

Excelentíssimo Senhor

Doutor Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP

Processo Número: 1004013-60.2016.8.26.0100

Assunto: Procedimento Sumário - Condomínio
Requerente: Condomínio Edifício Mococa
Requerido: Luiz Otavio Otero Garcia

Roberto A. Jacob perito nomeado nos autos, em acolhimento a determinação fls.345 dos autos; vem perante V. Ex.^a apresentar sua manifestação sobre o valor da avaliação:

Visto que o Laudo apresenta a coleta de dados amostrais de maio de 2022 e resta dúvida sobre a depreciação em função do estado do imóvel, segue valor atualizado para abril 2023, com coleta de elementos amostrais (*anexo I*); com a devida depreciação, estado de conservação, conforme norma IBAPE/SP (*anexo II*).

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Valor unitário = $V_{un.} = R\$ 4.658,65 / m^2$ (*anexo III*)

Área = $92,50 m^2$ (matrícula *anexo IV*)

Valor do Imóvel = $V_{un} * Área$

Valor do Imóvel = $4.658,65 * 92,50$

Valor do Imóvel = $R\$ 430.925,13$

CONCLUSÃO

Apartamento n° 21 – matrícula 85.546 – 5° CRI de São Paulo

Valor da Avaliação: R\$ 430.925,00

(Quatrocentos e trinta mil, novecentos e vinte e cinco Reais)

Ref. abril / 2023

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 19 de abril de 2023.

Roberto A. Jacob
Perito Judicial
Engenheiro Civil - CREA 0600963995

ANEXO I – AMOSTRAS ABRIL 2023

ELEMENTOS AMOSTRAIS									
	Elemento Amostral n°	1	Data	abr-23	Cidade	São Paulo	UF	SP	
	Endereço	Av.Ipiranga, 1138					Bairro	República	
	Padrão Construtivo						CEP	01040-000	
	Zoneamento	ZC	SQ	001.053	CodLog.	092762	Índice	8.330,00	
	Área Privativa	68,0 m2	Área Priv. Equiv.		Idade(IPTU)	78	Rel terreno	0,7560	
	Vgas	0	Banheiros	1	Dormitórios	1	S.Jogos		
	Academia	Salão Festas				Qd. esporte	Churrasqueira		
	Condomínio	R\$ 451,00					Espaço Kids		
	Valor R\$	R\$ 390.000,00				Of/Venda	OF	R\$5.735,29	
	OBS>	Piso em madeira; Reformado							
	Fonte / Tel	Larcon Imóveis e Administração				(11) 2714-5255	Cód.	625	
	Elemento Amostral n°	2	Data	abr-23	Cidade	São Paulo	UF	SP	
	Endereço	Av.Ipiranga, 1138					Bairro	República	
	Padrão Construtivo						CEP	01040-000	
	Zoneamento	ZC	SQ	001.053	CodLog.	0992762	Índice	8.330,00	
	Área Privativa	65,0 m2	Área Priv. Equiv.		Idade(IPTU)	78	Rel terreno	0,7560	
	Vgas	0	Banheiros	1	Dormitórios	1	S.Jogos		
	Academia	Salão Festas				Qd. esporte	Churrasqueira		
	Condomínio	R\$ 736,00					Espaço Kids		
	Valor R\$	R\$ 270.000,00				Of/Venda	OF	R\$4.153,85	
	OBS>								
	Fonte / Tel	HE Imóveis				(11) 5533-5703	Cód.	AP5385	
	Elemento Amostral n°	4	Data	abr-23	Cidade	São Paulo	UF	SP	
	Endereço	Av.Ipiranga, 1138					Bairro	República	
	Padrão Construtivo						CEP	01040-000	
	Zoneamento	ZC	SQ	001.053	CodLog.	0992762	Índice	8.330,00	
	Área Privativa	51,0 m2	Área Priv. Equiv.		Idade(IPTU)	78	Rel terreno	0,7560	
	Vgas	0	Banheiros	1	Dormitórios	1	S.Jogos		
	Academia	Salão Festas				Qd. esporte	Churrasqueira		
	Condomínio	R\$ 787,00					Espaço Kids		
	Valor R\$	R\$ 300.000,00				Of/Venda	OF	R\$5.882,35	
	OBS>	Reformado							
	Fonte / Tel	QuintoAndar Vendas				(11) 3230-4186	Cód.	S893996638	
	Elemento Amostral n°	5	Data	abr-23	Cidade	São Paulo	UF	SP	
	Endereço	Av.Ipiranga, 1138					Bairro	República	
	Padrão Construtivo						CEP	01040-000	
	Zoneamento	ZC	SQ	001.053	CodLog.	0992762	Índice	8.330,00	
	Área Privativa	82,0 m2	Área Priv. Equiv.		Idade(IPTU)	78	Rel terreno	0,7560	
	Vgas	0	Banheiros	1	Dormitórios	1	S.Jogos		
	Academia	Salão Festas				Qd. esporte	Churrasqueira		
	Condomínio	R\$ 787,00					Espaço Kids		
	Valor R\$	R\$ 330.000,00				Of/Venda	OF	R\$4.024,39	
	OBS>								
	Fonte / Tel	QuintoAndar Vendas				(11) 3230-4186	Cód.	S892865024	
	Elemento Amostral n°	6	Data	abr-23	Cidade	São Paulo	UF	SP	
	Endereço	Av.Ipiranga, 1138					Bairro	República	
	Padrão Construtivo						CEP	01040-000	
	Zoneamento	ZC	SQ	001.053	CodLog.	0992762	Índice	8.330,00	
	Área Privativa	60,0 m2	Área Priv. Equiv.		Idade(IPTU)	78	Rel terreno	0,7560	
	Vgas	0	Banheiros	1	Dormitórios	1	S.Jogos		
	Academia	Salão Festas				Qd. esporte	Churrasqueira		
	Condomínio	R\$ 727,00					Espaço Kids		
	Valor R\$	R\$ 390.000,00				Of/Venda	OF	R\$6.500,00	
	OBS>	Reformado							
	Fonte / Tel	QuintoAndar Vendas				(11) 3230-4186	Cód.	S893765860	

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CONPEJ/SP n° 02.00.1063 IBAPE/SP n° 8611
 cel. (11) 99517-1530 E-mail. radibjacob@gmail.com

ROBERTO A. JACOB
 Engenheiro Civil
 CREA n°0600963995

ANEXO II – TABELA IBAPE ESTADO DA EDIFICAÇÃO

e	Necessitando reparos simples	de	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
---	---------------------------------	----	-------	---

ANEXO III – TABELA DE CÁLCULO E GRAU DE PRECISÃO

TABELA DESCRITIVA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n°	S.Q	Ind.Fiscal	Validação Localizaçã	Vagas	Validação Vaga	Área	Valid. Área	Tipo (padrão)	PC (VEIU)	Vida Ref anos	Valor Residual (%)	Idade Real	Estado Conservaçã	Depr. (%)	Fator Oferta	R\$	OF.R\$/ m2
1	001.053	8330,00	1,00	0	1,00	110,0	0,84	Res.Vert.médio	1,926	60	20%	78	d	8,09%	0,90	725.000,00	5.581,91
2	001.053	8330,00	1,00	0	1,00	79,0	1,17	Res.Vert.médio	1,926	60	20%	78	d	8,09%	0,90	485.000,00	5.199,38
4	001.053	8330,00	1,00	0	1,00	82,0	1,13	Res.Vert.médio	1,926	60	20%	78	d	8,09%	0,90	386.000,00	3.986,67
5	001.053	8330,00	1,00	0	1,00	68,0	1,36	Res.Vert.médio	1,926	60	20%	78	d	8,09%	0,90	390.000,00	4.857,28
6	001.053	8330,00	1,00	0	1,00	80,0	1,16	Res.Vert.médio	1,926	60	20%	78	d	8,09%	0,90	430.000,00	3.667,99
AVALIANDO									Res.Vert.médio	1,926	60	20%	78	e	18,10%		

Grau	Validação
Grau II	Validação entre N=5 0,50 2,00

n	5
DesvPad	808,89
S	0,17
Média	4.658,65
Máxima	6.056,24
Mínimo	3.261,05

GRAU DE PRECISÃO

Estatística	Valor
media (R\$/m²)	4.658,65
Desv.pad	808,89
Elementos usados	5
Grau-Liberdade	4
Amplitude Total	1.109,26
Amplitude %	0,24
Grau de Precisão	III
T-Stundt (80%)	1,533
E	554,63
confiança sup	5.213,27
confiança Inf.	4.104,02

Grau de precisão para tratamento de fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

ANEXO IV – MATRÍCULA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo		de São Paulo	
Matrícula	Ficha	São Paulo, 24 de junho de 2008	
85.546	01		
IMÓVEL: Apartamento n.º 21, localizado no 2.º andar do EDIFÍCIO MOCOCA, situado na avenida Ipiranga, n.º 1.138, no 5.º Subdistrito - Santa Efigênia, com a área construída de 109,10m ² , sendo 8,45m ² de área comum e a área útil de 92,50m ² , cabendo-lhe a fração ideal de 17,31m ² ou 2,55% no terreno.			
CONTRIBUINTE: 001.053.0241-4.			