

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 18ª  
VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**AUTOS N° 0002213-72.2020.8.26.0100**

**WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA**, engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos de **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PAGAMENTO**, requerido por **UBALDO CESAR DOS SANTOS**, em face de **ALEXIS DOMINGUES RABUSCKY**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou aos valores de mercado conforme resumo a seguir, localizado na **rua Noel Rosa, nº 165, Vila Normandia, São Bernardo do Campo Condomínio Conjunto Residencial Vila Helena, 6º andar, unidade 63, conforme matrícula nº 40.645.**

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 28 de abril de 2.023.

**WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA**  
**CREA 5062406538**

## ÍNDICE

ÍNDICE DE FIGURAS E FOTOS .....	3
RESUMO.....	6
1 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES .....	7
2 - VISTORIA .....	8
2.1 - LOCAL .....	9
2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO .....	9
2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL .....	11
2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	13
2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO .....	13
2.1.5 - ZONEAMENTO.....	13
2.2 - DO IMÓVEL.....	14
2.2.1 - TERRENO.....	14
2.2.2 - BENFEITORIAS .....	14
2.2.2.1 - DO EDIFÍCIO.....	14
3 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO .....	60
4 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS .....	66
4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	66
4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL .....	68
5 - CONCLUSÃO.....	69
6 - ENCERRAMENTO .....	70
ANEXO I.....	70

## ÍNDICE DE FIGURAS E FOTOS

FIGURA 1: VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO. ....	6
FIGURA 2: TRECHO EXTRAÍDO DA PÁGINA 104 DOS AUTOS. ....	8
FIGURA 3: VISUALIZAÇÃO DO SITE SBCGEO, DA PREFEITURA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO. ....	9
FIGURA 4: VIZUALIZAÇÃO DA TABELA DE ESPECIFICAÇÕES DO SITE GEOSAMPA. ..	10
FIGURA 5: VIZUALIZAÇÃO DO GOOGLE EARTH DA UNIDADE AVALIANDA, DESCRITO CONFORME A MATRÍCULA. ....	10
FIGURA 6: CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS. ....	12
FIGURA 7: CROQUI DO IMÓVEL, OBJETO DA PRESENTE AÇÃO. ....	16
FOTO 01: VISTA DA VIA NOEL ROSA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO. ....	17
FOTO 02: VISTA NO OUTRO SENTIDO DA VIA. ....	17
FOTO 03: VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE AVALIANDA, APRESENTA ALGUNS PONTOS DE INFILTRAÇÃO. ....	18
FOTO 04: VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO NA RUA NOEL ROSA. ....	19
FOTO 05: DETALHE PARA NUMERAÇÃO 165. ....	19
FOTO 06: VISTA OPOSTA DA PORTARIA DA RUA NOEL ROSA, ACESSO AO TÉRREO. ....	20
FOTO 07: VISTA DA RUA MAURÍCIO JACQUEI, SEGUNDO ACESSO. ....	20
FOTO 08: RUA MAURÍCIO JACQUEI, VISTA OPOSTA. ....	21
FOTO 09: VISTA DA ENTRADA DE PEDESTRES E VEÍCULOS DA RUA MAURÍCIO JACQUEI. ....	21
FOTO 10: VISTA OPOSTA DA ENTRADA DA RUA MAURÍCIO JACQUEI. ....	22
FOTO 11: VISTA DA CIRCULAÇÃO INTERNA DE VEÍCULOS. ....	22
FOTO 12: VISTA DA CIRCULAÇÃO INTERNA DE VEÍCULOS, CONTINUAÇÃO. ....	23
FOTO 13: VAGA DA UNIDADE AVALIANDA, N° 145, AO LADO DO PLAYGROUND. ....	23
FOTO 14: VISTA DO PLAYGROUND COM PISO TÁTIL. ....	24
FOTO 15: CONTINUAÇÃO DO PLAYGROUND. ....	24
FOTO 16: PRAÇA CENTRAL DO CONDOMÍNIO. ....	25
FOTO 17: PRAÇA CENTRAL, CONTINUAÇÃO, VISTA PARA O PLAY GROUND. ....	25
FOTO 18: PRAÇA CENTRAL, ÂNGULO OPOSTO. ....	26
FOTO 19: SALÃO SOCIAL, ENTRADA. ....	26
FOTO 20: VISTA DA ENTRADA DO SALÃO SOCIAL. ....	27

FOTO 21: SALÃO SOCIAL, VISTA OPOSTA..... 27

FOTO 22: VISTA DO SALÃO DE FESTAS EM EDIFÍCIO ANEXO. .... 28

FOTO 23: ENTRADA DO SALÃO DE FESTAS. .... 28

FOTO 24: ESCADA DE ACESSO AO SALÃO DE FESTAS. .... 29

FOTO 25: ESCADA DE ACESSO AO SALÃO DE FESTAS, CONTINUAÇÃO. .... 29

FOTO 26: VISTA DO SALÃO DE FESTAS, COM PONTOS DE INFILTRAÇÃO NA ALVENARIA À DIREITA. .... 30

FOTO 27: VISTA DA LATERAL DO SALÃO DE FESTAS..... 30

FOTO 28: VISTA OPOSTA DO SALÃO, MAIS PONTOS DE INFILTRAÇÃO.....31

FOTO 29: VISTA EXTERNA DO SALÃO DE FESTAS, MOSTRA O BLOCO, O SEGUNDO DO MAIS PRÓXIMO PARA O MAIS LONGE, COM PONTOS DE PATOLOGIAS NA FACHADA. ....31

FOTO 30: ACESSO AO HALL DO TÉRREO DO BLOCO 2..... 32

FOTO 31: ACESSO AO ELEVADOR. .... 32

FOTO 32: VISTA COMPLEMENTAR DA ENTRADA DO HALL SOCIAL, NO TÉRREO. ... 33

FOTO 33: HALL DE ENTRADA, VISTA OPOSTA..... 33

FOTO 34: VISTA DO HALL DO 6º PAVIMENTO PARA A UNIDADE AVALIANDA, À ESQUERDA..... 34

FOTO 35: PORTA DE ENTRADA DA UNIDADE..... 34

FOTO 36: DETALHE PARA NUMERAÇÃO DA PORTA, Nº 63..... 35

FOTO 37: HALL DO 6º PAVIMENTO, VISTA OPOSTA..... 35

FOTO 38: VISTA DA ENTRADA PARA A SALA. .... 36

FOTO 39: SALA, VISTA OPOSTA. .... 37

FOTO 40: BATIDAS E DESCASCADOS NA QUINA DA PAREDE DA SALA..... 38

FOTO 41: VISTA DA ENTRADA DA COZINHA..... 39

FOTO 42: COZINHA, CONTINUAÇÃO..... 40

FOTO 43: COZINHA, VISTA OPOSTA. .... 41

FOTO 44: ÁREA DE SERVIÇO. .... 42

FOTO 45: ÁREA DE SERVIÇO, CONTINUAÇÃO ..... 43

FOTO 46: CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS. .... 44

FOTO 47: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO..... 45

FOTO 48: VISTA DO BANHEIRO, DESCASCADOS DE PINTURA NO TETO. .... 46

FOTO 49: PROBLEMAS COM O PISO E OS BATENTES DA PORTA DO BANHEIRO. .... 47

FOTO 50: MÓVEL DO BANHEIRO APRESENTA DANOS E PEÇS FALTANDO..... 48

FOTO 52: DORMITÓRIO 2, ENTRADA..... 49

FOTO 53: DORMITÓRIO 2, VISTA OPOSTA. ....	50
FOTO 54: DORMITÓRIO 2, VISTA COMPLEMENTAR, SEGUNDO A MORADORA, OS ARMÁRIOS SERÃO REMOVIDOS.....	51
FOTO 55: VISTA DA SALA E DO DORMITÓRIO 2.....	52
FOTO 56: VISTA DA ENTRADA DO DORMITÓRIO 1. ....	53
FOTO 57: VISTA OPOSTA DO DORMITÓRIO 1, OS ARMÁRIOS TAMBÉM SERÃO REMOVIDOS.....	54
FOTO 58: FALTA A GUARNIÇÃO DA JANELA DO DORMITÓRIO 1. ....	55
FOTO 59: DESCASCADO NO RODAPÉ, EMBAIXO DA JANELA DO DORMITÓRIO 1.....	56
FOTO 60: VISTA DA JANELA DO DORMITÓRIO 1.....	57
FOTO 61: FISSURAS NA PORTA DE ENTRADA E DERIVAÇÃO EXTERNA DE ENERGIA NA PORTA DO DORMITÓRIO 1, PADRÃO DE TOMADAS ANTIGO. ....	58
FOTO 62: DESTACAMENTO DO ACABAMENTO NA ALVENARIA DO DORMITÓRIO 1..	59

**RESUMO****VALOR DO IMÓVEL****R\$ 147.300,00****(Cento e quarenta e sete mil e trezentos reais)****Data Base: abril / 2.023**

**FIGURA 1: VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO.**

Imóvel Avaliando, localizado à rua Noel Rosa, nº 165, Vila Normandia, São Bernardo do Campo Condomínio Conjunto Residencial Vila Helena, 6º andar, unidade 63, conforme matrícula nº 40.645, no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

## 1 - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

De acordo com o despacho do MM. Juízo, fls. 193,194 e 236, o presente Laudo tem como objetivo a avaliação do imóvel, descrito a seguir, referente à **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PAGAMENTO**, requerido por **UBALDO CESAR DOS SANTOS**, em face de **ALEXIS DOMINGUES RABUSCKY**, em curso na **18ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0002213-72.8.26.0100**:

**Rua Noel Rosa, nº 165, Vila Normandia, São Bernardo do Campo  
Condomínio Conjunto Residencial Vila Helena, 6º andar, unidade 63,  
conforme matrícula nº 40.645, no Primeiro Cartório de Registro de  
Imóveis de São Bernardo do Campo.**

## 2 - VISTORIA

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, situado na Noel Rosa, nº 165, Vila Normandia, São Bernardo do Campo Condomínio Conjunto Residencial Vila Helena, 6º andar, unidade 63, conforme matrícula nº 40.645, São Bernardo do Campo - SP, e após enviar o comunicado de vistoria, conforme preconiza o CPC e a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP, de 2017, o signatário constatou que o proprietário **NÃO** se encontrava no imóvel, estando com as chaves para acesso no local a sra. Denise Domingues Rabuscky (moradora) e a sra. Oficial de Justiça Rosegilda Torres Felipe da Silva. Desta forma, a avaliação procedeu-se na presença da sra. Denise e da Oficial de Justiça Rosegilda, para acompanhamento dos trabalhos do vistor, com base no item 8.4 da referida norma e atende as prescrições do item 7.3 da ABNT NBR 14653-2/2011.

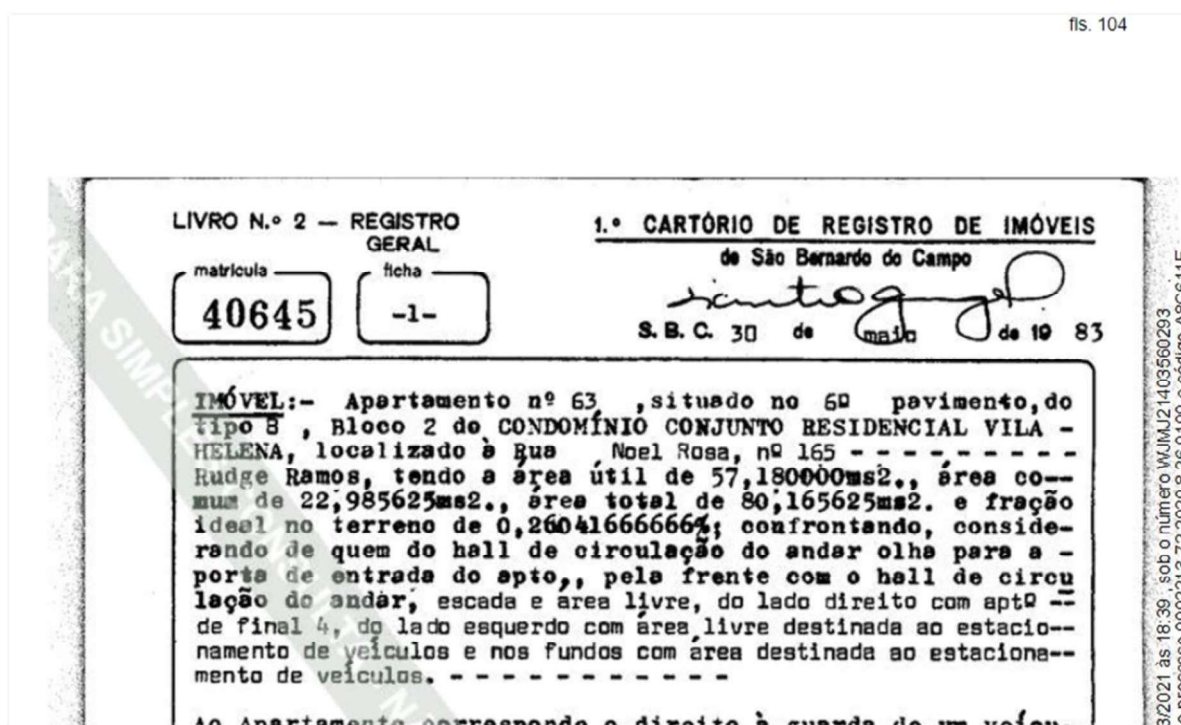


FIGURA 2: TRECHO EXTRAÍDO DA PÁGINA 104 DOS AUTOS.



## 2.1 - LOCAL

### 2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na **Rua Noel Rosa, nº 165, Vila Normandia, São Bernardo do Campo, SP.**

A reprodução do Mapa Oficial de São Bernardo, SBCGEO, e a foto aérea do Google Earth, ilustram a localização do imóvel:



**FIGURA 3: VISUALIZAÇÃO DO SITE SBCGEO, DA PREFEITURA DE SÃO BERNARDO DO CAMPO.**

Abaixo segue tabela do site SBCGEO com as especificações.

**Informações da feição**

**Lotes**

Nome	Valor
EDITAR_LOTE	33476
ZONA_FISCAL	12
QUADRA	57
UNIDADE	9
CORREDOR_COMERCIAL	False
TOMBAMENTO	False
EMITIR_FIC	True
ESQUINA	False
CHANFRO	False
DISPENSADO_RECUCO_F...	False
ALTERADO	True
FINANCAS	<input type="button" value="Dados"/>
HABITACAO	<input type="button" value="Dados"/>

OK

FIGURA 4: VIZUALIZAÇÃO DA TABELA DE ESPECIFICAÇÕES DO SITE GEOSAMPA.

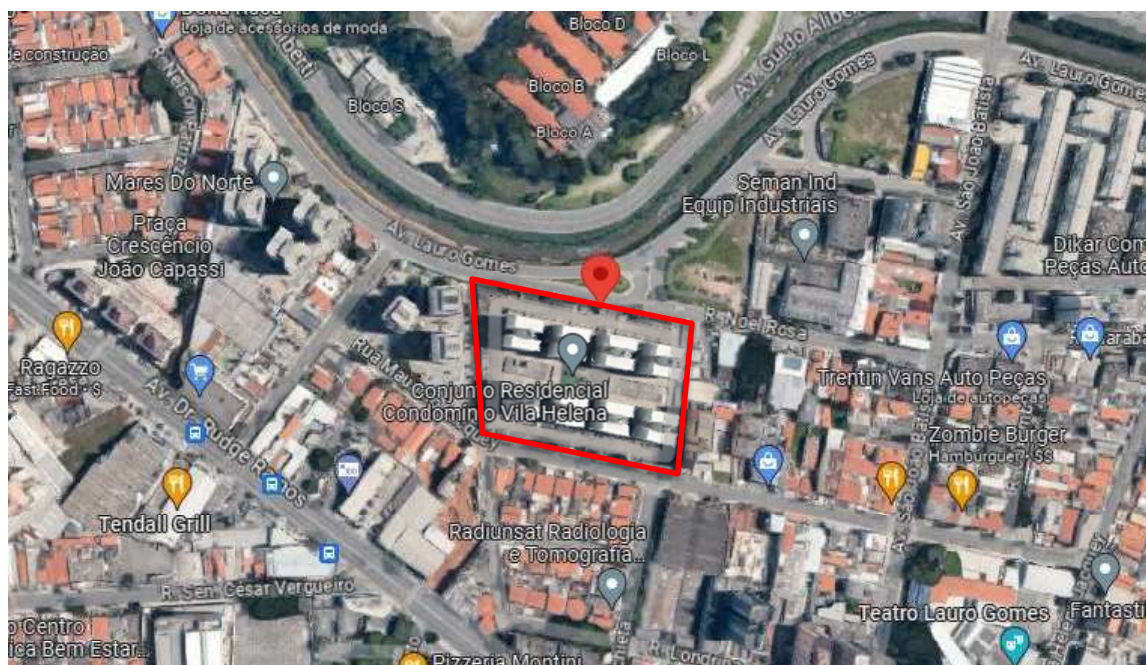


FIGURA 5: VIZUALIZAÇÃO DO GOOGLE EARTH DA UNIDADE AVALIANDA, DESCRITO CONFORME A MATRÍCULA.

## 2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL

De acordo com a Planta Genérica de Valores e o site SBCGEO publicados pela Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo, o imóvel possui a seguinte situação:

**PERÍMETRO ZONA DE USO:** Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD1)

**MACROZONEAMENTO:** Macro Zona Urbana Consolidada (MUC)

**INSCRIÇÕES IMOBILIÁRIAS:**

Os dados Cadastrais do Imóvel, obtidos na Prefeitura Municipal, são mostrados a seguir:

- 012.057.009.312.



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO  
SECRETARIA DE FINANÇAS  
DEPARTAMENTO DA RECEITA  
CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS  
PROTOCOLO: 563RML8J6024

O DEPARTAMENTO DA RECEITA DO MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO, DE ACORDO COM OS ELEMENTOS CONSTANTES DO CADASTRO FISCAL IMOBILIÁRIO, CERTIFICA:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 012.057.009.312  
CONTRIBUINTE: ALEXIS DOMINGUES RABUSCKY  
LOCAL DO IMÓVEL: RUA NOEL ROSA  
NÚMERO: 165  
CEP: 09635140  
COMPLEMENTO: BL.2 AP.63  
ÁREA DE TERRENO: 11531,06 m<sup>2</sup>  
ÁREA PROPORCIONAL: 30,03 m<sup>2</sup>  
ÁREA DE CONSTRUÇÃO: 79,78 m<sup>2</sup>

RESSALVA: AS INFORMAÇÕES DE CADASTRO IMOBILIÁRIO, CONTIDAS NESTA CERTIDÃO, QUER SEJAM QUANTO A PROPRIEDADE, POSSE OU DOMÍNIO, QUER SEJAM QUANTO A DEFINIÇÃO FÍSICA DO IMÓVEL OU IMÓVEIS, INCLUSIVE VIAS, TRECHOS DE VIAS OU LOGRADOUROS FRONTEIRIÇOS, ENTENDEM-SE PARA OS EFEITOS TRIBUTÁRIOS E FISCAIS, PRÓPRIOS E ESPECÍFICOS DA LEGISLAÇÃO VIGENTE, NÃO SE PRESTANDO PARA OUTROS EFEITOS A NÃO SER OS PRÓPRIOS E DECORRENTES DA TRIBUTAÇÃO.

Certidão expedida via internet, com base na Instrução Normativa SF-1 Nº. 005/2010 de 1º de Dezembro de 2010.

EMITIDO NO DIA: 28/04/2023 ÀS 11:25:00

Chave de Segurança: AKI94UNB9

A utilização desta CERTIDÃO está condicionada à verificação de autenticidade no portal da Secretaria de Finanças.

<http://www.sf.saobernardo.sp.gov.br>

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento

FIGURA 6: CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

### 2.1.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Pavimentação Asfáltica;
- Guias;
- Sarjetas;
- Água;
- Energia Elétrica;
- Telefone;
- Correio;
- Coleta de Lixo;
- Transporte Coletivo Próximo;
- Escola.

### 2.1.4 - CARACTERÍSTICAS EFETIVAS DA REGIÃO

O local apresenta características de uso exclusivamente residencial.

A ocupação residencial é caracterizada por edificações verticais, de padrão construtivo "Econômico, Simples, Médio, Superior e Fino", de acordo com a classificação constante do "ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA - 2017".

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, predominando postos de serviços, lojas de materiais para construção, bares, padarias, farmácias, estacionamentos, papelaria, consultórios, escolas, supermercado, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes.

### 2.1.5 - ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se em zonas de uso predominantemente residencial, que são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não

residenciais, inclusive no mesmo lote ou edificação, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica médias e altas. Hoje existem tipos de zonas residenciais e comerciais, que variam conforme os coeficientes de aproveitamento básico e máximo, ou seja, “ZUD1”.

## **2.2 - DO IMÓVEL**

### **2.2.1 - TERRENO**

Topografia: Em nível, acompanhando o nível da via;

Condições no Solo e Superfície: Firme e Seco;

Formato: Regular;

Situação: Frente para duas ruas.

O imóvel avaliando está registrado no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, matriculado sob os nº 40.645.

### **2.2.2 - BENFEITORIAS**

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um conjunto de prédios de uso exclusivamente residencial.

#### **2.2.2.1 - DO EDIFÍCIO**

O Edifício onde está localizado o apartamento e a vaga da garagem, constitui-se de prédio de uso residencial, com oito blocos, com pavimento térreo com portaria, entrada social e de serviço, área de circulação, escadarias de acesso aos pisos superiores, calçadas, acessos de pedestres, salão de festas, playground, salão de jogos e salão social. Possui, ainda, 12(doze) pavimentos superiores para apartamentos, com 4 apartamentos por andar, e área para vagas de garagem, cabendo a cada apartamento o uso de uma vaga.

#### **2.2.2.2 - DA UNIDADE AVALIANDA**

O apartamento nº 63, objeto da presente avaliação, está localizado no 6º andar do bloco 2 do Edifício Conjunto Residencial Vila Helena.

Possui área privativa de 57,180000 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 22,985625 m<sup>2</sup> e área total de 80,165625 m<sup>2</sup>, cabendo-lhe a fração ideal de 0,260417%.

Considerando-se sua característica construtiva e de acabamento, estima-se idade de 40 anos, podendo ser classificado como "Apartamento Padrão Simples", de acordo com o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2017.

As características construtivas e de acabamentos do imóvel, objeto da lide, bem como as características da região, pode ser observadas na documentação fotográfica que segue:

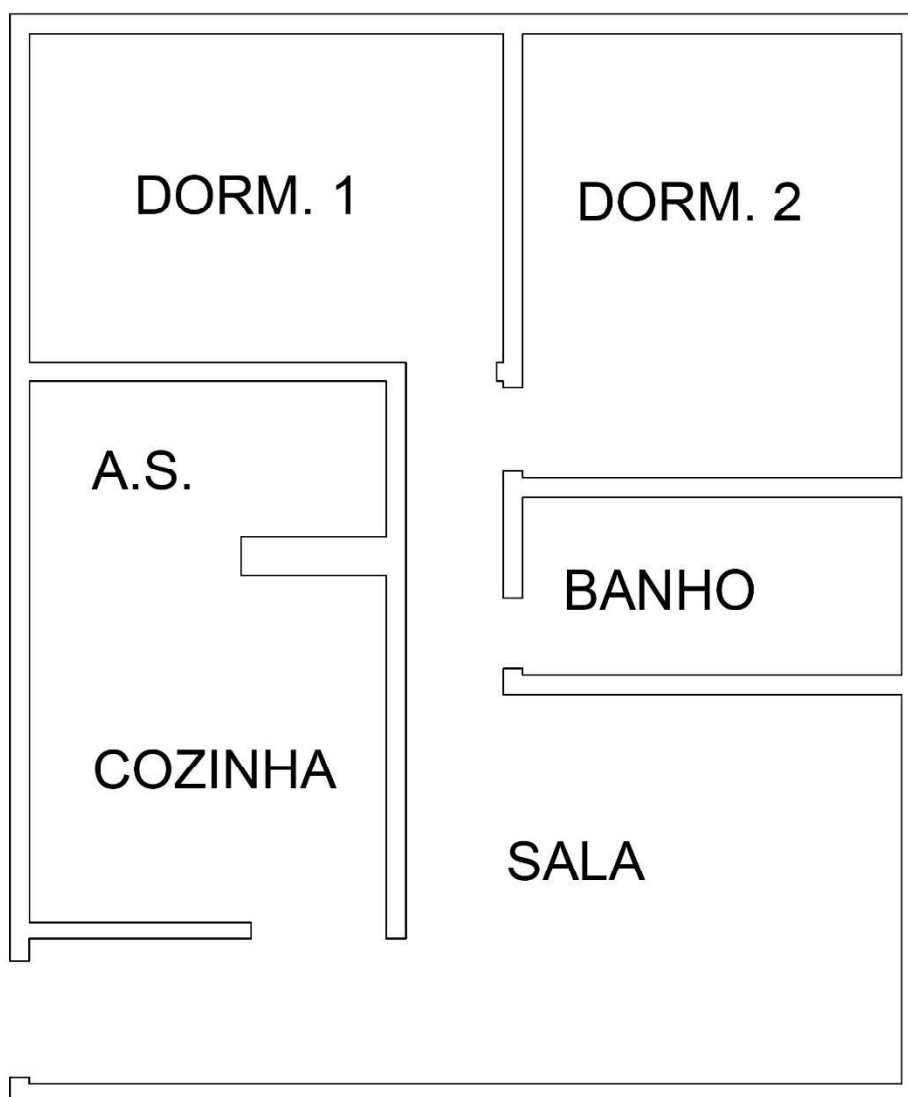


FIGURA 7: CROQUI DO IMÓVEL, OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.





FOTO 01: VISTA DA VIA NOEL ROSA ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO, NOTANDO-SE OS MELHORAMENTOS PÚBLICOS PRESENTES, BEM COMO AS CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.



FOTO 02: VISTA NO OUTRO SENTIDO DA VIA.



FOTO 03: VISTA DA FACHADA DO CONDOMÍNIO ONDE SE LOCALIZA A UNIDADE AVALIANDA, APRESENTA ALGUNS PONTOS DE INFILTRAÇÃO.



FOTO 04: VISTA DA PORTA DE ENTRADA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO NA RUA NOEL ROSA.



FOTO 05: DETALHE PARA NUMERAÇÃO 165.



FOTO 06: VISTA OPOSTA DA PORTARIA DA RUA NOEL ROSA, ACESSO AO TÉRREO.

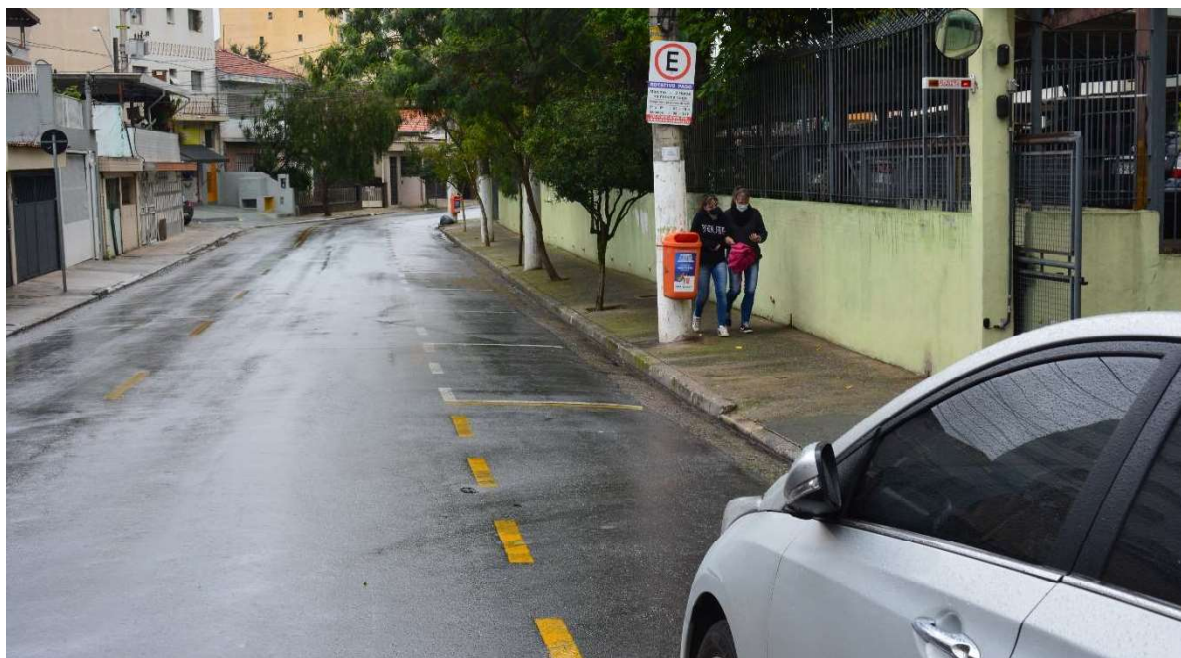


FOTO 07: VISTA DA RUA MAURÍCIO JACQUEI, SEGUNDO ACESSO.



FOTO 08: RUA MAURÍCIO JACQUEI, VISTA OPOSTA.

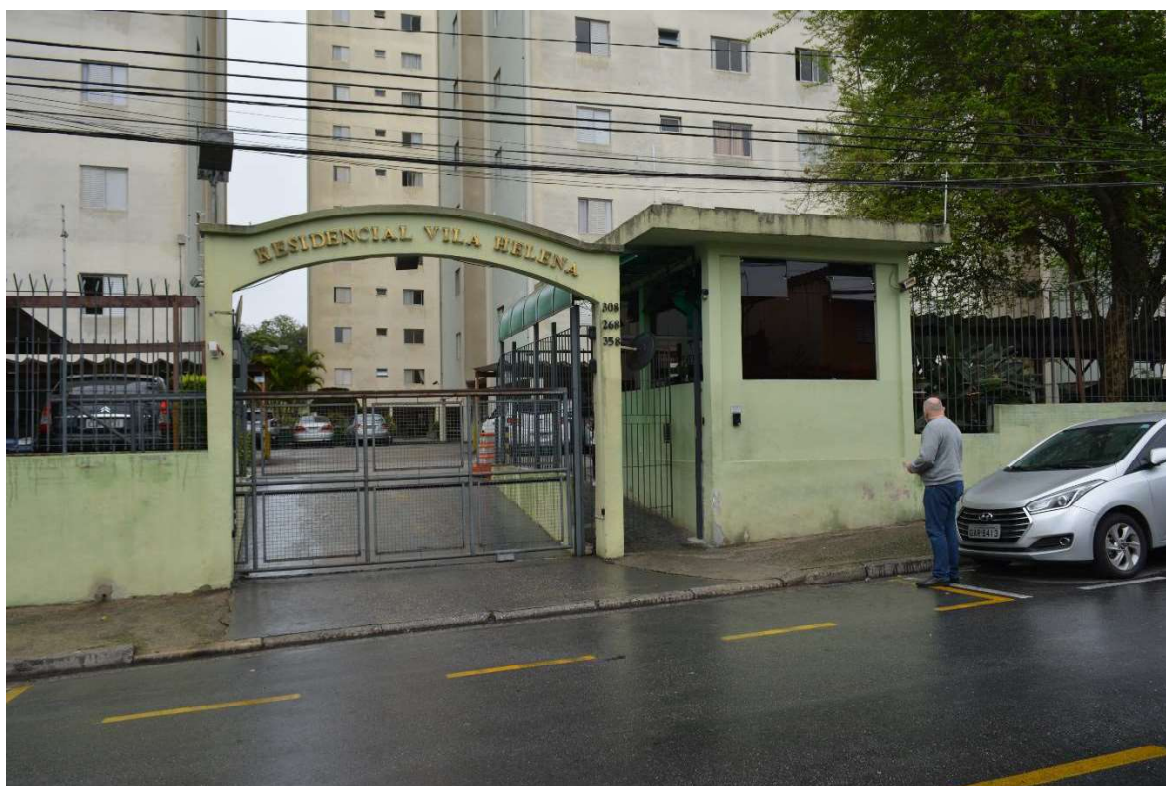


FOTO 09: VISTA DA ENTRADA DE PEDESTRES E VEÍCULOS DA RUA MAURÍCIO JACQUEI.

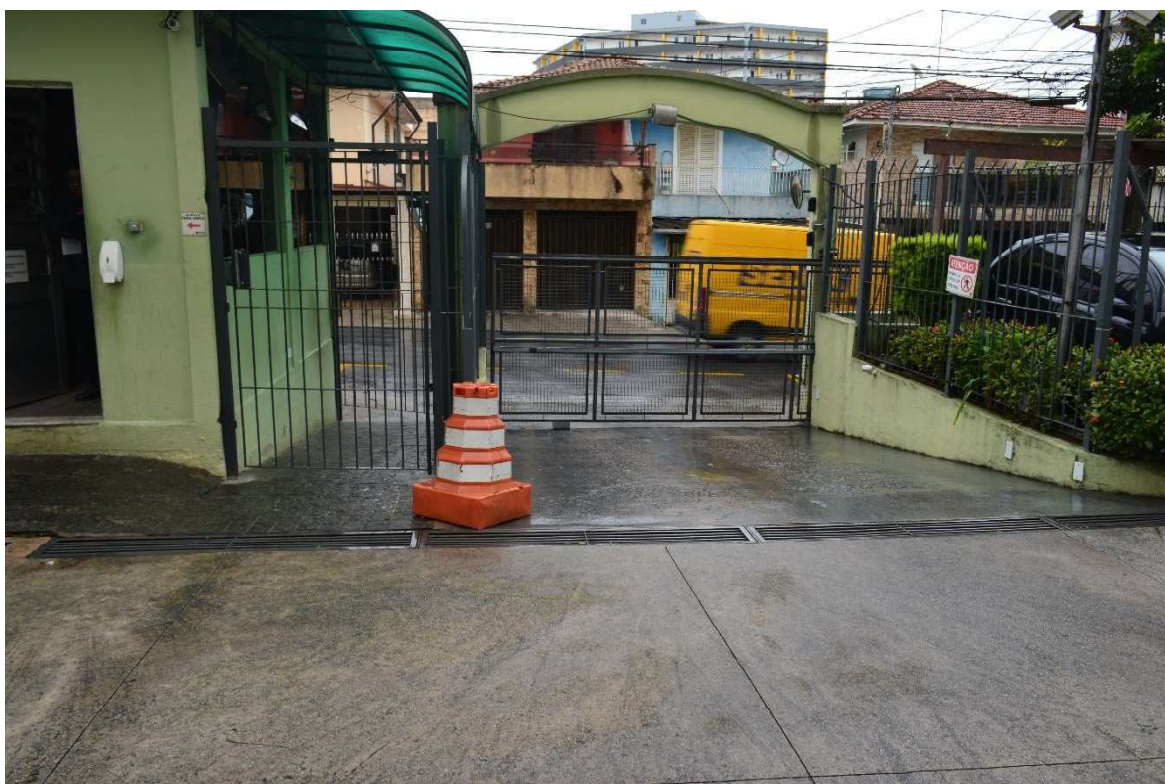


FOTO 10: VISTA OPOSTA DA ENTRADA DA RUA MAURÍCIO JACQUEI.



FOTO 11: VISTA DA CIRCULAÇÃO INTERNA DE VEÍCULOS.



FOTO 12: VISTA DA CIRCULAÇÃO INTERNA DE VEÍCULOS, CONTINUAÇÃO.

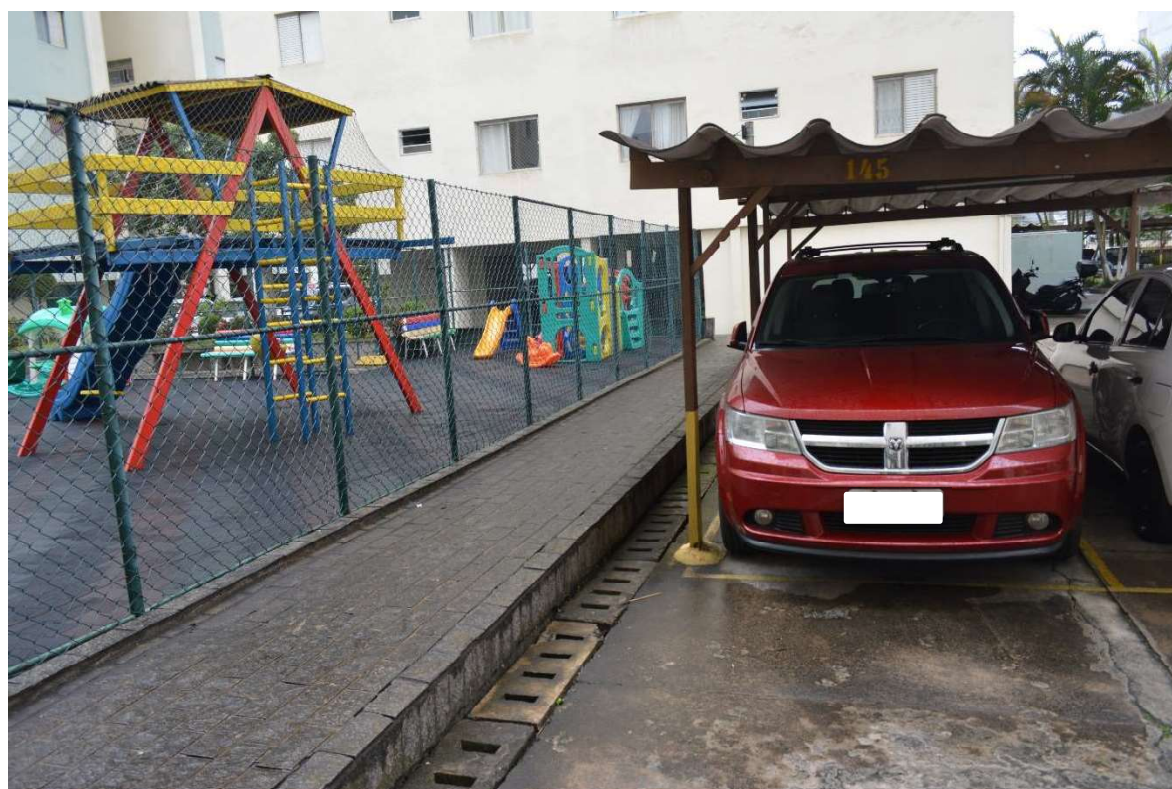


FOTO 13: VAGA DA UNIDADE AVALIANDA, Nº 145, AO LADO DO PLAYGROUND.



FOTO 14: VISTA DO PLAYGROUND COM PISO TÁTIL.

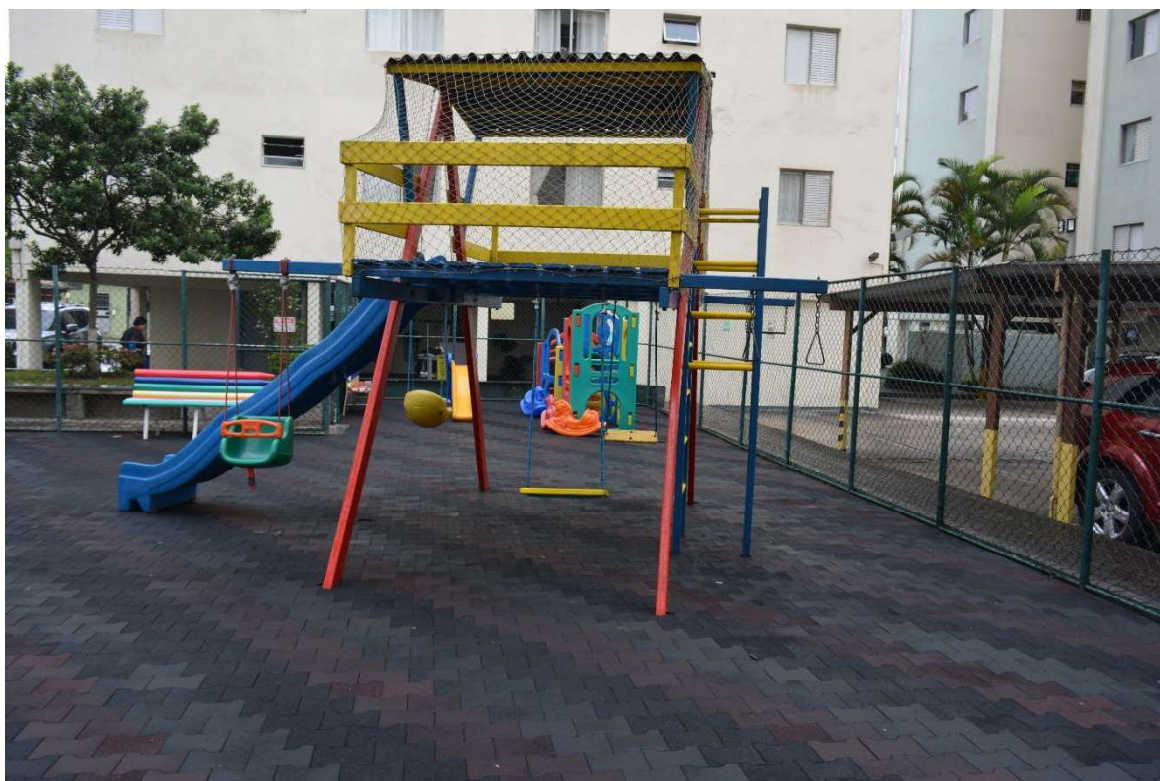


FOTO 15: CONTINUAÇÃO DO PLAYGROUND.





FOTO 16: PRAÇA CENTRAL DO CONDOMÍNIO.



FOTO 17: PRAÇA CENTRAL, CONTINUAÇÃO, VISTA PARA O PLAY GROUND.



FOTO 18: PRAÇA CENTRAL, ÂNGULO OPOSTO.

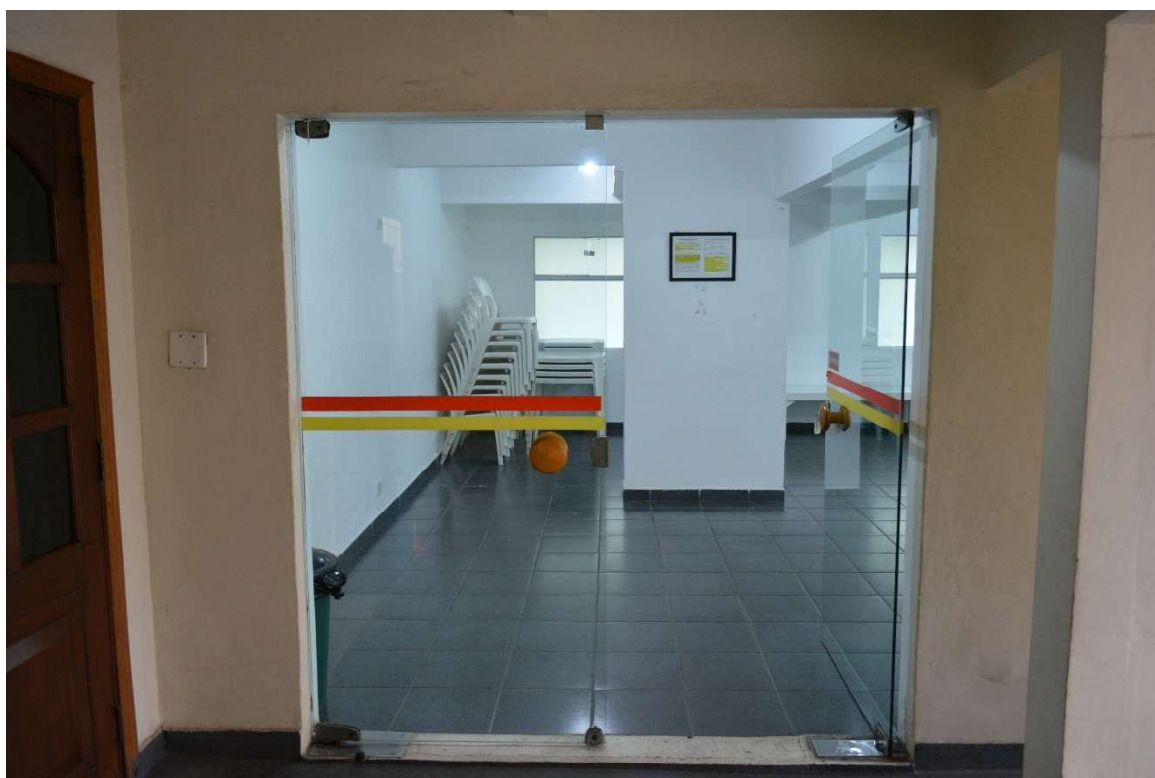


FOTO 19: SALÃO SOCIAL, ENTRADA.



FOTO 20: VISTA DA ENTRADA DO SALÃO SOCIAL.

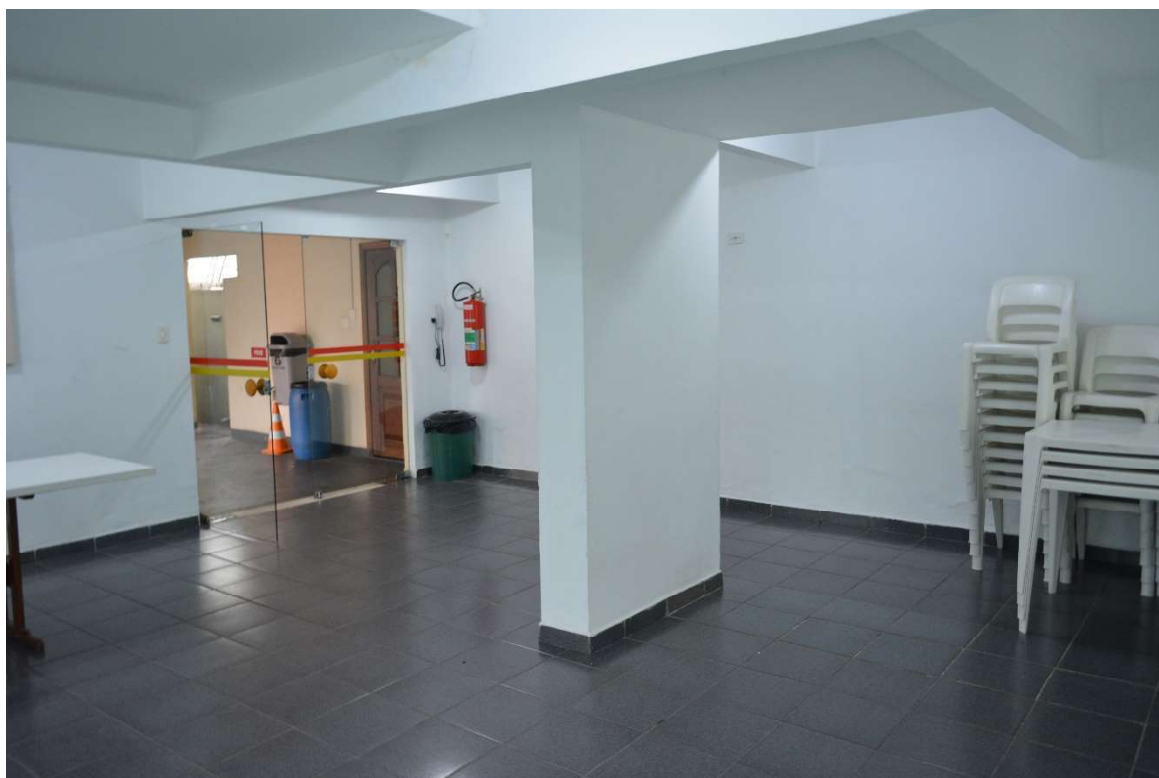


FOTO 21: SALÃO SOCIAL, VISTA OPOSTA.



FOTO 22: VISTA DO SALÃO DE FESTAS EM EDIFÍCIO ANEXO.



FOTO 23: ENTRADA DO SALÃO DE FESTAS.



FOTO 24: ESCADA DE ACESSO AO SALÃO DE FESTAS.



FOTO 25: ESCADA DE ACESSO AO SALÃO DE FESTAS, CONTINUAÇÃO.



FOTO 26: VISTA DO SALÃO DE FESTAS, COM PONTOS DE INFILTRAÇÃO NA ALVENARIA À DIREITA.

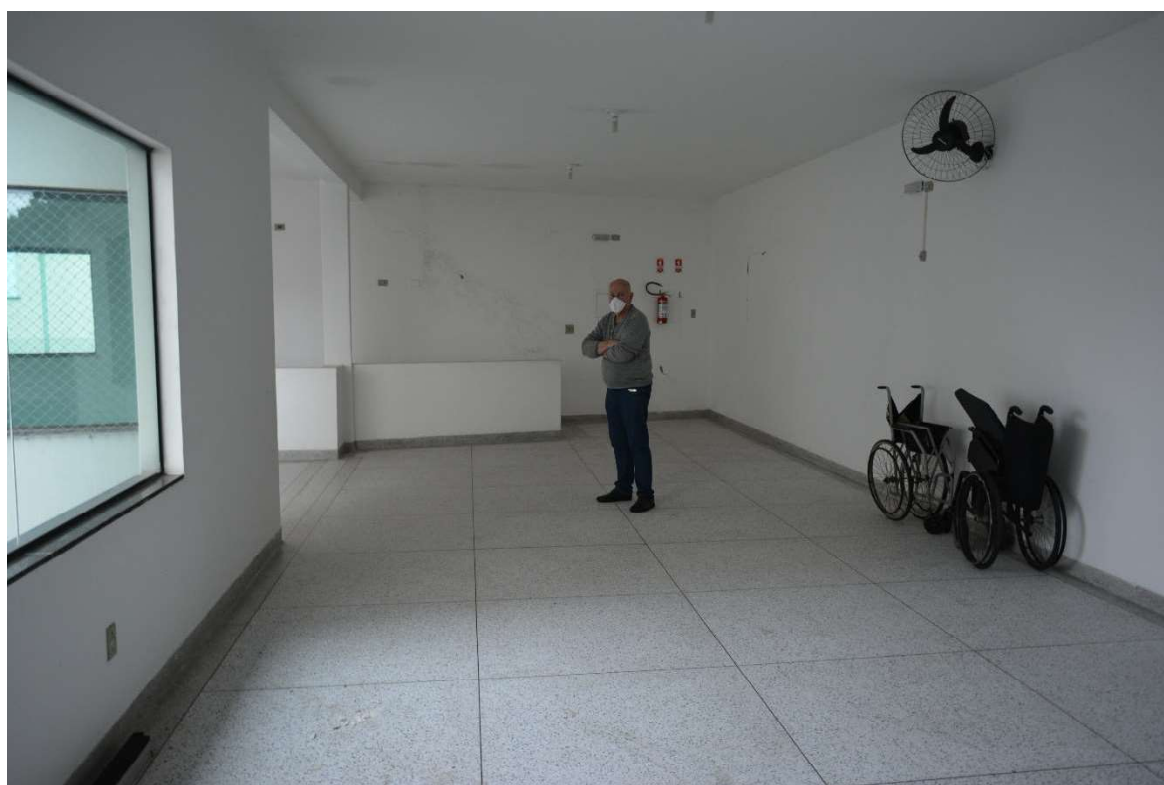


FOTO 27: VISTA DA LATERAL DO SALÃO DE FESTAS.



FOTO 28: VISTA OPOSTA DO SALÃO, MAIS PONTOS DE INFILTRAÇÃO.



FOTO 29: VISTA EXTERNA DO SALÃO DE FESTAS, MOSTRA O BLOCO, O SEGUNDO DO MAIS PRÓXIMO PARA O MAIS LONGE, COM PONTOS DE PATOLOGIAS NA FACHADA.

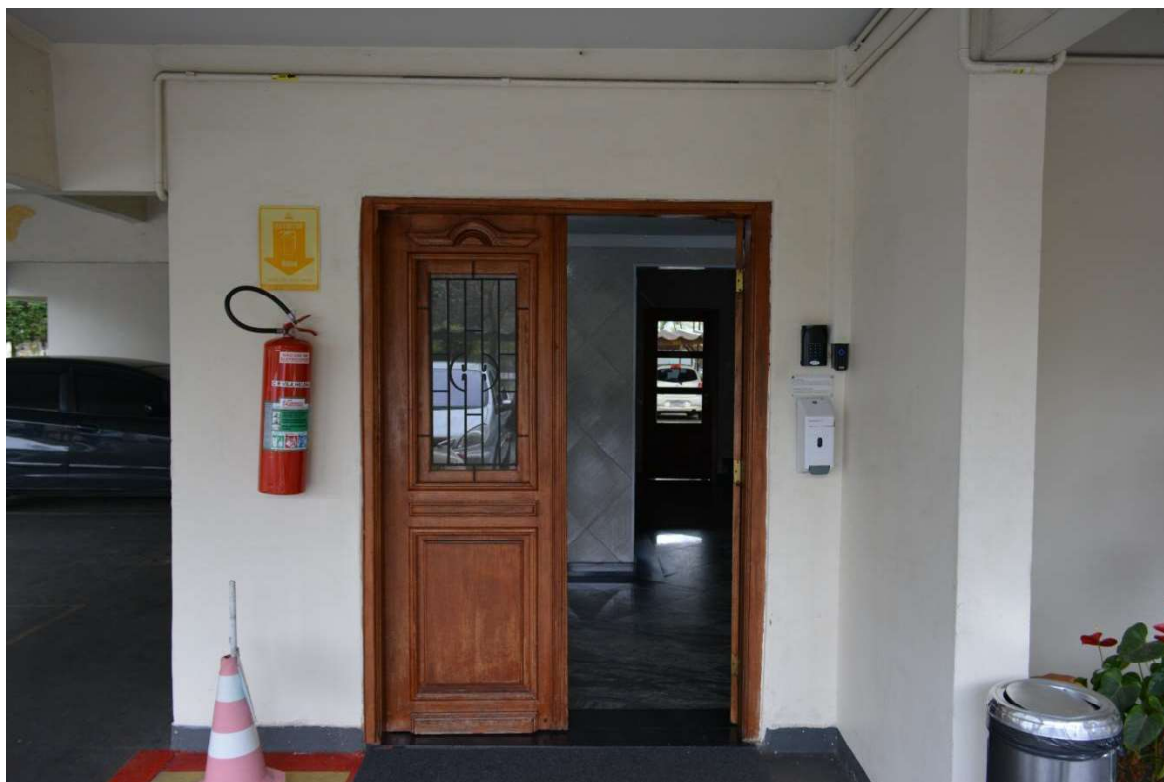


FOTO 30: ACESSO AO HALL DO TÉRREO DO BLOCO 2.



FOTO 31: ACESSO AO ELEVADOR.





FOTO 32: VISTA COMPLEMENTAR DA ENTRADA DO HALL SOCIAL, NO TÉRREO.

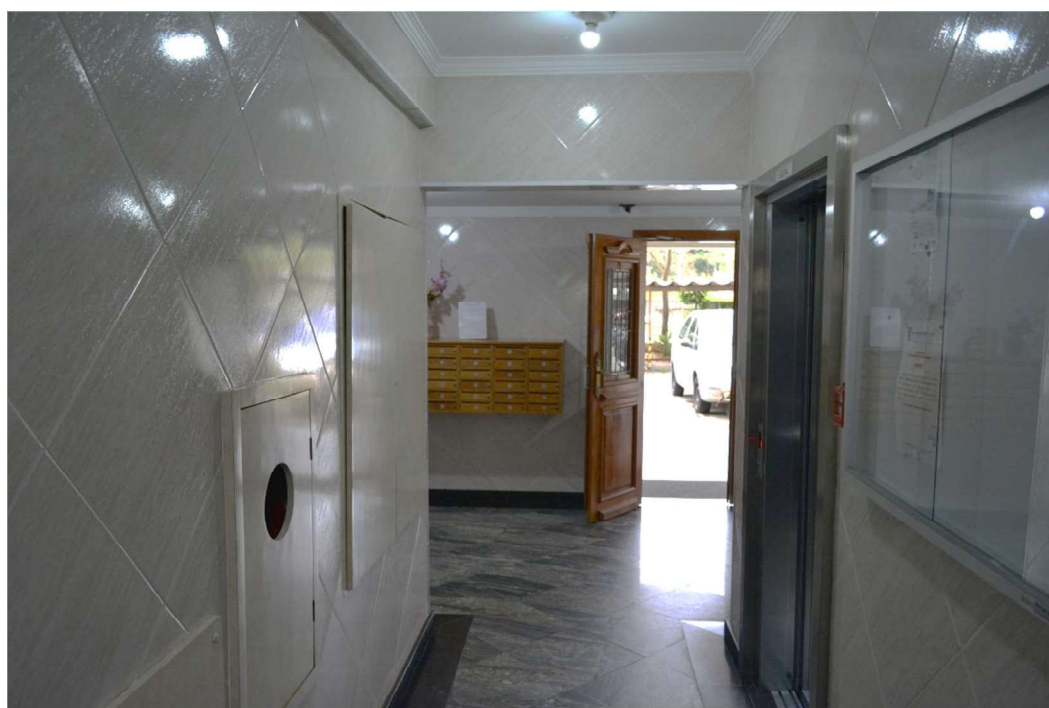


FOTO 33: HALL DE ENTRADA, VISTA OPOSTA.

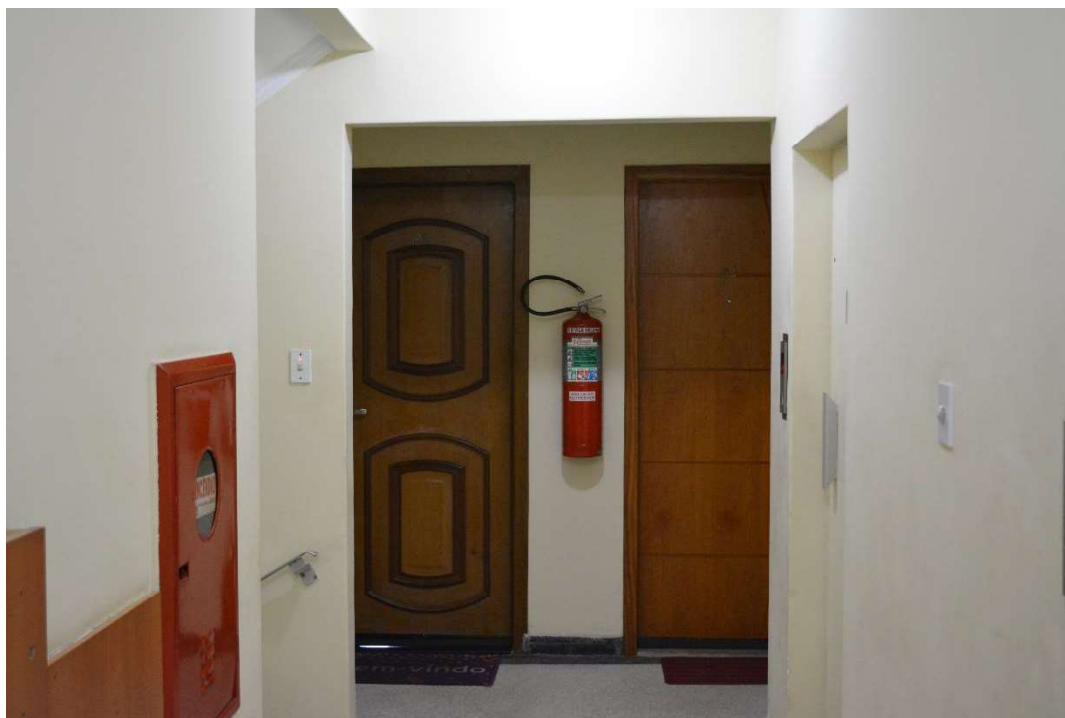


FOTO 34: VISTA DO HALL DO 6º PAVIMENTO PARA A UNIDADE AVALIANDA, À ESQUERDA.



FOTO 35: PORTA DE ENTRADA DA UNIDADE.



FOTO 36: DETALHE PARA NUMERAÇÃO DA PORTA, Nº 63.

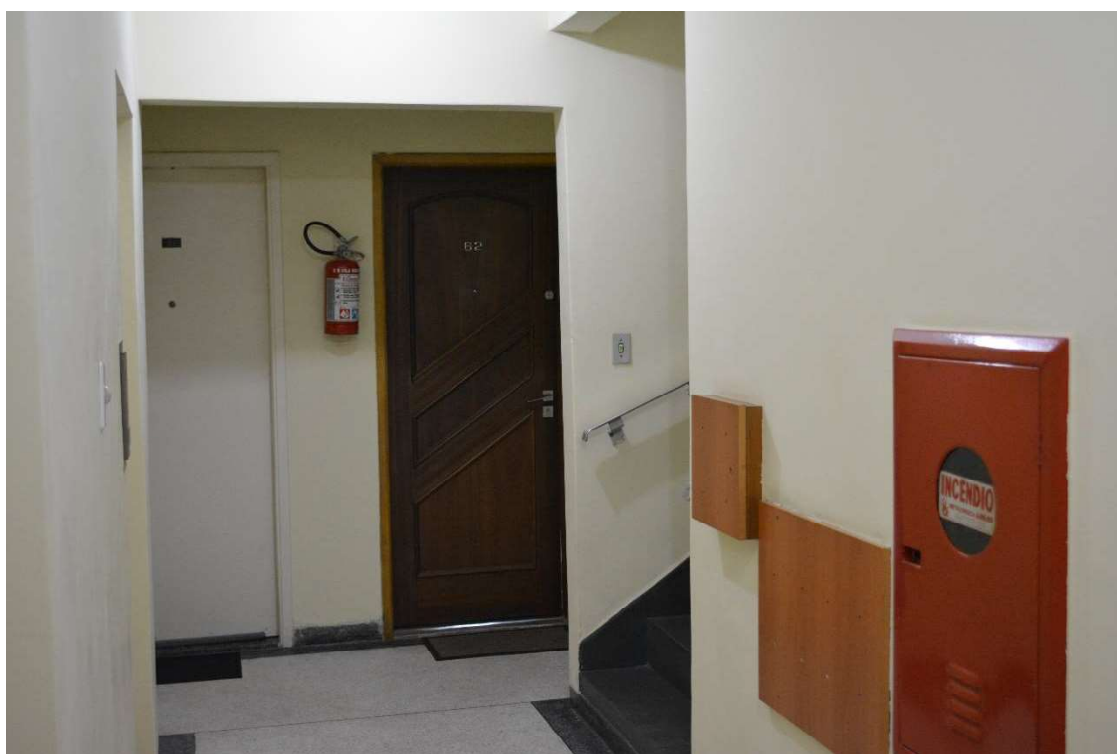


FOTO 37: HALL DO 6º PAVIMENTO, VISTA OPOSTA.



FOTO 38: VISTA DA ENTRADA PARA A SALA.

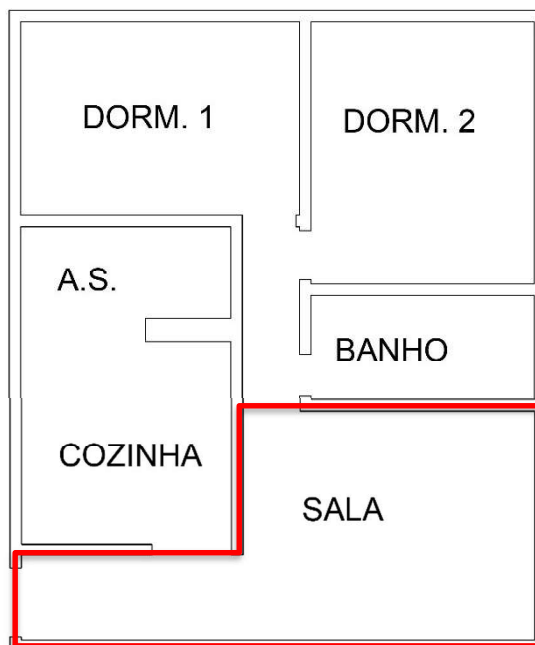




FOTO 39: SALA, VISTA OPOSTA.

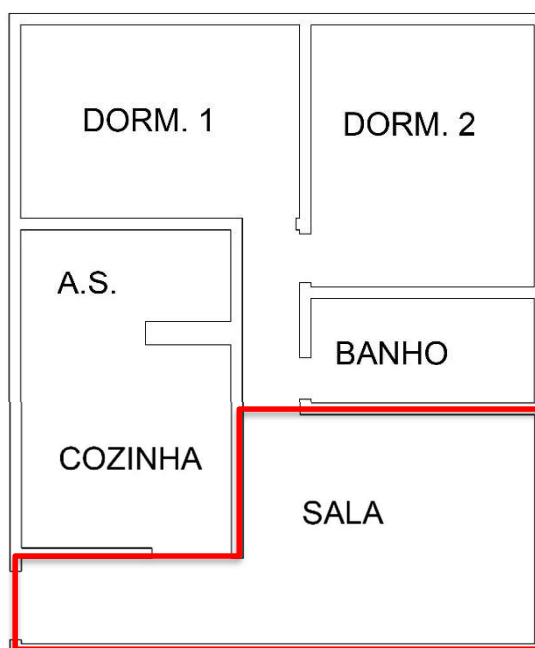




FOTO 40: BATIDAS E DESCASCADOS NA QUINA DA PAREDE DA SALA.

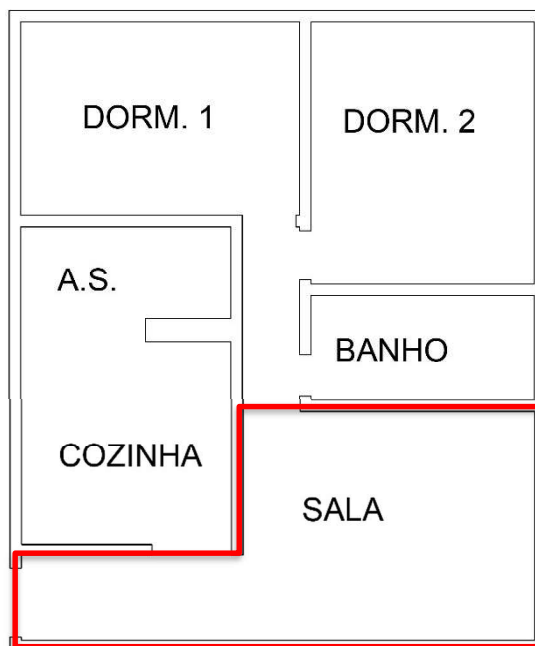




FOTO 41: VISTA DA ENTRADA DA COZINHA.

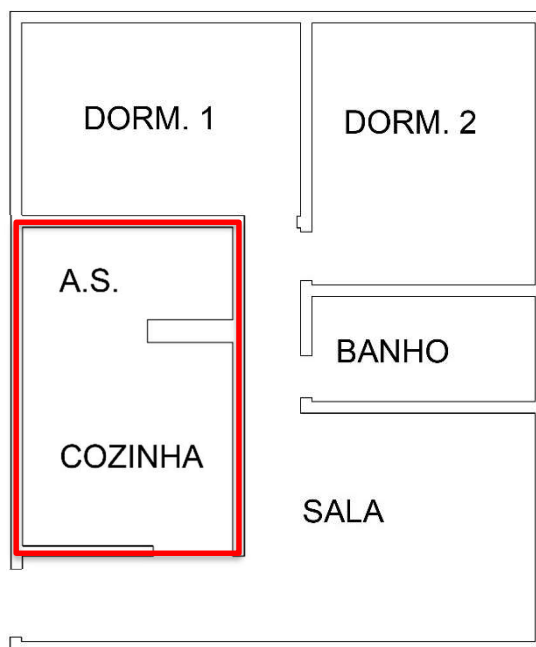
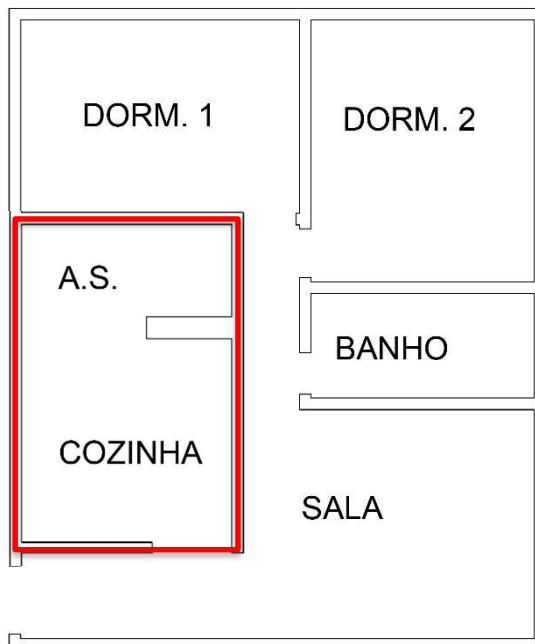




FOTO 42: COZINHA, CONTINUAÇÃO.





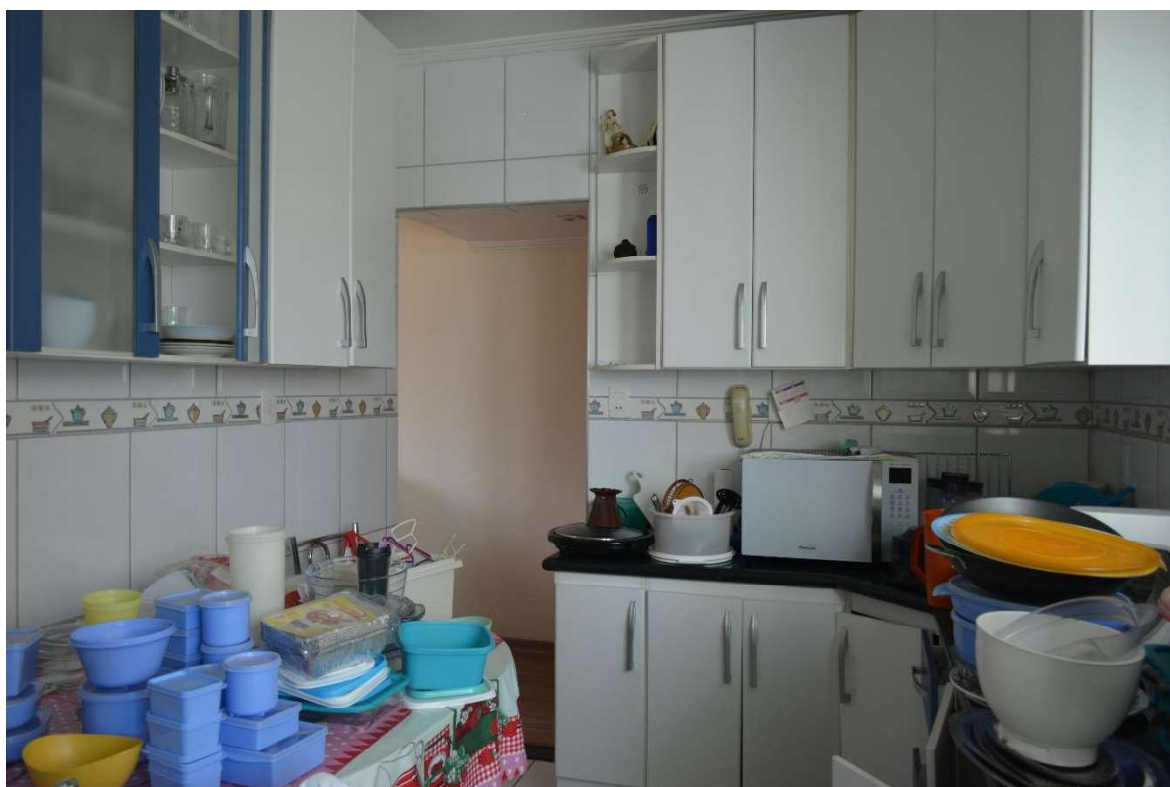


FOTO 43: COZINHA, VISTA OPOSTA.

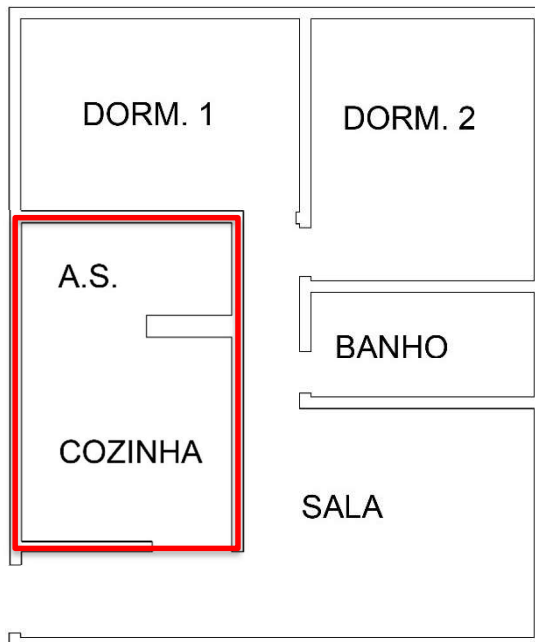




FOTO 44: ÁREA DE SERVIÇO.

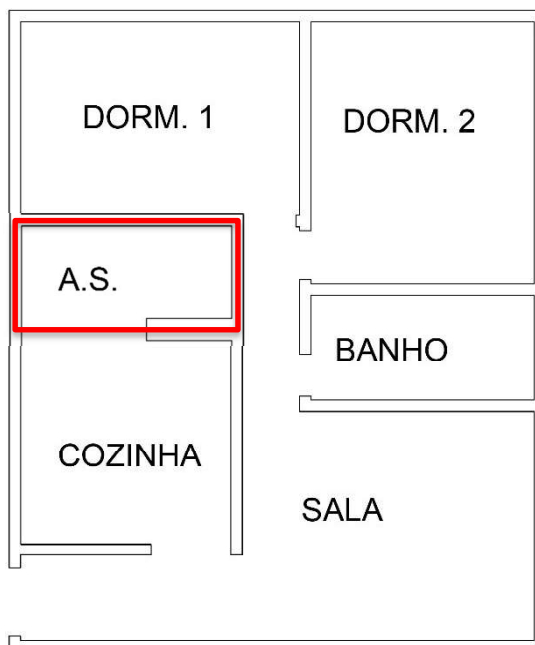
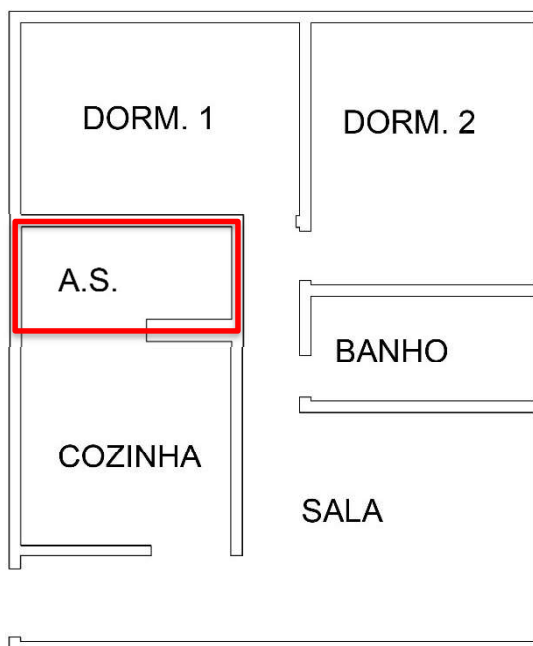




FOTO 45: ÁREA DE SERVIÇO, CONTINUAÇÃO



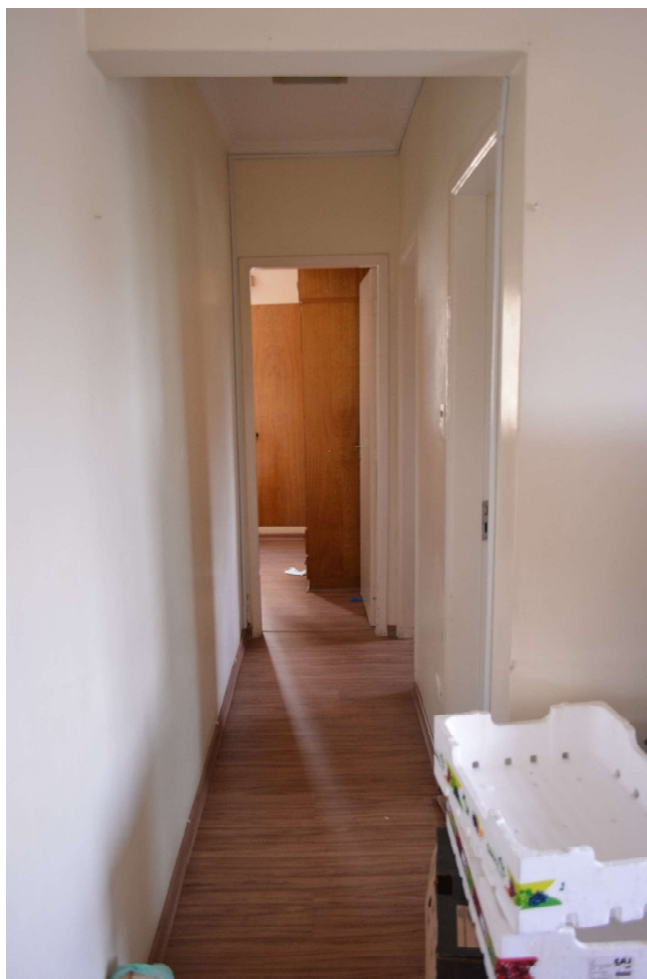


FOTO 46: CORREDOR DE ACESSO AOS DORMITÓRIOS.

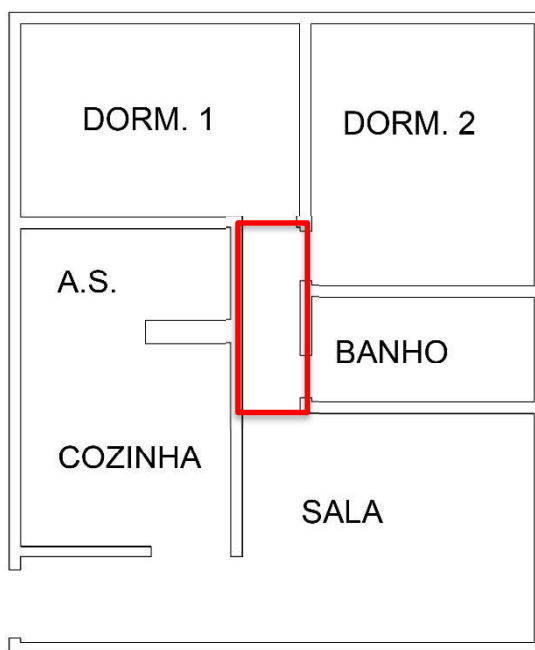




FOTO 47: VISTA DA ENTRADA DO BANHEIRO.

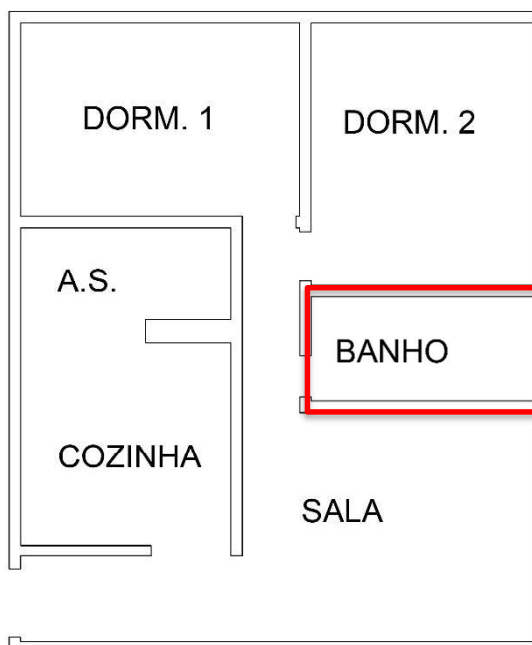




FOTO 48: VISTA DO BANHEIRO, DESCASCADOS DE PINTURA NO TETO.

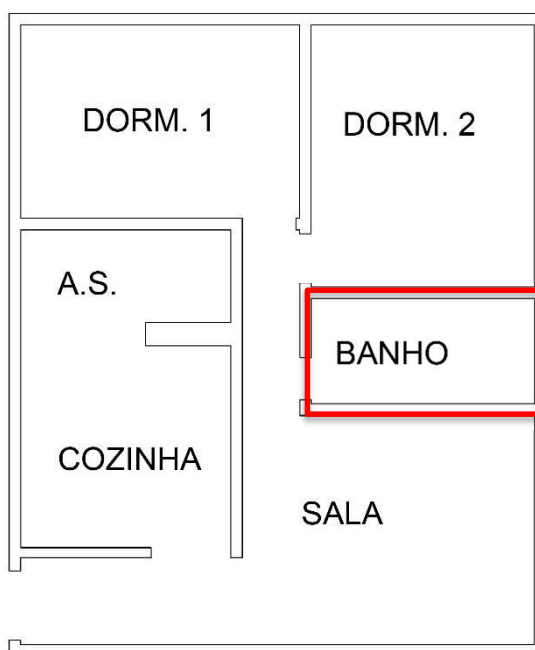




FOTO 49: PROBLEMAS COM O PISO E OS BATENTES DA PORTA DO BANHEIRO.

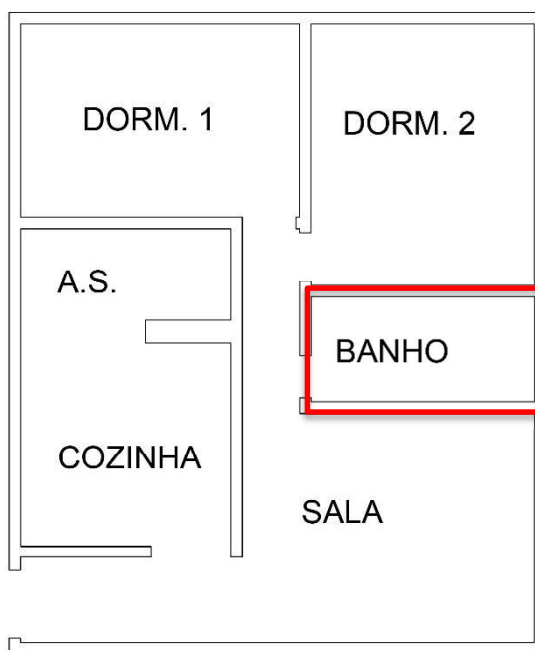




FOTO 50: MÓVEL DO BANHEIRO APRESENTA DANOS E PEÇAS FALTANDO.

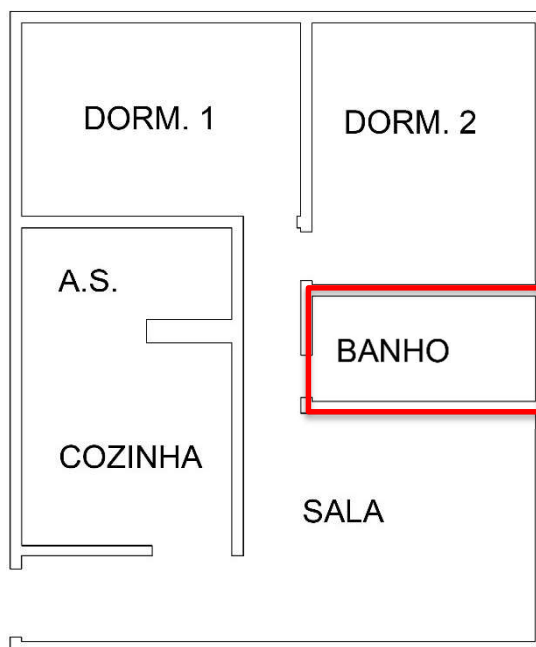






FOTO 52: DORMITÓRIO 2, ENTRADA.

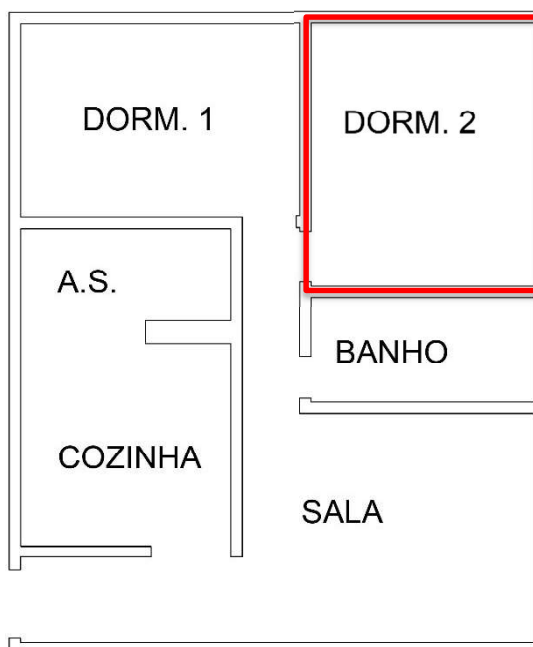




FOTO 53: DORMITÓRIO 2, VISTA OPOSTA.

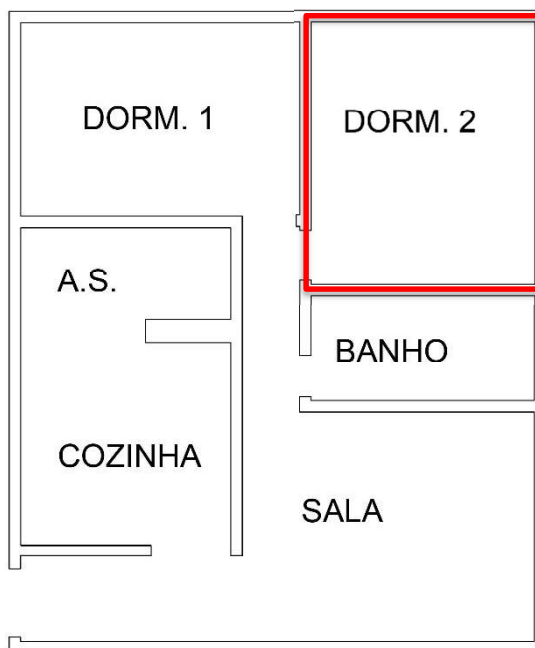




FOTO 54: DORMITÓRIO 2, VISTA COMPLEMENTAR, SEGUNDO A MORADORA, OS ARMÁRIOS SERÃO REMOVIDOS.

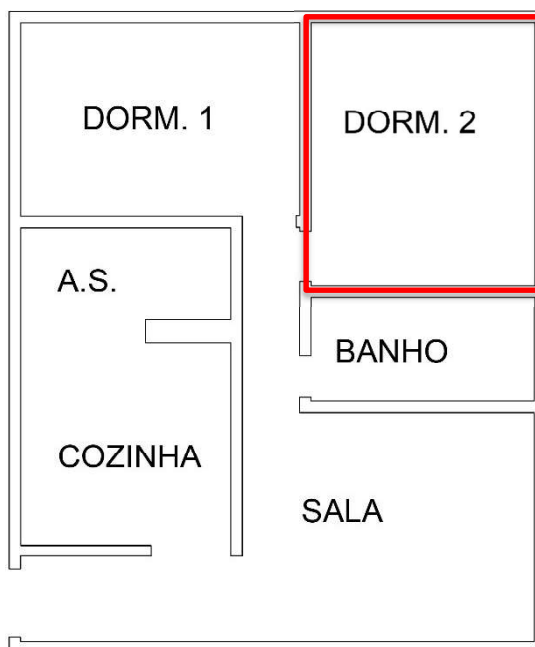
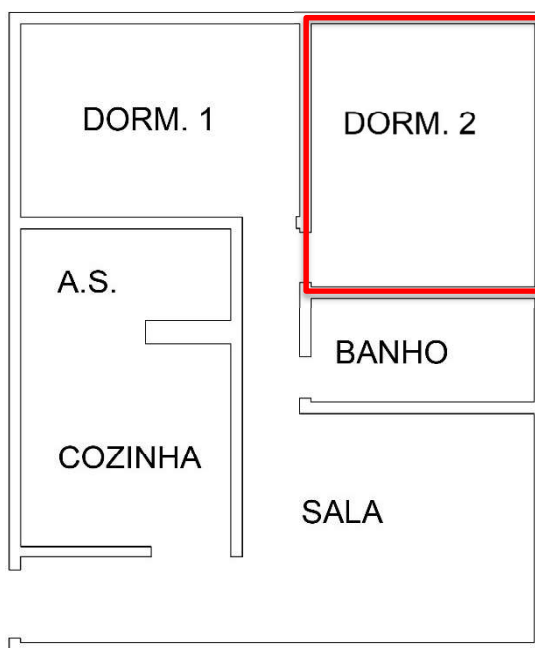




FOTO 55: VISTA DA SALA E DO DORMITÓRIO 2.



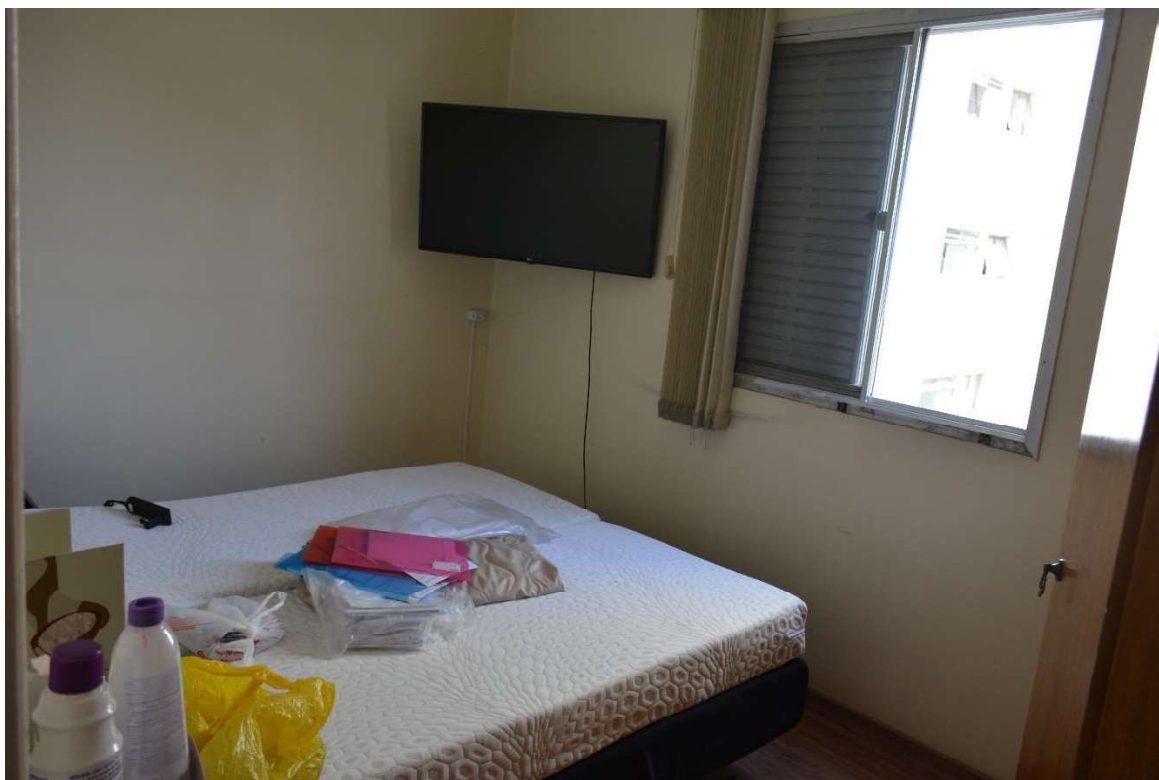
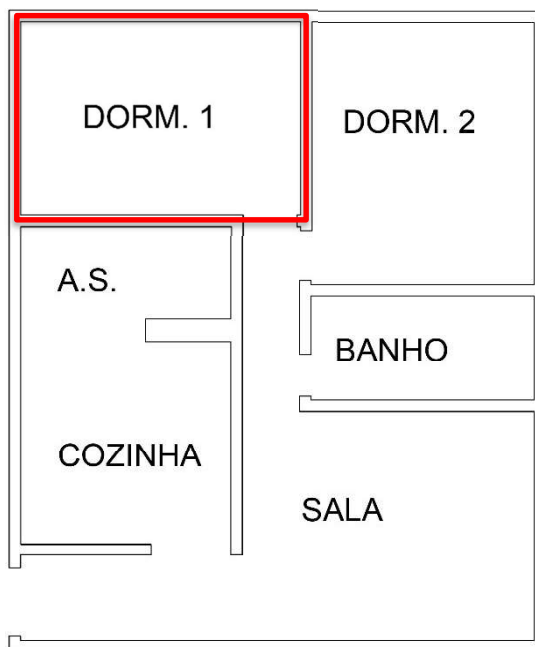


FOTO 56: VISTA DA ENTRADA DO DORMITÓRIO 1.



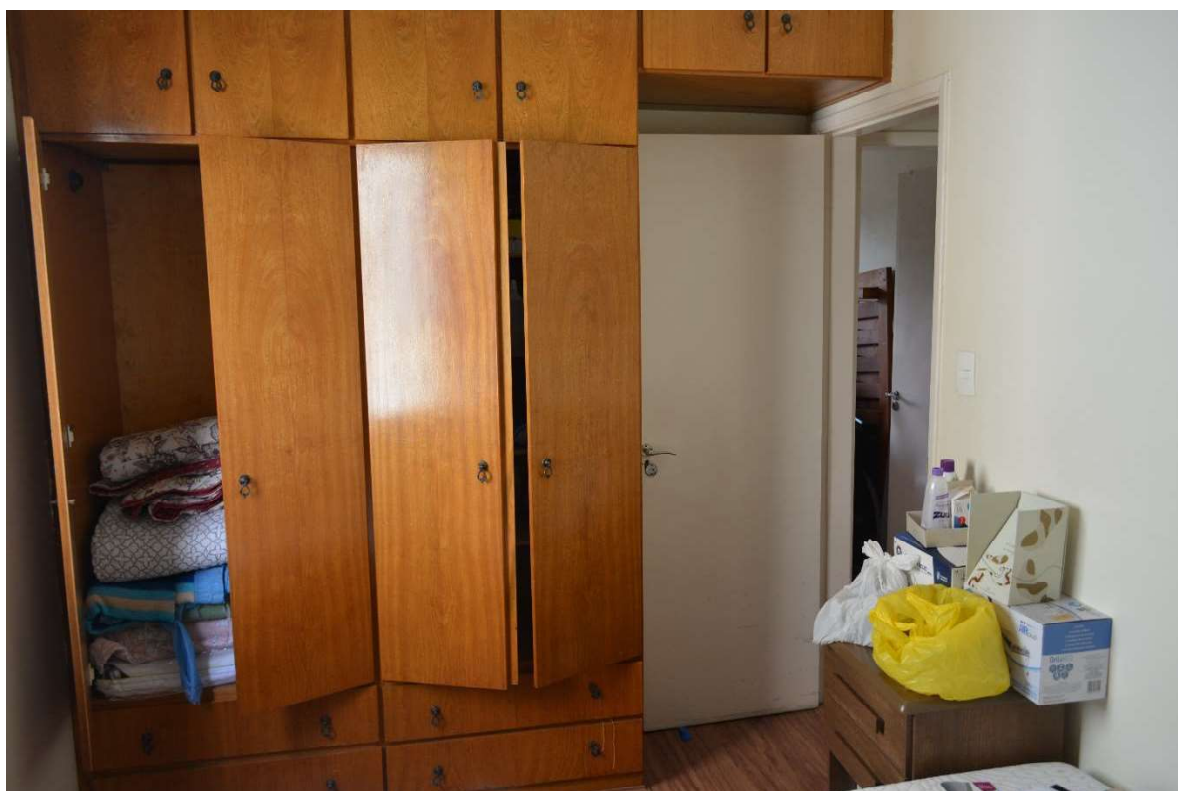


FOTO 57: VISTA OPOSTA DO DORMITÓRIO 1, OS ARMÁRIOS TAMBÉM SERÃO REMOVIDOS.





FOTO 58: FALTA A GUARNIÇÃO DA JANELA DO DORMITÓRIO 1.

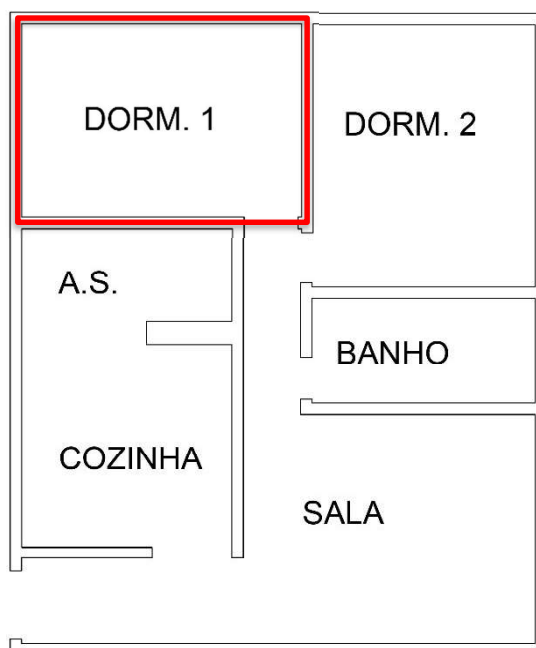
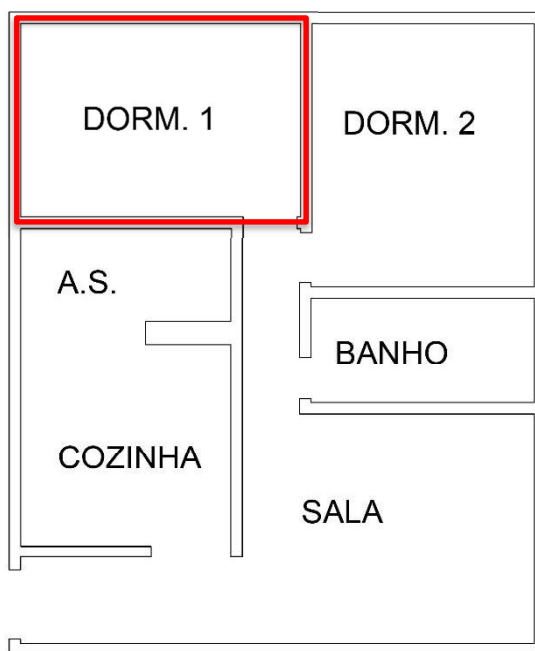




FOTO 59: DESCASCADO NO RODAPÉ, EMBAIXO DA JANELA DO DORMITÓRIO 1.





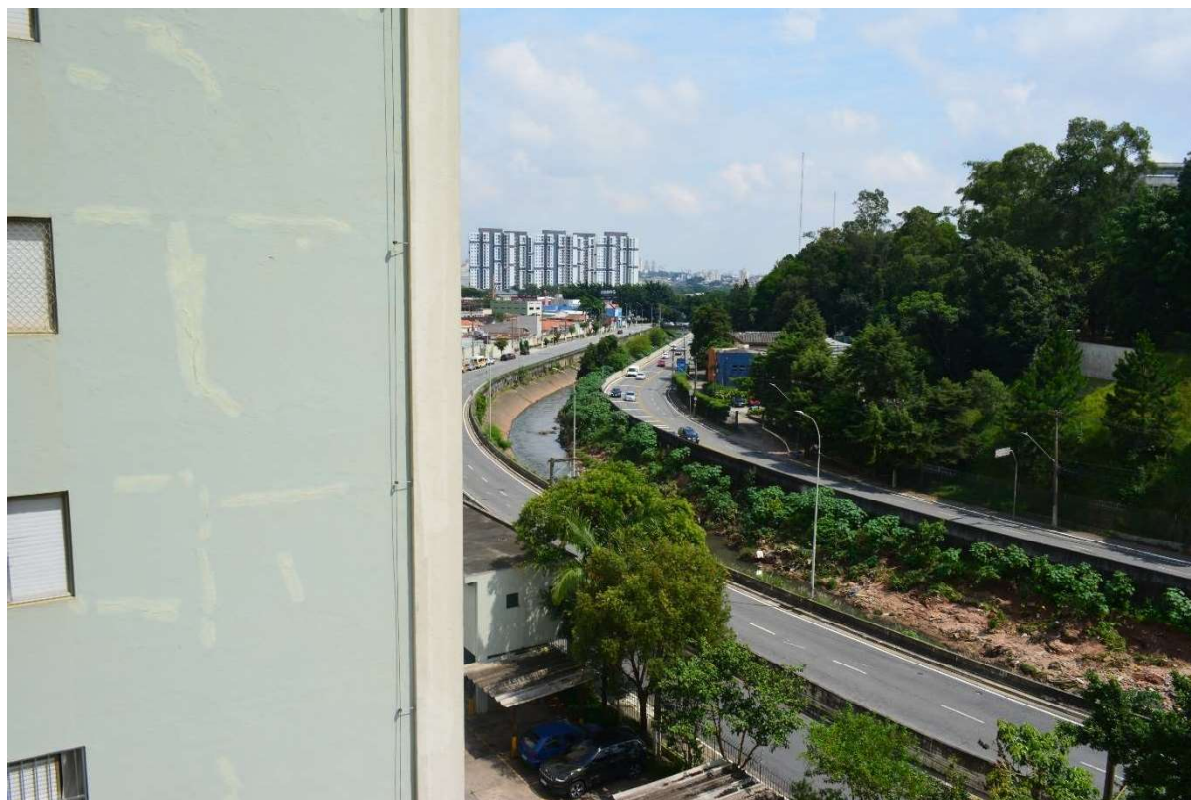


FOTO 60: VISTA DA JANELA DO DORMITÓRIO 1.



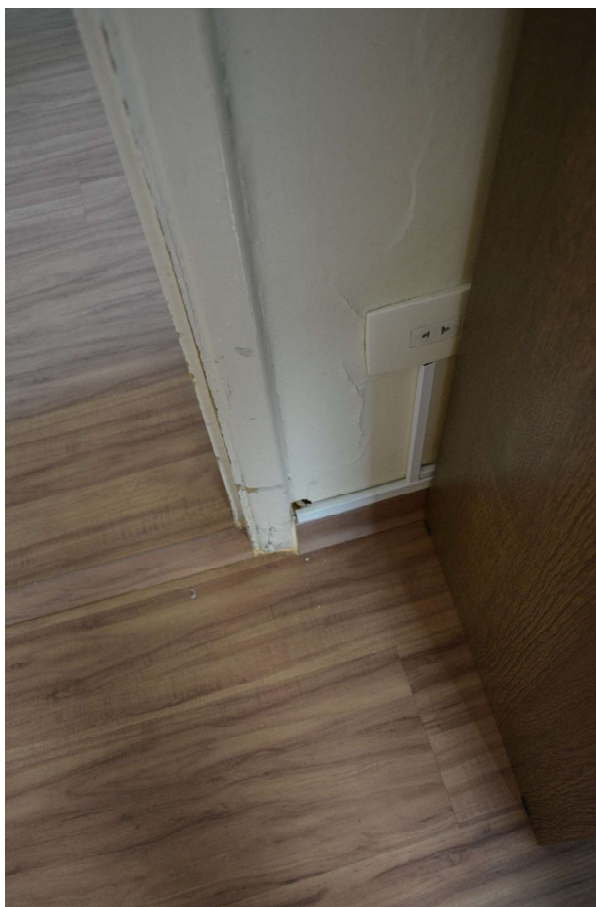


FOTO 61: FISSURAS NA PORTA DE ENTRADA E DERIVAÇÃO EXTERNA DE ENERGIA NA PORTA DO DORMITÓRIO 1, PADRÃO DE TOMADAS ANTIGO.





FOTO 62: DESTACAMENTO DO ACABAMENTO NA ALVENARIA DO DORMITÓRIO 1.



No geral a unidade avalianda tem está em condição de regular a reparos simples, pintura das paredes e tetos precisam de reparos, os móveis embutidos que não forem retirados têm o aspecto de estarem danificados, o piso aparenta bom estado de conservação. Na cozinha não há azulejos faltando.

Há sinais de vazamentos no banheiro no teto, conforme apontado.

Nas fotos de 1, 3 a 18, 22, 23, 29, 30 e 60 é possível ver o estado de conservação da fachada do edifício, que apresenta intercorrências e que parcialmente estão em correção.

### **3 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se os cálculos, 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, 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, obedecendo aos seguintes fatores:

**A) OFERTA:** Dedução de 10% no preço para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto.

**B) ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos comparativos, uma vez que os elementos coletados são contemporâneos à data base do laudo.

**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.

A Comissão de Profissionais procedeu a uma revisão nos valores unitários de construção, recomendando que os preços consignados devam ser fixados a partir da data de vigência do trabalho.

As áreas de garagem foram avaliadas à razão de 50% do valor unitário adotado para a classificação da construção principal, conforme preconiza o item VI – RECOMENDAÇÕES do referido “Estudo”.

**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:

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)			
				Mínimo	Médio	Máximo					
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%			
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%			
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%			
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%			
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%			
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%			
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%			
			1.2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%			
			1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%			
			1.2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%			
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%			
			1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador 1,032 Com elevador 1,260	1,266 1,470	1,500 1,680	60	20%			
			1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador 1,512 Com elevador 1,692	1,746 1,926	1,980 2,160	60	20%			
			1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador 1,992 Com elevador 2,172	2,226 2,406	2,460 2,640	60	20%			
			1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%			
			1.3.6- Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%			
			2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
						2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador 0,972 Com elevador 1,200	1,206 1,410	1,440 1,620	70	20%
2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador 1,452 Com elevador 1,632	1,656 1,836				1,860 2,040	60	20%			
2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador 1,872 Com elevador 2,052	2,046 2,286				2,220 2,520	60	20%			
2.1.5- Padrão Fino	2,523	3,066				3,600	50	20%			
2.1.6- Padrão Luxo	3,610	-				-	50	20%			
2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	2.2.1- Padrão Econômico		0,518	0,609	0,700	60	20%			
		2.2.2- Padrão Simples		0,982	1,125	1,268	60	20%			
		2.2.3- Padrão Médio		1,368	1,659	1,871	80	20%			
		2.2.4- Padrão Superior		1,872	-	-	80	20%			
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%			
			3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%			
			3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%			

**E) DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO DA CONSTRUÇÃO:** Para o cálculo da depreciação da construção, será empregada a adequação do Método Ross-Heideck prevista no referido estudo, que combina as considerações da idade da edificação, com o tipo da construção e com o estado de conservação, através da seguinte equação:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Sendo:

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

K = Coeficiente de Ross/Heideck

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

**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:

<b>Estado</b>	<b>Depreciação (%)</b>
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 Fator “K” é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- **Na linha** entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativo ao padrão dessa construção.
- **Na coluna**, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

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.



Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

**F) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO:** Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função da localização do edifício, serão utilizadas, se necessário, através de índices empíricos do mercado ou da relação entre os valores de lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos do Município.

**G) 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: ..... 1,00
- Frente para praça: ..... 1,20
- Frente para parques: ..... 1,30
- Frente para edifícios industriais: ..... 0,80
- Frente para vistas desvalorizantes: ..... 0,60

## 4 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

### 4.1 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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 a diversas empresas imobiliárias, bem como no próprio Condomínio, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Da pesquisa efetuada obteve-se os elementos comparativos listados na sequência.

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, cuja média final homogeneizada para o valor do metro quadrado de área útil resultou em:

**qmf = R\$ 2.145,45/m<sup>2</sup>, valor obtido considerando os 10% de sobrevalorização e a aplicação do cálculo de Ross-Heideck sobre o valor de VU.**

**Data Base: março/2023**

OBS: O valor unitário (VU), de R\$ 4.957,14/m<sup>2</sup> (Quatro mil e novecentos e cinquenta e sete reais e catorze centavos), foi obtido através de Pesquisa de Comparativos, cujas características constam da pesquisa de mercado de apartamentos a seguir, os apartamentos abaixo com metragem de 57 m<sup>2</sup>, são do próprio condomínio:

1 - <https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-mauricio-jacquey-rudge-ramos-sao-bernardo-do-campo-2-quartos-57m2/1w0ltk0>

Valor de R\$ 340.500,00 para 57,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 5.973,68/m<sup>2</sup>

2 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-rudge-ramos-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-57m2-venda-RS300000-id-2620410205/>

Valor de R\$ 300.000,00 para 57,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 5.263,16/m<sup>2</sup>

3 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-rudge-ramos-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-60m2-venda-RS280000-id-2599686084/>

Valor de R\$ 280.000,00 para 60,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 4.666,67/m<sup>2</sup>

4 - <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-rudge-ramos-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-60m2-venda-RS265000-id-2604051379/>

Valor de R\$ 265.000,00 para 60,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 4.416,67/m<sup>2</sup>

5 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-rudge-ramos-sao-bernardo-do-campo-sp-60m2-id-2448818890/>

Valor de R\$ 260.000,00 para 60,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 4.333,33/m<sup>2</sup>

6 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-rudge-ramos-sao-bernardo-do-campo-sp-57m2-id-2626716055/>

Valor de R\$ 300.000,00 para 57,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 5.263,16/m<sup>2</sup>

7 - <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-vila-normandia-sao-bernardo-do-campo-sp-60m2-id-2568587922/>

Valor de R\$ 287.000,00 para 60,0 m<sup>2</sup> ou R\$ 4.783,33/m<sup>2</sup>

#### 4.2 - CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

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

$$S = 57,18 \text{ m}^2 \text{ (área útil);}$$

$$QMF = \text{R\$ } 2.145,45/\text{m}^2 \text{ (pesquisa de mercado);}$$

Substituindo e calculando:

$$VI = (S_{\text{apart}} \times (S_{\text{vaga}} \times N_{\text{vaga}} \times 0,5)) \times qmf$$

$$VI = (57,18 \text{ m}^2 + (22,98 \times 1 \times 0,5)) \times \text{R\$ } 2.145,45$$

$$VI = \text{R\$ } 147.334,18$$

Ou, em números redondos:

**R\$ 147.300,00**

**(Cento e quarenta e sete mil e trezentos reais)**

**Data Base: abril/2.023**

## 5 - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel, objeto de avaliação autos de **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA - PAGAMENTO**, requerido por **UBALDO CESAR DOS SANTOS**, em face de **ALEXIS DOMINGUES RABUSCKY**, em curso na **18ª VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS Nº 0002213-72.2020.8.26.0100**, são de:

**VALOR DO IMÓVEL**

**Rua Noel Rosa, nº 165, Vila Normandia, São Bernardo do Campo, Condomínio Conjunto Residencial Vila Helena, 6º andar, unidade 63, conforme matrícula nº 40.645, no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.**

**R\$ 147.300,00**

**(Cento e quarenta e sete mil e trezentos reais)**

**Data Base: abril / 2.023**

## 6 - ENCERRAMENTO

Consta o presente **LAUDO** de 71 (setenta e uma) folhas impressas de um lado só, vindo às demais rubricadas e esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

### ANEXO I

Cópia do comunicado de vistoria, nos termos do Artigo 474 do CPC.

Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do CPC, na Resolução nº 233 do CNJ e no Provimento CSM nº 2306/2015, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados no site do TJSP, Link de Acesso ao Público Externo, <http://www.tjsp.jus.br/auxiliaresdajustica> (ou seguimento processos/serviços/cadastro de auxiliares da justiça), "curriculum vitae", Carteiras de Habilitação (CREA), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação - USP).

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 28 de abril de 2.023.

**WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA**  
**CREA 5062406538**

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 18ª  
VARA CÍVEL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

**AUTOS Nº 0002213-72.2020.8.26.0100**

**WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA**, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos autos de **AUTOS DO CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – PAGAMENTO**, requerido por **UBALDO CESAR DOS SANTOS**, em face de **ALEXIS DOMINGUES RABUSCKY**, tendo entregado seu **LAUDO** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência para requerer se digne mandar expedir ofício à Defensoria Pública do Estado, comunicando a realização do trabalho pericial e determinando a liberação do pagamento dos honorários periciais, já reservados, conforme ofício de **fl. 502, 503 e 505**, em crédito na conta corrente do perito, nos termos do inciso IV, artigo 2º, da Deliberação DPE -SP - Nº 92, de 29/agosto/2008.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 28 de abril de 2.023.

**WILSON JOSÉ LOPES DA COSTA**  
**CREA 5062406538**