

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 43ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

Nº do Processo: 1054685-33.2020.8.26.0100

ANDRÉ NAVARRO, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado nos autos de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, requerido por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SAINT GERMAIN**, em face de **VALÉRIA CRISTINA TAMURA FRANCO PLENS E OUTRO**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente à Vossa presença para apresentar suas conclusões expressas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 23 de Outubro de 2.023

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA 5070395152

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

INDICE

Item 1 – Objetivo.....	03
Item 2 – Localização.....	03
Item 3 – Vistoria.....	04
Item 4 – Avaliação.....	06
Item 5 – Conclusão.....	12
Item 6 – Encerramento.....	13
Anexo 01 – – Croqui elucidativo.....	14
Anexo 02 – – Relatório Fotográfico.....	15

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

1. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor de mercado do imóvel, de matrícula nº 81.237, situado à **Rua Capote Valente, nº 136 (antigo nº 134), apto 124 – Pinheiros – São Paulo, SP.**

2. LOCALIZAÇÃO



Fonte: Google Earth.

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

3. VISTORIA

Trata-se de imóvel urbano, de utilidade residencial, padrão médio com elevador, idade 20 anos, o imóvel encontra-se no bairro de pinheiros no município de São Paulo. A região onde se encontra o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos, tais como: rede de água e esgotos, iluminação pública, rede de energia elétrica domiciliar e urbana, rede de gás encanado, rede de T.V a cabo e internet, coleta de lixo, farto comércio, hospitais e fácil acesso a transportes públicos.

Dei início a vistoria, no dia 13 de Outubro às 10 horas, acompanhado, parcialmente, pelo zelador do edifício, Sr. Aguinaldo, e pelo inquilino da unidade 124, Sr. Matheus.

Verifiquei, no térreo, da edificação a presença de portaria 24h, academia, lavanderia, piscina, sauna, salão de festas e espaço gourmet.

Foi constatado, junto com o Sr. Aguinaldo, a existência de uma vaga de garagem no subsolo com dimensões na de 8,65m².

Iniciei a vistoria observando a área comum do andar onde encontra-se o imóvel objeto de estudo, sendo constatado saída de emergência e outras duas unidades no pavimento.

Já no interior da unidade 124, na presença do Sr. Matheus, foi verificado que o apartamento, objeto da penhora, recebeu uma reforma que o anexou, como se fora uma única unidade, aos ambientes do apartamento vizinho.

Fui informado, pelo Sr. Matheus, que o apartamento, que fora alugado por ele, estava anexado ao apartamento vizinho desde antes do início de sua locação no imóvel e que em nenhum momento ele foi informado pela imobiliária da situação de penhora do imóvel.

Os ambientes, da unidade 124, no seu *status quo* de ambiente agregado com apartamento limitrofe, são compostos por um ambiente de sala, cozinha, lavanderia, banheiro e dois quartos (sendo um desses quartos ambiente do apartamento vizinho).

Verifiquei que foi suprimida parede, não estrutural, onde seria, originalmente, a parede de divisa dos apartamentos, logrando uma ampliação na sala e acesso a um segundo quarto.

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

Não entrei no quarto anexo, pois trata-se de ambiente, mesmo que anexado ao apartamento 124, que foge do objeto de estudo.

Não consta que as matrículas foram unificadas, logo, a avaliação tem que se ater aos espaços do apartamento 124.

Em suma, todos os ambientes, estão em bom estado de conservação, com pintura, boa iluminação e sem verificação de patologias.

- Segundo a matrícula, temos:

*“UNIDADE AUTÔNOMA: **APARTAMENTO Nº 124**, localizado no 12º andar do **CONDOMÍNIO SAINT GERMAIN**, à Rua Capote Valente, nº 134, no 20º Subdistrito (Jardim América) desta cidade de São Paulo, com área privativa real de 33,500m², área de garagem real de 30,090m², correspondente a uma vaga indeterminada, localizada no 1º ou 2º subsolo, com uso de manobrista, área comum real de 29,165m², perfazendo a área total real de 92,755 m², correspondendo-lhe uma fração ideal do terreno de 1,9231%.”*

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
 CREA-SP: 5070395152
 CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

4. AVALIAÇÃO

- Determinação do Valor Unitário de Mercado**

A determinação do valor unitário de mercado será baseada na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, através do método comparativo de dados de mercado e o critério do metro quadrado médio, levando-se em consideração: a característica da zona, padrão do local, melhoramentos públicos existentes, condições de acesso ao local, fator topográfico e demais fatores influenciadores.

O valor básico unitário do metro quadrado foi obtido através do tratamento por fatores de elementos coletados em imobiliárias da região avalianda, resultando em valores unitários para uma situação paradigma de áreas semelhantes àquelas em estudo.

Foram pesquisados oito elementos, sendo descartados no cálculo da média os limites inferior e superior.

- Elementos Pesquisados**

Elemento 01	
Endereço	Rua Teodoro Sampaio, nº 741 - Pinheiros
Área (m ²)	33,00
Preço (R\$)	410.000,00
Fonte	Imobiliária Quinto Andar - Monique Trindade – Tel: (11) 9.43678750
Data	25 de Outubro de 2023

Elemento 02	
Endereço	Rua Capote Valente, nº 929 - Pinheiros
Área (m ²)	38,00
Preço (R\$)	500.000,00
Fonte	Imobiliária Quinto Andar - Monique Trindade – Tel: (11) 9.43678750
Data	25 de Outubro de 2023

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
 CREA-SP: 5070395152
 CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

Elemento 03	
Endereço	Rua Capote Valente, nº 1000 - Pinheiros
Área (m ²)	26,00
Preço (R\$)	517.312,00
Fonte	Imobiliária SH Prime Imóveis – Cláudia Soglia – Tel: (11)47502725
Data	25 de Outubro de 2023

Elemento 04	
Endereço	Rua Oscar Freire, nº 1799
Área (m ²)	32,00
Preço (R\$)	576.000,00
Fonte	RI negócios imobiliários – Braga – Tel: (11) 981414026
Data	26 de Outubro de 2023

Elemento 05	
Endereço	Rua Oscar Freire, nº 1948
Área (m ²)	30,00
Preço (R\$)	520.000,00
Fonte	Imobiliária SH Prime Imóveis – Cláudia Soglia – Tel: (11)4750-2725
Data	26 de Outubro de 2023

Elemento 06	
Endereço	Rua Capote Valente, nº 500
Área (m ²)	30,00
Preço (R\$)	535.000,00
Fonte	Corretora Carla Pozzeto – Tel: (11)972304466
Data	26 de Outubro de 2023

Elemento 07	
Endereço	Rua Capote Valente, nº 136
Área (m ²)	33,00
Preço (R\$)	590.000,00
Fonte	Imobiliária Quinto Andar - Monique Trindade – Tel: (11) 9.43678750
Data	26 de Outubro de 2023

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
 CREA-SP: 5070395152
 CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

Elemento 08	
Endereço	Rua Capote Valente, nº 136
Área (m ²)	37,00
Preço (R\$)	703.000,00
Fonte	Imobiliária Quinto Andar - Monique Trindade – Tel: (11) 9.43678750
Data	26 de Outubro de 2023

Obs: Todos os imóveis da amostra são unidades residenciais de apartamentos. Não foram fornecidos a mim, pelos informantes, os respectivos números das unidades da amostra.

- **Método Comparativo Direto**

ELEMENTO	PREÇO (R\$)	ÁREA ÚTIL (M ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M ²)
1	410.000,00	33,00	12.424,12
2	500.000,00	38,00	13.157,90
3	517.312,00	26,00	19.896,61
4	576.000,00	32,00	18.000,00
5	520.000,00	30,00	17.333,33
6	535.000,00	30,00	17.833,33
7	590.000,00	33,00	17.878,78
8	703.000,00	37,00	19.000,00
Valor Médio			16.940,51
Valor Médio Saneado			17.200,56

Obs.: Os elementos 01 e 03, limites inferior e superior, foram descartados no cálculo da média saneada.

Valor Unitário Médio.....R\$ 17.200,56

(dezessete mil e duzentos reais e cinquenta e seis centavos)

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

- **Considerações sobre o *Status quo* do imóvel**

A unidade objeto de estudo, como relatado no corpo do laudo, tem sua situação atual em ambiente agregado, como se fora uma só unidade, com um apartamento limítrofe.

Como, na matrícula do imóvel, não consta quaisquer trâmites de união de matrícula, ou regularização da junção dos ambientes, a avaliação deve considerar a área, características e limites da unidade **124**.

Todavia, para a eficiente avaliação do objeto de estudo, deve ser julgado uma intervenção civil para a reconstituição do ambiente original da unidade **124**. Tal intervenção, ou reforma, tem o intuito de regressar ao *layout* original do apartamento e deixa-lo em plena conformidade com o descrito em sua matrícula.

Para o feito, deve ser considerado:

- I. Levantamento de parede de divisa;
- II. Regularização com argamassa;
- III. Aplicação de pintura e acabamento
- IV. Abertura de vão para porta;
- V. Regularização de vão para porta;
- VI. Instalação de nova porta.
- VII. Readequação elétrica.

De forma macro seriam esses os itens para a restituição do *layout* precedente do imóvel.

É obrigação, do avaliador de imóvel, analisar o valor do imóvel em cada peculiaridade, seja relatando o obsolescimento pela idade, degradação patológica, características de recomposição entre outros.

Nesse sentido, deve ser considerado, pelo perito avaliador, quando depara-se com caso semelhante ao estudado, informar, mesmo que aproximadamente, o orçamento dos respectivos itens corretivos.

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
 CREA-SP: 5070395152
 CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

Leve-se em conta que, o imóvel que está indo a penhora, não poderá jamais ser vendido com descrições e características divergentes de sua matrícula (lembrando mais uma vez que não existe, pelas documentações posta nos autos, qualquer indício de união de matrículas).

Isto posto, apresento, abaixo, o orçamento de restituição:

I.	Levantamento de parede de divisa.....	R\$ 2000,00
II.	Regularização com argamassa.....	R\$ 1200,00
III.	Aplicação de pintura e acabamento.....	R\$ 3600,00
IV.	Abertura de vão para porta.....	R\$ 500,00
V.	Regularização de vão para porta.....	R\$ 700,00
VI.	Instalação de nova porta.....	R\$ 700,00
VII.	Readequação elétrica.....	R\$ 800,00
	ITENS.....	R\$ 9500,00
	ACOMPANHAMENTO TÉCNICO.....	R\$ 3000,00
	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....	R\$ 96,00
	TOTAL.....	R\$ 12.596,00 (doze mil e quinhentos e noventa e seis reais)

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
 CREA-SP: 5070395152
 CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

- **Cálculo do Valor do imóvel:**

$$V_{\text{imóvel}} = A_t \times q_t \times 0,90 - \text{Intervenção Civil}$$

Onde:

$V_{\text{imóvel}}$ = valor do apartamento.

A_t = área em m².

q_t = valor básico unitário em R\$/m².

0,90 = Fator de elasticidade.

Intervenção civil

Assim, temos:

$$V_{\text{imovel}} = 33,5 \times 17.200,56 \times 0,90 - 12.596,00$$

Valor do imóvel.....R\$ 506.000,88

(quinhentos e seis mil reais e oitenta e oito centavos)

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

5. CONCLUSÃO

O valor do imóvel em questão, em números redondos será:

Valor de Mercado do Imóvel.....R\$ 506.000,00

(quinhentos e seis mil reais)

Data Base de Avaliação: Outubro de 2023

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

6. ENCERRAMENTO

Não havendo mais nada a declarar encerro o presente Laudo Pericial de Avaliação.

O presente Laudo vai impresso em 20 (vinte folhas) escritas em um só lado. Acompanha 2 (dois) anexos

São Paulo, 23 de Outubro de 2.023

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA SP: 5070395152

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

ANEXO 01

Croqui Elucidativo



Figura 1: Croqui de situação do apartamento, o perímetro em cor vermelha representa a expansão para o ambiente do imóvel vizinho.

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

ANEXO 02

Relatório Fotográfico



Imagem 1: Fachada do prédio.



Imagem 2: Piscina do condomínio

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152



Imagem 3: Churrasqueira do condomínio



Imagem 4: Sauna

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
 CREA-SP: 5070395152
 CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152



Imagem 5: Lavanderia



Imagem 6: Academia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRE VITOR DE SOUSA NAVARRO, protocolado em 01/11/2023 às 01:21, sob o número WJM23422603670. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1054685-33.2020.8.26.0100 e código ay17eOCk.

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

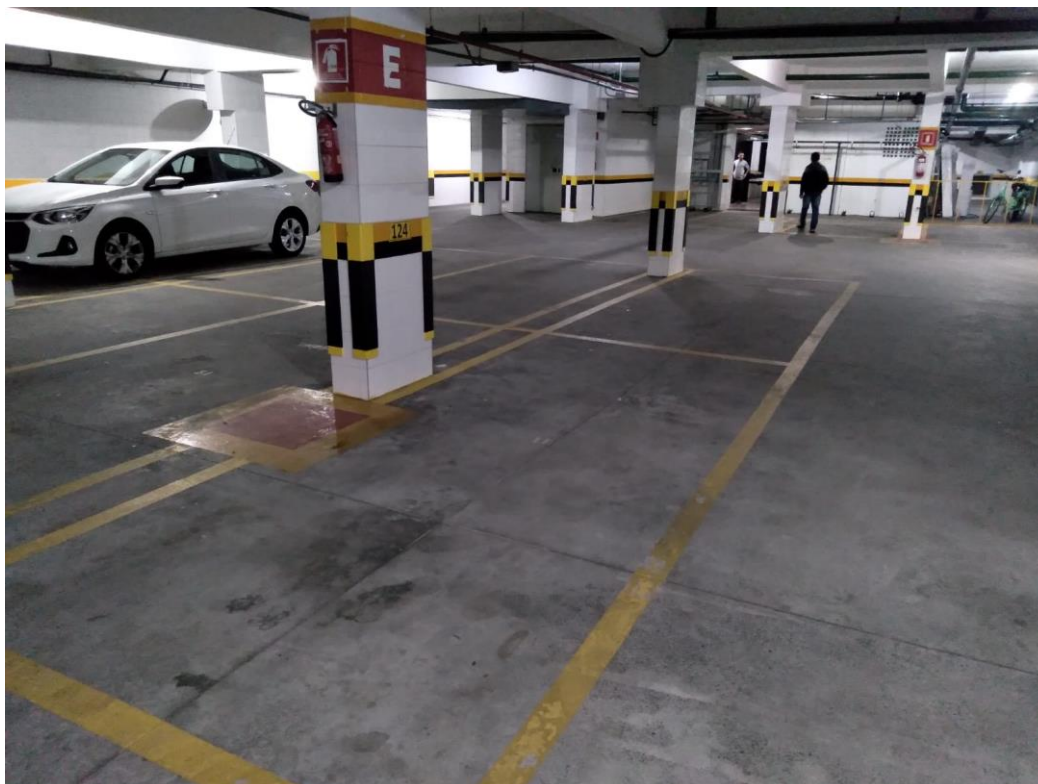


Imagem 7: Vaga de garagem da unidade 124, com obstrução parcial de demarcação de extintor.



Imagem 8: Ambiente da sala de estar da unidade 124.

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
 CREA-SP: 5070395152
 CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152



Imagem 9: Ambiente da cozinha e lavanderia da unidade 124.

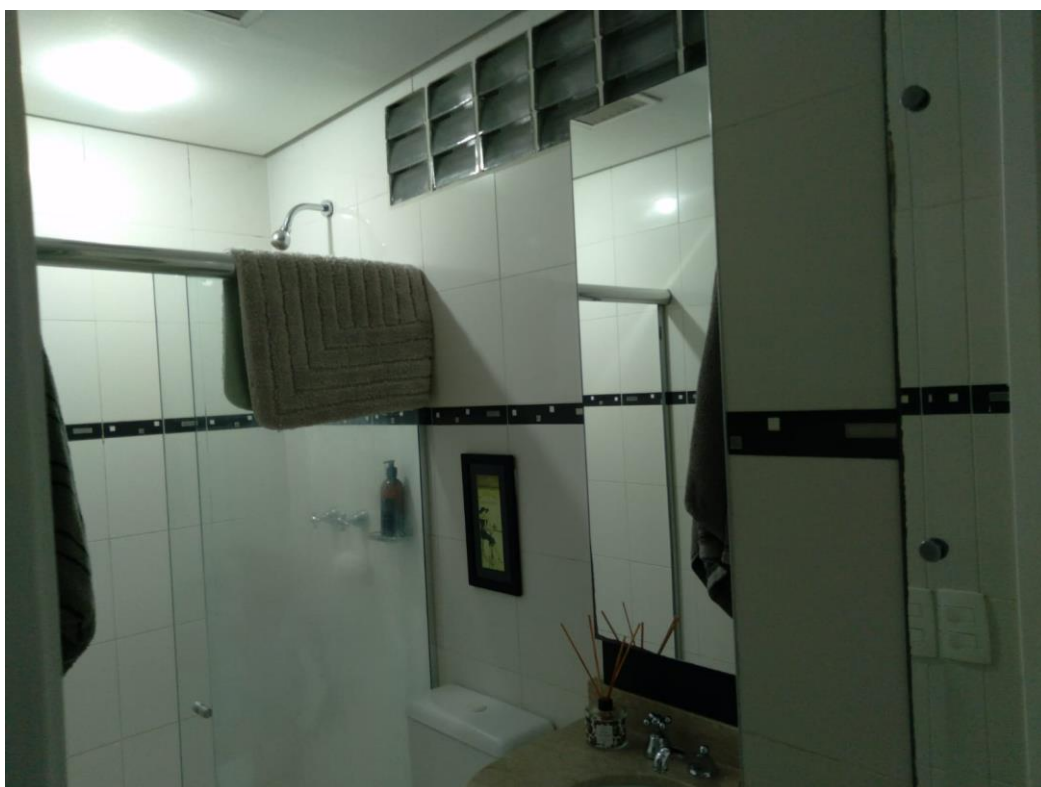


Imagem 10: Ambiente do banheiro da unidade 124.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO, protocolado em 01/11/2023 às 01:21, sob o número WJM23422603670. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1054685-33.2020.8.26.0100 e código ay17eOCk.

ENG. ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO
CREA-SP: 5070395152
CEL: (11) 9.92006305

ANDRÉ VÍTOR DE SOUSA NAVARRO

Engenheiro Civil – CREA nº 5070395152

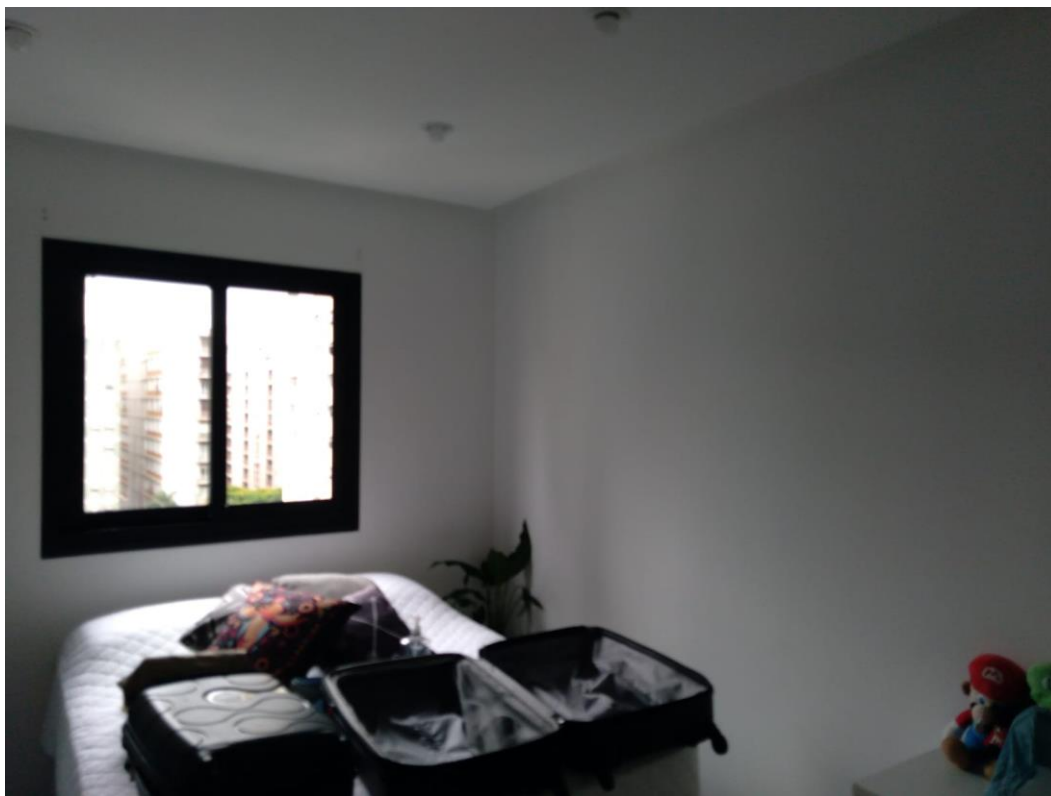


Imagem 11: Ambiente do dormitório da unidade 124.



Imagem 12: Vista para o ambiente que se expande ao apartamento vizinho.