



3ª VARA CÍVEL DO FORO DE SÃO CAETANO
DO SUL - SP
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

PROCESSO: 0002513-89.2023.8.26.0565

REQUERENTE: ANA MARIA BARACAT

REQUERIDO: MARCO AURÉLIO POYARES



ÍNDICE

1.	RELATÓRIO PROCESSUAL (PROCESSO Nº 002513-89.2023.8.26.0565)	3
1.1.	PETIÇÃO INICIAL.....	3
1.2.	PETIÇÃO DE HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO (fls. 36/39)	3
1.3.	DECISÃO DE HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO (FLS. 40)	3
1.4.	PETIÇÃO DE DESARQUIVAMENTO DO PROCESSO (fls. 45/46).....	4
1.5.	DECISÃO E NOMEAÇÃO DO PERITO (fls. 55/56)	4
1.6.	QUESITOS DAS PARTES (fls. 66/67 E FLS. 69/70)	4
2.	IMÓVEL PERICIADO	5
2.1.	LOCALIZAÇÃO.....	5
2.2.	DOCUMENTAÇÃO.....	7
3.	VISTORIA	9
3.1.	DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL	9
4.	METODOLOGIA	12
4.1.	PESQUISA DE MERCADO	12
4.2.	TRATAMENTO POR FATORES	13
5.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	14
5.1.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	14
5.2.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	15
b)	SANEAMENTO DA AMOSTRA.....	16
c)	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	16
5.3.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	17
5.4.	GRAU DE PRECISÃO	17
6.	RESPOSTA AOS QUESITOS.....	18
6.1.	QUESITOS DA REQUERENTE	18



6.2. QUESITOS DO REQUERIDO.....23

7. CONCLUSÃO.....25

8. ENCERRAMENTO.....25



1. RELATÓRIO PROCESSUAL (PROCESSO Nº 002513-89.2023.8.26.0565)

1.1. PETIÇÃO INICIAL

No dia 06 de junho de 2023, Ana Maria Baracat, residente e domiciliada à Rua São Paulo, 2361, apto. 25 – Cerâmica, São Caetano do Sul/SP instaurou Liquidação de Sentença, em face de Marco Aurélio Poyares, inscrito no CPF sob nº 100.507.928-57, residente e domiciliado à Rua Maranhão, 45, apto. 182 – Santo Antônio, São Caetano do Sul/SP.

Através da r. sentença de fls. 99/100 foi determinada a alienação judicial do imóvel objeto de condomínio entre as partes, qual seja o apto. 182 da Rua Maranhão, 45, Santo Antônio, São Caetano do Sul/SP, objeto da matrícula n. 17.473 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul e respectiva vaga de garagem, objeto da Matrícula n. 17.474, com a realização de perícia para determinar o preço adequado, seguido de leilão. Houve oposição de embargos de declaração, que foram acolhidos e resultaram em uma decisão determinando a compensação de valores de financiamento com a quota parte do produto da alienação, proporcionalmente.

1.2. PETIÇÃO DE HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO (fls. 36/39)

Através de fls. 36/39, a requerente e o requerido informaram que chegaram a um acordo para tentativa de venda de forma particular do imóvel por ambos os envolvidos, antes da alienação judicial, pelo preço mínimo de R\$490.000,00, pelo prazo de 5 (cinco) meses que os custos de venda com os custos da venda rateados igualmente entre as partes. Caso não haja venda dentro do prazo fixado no acordo, o processo continuará com a realização de perícia para a venda judicial. Além disso, estabelecem multa por descumprimento das obrigações e solicitam a homologação do acordo, com a suspensão do processo por 5 (cinco) meses.

1.3. DECISÃO DE HOMOLOGAÇÃO DE ACORDO (FLS. 40)

Às fls. 40, o MM. Juiz homologou a transação entre as partes determinando o arquivamento do processo até que seja informada pelo interessado a regularização da



transação, certificando o trânsito em julgado da homologação do acordo e o arquivamento final após o cumprimento.

1.4. PETIÇÃO DE DESARQUIVAMENTO DO PROCESSO (fls. 45/46)

A requerente solicitou, através de fls. 45/46, o desarquivamento dos autos e a continuidade do processo de liquidação de sentença, que busca a alienação judicial de bem imóvel, após tentativa de venda particular direta do imóvel por 12 (doze) meses, sem sucesso. No entanto, o requerido não concordou com as condições estabelecidas, o que inviabilizou o acordo. A requerente, portanto, requer a sequência do processo, manifestando interesse na compra da parte do requerido para evitar a venda do imóvel em leilão. Caso isso não seja possível, pede a realização de perícia para estipulação do valor do bem e posterior alienação judicial.

1.5. DECISÃO E NOMEAÇÃO DO PERITO (fls. 55/56)

Às fls. 55/56, a MM. Juíza nomeou este Perito para apresentar os honorários periciais e realizar a avaliação do imóvel e determinou que a parte requerente antecipe os honorários periciais. Estabeleceu prazos para as partes apresentarem quesitos e indicarem assistentes técnicos.

1.6. QUESITOS DAS PARTES (fls. 66/67 E FLS. 69/70)

Através da petição de fls. 66/67, a requerente apresentou 21 (vinte e um) quesitos e às fls. 69/70, o requerido apresentou 9 (nove) quesitos, que se encontram respondidos no item 6 deste Laudo.



2. IMÓVEL PERICIADO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel consiste no apartamento 182 (18º pavimento), do edifício localizado na Rua Maranhão, 45 – Santo Antonio, São Caetano do Sul/SP e respectiva vaga de garagem, localizado em bairro predominantemente residencial, com farta oferta de melhoramentos públicos, onde se destacam:

- ✓ Proximidade ao comércio;
- ✓ Unidade Básica de Saúde;
- ✓ Transporte público coletivo;
- ✓ Pavimentação asfáltica;
- ✓ Rede de água potável e coleta de esgotos;
- ✓ Iluminação Pública;
- ✓ Guias e sarjetas;
- ✓ Rede de eletricidade e Telefonia;
- ✓ Serviço de limpeza pública.

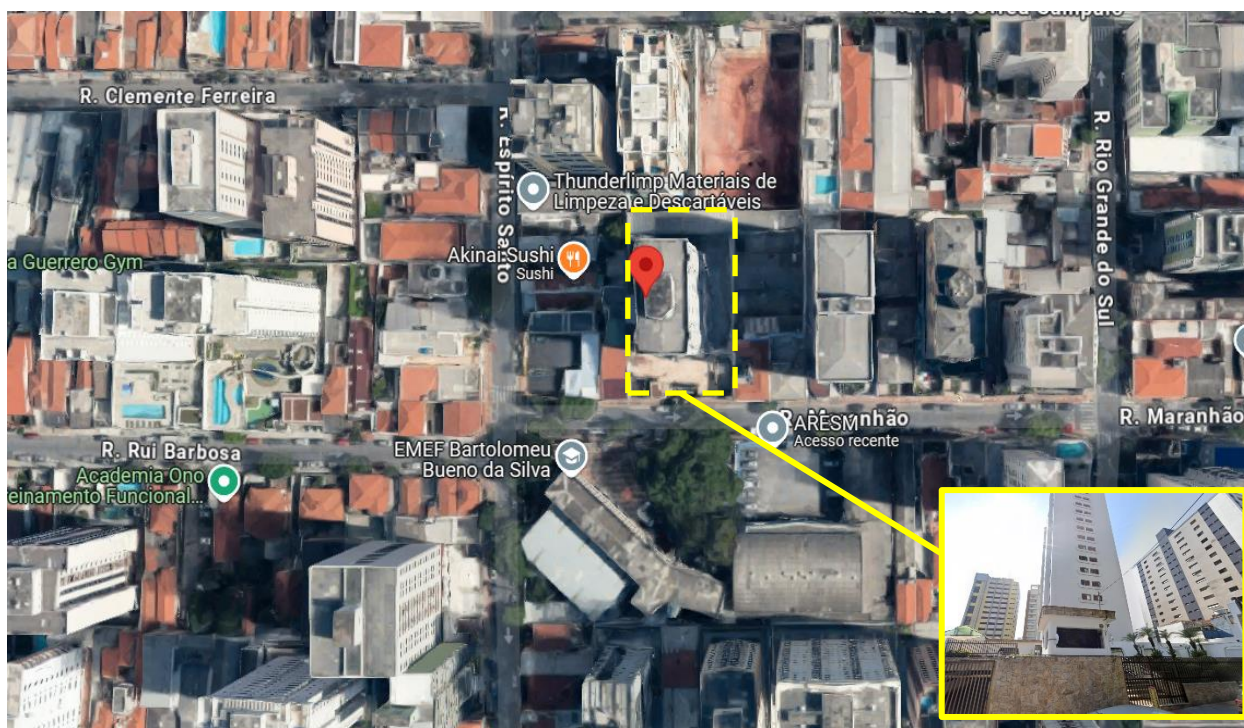


Imagem2.1 – Localização do imóvel “googlemaps”



2.2. DOCUMENTAÇÃO

Conforme certidão do Cartório de Registro de Imóveis, de São Caetano do Sul, o imóvel encontra-se cadastrado na matrícula de nº 17.473 e a respectiva vaga de garagem na matrícula 17.474.

fls. 15

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **2.º Cartório de Registro de Imóveis**
 Comarca de São Caetano do Sul
 Estado de São Paulo

Matrícula =17.473= ficha =1= S. C. do Sul, 04 de julho de 19 91.

IMÓVEL:- "A unidade autônoma designada apartamento nº 182, localizado no 18º andar do "Edifício Regente", a Rua Maranhão, nº 45, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, com a área real útil de 82,51m2., a área real comum de 10,1564m2., perfazendo a área real total de 92,6665m2., correspondendo no terreno a uma fração ideal de 1,0675%, confrontando-se, de quem darua Maranhão olha para o imóvel, pela frente, com o apartamento de final "1" do andar, caixa de escadaria e hall; do lado direito, com a caixa de escadaria e apartamento de final "3" do andar; do lado esquerdo e fundos com a área livre do condomínio, estando referido imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local, conforme inscrição nº 03.024.187".-

PROPRIETÁRIA:- BRAIDO S.A. COMERCIAL E ADMINISTRADORA, com sede nesta cidade, à Rua São Jorge, nº 300, inscrita no CGC/MF - sob nº 47.209.598/0001-97, com Estatutos de Constituição datados de 20/11/75, arquivados na Jucesp, sob nº 588.147/75, em sessão de 12/12/75, adequados à Lei nº 404 de 15/12/76, em 30/04/77, conforme ata da assembleia geral arquivada naquela Junta, sob nº 680.697/77, em 14/06/77 e posteriores alterações, a última de 30/04/86, arquivada no mesmo órgão sob nº 216.921.-

REGISTROS ANTERIORES:- R. 1/6.769, R. 1/6.770 e R. 1/8.027, -- unificados na matrícula nº 8.672, todos deste cartório.--(condomínio registrado sob nº 3/8.672 neste Cartório).-

Eu, [assinatura] (Ériston Carlos Sanches Peres), escrevente - autorizado, a autografei.-

O Oficial, [assinatura] (Aparício José da Mota).-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO RICARDO GAMBALE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/07/2025 às 15:55, sob o número WSCS25700765250. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0002513-89.2023.8.26.0565 e código k2LEyEJK.



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

2.º Cartório de Registro de Imóveis

Comarca de São Caetano do Sul
Estado de São Paulo

Matricula
=17.474=

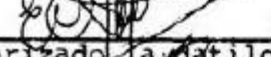
ficha
=1=

S. C. do Sul, 04 de julho de 1991.

IMÓVEL: - "A unidade autônoma designada Box nº 18, localizado no subsolo do "Edifício Regente", à Rua Maranhão nº 45, nesta cidade e comarca de São Caetano do Sul, possuindo a área útil de 8,60m²., perfazendo a área real total de 23,58359m²., a área real comum de 14,98359m²., correspondendo no terreno a uma fração ideal de 0,2716%, confrontando pela frente e do lado esquerdo com a área de circulação e manobras; do lado direito, com o box nº 19, e nos fundos, com o box nº 17, estando referido imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local, conforme inscrição nº 03.024.207" .-

PROPRIETÁRIA: - **BRAIDO S.A. COMERCIAL E ADMINISTRADORA**, com sede nesta cidade, à Rua São Jorge, nº 300, inscrita no CGC/MF - sob nº 47.209.598/0001-97, com Estatutos de Constituição datados de 20/11/75, arquivados na Jucesp sob nº 588.147/75, em sessão de 12/12/75, adequados à Lei 404, de 15/12/76, em 30/04/77, conforme ata da assembleia geral arquivada na mesma junta, sob nº 680.897/77, em 14/06/77 e posteriores alterações, a última de 30/04/86, arquivada no mesmo órgão sob nº 216.921.-


REGISTROS ANTERIORES: - R. 1/6.769, R. 1/6.770 e R. 1/8.027, unificados na matrícula nº 8.672, todos deste cartório.-(condomínio registrado sob nº 3/8.672 neste cartório).-

Eu,  (Eriston Carlos Sanchez Peres), escrevente autorizado, a datilografei.-

O Oficial,  - (Aparício José da Mota).-

R. 1/17.474.- S.C. do Sul, 04 de julho de 1991.-

VENDA E COMPRA: - "Conforme escritura pública de venda e compra, lavrada nas notas do 3º Cartório local, no livro nº 242, pag. 297/299, aos 14 de maio de 1991, subscrita pelo Tabelião Fernando Solon Borges, protocolada e microfilmada sob nº 32.196, - a proprietária **BRAIDO S.A. COMERCIAL E ADMINISTRADORA**, já qualificada, neste ato representada por seu diretor financeiro, João José Dario, na forma do título, transmitiu à **MARIO DALL'ANESE**, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado à Rua Lisboa, nº 83, nesta cidade, portador do RG. nº 1.127.712-SSp/Sp., e inscrito no CPF sob nº 016.51.058-87, o imóvel desta matrícula, pelo preço de Cr\$32,69, com V.V. de Cr\$426.857,75; que a vendedora declarou que o imóvel supra não faz parte do seu ativo permanente, e que está quites com as despesas e taxas condominiais, conforme consta do título".-

Eu,  (Eriston Carlos Sanchez Peres), escrevente (continua no verso)



3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel objeto do trabalho pericial, ou seja, a unidade habitacional n. 182 (18º andar), do edifício localizado na Rua Maranhão, 45, foi realizada pelo signatário do presente, no dia 12/05/2025, com início às 8h30, contando com a presença do morador/coproprietário Marco Aurélio Poyares, transcorrendo de forma positiva e sem intercorrências.

3.1. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

O apartamento está em excelente estado de conservação, segundo informado pelo o Sr. Marco Poyares foi reformado em 2013 logo após a aquisição, não tendo a reforma alterado a disposição dos cômodos, tendo sido realizada a troca dos pisos e dos revestimentos cerâmicos das paredes, metais nos banheiros, plafons e “spots” dos pontos de iluminação, pintura e aplicação de papel decorado em algumas paredes, aquisição de moveis planejados, sendo preservados a fiação e os encanamentos originais.

O apartamento está dividido em 8 (oito) cômodos (cozinha, área de serviço, depósito, banheiro de serviço, sala de estar/jantar, banheiro social, dormitórios 01 e 02, com as seguintes características:

- **Cozinha**
- ✓ Piso: granito polido;
- ✓ Paredes: azulejos cerâmicos até o teto;
- ✓ Esquadrias: portas e janelas de madeira;
- ✓ Teto: pintura sobre massa corrida e rodafixo;
- ✓ Instalação Elétrica: completa, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria;
- ✓ Móveis planejados e bancada de granito.



➤ **Área de Serviço**

- ✓ Piso: granito polido;
- ✓ Paredes: azulejos cerâmicos até o teto;
- ✓ Esquadrias: janela de vidro e alumínio, de correr, com 2 folhas;
- ✓ Teto: pintura sobre massa corrida e rodapê;
- ✓ Instalação Elétrica: completa, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria;
- ✓ Bancada de granito.

➤ **Banheiro de Serviço**

- ✓ Piso: granito polido;
- ✓ Paredes: pintura sobre massa corrida;
- ✓ Esquadrias: janela basculante de alumínio com 2 folhas; porta de madeira, camarão;
- ✓ Teto: pintura sobre massa corrida e rodapê;
- ✓ Instalação Elétrica: completa, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas.
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria.

➤ **Depósito**

- ✓ Piso: granito polido;
- ✓ Paredes: pintura sobre massa corrida;
- ✓ Esquadrias: janela de vidro e alumínio, basculante, com 1 folhas; porta de madeira, camarão;
- ✓ Teto: pintura sobre massa corrida;
- ✓ Instalação Elétrica: completa, satisfazendo a distribuição básica de pontos de luz e tomadas.



➤ **Sala de Estar e Jantar**

- ✓ Piso: porcelanato, com rodapé;
- ✓ Paredes: pintura sobre massa corrida e uma parede com papel de parede;
- ✓ Teto: pintura sobre massa corrida e rodapê;
- ✓ Instalação Elétrica: completa, satisfazendo a distribuição básica de pontos de luz e tomadas.

➤ **Banheiro**

- ✓ Piso: cerâmico, com rodapé;
- ✓ Paredes: pastilhas até o teto;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela basculante em vidro e alumínio;
- ✓ Teto: forro de gesso, com pintura sobre massa corrida;
- ✓ Instalação Elétrica: completa, satisfazendo a distribuição básica de pontos de luz e tomadas;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo a disposição básica, servidas por água fria, dispondo também de um chuveiro elétrico.

➤ **Dormitório 01**

- ✓ Piso: porcelanato, com rodapé;
- ✓ Paredes: revestidas com papel de parede decorado;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela de correr de alumínio e vidro, 2 folhas;
- ✓ Teto: pintura sobre massa corrida;
- ✓ Instalação Elétrica: completa e satisfazendo a distribuição básica de pontos de luz e tomadas.



- **Dormitório 02**
- ✓ Piso: porcelanato, com rodapé;
- ✓ Paredes: uma parede revestida com papel de parede decorado;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela de correr de alumínio e vidro, 2 folhas;
- ✓ Teto: pintura sobre massa corrida;
- ✓ Instalação Elétrica: completa, satisfazendo a distribuição básica de pontos de luz e tomadas.
- ✓ Armários embutidos.

4. METODOLOGIA

A metodologia utilizada para alcançar o objetivo do presente trabalho, será apresentada a seguir.

Foram observadas os seguintes estudos e normas:

- ✓ NBR 14.653 – 2;
- ✓ Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos-IBAPE/SP: 2011;
- ✓ Estudo Ibape/SP (Câmara de Avaliações – Gestão 2018/2019) – Índice - Unidades Padronizadas.

Para a determinação do valor de mercado do imóvel objeto do presente trabalho, baseado em normas técnicas, utilizou-se o “Método Comparativo de Dados de Mercado com Tratamento por Fatores”, considerando as particularidades físicas do imóvel periciando em relação aos outros imóveis pesquisados.

4.1. PESQUISA DE MERCADO

Para o desenvolvimento do trabalho pericial e embasamento deste laudo foram realizadas consultas à várias imobiliárias, que atuam no mercado de venda de imóveis na região, sendo obtida a amostra de 08 (oito) elementos, todos apartamentos, tanto quanto possíveis semelhantes ao imóvel avaliando.



O **ANEXO II** deste laudo traz a relação dos imóveis com as fotos e descrição dos respectivos dados.

4.2. TRATAMENTO POR FATORES

Esta etapa consiste em aplicar fatores aos imóveis com o intuito de permitir a direta comparação ao imóvel avaliando. Inicia-se pela aplicação do “Fator Oferta” (**F_O**) ao valor dos imóveis (elementos amostrais) e posteriormente os fatores relativos à construção.

O **F_O** é a relação entre os valores negociados e os valores ofertados: é igual a 1 (um) quando se tem o valor de fato negociado, ou comumente adotado a 0,9 (zero vírgula nove), que representa o possível desconto de 10% na efetiva concretização da negociação, quando o imóvel se encontra em oferta.

Além do **F_O** foram utilizados os seguintes fatores a saber:

- ✓ Fator padrão construtivo (F_{pc})

O conjunto de fatores, como explicitado na Norma do IBAPE, supracitada, deve ser aplicado na forma de somatório para a homogeneização, seguindo a seguinte expressão:

$$F_g = 1 + [(F_1 - 1) + (F_1 - 1) + (F_1 - 1) \dots + (F_n - 1)]$$

Onde:

F_g: Fator Global

F_n: Fatores de Homogeneização

4.1.1. FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO (FPC)

Este fator leva em consideração a diferença entre padrões dos imóveis em relação ao imóvel avaliando, sendo definido pela seguinte expressão:



$$F_{PC} = \frac{Pc_{AVALIANDO}}{Pc_{ELEMENTO}}$$

Onde:

Pc_{Avaliando}: Padrão Construtivo do Imóvel Avaliando

Pc_{Elemento}: Padrão Construtivo do Imóvel Avaliando

Ou seja, Estudo IBAPE/SP (Câmara de Avaliações – Gestão 2018/2019) – Índice - Unidades Padronizadas, traz coeficientes que expressam o padrão construtivo de um imóvel como se observa no quadro abaixo:

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

Tabela 4.1 – Coeficientes de Padrão Construtivo (Pc) para Apartamentos de padrão médio - IBAPE

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

5.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço:	
Rua Maranhão, 45, apto. 182 – Santa Paula, São Caetano do Sul/SP	
Áreas (m2)	
Privativa:	82,51 m ²
Comum:	10,1564 m ²
Total:	92,6665 m ²
Índice Fiscal (R\$):	1.523,59
Idade (Anos):	34 anos
Padrão Construtivo (IBAPE):	Padrão Médio Médio c/ Elevador – PC = 5,075
Estado de Conservação (IBAPE):	“D”



5.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

A determinação do valor do imóvel se dará seguindo os seguintes passos:

- ✓ Dedução do fator oferta (F_o) dos valores ofertados dos elementos amostrais (V_0);
- ✓ Determinação dos valores unitários por área privativa dos elementos amostrais (V_{ua});
- ✓ Aplicação dos fatores homogeneizantes aos valores unitários com a determinação do valor unitário homogeneizado das áreas privativas da amostra (V_u);
- ✓ Saneamento dos valores unitários homogeneizados com a determinação do valor unitário básico da área privativa do imóvel avaliando ($\overline{V_u}$);
- ✓ Cálculo do valor do imóvel avaliando.

a) CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGEINIZADOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

A Tabela abaixo apresenta os resultados dos cálculos.

Elem.	Endereço	Nº	A. Privativa (m2)	VO (R\$)	V0 (R\$)	Pc	Fpc	Vua (R\$/m2)	Vu (R\$/m2)
1	MARANHÃO	45	82,51	530.000,00	477.000,00	4,568	1,111	5.781,12	6.422,761
2	MARANHÃO	1.060	77,95	510.000,00	459.000,00	5,075	1,000	5.888,39	5.888,390
3	MARANHÃO	1.060	77,95	550.000,00	495.000,00	5,075	1,000	6.350,22	6.350,225
4	MARANHÃO	1.060	77,95	561.000,00	504.900,00	5,075	1,000	6.477,23	6.477,229
5	MARANHÃO	1.060	77,95	580.000,00	522.000,00	5,075	1,000	6.696,60	6.696,600
6	MARANHÃO	1.060	77,95	580.000,00	522.000,00	5,075	1,000	6.696,60	6.696,600
7	NOSSA SENHORA DE FÁTIMA	502	75,30	580.000,00	522.000,00	4,568	1,000	6.932,27	6.932,271
8	RAFAEL CORRÊA SAMPAIO	1.159	80,00	581.000,00	522.900,00	5,075	1,000	6.536,25	6.536,250
Média								6.419,84	6.500,04
Desvio Padrão								401,40	309,02
Coefficiente Variação (CV)								0,0625	0,0475

Tabela 5.1 – Determinação dos valores unitários básicos homogeneizados das áreas privativas dos elementos amostrais



b) SANEAMENTO DA AMOSTRA

O saneamento das amostras visa expurgar os valores muito discrepantes da média dos elementos. Para o cálculo da média, o saneamento exclui os elementos que estão 30% (trinta por cento) acima ou abaixo da mesma. Após o processo de saneamento das amostras é possível calcular o valor unitário básico da área privativa da unidade habitacional.

Elem.	Endereço	Nº	Vu (R\$/m ²)
1	MARANHÃO	45	6.422,76
2	MARANHÃO	1.060	5.888,39
3	MARANHÃO	1.060	6.350,22
4	MARANHÃO	1.060	6.477,23
5	MARANHÃO	1.060	6.696,60
6	MARANHÃO	1.060	6.696,60
7	NOSSA SENHORA DE FÁTIMA	502	6.932,27
8	RAFAEL CORRÊA SAMPAIO	1.159	6.536,25
		- 30 %	4.550,03
		Média	6.500,04
		+30 %	8.450,05

Tabela 5.1- Saneamento da amostra

O valor unitário básico da área privativa do imóvel avaliando (\overline{Vu}) será igual a média saneada dos valores de "Vu" dos elementos amostrais, ou seja:

$$\overline{Vu} = R\$ 6.500,04/m^2$$

c) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será dado pela expressão a seguir:

$$V_{im} = \overline{Vu}/Fpc \times A_{privativa}$$



Onde:

V_{im} : Valor do imóvel avaliando (R\$)

\overline{Vu} : Valor unitário básico da área privativa do imóvel avaliando (R\$/m²)

F_{pc} : Fator global do imóvel avaliando

$A_{privativa}$: Área privativa do imóvel avaliando (m²)

$$V_{im.} = \frac{\overline{Vu}}{F_{pc}} \times A_{privativa} = (6.500,04/1,00) \times 82,51 = R\$ 536.318,36$$

Valor do imóvel
R\$ 536.318,36

(Quinhentos e trinta e seis mil e trezentos e dezoito reais e trinta e seis centavos)

5.3. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A presente avaliação atinge o Grau de Fundamentação II, conforme item 9.2 da NBR 14.653-2.

5.4. GRAU DE PRECISÃO

A pesquisa, para determinação do valor do terreno, fez uso efetivo de 8 (oito) elementos, o que lhe confere 7 graus de liberdade. Para o nível de confiança de 80%, $t_c = 1,4149$.

$$LI = \overline{VU} - t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}} = 6.500,04 - 1,4149 \times \frac{309,02}{2,646} = R\$ 6.334,78/m^2$$

$$LS = \overline{VU} + t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}} = 6.500,04 + 1,4149 \times \frac{309,02}{2,646} = R\$ 6.665,30/m^2$$

O grau de precisão será dado a partir da amplitude:



$$AP = \frac{LS - LI}{VU} = \frac{6.665,30 - 6.334,78}{6.500,04} = 0,0779 \text{ ou } 7,79 \%$$

Conforme tabela 5, do item 9.2.3 da NBR 14.653-2: 2011, os eventos comparativos conduzem ao Grau de Precisão III, pois $AP < 30\%$.

6. RESPOSTA AOS QUESITOS

6.1. QUESITOS DA REQUERENTE

1. *Queira o Sr. Perito descrever o imóvel objeto da presente perícia?*

A descrição do imóvel encontra-se detalhada no item 3.1 deste Laudo Pericial.

2. *Queira o Sr. Perito indicar a área total do imóvel?*

Consoante a Matrícula n. 17.473 do imóvel (fls. 15/19), o imóvel possui: área real útil de 82,15 m², área real comum de 10,1564 m², perfazendo a área total de 92,6665 m² e respectiva vaga de garagem descrita na Matrícula n. 17.474 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.

3. *Queira o Sr. Perito apontar quantas vagas de carro há para o imóvel e se são de propriedade ou de uso.*

O apartamento possui uma vaga demarcada, com matrícula e IPTU próprio, de uso exclusivo da unidade n.182.



4. Favor informar, qual é o valor de mercado atual do imóvel?

Consoante apurado no item 5.2- “c)” deste Laudo, o valor do imóvel é de **R\$ 536.318,36 (Quinhentos e trinta e seis mil e trezentos e dezoito reais e trinta e seis centavos)**.

5. Queira o Sr. Perito informar se o valor de mercado da propriedade em estudo foi determinado por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e atendendo integralmente às recomendações da ABNT.

Sim, a metodologia utilizada encontra-se descrita no item “4” deste Laudo.

6. Qual o valor para pagamento à vista dos imóveis da mesma espécie, situados nas proximidades utilizados como comparativos? Quais os fatores que devem ser considerados para efeito de confrontá-los com o imóvel em questão?

As amostras utilizadas como elementos comparativos encontram-se indicadas no “Anexo II” e os fatores considerados para efeitos de comparação obedecem à metodologia descrita no item “4” deste Laudo.

7. Queira o Sr. Perito apresentar relação de imóveis comparativos, vendidos ou disponíveis para venda, utilizados no tratamento matemático empregado no Laudo Judicial. Favor indicar no mínimo os dados relativos aos endereços completos dos citados elementos comparativos fontes de informações (nome e telefone dos contatos), áreas das edificações, áreas de terrenos dos imóveis, valores de oferta ou transação e datas de referência.

Reportamo-nos ao “Anexo II” deste Laudo.



8. Considerando as respostas aos quesitos, especialmente em relação ao quesito anterior, queira o Sr. Perito Judicial informar o valor de venda forçada do objeto da presente avaliação.

O valor de venda forçada de um bem imóvel, consoante definição contida na ABNT NBR 14.653-1 é definido como o “valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado”. O cálculo do valor de venda forçada de um bem imóvel é usualmente aplicável às instituições financeiras, que por força das normas do Banco Central do Brasil necessitam acelerar a venda de imóveis retomados e darem liquidez rápida aos mesmos. O objeto da presente perícia é a determinação do valor de mercado do imóvel para posterior venda em leilão, não se aplicando, no caso, os critérios para o cálculo da liquidação forçada.

9. Adotando-se os índices conhecidos de correção, esclareça o Sr. Perito qual o valor do metro quadrado apurado para a área em questão? E o valor total?

Os valores em questão estão descritos no item 5.2 alíneas “a”, “b” e “c” deste Laudo.

10. Existem benfeitorias realizadas no imóvel que não poderão ser retiradas, como, por exemplo, móveis embutidos?

Consoante descrição contida no item 3.1 deste Laudo, a cozinha e o dormitório possuem armários embutidos. Segundo o coproprietário morador do imóvel (requerido), no caso de venda, os móveis planejados não serão retirados, embora seja possível a remoção dos mesmos.



11. Qual o valor das benfeitorias existentes por metro quadrado? E o total?

Na metodologia de avaliação adotada, o cálculo do valor total do imóvel considera as benfeitorias existentes, tanto com relação à qualidade dos acabamentos e a existência de outras benfeitorias que repercutem na definição do padrão construtivo, mas não se adota um cálculo separado de benfeitorias por metro quadrado.

12. O imóvel se encontra em boas condições de uso/habitação?

Sim, reportamo-nos ao item 3.1 deste Laudo.

13. Queira o Sr. Perito informar qual a situação documental do imóvel objeto da presente perícia?

Consoante certidões de fls. 15/19 e 20/22, o imóvel e a respectiva vaga de garagem encontram-se devidamente matriculados no 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul, sob os ns. 17.473 e 17.474, constando estar o mesmo alienado à Caixa Econômica Federal.

14. Queira informar se existe fácil locomoção de transporte público para o centro da cidade e demais bairros.

Sim, reportamo-nos ao item 2.1 deste Laudo.

15. Esclareça o Sr. Perito se há alguma urbanização na área do imóvel, bem como qual o tipo de uso permitido considerando-se seu zoneamento em face da legislação.

Sim, reportamo-nos ao item 2.1 deste Laudo Pericial.



16. Solicita-se ao Sr. Perito verificar se as dimensões, confrontações e área do imóvel coincidem com a descrição documental.

Sim, as dimensões do imóvel são as constantes nas respectivas matrículas.

17. Qual a distância do imóvel objeto da perícia dos centros comerciais mais próximos.

O imóvel localiza-se à, aproximadamente, 700m da Av. Goiás (principal avenida de São Caetano do Sul) e à cerca de 1.000m do centro comercial de São Caetano do Sul, próximo à estação ferroviária da CPTM.

18. Em complemento ao quesito anterior, queria informar a totalidade dos débitos existentes atualmente contra o imóvel, e qual a proporção devida com relação a cada um dos proprietários.

O quesito é impertinente pois não tais dados não impactam na apuração do valor de mercado do imóvel. A requerente é coproprietária e codevedora do financiamento imobiliário, consoante Registro n. 9 e Averbação n. 10 da Matrícula n. 17.473 (fls. 18), possuindo amplo acesso a tal informação.

19. Queira o Sr. Perito informar qual o padrão do imóvel, sob o ponto de vista comercial (baixo, médio ou alto padrão).

Reportamo-nos ao item “4.1.1” deste Laudo.

20. Informe o Sr. Perito se o imóvel sofreu algum melhoramento em virtude de obras (benfeitorias) ou desenvolvimento da região.

Reportamo-nos aos itens 2.1 e 3.1 deste Laudo.



21. Informe o Sr. Perito se existem mais imóveis na região com características semelhantes para fins residenciais ou comerciais.

Reportamo-nos ao Anexo II deste Laudo.

6.2. QUESITOS DO REQUERIDO

1. Qual a metragem total e útil do imóvel?

Consoante a matrícula 17.473 do imóvel (fls. 15/19), o imóvel possui área real útil de 82,15 m², área real comum de 10,1564 m², perfazendo a área total de 92,6665 m².

2. Em qual estado de conservação o imóvel se encontra?

O imóvel se encontra em ótimo estado de conservação (item 3.1 deste Laudo).

3. Houve reforma ou melhoria estrutural no imóvel nos últimos anos?

Sim, segundo o coproprietário e morador do imóvel, o imóvel foi reformado em 2013, quando da aquisição do mesmo.

Em caso positivo, descrever as alterações feitas (exemplo: troca de piso, renovação de instalações elétricas e hidráulicas, pintura etc.).

Reportamo-nos ao item 3.1 deste Laudo.

4. Há móveis planejados? Se sim, pode descrevê-los?

Tais móveis poderão valorizar o imóvel?

Reportamo-nos ao item 3.1 deste Laudo. Consoante resposta ao quesito 11 da requerente, as benfeitorias existentes são consideradas na definição do padrão construtivo do imóvel para fins de avaliação.



- 5. Quais são os materiais utilizados no acabamento do imóvel (pisos, revestimentos, bancadas, esquadrias etc.)? Qual é o padrão (simples, médio, alto)?**

Reportamo-nos ao item 3.1 e 4.1.1 deste Laudo.

- 6. Há elementos decorativos ou arquitetônicos que valorizam o imóvel, como gesso no teto, iluminação embutida, ou paisagismo?**

Reportamo-nos ao item 3.1 deste Laudo.

- 7. Qual é o impacto da localização no valor do imóvel? Houve melhorias no entorno ou valorização da região?**

Reportamo-nos ao item 2.1 deste Laudo.

- 8. As áreas reformadas estão em pleno funcionamento e em estado de conservação adequado?**

Reportamo-nos ao item 3.1 deste Laudo.

- 9. Qual o valor de mercado do imóvel, considerando as melhorias e reformas realizadas, em comparação com imóveis similares na região?**

O valor de mercado do imóvel é de R\$ 536.318,36, consoante apurado no item 5.2 “c” deste Laudo.



7. CONCLUSÃO

Visando atender a missão que foi designada por Vossa Excelência, qual seja, a avaliação do imóvel determinada às fls. 55, procedeu-se à vistoria do imóvel e ao desenvolvimento do presente trabalho pericial, chegando este Perito à conclusão de que o valor de mercado do imóvel, objeto da perícia realizada, para o mês de junho de 2025 é de **R\$ 536.318,36 (quinhentos e trinta e seis mil, trezentos e dezoito reais e trinta e seis centavos).**

8. ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, editado em 25 (vinte e cinco) páginas, contendo 2 (dois) anexos, o ANEXO I – Relatório Fotográfico, o ANEXO II – Amostra dos Imóveis.

O signatário do presente trabalho coloca-se à disposição do Juízo e das partes para quaisquer outros esclarecimentos que se tornem necessários.

São Paulo, 14 de julho de 2025.

Engº. Sergio Ricardo Gambale



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

PROCESSO: 002513-89.2023.8.26.0565

ANEXO I



Foto 1: Entrada do apartamento



Foto 2: Cozinha



Foto 3: Cozinha



Foto 4: Área de serviço



Foto 5: Área de serviço



Foto 6: Banheiro - Área de serviço



Foto 7: Depósito - Área de serviço



Foto 8: Sala de estar e jantar



Foto g: Sala de jantar e estar



Foto 10: Sala de jantar



Foto 11: Banheiro



Foto 12: Banheiro



Foto 13: Dormitório 01



Foto 14: Dormitório 01



Foto 15: Áreas comuns - Hall



Foto 16: Áreas comuns - Hall



Foto 17: Áreas comuns – Hall

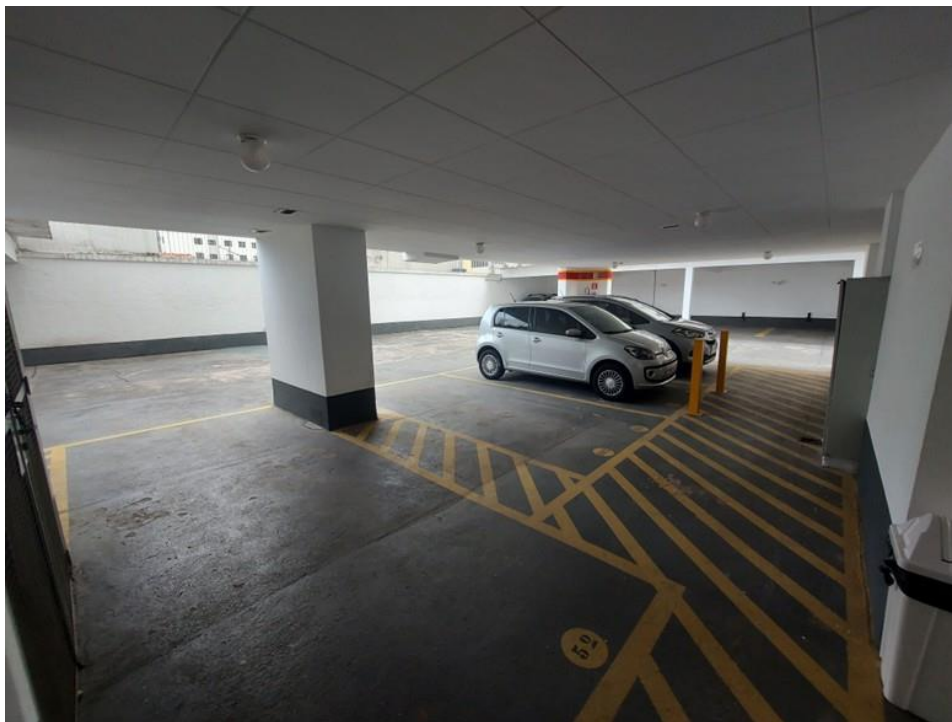


Foto 18: Áreas comuns – Garagem do térreo



Foto 19: Áreas comuns – Garagem do térreo



Foto 20: Áreas comuns – Garagem do térreo



Foto 21: Áreas comuns – Garagem do térreo

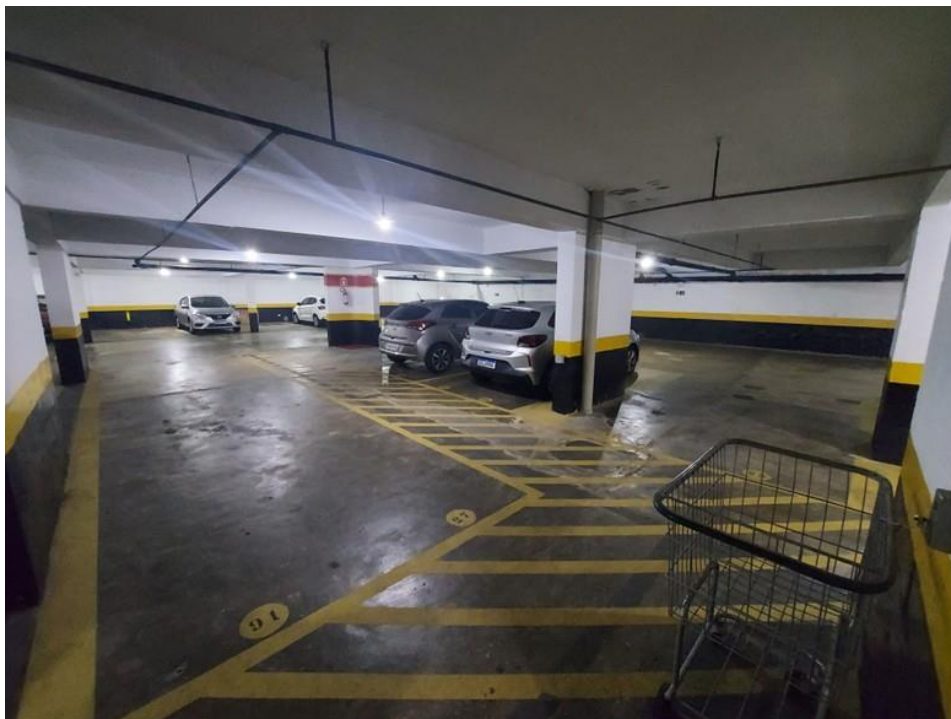


Foto 22: Áreas comuns – Garagem do 1º subsolo



Foto 23: Áreas comuns – Garagem do 1º subsolo



Foto 24 – Dormitório 2

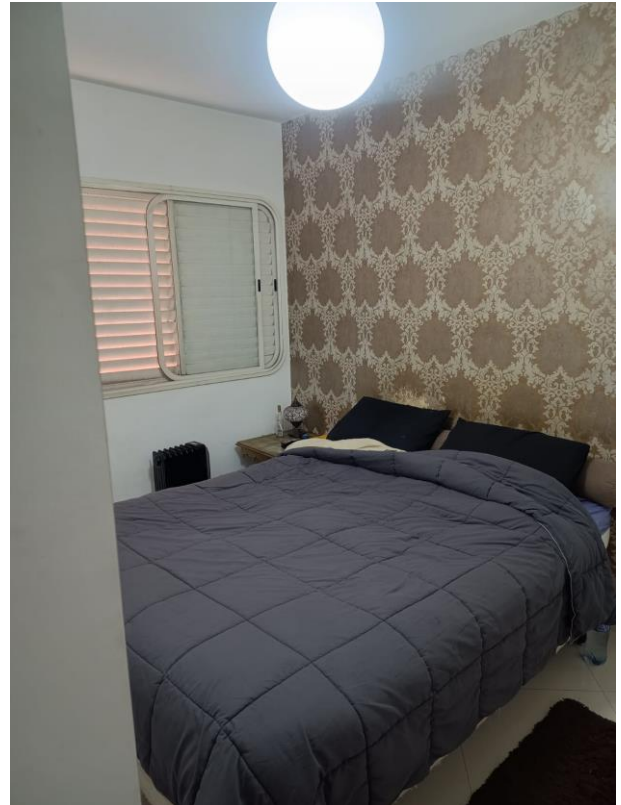


Foto 25 – Dormitório 2



AMOSTRA DOS IMÓVEIS

PROCESSO: 002513-89.2023.8.26.0565

ANEXO II



IMOBILIÁRIAS	
NOME:	CINERAMA IMÓVEIS
TEL:	(11) 4221-4100 (11) 99326-1161
SITE:	https://cineramaimoveis.com.br/
NOME:	HOFFMAN IMÓVEIS
TEL:	(11) 4228-7222 (11) 95953-9015
SITE:	https://www.hoffmanimoveis.com.br/
NOME:	LUCIANO FIGUEIREDO IMÓVEIS
TEL:	(11) 4222-1891 (11) 99350-7239
SITE:	https://www.lucianofigueiredoimoveis.com.br/
NOME:	MAIA IMÓVEIS
TEL:	(11) 4223-8888
SITE:	https://www.maiaimoveis.com/
NOME:	METROPOLIS BROKERS
TEL:	(11) 3565-3530
SITE:	https://www.metropolisbrokers.com.br/
NOME:	OCA IMOB
TEL:	(11) 4459-5322 (11) 97802-1965
SITE:	https://www.ocaimob.com.br/
NOME:	RIO IMÓVEIS SP
TEL:	(11) 2376-4356 (11) 97066-9666
SITE:	https://www.rioimoveisp.com.br/

1	ENDEREÇO:	RUA MARANHÃO	Nº	45
	FONTE:	OCA IMOB	REF:	AP1517-HONO
	VALOR (R\$):	530.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
APARTAMENTO	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	82,15		
	IDADE AP. (ANOS):	34		
	CONSERVAÇÃO:	D		
	PADRÃO:	4,568		
2	ENDEREÇO:	RUA MARANHÃO	Nº	1060
	FONTE:	RIO IMÓVEIS SP	REF:	AP3802-RIO8
	VALOR (R\$):	510.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
APARTAMENTO	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	80,00		
	IDADE AP. (ANOS):	31,00		
	CONSERVAÇÃO:	D		
	PADRÃO:	5,075		
3	ENDEREÇO:	RUA MARANHÃO	Nº	1060
	FONTE:	METROPOLIS BROKERS	REF:	AP1238
	VALOR (R\$):	550.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
APARTAMENTO	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	80,00		
	IDADE AP. (ANOS):	36,00		
	CONSERVAÇÃO:	D		
	PADRÃO:	5,075		

4	ENDEREÇO:	RUA MARANHÃO	Nº	1060
	FONTE:	METROPOLIS BROKERS	REF:	AP6794-FESZ
	VALOR (R\$):	561.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
APARTAMENTO	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	80,00		
	IDADE AP. (ANOS):	31,00		
	CONSERVAÇÃO:	D		
	PADRÃO:	5,075		
5	ENDEREÇO:	RUA MARANHÃO	Nº	1060
	FONTE:	HOFFMAN IMÓVEIS	REF:	HI13041
	VALOR (R\$):	580.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
APARTAMENTO	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	80,00		
	IDADE AP. (ANOS):	31,00		
	CONSERVAÇÃO:	D		
	PADRÃO:	5,075		
6	ENDEREÇO:	RUA MARANHÃO	Nº	1060
	FONTE:	METROPOLIS BROKERS	REF:	AP0995-FESZ
	VALOR (R\$):	580.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
APARTAMENTO	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	80,00		
	IDADE AP. (ANOS):	36,00		
	CONSERVAÇÃO:	D		
	PADRÃO:	5,075		

7	ENDEREÇO:	NOSSA SENHORA DE FÁTIMA	Nº	502
	FONTE:	CINERAMA IMÓVEIS	REF:	16056
	VALOR (R\$):	580.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
APARTAMENTO	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	75,30		
	IDADE AP. (ANOS):	32,00		
	CONSERVAÇÃO:	D		
	PADRÃO:	5,075		
8	ENDEREÇO:	RAFAEL CORRÊA SAMPAIO	Nº	1159
	FONTE:	METROPOLIS BROKERS	REF:	AP10133
	VALOR (R\$):	581.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
APARTAMENTO	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	80,00		
	IDADE AP. (ANOS):	32,00		
	CONSERVAÇÃO:	D		
	PADRÃO:	5,075		