Ricardo Cardoso
Arquiteto
Perícias Judicias e Extrajudiciais

EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL JABAQUARA SÃO PAULO

Processo Digital n°: **1022050-67.2018.8.26.0003**

Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais

Exequente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PAÇO DE TOLEDO**

Executado: **MARIA ISABEL GALVÃO DE FRANÇA**

RICARDO CARDOSO, Arquiteto, perito nomeado às fls. 487 nos autos do processo em referência, vem, mui respeitosamente, apresentar à V.Exa., o resultado de seu trabalho consubstanciado no presente

L A U D O

Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 03 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 3857-4927

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

Ricardo Cardoso
Perito Judicial

1. PRELIMINARTES

Trata-se de execução de título extrajudicial.

Alega a autora que a executada não efetuou o pagamento das despesas condominiais, vencidas no período compreendido entre 01/06/2015 a 01/11/2018, conforme planilha de cálculos às fls. 36/38.

Executada, citada por Edital, fls. 331.

O imóvel, objeto da perícia, penhorado conforme R. Decisão de fls. 401.

Na R. Decisão de fls. 487, O MM. Juizo determinou a presente perícia, compreendendo a avaliação do bem penhorado, nos termos de fls. 401.

Não foram indicados assistentes técnicos, nem formulados quesitos.

A seguir, este Perito oferece as análises técnicas solicitadas e deferidas no feito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

2. DA PERICIA

2.1. Do Objetivo da Perícia

É a avaliação do valor de mercado de um bem imóvel.

De acordo com o Glossário de Definições da ABNT – Norma 14653 – Parte 1 - o "**Valor de Mercado**" é assim definido:

> **"*Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."***

O valor apurado considera o bem livre de ônus, ou quaisquer outros compromissos que impliquem na redução do seu valor, independentemente de sua natureza.

Na realização do trabalho foram consideradas como verídicas as informações contidas nas documentações analisadas, bem como, aquelas prestadas por terceiros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

2.2. Do Bem Avaliando

Trata-se de uma apartamento de uso residencial, especificado adiante.

2.3. Da Análise Documental

Para o desenvolvimento do trabalho a perícia examinou os documentos juntados aos autos.

Não foram solicitados outros documentos às partes.

2.4. Da Diligência

A diligência foi agendada para o dia 19 de setembro. No local, os trabalhos foram acompanhados pelo síndico - Sr. Sérgio.

A perícia contatou a executada, através da inquilina do imóvel.

A executada não permitiu a entrada no imóvel.

Apesar da impossibilidade de se adentrar ao apartamento avaliando a perícia verificou que seria possível dar prosseguimento aos trabalhos, em razão de tratar-se de condomínio com unidades padronizadas, e informações obtidas com o Sr. Sérgio, síndico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

Ricardo Cardoso
Perito Judicial

3. DA VISTORIA

3.1. Do Condomínio

O Condomínio onde está a unidade avalianda constituí-se de 1 prédio de uso exclusivamente residencial, com apartamento de 1 e 2 dormitórios, com pé direito duplo.

Oferece área de lazer composta de academia para uso exclusivo dos condôminos, piscina e salão de festas.

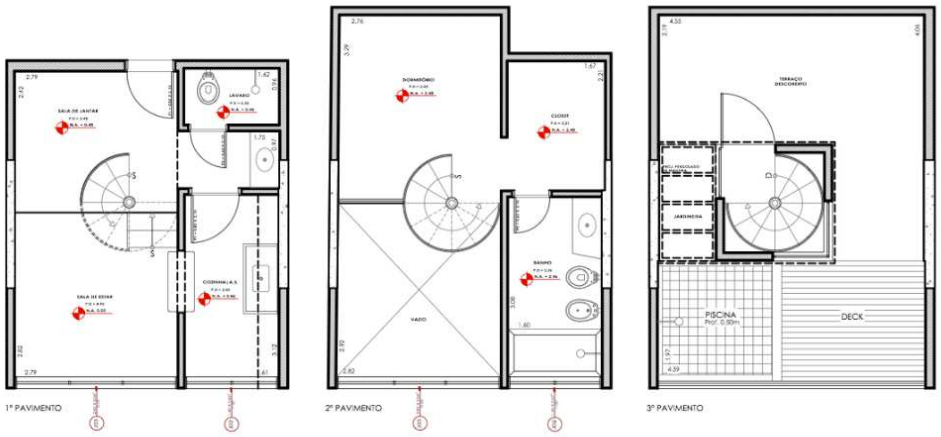
A área de estacionamento fica no subsolo, e cada unidade tem direito a uma vaga de garagem.

O edifício possui 3 elevadores, sendo um de serviço, e conta com portaria 24 horas.

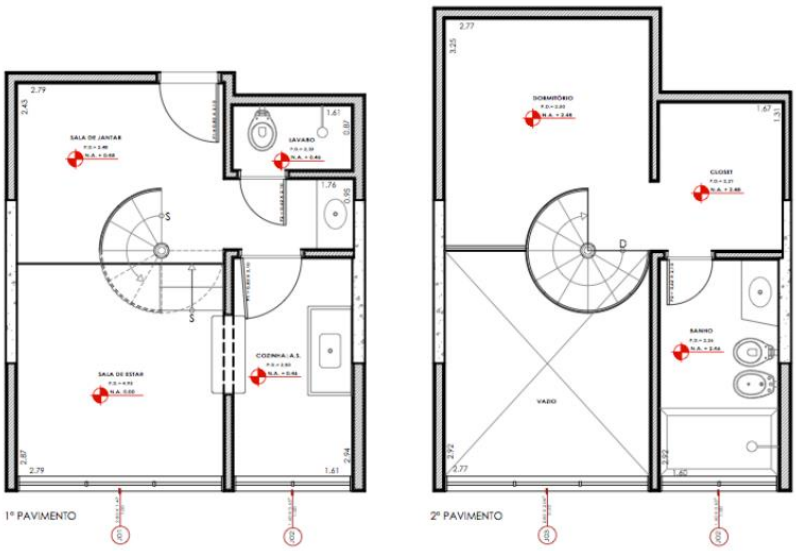
Construção do edifício: do ano de 1983

A seguir, plantas das unidades:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.



APARTAMENTO COBERTURA
OBS.: AS MEDIDAS INTERNAS PODEM VARIAR CONFORME A UNIDADE.



APARTAMENTO TIPO
OBS.: AS MEDIDAS INTERNAS PODEM VARIAR CONFORME A UNIDADE.

Padrão Construtivo: Apartamento **Padrão Médio Com Elevador – índice 5.075**, conforme estudo do IBAPE/SP – Unidades Padronizadas, a seguir:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

Ricardo Cardoso
Perito Judicial

1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

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

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.





Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	**4,218**	4,640
	Com elevador	4,568	**5,075**	5,583

Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

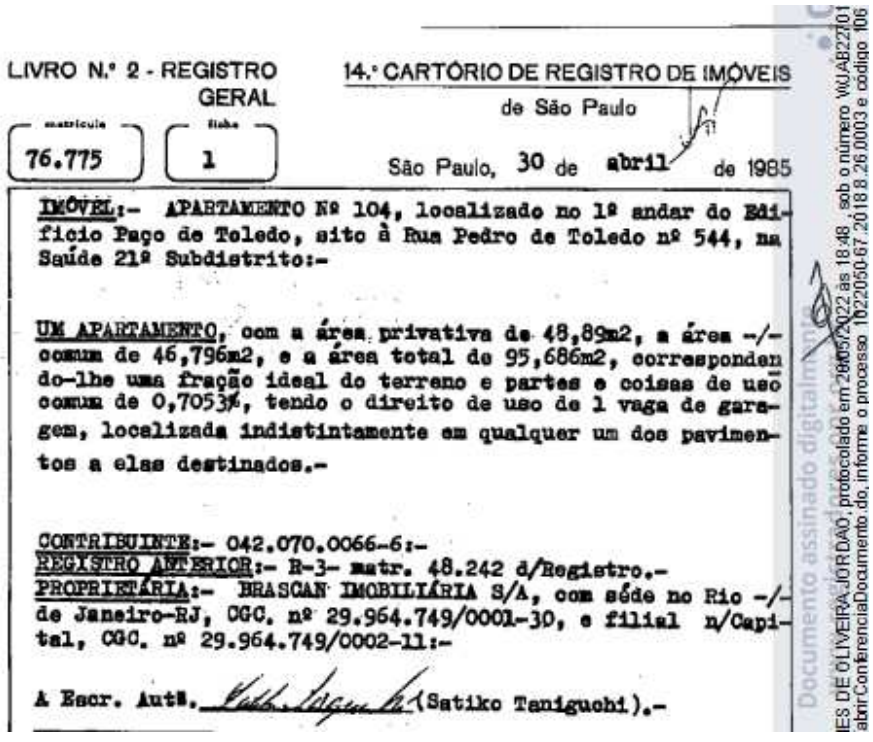
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

3.2. Do Avaliando

Trata-se da **Unidade 104**, localizada no 1º andar do edifício denominado “Paço de Toledo”.

Dados Cadastrais do Imóvel:

- Matricula n. 76.775 – Ficha 01 – Livro 02 do Registro Geral do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.
- Contribuinte: 042.070.0066-6, conforme Matícula de fls. 392/399, abaixo:



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 76.775 | ficha 1

São Paulo, 30 de abril de 1985

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 104, localizado no 1º andar do Edifício Paço de Toledo, sito à Rua Pedro de Toledo nº 544, na Saúde 21º Subdistrito:-

UM APARTAMENTO, com a área privativa de 48,89m2, a área -/- comum de 46,796m2, e a área total de 95,686m2, correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno e partes e coisas de uso comum de 0,7053%, tendo o direito de uso de 1 vaga de garagem, localizada indistintamente em qualquer um dos pavimentos a elas destinados.-

CONTRIBUINTE:- 042.070.0066-6:-
REGISTRO ANTERIOR:- R-3- matr. 48.242 d/Registro.-
PROPRIETÁRIA:- BRASCAN IMOBILIÁRIA S/A, com séde no Rio -/- de Janeiro-RJ, CGC. nº 29.964.749/0001-30, e filial n/Capital, CGC. nº 29.964.749/0002-11:-

A Escr. Autª. (Satiko Taniguchi).-

Documento assinado digitalmente
ES DE OLIVEIRA JORDÃO: protocolado em 29/09/2023 às 16:48 , sob o número WJAB23701
abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código 106

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

A unidade possui 1 dormitório.

Conforme informado, a perícia contatou a executada, através da inquilina do imóvel. Porém, a executada não permitiu a vistoria da unidade.

Apesar da impossibilidade de se adentrar ao apartamento avaliando a perícia verificou que seria possível dar prosseguimento aos trabalhos, em razão de tratar-se de condomínio com unidades padronizadas, e informações obtidas com o Sr. Sérgio, síndico.

Quadro de Áreas Confome Matrícula 76.775 – fls. 392

- Privativa: 48,89m^2
- Comum: 46,796m^2
- Total: 95,686m^2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

Ricardo Cardoso
Perito Judicial

4. MAPA DO LOCAL

O edifício está localizado à Rua Pedro de Toledo, nº. 544 – Saúde - SP/SP.



Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

Ricardo Cardoso
Perito Judicial

5. DO ZONEAMENTO

Após consultar o Mapa do Município de São Paulo, constatou-se que o Condomínio está na zona ZEU.





● Localização do Condomínio

Fonte: site da Prefeitura de São Paulo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

5.1. Das Características da Região

5.1.1. Do Logradouro

O trecho fronteiriço ao imóvel apresenta-se pavimentado em asfalto, e possui 01 pista de rolamento com aproximadamente 6,00 metros de largura.

5.1.2. Do Tipo De Ocupação Circunvizinha

Trata-se de região mista ocupada por imóveis comerciais e residenciais.

5.1.3. Da Infraestrutura Urbana

O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública e rede telefonica. A região é dotada de serviços de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

6. DA METODOLOGIA

6.1. Normas de Avaliação

As diretrizes para a avaliação de bens em geral encontram-se na norma NBR 14.653, partes 1 e 2, publicada pela da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Em determinadas especificidades adotam-se, também, estudos elaborados pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia, de São Paulo.

6.2. Métodos de Avaliação

Os métodos para identificar o valor de mercado de um bem, são:

a) **Método Comparativo Direto de Dados Mercado**: identifica o valor do bem por comparação com valores de outros bens, denominados “amostras” os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogeneizados por fatores, para a unidade avalianda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

b) **Método Involutivo**: identifica o valor do bem com base no aproveitamento eficiente, tanto com relação às suas características quanto com as condições de mercado da região.

c) **Método Evolutivo**: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de todos os componentes.

d) **Método de Capitalização de Renda**: Identifica o valor do bem com base na capitalização da sua renda líquida viável.

6.2.1. Método Empregado

Considerando a disponibilidade de elementos comparativos semelhantes ao avaliando a perícia adota o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

6.3. Fatores de Homogeneização

Adotam-se neste trabalho, os seguintes fatores:

- Localização
- Padrão Construtivo
- Obsolescência e Conservação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

Ricardo Cardoso
Perito Judicial

7. DOS CÁLCULOS

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES					
Amostra	Área Útil	Valor do Imóvel R$	Valor do m2 R$ / m2 - Vu	Fator Oferta Desc 10% no Valor da Oferta	Valor do m2 após Homogeneização (R$/m2) - Vuh
1	49,00	640.000,00	13.061,22	0,9	11.755,10
2	45,00	590.000,00	13.111,11	0,9	11.800,00
3	49,00	520.000,00	10.612,24	0,9	9.551,02
4	49,00	540.000,00	11.020,41	0,9	9.918,37
5	50,00	620.000,00	12.400,00	0,9	11.160,00
6	47,00	580.000,00	12.340,43	0,9	11.106,38
				Total	65.290,87
			Limite Mínimo		7.617,27
			Valor Médio do m2		10.881,81
			Limite Máximo		14.146,36

Fator Oferta: corresponde a aplicação de um desconto de 10% sobre o valor do anúncio. Este desconto é consagrado nos trabalhos de avaliações imobiliárias.

7.1. Validação Estatística

Média Aritmética do conjunto de amostras:

$$\bar{X}\ (Vuh) = \frac{\Sigma\ Xi\ (Vuh)}{n} = \frac{R\$\ 65.290,87}{6} = \mathbf{R\$\ 10.881,81}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

Ricardo Cardoso
Perito Judicial

Onde:

X = Média Aritmética dos valores unitários

Σ Xi (Vuh) = Somatória dos Valores das Amostras

n = Total de Amostras

7.2. Cálculo Do Desvio Padrão "S" (Standard Desviation)

$$S = \sqrt{\frac{\sum\left(x_i - \bar{x}\right)^2}{n-1}}$$

Onde:

–

X (Vuh) = Média Aritmética das Amostras

Xi (Vuh) = Valor da Amostra

n = Total de Amostras

S = 941,57

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

Ricardo Cardoso
Perito Judicial

7.3. Pertinência Do Rol De Amostras

Verificar-se-á a pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de *Chauvenet* para o valor crítico limite de 1,73 (tabelado).

$$d = \frac{|Xi + \bar{X}|}{S} < VC$$

$$d = \frac{|Xi - \bar{X}|}{S} < VC$$

Onde:

d = Pertinência da Amostra

$\bar{X}$

X (Vuh) = Média Aritmética das Amostras

Xi (Vuh) = Valor da Amostra

Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

Ricardo Cardoso
Perito Judicial

S = Desvio Padrão

VC = Valor Crítico = 1,73

Elemento	Valor	Pertinência (quando menor que 1,73)
1	0,93	Amostra Pertinente
2	0,98	Amostra Pertinente
3	1,41	Amostra Pertinente
4	1,02	Amostra Pertinente
5	0,30	Amostra Pertinente
6	0,24	Amostra Pertinente

7.4. Limites De Confiança

Foi adotada a “Teoria Estatística Das Pequenas Amostras” (n < 30) , com a distribuição **" t "** de *STUDENT,* com 6 amostras, 5 graus de liberdade, e confiança de 80%, conforme Norma 14.653 - parte 2 - da ABNT. (Associação Brasileira de Normas Técnicas):

Limite Inferior do Intervalo de Confiança:

$$\bar{X} - tc \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

Ricardo Cardoso
Perito Judicial

Limite Superior do Intervalo de Confiança:

$$\bar{X} + tc \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Onde:

$\bar{X}$ = Média Aritmética das Amostras

tc (tabela *student*) = 1,476

S= Desvio Padrão

N = n. de amostras

Limites de Confiança - R$	
Min	10.314,45
Médio	10.881,81
Máx	11.449,18

Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

7.5. Variação Intervalar

Considerando a dilatação do intervalo de confiança o campo de arbítrio será estipulado em +/- 15% em torno do valor médio =

Variação Intervalar - R$	
Mín	9.249,54
Médio	10.881,81
Máx	12.514,08

7.6. Tomada De Decisão

Valor unitário avaliado: R$ 10.881,81 / m2, em setembro de 2023.

7.7. Resultado Final

Valor final (VF) = Valor unitário * área útil do imóvel

VF = R$ 10.881,81 * 48,89m² = R$ 532.011,69 - em valores redondos **R$ 532.000,00** (quinhentos e trinta e dois mil reais) em setembro de 2023.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

8. CONCLUSÃO

Com o objetivo de subsidiar, da melhor forma possível, o convencimento do MM. Juízo, são apresentadas a seguir, as principais considerações do trabalho pericial.

Com relação à metodologia de avaliação, reportamo-nos ao item 6 – "Metodologia", onde a mesma encontra-se detalhada. O trabalho está fundamentado na Norma 14.653, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, amplamente empregada em trabalhos de engenharia de avaliações imobiliárias, e perícias judiciais.

A avaliação se baseou no "Método Comparativo", e teve como base uma pesquisa de imóveis realizada pela perícia, **de ofertas no mesmo condomínio do avaliando.**

A pesquisa encontra-se no Anexo I, e os cálculos periciais no item 7 – "Cálculos"

A diligência foi agendada para o dia 19 de setembro. No local, os trabalhos foram acompanhados pelo síndico - Sr. Sérgio.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

A perícia contatou a executada, através da inquilina do imóvel.

A executada não permitiu a entrada no imóvel.

Apesar da impossibilidade de se adentrar ao apartamento avaliando a perícia verificou que seria possível dar prosseguimento aos trabalhos, em razão de tratar-se de condomínio com unidades padronizadas, e informações obtidas com o Sr. Sérgio, síndico.

De acordo com os estudos periciais o **Valor de Mercado** do Imóvel está avaliado em **R$ 532.000,00** (quinhentos e trinta e dois mil reais), em setembro de 2023.

O valor conside o bem livre de dívidas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

9. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo emitido por processamento eletrônico, em 23 folhas, e 2 Anexos, totalizando 33 folhas.

Anexo I – Pesquisa de Mercado

Anexo II – Relatório Fotográfico

São Paulo, 29 de setembro de 2023



Ricardo Cardoso

Arquiteto

CAU A84446-2

Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

Ricardo Cardoso
Perito Judicial

Anexo I

Pesquisa de Mercado

Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

Ricardo Cardoso
Perito Judicial

PESQUISA IMOBILIÁRIA

Os cálculos pericias se basearam nas informações das ofertas dos imóveis constantes deste anexo.

Os dados foram obtidos através do site “ZAP Imóveis”, especializado na oferta de imóveis.

As informações foram coletadas em setembro de 2023.

Os telefones de contato dos corretores, e a identificação das ofertas, constam em cada um dos elementos pesquisados.

Os imóveis pesquisados encontram-se no mesmo condomínio do avaliando.

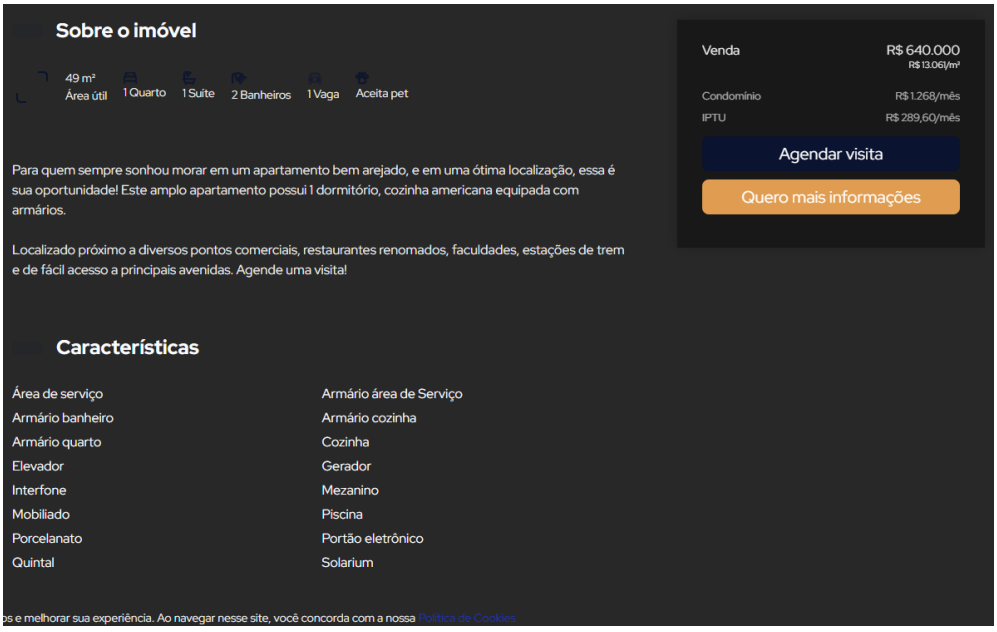
Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

ELEMENTO 1 – MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO







Atenciosamente,
Juliana
Tel/Whatsapp: 5511983170929
Star Brokers Soluções Imobiliárias

FONTE:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

ELEMENTO 2 – MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO





Apartamento Duplex com 45 m² localizado no Bairro Clementino em São Paulo.

R$ 590.000,00

Quartos	Suítes	Banheiros	Vagas
1	1	2	1

Rua Pedro de Toledo
São Paulo - SP

IPTU: R$ 18,00
Área interna: 45 m²
Área do lote/terreno: 0 m²

Cond.: R$ 990,00
Área externa: 0 m²

Apartamento Duplex no coração da Via Clementino com 1 dormitório (2 opcional) sala, cozinha, 2 banheiros, closet, lavanderia e uma vaga na garagem. Condomínio localizado no Vila Clementino conta com imóveis de até 2 dormitórios, piscina, elevador, academia, churrasqueira, espaço gourmet, quadra poliesportiva, piscina para adulto, bicicletário, piscina infantil, acesso para deficientes, espaço verde / parque, estacionamento para visitantes e quadra de futebol.

Guaíra Imóveis – desde 1987 trabalhando com Solidez, Honestidade e Digitalmente Humanizada, com agências no ABC e SP e mais de 200 corretores para ajudar você a comprar, vender e alugar o seu imóvel. Todos os preços e condições comercias estão sujeitos à alteração. Creci 21.699-J

FONTE

Sou a Luana da imobiliária Guaíra e vi que gostou do Imovel acima. Deseja agendar uma visita para conhecer melhor?

13:55

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

ELEMENTO 3 – MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO



Início > São Paulo > Vila Clementino > Apartamento > AP0170_MCD

Mapa | Tour Virtual

Apartamento duplex com 49m² para VENDA!

Rua Pedro de Toledo, Vila Clementino - São Paulo/SP

Código de origem: 198

1 quarto (1 suíte) | 2 banheiros | 49 m² útil | 1 vaga

Descrição

Apartamento duplex, no piso térreo temos sala para dois ambientes, cozinha com armários aéreos e pia com gabinete, lavabo e despensa, no piso superior 1 suíte com armários e banheiro com banheira de hidromassagem e box de vidro, tem ainda uma vaga de garagem. O condomínio oferece lazer com espaço gourmet, piscina, sala de ginastica, sauna, garagem para visitas, piscina infantil, salão de festas, playground, salão de jogos e um lindo jardim ao redor do...

Ver mais

Venda R$ 520.000

Condomínio R$ 1.000

IPTU mensal R$ 150

4 pessoas estão olhando este imóvel

Salvar | Compartilhar

Nome: Escreva seu nome

Telefone: (00) 99999-9999

E-mail: email@dominio.com

Que tipo de negócio você procura?

Venda | Locação

Aceito os termos de uso.

Enviar ao corretor

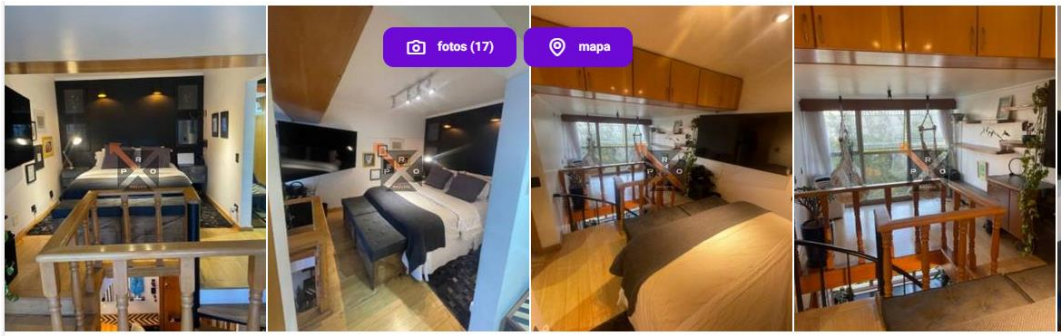
FONTE:

Olá, **Ricardo**, como você está?
Meu nome é **Deivit**, trabalho na **Morada Certa**. Estou entrando em contato para encontrar o imóvel que melhor se encaixa com o que você procura. Vi que seu primeiro interesse foi no imóvel **AP0170_MCD** - https://www.moradacertaimoveis.com.br/imovel/AP0170_MCD.
Qual o melhor horário em que podemos nos falar?

12:02

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

ELEMENTO 4 – MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO



Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Pa... / Zona Sul / Vila Clementino / Rua Pedro de Toledo

Apartamento com 1 Quarto à venda, 49m² - Vila Clementino

apartamento para comprar em
Rua Pedro de Toledo, 544 - Vila Clementino, São Paulo - SP

R$ 540.000

condomínio R$ 950 • IPTU R$ 270

49 m² | 1 quarto | 1 vaga | 1 banheiro | 4º andar

Favoritar | Compartilhar anúncio

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

Reportar problema ou denunciar anúncio

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R$ 540.000, Rua Pedro de Toledo, 544 - Vila Clementino, São

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

XPRO Imóveis - LTDA

(11) 2606-4500

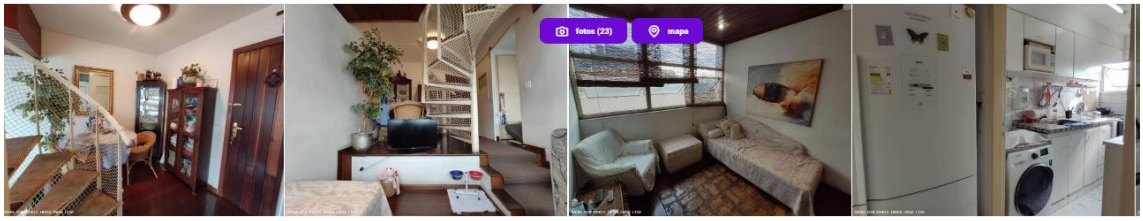
(11) 91266-4502

Código da oferta no anunciante: AP00361
no ZAP: 2571570658

Fonte:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

ELEMENTO 5 – MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO



Apartamentos à Venda / SP / Apartamentos à venda em São Pa... / Zona Sul / Vila Clementino / Rua Pedro de Toledo

Apartamento com 1 Quarto à venda, 50m² - Vila Clementino

Destaque apartamento para comprar em
Rua Pedro de Toledo, 544 - Vila Clementino, São Paulo - SP

R$ 620.000 ~~R$ 659.000~~
Economize R$ 39.000 (5%)
condomínio R$ 1.208 • IPTU R$ 27

50 m² | 1 quarto | 1 vaga | 1 banheiro

Favoritar | Compartilhar anúncio

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

Reportar problema ou denunciar anúncio

Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para comprar: Apartamento, R$ 620.000, Rua Pedro de Toledo, 544 - Vila

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Enviar mensagem

Ao enviar mensagem ou clicar em ver telefone você

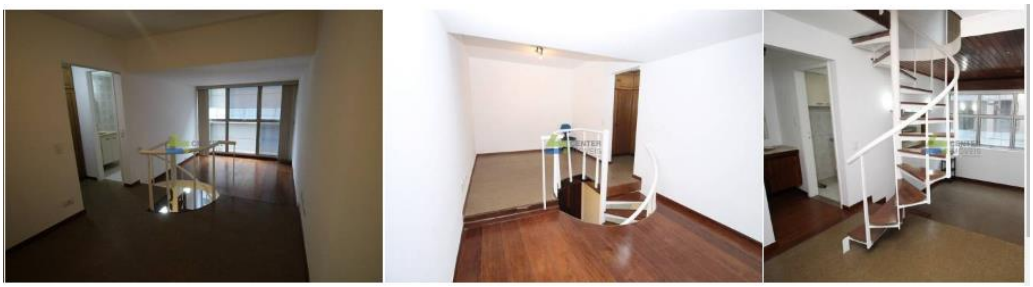
Azera

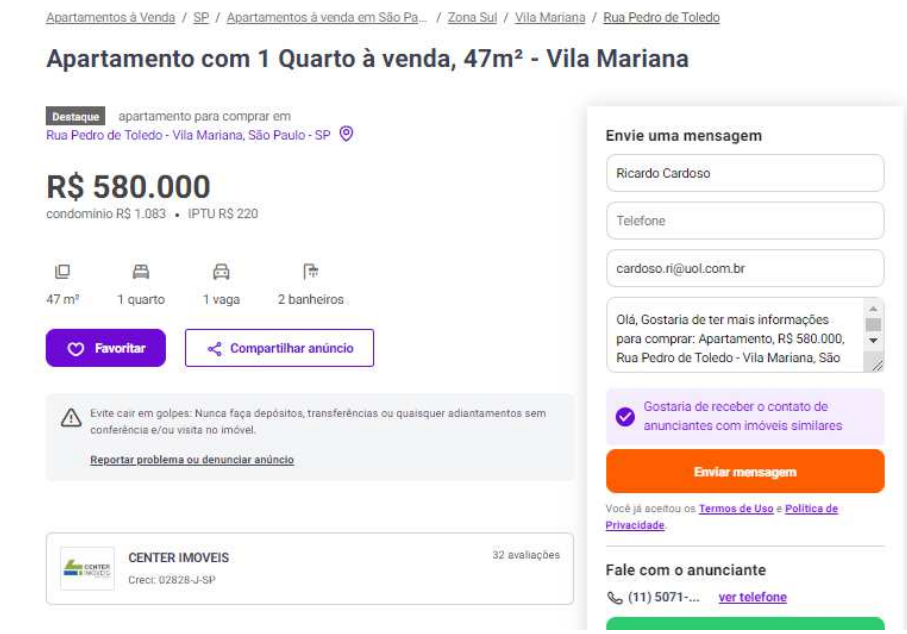
Azera
Assessoria...
Creci: 26670-J-SP
(11) 5524-1005
(11) 96951-5000

Fonte: corretor Carlos Alberto corretor Carlos Alberto

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

ELEMENTO 6 – MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO







Fonte: Corretora Micaela

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

Ricardo Cardoso
Perito Judicial

Anexo II

Relatório Fotográfico

Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 02 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

Ricardo Cardoso
Perito Judicial

Edifício Paço de Toledo















Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RICARDO CARDOSO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 29/09/2023 às 16:27 , sob o número WJAB23703104678
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1022050-67.2018.8.26.0003 e código n6W49eKU.

AASP

Correção Monetária

Valores atualizados até 01/05/2026 utilizando TJ/SP: Débitos Judiciais (ORTN, OTN, IPC, INPC), IPCA-E a partir 2024 (Lei 14905/2024)

Composição da tabela de correção monetária:

Início	Fim	Indexador
10/1964	12/1988	ORTN / OTN
01/1989	01/1989	Fixado em 42,72%
02/1989	02/1989	Fixado em 10,14%
03/1989	02/1990	BTN
03/1990	02/1991	IPC (IBGE)
03/1991	07/2024	INPC (IBGE)
08/2024	05/2026	IPCA-E (IBGE)

Valor Orig.	valor em 01/09/2023		532.000,00
Corr.Mon.	de 01/09/2023 a 01/05/2026	R$ 532.000,00 x 1,130591240	601.474,54

Resumo

	Valores	Custas	Total
Valores sem atualização	R$ 532.000,00		
Valores atualizados	601.474,54	0,00	601.474,54
Total	**601.474,54**	**0,00**	**601.474,54**