

ÍNDICE

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	04
II.- DA VISTORIA	05
III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	12
IV.- A DIVISÃO DO IMÓVEL	16
V.- DO ENCERRAMENTO	17

ANEXOS

ANEXO 01 : ELEMENTOS DE PESQUISA

ANEXO 02 : ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO 03 : AGENDAMENTO DE VISTORIA

I.- DAS CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1.- Objetiva-se do presente trabalho a avaliação da fração de 50% (cinquenta por cento) do imóvel a seguir descrito, objeto de penhora (fls. 120) nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLUVIAL** move em face de **SERGIO PIRAINO**.

I.2.- Tendo em vista a natureza e o objeto da ação, tornou-se necessária a avaliação do imóvel penhorado por perícia técnica, para a qual o signatário foi distinguido com a nomeação do Ilustre Juízo (fls. 163).

I.3.- Os trabalhos serão embasados nos parâmetros e procedimentos da **NBR 14.653-2 - AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS - PARTE 2: IMÓVEIS URBANOS**, da **ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas; EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002** e **NORMAS PARA AVALIAÇÕES NAS VARAS DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL - 2004**, da **Comissão de Peritos das Varas da Fazenda Pública da Capital; NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE 2011** e estudos **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP** e **CONVERSÃO DOS COEFICIENTES H8-2N PARA R8-N**, ambos do **IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**.

I.4.- As partes não apresentaram quesitos nem indicaram assistentes técnicos para acompanhar a perícia e/ou oferecer pareceres. O trabalho far-se-á voltado unicamente para a determinação do valor do imóvel, para **outubro de 2019**.

II.- DA VISTORIA

Após leitura minuciosa dos autos a perícia dirigiu-se ao local de situação do imóvel onde procurou observar tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar ao presente trabalho, em especial os aspectos técnicos da unidade avalianda, sem detrimento de outros elementos e/ou considerações julgadas importantes para a compreensão da matéria.

Apesar de a perícia ter o agendado previamente a vistoria e comunicado às partes, por ocasião da diligência datada de 12/09/19 - 10h30, o imóvel se encontrava fechado e sem a presença do Requerido no local, razão pela qual a avaliação foi feita com base nas considerações do síndico, considerando uma situação normal e semelhante às demais unidades do condomínio.

II.1.- DOS MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local onde se insere o imóvel avaliando é dotado dos melhoramentos implantados pela Municipalidade de Diadema e demais órgãos concessionários de serviços públicos, com boa localização e facilidade de acesso, dos quais se destacam: Pavimentação asfáltica; Rede de água potável; Rede de esgoto; Rede de iluminação pública; Rede de eletricidade; Rede de telefonia; Rede de transporte urbano e Limpeza pública.

199
5

II.2.- DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL NO SRI DE DIADEMA

De acordo com o Serviço de Registro de Imóveis de Diadema - SP (fls. 150), nos moldes da Matrícula nº 23.102, o imóvel possui a seguinte descrição:

DATA: 14.08.1984.-

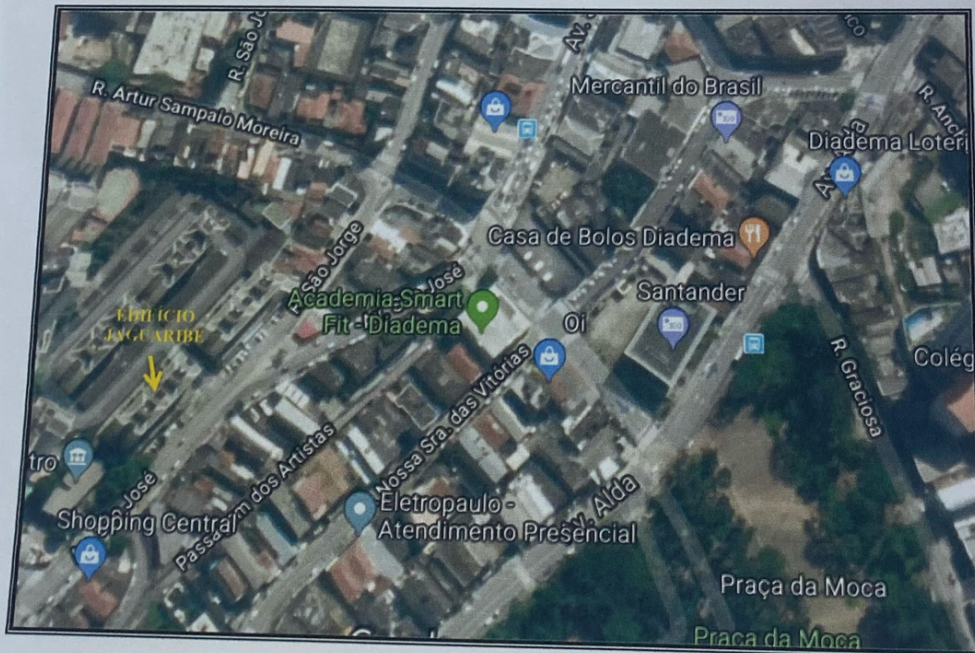
IMÓVEL - UMA UNIDADE AUTONOMA DENOMINADA APARTAMENTO Nº 23 do bloco "B" localizado no segundo andar ou 3º pavimento do Edifício "JAGUARIBE" integrante do Condomínio Fluvial, situado na Avenida São José nº 460, neste distrito, município e comarca de Diadema, Estado de São Paulo, contendo a área privativa de 57,592 m², área comum de 7,8056 m², encerrando área total de 65,3976 m², cabendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,3974%, e nas partes comuns do condomínio a fração ideal de 0,4362,..... VAGA NA GARAGEM nº 162, localizada na garagem coletiva do edifício.-

II.3.- DA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto do presente trabalho está localizado na Avenida São José nº 460, apartamento nº 23, 2º andar do Edifício Jaguaribe, do Condomínio Edifício Fluvial, na região central do Município de Diadema, Estado de São Paulo, conforme ilustração seguinte.

200
5

II.3.1.- DO CROQUI DE LOCALIZAÇÃO E FOTO AÉREA



FONTE: GOOGLE MAPS

Handwritten signature or mark.

II.4.- DOS ELEMENTOS TÉCNICOS REFERENTES AO IMÓVEL

Apresenta-se no final do trabalho a **“ILUSTRAÇÃO FOTOGRÁFICA”** (Anexo 02), que nos fornece preciosos subsídios técnicos retratando as características constitutivas e sobre os quais se amparam o valor do imóvel.

A unidade contém 2 (dois) dormitórios, banheiro, sala, cozinha e área de serviços. Possui área total de 65,3967 m², sendo a área útil de 57,592 m² e a área comum de 7,8056 m² e está situado no segundo andar do “EDIFÍCIO JAGUARIBE”, que somado aos “EDIFÍCIO TAPAJÓS”, EDIFÍCIO TIÊTE” e “EDIFÍCIO TOCANTINS”, integra o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FLUVIAL.

Em termos gerais, o edifício possui as seguintes características constitutivas da construção:

- **Alvenaria:** blocos de concreto;
- **Esquadrias:** de alumínio e madeira;
- **Estrutura:** concreto armado e alvenaria;
- **Instalações Elétricas:** completa;
- **Instalações Hidráulicas:** completa;
- **Instalações Especiais:** Pontos de telefone e de antena de TV;
- **Pintura:** à base de látex ou equivalente;
- **Paredes:** pinturas sobre massa corrida e azulejos nas áreas laváveis;
- **Pisos:** cerâmicas;
- **Portas:** de madeira;

202
5

- **Vidros:** comuns;
- **Área Externa Comum:** cerâmico, pedra ardósia, asfalto;
- **Área de Segurança:** portaria e sistema de iluminação;
- **Garagem:** uma vaga;
- **Área de Lazer:** quadra poliesportiva, meia quadra de basquete, salão de jogos, salão de festas, churrasqueira e playground.

II.4.1.- DA IDADE APARENTE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Os subsídios colhidos em vistoria permitem afirmar que o imóvel apresenta idade aparente de 10 (dez) anos, sendo bom o estado geral de conservação.

II.4.2.- DA CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

De acordo com os estudos **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP (2017)**, a edificação em apreço classifica-se como **APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES**, assim descrita:

PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e

203
5

corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.

Paredes: pintura a látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.

Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.

Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.

Esquadrias: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



204
5

II.4.3.- DO QUADRO RESUMO DO IMÓVEL

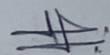
QUADRO RESUMO DO IMÓVEL MATRÍCULA Nº 23.102- SRI DE DIADEMA

- COPROPRIETÁRIO: SERGIO PIRAINO
- Unidade/Situação: Ap. nº. 23 - 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO JAGAUARIBE, do CONDOMÍNIO FLUVIAL Avenida São José nº 460 - Centro - Diadema - São Paulo.
- Área Total = 65,3976 m²
- Área Útil/Privativa = 57,592 m²
- Área comum = 7,8056 m²
- Fração ideal do terreno = 0,3974%
- Estacionamento = 1 vaga

localização, situação, implantação, padronização construtiva e/ou arquitetônica, e/ou demais características intrínsecas e extrínsecas.

Apresentamos no Anexo 01, 06 (seis) fichas de pesquisa constituídas por alertas imobiliárias e opiniões de corretores que serviram de objeto de comparação para com o imóvel avaliando.

O valor unitário dos imóveis provirá da simples divisão dos preços globais pelas suas respectivas áreas, adotando-se exclusivamente as áreas privativas (área útil), ou seja, desconsiderando as de uso comum (jardim, circulação, escadas, piscinas, quadras esportiva, playgrounds, churrasqueira etc.).



III.- DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

III.1.- DA AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO

Para a avaliação do imóvel o processo adequado e recomendado pelas normas consiste na aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO**.

Trata-se de método largamente usado por profissionais da engenharia de avaliações e tem sido indicado pela própria jurisprudência dos tribunais.

Pelo Método Comparativo o valor do imóvel provirá de pesquisa de campo mediante comparação direta com outros elementos transacionados no mercado, que contenha o maior número possível de semelhanças, tais como: área, localização, situação, implantação, padronização construtiva e/ou arquitetônica, e/ou demais características intrínsecas e extrínsecas.

Apresentamos no **Anexo 01, 06 (seis)** fichas de pesquisa constituídas por ofertas imobiliárias e opiniões de corretores que serviram de objeto de comparação para com o imóvel avaliando.

O valor unitário dos imóveis provirá da simples divisão dos preços globais pelas suas respectivas áreas, adotando-se exclusivamente as áreas privativas (área útil), ou seja, desconsiderando as de uso comum (jardim, circulação, escadas, piscinas, quadras esportiva, playgrounds, churrasqueira etc.).

2 de 5

Envolvendo a pesquisa elementos que possuam características semelhantes às do imóvel avaliando, tornar-se-á desnecessária a aplicação de qualquer fator de correção ou ajuste, tais como: **transporte** (pelo fator local diferente do pesquisado), **testada** (pela testada diferente da referência), **profundidade** (pela profundidade diferente da referência) e **esquina** (pelas outras frentes existentes), além de outros excepcionalmente justificados, comumente aplicáveis na homogeneização de valores de terreno.

DO QUADRO PROVENIENTE DAS FICHAS DE PESQUISA

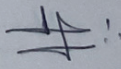
ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO
01	R\$ 5.313,24/m ²
02	R\$ 4.203,70/m ²
03	R\$ 5.469,50/m ²
04	R\$ 5.016,32/m ²
05	R\$ 4.375,60/m ²
06	R\$ 4.969,45/m ²

Os cálculos finais visam:

a) - Extração da média aritmética representativa dos valores pesquisados.

b) - O coeficiente de variação da média.

Obs. Os elementos comparados estando dentro do limite +/- 30%, conclui-se que a média aritmética é estatisticamente representativa.



207
5

DOS ELEMENTOS PESQUISADOS TEMOS:

n.º de elementos.....	06
Média aritmética.....	$29.347,81/6 = 4.891,30$
- 30% da média.....	3.423,91
+ 30% da média.....	6.358,69

Obs. Não há elementos discrepantes.

De acordo com o tratamento matemático retro apresentado, o valor unitário do imóvel, para **outubro de 2019**, é de:

R\$ 4.891,30
(quatro mil, seiscientos e setenta e sete reais e seis centavos)

III.2- DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel avaliando pelo Método Comparativo corresponde ao simples resultado do produto do valor unitário por sua área privativa, sem qualquer depreciação, ou seja:

$$Vi = qm \times S$$

onde



208
5

V_i = VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO COMPARATIVO

q_m = VALOR UNITÁRIO = **R\$ 4.891,30**

S = ÁREA PRIVATIVA DO IMÓVEL = **57,592 m²**

logo

$V_i = 4.891,30 \times 57,592 = 281.699,75$

V_i = **R\$ 281.700,00 (valor arredondado)**

Eis o valor total do imóvel avaliando, obtido pelo Método Comparativo, definido para **outubro de 2019**:

V_i = R\$ 281.700,00
(duzentos e oitenta e um mil e setecentos reais)

$V_{particular} = R\$ 140.850,00$

209
5

IV.- DA DIVISÃO DO IMÓVEL

A título de ilustração, apresenta a perícia o valor da cota-parte, ou parte ideal, que corresponde a 50% (cinquenta por cento) do imóvel, penhorado para garantia de dívida, ou seja:

$V_i = \text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 281.700,00$

$V_{\text{PARTE IDEAL}} = \text{Valor da parte ideal de 50\%} = 0,50$

logo

$V_{\text{parte ideal}} = 281.700,00 \times 0,50 = 140.850,00$

$V_{\text{parte ideal}} = \text{R\$ } 140.850,00$

Eis, o valor da cota-parte, que corresponde a 50% (cinquenta por cento) do imóvel, para outubro de 2019:

$V_{\text{parte ideal}} = \text{R\$ } 140.850,00$
(cento e quarenta mil, oitocentos e quarenta reais)

210
5

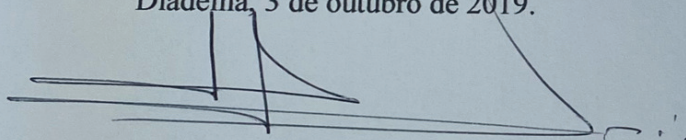
V.- DO ENCERRAMENTO

V.1.- Dá o signatário por encerrada a sua missão, retratada no presente Laudo Técnico de Avaliação, impresso no anverso de 17 (dezesete) folhas, todas rubricadas, bem como os anexos, sendo esta última devidamente datada e assinada.

IV.2.- O perito coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Excelência e das partes interessadas para dirimir dúvidas eventualmente julgadas pertinentes.

IV.3.- Encontram-se em arquivo próprio do Cartório de Ofício desta Vara, à disposição das partes interessadas, em atenção ao Provimento n.º 797/2003 do Conselho Superior da Magistratura, os seguintes documentos do Perito Judicial para consulta: Curriculum Vitae; Carteiras de Registro Profissional (CREA e OAB) e respectivos Diplomas; Certidões Cível e Criminal da Capital de São Paulo, bem como certidões de habilitação de outros cartórios.

Diadema, 3 de outubro de 2019.



JOÃO DORIVAL DE FREITAS
Perito Judicial

$$\frac{211}{5}$$

ANEXO 01

ELEMENTOS DE PESQUISA



ELEMENTO 01

262
/5

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Avenida São José, 460, Cento - Diadema - SP.

OBS. Apartamento situado no próprio Condomínio Fluvial, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

VALOR DO IMÓVEL : R\$ 340.000,00

VALOR DO IMÓVEL (-10%): R\$ 306.000,00

ÁREA = 57,592 m²

PREÇO/m² (306.000/57,592) = R\$ 5.313,24

NATUREZA: Oferta

DATA: outubro de 2019

FONTE: Apolinário Imóveis - Fone. 4044.5000
(www.vivareal.com.br COD. 03640)

FATORES

ÍNDICE LOCAL: 1,00

VENDA = Oferta

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q1 = 5.313,24 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 5.313,24$$

$$q1 = \text{R\$ } 5.313,24/\text{m}^2$$

44

ELEMENTO 02

213
5

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Avenida São José, 460, Cento - Diadema - SP.

OBS. Apartamento situado no próprio Condomínio Fluvial, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

VALOR DO IMÓVEL : R\$ 269.000,00

VALOR DO IMÓVEL (-10/%): R\$ 242.100,00

ÁREA = 57,592 m²

PREÇO/m² (242.100/57,592) = R\$ 4.203,70

NATUREZA: Oferta

DATA: outubro de 2019

FONTE: ClickNet Imóveis - Fone. 3090.0307
(www.vivareal.com.br COD. 3845)

FATORES

ÍNDICE LOCAL: 1,00

VENDA = Oferta

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q2 = 4.203,70 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 4.203,70$$

$$q2 = \text{R\$ } 4.203,70/\text{m}^2$$

214
5

ELEMENTO 03

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Avenida São José, 460, Cento - Diadema - SP.

OBS. Apartamento situado no próprio Condomínio Fluvial, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

VALOR DO IMÓVEL : R\$ 350.000,00

VALOR DO IMÓVEL (-10/%): R\$ 315.000,00

ÁREA = 57,592 m²

PREÇO/m² (315.000/57,592) = R\$ 5.469,50

NATUREZA: Oferta

DATA: outubro de 2019

FONTE: Imóveis Terrabela - Fone. 4119.2372
(www.vivareal.com.br COD. AP0044)

FATORES

ÍNDICE LOCAL: 1,00

VENDA = Oferta

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$q3 = 5.469,59 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 5.469,50$

q3 = R\$ 5.469,50/m²

ELEMENTO 04

215
5

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Avenida São José, 460, Cento - Diadema - SP.

OBS. Apartamento situado no próprio Condomínio Fluvial, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

VALOR DO IMÓVEL : R\$ 321.000,00

VALOR DO IMÓVEL (-10%): R\$ 288.900,00

ÁREA = 57,592 m²

PREÇO/m² (288.900/57,592) = R\$ 5.016,32

NATUREZA: Oferta

DATA: outubro de 2019

FONTE: Augusto Gomes Imóveis - Fone. 99940.0351
(www.vivareal.com.br COD. AP7438)

FATORES

ÍNDICE LOCAL: 1,00

VENDA = Oferta

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$q4 = 5.016,32 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 5.016,32$

q4 = R\$ 5.016,32/m²

216
5

ELEMENTO 05

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Avenida São José, 460, Cento - Diadema - SP.

OBS. Apartamento situado no próprio Condomínio Fluvial, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

VALOR DO IMÓVEL : R\$ 280.000,00

VALOR DO IMÓVEL (-10%): R\$ 252.000,00

ÁREA = 57,592 m²

PREÇO/m² (252.000/57,592) = R\$ 4.375,60

NATUREZA: Oferta

DATA: outubro de 2019

FONTE: CDO Empreendimentos Imobiliários - Fone. 2574.1825
(www.vivareal.com.br COD. 1278-APD)

FATORES

ÍNDICE LOCAL: 1,00

VENDA = Oferta

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$$q5 = 4.375,60 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 4.375,60$$

$$q5 = \text{R\$ } 4.375,60/\text{m}^2$$

ELEMENTO 06

DADOS DO IMÓVEL PESQUISADO

LOCAL: Avenida São José, 460, Cento - Diadema - SP.

OBS. Apartamento situado no próprio Condomínio Fluvial, contendo as mesmas características do imóvel avaliando (localização, dimensões, área, idade etc.)

VALOR DO IMÓVEL : R\$ 318.000,00

VALOR DO IMÓVEL (-10/%): R\$ 286.200,00

ÁREA = 57,592 m²

PREÇO/m² (286.200/57,592) = R\$ 4.969,45

NATUREZA: Oferta

DATA: outubro de 2019

FONTE: CDO Empreendimentos Imobiliários - Fone. 2574.1825
(www.vivareal.com.br COD. 1278-APD)

FATORES

ÍNDICE LOCAL: 1,00

VENDA = Oferta

TESTADA: 1,00

PROFUNDIDADE: 1,00

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

$q_6 = 4.969,45 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 4.969,45$

q₆ = R\$ 4.969,45/m²

ANEXO 02

ILUSTRACAO FOTOGRÁFICA

FOTO 01



Vista do EDIFÍCIO JAGUARIBE, integrante do CONDOMÍNIO FLUVIAL situado na Avenida São José nº 460 - Centro - Diadema - SP, em segundo plano as garagens.

220
5

FOTO 02



Entrada do Edifício Jaguaribe, onde se localiza o imóvel em apreço (ap. 23).

FOTO 03



**Entrada do Condomínio Fluvial, em segundo plano a guarita de
acesso dos moradores e visitantes, monitorada 24 horas.**

222
5

FOTO 04



Visão parcial da Avenida São José, destacando os melhoramentos públicos existentes.

11

FOTO 05



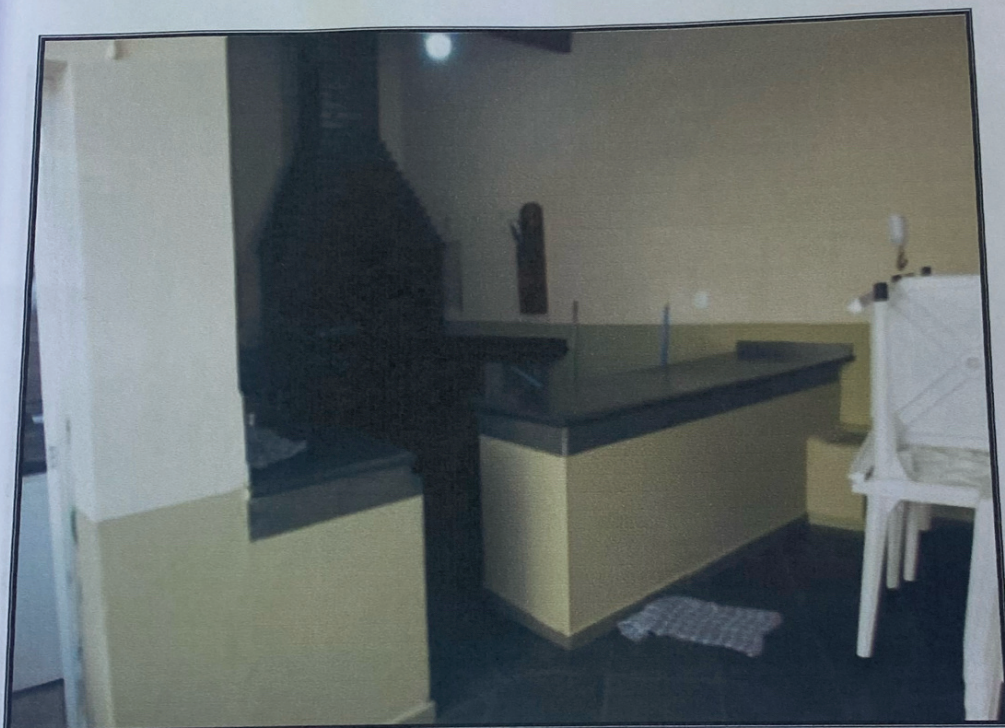
Foto complementar à anterior, obtida de outro ângulo.

FOTO 06



Porta de acesso à sala do apartamento 23.

FOTO 07



Área da churrasqueira do condomínio.
Área coberta destinada à jogos do condomínio.

FOTO 08



Área coberta destinada à jogos do condomínio.

FOTO 09



Entrada do Salão de festas do condomínio, tendo aos fundos a churrasqueira.

FOTO 10



Playground do condomínio.

ANEXO 03

AGENDAMENTO DE VISTORIA