

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

*EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL – FÓRUM JOÃO MENDES JR / SP*

PROCESSO **1059456-59.2017.8.26.0100**

AÇÃO **EXECUÇÃO / COMPRA E VENDA**

REQUERENTE **SERGIO SERRA TOME**

REQUERIDO **LUIZ DE OLIVEIRA LIMA**

OSMAR LEANDRO, Engenheiro, Perito do Juízo nomeado para servir nos autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a Vossa Excelência.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

1. RESUMO DOS VALORES DE MERCADO

➤ **IMÓVEL:** Avenida Bernardo Vieira, nº 1.800 – Apto Tipo nº 401, localizado no 5º pavimento do EDIFÍCIO SOLAR DE SOUZA LEÃO, Piedade, Jaboatão dos Guararapes, Estado do Pernambuco, matriculado sob nº 12.061, no Primeiro CRI de Jaboatão dos Guararapes/PE.



VALOR DO IMÓVEL

Avenida Bernardo Vieira, nº 1.800 – Apto Tipo nº 401 - 5º pavimento

Edifício Solar de Souza Leão

Matrícula 12.061 / 1º RI - Contribuinte nº 1.3035.125.02.0531.0013.3

R\$ 768.400,00

(setecentos e sessenta e oito mil e quatrocentos reais)

Data base: Janeiro / 2024

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

2. PRELIMINARES

De acordo com o Respeitável despacho do MM. Juízo, fls. 409 e 442, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descritos acima, referente à **AÇÃO DE EXECUÇÃO** em curso na 8ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – COMARCA DA CAPITAL / SP, **AUTOS Nº 1059456-59.2017.8.26.0100**, requerida por **SERGIO SERRA TOME**, em face de **LUIZ DE OLIVEIRA LIMA**.

2.1. R. Decisão com a determinação da Perícia Técnica

Às fls. 442, o D. Juízo, saneia o feito e honra este signatário com a nomeação de Perito Judicial no presente feito, no trecho descrito :

Vistos.

I - Intimadas as partes a se manifestarem sobre a realização de perícia indireta, o exequente expressamente aceitou, ao passo que o executado quedou-se inerte. Ademais, ele também se omitiu em relação à determinação para indicar o valor de atribuído ao imóvel. Assim, diante da ausência de oposição do executado e considerando que a medida onera menos as partes, **defiro a realização da perícia indireta, nos moldes sugeridos pelo perito às fls. 433/436, fixando desde logo honorários definitivos no valor de R\$2.500,00.**

2.2. Análise Dominial

- Matrícula nº 12.061 (reprodução parcial)

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



República Federativa do Brasil

Página: 01

1º SERVIÇO REGISTRAL - JABOATÃO DOS GUARARAPES / PE

Cartório Eduardo Malta

Bel. José Eduardo Loyo Malta - Titular

Rua Aarão Lins de Andrade, 513 - Piedade - Jaboatão dos Guararapes-PE

Fones: (81) 3035.9300/ WhatsApp (81) 98761.1522

www.cartorioeduardomalta.com.br

- CERTIDÃO INTEIRO TEOR -

CERTIFICO a requerimento verbal da parte interessada, conforme protocolo nº **61879**, que após procedida as competentes buscas nos livros e fichas de registro de imóveis, deste Serviço Registral, verifiquei constar a **Matrícula 12061**, com seguinte teor:

Dados do Imóvel: Apartamento de nº 401, localizado na parte da frente do 5º pavimento elevado do Edifício SOLAR DE SOUZA LEÃO, sito na Av. Bernardo Vieira de Melo, nº 1800, em Piedade, composto de 02 salas, terraço com varanda, 04 quartos sociais, sendo 02 com WCB privativo, WCB social, copa-cozinha, despensa, quarto e banheiro de empregada, área de serviço com lavanderia e 02 garagens, totalizando 313,19m² de área construída, e sua fração ideal do terreno de 0,01974, medindo dito terreno 47,00m x 60,00m; limitando-se na frente com a sobredita Avenida, lado direito com a Rua Dr. Miguel Arcanjo, lado esquerdo com o prédio 1730, da Av. Bernardo V. de Melo, pertencente aos seus condôminos, e fundos com Rua Projetada.

Dados do Proprietário: COMPACTA - EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LIMITADA, com sede na cidade do Recife, CGC nº 10.602.712/0001-34.

Registro Anterior: R-1-1309, fls. 55, livro 2.G.1, deste Cartório. O referido é verdade; dou fé. Jaboatão, 19 de março de 1980. Eu, Reginaldo Nunes, esc. judo. a escrevi. Subscribo e assino; dou fé. Data supra. O Oficial: José Eduardo Loyo Malta.

R-1 - 12061 - Nos termos da Escritura Particular de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca, datada de 28 de dezembro de 1979, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pelo Sr. LUIZ DE OLIVEIRA LIMA, administrador de empresas, e sua esposa, ENEIDA VERAS DA SILVEIRA LIMA, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados em Recife, CPF/MF nº 018.517.644-53; por compra feita a COMPACTA - EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LIMITADA, com sede na cidade do Recife, CGC nº 10.602.712/0001-34, neste ato pelo seu procurador, João da Costa Siêbra, brasileiro, casado, advogado, residente e domiciliado em Recife; pelo preço de Cr\$ 1.890.679,81 (hum milhão, oitocentos e noventa mil, seiscentos e setenta e nove cruzeiros e 81 centavos). O referido é verdade; dou fé. Jaboatão, 19 de março de 1980. Eu, Reginaldo Nunes, esc. aut. a escrevi. Subscribo e assino; dou fé. Data supra. O Oficial: José Eduardo Loyo Malta.

R-2 - 12061 - Nos termos da Escritura Particular de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca, datada de 28/12/79, que fazem de um lado, como Devedores, Luiz de Oliveira Lima, e sua esposa, Eneida Veras da Silveira Lima, acima qualificados, e do outro lado, como Credora, a COMPACTA - EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA., acima qualificada; ficou estabelecido que eles Devedores, confessam dever à Credora a quantia de Cr\$ 1.114.880,00 pagável em 120 meses, em prestações mensais e consecutivas de Cr\$ 19.155,86, à taxa de juros de 10% ao ano, servindo de garantia em primeira e especial hipoteca, o imóvel constante da presente matrícula. O referido é verdade; dou fé. Jaboatão, 19 de março de 1980. Eu, Reginaldo Nunes, esc. aut. a escrevi. Subscribo e assino; dou fé. Data supra. O Oficial: José Eduardo Loyo Malta.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

3. VISTORIA

Foram apresentadas pelo Perito duas hipóteses para realização da vistoria:

- **1ª hipótese: Perícia Indireta**

Tendo em conta outros imóveis em oferta no mesmo local; ou seja Condomínio Edifício Solar de Souza Leão - Piedade - Jaboatão dos Guararapes, PE; a avaliação pode ser realizada; sem prejuízo ao trâmite legal; com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

“Quando não for possível, o acesso, ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como: vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais.”

Neste contexto, a perícia indireta por similaridade harmônica com a avaliação, estará respaldada nas informações dos sites com as ofertas de mercado e dados técnicos específicos do imóvel penhorado; possibilitando assim a completa caracterização de forma global da unidade avalianda nº 401, demonstrando o equilíbrio do enquadramento pericial levado a termo.

- **2ª hipótese: Viagem à Recife**

Por fim; em atenção aos princípios da economia e celeridade processual; o Autor e decisão deste nobre juízo concordaram com a avaliação da unidade residencial objeto de penhora por similaridade na forma de “Perícia Indireta” proposta pelo signatário.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

3.1. Localização

O imóvel, objeto da presente ação, está localizado na Avenida Bernardo Vieira de Melo, nº 1.800, Piedade - Jaboatão dos Guararapes / PE.

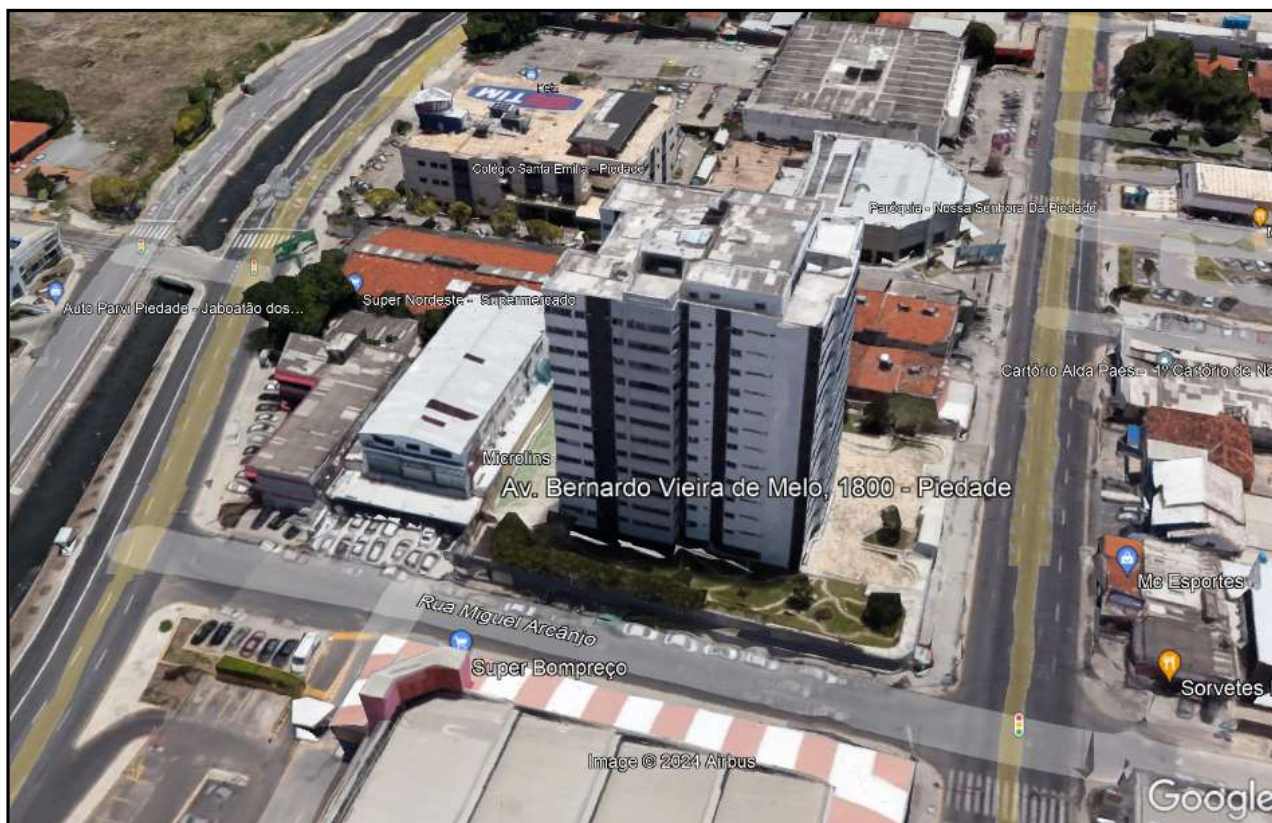


Imagem 1: Edifício Solar de Souza Leão e vizinhança (Fonte: Google Earth / 2024 Airbus)

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



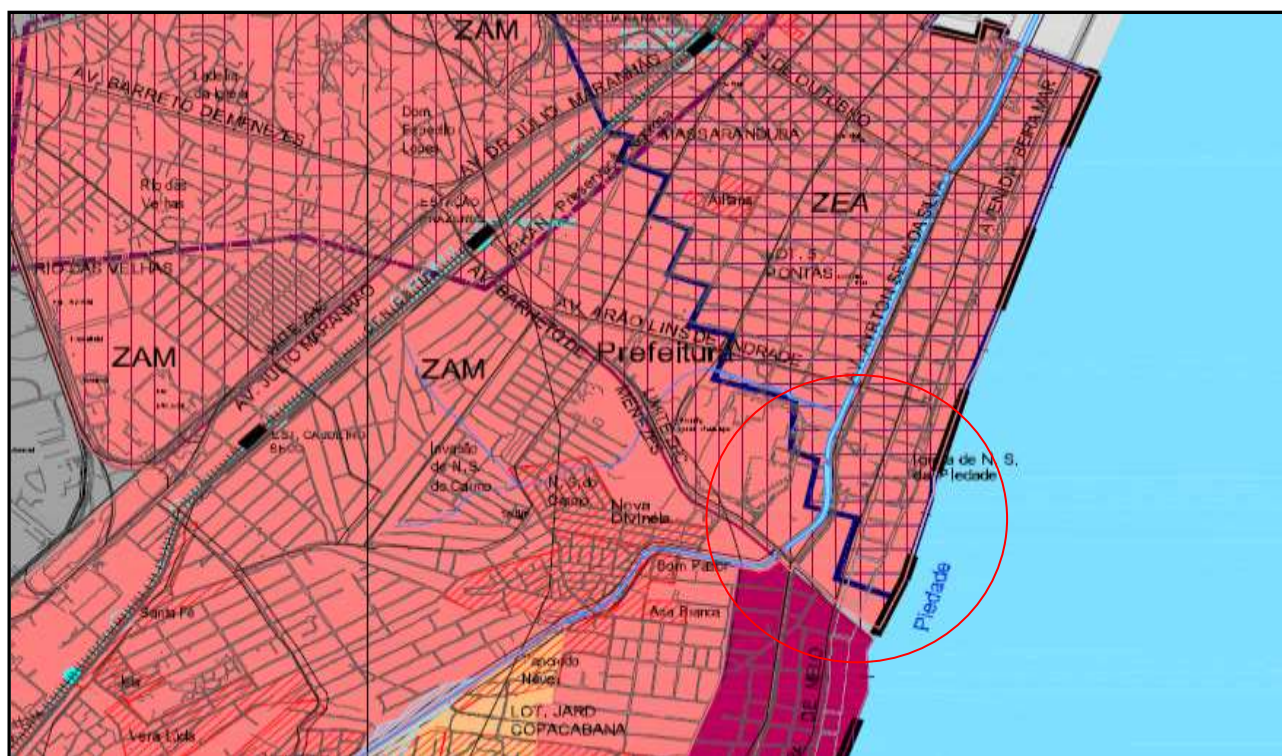
Imagem 2: Trecho da Avenida Bernardo Vieira de Melo, onde se encontra o imóvel avaliando



Imagem 3: Trecho da Avenida Bernardo Vieira de Melo, onde se encontra o imóvel avaliando

3.2. Zoneamento

De acordo com o Plano Diretor Participativo do Município de Jaboatão dos Guararapes, o local possui a seguinte situação:



ZONEAMENTO

MACROZONA URBANA

- ZAA - Zona de Adensamento Construtivo Alto
 ZAM - Zona de Adensamento Construtivo Médio
 ZAB - Zona de Adensamento Construtivo Baixo
 ZAR - Zona de Adensamento Restrito
 ZEU - Zona de Expansão Urbana
 ZIP 1 - Zona de Interesse Produtivo 1
 ZIP 2 - Zona de Interesse Produtivo 2

MACROZONA RURAL

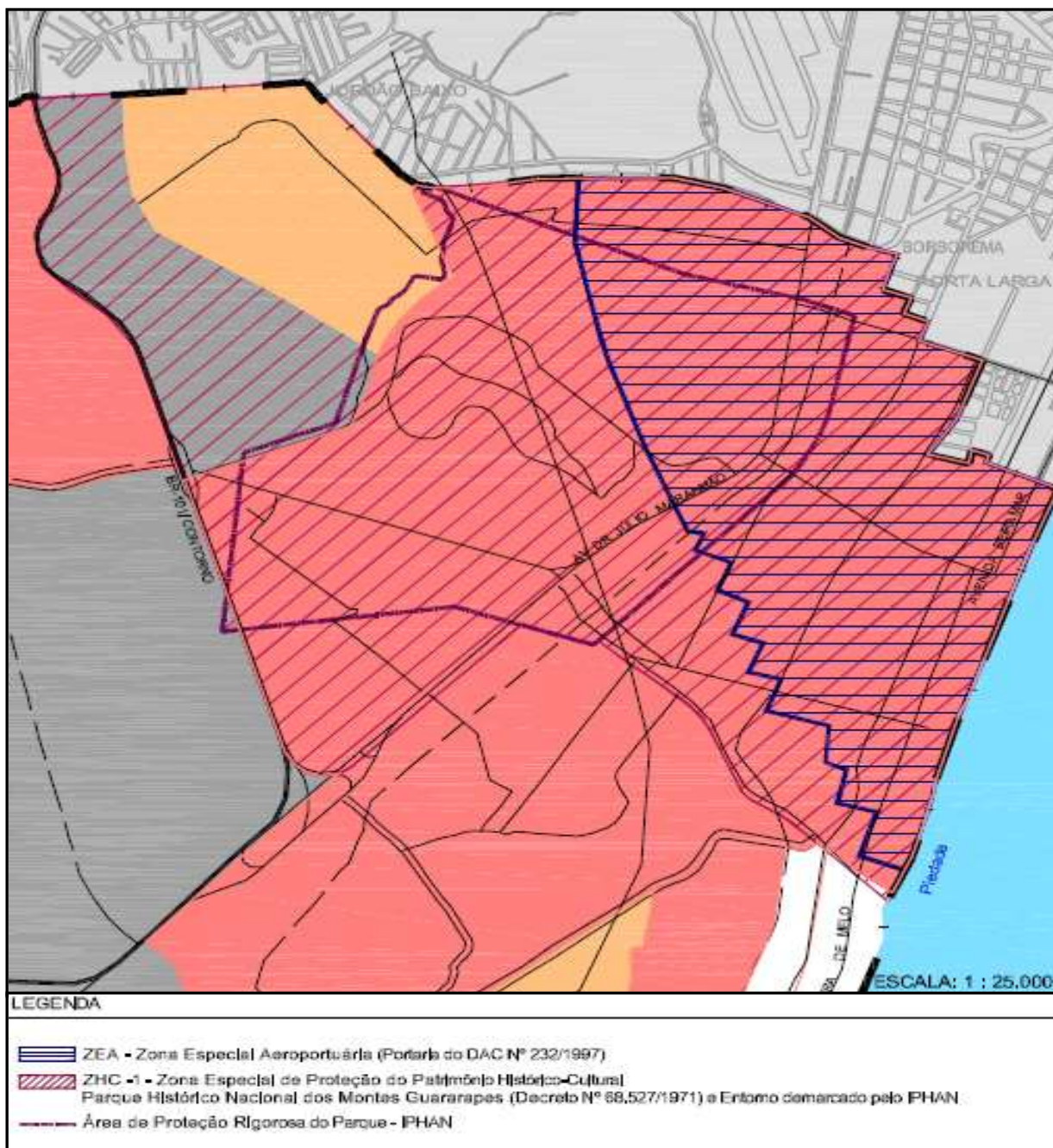
- ZR - Zona Rural

ZONAS ESPECIAIS

-  ZEA - Zona Especial Aeroportuária (Portaria do DAC Nº 232/1997) 
 ZPA - Zona de Proteção Ambiental
 ZCA - Zona de Conservação dos Corpos D'água
 ZHC -1 - Zona Especial de Proteção do Patrimônio Histórico-Cultural 
 Parque Histórico Nacional dos Montes Guararapes (Decreto Nº 88,527/1971) e Entorno demarcado pelo IPHAN
 Área de Proteção Rigorosa do Parque - IPHAN
 ZHC 2 - Povoado de Muribeca dos Guararapes (Muribeca Vila), Ruínas da Igreja N. Sra do Rosário dos Homens Pretos e Igreja Nossa Senhora do Rosário;
 ZHC - Demais Zonas Especiais de Proteção do Patrimônio Histórico-Cultural
 ZEIS - Zona Especial de Interesse Social

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Detalhe : Sobreposição de Zonas Especiais ZHC e ZEA



Fonte:

<https://sdu.jaboatao.pe.gov.br/wp-content/uploads/2018/11/MAPA-ZONEAMENTO.pdf>

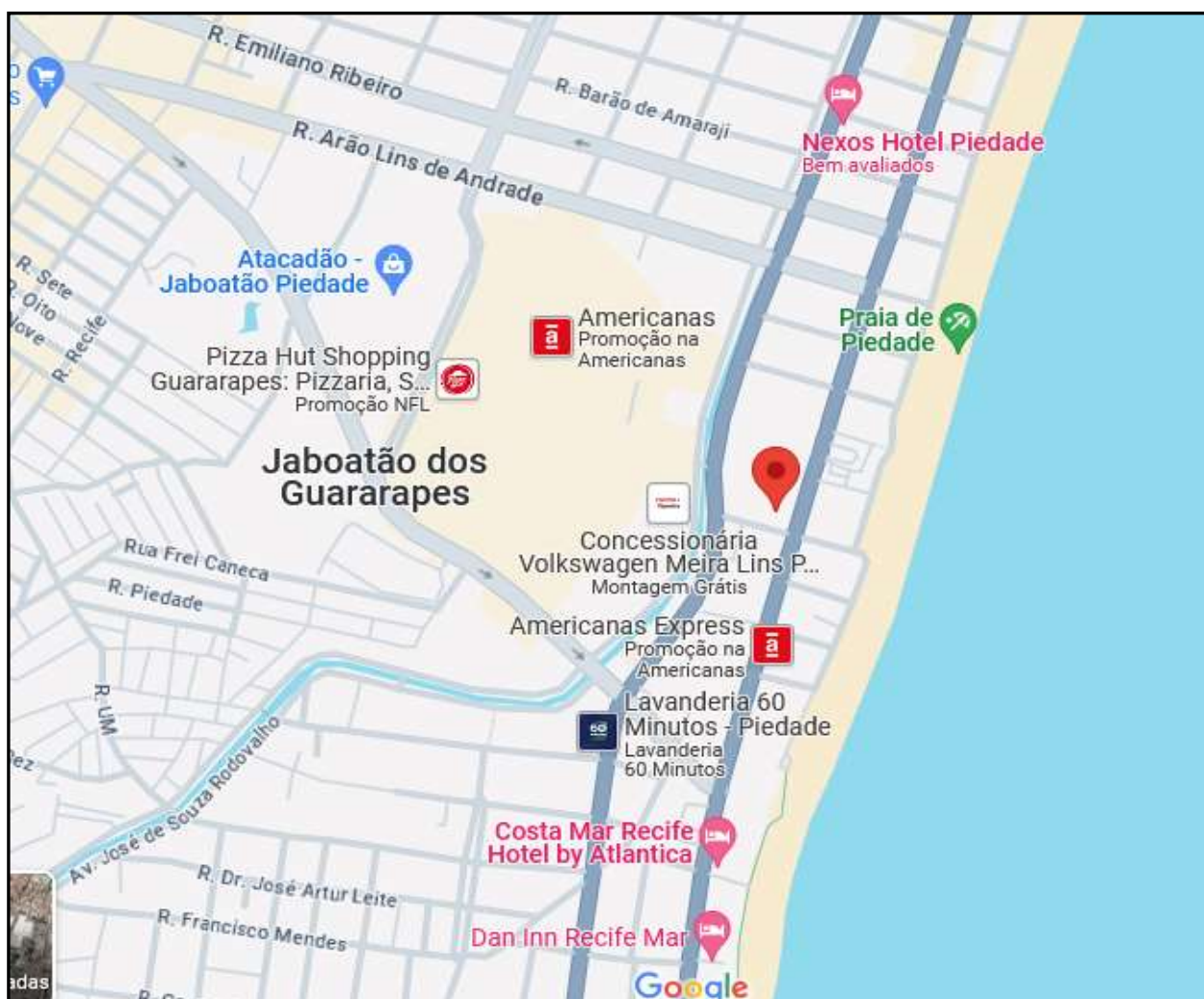
ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

3.3. Melhoramentos Públicos

A região do Edifício Solar de Souza Leão é dotada dos seguintes melhoramentos públicos convencionais e essenciais: pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, água, coleta águas pluviais, energia elétrica, telefone, rede celular, rede de dados, TV a cabo, correio, coleta de lixo, iluminação pública e transporte coletivo.

3.4. Características da Região

O local apresenta características de uso misto, alternando ocupação comercial de âmbito local e bastante diversificada: supermercado, shopping, lanchonete, padaria, concessionária de veículos e ocupação residencial ao longo dos logradouros adjacentes.



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

4. CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLAR DE SOUZA LEÃO

4.1. Características

Classe	Residencial
Grupo	Apartamento
Padrão	Superior
Estrutura	Concreto armado
Revestimento	Emboço e reboco com pintura látex, pedras decorativas, cerâmico
Nº de torres	1 (uma)
Nº de pavimentos	12 (doze)
Nº de unidades	4 (quatro) por andar
Nº de elevadores	3 (três) - social e serviço
Nº de vagas de garagem	2 (duas)
Sistema de lazer e área social	salão de festa, salão de jogos, jardins, playground, churrasqueira, área gourmet, academia, brinquedoteca, quadra poliesportiva, bicicletário
Sistema de segurança	guarita, interfone, portão eletrônico, câmeras de monitoramento,.
Valor do condomínio	R\$ 1.200,00 (médio)

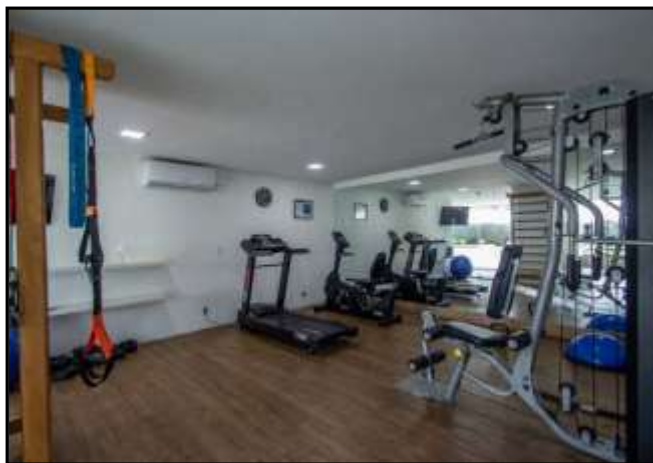
4.2. Ilustrações



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial



ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

5. UNIDADE AVALIANDA

5.1. Apartamento Tipo nº 401

Piso	Laminado de madeira, cerâmico	
Forro	Lage, pintura látex sobre argamassa fina	
Revestimento interno	Argamassa fina com pintura látex, cerâmico, madeira	
Portas	Madeira	
Caixilhos	Alumínio	
Compartimentos	2 Salas, terraço com varanda, 4 dormitórios (2 suites), banheiros, copa-cozinha, despensa, área de serviço, dep. de empregada	
Idade real	35 anos	
Estado de conservação	Regular	
Áreas	Construída	313,19m ²
	Fração ideal	0,01974%

Notas:

- Instalações elétricas e hidráulicas embutidas.

5.2. Classificação da construção quanto ao Padrão Construtivo e ao Estado de Conservação

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 35 anos, podendo ser classificado como "Apartamento Superior Médio", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007.

❖ **Estado de Conservação e Depreciação:** Durante vistoria, a unidade residencial e vaga de garagem passaram por uma avaliação minuciosa de suas condições internas; com destaque para: alvenarias, revestimentos, acabamentos e esquadrias. Dessa forma a classificação global da edificação será considerada: **“regular” - “item c”**

6. AVALIAÇÃO

6.1. Critério adotado

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Conforme disposto no item 8.1.1 da norma ABNT NBR 14653-1/ (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais),

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

Na presente avaliação, adotou-se o Método Comparativo Direto (indicado neste caso), que define o valor de forma imediata através da comparação direta com dados de elementos assemelhados, constituindo-se em Método Básico.

Para a perfeita aplicação deste método, as características em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: localização; tipo de Imóvel; dimensões; padrão construtivo; idade; data da oferta.

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará **ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.**

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, na técnica de **Tratamento por Fatores**, onde o valor unitário de venda é obtido pela comparação de elementos semelhantes ao avaliando, tratados através de fatores de ajustes valorizantes ou desvalorizantes em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelos dados do próprio avaliando.

O tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de fatores multiplicativos em função das diferenças entre os atributos dos dados da pesquisa de mercado e do imóvel avaliando.

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Para o cálculo do valor unitário médio do avaliando e com base nas informações de **transações** de imóveis na região obtidas nas imobiliárias locais são apresentados, estudados e desenvolvidos nas seguintes variáveis:

- a) **Oferta:** Conforme item 10.1 da Norma, deve-se aplicar uma **dedução de 10%** no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto. Esse fator é considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado entre vendedor e comprador prudentes, em situação normal de mercado.
 - b) **Valores contemporâneos:** Todos os elementos comparativos serão indicados com valores atuais de preço relativos ao mês de elaboração da avaliação. Os valores de imóveis transacionados dentro de um período máximo de 1 ano serão considerados como contemporâneos.
 - c) **Padrão Construtivo:** O valor da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será determinado através dos parâmetros recomendados no “**Estudo**” realizado pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.
- Os preços unitários adotados serão aqueles recomendados pela Comissão de Profissionais, criada para estabelecer os critérios e valores das edificações localizadas no município pertinente.
- d) **Valores Unitários:** Os valores unitários médios, assim como os intervalos de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do **R8-N do SINDUSCON**, conforme tabela a seguir:

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRAO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1-RESIDENCIAL	Grupo 1.1 - BARRACO	1.1.1 - RÚSTICO	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 - SIMPLES	0,132	0,156	0,180
	Grupo 1.2 - CASA	1.2.1 - RÚSTICO	0,360	0,420	0,480
		1.2.2 - PROLETÁRIO	0,492	0,576	0,660
		1.2.3 - ECONÔMICO	0,672	0,786	0,900
		1.2.4 - SIMPLES	0,912	1,056	1,200
		1.2.5 - MÉDIO	1,212	1,386	1,560
		1.2.6 - SUPERIOR	1,572	1,776	1,980
		1.2.7 - FINO	1,992	2,436	2,880
		1.2.8 - LUXO	Acima	2,89	
	GRUPO 1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - ECONÔMICO	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 - SIMPLES	S/elevador C/elevador	1,032 1,260	1,500 1,680
		1.3.3 - MÉDIO	S/elevador C/elevador	1,512 1,692	1,746 2,160
		1.3.4 - SUPERIOR	S/elevador C/elevador	1,992 2,172	2,226 2,406
		1.3.5 - FINO		2,652	3,066
		1.3.6 - LUXO		Acima	3,49
2 - COMERCIAL SERVIÇOS/ INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - ECONÔMICO	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - SIMPLES	S/elevador C/elevador	0,972 1,200	1,206 1,440
		2.1.3 - MÉDIO	S/elevador C/elevador	1,452 1,632	1,656 1,836
		2.1.4 - SUPERIOR	S/elevador C/elevador	1,872 2,052	2,046 2,286
		2.1.5 - FINO		2,532	3,066
		2.1.6 - LUXO		Acima	3,61
	GRUPO 2.2 - GALPÃO	2.2.1 - ECONÔMICO	0,240	0,360	0,480
		2.2.2 - SIMPLES	0,492	0,726	0,960
		2.2.3 - MÉDIO	0,972	1,326	1,680
		2.2.4 - SUPERIOR	Acima	1,69	
3 - ESPECIAL	GRUPO 3.1 - COBERTURA	3.1.1 - SIMPLES	0,060	0,120	0,180
		3.1.2 - MÉDIO	0,192	0,246	0,300
		3.1.3 - SUPERIOR	0,312	0,456	0,600

e) Idade e Depreciação: A depreciação levará em conta aspectos físicos de idade real e estado de conservação, sendo as diferenças observadas entre os elementos comparativos ponderadas e tratadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do **critério de RossHeidecke**.

$Foc = R + K \cdot (1 - R)$ Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de Conservação;

K = Coeficiente de Ross/Heideck;

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela a seguir:

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O estado de conservação da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos; inferindo seus custos para uma eventual recuperação (caso necessário).

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

f) Área: Utilização da **FÓRMULA ABUNAHMAN** representada pela expressão empírica;

$$Fa = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n \quad \text{na qual :}$$

$n = 0,250 \rightarrow$ quando a diferença entre as áreas for inferior à 30%

$n = 0,125 \rightarrow$ quando a diferença for superior a 30%

Em face das diferenças de áreas, é feita a correção (quando necessário) por este fator expresso pela fórmula matemática anteriormente citada, pois se sabe que quanto menor a área maior o valor por metro quadrado (caso necessário).

g) Fator Transposição: transporte dos elementos comparativos para o local do imóvel avaliando, levando-se em consideração critérios de **valorização ou desvalorização** em função da localização, através dos **índices fiscais**.

h) Fator Panorama: Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero no Estudo apresentado no “**Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980**”, conforme mostrados abaixo:

- Frente a construções residenciais/comerciais:..... 1,00
- Frente para praça: 1,20
- Frente para parques: 1,30
- Frente para edifícios industriais: 0,80
- Frente para vistas desvalorizantes: 0,60

d) Fator Vaga: Relação entre a quantidade de vagas do avaliando e a quantidade de vagas dos elementos comparativos.

Diante da variabilidade do valor unitário em face à quantidade de vagas de garagem, e efetuando-se uma análise macro dos dados de mercado. Adotou-se uma função exponencial da proporção entre Fator Vagas de Garagem do Imóvel Avaliando e o Fator Vagas de garagem do Elemento .

$$F_{VG} = (F_{VGA} / F_{VGE})^{0,2}$$

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

7. CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto aos sites de diversas empresas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada (amostragem significativa), obteve-se os elementos comparativos listados no anexo 01.

Obtidos os elementos comparativos, foram homogeneizados, fez-se os cálculos estatísticos tendo como resultado a média aritmética e seus limites de confiança, compreendido no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área privada, referente ao mês de **janeiro /2024**; resultando em:

$$\text{Valor unitário básico} = Vu = R\$ 2.453,43 / m^2$$

7.1. Cálculo do Valor do Apartamento

Com o valor unitário supra e, obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

$$VI = (S \times Vu) \quad \text{Sendo:}$$

$$VI = \text{Valor do Imóvel}$$

$$S = 313,19m^2 \text{ (área privativa);}$$

$$Vu = R\$ 2.453,43/m^2 \text{ (Valor unitário – pesquisa de mercado – anexo 01);}$$

$$VI = 313,19m^2 \times R\$ 2.453,43/m^2$$

$$VI = R\$ 768.389,74$$

Ou, em números redondos para transação comercial,

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

VI = R\$ 768.400,00 (setecentos e sessenta e oito mil e quatrocentos reais) - jan/2024

Obs. No valor acima não estão incluídas as despesas condominiais ordinárias e extraordinárias, assim como, não estão incluídos quaisquer impostos inerentes ao imóvel.

7.2. Enquadramento do laudo

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode-se atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

7.2.1. Grau de Fundamentação do Laudo

Os campos identificados mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

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

8. RESSALVAS

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

A elaboração do presente Laudo de Avaliação obedeceu aos seguintes princípios e fundamentos:

- As análises elaboradas com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011

- O imóvel foi avaliado considerando a condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas.

(constam débitos - IPTU para a unidade avalianda)

- As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo são baseadas nos sites de venda. Cabe ressaltar que não é de responsabilidade deste profissional identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicas, financeiras e ou legais;

- O valor **não** contempla os bens móveis como mobiliário, equipamentos ou quaisquer outros bens móveis que possam existir no objeto avaliado;

- Para a presente avaliação foram consideradas as dimensões constantes da documentação ofertada, de modo que as áreas estimadas por este signatário neste laudo técnico estão corretas; não fazendo parte do escopo deste trabalho a aferição das mesmas;

- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem avaliado, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;

- No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, pesquisas e levantamentos

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas por terceiros.

9. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Avaliatório contém 23 (vinte e três) páginas, esta última datada e assinada digitalmente pelo Perito Judicial.

Acompanham o trabalho (02) dois anexos:

- Anexo 1: Pesquisa Amostral / Homogeneização dos Dados;
- Anexo 2: Dados Cadastrais

Era o que respeitosamente cumpria expor.

À alta consideração de V. Exa.

Termos em que, pede deferimento

São Paulo, 22 de janeiro de 2024

Eng. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

(documento assinado digitalmente)

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO 1

Pesquisa Amostral / Homogeneização dos Dados

Tabela 01 - AMOSTRA COLETADA - TABULAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

Elemento	Ilustração	Local	Referência	Descrição	Área (m²)	Vaga Garagem	Idade (anos)	Valor de Venda (R\$)	Tipo	Fonte
1		Edifício Solar de Souza Leão	TEF3-0105	Sala p/ 3 ambientes, 3 quartos, 2 suítes, banheiros, cozinha, área de serviço, dep. empregada	269	2	35	550.000,00	Oferta	Trigueiro & Farinha Soluções Imobiliárias (81) 99900.0476
2		Edifício Solar de Souza Leão	TEF4-0125	Sala p/ 3 ambientes, 4 quartos, 2 suítes, banheiros, cozinha, área de serviço, dep. empregada	220	3	35	620.000,00	Oferta	Trigueiro & Farinha Soluções Imobiliárias (81) 99900.0476
3		Edifício Solar de Souza Leão	TP 20889	Sala p/ 3 ambientes, 4 quartos, 2 suítes, banheiros, cozinha, área de serviço, dep. empregada	259	3	35	600.000,00	Oferta	Tina Paiva Imóveis (81) 98232.5950
4		Edifício Solar de Souza Leão	54788	Sala p/ 3 ambientes, 4 quartos, 2 suítes, banheiros, cozinha, área de serviço, dep. empregada	239	2	35	630.000,00	Oferta	CR 2 + Imóveis (81) 98219.8811
5		Edifício Solar de Souza Leão	AP 3372	Sala p/ 3 ambientes, 4 quartos, 2 suítes, banheiros, cozinha, área de serviço, dep. empregada	238	2	35	700.000,00	Oferta	Newville Imóveis (81) 97117.5366
6		Edifício Solar de Souza Leão	93304	Sala p/ 3 ambientes, 4 quartos, 2 suítes, banheiros, cozinha, área de serviço, dep. empregada	270	2	35	700.000,00	Oferta	CR 2 + Imóveis (81) 98219.8811
7		Edifício Solar de Souza Leão	V346	Sala p/ 3 ambientes, 4 quartos, 2 suítes, banheiros, cozinha, área de serviço, dep. empregada	270	2	35	750.000,00	Oferta	Hub Nogueira Consultores Imob. (81) 3019.3333
8		Edifício Solar de Souza Leão	AP 3339	Sala p/ 3 ambientes, 4 quartos, 2 suítes, banheiros, cozinha, área de serviço, dep. empregada	236	2	35	790.000,00	Oferta	Newville Imóveis (81) 97117.5366
9		Edifício Sparta Av. Senador Sérgio Guerra, 138	SPARTA	Sala p/ 3 ambientes, 4 quartos, 2 suítes, banheiros, cozinha, área de serviço, dep. empregada	250	2	30	749.000,00	Oferta	Federal Imobiliária (81) 99722.9173
10		Edifício Tiberius Av. Bernardo V. Melo, 3465	TIBE670LAIS	Sala p/ 3 ambientes, 4 quartos, 2 suítes, banheiros, cozinha, área de serviço, dep. empregada	210	2	30	670.000,00	Oferta	Classe A Imóveis Select (81) 3093.2999

Avaliando	Edifício Solar de Souza Leão de Melo, 1800 apto 401	Av. Bernardo Vieira Jaboatão dos Guararapes	Sala p/ 3 ambientes, 4 quartos, 2 suítes, banheiros, cozinha, área de serviço, dep. empregada	313,19	2	35
-----------	--	--	---	--------	---	----

Tabela 02 - APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Elemento	Valor de Venda (R\$)	Fator oferta	Área (m²)	Valor de Venda com fator oferta (R\$/m²)	Padrão construtivo	Coefficiente avaliando (A)	Obsolescência	Coefficiente amostra (B)	A/B	Fator panorama	Fator vagas	Valor unitário básico	Fonte
1	550.000,00	0,90	269	1.840,15	Padrão Superior com elevador / Limite Médio	2.932,02	Regular (c)	2.932,02	1,000	1,0000	1,0000	1.840,15	Trigueiro & Farinha Soluções Imobiliárias (81) 99900.0476
2	620.000,00	0,90	220	2.536,36	Padrão Superior com elevador / Limite Médio	2.932,02	Regular (c)	2.932,02	1,000	1,0000	0,9220	2.338,53	Trigueiro & Farinha Soluções Imobiliárias (81) 99900.0476
3	600.000,00	0,90	259	2.084,94	Padrão Superior com elevador / Limite Médio	2.932,02	Regular (c)	2.932,02	1,000	1,0000	0,9220	1.922,32	Tina Paiva Imóveis (81) 98232.5950
4	630.000,00	0,90	239	2.372,38	Padrão Superior com elevador / Limite Médio	2.932,02	Regular (c)	2.932,02	1,000	1,0000	1,0000	2.372,38	CR 2 + Imóveis (81) 98219.8811
5	700.000,00	0,90	238	2.647,06	Padrão Superior com elevador / Limite Médio	2.932,02	Regular (c)	2.932,02	1,000	1,0000	1,0000	2.647,06	Newville Imóveis (81) 97117.5366
6	700.000,00	0,90	270	2.333,33	Padrão Superior com elevador / Limite Médio	2.932,02	Regular (c)	2.932,02	1,000	1,0000	1,0000	2.333,33	CR 2 + Imóveis (81) 98219.8811
7	750.000,00	0,90	270	2.500,00	Padrão Superior com elevador / Limite Médio	2.932,02	Regular (c)	2.932,02	1,000	1,0000	1,0000	2.500,00	Hub Nogueira Consultores Imob. (81) 3019.3333
8	790.000,00	0,90	236	3.012,71	Padrão Superior com elevador / Limite Médio	2.932,02	Regular (c)	2.932,02	1,000	1,0000	1,0000	3.012,71	Newville Imóveis (81) 97117.5366
9	749.000,00	0,90	250	2.696,40	Padrão Superior com elevador / Limite Médio	2.932,02	Regular (c)	2.932,02	1,000	1,0000	1,0000	2.696,40	Federal Imobiliária (81) 99722.9173
10	670.000,00	0,90	210	2.871,43	Padrão Superior com elevador / Limite Médio	2.932,02	Regular (c)	2.932,02	1,000	1,0000	1,0000	2.871,43	Classe A Imóveis Select (81) 3093.2999
										SOMATÓRIA		24.534,31	
										MÉDIA		2.453,43	
										LIM. SUP.	3.189,46	LIM. INF.	1.717,40

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

ANEXO 2

Dados Cadastrais



FICHA DO IMÓVEL

Inscrição:	1.3035.125.02.0531.0013.3	Sequencial:	1.003575.3
Endereço:	AVENIDA BERNARDO VIEIRA DE MELO, 1800 AP 0401 - PIEDADE		
	Cep: 54410-010	Edifício:	107 - EDF SOLAR DE SOUZA LEAO
Loteamento:	107 0000A 00000 - CONV CARMO/SITIO JUCA/STO ELIAS		
Insc Anterior:	0201125028 5013	Natureza:	PREDIAL

Contribuinte:	LUIZ DE OLIVEIRA LIMA	Tipo de Pessoa:	
CPE/CNPJ:		Telefone:	
E-mail:			

End Corr:			
-----------	--	--	--

Área do Terreno:	2.820,00	Área Total Cons:	13.590,61	Área da Unidade:	280,23
Testada Princip:	48,00	Profundidade Pr:	60,20	Número Frentes:	2
Área Priv Unid :	0,00				

Zoneamento Urbanístico:	ZEA ; ZAM ; ZHC-1				
-------------------------	-------------------	--	--	--	--

Formato:	1 - REGULAR	Situação Quadra:	DUAS FRENTES - 1.0	Patrimônio:	1 - PARTICULAR
Ocupação:	1 - EDIFICADO	Limitação:	1 - MURADO - 1.0	Pedologia:	1 - NORMAL - 1.0
Topografia:	2 - ACIMA DO NIVEL - 1.0	Calçada:	2 - C O M	Testada Fict:	63,55
Qtd Blocos:	1	Qtd Subunidades Prediais:	50		

Água:	SIM	Esgoto:	NÃO	Limpeza Urb:	SIM	Pavimentação:	SIM	Gal Pluviais:	SIM
Guias/Sarjetas:	SIM	Rede Elétrica:	SIM	Ilumin Públ:	SIM	Coleta Lixo:	Diária	Fração Ideal:	0,0206

Num Pavimentos:	14	Data Aceite-se:		Estrutura:	1 - COM SUBSOLO
Situação Rua:	1 - FRENTE - 1.0	Situação Lote:	5 - ISOL RECU SUP - 1.00	Tipo do Imóvel:	2 - APARTAMENTO
Patrimônio Edif:	1 - PARTICULAR	Regime Ocupação:	1 - PROPRIA	Uso Imo Unid:	1 - RESIDENCIA
Padrão Qualid:	6 - MEDIO-ALTO	Est Conservação:	1 - BOM - 1.0	Reves Exterior:	1 - ARGAMASSA
Licenciado:		Processo Habite-se:		Uso Imo Edif:	1 - RESIDENCIA

IPTU:	NORMAL	TLP:	NORMAL	Iluminação:	NORMAL
Coleta Dados:	1 - LICENCIADO	Zona Fiscal:	1 - Regional 6	Ui/Vm:	R\$ 2,4980
Data Cadastro:	17/10/1989	Insc Mercantil:		Proc Cadastro:	
Data Ult Alt:	22/12/2017			Proc Ult Alter:	20170207280
Data Ult Lanç:	01/01/2023	V Venal Ult Lanç:	R\$ 448.149,54	V0 (161 - 30.323,84):	R\$ 30.323,84
Data Habite-se:	28/09/78	V Venal Atual:	R\$ 448.149,54	Vu (ap3 - 2.430,91):	R\$ 1.458,55
Aliq Imp:	1,0 %			Depreciacao:	0,60

Elevador Interno:	NÃO	Elev Panorâmico:	NÃO	Central de Gás:	NÃO
Central Ar Cond:	NÃO	Gerador:	NÃO	Piscina:	NÃO
Heliporto:	NÃO	PlayGround:	NÃO	Salão de Festa:	NÃO
Sauna:	NÃO	Sistema Elev Seg:	NÃO		

Observação:	Percentual de Redução na Única 10%				
-------------	------------------------------------	--	--	--	--



PREFEITURA DO JABOATÃO DOS GUARARAPES

FICHA DO IMÓVEL

Identificação do Imóvel									
Inscrição:	1.3035.125.02.0531.0013.3 - Ver Mapa				Sequencial:	1.003575.3			
Endereço:	AVENIDA BERNARDO VIEIRA DE MELO, 1800 AP 0401 - PIEDADE								
	Cep: 54410-010								
Loteamento:	107 0000A 00000 - CONV CARMO/SITIO JUCA/STO ELIAS								
Zoneamento Urbanístico:	ZEA ; ZAM ; ZHC-1								
Edifício:	107 - EDF SOLAR DE SOUZA LEO								
Insc Anterior:	0201125028 5013			Natureza:	PREDIAL				
Identificação do Contribuinte									
Nome:	LUIZ DE OLIVEIRA LIMA								
CPF/CNPJ:					Tipo Pessoa:				
E-mail:									
Endereço de Correspondência									
Endereço:									
Dimensões da Unidade									
Área do Terreno:	2.820,00	Área Total Cons:	13.590,61	Área da Unidade:	280,23				
Testada Princip:	48,00	Profundidade Pr:	60,20	Número Frentes:	2				
Área Priv Unid :	0,00								
Informações Gerais do Terreno									
Formato:	1 - REGULAR	Situação Quadra:	DUAS FRENTES - 1.0	Patrimônio:	1 - PARTICULAR				
Ocupação:	1 - EDIFICADO	Limitação:	1 - MURADO - 1.0	Pedologia:	1 - NORMAL - 1.0				
Topografia:	2 - ACIMA DO NIVEL - 1.0	Calçada:	2 - C O M	Testada Fict:	63,55				
Qtd Blocos:	1	Qtd Subunidades Prediais:	50						
Benfeitorias na Unidade									
Água:	SIM	Esgoto:	NÃO	Limpeza Urb:	SIM	Pavimentação:	SIM	Gal Pluviais:	SIM
Guias/Sarjetas:	SIM	Rede Elétrica:	SIM	Ilumin Públ:	SIM	Coleta Lixo:	Diária	Fração Ideal:	0,0206
Informações sobre a Edificação									
Num Pavimentos:	14	Data Aceite-se:		Estrutura:	1 - COM SUBSOLO				
Situação Rua:	1 - FRENTE - 1.0	Situação Lote:	5 - ISOL RECU SUP - 1.00	Tipo do Imóvel:	2 - APARTAMENTO				
Patrimônio Edif:	1 - PARTICULAR	Regime Ocupação:	1 - PROPRIA	Uso Imo Unid:	1 - RESIDENCIA				
Padrão Qualid:	6 - MEDIO-ALTO	Est Conservação:	1 - BOM - 1.0	Reves Exterior:	1 - ARGAMASSA				
Licenciado:		Processo Habite-se:		Uso Imo Edif:	1 - RESIDENCIA				
Dados da Averbação									
Matrícula:				Folha:				Livro:	
Dados do Registro									
Número:				Folha:				Livro:	
Matrícula:				Data:	21/09/07				
Informações do Lançamento									
IPTU:	NORMAL	TLP:	NORMAL	Iluminação:	NORMAL				

Coleta Dados:	1 - LICENCIADO	Zona Fiscal:	1 - Regional 6	Ui/Vm:	R\$ 2,4980
Data Cadastro:	17/10/1989	Insc Mercantil:		Proc Cadastro:	
Data Ult Alt:	22/12/2017			Proc Ult Alter:	20170207280
Data Ult Lanç:	01/01/2023	V Venal Ult Lanç:	R\$ 448.149,54	V0 (161 - 30.323,84):	R\$ 30.323,84
Data Habite-se:	28/09/78	V Venal Atual:	R\$ 448.149,54	Vu (ap3 - 2.430,91):	R\$ 1.458,55
Aliq Imp:	1,0 %			Depreciacao:	0,60

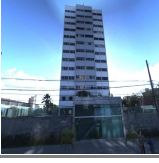
Elevadores, Centrais e Outros

Elevador Interno:	NÃO	Elev Panorâmico:	NÃO	Central de Gás:	NÃO
Central Ar Cond:	NÃO	Gerador:	NÃO	Piscina:	NÃO
Heliporto:	NÃO	PlayGround:	NÃO	Salão de Festa:	NÃO
Sauna:	NÃO	Sistema Elev Seg:	NÃO		

Outros

Observação: Percentual de Redução na Única 10%

Imagens Cadastradas

Imagem	Data Cadastro
	11/08/2017 às 16:33:55
	11/08/2017 às 16:33:55
	11/08/2017 às 16:33:55
	11/08/2017 às 16:33:55
	11/08/2017 às 16:33:55

Planta Quadra Cadastradas

Planta Quadra	Data Cadastro
13035125	08/03/2023 às 12:42:46

Fechar

ENG. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

*EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL – FÓRUM JOÃO MENDES JR / SP*

PROCESSO **1059456-59.2017.8.26.0100**
AÇÃO **EXECUÇÃO / COMPRA E VENDA**
REQUERENTE **SERGIO SERRA TOME**
REQUERIDO **LUIZ DE OLIVEIRA LIMA**

OSMAR LEANDRO, Engenheiro, Perito, nomeado por este Digno Juízo para servir nos autos da ação supracitada vem mui respeitosamente à presença de V. Exa, para, com a devida vênia, solicitar o **levantamento da guia de honorários defintivos** acostada às **fls. 428** dos autos.

Segue o formulário eletrônico correspondente.

Nestes Termos, P. Deferimento,

São Paulo, 22 de janeiro de 2024

Eng. OSMAR LEANDRO
Perito Judicial

(documento assinado digitalmente)