CON$ULT

SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

CONHEÇA
NOSSAS
SOLUÇÕES

Laudo de Avaliação

Número: 26.546.001/0823
Data Base: agosto/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

Solicitante:	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Comarca de Jundiaí/SP – 3º Vara Cível				
Finalidade:	Fins Judiciais				
Objetivo:	Valor de Mercado de Compra e Venda				
Endereço:	Rua Miguel Barreto Mattar, 451 – Res. Tupi 2, Bloco 4 – Apto 202			**CEP:**	13219-325
Bairro:	Núcleo Barão de Jundiaí	**Cidade:**	Jundiaí	**UF:**	SP
Tipo do Imóvel:	Apartamento				
Uso do Imóvel:	Residencial				
Área Privativa:	42,50 m² (conforme matrícula)				
Área Total:	59,3512 m² (conforme matrícula)				
Nº de Vagas:	01 vaga de garagem descoberta e indeterminada				

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	R$ 109.000,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

ÍNDICE

1. LOCALIZAÇÃO 5

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL 5

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 5

3.1. Localização e Atividades Existentes 5
3.2. Infraestrutura Urbana 5

4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO 6

5. CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA 6

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 7

7. METODOLOGIA 8

7.1. Normas Técnicas 8
7.2. Classificação dos Métodos de Avaliação 8
7.3. Critério Adotado 10
7.4. Especificação da Avaliação 10
7.5. Definições Técnicas de Valores 10

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 14

8.1. Contexto Geral da Economia 14
8.2. Situação Atual do Mercado de Imóveis Concorrentes 15

9. AVALIAÇÃO 16

9.1. Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado 16
9.2. Memorial de Cálculo 16
9.3. Conclusão 17

10. TERMO DE ENCERRAMENTO 18

11. ANEXOS 19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Miguel Barreto Mattar, 451 – Residencial Tupi 2, Bloco 4 – Apartamento 202				
Bairro:	Núcleo Barão de Jundiaí	**Cidade:**	Jundiaí	**UF:**	SP

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL

Denominação:	Rua Miguel Barreto Mattar
Mãos de Direção:	Dupla
Quantidade de Pistas:	Única
Quantidade de Faixas:	Duas
Traçado:	Misto
Perfil:	Inclinado
Pavimentação:	Asfalto
Calçadas:	Cimentadas

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante:	Residencial Multifamiliar
Densidade de Ocupação:	Média/Baixa
Padrão Econômico	Médio/Baixo
Distribuição da Ocupação	Vertical
Área sujeita a enchentes	Não

3.2. Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Ônibus
Intensidade de Tráfego	Baixa
Nível de Escoamento	Regular
Equipamentos Comunitários	Segurança / Educação / Saúde
Melhoramentos Públicos:	Água potável / Esgotamento sanitário / Coleta de resíduos sólidos / Energia elétrica / Internet / Redes de comunicação e televisão / Águas pluviais

Polos de influência:	Estádio Doutor Jayme Cintra e Boa Supermercados
Principais vias de acesso:	Avenida Antônio Frederico Ozanan, Avenida Sidney Mazzoni e Avenida dos Imigrantes Italianos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

Nome:	Residencial Tupi 2
Nº Pavimentos:	5 pavimentos tipo
Padrão Construtivo:	Simples
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Pintura
Idade Aparente:	13 anos
Estado de Conservação:	E - Entre reparos simples e importantes

5. CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA

Identificação:	Unidade 202 do Bloco 4
Dependências Internas:	2 dormitórios, banheiro e sala, cozinha e lavanderia conjugados
Área Privativa:	42,50 m^2
Área Total:	59,3512 m^2
Fração Ideal:	0,416667 %
Nº Vagas:	01 vaga
Idade:	13 anos
Estado de Conservação:	E – Necessitando de reparos simples
Piso:	Cerâmico
Parede:	Azulejo e massa com pintura à base de látex
Forro:	Laje
Esquadria:	Alumínio e madeira

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes à propriedade avalianda. Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário. Também se assumiu que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

A Consult e seus sócios não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto da avaliação, caracterizando, assim, sua independência. Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emana da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do solicitante ou gestor imobiliário, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:
- Cópia da matrícula nº 134.862 do 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Jundiaí - SP;

Para fins de cálculo, foi utilizada área privativa e número de vaga conforme matrícula.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

7. METODOLOGIA

7.1. Normas Técnicas

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de “Avaliação de bens” e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

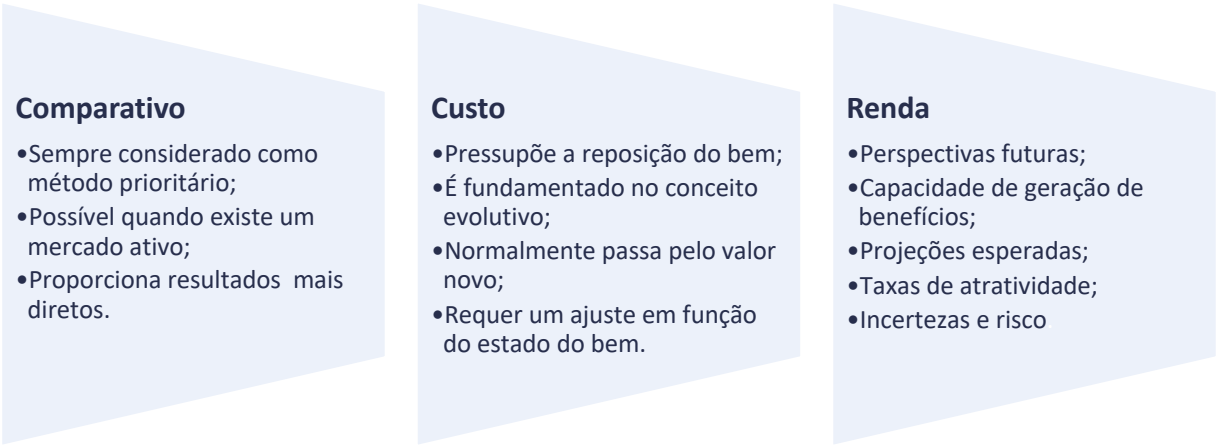
- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

O presente trabalho é embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1 e 14653-2.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

7.2. Classificação dos Métodos de Avaliação

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:



Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

- Método COMPARATIVO Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituíntes da amostra.

- Método Evolutivo (CUSTO)

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- Método da Capitalização da RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

- Método Involutivo (variante da RENDA)

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

- Método Comparativo Direto de Custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

7.3. Critério Adotado

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos imóveis avaliandos, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

7.4. Especificação da Avaliação

A especificação da avaliação está apresentada a seguir quanto à fundamentação e quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2, com detalhamento em anexo.

Fundamentação	GRAU II
Precisão	GRAU III

7.5. Definições Técnicas de Valores

De acordo com a norma ABNT NBR 14.653-1:2019, aplicam-se os seguintes termos e definições:

- *Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente;*
- *Valor de liquidação forçada: valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado;*
- *Valor econômico: valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco;*
- *Valor depreciável: diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual;*
- *Valor de indenização: valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data;*
- *Valor em risco: valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável;*
- *Valor especial: valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que geram interesse somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial;*
- *Valor patrimonial: valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação;*
- *Valor residual: valor do bem ao final de sua vida útil ou de seu horizonte projetivo;*
- *Valor sinérgico: valor resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o valor global for maior do que a soma dos valores individuais.*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

Acrescentam-se ainda as definições de custo:

- *Custo de reedição: custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra;*
- *Custo de reprodução: custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.*

No entanto, em se tratando de Valor de Mercado, existem outros tipos e definições além da norma ABNT, sendo o seu conhecimento de grande importância para o uso das avaliações. O tipo e a definição de valor em questão precisam ser identificados de maneira clara, e as metodologias usadas adequadas com as finalidades e os propósitos da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, a IVSC – International Valuation Standards Council define da seguinte forma:

- *"Quantia estimada pela qual um ativo ou passivo seria transacionado, na Data da Avaliação, entre um comprador e um vendedor predispostos, em uma transação entre partes independentes, depois de um tempo adequado de exposição ao mercado, onde as partes ajam com conhecimento, prudência e sem compulsão."*

O IBAPE adota a definição dentro da linha conceitual das normas IVSC, ou seja:

- *"Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes."*

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o valor justo de um ativo segue a diretriz do valor de mercado e é definido na CPC 46 - Mensuração do Valor Justo como:

- *"o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração"*

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro nas orientações do CPC leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível (highest and best use) ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizaria o ativo em seu melhor uso. O melhor uso possível de um ativo não financeiro leva em conta o uso que seja fisicamente possível, legalmente permitido e financeiramente viável.

O valor justo é uma mensuração baseada em mercado e não uma mensuração específica da entidade. Para alguns ativos e passivos, pode haver informações de mercado ou transações de mercado observáveis disponíveis e para outros pode não haver. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo em ambos os casos é o mesmo – estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

Quando o preço para um ativo ou passivo idêntico não é observável, a entidade mensura o valor justo utilizando outra técnica de avaliação que maximiza o uso de dados observáveis relevantes e minimiza o uso de dados não observáveis. Por ser uma mensuração baseada em mercado, o valor justo é mensurado utilizando-se as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, também dá orientações e define valor justo para propriedades para investimento da seguinte forma:

"Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.
§1º Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.
§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.
§3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.
§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:
I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;
II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou
III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.".

Entendemos por "mercado líquido" citado acima o conceito de "mercado ativo" apresentado pelas normas contábeis definidas pelo CPC, conforme abaixo:

"Mercado ativo é um mercado onde todas as seguintes condições existem:
(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;
(b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e
(c) os preços estão disponíveis para o público."

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

De qualquer forma, os valores de mercado são mensurados com segurança em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Para imóveis residenciais, comerciais e outros bens padronizados e com mercado ativo normalmente é possível estimar valores diretamente por comparação, contudo no caso de dificuldade de acesso a informações efetivas de negócios realizados, avaliação de conjunto (“pacote”) de unidades autônomas, empreendimentos de grande porte, imóveis especializados ou em estágios intermediários de projeto, desenvolvimento ou implantação, ou mesmo títulos de valores mobiliários lastreados em ativos não financeiros, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

Nestas situações é exigida a utilização de técnicas de avaliação geralmente aceitas, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo (“fair market value”).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

8.1. Contexto Geral da Economia

De forma geral, os fundamentos da economia brasileira estavam melhorando lentamente nos últimos anos, antes do evento da COVID 19.

Depois de ultrapassar uma das maiores crises já vistas na história do país entre 2015 e 2016, após a adoção de uma nova diretriz nos Governos Temer e Bolsonaro até fevereiro de 2020, os fundamentos macro econômicos começavam a convergir para números mais equilibrados, com perspectivas e sinais de melhora no curto e médio prazo, apesar de ainda dependerem de uma série de reformas estruturais para garantir uma retomada consistente do crescimento econômico, da taxa de desemprego e dos índices de pobreza e desigualdade social.

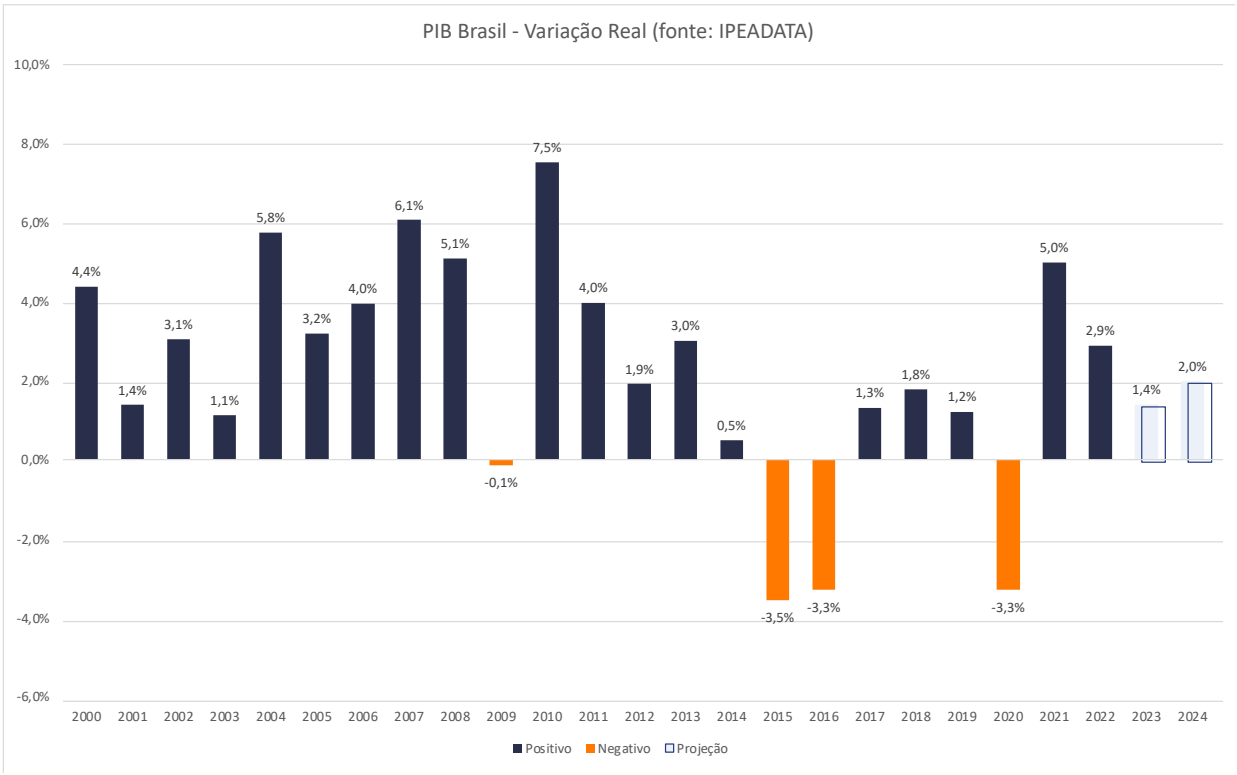
O mundo viveu uma busca anormal por liquidez a partir de meados de março de 2020, reduzindo o valor dos ativos em geral e impactando radicalmente os mercados de capitais e financeiros em uma velocidade nunca antes vista. Neste período, até hoje, os ativos do mercado de capitais e financeiros que reagem instantaneamente as condições conjunturais têm apresentado alta volatilidade, oscilando em função da evolução dos novos fatos e acontecimentos, variando de região para região, por classes de ativos e também de ativo para ativo.

A partir de meados de maio de 2020, o mercado de capitais iniciou uma recuperação com base em expectativas de retomada da atividade em vários países, apresentando uma melhora relevante até junho, quando reduziu o ritmo de recuperação até se posicionar em uma patamar de estabilidade com oscilações constantes. Esta estabilidade foi rompida novamente em novembro de 2020, com um novo período de recuperação impulsionado pela diminuição das contaminações de COVID 19 até o início de 2021, quando voltamos a uma fase de estabilização com alta volatilidade até junho de 2021, quando teve início nova queda dos mercados até o final do ano. Em 2022 o mercado de capitais reagiu no Brasil no primeiro trimestre, contudo perdeu força e se manteve com volatilidade relevante, em função das incertezas sobre a política fiscal do novo governo para 2023.

Atualmente, embora a pandemia da COVID 19 e seus reflexos estejam reconhecidamente superados, a guerra na Europa gerou um cenário de alta inflação que tem preocupado o mundo todo, exigindo uma mudança nas trajetórias de políticas monetárias, com pressão para a elevação das taxas de juros, tanto no Brasil como também se estendendo para o mundo todo com intensidades diferentes, alterando o quadro que já perdurava por muito tempo de taxas de juros muito baixas ou até negativas, que afetam significativamente o fluxo e a movimentação de capitais e consequentemente o valor dos ativos em geral.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

A seguir apresentamos o gráfico ilustrando o PIB Brasil desde o ano 2000, com projeção para os anos de 2023 e 2024.



Elaboração do gráfico: Consult

8.2. Situação Atual do Mercado de Imóveis Concorrentes

Especificamente com relação ao imóvel avaliando, temos a seguinte situação:

Nível de Oferta	Nível de demanda	Absorção	Desempenho do Mercado
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☒ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☐ Médio	☒ Médio	☐ Normal	☐ Normal
☐ Médio/Baixo	☐ Médio/Baixo	☒ Normal/Difícil	☒ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ Recessivo

Com relação à região, o estágio de desenvolvimento local pode ser considerado como “Consolidado horizontal”, estando o imóvel avaliando situado em um local “Tradicional para o produto imobiliário”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

9. AVALIAÇÃO

9.1. Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação
Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo
Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características
Sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

9.2. Memorial de Cálculo

VALORES:	Área Equivalente (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor (R$)
MERCADO:	42,50	2.573,81	109.400,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

9.3. Conclusão

Com base nos critérios expostos anteriormente, concluímos pelo seguinte valor:

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	R$ 109.000,00

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

[1]Documento assinado digitalmente por:

LUIZ ANTÔNIO GERARDI
ENGº CIVIL - CREA Nº0600.600.857

[1] Vide certificação da assinatura digital na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.

www.consult.eng.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 18 páginas (e seus anexos), sendo a última datada.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

Em anexo:

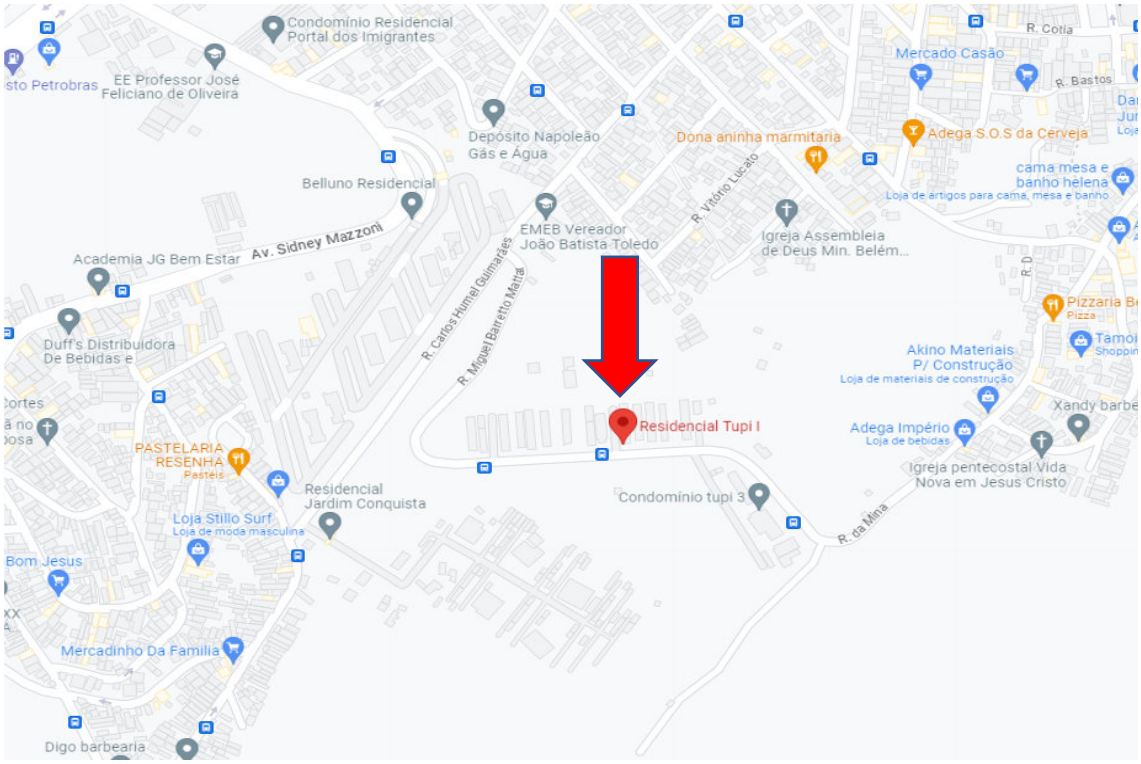
- Croqui de localização;
- Documentação fotográfica;
- Tratamento de dados;
- Especificação da avaliação,
- Documentação do imóvel.

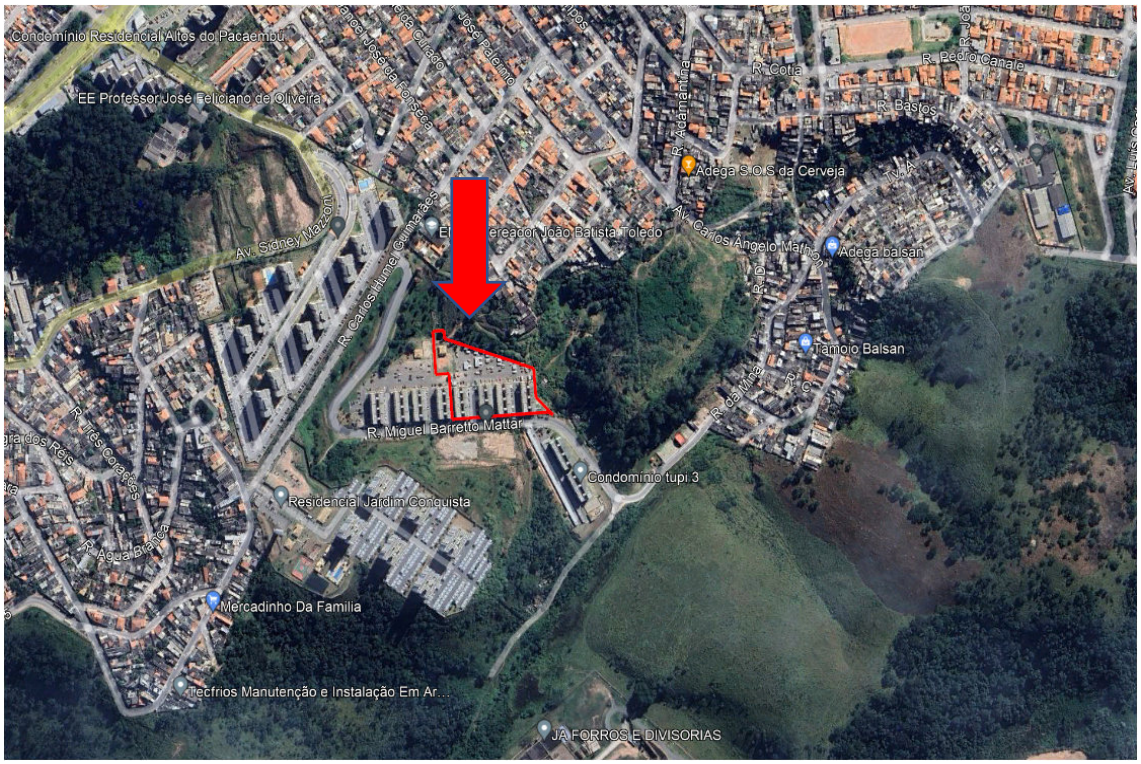
Osasco, 21 de agosto de 2.023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

11. ANEXOS

Croqui de Localização





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

Ocupação Circunvizinha e Logradouros de Situação

R. Carlos Hummel Guimarães

R. Miguel Barretto Mattar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

Condomínio Tupi II

Portaria

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

Fachada do Bloco 4.

Acesso aos apartamentos do Bloco 4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

Imóvel Avaliando

Identificação do apartamento

Sala com cozinha e área de serviço conjugada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

Sala

Circulação

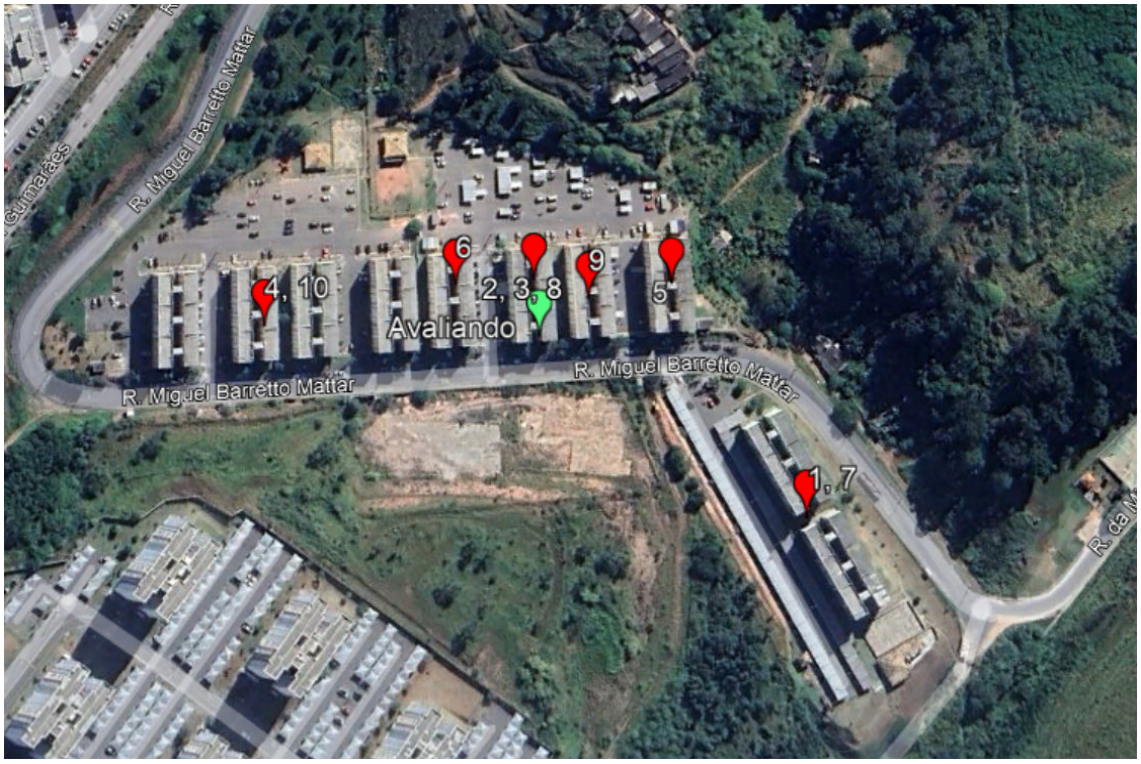
Dormitório 1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

Dormitório 2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

Croqui de Localização - Avaliando e Elementos Comparativos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

CONSULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR DEPRECIAÇÃO: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

FATOR VAGAS: a interferência da quantidade de vagas de garagem no preço final das unidades foi definida através da ponderação do valor unitário das vagas e das unidades, estabelecendo um peso médio para o metro quadrado de garagem em relação ao da unidade. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a quantidade de vagas contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{4}}$$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}}$$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

CONSULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

PESQUISA DE VALORES

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação
Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo
Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características
Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética
q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:
n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

Onde:
t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

IC = M ± E0

"q" somente será rejeitado se ¦t(n-1)¦ > t(n-1, a/2)

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M-q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:
n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

CONSULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

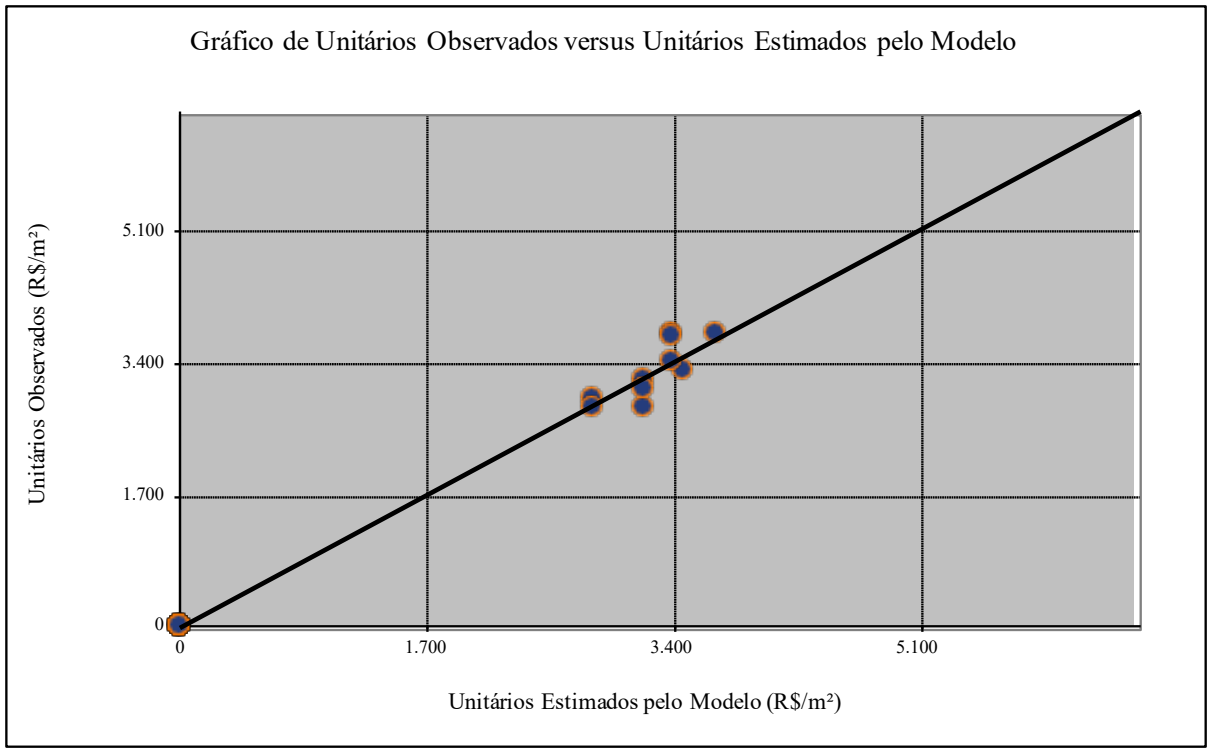
Número de Elementos	10	
Média Aritmética	2.573,81	
Desvio Padrão	176,58	
Coeficiente de Variação	7%	
Limite Inferior	1.801,67	
Limite Superior	3.345,95	
Elementos saneados	10	
Média Saneada	2.573,81	
t de Student	1,3830	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	2.496,59	-3%
Superior	2.651,03	3%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

AVALIAÇÃO

Área	42,50

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	2.573,81
Valor do imóvel	109.400
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	106.000
Superior	113.000



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

CONSULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

Análise dos Coeficientes de Variação

Unitário Puro	**12%**	**Unitário Homog.** ✔	**7%**

Resultados da influência integral das variáveis

V. Padrão	11%	V. Prop. Área	12%
V. Depreciação	7%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	12%	V. NãoUsado	12%
V. Vagas	12%	V. NãoUsado	12%
V. Testada	12%	V. NãoUsado	12%
V. Profundidade	12%		

Resultados da influência ajustada das variáveis

V. Padrão ✔	11%	V. Prop. Área ✔	12%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação ✔	7%	V. FrentesMúltiplas	12%
Peso	1,00	Utilizado	Não
V. Localização ✔	12%	V. NãoUsado ✔	12%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas ✔	12%	V. NãoUsado ✔	12%
Peso	100%	Peso	0%
V. Testada ✔	12%	V. NãoUsado ✔	12%
Fator	25%	Peso	0%
V. Profundidade ✔	12%		
Fator	0%		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

Localização							
Endereço:	R. Miguel Barreto Mattar, 451					**Nota Local:**	6,5
Complemento:	Res. Tupi II - Bl. 4-Apto 202			**Latitude/Longitude:**		-23.194878, -46.851807	
Município:	Jundiaí	**UF:**	SP	**Bairro:**	Jd. Tamoio		

Características do Imóvel					
Área Privativa (m²):	42,50	**Área Total (m²):**	59,35	**Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²):**	42,50

Padrão:	Apartamento\Simples\SemElev.	**Estado de Conservação:**	E - reparos simples
Intervalo:	Médio\Mínimo	**Idade:**	13 ano(s)
Nº Dormitórios:	2	**Vagas:**	1

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

Localização - COMPARATIVO 01							
Endereço:	R. Miguel Barreto Mattar, 580					**Nota Local:**	6,5
Complemento:	Res. Tupi III - Térreo, Apto 6				**Latitude/Longitude:**	-23.194893, -46.850893	
Município:	Jundiaí		**UF:**	SP	**Bairro:**	Jd. Tamoio	

Características do Imóvel					
Área Privativa (m²):	42,50	**Área Total (m²):**		**Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²):**	42,50
Padrão:	Apartamento\Simples\SemElev.			**Estado de Conservação:**	C - regular
Intervalo:	Médio\Mínimo			**Idade:**	13 ano(s)
Nº Dormitórios:	2			**Vagas:**	1

Parâmetros de Negociação					
Preço (R$):	160.000	**Data Base:**	ago/23	**Imobiliária:**	Império
% à vista:	100%	**Meses Prazo:**		**Contato:**	Gian
% à prazo:		**Situação Venda:**	oferta	**Telefone:**	(11)39641571

Observações:

COMPARATIVO 01

Localização - COMPARATIVO 02							
Endereço:	R. Miguel Barreto Mattar, 451					**Nota Local:**	6,5
Complemento:	Res. Tupi II - Bl. 4				**Latitude/Longitude:**	-23.194878, -46.851807	
Município:	Jundiaí		**UF:**	SP	**Bairro:**	Jd. Tamoio	

Características do Imóvel					
Área Privativa (m²):	42,50	**Área Total (m²):**		**Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²):**	42,50
Padrão:	Apartamento\Simples\SemElev.			**Estado de Conservação:**	E - reparos simples
Intervalo:	Médio\Mínimo			**Idade:**	13 ano(s)
Nº Dormitórios:	2			**Vagas:**	1

Parâmetros de Negociação					
Preço (R$):	125.000	**Data Base:**	ago/23	**Imobiliária:**	Império
% à vista:	100%	**Meses Prazo:**		**Contato:**	Gian
% à prazo:		**Situação Venda:**	oferta	**Telefone:**	(11)39641571

Observações:

COMPARATIVO 02

Localização - COMPARATIVO 03							
Endereço:	R. Miguel Barreto Mattar, 451					**Nota Local:**	6,5
Complemento:	Res. Tupi II - 4º andar				**Latitude/Longitude:**	-23.194878, -46.851807	
Município:	Jundiaí		**UF:**	SP	**Bairro:**	Jd. Tamoio	

Características do Imóvel					
Área Privativa (m²):	42,50	**Área Total (m²):**		**Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²):**	42,50
Padrão:	Apartamento\Simples\SemElev.			**Estado de Conservação:**	D - entre regular e rep. simples
Intervalo:	Médio\Mínimo			**Idade:**	13 ano(s)
Nº Dormitórios:	2			**Vagas:**	1

Parâmetros de Negociação					
Preço (R$):	135.000	**Data Base:**	ago/23	**Imobiliária:**	Corretora
% à vista:	100%	**Meses Prazo:**		**Contato:**	Daniele Roveri
% à prazo:		**Situação Venda:**	oferta	**Telefone:**	(11)94268-1226

Observações:

COMPARATIVO 03

Localização - COMPARATIVO 04							
Endereço:	R. Miguel Barreto Mattar, 301					**Nota Local:**	6,5
Complemento:	Res. Tupi I				**Latitude/Longitude:**	-23.194955, -46.852912	
Município:	Jundiaí		**UF:**	SP	**Bairro:**	Jd. Tamoio	

Características do Imóvel					
Área Privativa (m²):	42,50	**Área Total (m²):**		**Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²):**	42,50
Padrão:	Apartamento\Simples\SemElev.			**Estado de Conservação:**	E - reparos simples
Intervalo:	Médio\Mínimo			**Idade:**	13 ano(s)
Nº Dormitórios:	2			**Vagas:**	1

Parâmetros de Negociação					
Preço (R$):	120.000	**Data Base:**	ago/23	**Imobiliária:**	Corretora
% à vista:	100%	**Meses Prazo:**		**Contato:**	Aline
% à prazo:		**Situação Venda:**	oferta	**Telefone:**	(11)995980743

Observações:

COMPARATIVO 04

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

Localização - COMPARATIVO 05							
Endereço:	R. Miguel Barreto Mattar, 301					**Nota Local:**	6,5
Complemento:	Res. Tupi II				**Latitude/Longitude:**	-23.194955, -46.852912	
Município:	Jundiaí		**UF:**	SP	**Bairro:**	Jd. Tamoio	

Características do Imóvel					
Área Privativa (m²):	42,50	**Área Total (m²):**		**Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²):**	42,50
Padrão:	Apartamento\Simples\SemElev.			**Estado de Conservação:**	B - entre novo e regular
Intervalo:	Médio			**Idade:**	13 ano(s)
Nº Dormitórios:	2			**Vagas:**	1

Parâmetros de Negociação					
Preço (R$):	160.000	**Data Base:**	ago/23	**Imobiliária:**	Five Soluções
% à vista:	100%	**Meses Prazo:**		**Contato:**	Gilberto (Giba)
% à prazo:		**Situação Venda:**	oferta	**Telefone:**	(11)93055-8033/4492-7939

Observações:

COMPARATIVO 05

Localização - COMPARATIVO 06							
Endereço:	R. Miguel Barreto Mattar, 451					**Nota Local:**	6,5
Complemento:	Res. Tupi II				**Latitude/Longitude:**	-23.194878, -46.851807	
Município:	Jundiaí		**UF:**	SP	**Bairro:**	Jd. Tamoio	

Características do Imóvel					
Área Privativa (m²):	42,50	**Área Total (m²):**		**Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²):**	42,50
Padrão:	Apartamento\Simples\SemElev.			**Estado de Conservação:**	C - regular
Intervalo:	Médio\Mínimo			**Idade:**	13 ano(s)
Nº Dormitórios:	2			**Vagas:**	1

Parâmetros de Negociação					
Preço (R$):	159.000	**Data Base:**	ago/23	**Imobiliária:**	Planalto Imóveis
% à vista:	100%	**Meses Prazo:**		**Contato:**	Katia
% à prazo:		**Situação Venda:**	oferta	**Telefone:**	(11)947385302

Observações:

COMPARATIVO 06

Localização - COMPARATIVO 07							
Endereço:	R. Miguel Barreto Mattar, 580					**Nota Local:**	6,5
Complemento:	Res. Tupi III - 4º andar				**Latitude/Longitude:**	-23.194893, -46.850893	
Município:	Jundiaí		**UF:**	SP	**Bairro:**	Jd. Tamoio	

Características do Imóvel					
Área Privativa (m²):	42,50	**Área Total (m²):**		**Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²):**	42,50
Padrão:	Apartamento\Simples\SemElev.			**Estado de Conservação:**	B - entre novo e regular
Intervalo:	Médio\Mínimo			**Idade:**	13 ano(s)
Nº Dormitórios:	2			**Vagas:**	1

Parâmetros de Negociação					
Preço (R$):	140.000	**Data Base:**	ago/23	**Imobiliária:**	CELL Imóveis
% à vista:	100%	**Meses Prazo:**		**Contato:**	Ilzilia
% à prazo:		**Situação Venda:**	oferta	**Telefone:**	(11)94230-1003

Observações:

COMPARATIVO 07

Localização - COMPARATIVO 08							
Endereço:	R. Miguel Barreto Mattar, 451					**Nota Local:**	6,5
Complemento:	Res. Tupi II - Bl.3, 4º andar				**Latitude/Longitude:**	-23.194878, -46.851807	
Município:	Jundiaí		**UF:**	SP	**Bairro:**	Jd. Tamoio	

Características do Imóvel					
Área Privativa (m²):	42,50	**Área Total (m²):**		**Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²):**	42,50
Padrão:	Apartamento\Simples\SemElev.			**Estado de Conservação:**	D - entre regular e rep. simples
Intervalo:	Médio\Mínimo			**Idade:**	13 ano(s)
Nº Dormitórios:	2			**Vagas:**	1

Parâmetros de Negociação					
Preço (R$):	120.000	**Data Base:**	ago/23	**Imobiliária:**	Carbol Imóveis
% à vista:	100%	**Meses Prazo:**		**Contato:**	Evandro
% à prazo:		**Situação Venda:**	oferta	**Telefone:**	(11)94761-4380

Observações:

COMPARATIVO 08

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

Localização - COMPARATIVO 09							
Endereço:	R. Miguel Barreto Mattar, 451					**Nota Local:**	6,5
Complemento:	Res. Tupi II - 4º andar				**Latitude/Longitude:**	-23.194878, -46.851807	
Município:	Jundiaí		**UF:**	SP	**Bairro:**	Jd. Tamoio	

Características do Imóvel					
Área Privativa (m²):	42,50	**Área Total (m²):**		**Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²):**	42,50
Padrão:	Apartamento\Simples\SemElev.			**Estado de Conservação:**	D - entre regular e rep. simples
Intervalo:	Médio\Mínimo			**Idade:**	13 ano(s)
Nº Dormitórios:	2			**Vagas:**	1

Parâmetros de Negociação					
Preço (R$):	130.000	**Data Base:**	ago/23	**Imobiliária:**	Corretor
% à vista:	100%	**Meses Prazo:**		**Contato:**	Marcio de Jesus
% à prazo:		**Situação Venda:**	oferta	**Telefone:**	(19)97410-9110

Observações:
COMPARATIVO 09

Localização - COMPARATIVO 010							
Endereço:	R. Miguel Barreto Mattar, 301					**Nota Local:**	6,5
Complemento:	Res. Tupi I				**Latitude/Longitude:**	-23.194955, -46.852912	
Município:	Jundiaí		**UF:**	SP	**Bairro:**	Jd. Tamoio	

Características do Imóvel					
Área Privativa (m²):	42,50	**Área Total (m²):**		**Área Equivalente Utilizada nos Cálculos (m²):**	42,50
Padrão:	Apartamento\Simples\SemElev.			**Estado de Conservação:**	C - regular
Intervalo:	Médio\Mínimo			**Idade:**	13 ano(s)
Nº Dormitórios:	2			**Vagas:**	1

Parâmetros de Negociação					
Preço (R$):	145.000	**Data Base:**	ago/23	**Imobiliária:**	Planalto Imóveis
% à vista:	100%	**Meses Prazo:**		**Contato:**	Katia
% à prazo:		**Situação Venda:**	oferta	**Telefone:**	(11)947385302

Observações:
COMPARATIVO 10

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

CON$ULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

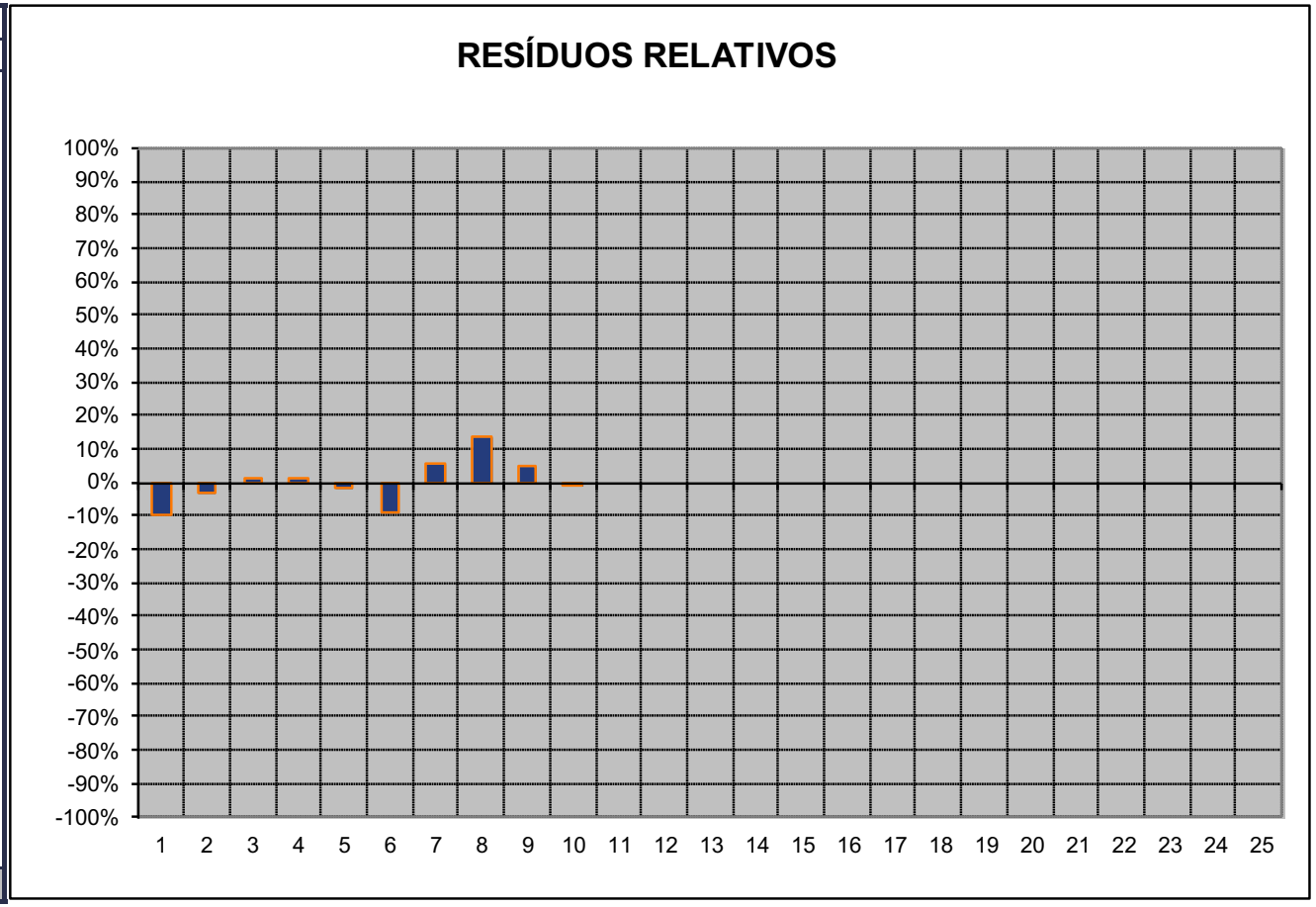
Amostra ID	Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	1	3.764,71	1,00	0,90	3.388,24	1,00	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	2.846,12	dentro
2	2	2.941,18	1,00	0,90	2.647,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.647,06	dentro
3	3	3.176,47	1,00	0,90	2.858,82	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	2.544,35	dentro
4	4	2.823,53	1,00	0,90	2.541,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.541,18	dentro
5	5	3.764,71	1,00	0,90	3.388,24	1,00	0,95	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,77	2.608,94	dentro
6	6	3.741,18	1,00	0,90	3.367,06	1,00	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	2.828,33	dentro
7	7	3.294,12	1,00	0,90	2.964,71	1,00	1,00	0,82	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,82	2.431,06	dentro
8	8	2.823,53	1,00	0,90	2.541,18	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	2.261,65	dentro
9	9	3.058,82	1,00	0,90	2.752,94	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	2.450,12	dentro
10	10	3.411,76	1,00	0,90	3.070,58	1,00	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,84	2.579,29	dentro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

CONSULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	3.764,71	3.404,51	(360,20)	-10%
2	2.941,18	2.859,79	(81,39)	-3%
3	3.176,47	3.213,25	36,78	1%
4	2.823,53	2.859,79	36,26	1%
5	3.764,71	3.714,01	(50,70)	-1%
6	3.741,18	3.404,51	(336,67)	-9%
7	3.294,12	3.487,55	193,43	6%
8	2.823,53	3.213,25	389,72	14%
9	3.058,82	3.213,25	154,43	5%
10	3.411,76	3.404,51	(7,25)	0%
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				**5%**



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

CONSULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU III	GRAU II	GRAU I	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
			SOMATÓRIA		9

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:	GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau III	Grau II	Grau I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA	6%

QUANTO A PRECISÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:	GRAU III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/08/2023 às 10:34 , sob o número WJAI23702040587
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código AZYBdLWn.

EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA TERCEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP.

Processo Digital: 0018498-03.2017.8.26.0309
Classe – Assunto: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais
Exequente: Condomínio Residencial Tupi 2
Executado: Ana Cristina de Siqueira Santos

A CONSULT ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA, (nome fantasia CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS), inscrita no CNPJ/MF 48.882.971/0001-39, com endereço na Rua Nelson Camargo, 393 – Osasco – SP – CEP 06010-070- Tel./Fax: 11 2284-7740 – www.consult.eng.br, representada pelo seu profissional LUIZ ANTONIO GERARDI, Engenheiro Civil, CREA 0600600857, e-mail: luiz.gerardi@consult.eng.br, no exercício das funções de Perito Judicial nomeado nos autos, atendendo ao despacho de fls 268, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa., apresentar que adiante segue.

Tendo como base outras avaliações já efetuadas no local em épocas distintas e consultando índices de mercado disponíveis chegamos a variações entre o período de agosto de 2023 e a data atual percentuais entre 10 e 12%, permitindo-nos adotar a média de 11% como representativa da variação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2025 às 13:39 , sob o número WJAI25702400208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código EPJ9qB9D.

Assim, corrigindo de agosto/2023 para outubro/2025, temos:

V= R$ 109.400,00 x 1,11 = R$ 121.434,00

Mediante ao exposto concluímos que o valor para a data de setembro/2025 é de R$ 121.434,00 (cento e vinte um mil quatrocentos e trinta e quatro reais).

Termos em que pede deferimento.

Osasco, 02 de outubro de 2.025.

LUIZ ANTÔNIO GERARDI

ENGº CIVIL - CREA Nº0600.600.857

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ ANTONIO GERARDI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/10/2025 às 13:39 , sob o número WJAI25702400208
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0018498-03.2017.8.26.0309 e código EPJ9qB9D.