
EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº: 0001362-48.2011.8.26.0003
Requerente: **Condomínio Edifício São Judas**
Requerido: **Andréa Esmerio Borges da Motta**
Assunto: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais

LUCAS AOAS S. PEREIRA, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5063062450, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



SUMÁRIO

1.	RESUMO.....	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1.	Dos autos	4
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	5
3.1.	Localização	5
3.2.	Mapa Fiscal.....	6
3.3.	Zoneamento	6
3.4.	Melhoramentos da Região	7
3.5.	Ocupação	7
4.	VISTORIA DO IMÓVEL	8
4.1.	Condomínio	8
4.2.	Unidade Autônoma	8
4.2.1.	Acabamentos internos	9
4.2.2.	Áreas.....	10
4.2.3.	Padrão Construtivo	10
4.2.4.	Estado de Conservação e Obsolescência	11
5.	AVALIAÇÃO	12
5.1.	Metodologia.....	12
5.2.	Pesquisa de Mercado.....	12
5.3.	Resultados.....	14
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
7.	CONCLUSÕES	16
8.	RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	16
9.	ENCERRAMENTO	18
10.	ANEXO I – Documentação Fotográfica	19
11.	ANEXO II – Pesquisa de Mercado.....	29
12.	ANEXO III – Memória de Cálculos.....	40

1. RESUMO

<p>Imóvel avaliando:</p> <p><i>Apartamento nº13 – Cond. Edifício São Judas</i></p> <p><i>Rua Francisco Mesquita 215 – Jabaquara – São Paulo/SP</i></p>
<p>Data da avaliação: <i>Julho/2022</i></p>
<p>Matrícula: <i>105.911 (8ºCRI de São Paulo/SP)</i></p>
<p>Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i></p>
<p>Tratamento de dados: <i>Inferência Estatística</i></p>
<p>Valores dos Imóveis:</p> <p style="text-align: center;">R\$ 630.000,00</p> <p style="text-align: center;">(seiscentos e trinta mil reais)</p>



2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o “Valor de mercado de compra e venda” do imóvel denominado ‘Apartamento nº 13’ do Condomínio Edifício São Judas, localizado na Rua Francisco Mesquita 215, bairro do Jabaquara, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 105.911 do 8º Cartório de Registro Imobiliário de São Paulo/SP.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de “Valor de mercado” como:

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

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseadas na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na ‘Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011’.

2.1. Dos autos

Trata-se de cumprimento de sentença de ação de cobrança de despesas condominiais ajuizada por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO JUDAS, em face de ANDRÉA ESMERIO BORGES DA MOTTA, por meio da qual pretende o AUTOR o recebimento do crédito. Para tanto, sobreveio a penhora do imóvel. Este perito foi nomeado para avaliação do bem.



3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1. Localização

O imóvel em questão situa-se na Rua Francisco Mesquita, na quadra completada pela Av. Fagundes Filho, Rua Sebastião Guimarães Correa e Rua Maj. Freire.

Distante cerca de 11km do centro da cidade, o local conta com importantes corredores viários nas proximidades como a Av. Afonso D'Escagnolle Taunay e a Rodovia dos Imigrantes.

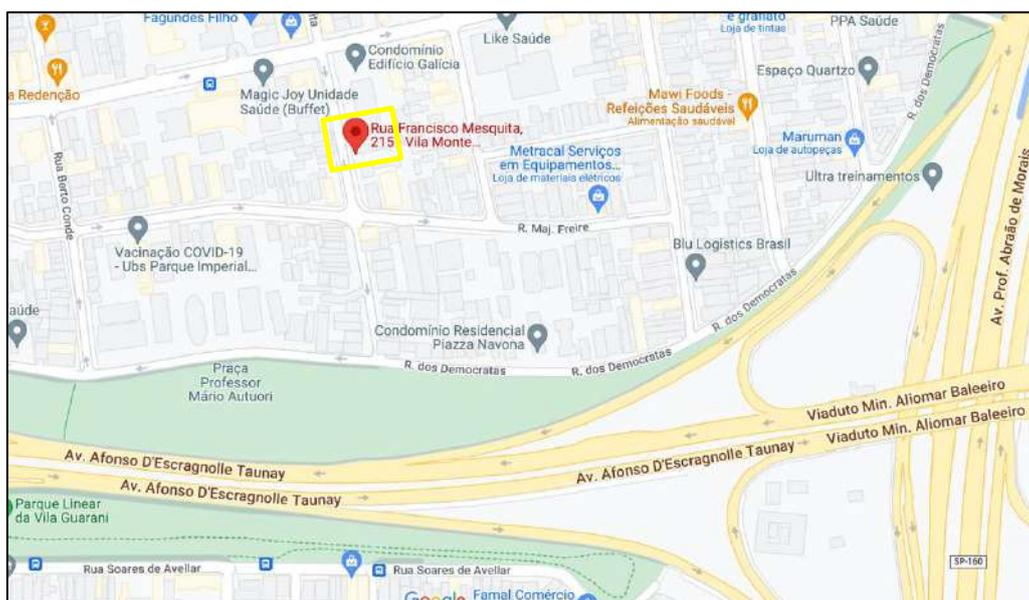


Figura 1 - Mapa da região (Google Maps)

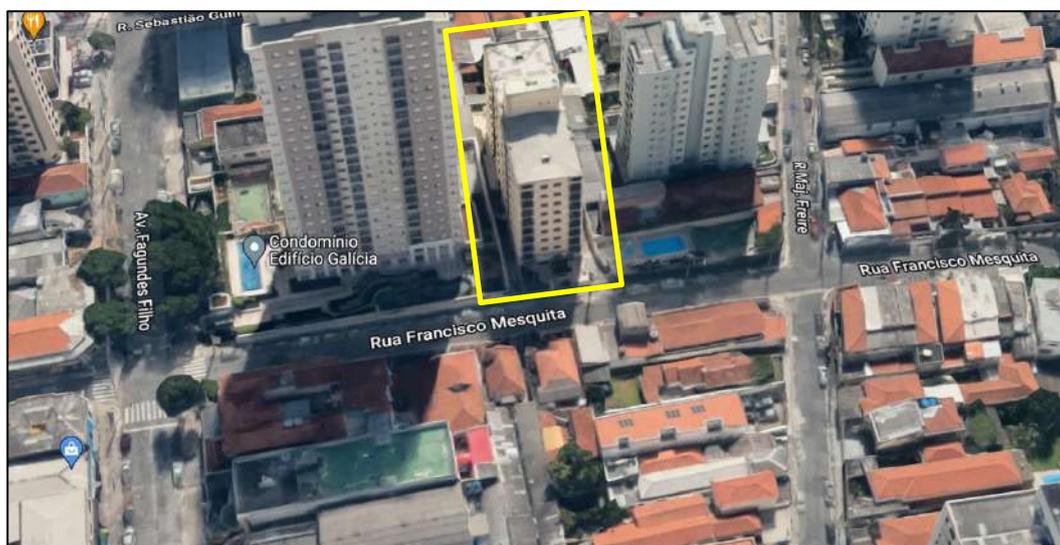


Figura 2 - Foto Aérea da Região (Google Maps)

3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel em questão situa-se na QUADRA 177 do SETOR 047 e possui, portanto, índice fiscal de R\$2.282,00 (2022).

ÍNDICE FISCAL = R\$2.282,00 (2022)



Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZC, Zona de Centralidade**.

Segundo o texto da Lei, temos:

“Zonas de Centralidades são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas

centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos...”

3.4. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de gás
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

3.5. Ocupação

O imóvel penhorado, objeto desta perícia, atualmente se encontra OCUPADO.



4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas, com antecedência, do dia e hora da vistoria, agendada para o dia **31/05/22 às 9h**.

A vistoria do imóvel ocorreu dentro da normalidade, compareceram:

- Lucas Aoas Sales Pereira – Perito Judicial
- Fernanda Esmero Mota de Moraes – Moradora
- Dra. Erika Oliveira – Advogada do EXEQUENTE

4.1. Condomínio

O Condomínio, onde se situa o imóvel avaliando, apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	1 Torres Térreo: Área comum, circulação, portaria, equip.lazer 2 subsolos: vagas de garagem, áreas técnicas 1º ao 8º andar: Aptos Residenciais
Estrutura	Convencional
Fachada	Pintura
Circulação Vertical	2 elevador e escadarias
Piso Térreo	Pedras naturais e concreto
Equipamentos de Lazer	Piscina, churrasqueira, quadra, salão de festas, brinquedoteca

4.2. Unidade Autônoma

O apartamento nº13 encontra-se no 1º andar do Edifício São Judas, e é constituído por: Sala de Estar/Jantar, Terraço, Copa/Cozinha, Área de Serviço, Dormitório de Serviço, Lavabo, Banheiro Social, Dormitórios (x3) sendo uma suíte.

4.2.1. Acabamentos internos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Área de Serviço	Cerâmica	Azulejo	Pintura sobre emboço
Dormitório de Serviço	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre emboço
Cozinha / Copa	Cerâmica	Azulejo	Pintura sobre emboço
Banheiro de Serviço	Cerâmica	Azulejo	Pintura sobre emboço
Sala de Estar	Laminado	Pintura	Pintura sobre forro
Sala de Jantar	Laminado	textura	Pintura sobre forro
Terraço	Ardósia	Pintura	Pintura sobre emboço
Galeria	Laminado	Pintura	Pintura sobre forro
Lavabo	Cerâmica	Azulejo	Pintura sobre forro
Banheiro Social	Cerâmica	Azulejo	Pintura sobre forro
Dormitório (x3)	Laminado	Pintura	Pintura sobre emboço
Banheiro da suíte	Cerâmica	Azulejo	Pintura sobre forro

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiros	Bancadas de louça
Hall de Social	Piso cerâmico

4.2.2. Áreas

O imóvel em questão possui, segundo a matrícula nº105.911, as seguintes áreas

Área privativa:	108,970 m ²
Área de garagem:	31,720m ² (1 vaga de garagem)
Área Comum:	71,029m ²
Área real construída:	215,719m ²
Fração ideal:	3,125%

1 vagas de garagem indeterminada

4.2.3. Padrão Construtivo

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: APARTAMENTO

Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO (com elevador)

Índice IUP (IBAPE): 5,075 (valor médio do intervalo)

Já que do referido Estudo temos:

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

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três

dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

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

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro A do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Necessitando de reparos simples a importantes: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.”

5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o ‘Método comparativo direto de dados de mercado’, seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:



El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m ²	Área Privativa (m ²)	Ind. Fiscal	Quartos	Banheiros	Vagas	Valor do Condomínio	Padrão IUP (IBAPE)	Idade real / aparente (anos)
1	Av. Fagundes Filho, 1097	485.000,00	436.500,00	6.514,93	67,00	2.214	3	1	1	R\$ 684,00	4,568	39
2	Av. Fagundes Filho, 200	570.000,00	513.000,00	6.576,92	78,00	3.449	2	1	1	R\$ 1.100,00	4,354	43
3	Av. Fagundes Filho, 539	479.000,00	431.100,00	6.953,23	62,00	3.361	2	1	1	R\$ 895,00	4,568	41
4	Av. Fagundes Filho, 574	510.000,00	459.000,00	9.180,00	50,00	3.364	2	1	1	R\$ 809,00	5,075	26
5	Av. Fagundes Filho, 623	870.000,00	783.000,00	9.321,43	84,00	3.361	3	2	2	R\$ 630,00	5,583	14
6	Av. Fagundes Filho, 744	790.000,00	711.000,00	9.608,11	74,00	3.346	3	2	2	R\$ 550,00	5,583	14
7	Av. Fagundes Filho, 789	518.000,00	466.200,00	7.770,00	60,00	3.352	2	2	1	R\$ 551,00	5,075	20
8	Av. Fagundes Filho, 825	850.000,00	765.000,00	12.540,98	61,00	3.359	2	2	2	R\$ 600,00	5,583	5
9	Av. Fagundes Filho, 830	970.000,00	873.000,00	11.958,90	73,00	3.353	2	2	1	R\$ 515,00	5,583	7
10	Rua Brás Sangiovanni, 23	450.000,00	405.000,00	6.230,77	65,00	2.190	2	2	1	R\$ 575,00	5,075	40
11	Rua Democratas, 799	1.050.000,00	945.000,00	6.750,00	140,00	2.360	3	3	2	R\$ 1.755,00	6,144	34
12	Rua Democratas, 975	990.000,00	891.000,00	6.750,00	132,00	2.194	4	2	3	R\$ 1.950,00	6,144	30
13	Rua Democratas, 991	550.000,00	495.000,00	7.983,87	62,00	2.194	3	2	2	R\$ 1.100,00	6,144	24
14	Rua Dr. Maurício de Lacerda, 253	650.000,00	585.000,00	7.905,41	74,00	1.588	3	2	2	R\$ 946,00	5,583	17
15	Rua Maj. Freire. 221	490.000,00	441.000,00	8.320,75	53,00	2.116	2	1	1	R\$ 792,00	5,075	24
16	Rua Maj. Freire. 541	460.000,00	414.000,00	5.914,29	70,00	2.139	3	2	1	R\$ 590,00	4,354	37
17	Rua Maj. Freire. 594	378.000,00	340.200,00	7.731,82	44,00	2.235	1	1	1	R\$ 517,00	4,354	40
18	Rua Maj. Freire. 707	480.000,00	432.000,00	6.857,14	63,00	2.194	2	1	1	R\$ 928,00	4,354	34
19	Rua Maj. Freire. 806	650.000,00	585.000,00	5.969,39	98,00	2.161	2	2	2	R\$ 1.100,00	5,075	15
20	Rua Maj. Freire. 806	645.000,00	580.500,00	5.923,47	98,00	2.161	3	3	2	R\$ 1.060,00	5,075	15
21	Rua Maj. Freire. 820	590.000,00	531.000,00	6.986,84	76,00	2.161	3	2	2	R\$ 1.150,00	5,075	26
22	Rua Sebastião Guimarães Correa, 73	650.000,00	585.000,00	9.750,00	60,00	2.193	2	2	1	R\$ 750,00	5,583	5
PERÍCIA	Rua Dr. Francisco Mesquita, 215, ap 13	?	?	?	108,97	2.282	3	2	1	R\$ 1.186,00	5,075	32

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda

5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo. A pesquisa imobiliária abrangeu 22 elementos comparativos, sendo 22 deles representativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área privativa para venda:

5.3.1. Valor de Venda

$$V_{\text{unit, VD1}} = \text{R\$ } 5.754,66 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, vd}} \times A$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda [R\$]

$V_{\text{unit, VD}}$: Valor Unitário de Venda [R\$/m²]

A: Área privativa do Imóvel [m²]

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, VD}} \times A$$

$$V_{\text{VD}} = 5.754,66 \times 108,97$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 627.085,69 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 630.000,00$$

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel objeto do presente laudo foi inspecionado e vistoriado *in loco*;
- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;



7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo.

A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado final já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado.

Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação e corretagem, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

Imóvel avaliando: <i>Apartamento nº13 – Cond. Edifício São Judas</i> <i>Rua Francisco Mesquita 215 – Jabaquara – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: <i>Julho/2022</i>
Matrícula: <i>105.911 (8ºCRI de São Paulo/SP)</i>
Metodologia utilizada: <i>Método Comparativo de Dados do Mercado</i>
Tratamento de dados: <i>Inferência Estatística</i>
Valores dos Imóveis: R\$ 630.000,00 (seiscentos e trinta mil reais)

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

8.1. Quesitos do Autor

Até a data de apresentação deste laudo não foram apresentados quesitos pelo Autor.

8.2. Quesitos do Réu

Até a data de apresentação deste laudo não foram apresentados quesitos pelo Réu.



9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 47 (quarenta e sete) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito

Nesses termos,

pede deferimento.

São Paulo, 18 de julho de 2022



LUCAS AOAS S. PEREIRA



10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Fachada



Foto 02 – Entrada

A handwritten signature in blue ink, appearing to be the initials 'LA'.



Foto 03 – Copa/Cozinha



Foto 04 – Área de Serviço

LA



Foto 05 – Dormitório de Serviço



Foto 06 – Terraço



Foto 07 – Sala de Jantar



Foto 08 – Sala de estar



Foto 09 – Lavabo



Foto 10 – Dormitório 1

LA



Foto 11 – Suíte

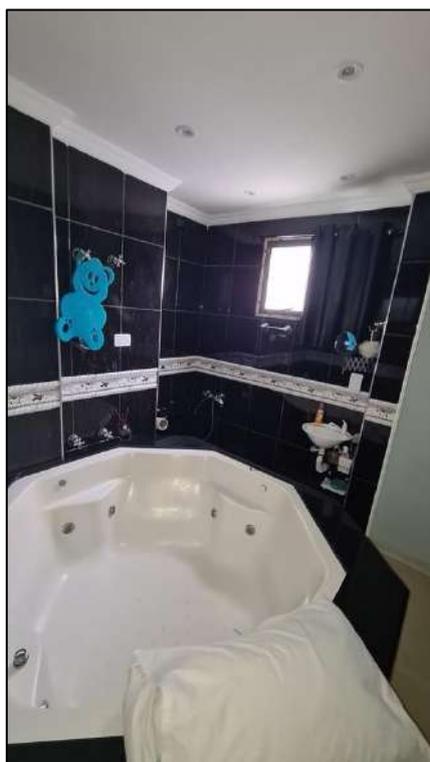


Foto 12 – banheiro da suíte



Foto 13 – Dormitório 2



Foto 14 – Banheiro Social

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' and 'A'.



Foto 15 – Garagem



Foto 16 – Área de Lazer

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters 'L' and 'A'.

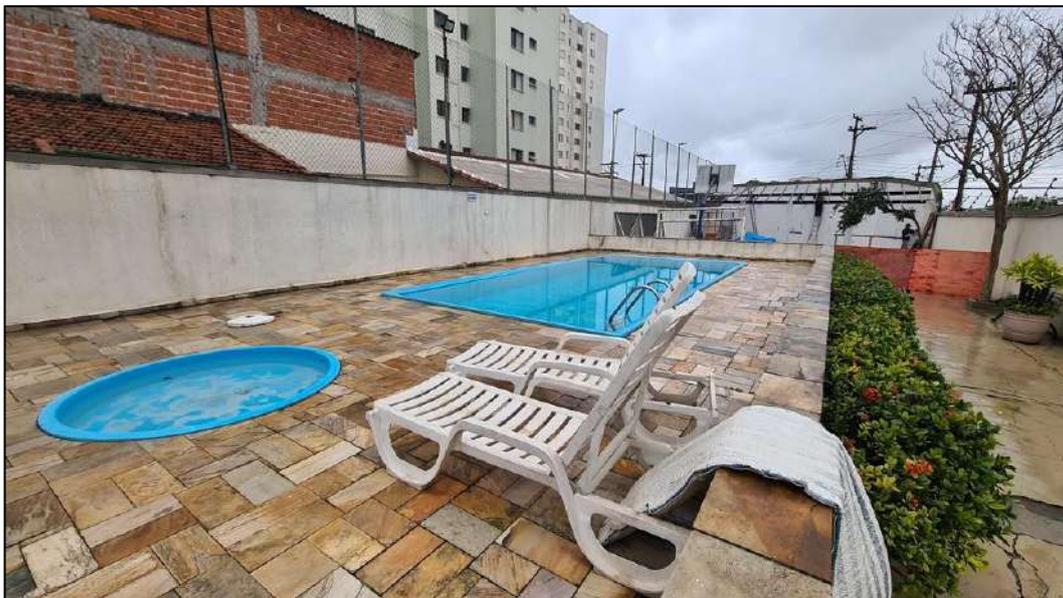


Foto 17 – Área de Lazer



Foto 18 – Área de Lazer



Foto 19 – Hall térreo



Foto 20 – Jardins térreo

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>01</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Av. Fagundes Filho, 1097</u>
Bairro	<u>Jabaquara</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área (m ²)	<u>67,0</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Quinto Andar</u>
Tel.:	<u>4020-1955</u>
Valor (R\$)	<u>485000,00</u>



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO	
NÚMERO	<u>02</u>
LOCALIZAÇÃO	
Endereço	<u>Av. Fagundes Filho, 200</u>
Bairro	<u>Jabaquara</u> Cidade <u>São Paulo</u> UF <u>SP</u>
IMÓVEL	
Edificação	<u>Apartamento</u>
Uso	<u>Residencial</u>
Área (m ²)	<u>78,0</u>
TRANSAÇÃO	
Natureza	<u>Oferta</u>
Contato:	<u>Quinto Andar</u>
Tel.:	<u>4020-1955</u>
Valor (R\$)	<u>570.000,00</u>



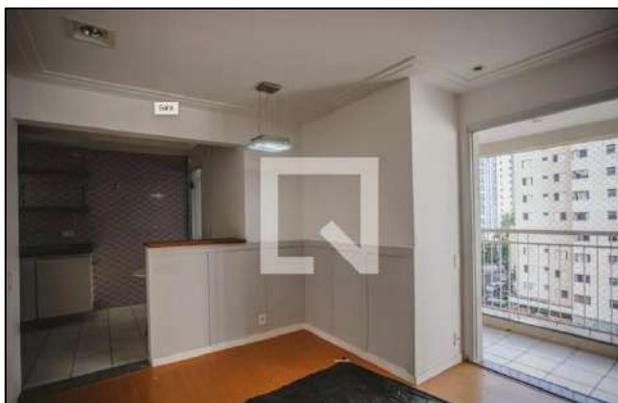

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

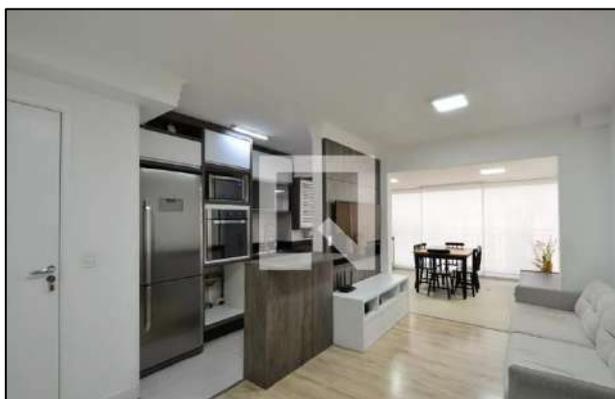
NÚMERO	03	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Av. Fagundes Filho, 539			
Bairro	Jabaquara	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área (m²)	62,0			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor (R\$)	479.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	04	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Av. Fagundes Filho, 574			
Bairro	Jabaquara	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área (m²)	50,0			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor (R\$)	510.000,00			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 05**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Fagundes Filho, 623Bairro JabaquaraCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea (m²) 84,0**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor (R\$) 870.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 06**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Fagundes Filho, 744Bairro JabaquaraCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea (m²) 74,0**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor (R\$) 790.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 07**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Fagundes Filho, 789Bairro JabaquaraCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea (m²) 60,0**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor (R\$) 518.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 08**LOCALIZAÇÃO**Endereço Av. Fagundes Filho, 825Bairro JabaquaraCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea (m²) 61,0**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor (R\$) 850.000,00

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	09	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Av. Fagundes Filho, 830			
Bairro	Jabaquara	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área (m²)	73,0			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor (R\$)	970.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	10	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Brás Sangiovanni, 23			
Bairro	Jabaquara	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área (m²)	65,0			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor (R\$)	450.000,00			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>11</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Democratas, 799</u>			
Bairro	<u>Jabaquara</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
		IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área (m²)	<u>140,0</u>			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>4020-1955</u>			
Valor (R\$)	<u>1.050.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>12</u>	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Democratas, 975</u>			
Bairro	<u>Jabaquara</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
		IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área (m²)	<u>132,0</u>			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>4020-1955</u>			
Valor (R\$)	<u>990.000,00</u>			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>13</u>			
		LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Democratas, 991</u>			
Bairro	<u>Jabaquara</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
		IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área (m ²)	<u>62,0</u>			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>4020-1955</u>			
Valor (R\$)	<u>550.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>14</u>			
		LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Dr. Maurício de Lacerda, 253</u>			
Bairro	<u>Jabaquara</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
		IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área (m ²)	<u>74,0</u>			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>4020-1955</u>			
Valor (R\$)	<u>650.000,00</u>			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>15</u>			
		LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Maj. Freire. 221</u>			
Bairro	<u>Jabaquara</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
		IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área (m²)	<u>53,0</u>			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>4020-1955</u>			
Valor (R\$)	<u>490.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>16</u>			
		LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Maj. Freire. 541</u>			
Bairro	<u>Jabaquara</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
		IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área (m²)	<u>70,0</u>			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>4020-1955</u>			
Valor (R\$)	<u>460.000,00</u>			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>17</u>			
		LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Maj. Freire. 594</u>			
Bairro	<u>Jabaquara</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
		IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área (m²)	<u>44,0</u>			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>4020-1955</u>			
Valor (R\$)	<u>378.000,00</u>			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	<u>18</u>			
		LOCALIZAÇÃO		
Endereço	<u>Rua Maj. Freire. 707</u>			
Bairro	<u>Jabaquara</u>	Cidade	<u>São Paulo</u>	UF <u>SP</u>
		IMÓVEL		
Edificação	<u>Apartamento</u>			
Uso	<u>Residencial</u>			
Área (m²)	<u>63,0</u>			
		TRANSAÇÃO		
Natureza	<u>Oferta</u>			
Contato:	<u>Quinto Andar</u>			
Tel.:	<u>4020-1955</u>			
Valor (R\$)	<u>480.000,00</u>			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	19	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Maj. Freire. 806			
Bairro	Jabaquara	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área (m²)	98,0			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor (R\$)	650.000,00			

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO	20	LOCALIZAÇÃO		
Endereço	Rua Maj. Freire. 806			
Bairro	Jabaquara	Cidade	São Paulo	UF SP
IMÓVEL				
Edificação	Apartamento			
Uso	Residencial			
Área (m²)	98,0			
TRANSAÇÃO				
Natureza	Oferta			
Contato:	Quinto Andar			
Tel.:	4020-1955			
Valor (R\$)	645.000,00			



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO**NÚMERO** 21**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Maj. Freire. 820Bairro JabaquaraCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea (m²) 76,0**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor (R\$) 590.000,00**ELEMENTO DE AVALIAÇÃO****NÚMERO** 22**LOCALIZAÇÃO**Endereço Rua Sebastião Guimarães Correa, 73Bairro JabaquaraCidade São PauloUF SP**IMÓVEL**Edificação ApartamentoUso ResidencialÁrea (m²) 60,0**TRANSAÇÃO**Natureza OfertaContato: Quinto AndarTel.: 4020-1955Valor (R\$) 650.000,00

12. ANEXO III – Memória de Cálculos**Data de referência:**

Julho de 2022

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	22
Dados utilizados no modelo:	22

O programa utilizado para os cálculos e tratamento estatístico foi o SisDea Home v1, da Pelli Sistemas Eng. Ltda.

Inicialmente para a elaboração do modelo foram analisadas a variável dependente “Valor unitário” e as 7 (sete) variáveis independentes:

- Área privativa;
- Índice fiscal;
- Número de dormitórios;
- Número de banheiros;
- Número de vagas;
- Padrão IUP (CUB);
- F_{OC} (Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação);

Segundo a norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011, variáveis independentes que possuem alto grau de correlação linear com outras variáveis independentes devem ser descartadas.

As variáveis “número de dormitórios” e “número de banheiros” mostraram-se fortemente correlacionada com a “Área privativa”, por esse motivo foram descartadas. Já a variável “número de vagas” apresentou altos graus de significância em todos os modelos testados e também foi descartada.

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido apenas as 4 variáveis independentes: “área privativa”, “índice fiscal”, “Padrão IUP (CUB)” e “ F_{OC} ”.

Variável F_{OC} (Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação)

O valor do F_{OC} é calculado pela expressão abaixo.

$$F_{OC} = R + K*(1-R)$$

O valor de R é 20% e o valor de K leva em consideração a idade do imóvel e o estado de conservação do mesmo. O valor de K foi obtido através do estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Assim, para cálculo do F_{OC} utilizou-se a seguinte tabela de dados:

El.	Endereço	Idade real / aparente (anos)	K	K(A)	Depreciação	Vida útil	Idade Relativa	Conserv.	Foc
1	Av. Fagundes Filho, 1097	39	0,380	0,464	18,10%	60	65%	e	0,50
2	Av. Fagundes Filho, 200	43	0,354	0,385	8,09%	60	72%	d	0,48
3	Av. Fagundes Filho, 539	41	0,284	0,425	33,20%	60	68%	f	0,43
4	Av. Fagundes Filho, 574	26	0,565	0,689	18,10%	60	43%	e	0,65
5	Av. Fagundes Filho, 623	14	0,787	0,856	8,09%	60	23%	d	0,83
6	Av. Fagundes Filho, 744	14	0,835	0,856	2,52%	60	23%	c	0,87
7	Av. Fagundes Filho, 789	20	0,715	0,778	8,09%	60	33%	d	0,77
8	Av. Fagundes Filho, 825	5	0,952	0,955	0,32%	60	8%	b	0,96
9	Av. Fagundes Filho, 830	7	0,932	0,935	0,32%	60	12%	b	0,95
10	Rua Brás Sangiovanni, 23	40	0,364	0,444	18,10%	60	67%	e	0,49
11	Rua Democratas, 799	34	0,511	0,556	8,09%	60	57%	d	0,61
12	Rua Democratas, 975	30	0,609	0,625	2,52%	60	50%	c	0,69
13	Rua Democratas, 991	24	0,590	0,720	18,10%	60	40%	e	0,67
14	Rua Dr. Maurício de Lacerda, 253	17	0,752	0,818	8,09%	60	28%	d	0,80
15	Rua Maj. Freire. 221	24	0,662	0,720	8,09%	60	40%	d	0,73
16	Rua Maj. Freire. 541	37	0,335	0,502	33,20%	60	62%	f	0,47
17	Rua Maj. Freire. 594	40	0,297	0,444	33,20%	60	67%	f	0,44
18	Rua Maj. Freire. 707	34	0,511	0,556	8,09%	60	57%	d	0,61
19	Rua Maj. Freire. 806	15	0,775	0,844	8,09%	60	25%	d	0,82
20	Rua Maj. Freire. 806	15	0,775	0,844	8,09%	60	25%	d	0,82
21	Rua Maj. Freire. 820	26	0,634	0,689	8,09%	60	43%	d	0,71
22	Rua Sebastião Guimarães Correa, 73	5	0,952	0,955	0,32%	60	8%	b	0,96
PERÍCIA	Rua Dr. Francisco Mesquita, 215, ap 13	32	0,395	0,591	33,20%	60	53%	f	0,52

Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 7,84%, com **grau 3 de precisão**, para um nível de confiança em 80%:

Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (3,77%)	5.537,92
Médio	5.754,66
Máximo (4,07%)	5.989,06
Valor Total	
Mínimo	603.467,36
Médio	627.085,69
Máximo	652.628,07
Intervalo Predição	
Mínimo	574.525,09
Máximo	690.231,76
Mínimo (8,38%)	5.272,32
Máximo (10,07%)	6.334,14
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	4.891,46
RL Máximo	6.617,86
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	1 - 0,9305415

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9305415 / 0,9277613
Coeficiente de determinação:	0,8659076
Fisher - Snedecor:	27,44
Significância do modelo (%):	0,01

Coeficiente de correlação > 75% → OK!

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	72%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Nenhum outlier → OK!



Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	27,445
Não Explicada	0,000	17	0,000	
Total	0,000	21		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = +0,0003839847012 -0,004305416303 / Area privativa -1,615064128E-008 * Indice Fiscal -1,965486225E-005 * Padrão IUP (CUB) -6,557365711E-005 * FOC

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-6,03	0,01
Indice Fiscal	x	-4,10	0,07
Padrão IUP (CUB)	x	-3,57	0,23
FOC	x	-3,78	0,15
Valor unitário	1/y	12,31	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Area privativa	Isoladas	Influência
Indice Fiscal	0,13	0,54
Padrão IUP (CUB)	-0,45	0,71
FOC	-0,20	0,53
Valor unitário	-0,37	0,83

Correlações parciais para Indice Fiscal	Isoladas	Influência
Padrão IUP (CUB)	-0,03	0,51
FOC	0,15	0,37
Valor unitário	-0,50	0,71

Correlações parciais para Padrão IUP (CUB)	Isoladas	Influência
FOC	0,60	0,12
Valor unitário	-0,41	0,66

Correlações parciais para FOC	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,63	0,68



Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

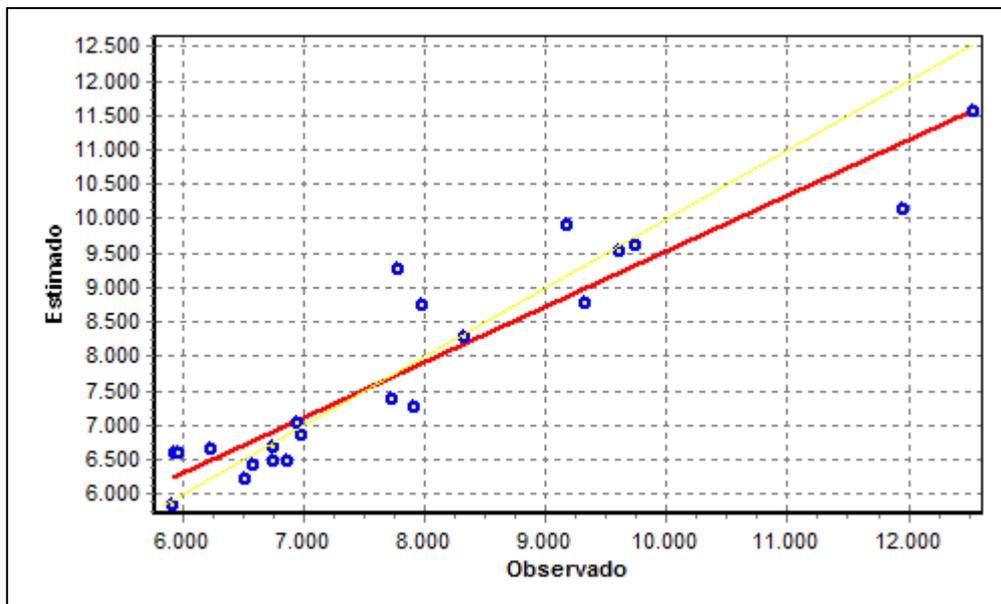
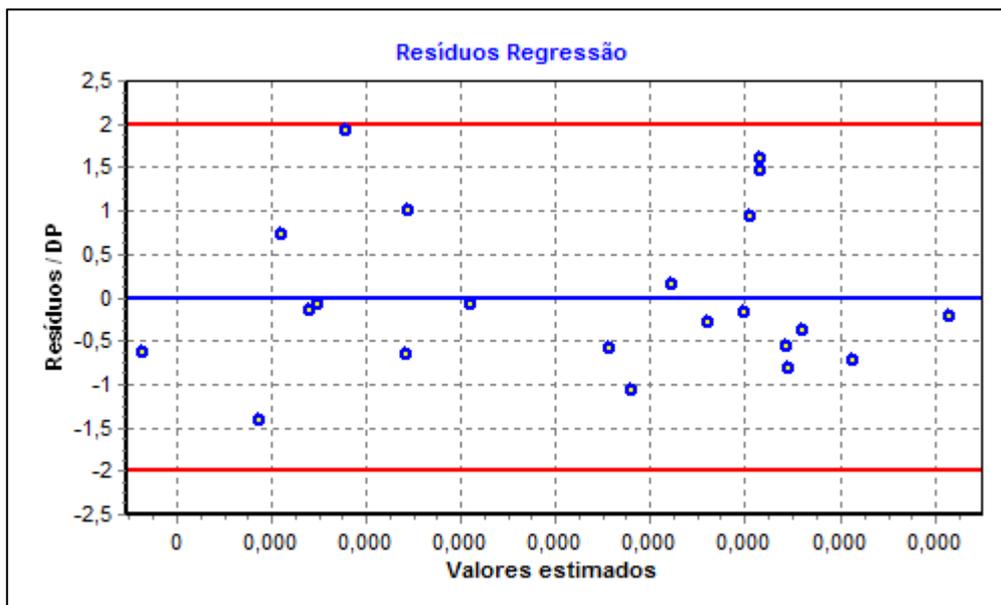


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORUM REGIONAL DO JABAQUARA DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº: 0001362-48.2011.8.26.0003
Requerente: **Condomínio Edifício São Judas**
Requerido: **Andréa Esmerio Borges da Motta**
Assunto: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais

LUCAS AOAS S. PEREIRA, engenheiro civil registrado no CREA/SP sob o nº 5063062450, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, em atendimento ao Despacho de fls.664, vem, respeitosamente, apresentar seus

ESCLARECIMENTOS



1. SOBRE A IMPUGNAÇÃO DO REQUERENTE

Em impugnação ao Laudo, às fls.655-663, o condomínio-Autor alega que o valor apurado pela Perícia como valor de mercado de venda do imóvel penhorado, de R\$630.000,00, não seria o correto e estaria mais baixo do que o valor real. Entretanto, o Autor não aponta qual seria o valor correto, no seu entender, e não apresentou qualquer avaliação realizada de acordo com a norma técnica vigente para fundamentar seu argumento.

O autor apresenta três anúncios publicados na internet de apartamentos semelhantes, localizados no mesmo condomínio do imóvel avaliando, com valores que variam de R\$720.000,00 a R\$820.000,00 e pede esclarecimentos sobre o motivo de não terem sido utilizados esses anúncios na Avaliação Pericial.

Esclarece-se que este Perito identificou uma variação muito grande entre os imóveis anunciados à venda localizados no Condomínio São Judas, ora Autor. Essa variação pode ser notada até hoje. Veja, Excelência, que em nova pesquisa, no maior portal de imóveis do Brasil, o 'zapimoveis', existem outros anúncios com valores de R\$695.000,00, R\$700.000,00, R\$720.000,00 e até de R\$905.000,00:

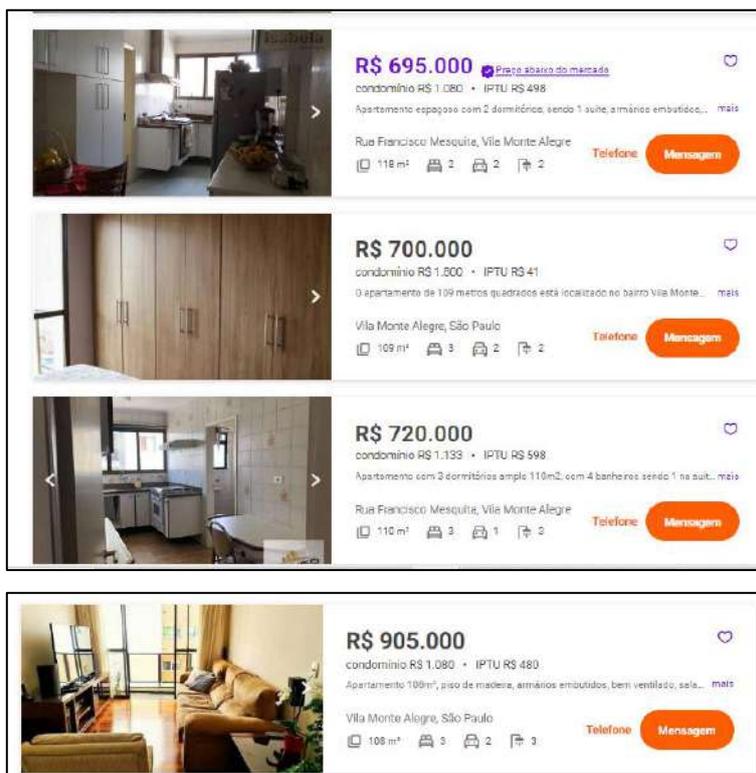


Figura 1 - Pesquisa por imóveis localizados no mesmo Condomínio, no Portal ZapImóveis

Ou seja, os imóveis com valores mais altos estão sendo ofertados por valores até 30% mais caros do que os imóveis mais baratos, sem que haja uma diferença no padrão construtivo ou estado de conservação entre eles.

Trata-se de uma diferença muito alta e a norma técnica ABNT NBR 14653-2:2011 determina que o Avaliador desconsidere elementos que não sejam confiáveis, em seus itens 8.2.1.3.5, 8.2.1.3.6, 8.2.1.4.1, entre outros.

Ressalta-se que sobre os valores ofertados deve-se descontar o ‘fator oferta’, referente aos descontos concedidos na negociação, barganha, concessões, entre outros fatores envolvidos na transação, que é estimado em 10%, atualmente. Assim, o imóvel ofertado em R\$695.000,00 deve ser considerado como R\$625.500,00 o seu real valor de mercado, valor esse muito próximo daquele alcançado na Perícia.

Destaca-se, ainda, que todos os imóveis apresentados pelo Autor possuem 2(duas) vagas de garagem, enquanto o imóvel avaliando possui apenas 1(uma). Uma vaga de garagem em São Paulo tem valor de mercado estimado de R\$30.000,00 até R\$120.000,00, dependendo da região, com valor mediano estimado em R\$45.000,00

Ademais, a norma técnica exige que a amostra comparativa contemple imóveis na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, não podendo ser restringida a um único Condomínio. Especialmente quando utilizado o Tratamento Científico, como nesta Perícia, em que os elementos da amostra devem ser heterogêneos entre si, para uma maior precisão na Avaliação.

Apenas para melhor ilustrar o método comparativo de dados de mercado com tratamento científico, sugere-se analisar as pesquisas eleitorais de intenção de voto, que utiliza método semelhante do ponto de vista estatístico. Seria melhor analisar a intenção de voto de determinada população entrevistando poucas pessoas semelhantes, de mesmo gênero, mesma idade, mesma escolaridade, mesma renda, da mesma cidade OU entrevistando muitas pessoas, diferentes entre si, de gêneros, idades, renda, escolaridade e cidades diferentes e TRATAR essa amostra de acordo com as proporções da população? É claro que é a segunda opção. Trata-se do princípio da heterogeneidade da amostra, importante aspecto do método comparativo com TRATAMENTO CIENTÍFICO, método esse utilizado nesta Perícia.

Frisa-se que o Autor não apontou nenhuma falha técnica no Laudo.



2. SOBRE A IMPUGNAÇÃO DA REQUERIDA

Em impugnação ao Laudo, às fls.600-653, a REQUERIDA alega que o valor apurado pela Perícia como valor de mercado de venda do imóvel penhorado, de R\$630.000,00, não seria o correto e estaria mais baixo do que o valor real. Apresenta Laudo de Avaliação realizado em 2013 que apontou o valor de venda de imóvel localizado no mesmo Condomínio como sendo R\$805.000,00 e sugere que o valor real seria esse valor de 2013 corrigido pelo IGP-M o que resultaria em R\$1.787.630,93.

Assim como o Autor, a REQUERIDA também não apontou nenhuma falha técnica na Avaliação realizado por este Vistor, se limitando apenas a apresentar anúncios pontuais ou laudos antigos para argumentar que o Laudo estaria errado.

Esclarece-se que a Avaliação de Imóveis é uma ‘fotografia’ do momento do mercado imobiliário daquela região. Não é admissível utilizar uma Avaliação de 2013 e ‘atualizá-la’ com índices inflacionários.

Isso porque o mercado aponta valorizações e desvalorizações das regiões ao longo do tempo. Não é verdade que os imóveis ‘sempre se valorizam’. É preciso analisar o mercado na mesma época da avaliação.

Ademais, índices inflacionários como IGP e IPCA não refletem as variações de preços do mercado imobiliários, porque usam, em sua composição, fatores totalmente desconexos com esse mercado, como a variação de preço de transporte, combustível, frete, produtos industrializados, produtos agrícolas, salários, entre outros. O IGP-M variou 125% nos últimos nove anos, enquanto o IPCA variou mais de 70%. Não há a menor possibilidade de o mercado imobiliário ter tamanha alta nesse mesmo período.

É preciso considerar ainda que o imóvel teve alterações no seu estado de conservação e, principalmente, no seu obsolescimento.

Assim, fica claro que não é razoável se utilizar Laudo de nove anos atrás para se avaliar o preço atual de um imóvel.

Por fim, este Vistor esclarece que realizou o trabalho de maneira IMPARCIAL, OBJETIVA e JUSTA, obedecendo todos as exigências da norma técnica vigente, ao contrário da REQUERIDA que possui interesse direto na causa.



3. SOBRE A IMPUGNAÇÃO DA TERCEIRA INTERESSADA

A impugnação da TERCEIRA INTERESSADA utiliza os mesmos argumentos da REQUERIDA, já refutados no item 2 desta Petição.



4. CONCLUSÕES

Este Perito analisou as impugnações apresentadas pelas partes.

O Laudo Pericial foi realizado em total concordância a norma técnica vigente, qual seja a norma “ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos”. Em suas manifestações as partes não apontaram nenhuma falha técnica na Avaliação realizado por este Vistor, se limitando apenas a apresentar anúncios pontuais ou laudos antigos para argumentar que o Laudo estaria errado.

Excelência, a avaliação de imóveis é um trabalho técnico de Engenharia e os parâmetros para sua realização são determinados por norma técnica, exatamente para que a Avaliação seja realizada de maneira imparcial e precisa. O trabalho realizado nesta Perícia utilizou o método comparativo de dados de mercado, com mais de VINTE elementos comparativos, e ponderando diversas características como número de dormitórios, banheiros, índice fiscal, vagas de garagem, padrão construtivo, idade, estado de conservação e obsolescência. A análise realizada utilizou o procedimento mais complexo e preciso previsto na norma; o TRATAMENTO CIENTÍFICO ou INFERÊNCIA ESTATÍSTICA. A norma prevê tal procedimento para que haja mais OBJETIVIDADE e menos SUBJETIVIDADE na avaliação, o que a torna extremamente imparcial e precisa.

As impugnações das partes são subjetivas e parciais, já que ‘escolheram’ elementos comparativos que corroborem seu argumento, mas, frisa-se, esse não é um procedimento técnico previsto em norma.

Não foi apresentado qualquer Parecer Técnico que aponte falhas na avaliação. O Laudo de fls. 496-543 atende a todos os requisitos da norma técnica vigente.

As impugnações foram aqui analisadas e refutadas

Isto posto, ratifica-se as conclusões já apresentadas no Laudo de fls.496-543

Nesses termos, pede deferimento.

São Paulo, 15 de setembro de 2022



LUCAS AOAS SALES PEREIRA