



3ª VARA CÍVEL DO FORO DE DIADEMA-SP
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

PROCESSO: 0024544-74.2011.8.26.0161

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

REQUERENTE: CONDOMÍNIO COSTA MARINA
REQUERIDO: ALEXANDRE DOS SANTOS ALVES

ÍNDICE

1.	RELATÓRIO PROCESSUAL (PROCESSO Nº 0024544-74.2011.8.26.0161).....	3
1.1.	PETIÇÃO INICIAL.....	3
1.2.	DECISÃO DE FLS. 45	3
1.3.	CONTESTAÇÃO (fls. 64/72).....	4
1.4.	PETIÇÃO (fls. 151/152).....	4
1.5.	RÉPLICA À CONTESTAÇÃO (fls. 154/157)	4
1.6.	PETIÇÃO (fls. 161).....	5
1.7.	DECISÃO DE FLS. 163/166	5
1.8.	EMBARGOS DE DECLARAÇÃO (fls. 170/172)	5
1.9.	RECURSO DE APELAÇÃO (fls. 175/182)	6
1.10.	DECISÃO (fls. 189/190)	6
1.11.	NOVO RECURSO DE APELAÇÃO (fls. 194/201).....	6
1.12.	CONTRARRAZÕES À APELAÇÃO (fls. 206/211)	7
1.13.	JULGAMENTO DA APELAÇÃO (fls. 217/221).....	7
1.14.	DESPACHO (fls. 225)	7
1.15.	PETIÇÃO (fls. 229/230).....	8
1.16.	PETIÇÃO (fls. 250).....	8
1.17.	DESPACHO (fls. 252)	8
1.18.	PETIÇÃO (fls. 308/309).....	8
1.19.	PETIÇÃO (fls. 318/320).....	9
1.20.	DESPACHO (fls. 332/333)	9
1.21.	NOMEAÇÃO DO PERITO (FLS. 440)	9
2.	IMÓVEL PERICIADO	9
2.1.	LOCALIZAÇÃO.....	9



2.2.	DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA DO IMÓVEL (fls. 222)	10
3.	VISTORIA	11
3.1.	DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL	12
4.	METODOLOGIA	14
4.1.	PESQUISA DE MERCADO	14
4.2.	TRATAMENTO POR FATORES	15
5.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	15
5.1.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	15
5.2.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
5.3.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	18
5.4.	GRAU DE PRECISÃO	18
6.	CONCLUSÃO	19
7.	ENCERRAMENTO	19



1. RELATÓRIO PROCESSUAL (PROCESSO Nº 0024544-74.2011.8.26.0161)

1.1. PETIÇÃO INICIAL

No dia 20 de setembro de 2011, o Condomínio Costa Marina, inscrito no CNPJ sob nº 03.615.562/0001-38, situado na Rua Armando Pinelli, nº 268, Jardim Vera Lúcia – Diadema/SP, CEP: 09930-310, representado por seu síndico, ajuizou Ação de Cobrança, em face de Alexandre dos Santos Alves, inscrito no CPF sob nº 105.466.418-81 e Sandra Ribeiro Batista, inscrita no CPF sob nº 058.350.478-78, ambos residentes e domiciliados na Rua Armando Pinelli, nº 262/268, Apto 63, Bloco 05 – Edifício Mar Del Plata – Jardim Vera Lúcia – Diadema/SP.

Os requeridos são proprietários do imóvel em questão e estão em débito com as taxas condominiais. Segundo o requerente, o Superior Tribunal de Justiça entende que a cobrança dessas dívidas pode ser feita tanto contra o proprietário quanto contra o comprador do imóvel, sendo responsabilidade de quem detém a posse. No caso em questão, os requeridos, como proprietários, são legítimos para figurar no polo passivo da ação de cobrança, que inclui as parcelas vencidas e as vincendas. O requerente solicita a condenação dos requeridos ao pagamento das dívidas, acrescidas de juros, correção monetária, multa e honorários advocatícios, além das custas processuais e multa pelo inadimplemento. Por fim, deu à causa o valor de R\$ 37.863,65 (trinta e sete mil, oitocentos e sessenta e três reais e sessenta e cinco centavos).

1.2. DECISÃO DE FLS. 45

Às fls. 45, a MM. juíza designou uma audiência de conciliação para o dia 28 de março de 2012, com a presença obrigatória das partes. O advogado do autor deverá garantir o comparecimento, independentemente de intimação. Os réus devem comparecer ou ser representados por preposto. Caso a conciliação não seja realizada, poderão apresentar defesa por escrito ou oralmente, arrolando provas e testemunhas. O não cumprimento implicará na presunção da veracidade dos fatos alegados na inicial.



1.3. CONTESTAÇÃO (fls. 64/72)

Através de fls. 64/72, os requeridos apresentaram contestação, alegando a carência de ação do autor, pois não houve resistência à pretensão e o réu sempre buscou resolver a situação de forma amigável. Expõem dificuldades financeiras desde 2003, com o desemprego do requerido, o aumento das taxas condominiais e a impossibilidade de pagamento pontual. Defendem que já pagaram algumas parcelas e contestam a cobrança indevida de valores, como uma parcela paga em 2002, que os cálculos apresentados pelo autor são incorretos e abusivos. Requereram a extinção do processo ou, alternativamente, a revisão da cobrança, com a condenação do autor ao pagamento de custas e honorários advocatícios. Por fim, solicitaram a concessão de assistência judiciária gratuita e a produção de provas.

1.4. PETIÇÃO (fls. 151/152)

Diante da audiência realizada e considerando o período de desemprego do requerido, a atual renda do casal e a planilha de débito, os requeridos manifestaram interesse em uma solução amigável para a questão. Propuseram o pagamento de 5 parcelas de R\$ 1.000,00 entre 2012 e 2016, seguidas por 3 parcelas de R\$ 1.500,00 em 2017, 2018 e 2019, e 92 parcelas mensais de R\$ 250,00 a serem pagas até o dia 25 de cada mês. As parcelas mensais atuais estão sendo pagas e a proposta considera o valor das taxas condominiais de R\$ 250,00.

1.5. RÉPLICA À CONTESTAÇÃO (fls. 154/157)

Através de fls. 154/157, o requerente contesta as alegações dos requeridos sobre a carência de ação, pois considera que todos os requisitos legais foram cumpridos. No mérito, refuta as alegações de pagamento de taxas condominiais de 2002, argumentando que os requeridos induziram o autor a erro ao não apresentar documentos que comprovassem o pagamento durante anos. O requerente também defende que a aplicação de juros, multa e correção monetária está em conformidade com a legislação, e impugna as alegações de incorreção dos cálculos apresentados pelos requeridos. O



autor reitera o pedido de procedência da ação, com a condenação dos requeridos ao pagamento do montante devido, incluindo custas e honorários advocatícios.

1.6. PETIÇÃO (fls. 161)

O requerente recusou a proposta apresentada pelos requeridos, que considera inadequada, pois o valor proposto não corresponde à dívida real de R\$ 49.454,39 e oneraria excessivamente o condomínio. Além disso, a proposta exigiria um prazo de mais de 90 meses para quitação. Diante disso, o autor solicita a penhora do imóvel para dar seguimento à execução da sentença.

1.7. DECISÃO DE FLS. 163/166

Às fls. 163/166, o MM. juiz julgou parcialmente procedente a ação, condenando os requeridos ao pagamento dos valores devidos ao requerente, com ajustes nos cálculos. Foram excluídos os valores relativos à parcela de 08/02/2002, corrigido o valor da taxa condominial de 2003 e determinado que, para o período de abril a outubro de 2003, as parcelas seguem o acordo entre as partes, com multa e juros para algumas parcelas e o valor integral para outras. Além disso, o juiz determinou que os valores devem ser corrigidos monetariamente e acrescidos de juros e multas conforme a legislação, e condenou os requeridos a pagar custas judiciais e honorários advocatícios.

1.8. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO (fls. 170/172)

O requerente apresentou Embargos de Declaração para a sentença do juiz que acolheu parcialmente o pedido na ação, condenando os réus ao pagamento das taxas condominiais, mas omitiu a inclusão das parcelas vencidas no curso do processo, conforme previsto no artigo 290 do CPC e na Súmula 13 do TJSP. O condomínio solicita que a sentença seja retificada para abranger também o pagamento das taxas condominiais vencidas durante a tramitação da demanda, evitando a necessidade de nova ação para cada período.



1.9. RECURSO DE APELAÇÃO (fls. 175/182)

Os requeridos apresentaram Recurso de Apelação contra a sentença que julgou parcialmente procedente ação de cobrança de despesas condominiais, solicitando a reforma da decisão, argumentando que foram cobrados valores indevidos e juros excessivos, além de apontar que já cumpriram parcialmente o acordo com a parte autora. Eles alegam dificuldades financeiras, questionam os encargos aplicados às parcelas e solicitam a redução dos juros moratórios para 0,5% ao mês, conforme estipulado no Código Civil. Além disso, reiteram a proposta de acordo para pagamento parcelado da dívida, com base na sua capacidade financeira.

1.10. DECISÃO (fls. 189/190)

Às fls. 189/190, o MM. Juiz acolheu os embargos de declaração, reconhecendo a omissão apontada, e reformulou a sentença para esclarecer que as parcelas vencidas durante o processo devem ser incluídas na condenação, conforme o artigo 290 do CPC. A decisão detalhou as condições para o cálculo dos valores devidos, incluindo exclusões e correções específicas, além de fixar a responsabilidade dos requeridos pelo pagamento de custas, despesas processuais e honorários advocatícios.

1.11. NOVO RECURSO DE APELAÇÃO (fls. 194/201)

Os requeridos interpuseram novamente Recurso de Apelação, requerendo o recebimento e processamento do recurso nos efeitos devolutivo e suspensivo, visando evitar dano irreparável à parte apelante e a posterior remessa à instância superior para análise do mérito. Eles alegam que a sentença deve ser reformada, defendendo que os juros de mora e a correção monetária devem incidir a partir do vencimento de cada parcela, conforme a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, e que a multa moratória deve ser limitada a 2%, independentemente do período.



1.12. CONTRARRAZÕES À APELAÇÃO (fls. 206/211)

Às fls. 206/211, o requerente apresentou contrarrazões à apelação interposta pelo requerido, que visa reformar a decisão que o condenou ao pagamento de taxas condominiais e encargos relacionados. Alega que a sentença já havia sido clara quanto à responsabilidade do requerido pelas dívidas, aplicando corretamente os juros moratórios, a correção monetária e as multas previstas na convenção do condomínio. Argumenta que as alegações do requerido não foram devidamente fundamentadas e não têm respaldo legal, sendo meramente procrastinatórias. Além disso, a cobrança das taxas condominiais foi corretamente comprovada e está de acordo com a legislação vigente. Por fim, o requerido requer a manutenção integral da sentença, com o não provimento do recurso.

1.13. JULGAMENTO DA APELAÇÃO (fls. 217/221)

Conforme Acórdão de fls. 217/221, o Tribunal de Justiça deu parcial provimento à apelação, ajustando a sentença para que a multa moratória sobre débitos vencidos após 12/01/2003 seja limitada a 2%, conforme o Novo Código Civil, em vez de 10% como previsto na convenção. Além disso, confirmaram que os juros de mora e a correção monetária devem incidir a partir do vencimento de cada parcela e mantiveram os juros de 1% ao mês, conforme o Código Civil de 2002.

1.14. DESPACHO (fls. 225)

Às fls. 225, a MM. Juíza determinou que o autor apresentasse o cálculo atualizado do débito e requeresse o início da execução. Determinou a intimação dos requeridos para cumprir a sentença, sob pena de acréscimo de multa de 10% em caso de não pagamento no prazo de 15 dias. Após o prazo, o requerente poderia solicitar o que for de direito, sem necessidade de nova intimação.

**1.15. PETIÇÃO (fls. 229/230)**

O requerente, em cumprimento ao despacho de fls. 225, solicitou que os requeridos fossem intimados para o pagamento das taxas condominiais no valor de R\$ 57.504,02, conforme a planilha anexa. Caso não ocorresse o pagamento no prazo legal, requereu a aplicação de multa de 10%, conforme o artigo 475-J do CPC.

1.16. PETIÇÃO (fls. 250)

Através de fls. 250, o requerente solicitou que, após análise dos autos, seja procedida a penhora do imóvel dos requeridos, considerando que eles não efetuaram o depósito do montante devido dentro do prazo estipulado.

1.17. DESPACHO (fls. 252)

Às fls. 252, a MM. Juíza determinou a penhora do imóvel e a realização da penhora online do bem. Além disso, ordenou que os executados fossem intimados e nomeados depositários do imóvel.

1.18. PETIÇÃO (fls. 308/309)

Através de fls. 308/309, a Caixa Econômica Federal (CEF), solicitou protesto pela preferência de seu crédito, devido à sua condição de credora privilegiada com garantia hipotecária sobre o imóvel penhorado no processo. A CEF requer que, no caso de alienação do imóvel, o produto seja utilizado, primeiramente, para quitar seu crédito hipotecário, ainda não totalmente pago. A instituição pede a habilitação do crédito, o deferimento do protesto, a reserva de numerário para pagamento prioritário e a posterior atualização de seu crédito com a juntada de documentos pertinentes.



1.19. PETIÇÃO (fls. 318/320)

O requerente se manifestou contra o pedido da Caixa Econômica Federal, argumentando que as despesas condominiais são encargos "*propter rem*", ou seja, estão vinculadas à manutenção do imóvel e devem ser priorizadas na execução, independentemente da existência de crédito hipotecário. Alega ainda que o crédito condominial deve prevalecer, pois é essencial para a preservação do imóvel.

1.20. DESPACHO (fls. 332/333)

Às fls. 332/333, a MM. Juíza decidiu que o crédito do condomínio tinha preferência sobre o crédito hipotecário, uma vez que as contribuições condominiais são vinculadas ao imóvel e essenciais para sua conservação, o que impacta diretamente na validade do crédito hipotecário.

1.21. NOMEAÇÃO DO PERITO (FLS. 440)

Às fls. 440, o MM. Juiz nomeou este Perito para apresentar os honorários periciais e realizar a avaliação do imóvel penhorado.

2. IMÓVEL PERICIADO

2.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel consiste no apartamento 63 (6º pavimento), bloco 05, do edifício localizado na Rua Armando Pinelli, nº 262/268, Edifício Mar Del Plata do Condomínio Costa Marina – Jardim Vera Lúcia – Diadema/SP, um bairro misto residencial e industrial, 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.

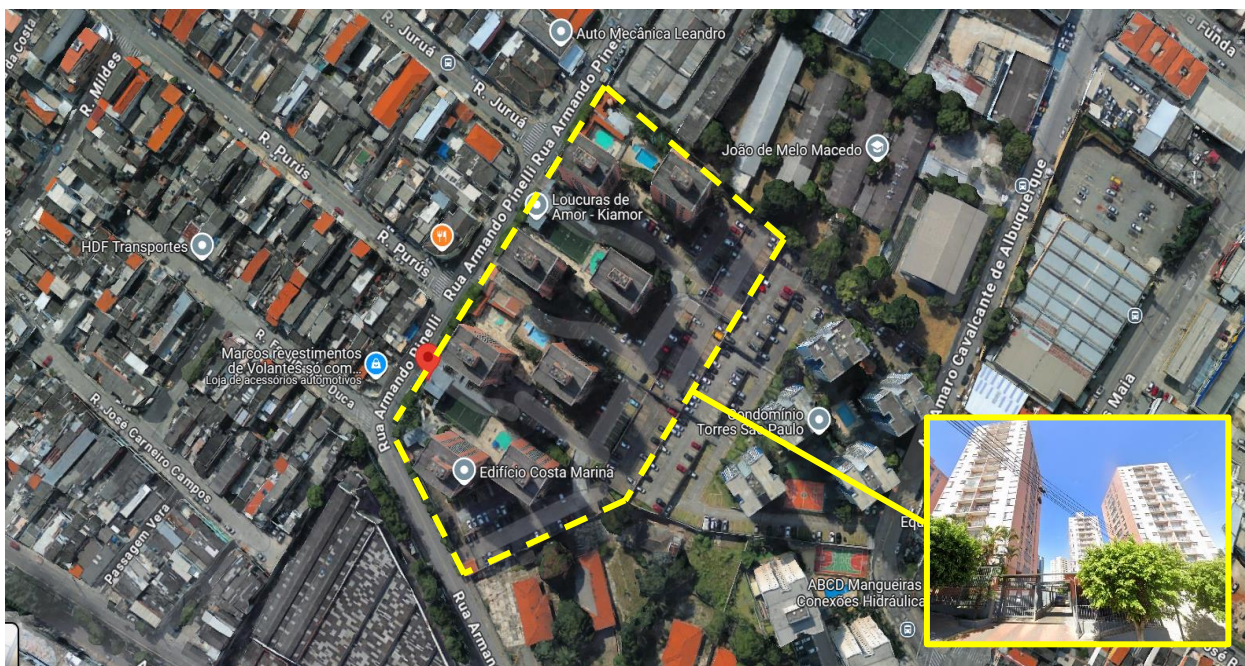


Imagem 2.1 – Localização do Imóvel “Google”

2.2. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL - MATRÍCULA DO IMÓVEL (fls. 222)

O imóvel encontra-se registrado sob a Matrícula n. 41.303 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema – SP (fls. 340):

IRAPUETU DO BRASIL, 28/03/2024 às 11:09

3. VISTORIA

ENGº SERGIO RICARDO GAMBALE - TEL: (11) 99106-9951 - EMAIL: gambale.sergio@gmail.com



3.1. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

O imóvel situa-se em um condomínio de apartamentos com vários aparelhos de lazer tais como:

- ✓ Piscina;
- ✓ Quadra poliesportiva;
- ✓ Churrasqueira;
- ✓ Salão de festas;
- ✓ “Parque” infantil;
- ✓ Academia.

Além disso a unidade avalianda possui uma vaga de garagem sendo suas características descritas a seguir:

O apartamento é composto por 8 (oito) cômodos (sala de estar, sala de jantar, terraço, cozinha, área de serviço, banheiro 01, dormitório 01, dormitório 02), encontra-se em bom estado de conservação e possui as seguintes características:

➤ **Sala de Estar e Jantar**

- ✓ Piso: carpete de madeira;
- ✓ Paredes: pintura látex sobre massa corrida;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e de alumínio no acesso ao terraço;
- ✓ Teto: pintura látex branca e rodado;
- ✓ Instalação Elétrica: completa, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas com lustre e plafons.

➤ **Terraço**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Parede: acabamento em textura;



- ✓ Esquadrias: porta de correr de alumínio
- ✓ Guarda-corpo em ferro pintado;
- ✓ Teto: pintura látex branca em forro de gesso;

➤ **Cozinha e Área de Serviço**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: azulejos cerâmicos de padrão comercial;
- ✓ Esquadrias: janela de vidro (de correr) com 2 folhas em alumínio;
- ✓ Teto: pintura látex branca e rodado;
- ✓ Instalação Elétrica: completa, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, servida por água fria;
- ✓ Móveis planejados;

➤ **Banheiro**

- ✓ Piso: cerâmico;
- ✓ Paredes: azulejos cerâmicos de padrão comercial;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela basculante em vidro e alumínio;
- ✓ Teto: pintura látex branca e rodado;
- ✓ Instalação Elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas;
- ✓ Instalação Hidráulica: completa, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, dispondo também de um chuveiro elétrico.

➤ **Dormitório 1**

- ✓ Piso: Carpete de madeira;
- ✓ Paredes: pintura látex branca sobre massa corrida, com reboco e emboço;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela de alumínio;
- ✓ Teto: Pintura látex branca e rodado;



- ✓ Instalação Elétrica: completa e satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas.

➤ **Dormitório 2**

- ✓ Piso: Carpete de madeira;
- ✓ Paredes: pintura látex branca sobre massa corrida, com reboco e emboço;
- ✓ Esquadrias: porta de madeira e janela de alumínio;
- ✓ Teto: pintura látex branca e rodado;
- ✓ Instalação Elétrica: completa, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas;

4. METODOLOGIA

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.

Foram observadas os seguintes estudos e normas:

- ✓ NBR 14.653 – 2: Avaliação de bens parte 2 – Imóveis Urbanos;
- ✓ Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011;

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 9 (nove) elementos, todos apartamentos situados no mesmo condomínio, com a mesma planta tipo, com pequenas diferenças no acabamento que não são suficientes para diferencia-los em termos de padrão construtivo.



Os dados de área construída, área de terreno e índice fiscal foram obtidos junto à Prefeitura Municipal de Diadema.

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.

No presente caso concreto, não foram utilizados outros fatores devido a semelhança entre eles no que diz respeito ao padrão construtivo e estado de conservação.

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

5.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Endereço:	
Apartamento n. 63, Bloco C, Condomínio Costa Marina Rua Armando Pinelli, 262/268, Bairro Taboão, Diadema São Paulo	
Áreas (m2)	
Privativa	54,7870 m2
Comum:	48,0605 m2
Total:	102,8475 m ²
Índice Fiscal (UFD):	195,8042
Idade (Anos):	22 anos



5.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

- ✓ Dedução do fator oferta (Fo) dos valores ofertados dos elementos amostrais (V0);
- ✓ Saneamento da amostra;
- ✓ Cálculo do valor do imóvel avaliando.

a) CÁLCULO DO VALOR BÁSICO HOMOGEINIZADOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

A Tabela 5.1 abaixo apresenta os resultados dos cálculos.

Elem.	Endereço	Nº	A. Privativa (m2)	VO (R\$)	VO (R\$)
1	ARMANDO PINELLI	262/268	54,80	297.000,00	267.300,00
2	ARMANDO PINELLI	262/268	54,80	299.000,00	269.100,00
3	ARMANDO PINELLI	262/268	54,80	315.000,00	297.000,00
4	ARMANDO PINELLI	262/268	54,80	315.000,00	297.000,00
5	ARMANDO PINELLI	262/268	54,80	320.000,00	315.000,00
6	ARMANDO PINELLI	262/268	54,80	320.000,00	288.000,00
7	ARMANDO PINELLI	262/268	54,80	330.000,00	288.000,00
8	ARMANDO PINELLI	262/268	54,80	330.000,00	283.500,00
9	ARMANDO PINELLI	262/268	54,80	350.000,00	283.500,00
Média					287.600,00
Desvio Padrão					14.644,79
Coeficiente Variação (CV)					0,0509

Tabela 5.1 – Determinação dos valores unitários básicos homogeneizados 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 básico da unidade habitacional.

Elem.	Endereço	Nº	V0 (R\$)
1	ARMANDO PINELLI	262/268	267.300,00
2	ARMANDO PINELLI	262/268	269.100,00
3	ARMANDO PINELLI	262/268	297.000,00
4	ARMANDO PINELLI	262/268	297.000,00
5	ARMANDO PINELLI	262/268	315.000,00
6	ARMANDO PINELLI	262/268	288.000,00
7	ARMANDO PINELLI	262/268	288.000,00
8	ARMANDO PINELLI	262/268	283.500,00
9	ARMANDO PINELLI	262/268	283.500,00
		- 30 %	201.320,00
		Média $\overline{V_u}$	287.600,00
		+30 %	373.880,00

Tabela 5.2- Saneamento dos elementos amostrais

A média saneada dos elementos amostrais é:

$$\overline{V_U} = \text{R\$ } 287.600,00$$

c) CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

No presente caso como o valor do imóvel será igual a média saneada dos elementos amostrais:

$$V_{im} = \overline{V_U}$$

Onde:

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

$\overline{V_U}$: Média saneada dos elementos amostrais (R\$)

$$V_{im} = \overline{V_U} = \text{R\$ } 287.600,00$$



O valor de mercado do imóvel avaliando é de R\$ 287.600,00 (duzentos e oitenta e sete mil e seiscentos reais).

Valor do imóvel
R\$ 287.600,00

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 9 (nove) elementos, o que lhe confere 8 graus de liberdade. Para o nível de confiança de 80%, $t_c = 1,3968$.

$$LI = \overline{VU} - t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}} = 287.600,00 - 1,3968 \times \frac{14.644,79}{2,828} = R\$ 280.367,77$$

$$LS = \overline{VU} + t_c \times \frac{S}{\sqrt{n-1}} = 287.600,00 + 1,3968 \times \frac{14.644,79}{2,828} = R\$ 294.832,23$$

O grau de precisão será dado a partir da amplitude:

$$AP = \frac{LS - LI}{\overline{VU}} = \frac{294.832,23 - 280.367,77}{287.600,00} = 0,0503 \text{ ou } 5,03 \%$$



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. CONCLUSÃO

Visando atender a missão que foi designada por Vossa Excelência às fls.440(386), qual seja, a avaliação do imóvel da Matrícula n. 41.303 do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema (fls. 340), procedeu-se à vistoria do imóvel e ao desenvolvimento do presente trabalho pericial, chegando este Perito à conclusão de que o valor atual de mercado do imóvel objeto da perícia realizada é de **R\$ 287.600,00 (duzentos e oitenta e sete mil e seiscentos reais)**.

7. ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão encerra-se o presente Laudo Pericial de Avaliação, editado em 19 (dezenove) páginas, contendo 2 (dois) anexos, o ANEXO I – Relatório Fotográfico, e o ANEXO II – Amostra dos Imóveis, que integram o presente, seguindo assinado.

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

São Paulo, 12 de maio de 2025.

Engº. Sergio Ricardo Gambale



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

PROCESSO: 0024544-74.2011.8.26.0161

ANEXO I



Foto 1: Cozinha e Área de serviço



Foto 2: Área de serviço e Cozinha



Foto 3: Sala de jantar e estar



Foto 4: Sala de estar e jantar



Foto 5: Terraço



Foto 6: Banheiro



Foto 7: Dormitório 01



Foto 8: Dormitório 02

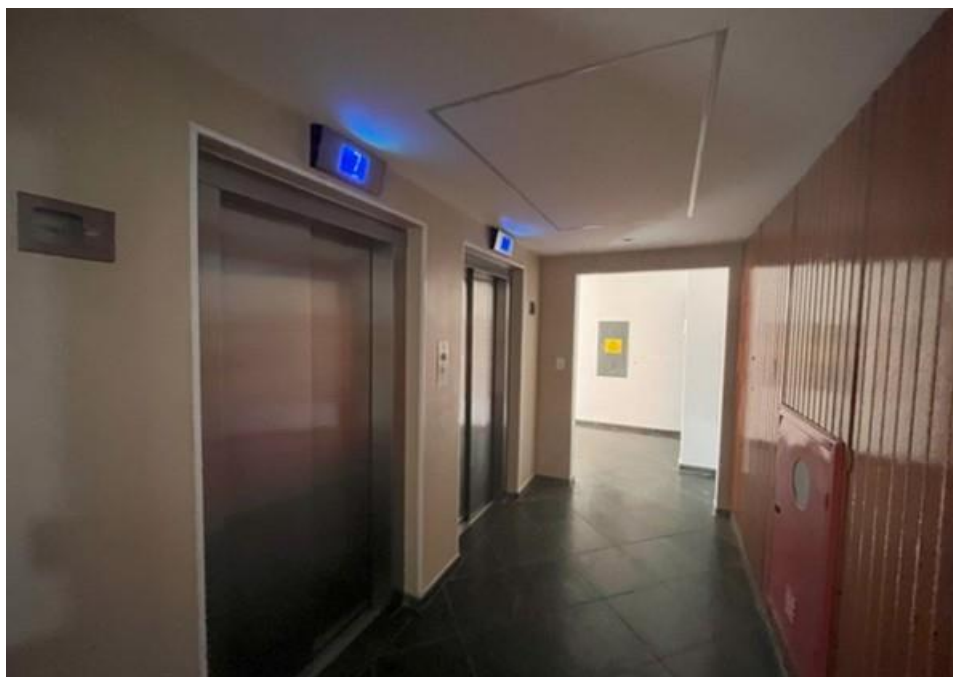


Foto 9: Áreas comuns – Hall de elevadores

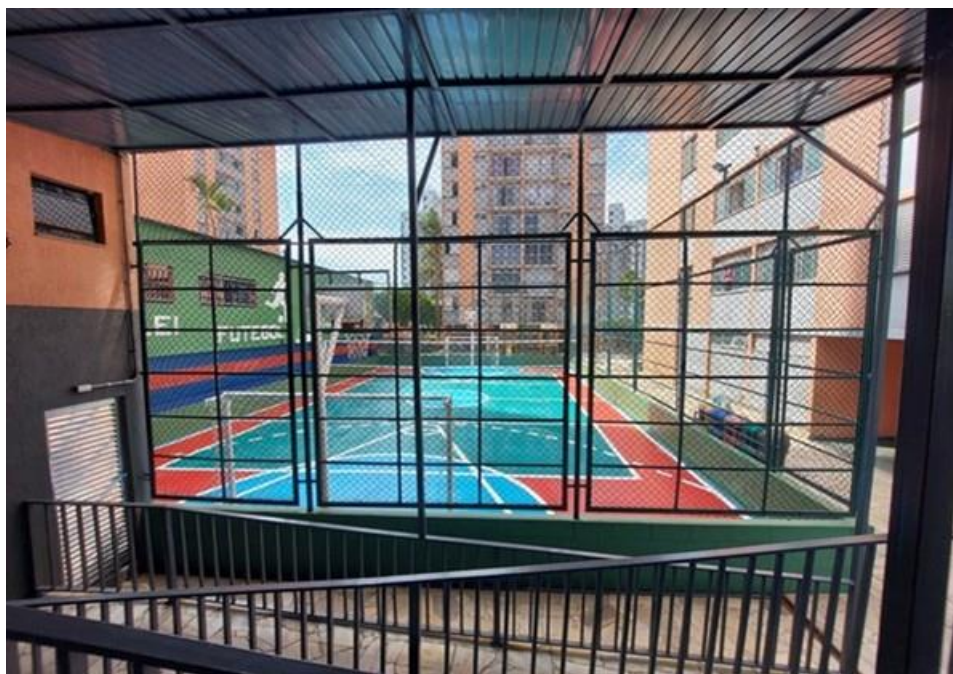


Foto 10: Áreas comuns – Quadra poliesportiva



Foto 11: Áreas comuns – Academia ao ar livre



Foto 12: Áreas comuns – Playground



Foto 13: Áreas comuns – Toalete do playground

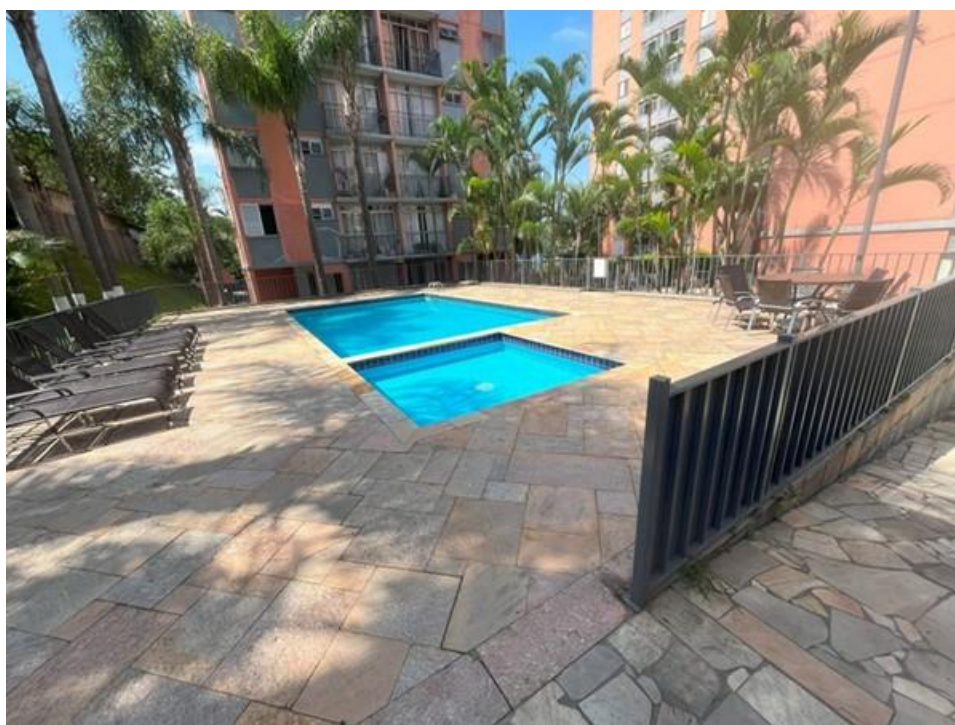


Foto 14: Áreas comuns - Piscina



Foto 15: Áreas comuns – Playground da churrasqueira

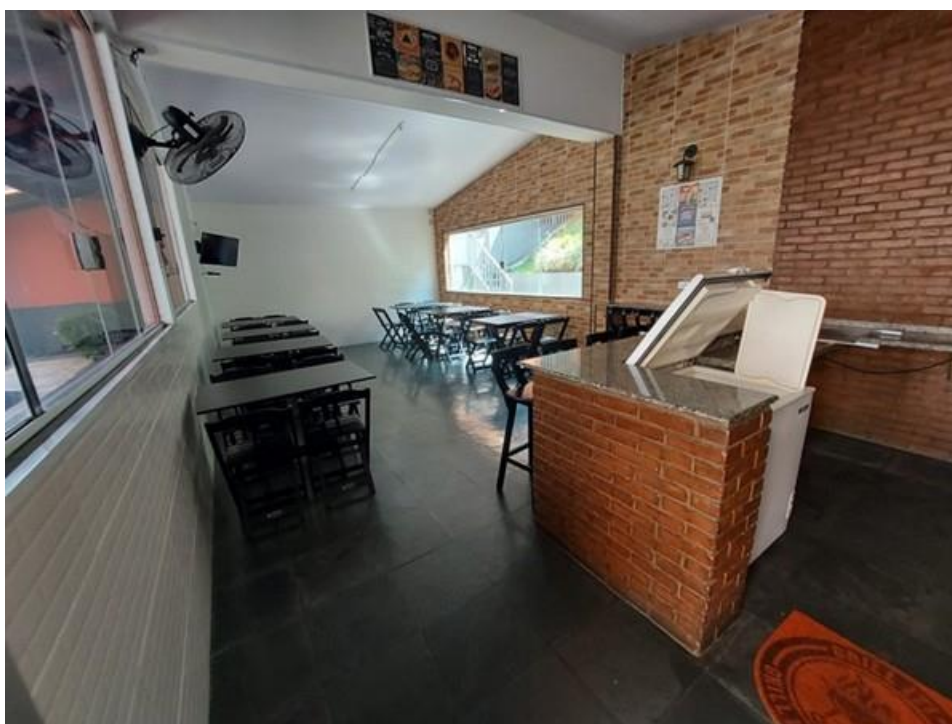


Foto 16: Áreas comuns – Churrasqueira



Foto 17: Áreas comuns – Churrasqueira



Foto 18: Áreas comuns – Vaga do apartamento

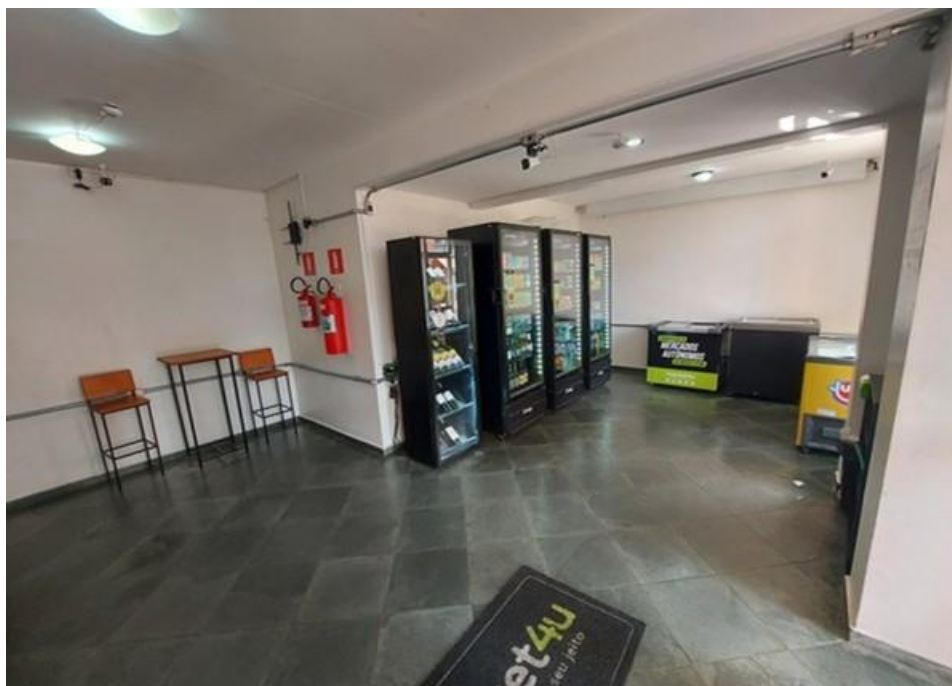


Foto 19: Áreas comuns – Mini market



Foto 20: Áreas comuns – Salão de festas



Foto 21: Áreas comuns – Salão de festas



Foto 22: Áreas comuns – Cozinha do salão de festas



Foto 23: Áreas comuns – Banheiro do salão de festas



AMOSTRA DOS IMÓVEIS

PROCESSO: 0024544-74.2011.8.26.0161

ANEXO II



IMOBILIÁRIAS	
NOME:	ABC IMÓVEL
TEL:	-
SITE:	https://www.abcimovel.com.br/
NOME:	D' GONÇALVES IMÓVEIS
TEL:	(11) 3458-0667 (11) 2668-1286
SITE:	https://www.dgoncalvesimoveis.com.br/
NOME:	MAGNÍFICO IMÓVEIS
TEL:	-
SITE:	https://www.magnificoimoveis.com.br/
NOME:	MIX NASCIMENTO
TEL:	-
SITE:	https://www.mixnascimento.com.br/
NOME:	OGAKI IMÓVEIS
TEL:	(11) 4122-5078
SITE:	https://www.ogakiimoveis.com.br/
NOME:	VIVA REAL
TEL:	-
SITE:	www.vivareal.com.br
NOME:	ZAP IMÓVEIS
TEL:	-
SITE:	https://www.zapimoveis.com.br/

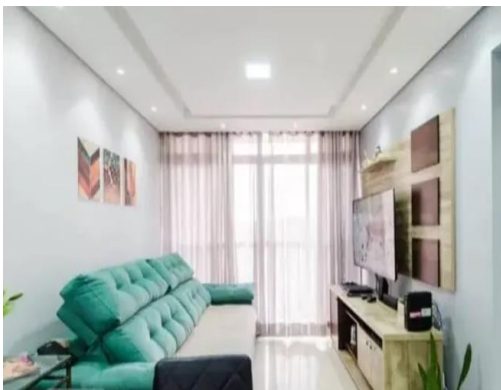
1 A P A R T A M E N T O	ENDEREÇO:	ARMANDO PINELLI	Nº	262/268
	FONTE:	OGAKI IMÓVEIS	REF:	AP3802-REOG
	VALOR (R\$):	297.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
	TERRENO:			
	ÍND. FISCAL:	195,8042		
	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	54,80		
	IDADE AP. (ANOS):	13,00		

2 A P A R T A M E N T O	ENDEREÇO:	ARMANDO PINELLI	Nº	262/268
	FONTE:	VIVA REAL	REF:	74822290
	VALOR (R\$):	299.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
	TERRENO:			
	ÍND. FISCAL:	195,8042		
	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	54,80		
	IDADE AP. (ANOS):	13,00		

3 A P A R T A M E N T O	ENDEREÇO:	ARMANDO PINELLI	Nº	262/268
	FONTE:	ZAP IMÓVEIS	REF:	2756494245
	VALOR (R\$):	315.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
	TERRENO:			
	ÍND. FISCAL:	195,8042		
	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	54,80		
	IDADE AP. (ANOS):	13,00		

4	ENDEREÇO:	ARMANDO PINELLI	Nº	262/268
	FONTE:	ABC IMÓVEL	REF:	AP0018-262
	VALOR (R\$):	315.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
	TERRENO:			
	ÍND. FISCAL:	195,8042		
APARTAMENTO	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	54,80		
	IDADE AP. (ANOS):	13,00		

5	ENDEREÇO:	ARMANDO PINELLI	Nº	262/268
	FONTE:	MAGNÍFICO IMÓVEIS	REF:	AD262
	VALOR (R\$):	320.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
APARTAMENTO	TERRENO:			
	ÍND. FISCAL:	195,8042		
	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	54,80		
	IDADE AP. (ANOS):	13,00		

6	ENDEREÇO:	ARMANDO PINELLI	Nº	262/268
	FONTE:	VIVA REAL	REF:	2755949414
	VALOR (R\$):	320.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
APARTAMENTO	TERRENO:			
	ÍND. FISCAL:	195,8042		
	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	54,80		
	IDADE AP. (ANOS):	13,00		

7 A P A R T A M E N T O	ENDEREÇO:	ARMANDO PINELLI	Nº	262/268
	FONTE:	VIVA REAL	REF:	2768001615
	VALOR (R\$):	330.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
	TERRENO:			
	ÍND. FISCAL:	195,8042		
	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	54,80		
	IDADE AP. (ANOS):	13,00		

8 A P A R T A M E N T O	ENDEREÇO:	ARMANDO PINELLI	Nº	262/268
	FONTE:	MIX NASCIMENTO	REF:	AP3478_MIX
	VALOR (R\$):	330.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
	TERRENO:			
	ÍND. FISCAL:	195,8042		
	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	54,80		
	IDADE AP. (ANOS):	13,00		

9 A P A R T A M E N T O	ENDEREÇO:	ARMANDO PINELLI	Nº	262/268
	FONTE:	D' GONÇALVES IMÓVEIS	REF:	847
	VALOR (R\$):	350.000,00	SITUAÇÃO:	OFERTA
	TERRENO:			
	ÍND. FISCAL:	195,8042		
	CONSTRUÇÃO:			
	ÁREA (M2):	54,80		
	IDADE AP. (ANOS):	13,00		