



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 2ª VARA
CÍVEL - COMARCA DE SERTÃOZINHO:

Processo nº: 1003371-80.2018.8.26.0597.

Assunto: Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais.

Exequente: Condomínio Residencial Aragão li.

Executado: Marina Urgal Queiroz.

Marco Antonio Minto, Engenheiro Civil, Perito Judicial, honrosamente nomeado no Processo supracitado, fls. 334, VEM, respeitosamente, a ilustre presença de Vossa Excelência, apresentar respectivo

LAUDO PERICIAL
DE AVALIAÇÃO:

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES - OBJETIVO :

O presente trabalho pericial tem como objetivo a avaliação do bem imóvel adiante discriminado.



**MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -**

MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

DISCRIMINAÇÃO DO BEM AVALIANDO – CONFORME CONSTA DOS AUTOS:

*"Um apartamento residencial sito na **Rua Delfino Elioterio de Almeida, nº 1020, apartamento 11, bloco 18, CEP nº 14165-476, Sertãozinho, São Paulo. (matrícula CRI Sertãozinho nº. 64.870, trecho adiante reproduzido:***

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
SERTÃOZINHO - ESTADO DE SÃO PAULO
Oficial: José Antonio Rodrigues Francisco

MATRÍCULA Nº 64870 - PÁGINA 001 DE 002

MATRÍCULA: **64.870** FOLHA: **01**
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Distrito: **SERTÃOZINHO** Urbano () C.P.M. **02.3251.1.0002.000-50194111**
Município: **SERTÃOZINHO** Rural () INCRA

Situação: **Condomínio RESIDENCIAL "ARAGÃO II" - Apto nº 11 - Bloco 18**
Denominação: **RUA DELFINO ELIOTÉRIO DE ALMEIDA Nº 1.020**

MATRÍCULA Nº 64.870 Protocolo nº 127.838 (06/01/2012) **06 DE FEVEREIRO DE 2012**
IMÓVEL: Um apartamento residencial sob nº 11, localizado no 1º Andar ou 2º Pavimento, Bloco 18, do Condomínio RESIDENCIAL "ARAGÃO II", situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, com frente para a RUA DELFINO ELIOTÉRIO DE ALMEIDA Nº 1.020 (um mil e vinte), contendo sala, área de circulação, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço, com a área útil de 42,2100 metros quadrados, área comum de 7,1527 metros quadrados, perfazendo uma área total de 49,3627 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00227273 no terreno e nas coisas comuns, confrontando: pela frente, com espaço aéreo da área comum do condomínio; pelo seu lado esquerdo com o apartamento nº 12 do bloco 17; pelo seu lado direito com hall de acesso e escadarias; e, pelos fundos com espaço aéreo da área comum do condomínio, cabendo a essa unidade autônoma uma vaga de estacionamento de veículo, cujo uso será disciplinado em assembleia geral. O terreno onde se assenta o edifício contém 24.925,13 metros quadrados e está devidamente descrito na matrícula nº 58.487. Cadastrado na Prefeitura Municipal local em área maior sob nº 02.3251.1.0002.000, código nº 50194111.
PROPRIETÁRIA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de em-

II – DA METODOLOGIA EMPREGADA NO LAUDO PERICIAL:

O presente trabalho técnico obedece às diretrizes gerais e técnicas contidas na ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens – Partes 1 a 7 e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011.

A NBR 14.653 – Parte 1, no item 3.44, define Valor de Mercado como:



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

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

Esta quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem não é necessariamente o preço pelo qual este bem será transacionado ou ofertado. O valor de mercado é o resultado de um processo matemático e/ou estatístico de modelagem de dados e representa a média dos preços praticados.

No presente trabalho pericial será utilizado o "Método comparativo direto de dados de mercado", que conforme definição dada pela norma ABNT NBR 14.653-1, "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra", devendo ser utilizado sempre que possível. Este método contempla as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.

A Norma ABNT 14.653 – Parte 2 apresenta dois tipos de tratamento de dados, o tratamento por fatores e o tratamento científico. Na aplicação do método comparativo direto para a obtenção do valor de mercado, é recomendável o tratamento por fatores em amostras homogêneas onde são observadas as condições de semelhança definidas na coleta de dados. Para amostras heterogêneas é recomendável a utilização de inferência estatística, desde que as diferenças sejam devidamente consideradas, inclusive quanto a eventuais interações. No presente trabalho foi utilizada metodologia de **tratamento por fatores** que tem por objetivo tornar comparáveis os dados coletados na pesquisa. O tratamento se processa com o auxílio de fatores de homogeneização, que podem ser calculados matematicamente ou coletados diretamente em campo.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

Conforme disciplina o item 10.1 da "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011", será aplicado às amostras coletadas o denominado **Fator oferta** eliminando-se a superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios). Será, portanto, descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Para execução dos cálculos e determinação do valor de mercado do imóvel avaliando será utilizado o software específico para tratamento de dados denominado "**GeoAvaliar - PRO**".

Este sistema foi desenvolvido e embasado nas Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE - SP), visando auxiliar os profissionais que atuam na área de avaliações e perícias, criando e armazenando bancos de dados de pesquisas de mercado e, ainda, automatizando o processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações em geral.

Este programa de software realiza homogeneização dos elementos amostrais utilizando tratamento por fatores de dados de mercado, e indica os respectivos graus de fundamentação conforme especificações da Normas da ABNT NBR-14653-2 e do IBAPE/SP (2011).

III – DIAGNOSTICO DE MERCADO :

Em atendimento ao disposto no subitem 7.7.2 da NBR 14653-1:2001, constatou-se que o imóvel avaliando localiza-se no Condomínio Residencial Aragão II", situado nesta cidade e comarca de Sertãozinho, na Rua Delfino Eleotério de Almeida, nº. 1.020, Jardim Santa Rosa, tendo seu entorno constituído de imóveis residenciais, edifícios de apartamentos do tipo



**MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -**

MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

conjuntos habitacionais, com alguns estabelecimentos comerciais e escolares localizados nas proximidades.

Padrão construtivo econômico inferior, sem elevador. Este condomínio foi construído com uma parceria entre a Prefeitura Municipal de Sertãozinho e o Governo Federal, através do programa “Minha Casa, Minha Vida”, da Caixa Econômica Federal (CEF).

Os imóveis existentes nas proximidades do diligenciado, em geral, não se encontram em boas condições de conservação, conforme se comprova pelos registros fotográficos juntados ao Laudo Pericial, item VI, o que reduz seus valores de mercado, sendo comercializados junto a população de baixa renda(para moradia) ou investidores locais(para fins de obtenção de renda de aluguel).

IV – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO :

O imóvel avaliando apresenta as seguintes características:

Possui 42,21 metros quadrados de área privativa, dispondo de uma vaga na garagem (descoberta) na área externa do imóvel. Consta que o imóvel possui idade aproximada de 12 anos, com condomínio instituído no ano de 2.012.

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NUMERO DE INSCRIÇÃO 16.741.022/0001-42	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 06/02/2012
MATRIZ			
NOME EMPRESARIAL CONDOMÍNIO DO RESIDENCIAL ARAGAO II			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) ARAGAO II			FORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 81.12-5-00 - Condomínios prediais			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS Não informada			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 308-5 - CONDOMÍNIO EDILÍCIO			
LOGRADOURO R DELFINO ELIOTERIO DE ALMEIDA	NÚMERO 1020	COMPLEMENTO	
CEP 14.165-476	BAIRRO/DISTRITO JARDIM SANTA ROSA	MUNICÍPIO SERTÃOZINHO	UF SP
ENDEREÇO ELETRÔNICO ortec@orteccontabilidade.com		TELEFONE (16) 3942-3088	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 06/02/2012	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

V – DILIGÊNCIA PERICIAL - CONSTATAÇÕES :

5.1 Foi realizada diligência pericial, junto ao condomínio onde se encontra o imóvel objeto da lide, na data de **17 de abril de 2.024, a partir das 09:00 horas**, com a finalidade de vistoria ao mesmo, registrando suas características físicas e outros aspectos relevantes.

Presentes à diligência pericial realizada as seguintes pessoas:

NOME	DOCUMENTO IDENTIFICAÇÃO	QUALIFICAÇÃO
<i>Débora Tais R. de Sousa</i>	<i>CPF 232.415.398-06</i>	<i>Porteira do condomínio.</i>
<i>Eng. Alexandre B. Setti</i>	<i>CREA 5060311670</i>	<i>Prestador serviços Caixa Econômica Federal.</i>

5.2 Após identificação junto às pessoas retro mencionadas, dirigimo-nos até o bloco de apartamentos de nº. 18, onde se localiza o imóvel a ser avaliado, acompanhado do engenheiro assistente técnico da Caixa Econômica Federal;

5.3 Constatou-se que não havia ninguém no apartamento a ser avaliado. Segundo informações de pessoas não identificadas, residentes no condomínio, na vizinhança do apartamento diligenciado, o imóvel estaria sendo ocupado por dois rapazes, locatários da Executada, mas que eles não permaneciam no local durante o dia.

5.4 Na impossibilidade de vistoriar esta unidade, e no intuito de dar prosseguimento célere ao feito, ultrapassando a fase da prova pericial e conforme admitido no **subitem 7.3.5.2 da NBR 14.653-2, alínea "b"** que



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE – INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA – SP.

trata de avaliações de imóveis urbanos, foi realizada perícia com base em imóvel paradigma localizado no mesmo condomínio residencial.

Segundo disciplinado na Norma de Avaliação vigente, na impossibilidade de vistoria, quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, sendo o motivo justificado no laudo de avaliação, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) *descrição interna;*
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;**
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

Trecho da NBR 14.653-2 que trata da impossibilidade de vistoria:

OCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO - POUPEX

7.3.5.2 Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter ou fornecidos pelo contratante, tais como:

- a) *descrição interna;*
- b) no caso de apartamentos, escritórios e conjuntos habitacionais, a vistoria externa de áreas comuns, a vistoria de outras unidades do mesmo edifício e informações da respectiva administração;**
- c) no caso de unidades isoladas, a vistoria externa.

As considerações hipotéticas sobre o imóvel, que configuram a situação paradigma, devem estar claramente explicitadas no laudo de avaliação.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

5.5 Assim, considerando-se a dificuldade imposta e a permissão da norma legal, conforme consignado, foi dado prosseguimento ao trabalho pericial avaliatório, com realização de diligência junto a imóvel similar de número 11, localizado no térreo do Bloco 39, onde reside a Senhora Danila Marqui Pereira, CPF 416.521.28816, que se encontrava no local e autorizou a visita a tal imóvel, para tal finalidade, por ocasião de outro trabalho pericial no mesmo condomínio.

5.6 O imóvel vistoriado possui as seguintes dependências, conforme registros fotográficos anexos – item seguinte:

- **Sala de estar;**
- **Área de circulação;**
- **02 (dois) dormitórios;**
- **01(hum) Sanitário;**
- **Cozinha.**

VI – REGISTROS FOTOGRÁFICOS DO IMÓVEL VISTORIADO NA DATA DA DILIGÊNCIA PERICIAL :



Portaria do condominio Aragão II – Sertãozinho/SP.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.



Vista geral de blocos de apartamentos nas redondezas.



Visao geral das vias internas do Condomínio Residencial.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.



Entrada do bloco 18, onde se localiza o apartamento avaliando.



Porta de acesso ao bloco – podemos observar o péssimo estado de conservação do edifício.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.



***Porta de acesso ao apartamento avaliando
porta e janelas fechadas.***



***Entrada do Bloco de apartamentos nº. 39 – onde se
encontra o imóvel similar ao avaliando.***



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.



Porta de entrada do imóvel similar vistoriado – nº 11.



Cozinha.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.



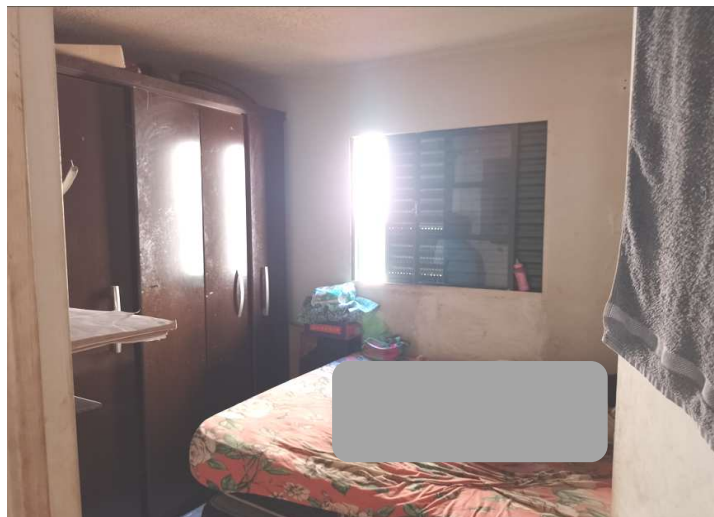
Sala de estar.



Dormitório 01.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.



Dormitório 02.

VII – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Após efetuar todos os procedimentos avaliatórios discriminados nos itens anteriores e considerando-se os resultados expressos nos **anexos 01 e 02** do presente Laudo Pericial, conclui-se que o valor do imóvel em questão, tendo como base o mês de **maio de 2.024** será de:

VI = R\$ 25.694,07 (**vide anexo 01**), ou arredondando-se:

R\$ 25.700,00 (Vinte e cinco mil e setecentos reais.).

Importante ressaltar que o valor acima estimado justifica-se pela falta de conservação constatado tanto na área privativa útil das unidades residenciais(apartamentos) quanto nas áreas comuns do condomínio diligenciado. Muitos imóveis são negociados com dívidas pendentes relativas a financiamentos bancários, despesas condominiais atrasadas, etc., sendo concedido descontos relativos a tais ônus, o que dificulta estabelecimento de um valor médio de mercado dos imóveis localizados neste condomínio residencial.



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

VIII – CONCLUSÃO :

Considerando-se todo o exposto, conforme avaliação procedida, o imóvel em questão foi avaliado em:

R\$ 25.700,00 (Vinte e cinco mil e setecentos reais.).

IX – QUESITOS DAS PARTES:

Não localizamos, s.m.j., quesitos produzidos pelas partes nos autos.

X – ENCERRAMENTO :

Sem mais, aproveitando a oportunidade para renovar protestos de estima e consideração, encerramos o presente Laudo Pericial, colocando-me a inteira disposição de Vossa Excelência, para quaisquer outros esclarecimentos que eventualmente se fizerem necessários.

Sertãozinho, 03 de maio de 2.024.

Assinado digitalmente.

MARCO ANTONIO MINTO
PERITO JUDICIAL



MARCO ANTONIO MINTO - CREA Nº 060.505.758-6
- ENGENHARIA CIVIL - PERÍCIAS E AVALIAÇÕES -
MEMBRO TITULAR IBAPE - INST BRAS AVAL E PERICIAS DE ENGENHARIA - SP.

ANEXOS AO PRESENTE LAUDO PERICIAL:

ANEXO 01: RESULTADO AVALIAÇÃO.

**ANEXO 02: DEMONSTRATIVOS DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS
UTILIZADOS.**