

**Excelentíssimo Senhor
Doutor Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro**

Processo Número: 0000089-22.2020.8.26.0002

Assunto: Cumprimento de Sentença – Condomínio em Edifício
Exequente: Condomínio Parque Residencial M' Boi Mirim
Executado: Ana Maria Ferreira

Roberto A. Jacob, perito judicial nomeado nos autos para avaliar o Valor de Mercado para Venda do imóvel : apartamento nº41 *do bloco 11 integrante do Parque Residencial M'Boi Mirim* – situado na Estrada do M'Boi Mirim, 2298, Jardim Regina - São Paulo/SP. dando por terminado seus estudos, diligências e vistoria, vem perante V. Ex.ª apresentar suas conclusões, expressas no seguinte,

LAUDO

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 8 de julho de 2021.

Roberto A. Jacob
Perito Judicial
Engenheiro Civil - CREA 0600963995

LAUDO PERICIAL - VALOR DE VENDA**Resumo**

Processo Número: 0000089-22.2020.8.26.0002

Imóvel Avaliado: Apartamento nº41 do bloco 11 integrante do Parque Residencial M'Boi Mirim – situado na Estrada do M'Boi Mirim, 2298, Jardim Regina - São Paulo/SP.

Objetivo: Determinar o valor de mercado para venda

Finalidade: Referente ao processo nº 0000089-22.2020.8.26.0002 onde o Condomínio Parque Residencial M' Boi Mirim move em face de Ana Maria Ferreira

Área privativa: 45,2275 m² **Vagas:** 1 descoberta **Dormitórios:** 2

Matrícula: 260.423 - 11º RI

Cadastro do imóvel: 165.371.0557-8

Ocupação: O imóvel encontra-se fechado e desocupado

Valor da Avaliação: R\$ 213.000,00
(Duzentos e Treze mil Reais)

Ref. julho /2021

São Paulo, 8 de julho 2021.

Roberto A. Jacob

Perito Judicial

Engenheiro Civil - CREA 0600963995

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA.....	4
2	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
2.1.	Avaliação por Situação Paradigma	4
3	METODOLOGIA	4
4	DILIGÊNCIA.....	5
5	ELEMENTOS DA PERÍCIA.....	6
5.1.	Referente ao Condomínio Parque Residencial M'Boi Mirim.....	6
5.2.	Características Da Região	6
5.3.	Localização	8
5.4.	Referente ao Apartamento	9
6	AValiação	9
7	CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	10
8	ANEXOS.....	11

1 INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA

Roberto A. Jacob perito nomeado para determinar o valor de mercado para Venda do imóvel, apartamento nº41 do bloco 11 integrante do Parque Residencial M'Boi Mirim – situado na Estrada do M'Boi Mirim, 2298, matrícula nº 260.423; 11º RI da comarca de São Paulo; referente ao processo número nº 0000089-22.2020.8.26.0002 onde o Condomínio Parque Residencial M' Boi Mirim move em face de Ana Maria Ferreira

2 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

2.1. Avaliação por Situação Paradigma

As partes foram devidamente comunicada da data e horário da vistoria, a administração do condomínio antecipou que o imóvel se encontra fechado e desocupado e que não possuíam chaves para entrar no imóvel, disponibilizando apartamento semelhante para o dia da vistoria , caso a parte executada não comparecesse.

3 METODOLOGIA

- Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, o valor de venda pode ser determinado com base na coleta de elementos semelhantes colhidos no livre mercado imobiliário e que sejam devidamente tratados por meio de:
Modelo de regressão linear - procedimento conforme ABNT 14653-2 anexo A.
Fatores - procedimento conforme ABNT 14653-2 anexo B.
- Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, NBR. 12.721/2005 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2011 e portaria CAJUFA 01/2003

- Procedimentos descritos nos Item 7.3 da NBR 14653-1:2011 e no item 8.4 da norma do IBAPE/SP

“8.4. Vistoria do imóvel avaliando 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:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizastes ou desvalorizastes”

4 DILIGÊNCIA

Em 06 de julho de 2021, às 10:00 h conforme agendado compareci na administração do Condomínio Parque Residencial M' Boi Mirim onde a Sra. Sonia tentou contactar o ap.41 do bloco 11 sem sucesso e na presença do funcionário do condomínio foi realizada a vistoria nas áreas comuns e no apartamento nº 2 do bloco 8 com a mesma área, dando dessa maneira o início a avaliação.

Croquis anexo V

5 ELEMENTOS DA PERÍCIA

5.1. Referente ao Condomínio Parque Residencial M'Boi Mirim

O "Condomínio Parque Residencial M'Boi Mirim é constituído por 27 (vinte e sete) blocos com 36 apartamentos em 9 pavimentos (Térreo + 8 andares), tem aproximadamente 27 anos, apartamentos tipo com metragem: 45,2 m² ; totalizando 972 unidades.

Unidades por andar	4
Número de elevadores	1 por bloco
Estado de conservação	Bom
Esquadrias	Alumínio
Piso na área de circulação interna	Cerâmica
Piso na área de circulação externa	bloquete de concreto
Padrão de Acabamento	Normal
Portaria com controle de acesso e câmeras de segurança.	

LAZER

Salão de Festas	Playground	2 Quadra poliesportiva
Academia ao ar livre	Praça/Jardim	

5.2. Características Da Região

Infraestrutura Urbana

Água potável	Esgoto sanitário	Energia elétrica
Telefone	Pavimentação	Iluminação pública
Gás canalizado	Esgoto pluvial.	

Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de lixo

Transporte coletivo

Feira livre

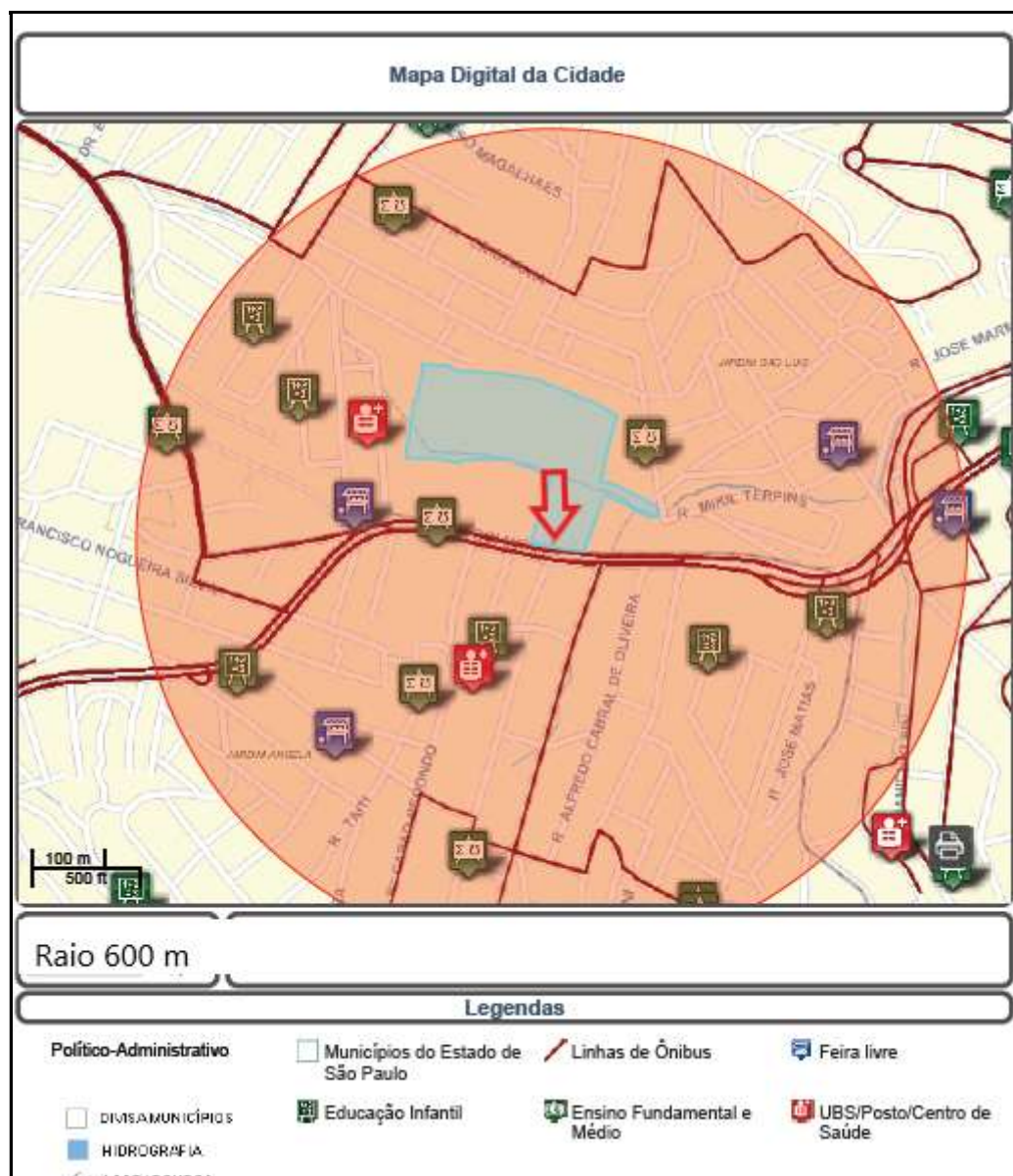
Comércio

Ensino médio

Ensino fundamental

Ensino privado

UBS



5.3. Localização

O imóvel avaliado acha-se localizado na Estrada do M'Boi Mirim, 2298 – Jardim Regina, CEP 04906-900 - correspondendo ao Setor Fiscal - 165, Quadra 371, da Planta Genérica de Valores Editada pela Municipalidade. Trata-se de local de ocupação residencial vertical médio / alto padrão; IPVS- Baixíssima Vulnerabilidade.

A sua localização segue indicada na reprodução abaixo



5.4. Referente ao Apartamento

O apartamento nº 41, localizado no 4º andar do bloco 11, encontra-se desocupado e fechado

Matrícula 260.423 – 11º CRI de São Paulo

Área privativa 45,2275 m²
 Área comum 9,13096 m² (incluído 1 vaga)
 Área Total..... 54,35846 m²
 Fração ideal..... 0,10288 %
 Cadastro Imobiliário 165.371.0557-8

O padrão dos apartamentos no condomínio, as portas são madeiras, esquadrias em alumínio, nas áreas seca as paredes são com massa corrida e pintura “látex”, área molhada cerâmica.

- Sala
- 1 Banheiros social
- 2 Dormitórios
- Cozinha e Área de serviço integrado
- 1 Vaga descoberta

Croquis anexo V

6 AVALIAÇÃO

Avaliação do apartamento

Valor médio R\$/ m² 4.715,41

Área útil 45,2275 m²

Valor do Imóvel = 4.715,41 * 45,2275 = R\$ 213.266,21

Arredondamento dentro da norma em até (± 1%) = R\$ 213.000,00

anexo IV

GRAU DE PRECISÃO III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

anexo II

7 CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Avaliação por situação paradigma, comparando elementos semelhantes no mesmo empreendimento cuja planta padrão foi fornecida pela administração, atendendo as normas do IBAPE/SP e a NBR. - Descrito na página 4 – metodologia - item 3.

Enfatizamos ainda, que os valores das amostras, representam os valores levantados em julho de 2021, foram consideradas somente amostra que se encontram no mesmo condomínio, os valores referentes a ofertas são decrescidos em 10% conforme norma NBR 14.653-1 e IBAPE-SP-2011.

Os dados obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias, sites e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

Cabe salientar que não foi elemento de estudo desta avaliação qualquer tipo de ônus ou direitos sobre este imóvel.

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado para venda no valor de:

R\$ 213.000,00 (Duzentos e Treze Mil Reais)

julho 2021

TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação Mercadológico de Perícia Judicial, Digitado em 22 folhas, incluindo anexos.

São Paulo, 8 de julho 2021.

Roberto A. Jacob

Perito Judicial

Engenheiro Civil - CREA 0600963995

8 ANEXOS

ANEXO I - AMOSTRAS

ANEXO II - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

ANEXO III - FOTOS

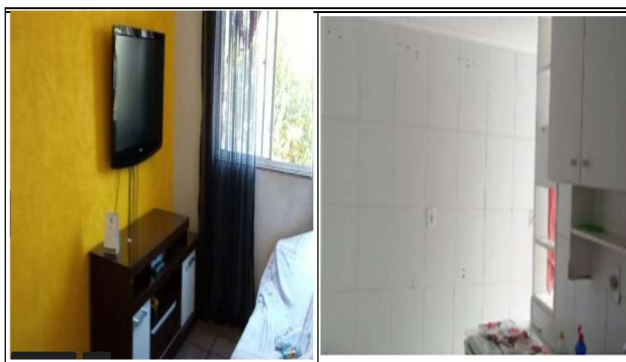
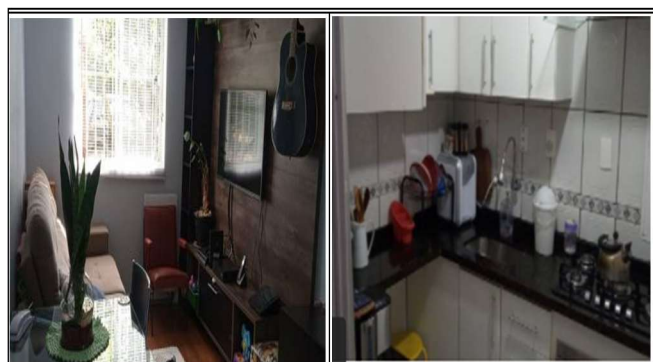
ANEXO IV - AVALIAÇÃO

ANEXO V - CROQUIS

ANEXO I AMOSTRAS

Ficha n°	1				
Data	jul/21	Tipo	Apartamento tipo		
Estado	SP	Município	São Paulo		
Endereço	Estrada do M'Boi Mirim, 2298		CEP	04906-900	
Empreendimento	Prq. Residencial M'Boi Mirim		Edifício		
Bairro	Jd. Regina		Subdistrito	Sto. Amaro	
Setor	165	Quadra	371	IF	801,
Zoneamento	ZEUA	CodLog	124036	Tipo Via	arterial
Melhoramentos Urbanos					
Melhorias	Energia Elétrica; Guia; Sarjeta; Ilum. Pública; Rede Água; Rede Gás; Coleta de Lixo; Rede Telefone; Rede Esgoto				
Dados Econômicos					
Modalidade	Venda/	Natureza	Oferta/		
Valor	R\$245.000,00	Locação	R\$0,00	Cond.	R\$386,00
Dados do Terreno					
Área	N/F	Frete	N/F	Prof.Equiv.	N/F
Formato	Irregular	Situação	N/F		
Topografia	declive p/ fundo			Frç.Ideal	N/F
Dados da Construção					
Área Privativa	50 m2	Área Total	m2	Conserv.	Regular
Padrão	Padrão médio c/ elevador			Id.Estim.	27
Vagas Coberta	Descoberta		1		
Infra Estrutura	S/festas; Playground; Jardim; Academia ao ar livre; Qd. Poliesportiva				
Característica	2 dormit, bah. Social, Sala, cozinha e área de serviço integrados				
Descr. Imóvel	c/armarios dormitório, cozinha				
Fonte de Informação					
Contato	Luís Felipe Alves Abbade			Site	sim
Imobiliária				Fone	(11) 99215-0580
Código	COD. jh.ç.0-[]60ifd3ed 0241				
Obs.:					

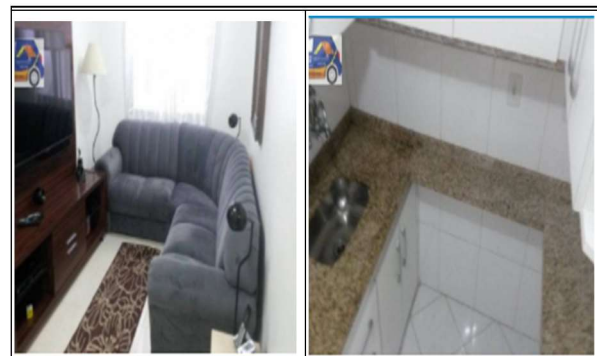
Ficha n°	2				
Data	jul/21	Tipo	Apartamento tipo		
Estado	SP	Município	São Paulo		
Endereço	Estrada do M'Boi Mirim, 2298		CEP	04906-900	
Empreendimento	Prq. Residencial M'Boi Mirim		Edifício		
Bairro	Jd. Regina		Subdistrito	Sto. Amaro	
Setor	165	Quadra	371	IF	801,
Zoneamento	ZEUA	CodLog	124036	Tipo Via	arterial
Melhoramentos Urbanos					
Melhorias	Energia Elétrica; Guia; Sarjeta; Ilum. Pública; Rede Água; Rede Gás; Coleta de Lixo; Rede Telefone; Rede Esgoto				
Dados Econômicos					
Modalidade	Venda/	Natureza	Oferta/		
Valor	R\$230.000,00	Locação	R\$0,00	Cond.	R\$386,00
Dados do Terreno					
Área	N/F	Frete	N/F	Prof.Equiv.	N/F
Formato	Irregular	Situação	N/F		
Topografia	declive p/ fundo			Frç.Ideal	N/F
Dados da Construção					
Área Privativa	50 m2	Área Total	m2	Conserv.	Regular
Padrão	Padrão médio c/ elevador			Id.Estim.	27
Vagas Coberta	Descoberta		1		
Infra Estrutura	S/festas; Playground; Jardim; Academia ao ar livre; Qd. Poliesportiva				
Característica	2 dormit, bah. Social, Sala, cozinha e área de serviço integrados				
Descr. Imóvel	c/armarios na cozinha				
Fonte de Informação					
Contato	Luís Felipe Alves Abbade			Site	sim
Imobiliária				Fone	(11) 99215-0580
Código	COD. siuyhji" & 0240				
Obs.:					



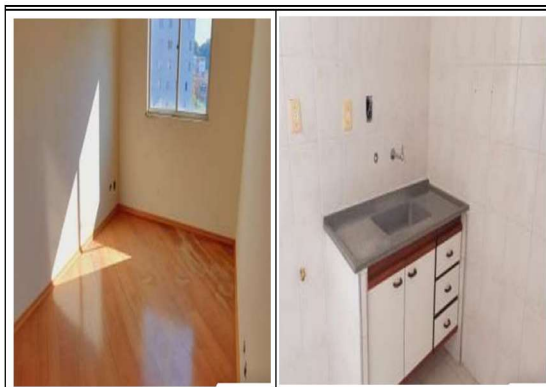
Ficha nº	3				
Data	jul/21	Tipo	Apartamento tipo		
Estado	SP	Município	São Paulo		
Endereço	Estrada do M'Boi Mirim, 2298		CEP	04906-900	
Empreendimento	Prq. Residencial M'Boi Mirim		Edifício		
Bairro	Jd. Regina		Subdistrito	Sto. Amaro	
Setor	165	Quadra	371	IF	801,
Zoneamento	ZEUA	CodLog	124036	Tipo Via	arterial
Melhoramentos Urbanos					
Melhorias	Energia Elétrica; Guia; Sarjeta; Ilum. Pública; Rede Água; Rede Gás; Coleta de Lixo; Rede Telefone; Rede Esgoto				
Dados Econômicos					
Modalidade	Venda/	Natureza	Oferta/		
Valor	R\$250.800,00	Locação	R\$0,00	Cond.	R\$378,00
Dados do Terreno					
Área	N/F	Frente	N/F	Prof.Equiv.	N/F
Formato	Irregular	Situação	N/F		
Topografia	declive p/ fundo			Frç.Ideal	N/F
Dados da Construção					
Área Privativa	52 m2	Área Total	m2	Conserv.	Regular
Padrão	Padrão médio c/ elevador			Id.Estim.	27
Vagas Coberta	Descoberta		1		
Infra Estrutura	S/feitas;Playground;Jardim; Academia ao ar livre;Qd.Poliesportiva				
Característica	2 dormit, bah. Social, Sala, cozinha e área de serviço integrados				
Descr. Imóvel	c/armarios na cozinha				
Fonte de Informação					
Contato	B&G IMÓVEIS		Site	sim	
Imobiliária			Fone	(11) 94756-8523	
Código	AP13077				
Obs.:					



Ficha nº	4				
Data	jul/21	Tipo	Apartamento tipo		
Estado	SP	Município	São Paulo		
Endereço	Estrada do M'Boi Mirim, 2298		CEP	04906-900	
Empreendimento	Prq. Residencial M'Boi Mirim		Edifício		
Bairro	Jd. Regina		Subdistrito	Sto. Amaro	
Setor	165	Quadra	371	IF	801,
Zoneamento	ZEUA	CodLog	124036	Tipo Via	arterial
Melhoramentos Urbanos					
Melhorias	Energia Elétrica; Guia; Sarjeta; Ilum. Pública; Rede Água; Rede Gás; Coleta de Lixo; Rede Telefone; Rede Esgoto				
Dados Econômicos					
Modalidade	Venda/	Natureza	Oferta/		
Valor	R\$250.000,00	Locação	R\$0,00	Cond.	R\$389,00
Dados do Terreno					
Área	N/F	Frente	N/F	Prof.Equiv.	N/F
Formato	Irregular	Situação	N/F		
Topografia	declive p/ fundo			Frç.Ideal	N/F
Dados da Construção					
Área Privativa	55 m2	Área Total	m2	Conserv.	Regular
Padrão	Padrão médio c/ elevador			Id.Estim.	27
Vagas Coberta	Descoberta		1		
Infra Estrutura	S/feitas;Playground;Jardim; Academia ao ar livre;Qd.Poliesportiva				
Característica	2 dormit, bah. Social, Sala, cozinha e área de serviço integrados				
Descr. Imóvel	c/armarios na cozinha				
Fonte de Informação					
Contato	Nelson Oliveira Corretor de Imóveis		Site	sim	
Imobiliária			Fone	(11) 96727-9000	
Código	COD. AP0319				
Obs.:					



Ficha n°	5				
Data	jul/21	Tipo	Apartamento tipo		
Estado	SP	Município	São Paulo		
Endereço	Estrada do M'Boi Mirim, 2298		CEP	04906-900	
Empreendimento	Prq. Residencial M'Boi Mirim		Edifício		
Bairro	Jd. Regina		Subdistrito	Sto. Amaro	
Setor	165	Quadra	371	IF	801,
Zoneamento	ZEUA	CodLog	124036	Tipo Via	arterial
Melhoramentos Urbanos					
Melhorias	Energia Elétrica; Guia; Sarjeta; Ilum. Pública; Rede Água; Rede Gás; Coleta de Lixo; Rede Telefone; Rede Esgoto				
Dados Econômicos					
Modalidade	Venda/	Natureza	Oferta/		
Valor	R\$220.000,00	Locação	R\$0,00	Cond.	R\$380,00
Dados do Terreno					
Área	N/F	Frente	N/F	Prof.Equiv.	N/F
Formato	Irregular	Situação	N/F		
Topografia	declive p/ fundo			Frç.Ideal	N/F
Dados da Construção					
Área Privativa	49 m2	Área Total	m2	Conserv.	Reg./peq.reparos
Padrão	Padrão médio c/ elevador			Id.Estim.	27
Vagas Coberta		Des coberta	1		
Infra Estrutura	S/feitas; Playground; Jardim; Academia ao ar livre; Qd. Poliesportiva				
Característica	2 dormit, bah. Social, Sala, cozinha e área de serviço integrados				
Descr. Imóvel					
Fonte de Informação					
Contato	LIVIMA			Site	sim
Imobiliária				Fone	(11) 3230-2793
Código	LIV-16211				
Obs.:					



ANEXO II

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de fundamentação para tratamento de fatores

Item	Descrição	Grau			Número Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no Tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade Mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados observado pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
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	2
					6
Graus		III	II	I	
Pontos mínimos		10	6	4	
itens Obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no grau I	Todos no mínimo no grau I	

Grau de Precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do int.	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
confiança de 80%			

Estatística	Valor
media (R\$/m²)	4.715,41
Desv.pad	249,12
Elementos us	5
Grau-Liberda	4
Amplitude To	341,63
Amplitude %	7,24%
Grau de Preci	III

≤ 30%

ANEXO III FOTOS



Foto 1- Fachada bloco 11



Foto 2 – Frente do Condomínio Parque Residencial M'Boi Mirim



Foto 3 - Logradouro



Foto 4 – Vista interna do condomínio



Foto 5 – Praça / Jardim



Foto 6 – Academia ao ar livre



Foto 7 – Playground



Foto 8 – Quadra poliesportiva



Foto 9 –Salão de festa

ANEXO IV

AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR OFERTA: A superestimava dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Os Elementos pesquisados pertencem ao mesmo setor do imóvel avaliando, o ajuste dos dados de pesquisa é feito pelo índice fiscal, fornecidos pela Planta Genérica de Valores, (PMSP): If avaliando/ If elemento

Todos os elementos pertencem ao mesmo empreendimento

PADRÃO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Foi adotado a tabela de Valores de Edificação de Imóveis IBAPE/SP, todos elementos Apartamento – Padrão Médio com elevador, variando os índices de intervalo da tabela, considerando a aplicação do índice máximo e médio, em função do estado aparente: Pf avaliando/ Pf elemento

Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): o ajuste dos dados da pesquisa à situação paradigma: $V_u = V_a \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

DETERMINAÇÃO DO VALOR POR M²

TABELA DESCRITIVA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

Amostra n°	Setor	Quadra	Índice	Fator Localização	R\$	Fator Oferta	Of.R\$/m2	Valid. Valor um	Parc. Terreno (IPTU)	Área	Área padrão	Tipo (padrão)	PC (VEIU)	Vida Ref anos	Valor Residual (%)	Idade	% de Vida	Ka	Estado Conservação	Depr. (%)	K	Foc	Fator Foc	R\$.Homog.
1	165	371	801,00	1,00	245.000,00	0,90	4.878,32	0,98	25,4%	50,0	45,2	Ap.Médio	1,926	60	20%	27	45%	0,674	b	0,32%	0,672	0,7373	0,98	4.819,79
2	165	371	801,00	1,00	230.000,00	0,90	4.579,65	1,04	25,4%	50,0	45,2	Ap.Médio	1,926	60	20%	27	45%	0,674	b	0,32%	0,672	0,7373	0,98	4.524,70
3	165	371	801,00	1,00	250.800,00	0,90	4.993,81	0,95	25,4%	52,0	45,2	Ap.Médio	1,926	60	20%	27	45%	0,674	b	0,32%	0,672	0,7373	0,98	4.933,89
4	165	371	801,00	1,00	250.000,00	0,90	4.977,88	0,96	25,4%	55,0	45,2	Ap.Médio	1,926	60	20%	27	45%	0,674	b	0,32%	0,672	0,7373	0,98	4.918,15
5	165	371	801,00	1,00	220.000,00	0,90	4.380,53	1,09	25,4%	49,0	45,2	Ap.Médio	1,926	60	20%	27	45%	0,674	c	2,52%	0,657	0,7254	1,00	4.380,53

165	371	801,00	média	4.762,04	45,2	1,926	60	20%	27	45%	0,674	c	2,52%	0,657	0,7254	n	5
DesvPad																	249,12
S																	0,05
Média																	4.715,41
Máximo 30%																	6.130,03
Mínimo 30%																	4.291,02

Validação			
Grau II	N=5	0,50	2,00

ANEXO V

CROQUIS

