	1,0000	0,00	4.393,08	1,00	4.393,08	4.393,08	4.393,08	4.393,08
0	0,990	1,0000	0,00	4.183,88	1,00	4.183,88	4.183,88	4.183,88	4.183,88
				Média		4.180,53	4.180,53	4.180,53	4.180,53
				L. Inf.		2.926,37	2.926,37	2.926,37	2.926,37
				L. Sup.		5.434,69	5.434,69	5.434,69	5.434,69
				Desvio					
				CV					
					SIM				

Considerando o valor unitário homogeneizado e saneado de R\$4.180,53/m² e a área privativa do imóvel de 38,72m², temos, a seguir, o valor de mercado do imóvel:

$$Vm = R\$4.180,53/m^2 \times 38,72m^2$$

$$Vm = R\$161.870,14$$

Ou, em números redondos:

$$Vm = R\$162.000,00$$

(Cento e sessenta e dois mil reais)

Valor válido para dezembro/2024

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

4.1. O perito atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

4.1.1. Os honorários profissionais do perito, não estão sujeitos às conclusões deste Laudo Técnico.

4.1.2. O perito não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.

4.1.3. O perito não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo Técnico.

4.1.4. No melhor conhecimento e crédito do perito, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

5. ENCERRAMENTO

5.1. Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo Técnico que é composto por 14 (quatorze) folhas impressas por computador apenas de um lado sendo a última datada e assinada pelo signatário.

Tales Rogério Sánchez Galache

Membro Titular do IBAPE/SP 2207

Eng.º Civil CREA 5060563873

- 5.2.** O perito coloca-se ao inteiro dispor de V. Ex^a para os esclarecimentos que se fizeram necessários.

Santo André, 16 de dezembro de 2024

Tales R. Sánchez Galache

Engº Civil Pós-graduado em

Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA 5060563873/D