



Andrea
Pontes

Rua Fidalga, 515, São Paulo, SP, 05448-010
(11) 2872-6257 | andrea@andreapontes.com.br

fls. 586

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE SANTANA-SP**

PROCESSO Nº 0022127-61.2002.8.26-0001

ANDREA MARTINS PONTES, Arquiteta, Perita Judicial,
nomeada e compromissado por **V.Exa.**, nos autos da
**AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL-DESPESAS
CONDOMINIAIS** requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO
MARIA DOMITILA** em face de **MARIA JOSE DE FREITAS**,
vem, mui respeitosamente, após estudos circunstanciados dos
autos e vistoria efetuada in loco, consubstanciar tais fatos
mediante o presente

LAUDO

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Trata-se de **AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL-DESPESAS CONDOMINIAIS**.

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado do imóvel.

Para avaliação do bem imóvel vistoriado, ou seja, apto nº31-A, localizado no 3º andar, situado à Av. Ordem e Progresso, 1.190 e suas respectivas vagas de garagem localizadas no térreo, a signatária fora honrosamente nomeada por V. Exa. às folhas 737 dos autos.

2 CRITÉRIOS

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios.

NBR-14.653-2/11 - Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Edificações - Valores de Venda – 2.019, Estudo procedido pela comissão de peritos do IBAPE-SP.

Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP-2015, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

3 METODOLOGIA

Para a avaliação do imóvel, a signatária vistoriou o imóvel em mote, visando caracterizá-lo dentro dos padrões construtivos apregoado pelas normas vigentes.

Desse modo, procedeu-se a vistoria com atenção aos ambientes, bem como à distribuição desses na planta do imóvel. Também foram observados os materiais de acabamento e a qualidade da construção, além do estado de conservação atual.

Com base em tais dados, apresentados nos itens seguintes, obteve-se o padrão do imóvel e a depreciação cabível ao mesmo para os fins de determinação dos valores de mercado, conforme apresentados adiante.

O nível de rigor do presente trabalho enquadra-se segundo a prescrição normativa em **Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação II.**

De acordo com a classificação proposta pelas normas citadas acima, os métodos de avaliações dividem-se nos seguintes grupos.

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**
- **MÉTODO INVOLUTIVO**
- **MÉTODO EVOLUTIVO**
- **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**

No presente caso o valor do imóvel será calculado utilizando o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, em comparação com imóveis semelhantes e o tratamento dos valores através da aplicação de fatores.



Andrea
Pontes

Rua Fidalga, 515, São Paulo, SP, 05448-010
(11) 2872-6257 | andrea@andreapontes.com.br

fls. 589

4 VISTORIA

Com o objetivo de cumprir com o honroso mister, a signatária compareceu ao local para vistoriar o imóvel na data previamente agendada nos autos às fls. 784, contudo o morador da unidade 31-A não nos autorizou a entrada.

Na ocasião a signatária foi acompanhada de seu funcionário assistente Sr. Vianas Joventino.

A fim de não atrasar o andamento processual a signatária vistoriou a unidade 34-A, localizada no mesmo bloco e no mesmo pavimento e segundo informado pelo zelador Sr. José Santos possui a mesma disposição e acabamentos do imóvel 31-A.

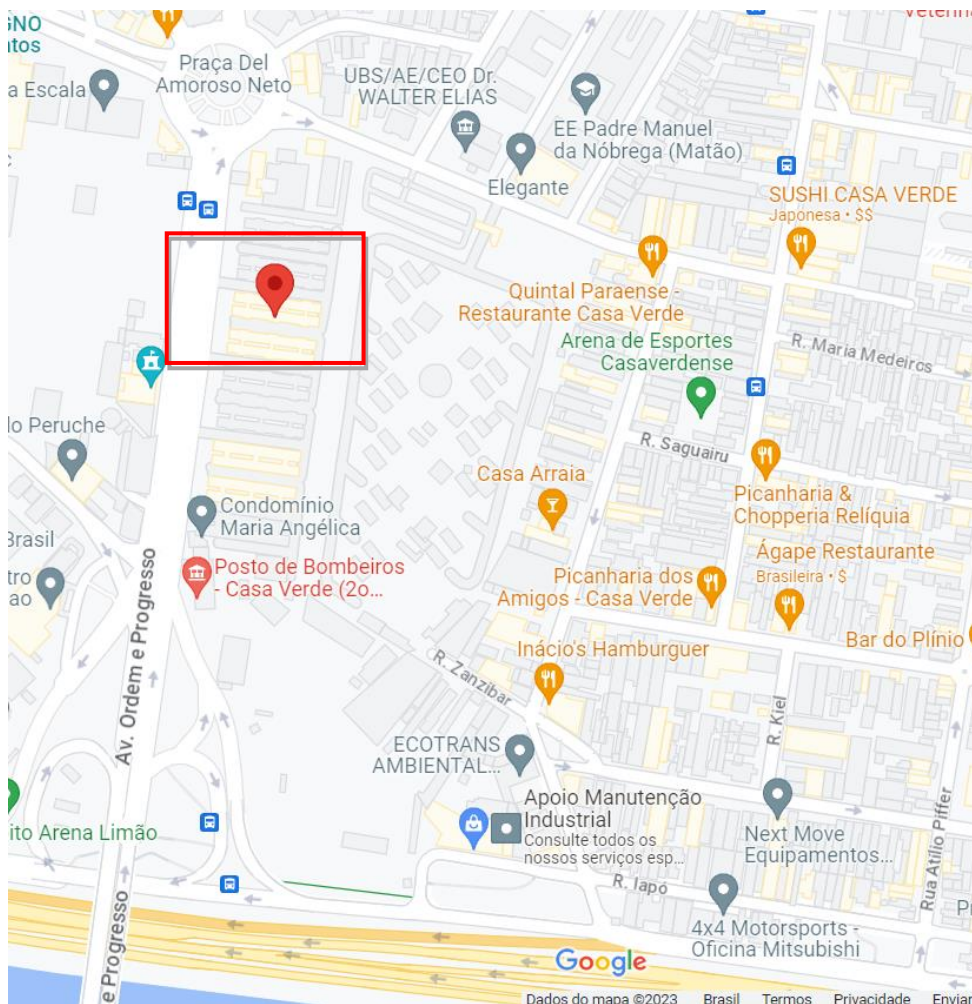
4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando consiste em um apartamento de nº 31-A, Hall A, localizado no 3º andar do Condomínio Edifício Maria Domitila, situado à Avenida Ordem e Progresso, 1190, Casa Verde – São Paulo – SP

O Condomínio Edifício Maria Domitila dista cerca de 5,46 km em linha reta do marco zero da cidade de São Paulo na Praça da Sé e encontra-se na Quadrícula 42 da Planta do Zoneamento do Município de São Paulo e Regiões circunvizinhas pesquisada através do site <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

O quarteirão onde se situa, é formado pelas vias: Av. Ordem e Progresso, Praça del Amoroso Neto, Av. Profa. Ida Kolb, Rua Manuel Jose Ratao, Av Horácio Vergueiro Rudge e Av. Otaviano Alves de Lima.

A fim de se evidenciar a localização do imóvel supracitado, ilustra-se a região na figura abaixo.



Fonte: (World Wide Web): <URL: www.maps.google.com.br>

4.2. REGIÃO

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como:

- rede de esgoto;
- rede elétrica;
- rede de telefonia;
- galerias de águas pluviais;
- iluminação pública;
- coleta de lixo;
- guias, sarjetas e pavimentação em asfalto.

A região também conta com as seguintes conveniências públicas e privadas próximas:

- Hospital São Camilo – SP – Unidade Santana;
- Aeroporto Campo de Marte
- Hospital HSAMP;
- Sambódromo do Anhembi;
- Shopping Center;
- Unidades de ensino diversas;
- Supermercados;
- Outros.

4.3. **ZONEAMENTO**

De acordo com a Lei de Zoneamento da Capital de São Paulo, **Planta de Zoneamento**, em conformidade com a **Lei Municipal 16.402 de 22/03/2016** que dispõe sobre normas complementares ao PDE (**Lei 16.050 de 31/07/2014**), planos regionais estratégicos das subprefeituras e parcelamento, uso e ocupação do solo, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando é:

ZC – ZONA DE CENTRALIDADE: porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;

Os quadros 2 e 3 anexos à Lei 16.402 de 2016 evidenciam os parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes para uma ZC, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando.



Andrea
Pontes

Rua Fidalga, 515, São Paulo, SP, 05448-010
(11) 2872-6257 | andrea@andreapontes.com.br

fls. 592

Quadro 2A - Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				

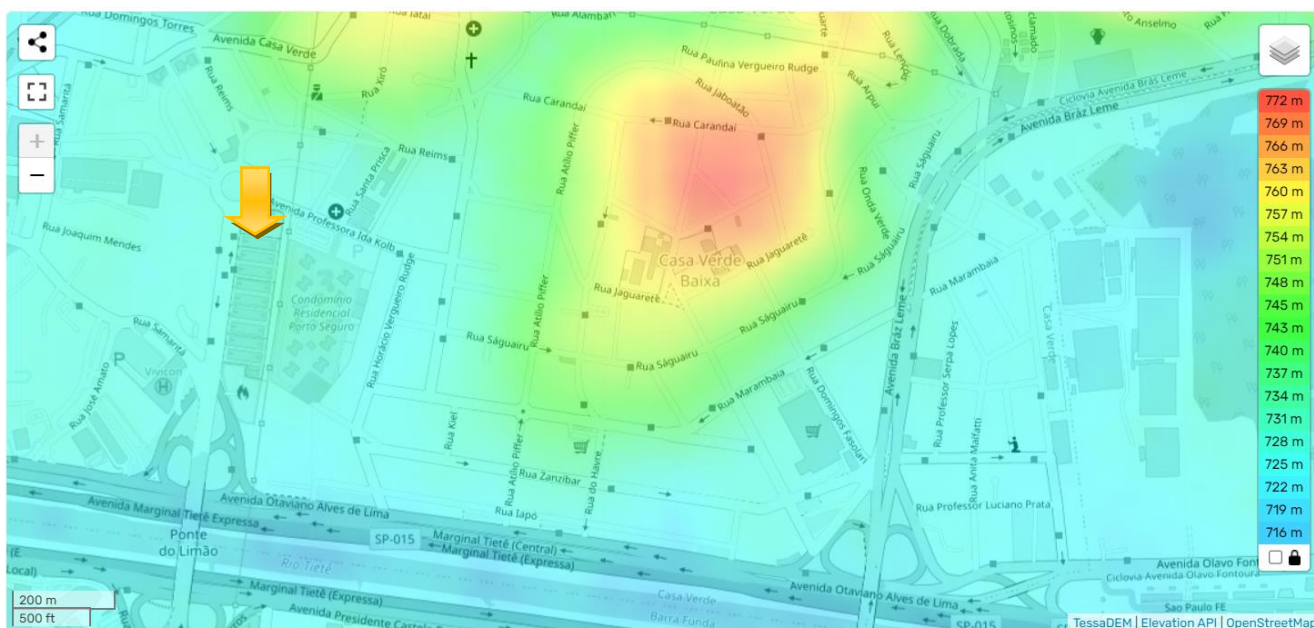
ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
QUALIFICAÇÃO	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

4.4.2. DA TOPOGRAFIA

A topografia do terreno é plana no trecho do imóvel avaliando, como mostra o mapa topográfico abaixo.



Fonte: <https://pt-br.topographic-map.com/>

4.5. DO IMÓVEL

4.5.1. ÁREA CONSTRUÍDA

Conforme disposto no 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Capital, matrícula n.º 2.048 o imóvel tem a seguinte descrição:



Andrea
Pontes

Rua Fidalga, 515, São Paulo, SP, 05448-010
(11) 2872-6257 | andrea@andreapontes.com.br

fls. 506

fls. 54

OITAVO
Oficial de Registro de Imóveis
Joelcio Escobar

800205090880 #01 C08/14

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 2048.- ficha 1.-

8º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 20 de Fevereiro de 1976

O apartamento nº 31-A, localizado no 3º andar do Bloco I- "Hall A", do Edifício Maria Domitila, situado à Avenida Ordem e Progresso, nº 1.190, no 23º Subdistrito- Casa Verde, e uma vaga de estacionamento para carro de passeio sem local determinado, com as seguintes áreas: útil -- 81,55mts.2, comum 63,39mts.2, não incluída a citada vaga-- total 144,94mts.2, e fração ideal do terreno de 67,81mts.2, o terreno onde se acha construído o mencionado Edifício já-- se encontra perfeitamente descrito e caracterizado na ins--crição de condomínio nº 504, deste Registro. Inscrito no Ca

2021 às 11:23, sob o número WSA021703260252 processo 0022127-61.2002.8.26.0001 e código EA073AA.

Portanto com a seguinte metragem:

Área útil: 81,55 m2

Área Comum Incluída a vaga de Garagem: 63,39m2 – cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga indeterminada, conforme a matrícula.

4.5.2.DAS ÁREAS COMUNS DO EMPREENDIMENTO

O condomínio onde se situa o apartamento é composto por duas torres, com 3 pavimentos cada.

O condomínio possui as seguintes áreas comuns:

- Portaria;
- Garagem

4.5.3.DISPOSIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando com área útil de 81,55m² é dividido em sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, banheiro de serviço, depósito de serviço, circulação interna dos dormitórios, 3 dormitórios e 1 banheiro.

4.5.4.ESTADO DE CONSERVAÇÃO

O apartamento vistoriado apresenta estado de conservação “d” (entre regular e reparos simples), necessitando de reparos nas pinturas das paredes e tetos, ajustes e pintura nas janelas dos dormitórios e readequação do quadro de luz.

4.5.5.MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL VISTORIADO (34-A)

SALA DE ESTAR/JANTAR E TV

Piso: Piso em Porcelanato

Parede: Tinta PVA Creme sobre massa corrida

Teto: Tinta Látex PVA Branca aplicada sobre laje de concreto previamente massada.

Caixilho: Caixilho de Correr em três folhas de alumínio e vidro, com bandeira superior e inferior. Acabamento pintura eletrostática branca.

Porta Social: Porta em Madeira envernizada

COZINHA

Piso: Revestimento Cerâmico

Parede: Paredes revestidas em azulejos



Andrea
Pontes

Rua Fidalga, 515, São Paulo, SP, 05448-010
(11) 2872-6257 | andrea@andreapontes.com.br

fls. 502

Teto: Tinta Látex PVA Branca aplicada sobre laje de concreto previamente massada. Moldura em gesso.

Caixilho: Janela Maxim-Ar com pintura eletrostática preta

Porta de Serviço de Acesso: Porta em Madeira envernizada

Porta de acesso à cozinha: Porta Camarão em Madeira envernizada com vidro jateado

ÁREA DE SERVIÇO

Piso: Revestimento Cerâmico

Parede: Tinta PVA Cor Creme sobre massa corrida

Teto: Tinta Látex PVA Branca aplicada sobre laje de concreto previamente massada. Moldura em gesso.

Caixilho: Janela Maxim-Ar com pintura eletrostática preta

Porta: Porta em Madeira envernizada

CIRCULAÇÃO INTERNA

Piso: Piso em Porcelanato

Parede: Tinta PVA Creme sobre massa corrida

Teto: Tinta Látex PVA Branca aplicada sobre laje de concreto previamente massada.

DORMITÓRIO 1

Piso: Revestimento Cerâmico

Parede: Tinta PVA Branca sobre massa corrida

Teto: Tinta Látex PVA Branca aplicada sobre laje de concreto previamente massada.



Andrea
Pontes

Rua Fidalga, 515, São Paulo, SP, 05448-010
(11) 2872-6257 | andrea@andreapontes.com.br

fls. 508

Caixilho: Janela modelo guilhotina com persiana de enrolar. Pintura Branca

Porta: Porta em Madeira pintada em esmalte branco

BANHO

Piso: Piso em revestimento cerâmico

Parede: Azulejos Cerâmicos

Teto: Tinta Acrílica Branca aplicada sobre forro de gesso previamente masseado

Caixilho: Janela Maxim-Ar com pintura eletrostática branca

Bancada: Bancada em mármore com cuba oval de embutir

Louças: Bacia de louça convencional

Chuveiro: Elétrico

Porta: Porta em Madeira pintada em esmalte branco

DORMITÓRIO 2

Piso: Revestimento Cerâmico

Parede: Tinta PVA Branca sobre massa corrida

Teto: Tinta Látex PVA Branca aplicada sobre laje de concreto previamente masseada.

Caixilho: Janela modelo guilhotina com persiana de enrolar. Pintura Branca

Porta: Porta em Madeira pintada em esmalte branco

DORMITÓRIO 3

Piso: Revestimento Cerâmico

Parede: Tinta PVA Branca sobre massa corrida

Teto: Tinta Látex PVA Branca aplicada sobre laje de concreto previamente massada.

Caixilho: Janela modelo guilhotina com persiana de enrolar. Pintura Branca

Porta: Porta em Madeira pintada em esmalte branco

4.6. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 1: Vista da Av. Ordem e Progresso, onde se encontra o imóvel avaliando do lado direito na foto acima.



FOTO 2: Outra vista da Av. Ordem e Progresso, agora com a signatária posicionada no sentido oposto ao da foto anterior. O imóvel avaliando encontra-se do lado esquerdo da foto.

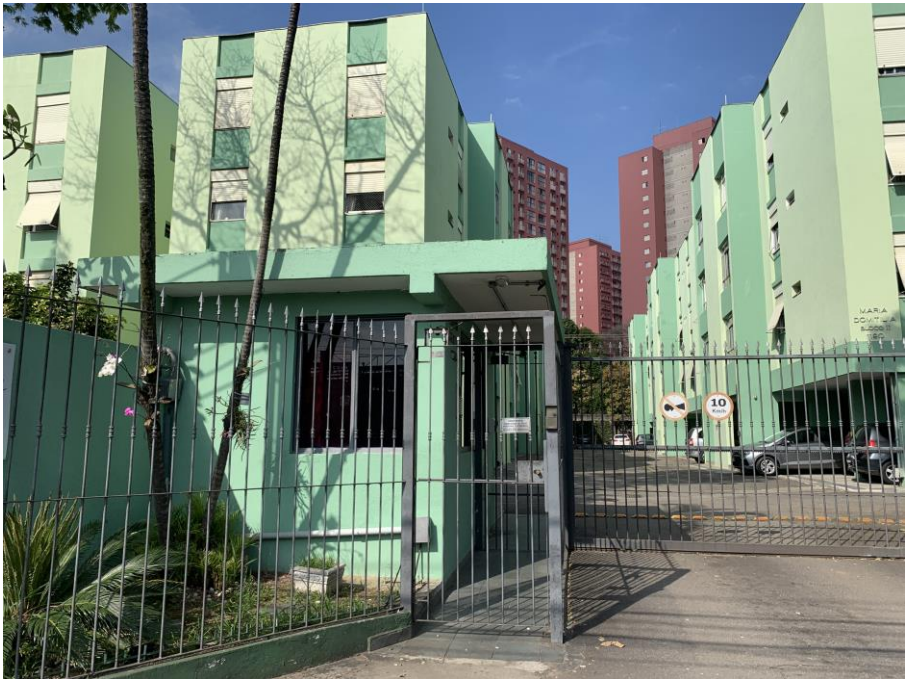


FOTO 3: Vista da portaria do Edifício Maria Domitila



FOTO 4: Vista da Fachada do edifício



FOTO 5: Vista da entrada de acesso ao Bloco A-I



FOTO 6: Vista da escada de acesso ao imóvel avaliando.



FOTO 7: Vista das portas de acesso da entrada social e de serviço do imóvel avaliando 31-A – Hall A



FOTOS 8 E 9 : Sala de Estar e Jantar do imóvel vistoriado, ou seja, unidade 34-A, Hall A



FOTO 10: Sala de Estar com a porta camarão de acesso à cozinha aos fundos



FOTO 11: Vista da cozinha



FOTO 12: Vista da porta de serviço da cozinha que dá acesso ao hall



FOTO 13: Vista da cozinha com a porta aos fundos que dá acesso à área de serviço



FOTOS 14 E 15: Vista da área de serviço. A foto a direita mostra a medição individualizada de gás do apartamento.



FOTO 16: Corredor de circulação de acesso aos dormitórios e ao banheiro.



FOTOS 17 E 18: Dormitório 1, com a foto a direita mais aproximada do caixilho tipo guilhotina com persiana de enrolar.



FOTO 19: Vista do banheiro



FOTOS 20 E 21: Vistas do dormitório 2



FOTO 22: Vista do terceiro dormitório



FOTO 23: Vista da vaga de garagem

5. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

5.1. MÉTODO AVALIATÓRIO

Para avaliação do metro quadrado de área construída, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados que embasaram a presente avaliação, foram observadas as seguintes premissas:

a) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;

b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;

c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas;

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Foi ainda realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a freqüência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

ÍNDICE FISCAL (I.F.) = R\$ 1.520,00

5.2. CLASSIFICAÇÃO DO PADRÃO CONSTRUTIVO

Classifica-se o apartamento avaliando como “APARTAMENTO DE PADRÃO SIMPLES SEM ELEVADOR-FAIXA MÉDIA”, valor médio, conforme “ÍNDICE DE UNIDADES PADRONIZADAS DO IBAPE/SP de 2019”.

1.1.2 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 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 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.



Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,837
	Com elevador	3,562	3,958	4,354

17

5.3. VALOR DO METRO QUADRADO DE ÁREA ÚTIL

O valor do metro quadrado de área útil foi obtido mediante a homogeneização de 06(**seis**) elementos de ofertas, pesquisados na mesma região e setor do imóvel avaliando, (Anexo 1), onde foram levados em consideração os seguintes fatores: área útil, elasticidade das ofertas, quantidade de dormitórios, suítes, banheiros, vagas de garagem, fator de obsolescência, contemporaneidade das ofertas e transposição de índices fiscais.



Andrea
Pontes

Rua Fidalga, 515, São Paulo, SP, 05448-010
(11) 2872-6257 | andrea@andreapontes.com.br

fls. 878

Depois de feitos os devidos cálculos de homogeneização dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando obtivemos uma amostra com 06 ofertas, dentro do intervalo padrão com o seguinte valor unitário:

$$\mathbf{VU = R\$ 5.092,53/m^2}$$

(cinco mil e noventa e dois reais e cinquenta e três centavos)

5.4. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será dado pela seguinte expressão:

VI = Aut x Vu, onde:

VI: VALOR DO IMÓVEL

Aut: ÁREA ÚTIL DO IMÓVEL

Vu: VALOR UNITÁRIO (pesquisa e cálculos nos Anexos)

Nesse caso, como toda a pesquisa baseou-se em valores atribuídos à área útil dos apartamentos pesquisados, o cálculo do valor do imóvel será em função de sua respectiva área útil, assim, mantendo-se o padrão de pesquisa.

Sabendo que:

Aut = 81,55 m²

Vu = R\$ 5.092,53 /m²



Andrea
Pontes

Rua Fidalga, 515, São Paulo, SP, 05448-010
(11) 2872-6257 | andrea@andreapontes.com.br

fls. 879

Substituindo teremos:

$$VI = 81,55 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.092,53 / \text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 415.295,82$$

(quatrocentos e quinze mil, duzentos e noventa e cinco reais e
oitenta e dois centavos)

6. CONCLUSÃO

Com o presente Laudo de Avaliação de Bem Imóvel, determinou-se o correto e justo valor de mercado para venda do imóvel objeto de análise. Para tanto, observou-se previamente o comportamento de mercado da região.

Assim, conforme demonstrado no laudo, o valor de mercado para o imóvel em tela importa em:

$$VI = \text{R\$ } 415.295,82$$

(quatrocentos e quinze mil, duzentos e noventa e cinco reais e
oitenta e dois centavos)

(valor obtido para o mês de outubro de 2023)



Andrea
Pontes

Rua Fidalga, 515, São Paulo, SP, 05448-010
(11) 2872-6257 | andrea@andreapontes.com.br

fls. 886

7. ENCERRAMENTO

A signatária dá por encerrado o presente **Laudo Pericial de Avaliação** o qual vai micro-digitado em 31 (trinta e uma) folhas desse papel timbrado.

O presente Laudo é ainda complementado por dois anexos a seguir.

São Paulo, 05 de Outubro de 2023

ANDREA MARTINS PONTES
ARQUITETA – CAU Nº. A91990-0

ANEXO 1

Ofertas de mercado de apartamentos para venda na região do imóvel avaliando.

(contém 7 folhas)

Este documento contém informações confidenciais e não deve ser divulgado sem a autorização expressa do escritório de advocacia. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00228823-06.2002.8.26.0001 e código SW6964P/j.



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2023
SETOR : 306 QUADRA : 109 ÍNDICE DO LOCAL : 1.520,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Ordem e Progresso NÚMERO : 1084
COMP.: BAIRRO : Casa Verde CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 02518-130 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Az) M²: 0,00 TESTADA - (cf) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Original FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,746 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K) : 0,406 IDADE : 48 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB.: 1 VAGAS DESCOB.: 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²: 81,55 ÁREA COMUM M² 83,39 GARAGEM M² 0,00 TOTAL M² : 144,94

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 3 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Quinto Andar

CONTATO :

TELEFONE : 11-50110787

OBSERVAÇÃO :

https://www.quintoandar.com.br/Imovel/892842390/comprar/apartamento-3-quartos-varzea-da-barra-funda-sao-paulo?from_route=22search_results%22&search_id=%22c1a568465d8f11ee8d327e75b904a0cd%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A%22personalization%22%22

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBsolescência Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.518,09
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.518,09
		VARIAÇÃO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023
SETOR : 306 QUADRA : 109 ÍNDICE DO LOCAL : 1.520,00
☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2023
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Av Ordem e Progresso NÚMERO : 1190
COMP. : 14-BLI - C BAIRRO : Casa Verde CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 02518-130 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M² : 0,00 TESTADA - (ct) m : 0,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 0,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Irregular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Apartamento ESTADO : Reformado FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO : apartamento médio s/ elev. COEF. PADRÃO : 1,746 CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (k) : 0,406 IDADE : 48 anos FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M² : 81,55 ÁREA COMUM M² : 63,39 GARAGEM M² : 0,00 TOTAL M² : 144,94

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS : 3 SUÍTES : 0 W.C. : 1 QUARTO EMPREGADAS : 1 PISCINA : 0 SALÃO DE FESTAS : 0
ELEVADORES : 0 PLAYGROUND : 0 SUPERIORES : 0 APTO/ANDAR : 3 SUB-SOLOS : 0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 450.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : Obtido no local
CONTATO : Zelador José Santos TELEFONE : 11-50110787
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 4.966,28
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 4.966,28
PADRÃO Fp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00
	FT ADICIONAL 05 :	0,00
	FT ADICIONAL 06 :	0,00



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 4			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2023		☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/09/2023	
SETOR : 306	QUADRA : 109	ÍNDICE DO LOCAL : 1.520,00	CHAVE GEOGRÁFICA :
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Av Ordem e Progresso		NÚMERO : 1190	
COMP. : 14-BI II - C	BAIRRO : Casa Verde	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP : 02518-130	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO	☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
☒ REDE DE GÁS	☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	☒ TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) M²:	0,00	TESTADA - (cf) m :	0,00
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Irregular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Pe) :	0,00
CONSISTÊNCIA :	seco	ESQUINA :	Não
DADOS DO APARTAMENTO			
TIPO DA EDIFICAÇÃO :	Apartamento	ESTADO : Reformado	FACE :
CARACTERÍSTICAS			
PADRÃO : apartamento médio s/ elev.	COEF. PADRÃO :	1,746	CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. DEP. (K) :	0,406	IDADE : 48 anos	FRAÇÃO : 0,00 TAXA : 0,00 VAGAS COB. : 1 VAGAS DESCOB. : 0
DIMENSÕES			
A. PRIVATIVA M²:	81,55	ÁREA COMUM M²	63,39
GARAGEM M²	0,00	TOTAL M² :	144,94
EDIFÍCIO			
DORMITÓRIOS : 3	SUÍTES : 0	W.C. : 1	QUARTO EMPREGADAS : 1
ELEVADORES : 0	PLAYGROUND : 0	SUPERIORES : 0	PISCINA : 0
		APTO/ANDAR : 3	SALÃO DE FESTAS : 0
		SUB-SOLOS : 0	
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00
ADICIONAL 03:	1,00	ADICIONAL 04:	1,00
ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR VENDA (R\$) : 480.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA :	Oblido no local		
CONTATO :	TELEFONE : 11-50110787		
OBSERVAÇÃO :			

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
		FT ADICIONAL 05 : 0,00
		FT ADICIONAL 06 : 0,00
		VALOR UNITÁRIO : 5.297,36
		HOMOGENEIZAÇÃO : 5.297,36
		VARIAÇÃO : 1,0000



ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA5

NÚMERO DA PESQUISA :SAO PAULO - SP - 2023

☒UTILIZADO DATA DA PESQUISA :27/09/2023

SETOR :306

QUADRA :109

ÍNDICE DO LOCAL :1.520,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO :Av Ordem e Progresso

NÚMERO :1236

COMP.:BAIRRO :Casa Verde

CIDADE :SAO PAULO - SP

CEP :02518-130

UF :SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒PAVIMENTAÇÃO

☒REDE DE COLETA DE ESGOTO

☒REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒REDE DE GÁS

☒REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA

☒TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) M²:0,00

TESTADA - (cf) m:0,00

PROF. EQUIV. (Pe):0,00

ACESSIBILIDADE :Direta

FORMATO :Irregular

ESQUINA :Não

TOPOGRAFIA :plano

CONSISTÊNCIA :seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO :Apartamento

ESTADO :Original

FACE :

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO :apartamento médio s/ elev.

COEF. PADRÃO :1,746

CONSERVAÇÃO :1 - entre reparos simples e importantes

COEF. DEP. (k):0,350

IDADE :48 anos

FRAÇÃO :0,00

TAXA :0,00

VAGAS COB.:1

VAGAS DESCOB.:0

DIMENSÕES

A. PRIVATIVA M²:81,55

ÁREA COMUM M²:63,39

GARAGEM M²:0,00

TOTAL M²:144,94

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS :3

SUÍTES :0

W.C. :1

QUARTO EMPREGADAS :1

PISCINA :0

SALÃO DE FESTAS :0

ELEVADORES :0

PLAYGROUND :0

SUPERIORES :0

APTO/ANDAR :3

SUB-SOLOS :0

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:1,00

ADICIONAL 02:1,00

ADICIONAL 03:1,00

ADICIONAL 04:1,00

ADICIONAL 05:1,00

ADICIONAL 06:1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA :Oferta

VALOR VENDA (R\$):380.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$):0,00

IMOBILIÁRIA :Zap Imóveis

CONTATO :

TELEFONE :11-50110767

OBSERVAÇÃO :

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-cozinha-casa-verde-zona-norte-sao-paulo-sp-83m2-id-2650347015/>

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :0,00
OBSOLESCÊNCIA Fobs :	536,80	FT ADICIONAL 02 :0,00
PADRÃO Fp :	0,00	FT ADICIONAL 03 :0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04 :0,00
		FT ADICIONAL 05 :0,00
		FT ADICIONAL 06 :0,00
		VALOR UNITÁRIO :4.193,75
		HOMOGENEIZAÇÃO :4.730,55
		VARIAÇÃO :1.1280

Anexo 2

Memória de Cálculo da Obtenção do Valor Unitário de Venda

(contém 7 folhas)

**MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA****DESCRIÇÃO :** COND.MARIA DOMITILA X MARIA JOSE**DATA :** 27/09/2023**EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA :** IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP**FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO :** 0,9**PARCELA DE BENFEITORIA :** 0,8**OBSERVAÇÃO :****FATORES**

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	1.520,00
☒ Obsolescência	Idade 48 Estado de Conservação D - ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES
☒ Padrão	apartamento médio s/ elev.
☒ Vagas	Vagas 1 Acréscimo 1

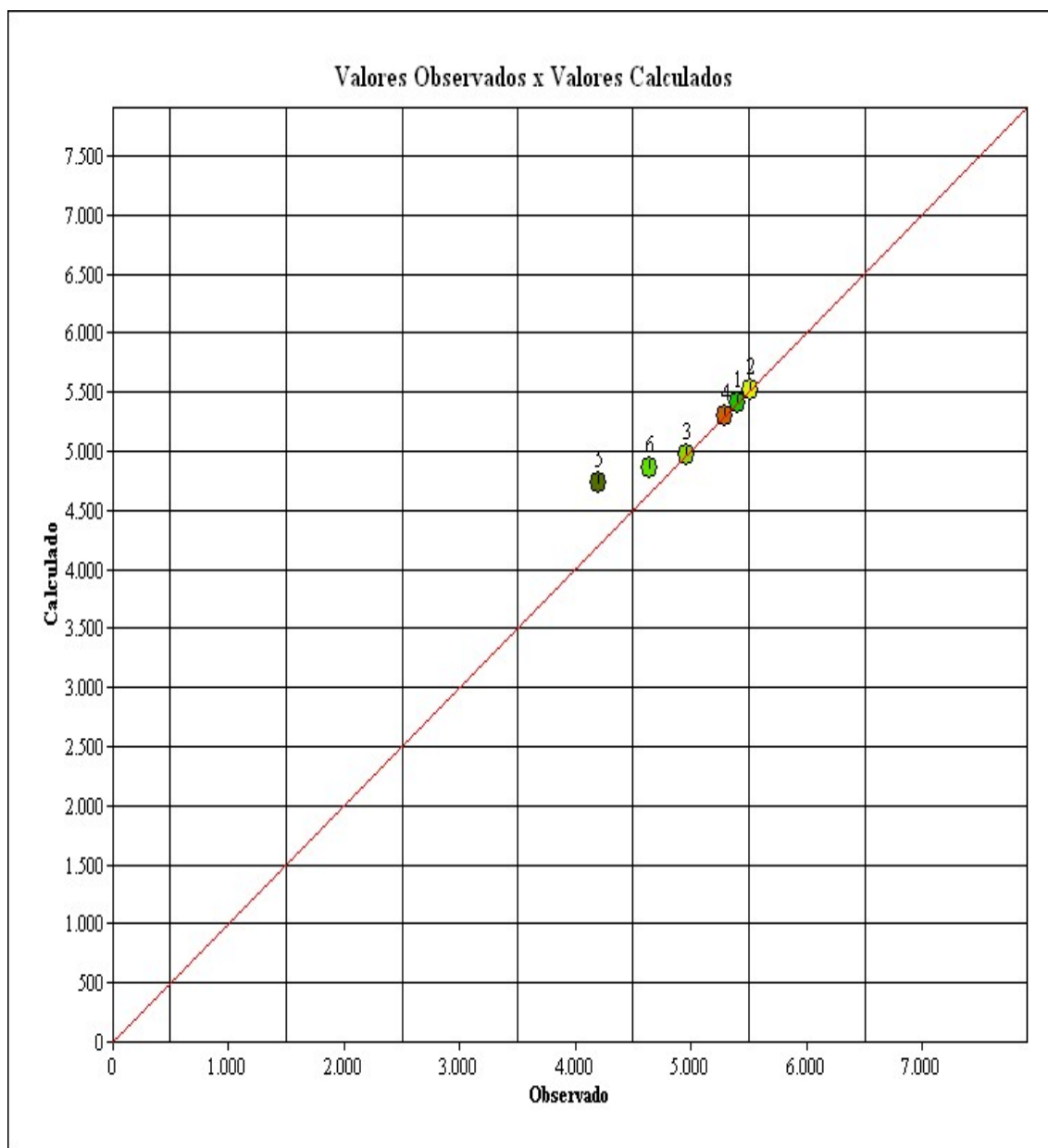
MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação
☒ 1	Av Ordem e Progresso ,1030	5.407,73	5.407,73	1,0000
☒ 2	Av Ordem e Progresso ,1084	5.518,09	5.518,09	1,0000
☒ 3	Av Ordem e Progresso ,1190	4.966,28	4.966,28	1,0000
☒ 4	Av Ordem e Progresso ,1190	5.297,36	5.297,36	1,0000
☒ 5	Av Ordem e Progresso ,1190	4.193,75	4.730,55	1,1280
☒ 6	Av Ordem e Progresso ,1190	4.635,19	4.857,88	1,0480

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	5.407,73	5.407,73
2	5.518,09	5.518,09
3	4.966,28	4.966,28
4	5.297,36	5.297,36
5	4.193,75	4.730,55
6	4.635,19	4.857,88

GRÁFICO DE DISPERSÃO



APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Apartamento Local : Av Ordem e Progresso 1190 Apto 31 - Bloco I - A Casa Verde SAO PAULO - Data : 27/09/2023

Cliente : 4VC SANTANA

Área terreno m² : 4.892,67

Edificação m² : 81,55

Modalidade : Venda

Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.003,07

Desvio Padrão : 511,33

- 30% : 3.502,15

+ 30% : 6.503,99

Coefficiente de Variação : 10,2200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 5.129,65

Desvio Padrão : 321,30

- 30% : 3.590,75

+ 30% : 6.668,54

Coefficiente de Variação : 6,2600

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

	Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I	
1	Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐	Adoção de situação paradigma	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒	3	☐
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☒	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	☐	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	☐
4	Intervalo de ajuste de cada fator e p/ o conj de fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐	0,40 a 2,50 *a	☐

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 5.129,65

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 5.129,65000

VALOR TOTAL (R\$): 418.322,96

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 4.936,04

INTERVALO MÁXIMO : 5.323,26

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 4.936,04

INTERVALO MÁXIMO : 5.323,26

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

FOTO Nº

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL I – SANTANA – CAPITAL DE SÃO PAULO****Processo nº 0022127-61.2002.8.26.0001****CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MARIA DOMITILA,**

já devidamente qualificado nos autos da Ação de Cobrança em fase de cumprimento de sentença que move em face de **MARIA JOSÉ DE FREITAS**, autos processuais em epígrafe, por suas advogadas infrafirmadas, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atendimento ao R. Despacho de fls. 859, expor e requerer o quanto segue:

Primeiramente, em cumprimento ao R. Despacho de fls. 859, o exequente requer a juntada da certidão de matrícula atualizada (**doc. 01**).

Nesta oportunidade, RATIFICA os termos da petição de fls. 835/836 dos autos, **requerendo que o valor apurado pelo I. Perito às fls. 814, qual seja, R\$ R\$ 415.295,82 (quatrocentos e quinze mil, duzentos e noventa e cinco reais e oitenta e dois centavos), seja adotado para fins de alienação judicial da unidade geradora do débito condominial objeto da presente demanda.**

Ato contínuo, requer sejam designadas datas para o praxeamento do imóvel gerador do débito condominial objeto da presente demanda, para que seja levado à praça por leilão eletrônico, indicando, desde já, como leiloeiro Wanderley Samuel Pereira, Matrícula Jucesp nº 981, com endereço na Alameda Santos nº 415, 10º andar, Vila Mariana, São Paulo/SP CEP: 01418-100, (11) 2853-0636, para que o mesmo tome as providências necessárias.

Antonia Gabriel de Souza
Advogada

No mais, requer todas intimações sejam feitas, obrigatoriamente, em nome da advogada **ANTONIA GABRIEL DE SOUZA, OAB/SP 108.948**, sob pena de nulidade nos termos do artigo 272, § 2º, do Código de Processo Civil.

Termos em que,
Pede deferimento.
São Paulo, 20 de março de 2024.

ANTONIA GABRIEL DE SOUZA
OAB/SP 108.948

ROSICLEIA A. L. ALVARES SIERRA
OAB/SP 223.557

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ROSA ANTONIA GABRIEL DE SOUZA, e salvo no sistema processual do TJSP em 20/03/2024 às 16:35. O sistema informará o número do processo 00228823-06.2008.8.26.0001 e o código BF760708h. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00228823-06.2008.8.26.0001 e o código BF760708h.