

AO JUÍZO DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE COTIA – SÃO PAULO

PROCESSO nº: 1007902-26.2017.8.26.0152

CLASSE: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONDOMINIO EDIFICIO SAO CAMILO

REQUERIDO: FERNANDO JOSÉ MARTINS PINTO

LEONARDO MORETTO RIO, Arquiteto e Urbanista, Pós-graduado em Engenharia de Segurança do Trabalho, inscrito no Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU) sob o nº A166136-1, Associação dos Peritos do Estado de São Paulo (APEJESP) sob o nº 2.190 e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP) sob o nº 2.106, Conselho Regional de Corretores de Imóveis 2ª Região (CRECISP) sob nº 226.666, Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários (CNAI) sob nº 35.393, Perito nos autos da ação Cível epigrafada, após realizar as diligências necessárias ao fiel cumprimento de sua missão vem, muito respeitosamente, à presença de V.Exa., apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VENDA DE IMÓVEL**.

Nestes termos,
P. Deferimento

São Caetano do Sul, 11 de novembro de 2024



Arq. e Urb. Esp. Leonardo Moretto Rio
Engº de Segurança do Trabalho
CAU nº A166136-1
APEJESP nº 2.190
IBAPE nº 2.106
CRECISP - nº 226.666
CNAI - nº 35.393

SUMÁRIO

- I. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
- II. IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL DA VISTORIA - DATA E HORÁRIO
- III. ACOMPANHANTES E ENTREVISTADOS
- IV. OBJETO: IMÓVEL AVALIANDO
- V. MÉTODO DE AVALIAÇÃO
- VI. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
(GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO)
- VII. RESULTADO DA AVALIAÇÃO
- VIII. REFERÊNCIAS NORMATIVAS
- IX. CONCLUSÃO
- X. ENCERRAMENTO

I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

“Para avaliação do bem penhorado, nomeio o perito Leonardo Moretto Rio.” (Fls. 172 – Despacho do juízo)

II - IDENTIFICAÇÃO DO LOCAL DA VISTORIA - DATA E HORÁRIO

Vistoria Técnica

Data: 22.10.2024 às 11h00.

Local (endereço do imóvel avaliando): “...UNIDADE AUTÔNOMA designada CONJUNTO 16, localizada no 1º pavimento do “EDIFÍCIO SÃO CAMILO”, situado na Avenida São Camilo, nº 412, Chácara do refúgio – Gleba II, Bairro da Granja Vianna, neste Município e Comarca de Cotia-SP...” (Matrícula nº 89.553 - fls. 04 a 06).

III - ACOMPANHANTES E ENTREVISTADOS

PARTE REQUERENTE (AUSENTE)

- CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO CAMILO, CNPJ/MF sob o número 04.332.071/0001-42

PARTE REQUERIDA

- FERNANDO JOSÉ MARTINS PINTO, CPF/MF sob o número 226.239.898-42.

IV – OBJETO: IMÓVEL AVALIANDO

Imóvel avaliando está localizado em área urbana, endereço supracitado, constituído por uma sala comercial, com as seguintes composições aferidas em vistoria técnica:

Área privativa: 30,10 m².

Área construída: 62,80 m² (30,10 m² área privativa + 32,70 m² área comum).

2 (duas) salas

1 (um) banheiro

1 (uma) vaga de garagem dos fundos (fechada e descoberta) ou da frente (aberta e descoberta), sendo que o condomínio conta com estacionamento descoberto na frente sem portaria para 07 vagas, e estacionamento nos fundos descoberto para 13 vagas, mas com portão de fechamento e portaria para controle de acesso.

Pisos: revestido por placas cerâmicas com rodapés também cerâmicos.

Paredes: revestidas com placas cerâmicas, masseadas e pintadas com tintas em coloração variada e também com texturas roladas.

Forros/tetos: laje de concreto massada e pintada de branco.

Equipamentos: 01 interfone (sem ar condicionado, com ponto de internet e telefonia), quadro de luz e força (QDLF) individualizado para o imóvel.

Mobiliário: 01 mesa de madeira de reunião para 4 pessoas, 01 mesa de madeira (posto de trabalho), 01 geladeira.

Portaria: horário comercial das 9h às 17h de segunda a segunda.

CFTV: sistema de câmeras de segurança em áreas comuns do condomínio.

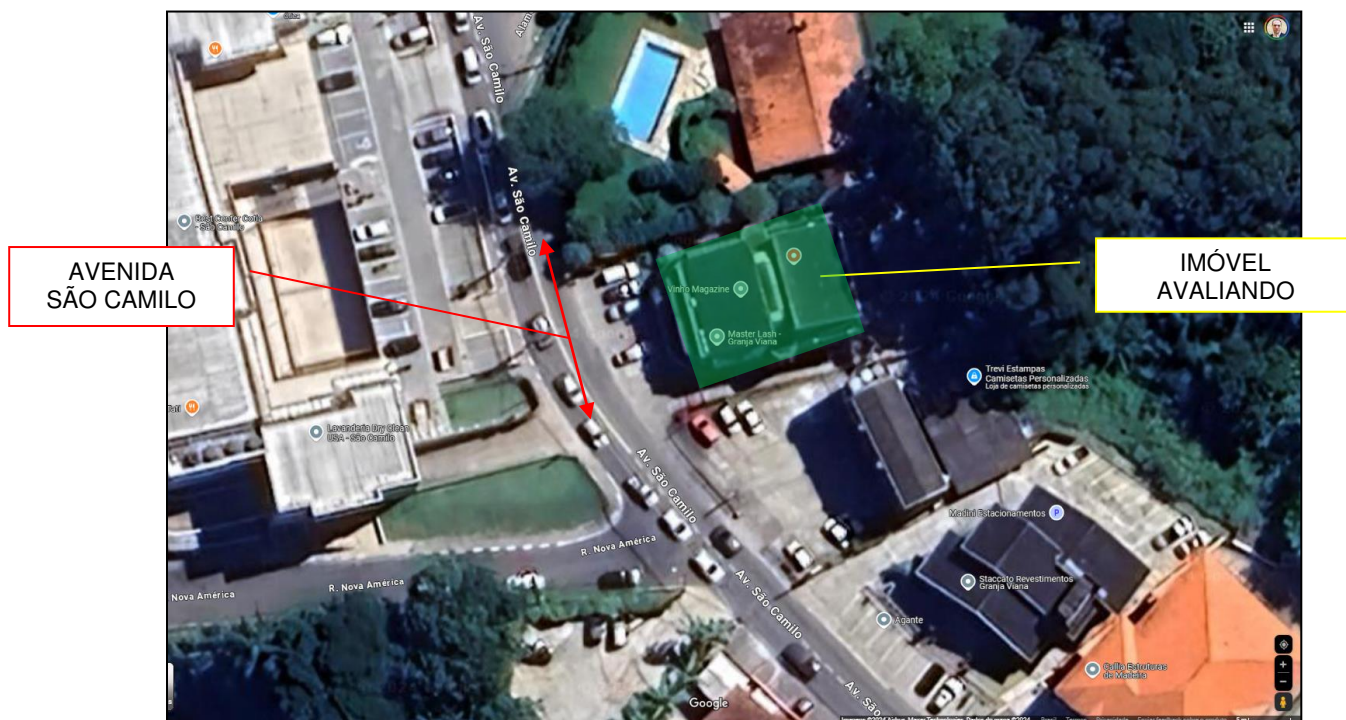
Sistema de Prevenção e Combate a Incêndio: condomínio conta com placas de sinalização de emergência, extintores e alarme de incêndio.

Infraestrutura existente na região: pavimentação, redes de água, de esgoto, de energia elétrica, de telefone, iluminação pública, coleta de lixo, cabeamento para transmissão de dados, comunicação, televisão e águas pluviais.

• **Outros Detalhamentos dos sistemas construtivos vistoriados:**

O condomínio conta com piscina, quadra de futebol/basquete, área gourmet para churrasco, playground com brinquedos infantis, sistema de fornecimento de água, energia, internet, telefonia, portaria, salão de festas, gás encanado, paisagismo e estacionamento.

Trata-se de imóvel em área de uso residencial, inserida no tecido urbano do município de Cotia. Localização com detalhamento em imagem área a seguir, coletada em 11.11.2024 do sistema georreferenciado Google Earth.



O imóvel está definido em matrícula nº 89.553, ficha 01, livro nº 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cotia – Estado de São Paulo, como:

IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada **CONJUNTO 16**, localizada no 1º pavimento do "EDIFÍCIO SÃO CAMILO", situado na Avenida São Camilo, nº 412, Chácara do Refúgio - Gleba II, Bairro da Granja Vianna, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: possuindo a área privativa real total de 30,10 metros quadrados, a área real comum total de 32,70 metros quadrados, a área real total de 62,80 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 4/100 avos e cota de participação nas despesas de 1/20 avos, confrontando pela frente com o hall de entrada e escadaria; pelo lado direito com o conjunto 18, pelo lado esquerdo com o conjunto 17; e nos fundos com o estacionamento.-

Matrícula:



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Antonio Bento Mota Dias
OFICIAL DELEGADO

Antonio Bento Mota Dias Junior
OFICIAL SUBSTITUTO

fls. 4



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	ficha
-89.553-	-01-

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia, 29 de fevereiro de 2008

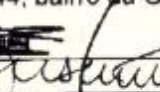
Cotia, de

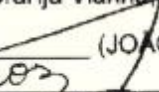
IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA designada **CONJUNTO 16**, localizada no 1º pavimento do "EDIFÍCIO SÃO CAMILO", situado na Avenida São Camilo, nº 412, Chácara do Refúgio - Gleba II, Bairro da Granja Vianna, neste Município e Comarca de Cotia-SP, assim descrito: possuindo a área privativa real total de 30,10 metros quadrados, a área real comum total de 32,70 metros quadrados, a área real total de 62,80 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 4/100 avos e cota de participação nas despesas de 1/20 avos, confrontando pela frente com o hall de entrada e escadaria; pelo lado direito com o conjunto 18, pelo lado esquerdo com o conjunto 17; e nos fundos com o estacionamento.-

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23252.21.36.2742.01.016.-

REGISTRO ANTERIOR: R.06/M-52.773 de 16/10/1996, deste Registro.-

PROPRIETÁRIA: L. E. ARQUITETURA E CONSTRUÇÃO S/C LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.338.668/0001-06, com sede na Rua José Félix de Oliveira nº 944, bairro da Granja Vianna, Cotia-SP.-

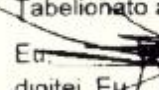
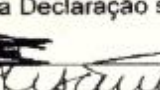
Eu,  (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. Eu,  (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, conferi e achei conforme.-

O OFICIAL SUBSTº  Bel. RICARDO A. B. DIAS. -

R.01, em 29 de fevereiro de 2008. -

VENDA E COMPRA -

Pela escritura pública lavrada aos 26 de junho de 2003, às págs.179/182 do livro nº 135, do Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do Distrito de Caucaia do Alto, Município e Comarca de Cotia-SP, a proprietária supramencionada e qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **LUCIANA CARDOSO LACERDA**, brasileira, divorciada, economista, RG nº 23.389.837-2-SSP/SP, CPF/MF nº 269.668.638-66, residente e domiciliada na Rua Copacabana nº 61, Parque Rincão, Cotia-SP, pelo valor de R\$0,01. Foram apresentadas e arquivadas no Tabelionato as Certidões Negativas de Débitos do INSS e de Tributos e Contribuições Federais em nome da vendedora. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI. - (VV. R\$5.045,36)

Eu,  (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. Eu,  (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, conferi e achei conforme.-

D.R\$258,17 Prot. 156.841

MOD. 10

Página 1 de 3.

Avenida Prof. Manoel José Pedrosa, 239 - térreo - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100

Fone: (11) 4148-9100 - Fax: (11) 4614-1892

www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEONARDO MORETTO RIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/11/2024 às 19:54, sob o número WCOA24701456071. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1007902-26.2017.8.26.0152 e código 99MxNsIX.

fls. 5

matrícula	ficha
89.553	01
	verso

R.02, em 18 de abril de 2008.-

VENDA E COMPRA.-

Pela escritura pública lavrada aos 19 de março de 2008, às fls. 397/399 do livro nº 646, do 4º Tabelião de Notas de Osasco-SP, a proprietária LUCIANA CARDOSO LACERDA, já qualificada, **transmitiu** o imóvel desta matrícula a **FERNANDO JOSÉ MARTINS PINTO**, brasileiro, solteiro, autônomo, maior, portador da cédula de identidade RG nº 16.296.999-5-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 226.239.898-42, residente e domiciliado na Rua Macapá, 137 – Jardim Vista Alegre, Embu-SP, pelo valor de R\$67.000,00. Esta venda é feita com a **CLÁUSULA RESOLUTIVA** conforme dispõe os artigos 474 e 475 do código civil brasileiro.- Foi emitida pelo tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária (D.O.I.).-

EU  (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei, EU  (SUELI A. DOS SANTOS) escrevente autorizada, conferi e achei conforme.-
D.R\$446,78

Av.03, em 18 de abril de 2008.-

CLÁUSULAS.-

Pela escritura pública supra, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula fica gravado com as **CLÁUSULAS DE INALIENABILIDADE, INCOMUNICABILIDADE E IMPENHORABILIDADE**, em sub-rogação as restrições impostas no imóvel da matrícula nº36.262 do 18º Registro de Imóveis de São Paulo, que foi objeto de desapropriação.-

EU  (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei, EU  (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
D.R\$9,30

Prot. 157.732 - R.S.O.-

Av.04, em 04 de julho de 2008. -

CANCELAMENTO. -

Pelo instrumento particular de Quitação firmado em Osasco, aos 17/06/2008, procede-se a presente para constar que **FERNANDO JOSÉ MARTINS PINTO**, já qualificado, **autorizou o cancelamento da cláusula resolutiva mencionada no R. 02. -**
- segue ficha 02 -



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO

Bel. Antonio Bento Mota Dias
OFICIAL DELEGADO

Antonio Bento Mota Dias Junior
OFICIAL SUBSTITUTO



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula **-89.553-**

ficha **-02-**

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

de Cotia, de de

Eu, JOÃO LUIZ SIMÕES (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei. Eu, Bel. PAULO TARCISO ALVES (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, conferi e achei conforme. - D.R\$ 9,30 Prot. 159.611 – W.X.R. -

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Registro de Imóveis da comarca de cotia - SP

A circunscrição imobiliária e Comarca sede desta serventia foram instaladas a 10 de novembro de 1968. Os imóveis de sua atual competência registral tiveram como competentes para o seu registro as Serventias das seguintes Circunscrições Imobiliárias e respectivos períodos: 1ª CRISP de 27/07/1865 a 02/12/1912; 2ª CRISP de 24/11/1912 a 08/12/1925; 3ª CRISP de 09/12/1925 a 25/12/1927; 4ª CRISP de 26/12/1927 a 01/03/1932; 5ª CRISP de 02/03/1932 a 14/05/1939; 6ª CRISP de 15/05/1939 a 06/10/1939; 7ª CRISP de 01/10/1939 a 20/11/1942; e a 11ª CRISP de 21/11/1942 a 10/11/1968.

Os imóveis localizados no município de Itapevi deixaram de pertencer a esta serventia imobiliária em 13 de novembro de 2009, passando a pertencer a circunscrição da Comarca de Itapevi.

CERTIFICO E DOU FÉ, que esta certidão foi extraída nos termos do art. 1º, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula nº: **89553**, e sobre o imóvel da mesma não há quaisquer ônus ou alienações, além do que nela contém até a data terça-feira, 23 de maio de 2017.

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º da Dec. Federal nº 33.240/96, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/96, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.

Protocolo: 346744

Cotia, terça-feira, 23 de maio de 2017.

Humberto H. S. Oliveira
Escrevente Autorizado

Valor cobrado pela Certidão:

Ar Oficial	R\$ 29,93
Ar Estado	R\$ 8,51
Ar JPSP	R\$ 5,82
Ar Trib. Just.	R\$ 1,58
Ar Reg. Civil	R\$ 2,05
MP	R\$ 1,44
ISS	R\$ 0,59
TOTAL	R\$ 49,92



MOD. 10

Página 3 de 3.

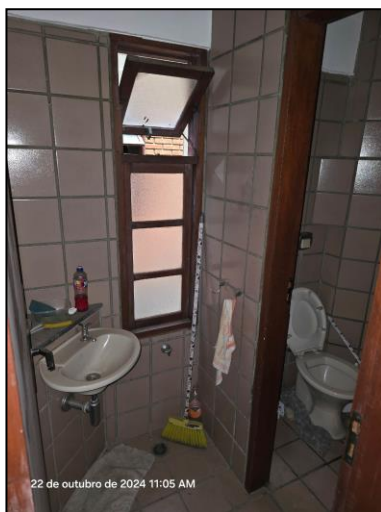
Avenida Prof. Manoel José Pedrosa, 239 - térreo - Centro - Cotia/SP - CEP: 06717-100

Fone: (11) 4148-9100 - Fax: (11) 4614-1892

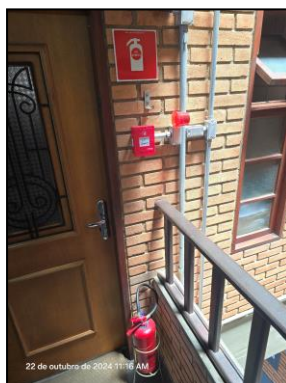
www.ricotia.com.br - e-mail: contato@ricotia.com.br

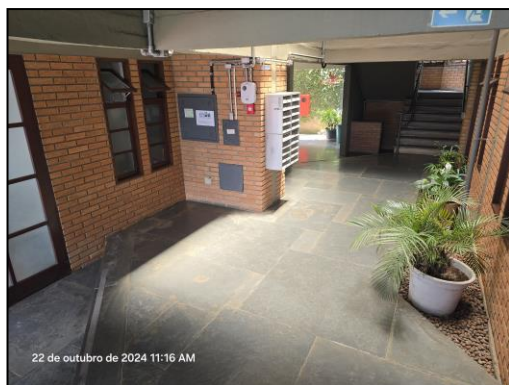
Informações sobre a infraestrutura do condomínio denominado EDIFÍCIO SÃO CAMILO:

Registros fotográficos do imóvel avaliando:



Instalações e benfeitorias existentes no condomínio para os condôminos, ou Equipamento comunitário disponível:





Classificação do imóvel urbano avaliando

- Uso: comercial
- Tipo: apartamento
- Agrupamento: quadra, loteamento urbano, em condomínio fechado
- Padrão construtivo: médio.
- Estado de conservação: regular.
- Vida útil utilizada: 16 anos.
- Idade aparente do imóvel avaliando: 16 anos.

Características do imóvel urbano avaliando

- Área construída (Ac): 61,04 m² (área privativa 30,10 m²).
- Topografia do Terreno (Ft): aclave acima de 20%
Ft = 1,18
- Condições de Solo e Superfície (Fc): seco, Fc = 1,00
- Fator Frente: não se aplica.
- Fator Profundidade: não se aplica.

- Profundidade equivalente do terreno: semelhante aos demais imóveis paradigmas.
- Frente do terreno para logradouro (testada): semelhante aos demais imóveis paradigmas.
- Formato do terreno: poligonal.
- Dimensões do terreno do condomínio: área aproximada 850,00 m² (valor mensal do condomínio R\$ 550,00).
- Distância de automóvel a polos de influência:
1 minuto de centro comercial (outro lado da rua) com restaurantes e lojas
5 minutos do Supermercado SAM'S CLUB
5 minutos do Shopping Granja Viana
10 minutos do Atacadão Cotia Raposo
10 minutos do Hospital São Camilo
10 minutos da Rodovia Raposo Tavares
20 minutos do Município de São Paulo
20 minutos do Rodoanel Mario Covas

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Tabela de ajuste de valor de imóvel de acordo com a topografia (Ft). Fonte: Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Tabela de ajuste de valor de imóvel de acordo com a condição do solo (Fc). Fonte: Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA		Fatores de Ajuste						Características e Recomendações							
		Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais					
		Referências			Expoente do Fator Frente										
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima											
		F _r	P _m	P _{ma}	"f"	"p"	C _f	C _p							
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.				
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000					
Grupo II: Zonas de uso residencial vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações s Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.				
	5ª Zona Incorporações s Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)					
	6ª Zona Incorporações s Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)					

Tabela de ajuste de amostras para frente (f) e profundidade (p) de terrenos.
Fonte: Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011.

V - MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, devido à moderada quantidade de elementos comparativos ofertados e fiéis no mercado imobiliário local, utilizando-se para tal o tratamento de dados por fatores e homogeneização, estes preconizados pelas normas técnicas vigentes em todo o território nacional mencionadas neste laudo e outras aplicáveis.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas suas características, cujas diferenças perante ele, para mais, ou para menos, são levadas em conta.

Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados elementos comparativos dentre os demais encontrados na pesquisa de mercado.

VI - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO (GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO)

Este laudo de avaliação está enquadrado em Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão III, conforme tabelas que seguem.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
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
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 *a

*a 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 desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

Tabela constante na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 de definição de Grau de Precisão do Laudo de Avaliação.

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	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.

Tabela de Estado de Conservação (Ec). Fonte: Valores de Edificações de imóveis Urbanos – Unidades Isoladas publicado pelo IBAPE/SP – 2019.

Tabela 1 - Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	70	20
		2.1.2- Padrão Simples	70	20
		2.1.3- Padrão Médio	60	20
		2.1.4- Padrão Superior	60	20
		2.1.5- Padrão Fino	50	20
		2.1.6- Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	60	20
		2.2.2- Padrão Simples	60	20
		2.2.3- Padrão Médio	80	20
		2.2.4- Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	20	10
		3.1.2- Padrão Médio	20	10
		3.1.3- Padrão Superior	30	10

Tabela de Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo. Fonte: Valores de Edificações de imóveis Urbanos – publicado pelo IBAPE/SP – 2017.

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740

Tabela de Coeficiente de Ross-Heidecke - K. Fonte: Valores de Edificações de imóveis Urbanos – Unidades Isoladas publicado pelo IBAPE/SP – 2019.

2.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinadas. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.
- **Revestimento de forros:** pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaxamento com painéis.
- **Instalações elétricas:** distribuição básica, com pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilização no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar-condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.



Identificação da Tipologia Construtiva. Fonte: Valores de Edificações de imóveis Urbanos - publicado pelo IBAPE/SP – 2017.

Características da região (Bairro Chácaras do Refúgio, Granja Viana, Cotia/SP)

- Condições econômicas: padrão médio (edifícios e casas, tanto para locação, quanto para compra ou venda).
- Aspectos físicos (relevo, natureza, contexto urbano): relevo com aclives e declives, área com árvores, arbustos e gramados, além de calçadas cimentadas.
- Uso e ocupação do solo: misto, dentro dos padrões urbanísticos da legislação vigente, conforme descrição de uso e ocupação do solo do Município de Cotia.

- **Infraestrutura Urbana:** logradouros pavimentados asfaltados, com sistema viário para acesso, contando com coleta de resíduos sólidos, água potável, energia elétrica, redes de cabeamento para transmissão de dados (internet), comunicação e televisão, redes de coleta de esgoto sanitário e de água pluviais, entrega postal e iluminação pública. Segue imagem das vias públicas de acesso ao condomínio, onde localiza-se o imóvel.



- **Perspectiva de mercado:** contando com liquidez considerável, no momento as ofertas de imóveis urbanos comerciais, situação paradigma ao imóvel avaliando, estão próximas das demandas por procura de imóveis na região próxima ao centro do município de Arujá, além de próximo ao acesso de municípios vizinhos como São Paulo, Embu das Artes, Itapevi e Osasco, alternativa para os altos custos de outros bairros mais valorizados do mesmo município.

VII - RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Os imóveis paradigmas estão localizados no Município de cotia, em localidade próxima ao imóvel paradigma, mesma Av. São Camilo com aproximadamente 1km de distância, localizações que guardam semelhanças em infraestruturas urbanas, inclusive com valor de condomínio (entre R\$ 550,00 e R\$ 740,00), áreas, e ambientes internos semelhantes. Desta forma, sendo desnecessária a utilização de padrão construtivo, localidade, tipo de solo, e topografia como fatores homogeneizantes.

IMÓVEL PARADIGMA Nº 01

Imóvel: Apartamento

Valor de venda: R\$ 215.600,00

Tipologia: comercial

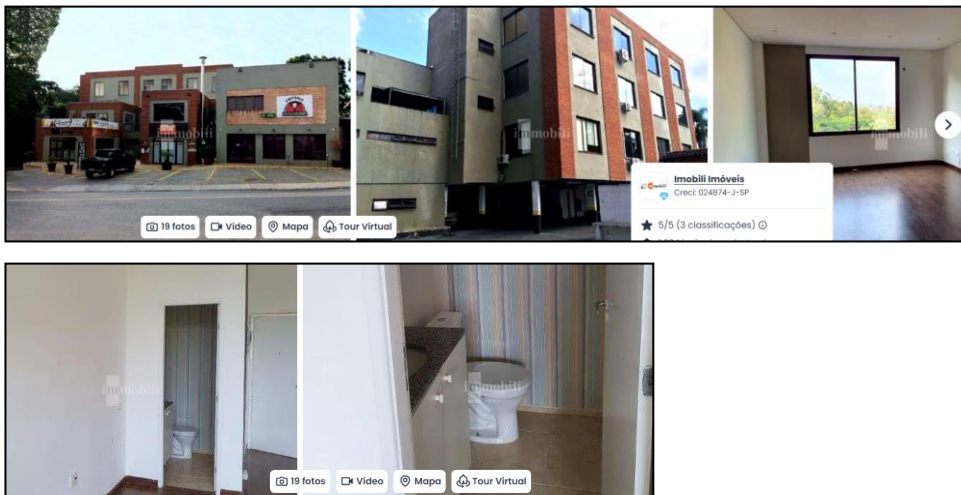
Área privativa: 42,00 m².

Localização: Avenida São Camilo, 6 - Granja Viana, Carapicuíba – SP – CEP 06.709-150.

Contato e link do anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-granja-viana-bairros-cotia-com-garagem-42m2-venda-RS215600-id-2731051617/>

(acessado em 11.11.2024)

Amostra de fotografia representativas do imóvel paradigma nº 01:



Cálculo:

Preço homogeneizado: R\$ 215.600,00 x 0,90 (fator oferta/venda) =
R\$ 194.040,00

Estado de conservação da edificação: entre nova e regular (tipo "B")
Ec = (tipo "B" – fator de depreciação 0,32)

Idade estimada: 9 anos (8,33% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke – K = 0,9537)

$Foc = R + K (1 - R)$
 $Foc = 0,20 + 0,9537 \times (0,80)$
 $Foc = 0,9229$

$Vu(t) = \text{Preço homogeneizado} = Vu \times Foc$

$Vu(t) = R\$ 194.040,00 \times 0,9229$
 $Vu(t) = R\$ 179.079,51$

$Vm^2 = R\$ 179.079,51 / 42,00 \text{ m}^2$
 $Vm^2 = R\$ 4.263,80/\text{m}^2$

IMÓVEL PARADIGMA Nº 02

Imóvel: Apartamento

Valor de venda: R\$ 265.000,00

Tipologia: comercial

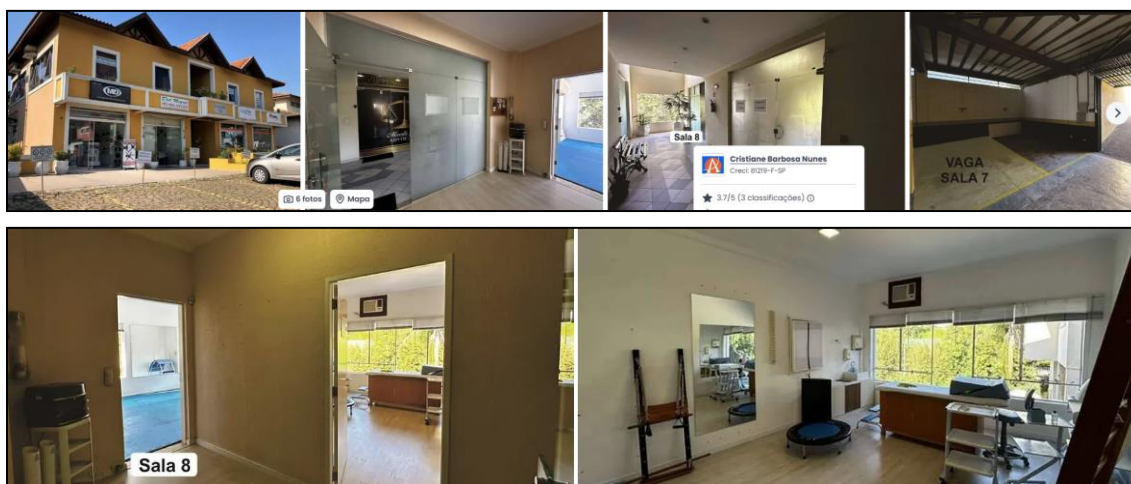
Área privativa: 31,00 m².

Localização: Avenida São Camilo, 324 - Granja Viana, Cotia/SP – CEP: 06.709-150.

Contato e link do anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-granja-viana-bairros-cotia-com-garagem-31m2-venda-RS265000-id-2724585291/>

(acessado em 11.11.2024)

Amostra de fotografia representativas do imóvel paradigma nº 02:



Cálculo:

Preço homogeneizado: R\$ 265.000,00 x 0,90 (fator oferta/venda) =
R\$ 238.500,00

Estado de conservação da edificação: entre nova e regular (tipo “B”)
Ec = (tipo “B” – fator de depreciação 0,32)

Idade estimada: 9 anos (8,33% de vida útil utilizada - Tabela de Ross-Heidecke – K = 0,9537)

$Foc = R + K (1 - R)$
 $Foc = 0,20 + 0,9537 \times (0,80)$
 $Foc = 0,9229$

$Vu(t) = \text{Preço homogeneizado} = Vu \times Foc$

$Vu(t) = R\$ 238.500,00 \times 0,9229$
 $Vu(t) = R\$ 220.111,65$

$Vm^2 = R\$ 220.111,65 / 31,00 \text{ m}^2$
 $Vm^2 = R\$ 7.100,37/\text{m}^2$

IMÓVEL PARADIGMA Nº 03

Imóvel: Apartamento

Valor de venda: R\$ 265.000,00

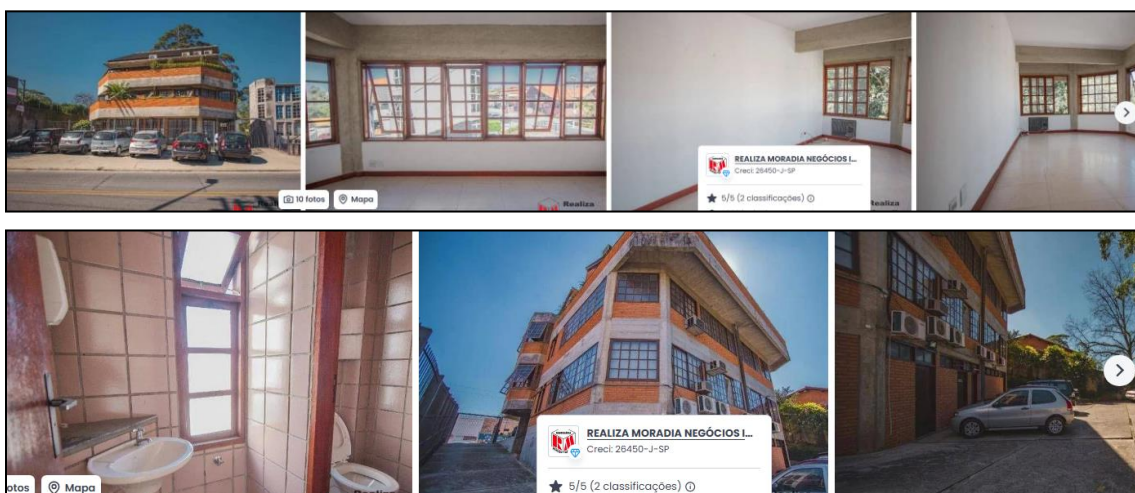
Tipologia: comercial

Área privativa: 33,00 m².

Localização: Avenida São Camilo, 412 - Granja Viana, Cotia – SP **(mesmo condomínio do imóvel avaliando).**

Contato e link do anúncio: <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-granja-viana-bairros-cotia-com-garagem-33m2-venda-RS265000-id-2641046886/>
 (acessado em 11.11.2024)

Amostra de fotografia representativas do imóvel paradigma nº 03:



Cálculo:

Preço homogeneizado: R\$ 265.000,00 x 0,90 (fator oferta/venda) =
 R\$ 238.500,00

Estado de conservação da edificação: entre nova e regular (tipo "B")
 $E_c = (\text{tipo "B"} - \text{fator de depreciação } 0,32)$

Idade estimada: 16 anos (16% de vida útil utilizada - Tabela de Ross- Heidecke
 $- K = 0,9043)$

$Foc = R + K (1 - R)$
 $Foc = 0,20 + 0,9043 \times (0,80)$
 $Foc = 0,9234$

$Vu(t) = \text{Preço homogeneizado} = Vu \times Foc$

$$Vu(t) = R\$ 238.500,00 \times 0,9234$$

$$Vu(t) = R\$ 220.240,44$$

$$Vm^2 = R\$ 220.240,44 / 33,00 \text{ m}^2.$$

$$Vm^2 = R\$ 6.673,95/\text{m}^2$$

Síntese das informações para cálculo do valor do m² do imóvel avaliando:

Imóveis Paradigma:

$$1) R\$ 4.263,80/\text{m}^2$$

$$2) R\$ 7.100,37/\text{m}^2$$

$$3) R\$ 6.673,95/\text{m}^2$$

$$\text{Somatória das amostras (1, 2 e 3)} = R\$ 18.038,12/\text{m}^2$$

$$\text{Valor da média aritmética das amostras (1, 2 e 3)} = (R\$ 18.038,12/\text{m}^2)/3 = \underline{\underline{R\$ 6.012,70/\text{m}^2}}$$

Aplicação da média saneada, princípio que descarta amostras fora do intervalo de 30%, superior ou inferior:

$$\text{Limite Superior} = R\$ 7.816,51/\text{m}^2$$

$$\text{Limite Inferior} = R\$ 4.208,89/\text{m}^2$$

Visto terem sido respeitados os limites de 30% superior e inferior, todas as 03 (três) amostras restantes (1, 2 e 3) são consideradas válidas.

Síntese das informações para cálculo do valor total do imóvel avaliando:

Valor Total do Imóvel

$$V = \text{Área} \times \text{Valor da média aritmética das amostras (1, 2 e 3)}$$

$$V = 31,10 \text{ m}^2 \times R\$ 6.012,70/\text{m}^2$$

$$V = R\$ 186.994,97$$

Valor Final Homogeneizado (Vh)

$$Vh = R\$ 186.994,97 \times 0,90 \text{ (fator oferta/venta)}$$

$$Vh = R\$ 168.295,47$$

Observações:

A Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 esclarece:

“11.4 Apresentação do valor final do imóvel

É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência.”

Data de referência: 11.11.2024

Desta forma, o arredondamento do valor final homogêneo do imóvel avaliando fica estabelecido em **R\$ 169.978,42 (cento e sessenta e nove mil reais, novecentos e setenta e oito reais, quarenta e dois centavos).**

A Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 esclarece:

“11.5 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média). O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.”

Como o imóvel avaliando possui documentações acostadas a este laudo, tais como matrícula de registro do imóvel, não encontradas em um dos imóveis paradigmas, considera-se acréscimo de 15% (Campo de arbítrio) e fica estabelecido o valor de venda em **R\$ 195.475,18.**

VIII - REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Seguem as normas utilizadas da legislação vigente aplicável à temática avaliação de imóveis urbanos:

1. NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais;
2. NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos; e
3. Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011.
4. Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP – 2017
5. Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP – 2017
6. Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas - IBAPE/SP – 2019

IX - CONCLUSÃO

De acordo com os dados levantados neste laudo técnico de avaliação de venda de imóvel urbano, oriundos de inspeções de campo, documentos oficiais fornecidos órgãos públicos, e demais informações acostadas neste laudo, resta estabelecido o valor de **R\$ 195.475,18 (cem mil e noventa e cinco, e quatrocentos e setenta e cinco reais, e dezoito centavos)** para venda do imóvel avaliando.

X - ENCERRAMENTO

Sendo o que havia a relatar, discutir e expor, este Perito subscreve digitalmente o presente documento, composto de 20 (vinte) laudas, sendo todas transmitidas e protocolizadas de forma eletrônica, através do **PJe - Processo Judicial Eletrônico – PJe**, ficando à disposição do Meritíssimo Juiz para esclarecimentos adicionais.

São Caetano do Sul, 11 de novembro de 2024.



Arq. e Urb. Esp. Leonardo Moretto Rio
Esp. em Engenharia de Avaliações e Perícias
Esp. em Engenharia Diagnóstica: Patologia, Desempenho e
Perícias na Construção Civil
Esp. em Engenharia de Segurança do Trabalho
MBA em Gestão de Projetos
CAU nº A166136-1
APEJESP nº 2.190
IBAPE nº 2.106
CRECISP - nº 226.666
CNAI - nº 35.393