



JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

Despesas Condominiais
Processo nº 0135993-60.2010.8.26.0100

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP nº 1636, RG nº 19.247.254-9, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITASSUGUI** move em face de **CARLOS ALBERTO CRUVINEL PEREIRA SILVA E OUTRO** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrado com a nomeação, tendo vistoriado externamente o imóvel objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O signatário foi honrado com a nomeação de fl. 244 para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 9.287, do 2º ORI/SP, fls. 248/253 do processo digital, a seguir transcrito:

“APARTAMENTO Nº 161, no 16º andar do “EDIFÍCIO ITASSUGUI”, situado na RUA MONTE ALEGRE Nº 187, no 19º subdistrito – Perdizes, com uma área privativa de 103,35m², área comum de 17,64m², área de garagem de 28,20m², e área total de 149,19m², com uma fração ideal no terreno e coisas comuns do edifício de 0,0147059. A área acima mencionada e correspondente a parte da garagem é em local indeterminado e não localizado, para guarda de um automóvel de passeio, no sub-solo e em parte do andar térreo.”

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial Tipo
LOCAL	Rua Monte Alegre nº 187 - Apartamento nº 161 – 16º andar – Edifício Itassugui – Bairro Perdizes – CEP 05014-000 - São Paulo/SP
MATRÍCULA	9.287 – 2º ORI/SP
<u>QUADRO DE ÁREAS</u>	
Área Privativa.....103,35m²	
Área Comum.....17,64m²	
Área de Garagem.....28,20m²	
Área Total.....149,19m²	
NOTA: Áreas extraídas da matrícula do imóvel	
VALOR DE MERCADO: R\$ 1.000.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 24/08/2020	

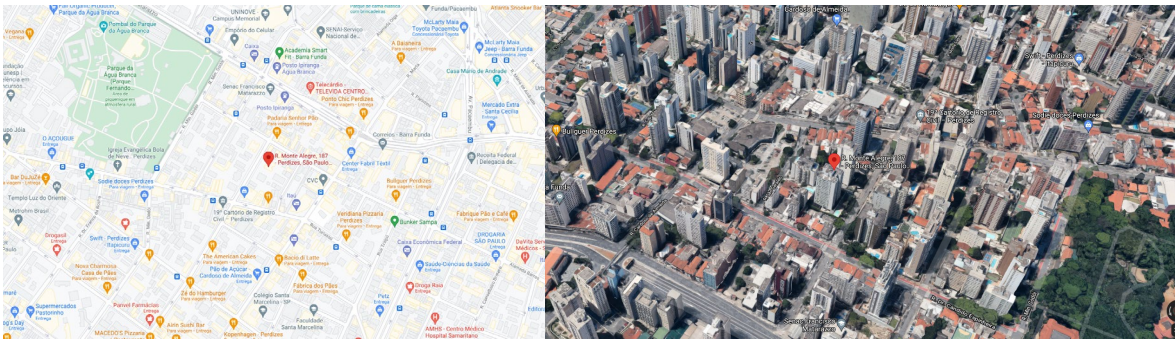
3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado do imóvel avaliando nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações etc.

4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do imóvel será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**. Para determinação do valor unitário de venda, foram realizadas inúmeras pesquisas de preço junto ao mercado imobiliário atuante na região e selecionados elementos comparativos com o mesmo grau de semelhança e no mesmo condomínio da unidade avalianda.

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA DO IMÓVEL



5.1 – ZONEAMENTO

SETOR	QUADRA	ZONA	TIPO DE USO SOLO FISCAL
021	023	ZM (Zona Mista)	Residencial vertical médio/alto padrão

5.2 – VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL

Dirigindo-se à Rua Monte Alegre nº 187, Perdizes, Edifício Itassugui, o signatário comunicou-se pelo interfone da portaria com o apartamento nº 161, sendo atendido pelo Sr. Carlos Alberto Cruvinel Pereira Silva, o qual afirmou estar em negociação com o Requerente a respeito da dívida e, devido aos riscos da pandemia Covid 19, informou as características, estado de conservação e acabamento do imóvel, conforme será descrito adiante.

Assim, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter”.

Cumpre ressaltar, porém, que com base em sua área construída, comparação a apartamentos semelhantes no mesmo edifício, foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna, com plausível confiança.

5.3 – VISTORIA EXTERNA

O signatário vistoriou a área externa do imóvel avaliando, cujas fotografias, apresentadas a seguir, ilustram e concedem boa noção do mesmo.



Vista parcial entrada Edifício Itassugui

Vista parcial fachada Edifício Itassugui



Vista parcial portão garagem térrea



Vista parcial piscina



Vista parcial quadra poliesportiva



Vista parcial academia

5.4 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A **Rua Monte Alegre**, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo, situando-se no **Bairro Perdizes**, São Paulo/SP.

5.5 – CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO ITASSUGUI

TIPO	Residencial
ANDARES	17
APTOS. POR ANDAR	04
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Sim
ELEVADORES	03
PISCINA	Sim
SAUNA	Sim
SALÃO DE FESTAS	Sim
SALÃO DE JOGOS	Sim
SALA DE VÍDEO	Sim
QUADRA POLIESPORTIVA	Sim
QUADRA DE SQUASH	Sim
BERÇÁRIO	Sim
ACADEMIA	Sim
CHURRASQUEIRA	Não
PARQUE INFANTIL	Sim
JARDINS	Sim
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular

5.6 – CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 161 – EDIFÍCIO ITASSUGUI

A unidade nº 161 localiza-se no 16º andar do Edifício Itassugui, com 103,35m² de área privativa, 17,64m² de área comum, 28,20m² de área de garagem, totalizando a área de 149,19m².

Trata-se de apartamento tipo padrão, com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala para dois ambientes, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço, 1 banheiro de serviço, 1 vaga de garagem, e, segundo informações do Sr. Carlos Alberto Cruvinel Pereira Silva, o apartamento encontra-se em regular estado de conservação, inclusive a parte elétrica e hidráulica, com acabamento original, sem reforma contemporânea.

6.0 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS

R1

Data:

Agosto/21

Estado:

SP

Endereço:

RUA MONTE ALEGRE Nº 187

Empreendimento:

CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITASSUGUI

Bairro:

PERDIZES

Melhoramento Urbano:

Melhorias:

Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto

Dados Econômicos:

Modalidade:

Venda

Natureza:

Oferta

Valor:

R\$ 950.000,00

Dados do Terreno:

Área:

N/F

Formato:

Regular

Topografia:

Terreno plano

Dados da Construção:

Padrão:

Médio com elevador

Área Privativa:

103,35 m²

Infra-Estrutura:

Características:

3 dormitórios (1suíte), sala dois ambientes, 1 wc social, 1 wc serviço, cozinha, área serviço, 1 vaga

Descrição do Imóvel:

Piso laminado sala e dormitórios, piso frio nas áreas molhadas

Fonte de Informação:

Imobiliária:

Melare Imóveis

Código:

40360

Fone:

(11) 98326-6993

VV	M²	CM²
R\$ 950.000,00	103,35	R\$ 9.192,06



Folha 8

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone: (11) 99906.8442 – e-mail: mktoscano3@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE LUIZ TOSCANO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/08/2021 às 02:08, sob o número WJMJ21413979254. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0135993-60.2010.8.26.0100 e código B813213.

R2

Data:	Agosto/21	Tipo:	APARTAMENTO TIPO PADRÃO		
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO		
Endereço:	RUA MONTE ALEGRE Nº 187				
Empreendimento:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITASSUGUI				
Bairro:	PERDIZES				
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$ 1.100.000,00				
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :					
Padrão:	Médio com elevador			Conservação:	Regular
Área Privativa:	103,35 m²				
Infra-Estrutura:					
Características:	3 dormitórios (1suíte com hidro), sala dois ambientes, 1 wc social, 1 wc serviço, cozinha, área serviço, 1 vaga				
Descrição do Imóvel:	Piso laminado sala e dormitórios, piso frio nas áreas molhadas				
Fonte de Informação:					
Corretora:	Maria das Graças Arantes Silva			Fone: (11) 3672-1482	
Código:	0205				

VV	M²	CM²
R\$ 1.100.000,00	103,35	R\$ 10.643,44



JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

R3

Data:	Agosto/21	Tipo:	APARTAMENTO TIPO PADRÃO	
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO	
Endereço:	RUA MONTE ALEGRE Nº 187			
Empreendimento:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITASSUGUI			
Bairro:	PERDIZES			
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$ 980.000,00			
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:				
Padrão:	Médio com elevador	Conservação:	Regular	
Área Privativa:	103,35 m²			
Infra-Estrutura:				
Características:	3 dormitórios (1suíte), sala dois ambientes, 1 wc social, 1 wc serviço, cozinha, área serviço, 1 vaga			
Descrição do Imóvel:	Piso frio em todo apartamento, reforma moderna			
Fonte de Informação:				
Imobiliária:	Atitude Imóveis	Fone:	(11) 97642-7827	
Código:	AP0934			

VV	M²	CM²
R\$ 980.000,00	103,35	R\$ 9.482,34



R4

Data:	Agosto/21	Tipo:	APARTAMENTO TIPO PADRÃO	
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO	
Endereço:	RUA MONTE ALEGRE Nº 187			
Empreendimento:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITASSUGUI			
Bairro:	PERDIZES			
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$ 990.000,00			
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	N/F	
Dados da Construção:				
Padrão:	Médio com elevador	Conservação:	Regular	
Área Privativa:	103,35 m²			
Infra-Estrutura:				
Características:	3 dormitórios (1suíte), sala dois ambientes, 1 wc social, 1 wc serviço, cozinha, área serviço, 1 vaga			
Descrição do Imóvel:	Piso laminado nos dormitórios e piso frio nas demais dependências			
Fonte de Informação:				
Imobiliária:	Quinto Andar Imobiliária Digital			
Código:	5893401223			

VV	M²	CM²
R\$ 990.000,00	103,35	R\$ 9.579,10



R5					
Data:	Agosto/21	Tipo:	APARTAMENTO TIPO PADRÃO		
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO		
Endereço:	RUA MONTE ALEGRE Nº 187				
Empreendimento:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITASSUGUI				
Bairro:	PERDIZES				
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$ 990.000,00				
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:					
Padrão:	Médio com elevador			Conservação:	Regular
Área Privativa:	103,35 m²				
Infra-Estrutura:					
Características:	3 dormitórios (1suíte), sala dois ambientes, 1 wc social, 1 wc serviço, cozinha, área serviço, 1 vaga				
Descrição do Imóvel:	Piso laminado nos dormitórios e piso frio nas demais dependências				
Fonte de Informação:					
Imobiliária:	Hipper Imóveis			Fone: (11) 94117-5099	
Código:	AP10779				
VV		M²		CM²	
R\$ 990.000,00		103,35		R\$ 9.579,10	
					

7.0 - METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor de venda do imóvel avaliando, foi utilizado como base o Programa Censum, indicado e reconhecido pelo CRECI/SP, considerando as ofertas coletadas no mercado que serviram de referenciais, chamadas de **R1**.

A homogeneização dos dados para conclusão do valor do imóvel avaliando (**IA**) deu-se pela média por metro quadrado dos imóveis referenciais, pela área privativa construída (**APC**), conforme abaixo segue.

8.0 - RESULTADO DAS COLETAS

R1		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 950.000,00	103,35	R\$ 9.192,06

R2		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 1.100.000,00	103,35	R\$ 10.643,44

R3		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 980.000,00	103,35	R\$ 9.482,34

R4		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 990.000,00	103,35	R\$ 9.579,10

R5		
VALOR	ÁREA ÚTIL M²	VALOR POR M²
R\$ 990.000,00	103,35	R\$ 9.579,10

SOMATÓRIO	
VGv – VALOR GLOBAL VENDA	ÁREA TOTAL DOS REFERENCIAIS
R\$ 5.010.000,00	516,75 Metros Quadrados

9.0 - CÁLCULO DO IA (IMÓVEL AVALIANDO)

Soma R1 = VGL/V ÷ pela área total dos referenciais ÷ 1 = VM × área útil da edificação
do IA = conclusão do laudo de valoração

$$R1 = R\$ 5.010.000,00 \div 516,75m^2 \div 1 = R\$ 9.695,21/m^2$$

$$IA = R\$ 9.695,21 \times 103,35m^2 = R\$ 1.001.999,95$$

ABREVIATURAS UTILIZADAS

IA - Imóvel Avaliando
M² - Metro Quadrado
R(N) - Referenciais
VL / V - Valor da Locação/ Venda
APC - Área Privativa Construída
CM² - Custo por Metro Quadrado
VGL / V - Valor Global da Locação/Venda
VM - Valor Médio
MG - Média Geral

10.0 – VALOR DO IMÓVEL

Assim, tendo em vista os fatores e elementos apontados e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento, avaliando o

APARTAMENTO Nº 161, localizado no 16º ANDAR DO EDIFÍCIO ITASSUGUI, situado na RUA MONTE ALEGRE Nº 187, BAIRRO PERDIZES, SÃO PAULO/SP, em

R\$ 1.000.000,00
(UM MILHÃO DE REAIS)

11.0 – ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 15 (quinze) folhas somente no anverso, contendo fotografias e mapas digitais.

São Paulo, 24 de agosto de 2021

José Luiz Toscano
Perito Avaliador Judicial
(assinado digitalmente)



JOSÉ LUIZ TOSCANO
Perito-Avaliador Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 104005
Associação dos Peritos Avaliadores do Estado de São Paulo – APEJESP nº 1636

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 29ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

Despesas Condominiais

Processo nº 0135993-60.2010.8.26.0100

JOSÉ LUIZ TOSCANO, CRECI nº 104005/SP, APEJESP nº 1636, RG nº 19.247.254-9, CPF nº 128.156.718-32, Perito-Avaliador nomeado nos autos do processo em epígrafe que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITASSUGUI** move em face de **CARLOS ALBERTO CRUVINEL PEREIRA SILVA E OUTRO** vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em cumprimento ao r. despacho de fl. 731, havendo apresentado em apartado os Esclarecimentos pertinentes, após coligir as informações, bem como os elementos que entendeu necessários, apresentar

LAUDO DE AVALIAÇÃO RETIFICADOR

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O signatário foi honrado com a nomeação de fl. 244 para avaliar o imóvel descrito na Matrícula nº 9.287, do 2º ORI/SP, fls. 248/253 do processo digital, a seguir transcrito:

“APARTAMENTO Nº 161, no 16º andar do “EDIFÍCIO ITASSUGUI”, situado na RUA MONTE ALEGRE Nº 187, no 19º subdistrito – Perdizes, com uma área privativa de 103,35m², área comum de 17,64m², área de garagem de 28,20m², e área total de 149,19m², com uma fração ideal no terreno e coisas comuns do edifício de 0,0147059. A área acima mencionada e correspondente a parte da garagem é em local indeterminado e não localizado, para guarda de um automóvel de passeio, no sub-solo e em parte do andar térreo.”

Rua Antônio Canero nº 154 – Alto da Mooca – São Paulo/SP – CEP 03190-140
Fone: (11) 99906.8442 | e-mail: mktoscano3@gmail.com

1.1 - ASSISTENTES TÉCNICOS

Não houve indicação de assistentes técnicos.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial Tipo
LOCAL	Rua Monte Alegre nº 187 - Apartamento nº 161 – 16º andar – Edifício Itassugui – Bairro Perdizes – CEP 05014-000 - São Paulo/SP
MATRÍCULA	9.287 – 2º ORI/SP
<u>QUADRO DE ÁREAS</u> Área Privativa.....103,35m² Área Comum.....17,64m² Área de Garagem.....28,20m² Área Total.....149,19m² NOTA: Áreas extraídas da matrícula do imóvel	
VALOR DE MERCADO: R\$ 850.000,00	
DATA DA AVALIAÇÃO: 13/10/2022	

3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a retificação do Laudo de Avaliação oficial protocolado no dia 25 de agosto de 2021 no processo digital em epígrafe, haja vista erro material verificado no item 5.5 do Laudo de Avaliação oficial, concernente às características das áreas comuns do condomínio, bem como correção dos cálculos avaliatórios, haja vista impugnação apresentada pela parte Requerente, bem como informações prestadas pela síndica do Condomínio Itassugui noticiando o real estado de conservação do imóvel avaliado, diversamente do alegado pelo seu ocupante-proprietário no dia 18 de agosto de 2021, cuja vistoria restou prejudicada pelos motivos expendidos nos itens 5.2 e 5.6 do Laudo de Avaliação oficial.

4.0 - METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do imóvel será mantido o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes. Para determinação do valor unitário de venda, foram realizadas inúmeras pesquisas de preço junto ao mercado imobiliário atuante na região e selecionados elementos comparativos com o mesmo grau de semelhança.

Os elementos comparativos foram coletados no mesmo condomínio onde está localizado o imóvel avaliando e dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização, segundo o tratamento por fatores determinado pela Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos Ibapec/SP: 2011.

4.1 - Fator oferta

A Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 preconiza a aplicação do fator oferta, conforme segue.

“10.1 Fator oferta A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser 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). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”

Todavia, cumpre esclarecer que no decorrer de longos anos de trabalhos periciais, o signatário observou que o desconto sobre o valor da oferta, habitualmente ocorrido na negociação entre particulares, no processo de execução judicial corresponde ao lance ofertado liberalmente pelo interessado na arrematação do imóvel, cujo preço mínimo é fixado pelo juiz por ocasião da praça.

*Art. 885 CPC. “O juiz da execução estabelecerá o **preço mínimo**, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.” (destacamos)*

*Art. 890 CPC. “**Pode oferecer lance** quem estiver na livre administração de seus bens (...)” (destacamos)*

É notório que nas hastas públicas a arrematação de imóveis habitualmente tem êxito somente na segunda ou terceira praça, quando, de modo geral, o lance mínimo é fixado pelo juiz em 70%, podendo chegar a 50% da avaliação.

Assim, com a aplicação do Fator Oferta nas avaliações imobiliárias em executivos judiciais, constatamos a ocorrência de dúplice depreciação do bem imóvel (fator oferta de 10% + lance mínimo fixado em segunda praça entre 70% e 50% da avaliação), arremessando-o bem abaixo do valor de mercado por ocasião da arrematação, razão pela qual, smj, o referido fator não será aplicado ao presente caso.

4.2 - Fator Transposição

Não será aplicado, haja vista todos os dados comparativos utilizados na avaliação estarem localizados no mesmo condomínio do avaliando.

4.3 - Fator Padrão

Será utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos Ibape/SP:2017” para classificação das benfeitorias do imóvel objeto do presente laudo e dos elementos pesquisados.

4.4 - Fator Obsolescência

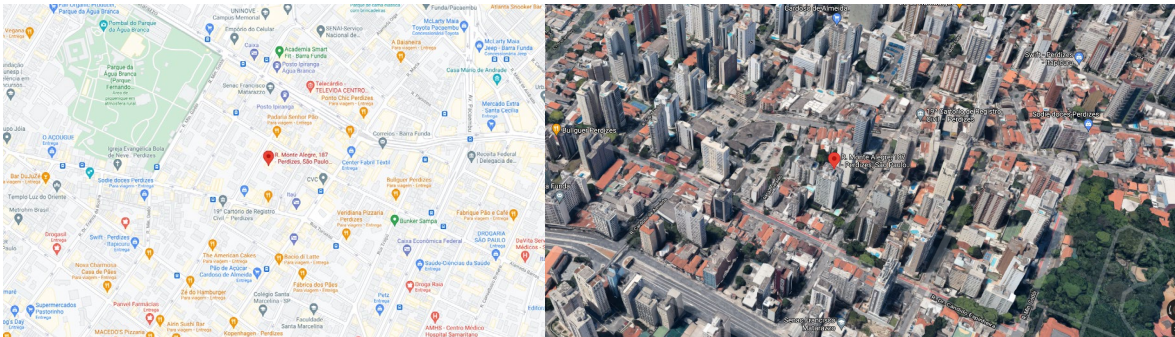
No cálculo de depreciação das edificações será utilizado o estudo técnico de Ross-Heidecke, que leva em consideração influências da idade aparente, do estado de conservação e da vida útil econômica de cada tipo de edificação, em seguida será calculado o F_{oc} Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

4.5 – Fator Reforma

Considerando que o imóvel avaliando não é reformado, o fator reforma será aplicado na homogeneização dos elementos coletados, segundo a tabela abaixo.

Reforma	Fator
Não reformado	1,00
Parcialmente reformado	0,95
Reformado	0,90

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO E VISTA AÉREA DO IMÓVEL



5.1 – ZONEAMENTO

SETOR	QUADRA	ZONA	TIPO DE USO SOLO FISCAL
021	023	ZM (Zona Mista)	Residencial vertical médio/alto padrão

5.2 – VISTORIA INTERNA DO IMÓVEL

Na data da vistoria, dia 18 de agosto de 2021, o signatário dirigiu-se à Rua Monte Alegre nº 187, Perdizes, Edifício Itassugui, e, pelo interfone da portaria, foi atendido no apartamento nº 161 pelo Sr. Carlos Alberto Cruvinel Pereira Silva, o qual afirmou que estava em negociação da dívida com o Requerente e, devido aos riscos da pandemia Covid 19, houve por bem informar por interfone as características, estado de conservação e acabamento do imóvel, conforme será descrito adiante.

Assim, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, que assim descreve:

“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter”.

5.3 – VISTORIA EXTERNA

O signatário vistoriou a área externa do imóvel avaliando, cujas fotografias, apresentadas a seguir, ilustram e concedem boa noção do mesmo.



Vista parcial entrada Edifício Itassugui

Vista parcial fachada Edifício Itassugui



Vista parcial portão garagem térrea



Vista parcial piscina



Vista parcial quadra poliesportiva



Vista parcial academia

5.4 – CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES

A Rua Monte Alegre, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo, situando-se no Bairro Perdizes, São Paulo/SP.

5.5 – CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO ITASSUGUI

Algumas características do Condomínio Itassugui que constaram do laudo oficial serão retificadas no presente laudo retificador, todavia, cumpre salientar que devido aos cinco dados comparativos utilizados na avaliação estarem situados no mesmo condomínio, em condições de igualdade, tais retificações não alteram ou influem nos cálculos avaliatórios.

TIPO	Residencial
ANDARES	17
APTOS. POR ANDAR	04
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Sim
ELEVADORES	03
PISCINA	Sim
SALÃO DE FESTAS	Sim
BRINQUEDOTECA	Sim (sem equipamentos)
QUADRA POLIESPORTIVA	Sim (pequena)
ACADEMIA	Sim
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Necessitando de reparos

5.6 – CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 161 – EDIFÍCIO ITASSUGUI

A unidade nº 161 localiza-se no 16º andar do Edifício Itassugui, com 103,35m² de área privativa, 17,64m² de área comum, 28,20m² de área de garagem, totalizando a área de 149,19m².

O imóvel objeto da avaliação, apartamento tipo padrão, com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala para dois ambientes, 1 banheiro social, cozinha, área de serviço, 1 banheiro de serviço, 1 vaga de garagem, havia sido classificado no laudo oficial como em regular estado de conservação, haja vista informações prestadas na data da vistoria pelo proprietário do imóvel, Sr. Carlos Alberto Cruvinel Pereira Silva, o qual afirmou estar o imóvel em regular estado de conservação, inclusive a parte elétrica e hidráulica, com acabamento original, sem reforma contemporânea.

Todavia, considerando os termos da impugnação ao laudo oficial ofertada pelo patrono da Requerente, bem como informações prestadas pela síndica do Condomínio Itassugui, relatando haverem sido constatados problemas hidráulicos e ausência de manutenção regular no imóvel objeto da avaliação (relatório e e-mails anexos ao presente laudo retificador), o mesmo foi reclassificado na referência (e) do Quadro 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” Ibape/SP.

5.7 – FOTOGRAFIAS REFERENTES AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

Seguem abaixo fotografias apresentadas pela síndica do condomínio, que demonstram, juntamente com o relatório e e-mails anexados ao presente, a necessidade de eventual revisão na parte hidráulica do imóvel objeto da avaliação, a qual restou evidenciada pela infiltração no teto do apartamento nº 151, localizado no andar imediatamente inferior ao avaliando.



Detalhe teto banheiro apto. nº 151 Edifício Itassugui
Mancha de mofo/Sinal da infiltração



Detalhe massa corrida e tinta descoladas do teto banheiro do apto. nº 151 devido infiltração

6.0 – DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (VUB)

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do valor unitário básico os fatores relacionados nos itens descritos anteriormente (4.1 a 4.4), onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados;

B – Tratamento dos elementos coletados, conforme segue abaixo

6.1 – ELEMENTOS COMPARATIVOS – REFERENCIAIS

R1											
Data:	Agosto/21	Tipo:	APARTAMENTO TIPO PADRÃO								
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO								
Endereço:	RUA MONTE ALEGRE Nº 187										
Empreendimento:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITASSUGUI										
Bairro:	PERDIZES										
Melhoramento Urbano:											
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto										
Dados Econômicos:											
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta								
Valor:	R\$ 950.000,00										
Dados do Terreno:											
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F						
Formato:	Regular	Situação:									
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F						
Dados da Construção:											
Padrão:	Médio com elevador			Conservação:	Regular						
Área Privativa:	103,35 m²										
Infra-Estrutura:											
Características:	3 dormitórios (1suíte), sala dois ambientes, 1 wc social, 1 wc serviço, cozinha, área serviço, 1 vaga										
Descrição do Imóvel:	Piso laminado sala e dormitórios, piso frio nas áreas molhadas										
Fonte de Informação:											
Imobiliária:	Melare Imóveis			Fone: (11) 98326-6993							
Código:	40360										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><thead><tr><th style="width: 33%;">VV</th><th style="width: 33%;">M²</th><th style="width: 33%;">CM²</th></tr></thead><tbody><tr><td style="text-align: center;">R\$ 950.000,00</td><td style="text-align: center;">103,35</td><td style="text-align: center;">R\$ 9.192,06</td></tr></tbody></table>						VV	M²	CM²	R\$ 950.000,00	103,35	R\$ 9.192,06
VV	M²	CM²									
R\$ 950.000,00	103,35	R\$ 9.192,06									
Homogeneizações (cálculo de V_u):											
Fator oferta $F_o = 1,00$											
Fator padrão $F_p \rightarrow (1,926/1,926) = 1,00$											
Fator reforma $F_r = 1,00$											
$F_{oc} \rightarrow 0,38344/0,41832 = 0,9166$											
Cálculo de V_{u1}:											
$V_u = (R\$ 9.162,06 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,9166)$											
$V_u \text{ de partida} \quad F_o \quad F_p \quad F_r \quad F_{oc}$											
$V_{u1} = R\\$ 8.425,44/m^2$											
											

R2

Data:	Agosto/21	Tipo:	APARTAMENTO TIPO PADRÃO		
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO		
Endereço:	RUA MONTE ALEGRE Nº 187				
Empreendimento:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITASSUGUI				
Bairro:	PERDIZES				
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$ 1.100.000,00				
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :					
Padrão:	Médio com elevador			Conservação:	Regular
Área Privativa:	103,35 m²				
Infra-Estrutura:					
Características:	3 dormitórios (1suíte com hidro), sala dois ambientes, 1 wc social, 1 wc serviço, cozinha, área serviço, 1 vaga				
Descrição do Imóvel:	Piso laminado sala e dormitórios, piso frio nas áreas molhadas				
Fonte de Informação:					
Corretora:	Maria das Graças Arantes Silva			Fone: (11) 3672-1482	
Código:	0205				

VV	M²	CM²
R\$ 1.100.000,00	103,35	R\$ 10.643,44

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$
Fator padrão $F_p \rightarrow (1,926/1,926) = 1,00$
Fator reforma $F_r = 0,90$
 $F_{oc} \rightarrow 0,38344/0,41832 = 0,9166$

Cálculo de V_{u2} :

$$V_u = \left(\underset{V_u \text{ de partida}}{\text{R\$ 10.643,44}} \times \underset{F_o}{1,00} \times \underset{F_p}{1,00} \times \underset{F_r}{0,90} \times \underset{F_{oc}}{0,9166} \right)$$

$$V_{u2} = \text{R\$ 8.780,20/m}^2$$



R3

Data:	Agosto/21	Tipo:	APARTAMENTO TIPO PADRÃO		
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO		
Endereço:	RUA MONTE ALEGRE Nº 187				
Empreendimento:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITASSUGUI				
Bairro:	PERDIZES				
Melhoramento Urbano:					
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto				
Dados Econômicos:					
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$ 980.000,00				
Dados do Terreno:					
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:			
Topografia:	Terreno plano			Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção :					
Padrão:	Médio com elevador			Conservação:	Regular
Área Privativa:	103,35 m²				
Infra-Estrutura:					
Características:	3 dormitórios (1suíte), sala dois ambientes, 1 wc social, 1 wc serviço, cozinha, área serviço, 1 vaga				
Descrição do Imóvel:	Piso frio em todo apartamento, reforma moderna				
Fonte de Informação:					
Imobiliária:	Atitude Imóveis			Fone: (11) 97642-7827	
Código:	AP0934				

VV	M²	CM²
R\$ 980.000,00	103,35	R\$ 9.482,34

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$

Fator padrão $F_p \rightarrow (1,926/1,926) = 1,00$

Fator reforma $F_r = 0,90$

$F_{oc} \rightarrow 0,38344/0,41832 = 0,9166$

Cálculo de V_{u3} :

$$V_{u3} = \left(\underset{V_u \text{ de partida}}{\text{R\$ 9.482,34}} \times \underset{F_o}{1,00} \times \underset{F_p}{1,00} \times \underset{F_r}{0,90} \times \underset{F_{oc}}{0,9166} \right)$$

$$V_{u3} = \text{R\$ 7.822,36/m}^2$$



R4				
Data:	Agosto/21	Tipo:	APARTAMENTO TIPO PADRÃO	
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO	
Endereço:	RUA MONTE ALEGRE Nº 187			
Empreendimento:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITASSUGUI			
Bairro:	PERDIZES			
Melhoramento Urbano:				
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto			
Dados Econômicos:				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$ 990.000,00			
Dados do Terreno:				
Área:	N/F	Frente:	N/F	Prof. Equiv.: N/F
Formato:	Regular	Situação:		
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal:	N/F
Dados da Construção:				
Padrão:	Médio com elevador		Conservação:	Regular
Área Privativa:	103,35 m²			
Infra-Estrutura:				
Características:	3 dormitórios (1suíte), sala dois ambientes, 1 wc social, 1 wc serviço, cozinha, área serviço, 1 vaga			
Descrição do Imóvel:	Piso laminado nos dormitórios e piso frio nas demais dependências			
Fonte de Informação:				
Imobiliária:	Quinto Andar Imobiliária Digital			
Código:	5893401223			
VV		M²		CM²
R\$ 990.000,00		103,35		R\$ 9.579,10

Homogeneizações (cálculo de V_u):
Fator oferta $F_o = 1,00$
Fator padrão $F_p \rightarrow (1,926/1,926) = 1,00$
Fator reforma $F_r = 0,95$
 $F_{oc} \rightarrow 0,38344/0,41832 = 0,9166$

Cálculo de V_{u4} :
 $V_{u4} = (R\$ 9.579,10 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,9166)$

V_u de partida
 F_o
 F_p
 F_r
 F_{oc}

$V_{u4} = R\$ 8.341,19/m^2$



R5

Data:	Agosto/21	Tipo:	APARTAMENTO TIPO PADRÃO
Estado:	SP	Município:	SÃO PAULO
Endereço:	RUA MONTE ALEGRE Nº 187		
Empreendimento:	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITASSUGUI		
Bairro:	PERDIZES		
Melhoramento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$ 990.000,00		
Dados do Terreno:			
Área:	N/F	Frente:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano		Fração Ideal: N/F
Dados da Construção:			
Padrão:	Médio com elevador		Conservação: Regular
Área Privativa:	103,35 m²		
Infra-Estrutura:			
Características:	3 dormitórios (1suíte), sala dois ambientes, 1 wc social, 1 wc serviço, cozinha, área serviço, 1 vaga		
Descrição do Imóvel:	Piso laminado nos dormitórios e piso frio nas demais dependências		
Fonte de Informação:			
Imobiliária:	Hipper Imóveis		Fone: (11) 94117-5099
Código:	AP10779		

VV	M²	CM²
R\$ 990.000,00	103,35	R\$ 9.579,10

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$
Fator padrão $F_p \rightarrow (1,926/1,926) = 1,00$
Fator reforma $F_r = 0,90$
 $F_{oc} \rightarrow 0,38344/0,41832 = 0,9166$

Cálculo de V_{u5} :

$$V_{u5} = \left(\underset{V_u \text{ de partida}}{\text{R\$ 9.579,10}} \times \underset{F_o}{1,00} \times \underset{F_p}{1,00} \times \underset{F_r}{0,90} \times \underset{F_{oc}}{0,9166} \right)$$

$$V_{u5} = \text{R\$ 7.902,18/m}^2$$



6.2 – TABELA DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

TABELA		
Elemento	Valor Unitário	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 9.192,06	R\$ 8.425,44
2	R\$ 10.643,44	R\$ 8.780,20
3	R\$ 9.482,34	R\$ 7.822,36
4	R\$ 9.579,10	R\$ 8.341,19
5	R\$ 9.579,10	R\$ 7.902,18
Soma	R\$ 48.476,04	R\$ 41.271,37
n. elementos	05	05
Média	R\$ 9.695,21	R\$ 8.254,27
Intervalo de Confiança		
Desvio Padrão: - 30%		R\$ 5.777,99
Desvio Padrão: + 30%		R\$ 10.730,55

Como podemos observar na tabela acima, todos os elementos resultaram dentro do intervalo de confiança.

6.3 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado com base na seguinte fórmula:

$$V_{ap} = A \times q$$

Onde:

V_{ap} = Valor de mercado do imóvel em moeda corrente

A = Área útil/exclusiva do imóvel em metro quadrado

q = Valor unitário médio por metro quadrado de imóveis comparativos em R\$/m²

Para obtenção do valor unitário médio de imóveis em oferta de venda semelhantes ao avaliando, foi realizada pesquisa de mercado no mesmo condomínio e posterior homogeneização dos dados, que resultou no valor unitário médio de **R\$ 8.254,27/m²**

$$V_{ap} = 103,35 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8.254,27/\text{m}^2$$

$$V_{ap} = \text{R\$ } 853.078,80$$

7.0 – VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis e, considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, o signatário fará o arredondamento até o limite de 1%, conforme item 6.8.1, da ABNT NBR 14653-1:2019, avaliando o **APARTAMENTO Nº 161, localizado no 16º ANDAR DO EDIFÍCIO ITASSUGUI, situado na RUA MONTE ALEGRE Nº 187, BAIRRO PERDIZES, SÃO PAULO/SP, em**

R\$ 850.000,00
(OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

8.0 – ENCERRAMENTO

Desse modo, o signatário retifica o laudo de avaliação oficial protocolado no dia 25 de agosto de 2021 no processo digital em epígrafe, através do presente **Laudo de Avaliação Retificador** impresso em 17 (dezessete) folhas somente no anverso, contendo fotografias, mapas digitais e anexos.

São Paulo, 13 de outubro de 2022

José Luiz Toscano
Perito Avaliador Judicial (assinado digitalmente)