



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

PROCESSO: 0002588-07.2018.8.26.0565

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular nº 1.166 do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposto por **ISABELLY MAITA DOS SANTOS** em face de **FELIPE RODRIGUES DOS SANTOS**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO





I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 12 do Edifício Maré, integrante do Condomínio Residencial Max Vitta I, situado na Rua Casper Libero nº 639 - Vila Paulicéia - São Bernardo do Campo - SP (Matrícula nº 100.876 do 1º CRI de São Bernardo do Campo), penhorado conforme Termo de fls. 803 dos autos.

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP o valor de mercado é definido como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente...”

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

O valor do imóvel será determinado para o mês de fevereiro de 2.026.

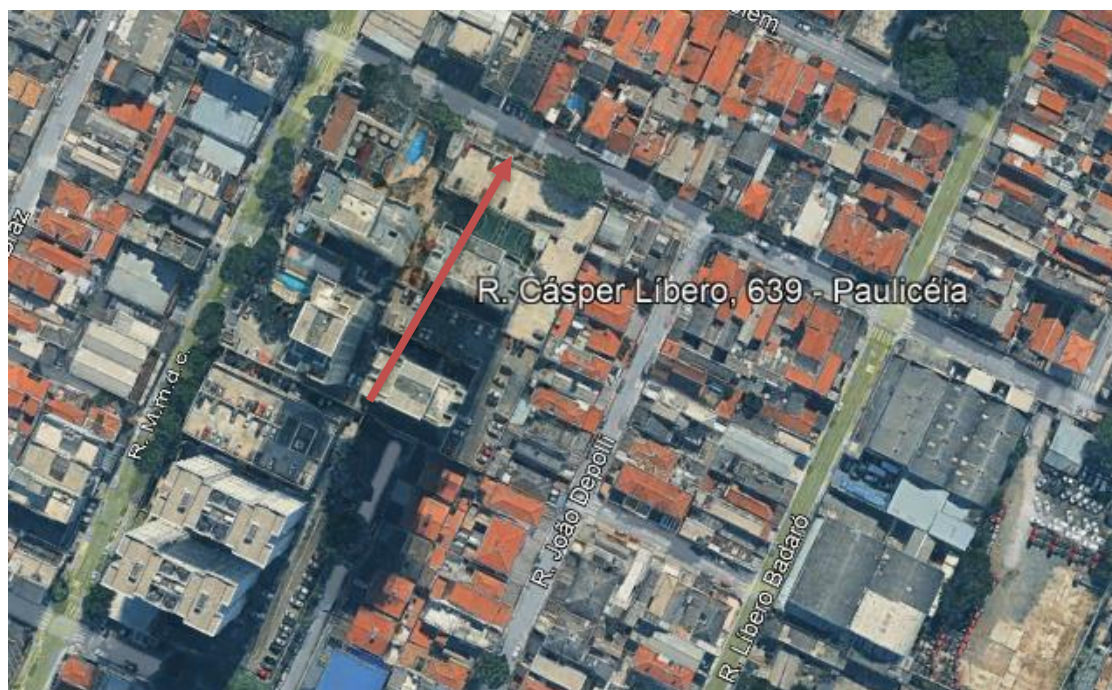


II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO E ZONEAMENTO

O imóvel avaliando corresponde ao apartamento nº 12 do Edifício Maré integrante do Condomínio Residencial Max Vitta I, situado na Rua Casper Libero 639 – Vila Paulicéia - São Bernardo do Campo -SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aerofoto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.





II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando situa-se na Vila Paulicéia, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação predominantemente residencial de padrão médio e apresenta infraestrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio diversificado, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pela classe média.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada.

II.3. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa a unidade avalianda apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia apresenta praticamente plana.

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.



II.4. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigido o Condomínio Residencial Max Vitta I, o qual é composto por 2 blocos de edifícios.

O Condomínio conta com portaria, estrutura de lazer completa, churrasqueira, playground, salão de jogos, salão de festas e área verde

Na data e hora marcados para o início das diligências, o imóvel encontrava-se fechado e, portanto, não foi possível vistoriá-lo internamente. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do mesmo foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações obtidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A unidade avalianda situa-se no 1º andar e é identificada pelo nº 12. Conforme informado no local, é composta por: sala de estar, circulação, 3 dormitórios banheiro, cozinha e área de serviço.

Conforme descrito na Matrícula nº 157.845 do 1º CRI de Santo André (fls. 145 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
100.876

folha
1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP

Em 6 de maio de 2004

IMÓVEL:- Apartamento nº 12, situado no 1º andar do Bloco "I" denominado "EDIFÍCIO MARE", parte integrante do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MAX VITTA I", com acesso pelo nº 639 da Rua Cásper Líbero; com três dormitórios, possui a área privativa real de 56,730m², área de uso comum real de 45,324m², perfazendo a área total real de 102,054m², correspondendo a fração ideal de 0,4376% do terreno. A essa unidade fica pertencendo o direito a utilização de uma vaga em local individual e indeterminado, sem auxílio de manobrista, na garagem coletiva do empreendimento. O empreendimento acha-se projetado em terreno com a área de 4.703,90m².

CADASTRO MUNICIPAL:- 017.024.002.000. (só terreno).

[Handwritten signature]



O edifício aparenta ter sido construído há 20 anos e apresenta estado de conservação regular. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Apartamentos Padrão Médio, com elevador", do estudo "IUP - Índice de Unidades Padronizadas" do IBAPE/SP.

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

1 – Vista da Rua Casper Libero	2 - Vista da Rua Casper Libero
	

3 – Vista do Condomínio	4 – Vista do Condomínio
	

[Handwritten signature]



III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa de desconto a ser utilizada.



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.



III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;
- d) Não foi realizada transposição de valores de terrenos, pois todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica;
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base no estudo “IUP - Índice de Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP.



f) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua Casper Libero, 639 - Cond. Residencial Max Vitta I - Apto 12		Área útil (m²): 56,73	Vagas: 1	Dorm.: 3
Setor: 17	Quadra: 24	IL: 100,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 5,075	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: C Regular	FOC: 0,807	

[Handwritten signature]



Elemento Comparativo nº 1

Endereço: Rua Casper Libero, 639 - Cond. Residencial Max Vitta I			Valor : R\$ 383.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Quinto Andar Imóveis - Tel. (11) 4020-1955			Área útil (m²): 57	Vagas: 1	Dorm.: 3
Setor: 17	Quadra: 24	IL: 100,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 5,075	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: C Regular		FOC: 0,807	

Elemento Comparativo nº 2

Endereço: Rua Casper Libero, 639 - Cond. Residencial Max Vitta I			Valor : R\$ 365.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Guaíra Imóveis - Tel. (11) 4126-7300			Área útil (m²): 49	Vagas: 1	Dorm.: 2
Setor: 17	Quadra: 24	IL: 100,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 5,075	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: C Regular		FOC: 0,807	

Elemento Comparativo nº 3

Endereço: Rua Casper Libero, 639 - Cond. Residencial Max Vitta I			Valor : R\$ 340.000,00	Tipo: Oferta 0,90	
Fonte: Guaíra Imóveis - Tel. (11) 4126-7300			Área útil (m²): 42	Vagas: 1	Dorm.: 2
Setor: 17	Quadra: 24	IL: 100,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 5,075	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: C Regular		FOC: 0,807	



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

%Terreno = 0,1 %Construção = 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Pad.aval/H	J = %Cx(I-1)xF	K = F+J
1	383.000,00	67	5.716,42	0,900	5.144,78	Médio	5,075	1,000	0,00	5.144,78
2	365.000,00	59	6.186,44	0,900	5.567,80	Médio	5,075	1,000	0,00	5.567,80
3	340.000,00	52	6.538,46	0,900	5.884,62	Médio	5,075	1,000	0,00	5.884,62

Fator Foc							Fator Transposição			
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %conx(O-aval)	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %Tx(S-aval)	U = F+T
1	20	C	0,807	1,000	0,00	5.144,78	100,00	1,000	0,00	5.144,78
2	20	C	0,807	1,000	0,00	5.567,80	100,00	1,000	0,00	5.567,80
3	20	C	0,807	1,000	0,00	5.884,62	100,00	1,000	0,00	5.884,62

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	5.144,78	5.144,78	5.144,78	5.144,78	5.144,78	5.144,78	5.144,78	5.144,78
2	5.567,80	5.567,80	5.567,80	5.567,80	5.567,80	5.567,80	5.567,80	5.567,80
3	5.884,62	5.884,62	5.884,62	5.884,62	5.884,62	5.884,62	5.884,62	5.884,62

Média (R\$/m²)	5.532,40	5.532,40	5.532,40	5.532,40	5.532,40	5.532,40	5.532,40	5.532,40
Desvio Pad.	2.964,95	2.964,95	2.964,95	2.964,95	2.964,95	2.964,95	2.964,95	2.964,95
Coef.Variação.	53,59	53,59	53,59	53,59	53,59	53,59	53,59	53,59
Inter.Conf(80%)	3.434,12	3.434,12	3.434,12	3.434,12	3.434,12	3.434,12	3.434,12	3.434,12
Interv. Inf.	2.098,28	2.098,28	2.098,28	2.098,28	2.098,28	2.098,28	2.098,28	2.098,28
Interv. Sup.	8.966,52	8.966,52	8.966,52	8.966,52	8.966,52	8.966,52	8.966,52	8.966,52
Amplitude	76,60	76,60	76,60	76,60	76,60	76,60	76,60	76,60
Interv. (+30%)	7.192,11	7.192,11	7.192,11	7.192,11	7.192,11	7.192,11	7.192,11	7.192,11
Interv. (-30%)	3.872,68	3.872,68	3.872,68	3.872,68	3.872,68	3.872,68	3.872,68	3.872,68

[Handwritten signature]



Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q = \text{R\$ } 5.532,40 / \text{m}^2$$
$$(\text{fevereiro}/2.026)$$

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI = q \times Au;$$

Onde:

VI = valor do imóvel.

q = valor unitário = R\$ 5.532,40/m²

Au = área utilizável do imóvel

Au = 56,73 m² (área útil do apartamento) + 1 x 10,00m² (área estimada da vaga) = 66,73 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI = \text{R\$ } 5.532,40 / \text{m}^2 \times 66,73 \text{ m}^2$$

VI = R\$ 369.177,00 ou, em números redondos:

$$VI = \text{R\$ } 369.000,00$$
$$(\text{fevereiro}/2.026)$$



IV. RESPOSTAS AOS QUESITOS

IV.1. DA AUTORA (fls. 1.227/1.229)

1.1. Qual a localização exata do apartamento (endereço completo, número do apartamento, andar, bloco, bairro, município, estado)?

Resposta: O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 12 do Edifício Maré, integrante do Condomínio Residencial Max Vitta I, situado na Rua Casper Libero nº 639 - Vila Paulicéia - São Bernardo do Campo - SP (Matrícula nº 100.876 do 1º CRI de São Bernardo do Campo).

1.2. O imóvel está devidamente registrado no cartório competente? Qual a matrícula e o número da inscrição imobiliária perante o município?

Resposta: O presente Laudo de Avaliação refere-se ao apartamento nº 12 do Edifício Maré, integrante do Condomínio Residencial Max Vitta I, situado na Rua Casper Libero nº 639 - Vila Paulicéia - São Bernardo do Campo - SP (Matrícula nº 100.876 do 1º CRI de São Bernardo do Campo).

1.3. O apartamento encontra-se ocupado ou desocupado? Em caso de ocupação, quem são os ocupantes (proprietário, inquilino, terceiros)?

Resposta: Conforme informado no local (Sr. Elter), o imóvel encontra-se ocupado mas por ocasião da vistoria agendada não havia ninguém, no local.



1.4. Existe algum contrato de locação ou outro tipo de ocupação que possa influenciar na posse do futuro arrematante?

Resposta: Conforme informado no local (Sr. Elter), o imóvel encontra-se ocupado mas por ocasião da vistoria agendada não havia ninguém, no local.

2.1. Qual a área privativa e a área total do apartamento?

Resposta: Favor reportar-se ao Capítulo II – Vistoria, do presente Laudo.

2.2. Qual o estado de conservação do apartamento? Há sinais de danos estruturais, infiltrações, rachaduras, mofo ou outros problemas relevantes?

Resposta: Por ocasião da vistoria o condomínio apresentava habitabilidade normal.

2.3. Os acabamentos e instalações do imóvel (pisos, revestimentos, janelas, portas, parte elétrica e hidráulica) encontram-se em boas condições?

Resposta: Por ocasião da vistoria o condomínio apresentava habitabilidade normal.

2.4. O imóvel apresenta alterações estruturais ou reformas que possam interferir em sua regularidade perante o condomínio ou o município?

Resposta: Por ocasião da vistoria o condomínio apresentava habitabilidade normal.



2.5. Qual a quantidade de cômodos? Descreva-os.

Resposta: A unidade avalianda situa-se no 1º andar e é identificada pelo nº 12. Conforme informado no local, é composta por: sala de estar, circulação, 3 dormitórios banheiro, cozinha e área de serviço.

3.1. Qual o valor de mercado do apartamento considerando sua localização, metragem e estado de conservação?

Resposta: O imóvel foi avaliando em VI = R\$ 369.000,00 (fevereiro/2.026).

3.2. Quais critérios foram utilizados para a determinação desse valor? Apresente o Sr. Expert pesquisa comparativa de, ao menos, 3 (três) imóveis na região nas mesmas condições do objeto desta perícia.

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do presente Laudo.

3.3. Há fatores que possam impactar positiva ou negativamente o valor do imóvel (ex.: valorização imobiliária, infraestrutura do bairro, segurança, acessibilidade, pendências judiciais ou administrativas)?

Resposta: para que se evite possível distorção de valores foram tomados como comparativos apenas imóveis situados no mesmo Condomínio.



3.4. Qual o valor mínimo estimado para uma venda forçada (valor de liquidação)?

Resposta: No presente caso foi determinado o valor de mercado. O valor para liquidação forçada pode ser estimado em 85% do valor de mercado calculado.

4.1. O apartamento possui débitos fiscais, tributários ou condominiais pendentes? Em caso afirmativo, quais são os valores aproximados e as respectivas origens?

Resposta: Não constam nos autos indicação de débitos da unidade.

4.2. Há restrições ou ônus sobre o imóvel, como hipotecas, penhoras, usufruto ou outras anotações relevantes na matrícula?

Resposta: Como já mencionado, para efeito de avaliação foi considerado o valor de mercado do imóvel avaliando.

4.3. O imóvel está em conformidade com as normas municipais e do condomínio em relação a reformas, segurança e outras exigências legais?

Resposta: Por ocasião da vistoria as unidades situadas no mesmo condomínio estavam sendo normalmente transacionadas.

4.4. Há alguma irregularidade que possa dificultar a venda ou posse do bem pelo futuro arrematante?

Resposta: Por ocasião da vistoria as unidades situadas no mesmo condomínio estavam sendo normalmente transacionadas.



5.1. O condomínio possui quais tipos de infraestrutura? (Ex.:portaria 24h, elevadores, áreas de lazer, academia, piscina, estacionamento, salão defestas etc.)

Resposta: Favor reporta-se ao capítulo II – Vistoria, do presente Laudo.

5.2. O condomínio está regularizado e com suas taxas devidamente estabelecidas?

Resposta: O condomínio encontra-se regido pela Convenção própria.

5.3. O imóvel está em conformidade com as normas municipais e do condomínio em relação a reformas, segurança e outras exigências legais?

Resposta: Por ocasião da vistoria as unidades situadas no mesmo condomínio estavam sendo normalmente transacionadas.

5.4. O imóvel conta com vagas de garagem? Elas são vinculadasao apartamento ou podem ser negociadas separadamente?

Resposta: O imóvel dispõe de 1 vaga indicada na matrícula do apartamento.

5.5. O edificio apresenta boa manutenção e conservação (fachada, telhado, áreas comuns, elevadores, sistema elétrico e hidráulico)?

Resposta: O edificio apresenta boa manutenção e conservação.



5.6. O imóvel está localizado em área de risco (enchentes, deslizamentos, proximidade com áreas poluídas, entre outros)?

Resposta: Por ocasião da vistoria o imóvel apresentava habitabilidade normal.

5.7. O entorno do imóvel conta com infraestrutura básica e serviços essenciais próximos (transporte público, escolas, hospitais, comércio, segurança pública, saneamento, entre outros)?

Resposta: Como já mencionado, o Condomínio dispõe de tais melhoramentos.



V. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para fevereiro de 2.026, do apartamento nº 12 do Edifício Maré, integrante do Condomínio Residencial Max Vitta I, situado na Rua Casper Libero nº 639 - Vila Paulicéia - São Bernardo do Campo - SP (Matrícula nº 100.876 do 1º CRI de São Bernardo do Campo), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VI = R\$ 369.000,00
(fevereiro/2.026)



VI. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 24 (vinte e quatro) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2.026.


Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia