

EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE MAUÁ – SP

Processo n. 1009323-06.2021.8.26.0348

Fernando Rossi, Engenheiro Civil, CREA-SP nº 5069924382, perito nomeado por V.Exa. no processo em referência, vem pelo presente instrumento, referente à **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - OBRIGAÇÕES**, movido por **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL CAMPO BELLO** em face de **GILBERTO GONÇALVES DA SILVA**, vem apresentar o laudo pericial acerca da **AVALIAÇÃO DO IMÓVEL** situado na Estrada Adutora do Rio Claro 1651, apto. 52, bloco 04 (D), Jardim Paranaíba, Mauá – SP.

Termos em que
Peço deferimento,

Mauá, 03 de setembro de 2023.



Fernando Rossi

CREA-SP: 5069924382

Sumário

1. Objetivo e finalidade do trabalho:	3
2. Metodologia Adotada:	3
2.1. Definição:	3
2.2. Características da Região:	3
3. Vistoria:	4
3.1. Da realização da vistoria:	4
3.2. Do imóvel:	5
3.2.1. Detalhamento dos cômodos do imóvel avaliando:	8
3.3. Patologias:	10
3.4.1. Tipologia do imóvel avaliando:	10
3.4.2. Estado de conservação do imóvel avaliando:	11
4. Amostras:	12
5. Cálculos:	14
5.2. Grau de fundamentação e precisão:	16
6. Diagnóstico do Mercado Atual:	18
8. Conclusão:	19
9. Encerramento:	20

1. Objetivo e finalidade do trabalho:

O objetivo deste trabalho é estimar o valor de mercado do imóvel acima discriminado.

Para esta finalidade, foram adotadas as normas NBR 14.653-1 (Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis Urbanos), Norma de avaliação de imóveis do IBAPE-SP (2011), para a verificação do valor de venda, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, conforme as normas supracitadas, sendo a este perito permitido:

- a) Arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
- b) Indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

2. Metodologia Adotada:

2.1. Definição:

Para a elaboração deste laudo, foi adotado o “Método comparativo direto”, o qual *“identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. conforme o citado na norma NBR 14.653-1 item 8.2.1.*

2.2. Características da Região:

No caso em tela, verificou-se que o imóvel está situado em uma Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD 2), região a qual é servida pelos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Guias, sarjetas; pavimentação; rede d’água; rede de coleta de esgoto; rede telefônica; rede de energia elétrica; iluminação pública; coleta de lixo; transporte coletivo; TV a cabo, entre outros.



Figura 2 – Identificação do imóvel - Fonte: Própria



Figura 3 - Entrada do imóvel - Fonte: Própria

3.2. Do imóvel:

O condomínio é composto por 08 torres, sendo cada uma delas com 5 pavimentos (térreo + 4 andares). Estas torres são compostas por vigas de concreto armado, alvenarias de vedação (sem caráter estrutural), bem como a cobertura é composta por telhas de fibrocimento. As fachadas foram executadas em tinta látex sobre emboço e as esquadrias são compostas por alumínio (na cor natural) e vidro. O imóvel objeto da avaliação está localizado no bloco D do condomínio edilício e possui 45 m² conforme matrícula 42.976 (fls. 9).



Figura 4 - Entrada do bloco C e D - Fonte: Própria



Figura 5 - Portaria - Fonte: Própria



Figura 6 - Playground - Fonte: Própria

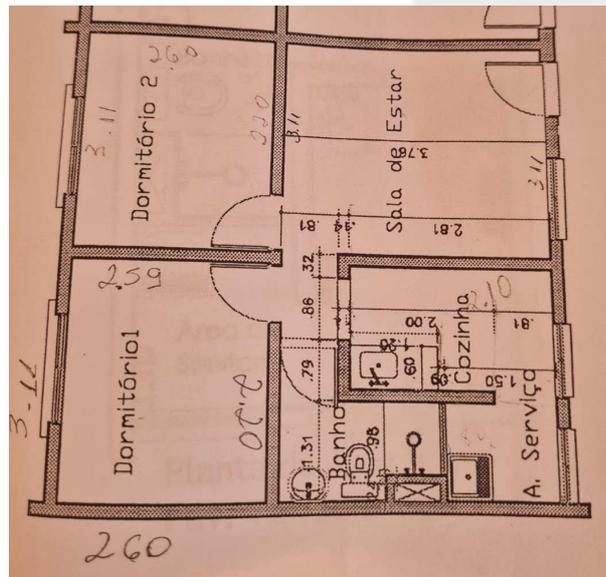


Figura 7 - Planta do apartamento

3.2.1. Detalhamento dos cômodos do imóvel avaliando:

	Cômodo: Sala
	Piso Revestimento cerâmico
	Teto Pintura
	Paredes Pintura
	Porta Aço
	Janela Inexistente

	Cômodo: Quarto 01
	Piso Revestimento cerâmico
	Teto Pintura
	Paredes Pintura
	Porta Madeira
	Janela Aço



Cômodo:	Quarto 02
Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Pintura
Porta	Madeira
Janela	Aço



Cômodo:	Banheiro
Piso	Revestimento cerâmico
Teto	Pintura
Paredes	Revestimento Cerâmico
Porta	Madeira
Janela	Alumínio
Vaso	Porcelana
Lavatório	Plástico
Banheira	Não
Box	Plástico

	Cômodo: Cozinha
	Piso Revestimento cerâmico
	Teto Pintura
	Paredes Revestimento Cerâmico
	Porta Inexistente
	Janela Alumínio
	Pia Granito

	Cômodo: Área de serviço
	Piso Revestimento cerâmico
	Teto Pintura
	Paredes Revestimento Cerâmico
	Porta Inexistente
	Janela Alumínio

3.3. Patologias:

Dentre as patologias encontradas no imóvel destacam-se fissuras (aparentemente sem caráter estrutural), deslocamentos de tinta nas alvenarias e sujidades.

3.4. Classificação do imóvel avaliando:

3.4.1. Tipologia do imóvel avaliando:

<p>1.1.2 PADRÃO SIMPLES (Sem elevador)</p>	<p>Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.</p> <p>Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.</p> <p>Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pisos: cerâmica simples, vinílico, taco ou forração. • Paredes: pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas. • Instalações hidráulicas: sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples. • Instalações elétricas: sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns. • Esquadrias: ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.
------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.4.2. Estado de conservação do imóvel avaliando:

Ref.	Estado da Edificação	Características
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.

Avaliando:

Endereço:	Estrada Mauá e Adutora Rio Claro, 1651 - Jardim Paranaíba, Mauá - SP			
Área:	45 m ²	I. Fiscal:	60,16	Vagas: 1
				Dormitórios: 2
				Banheiro: 1
Padrão:	Simplex		3,533	
Idade Aparente:	15 anos		0,7823	
Estado de conserv.	d) Entre regular e necessitando de reparos simples			

4. Amostras:

Amostra : 1

Endereço:	Rua Rolândia, 251 - Jardim Paranaíba, Mauá - SP			
Área:	50 m ²	I. Fiscal:	60,16	Vagas: 1
				Dormitórios: 2
				Banheiro: 1
Padrão:	Simplex		3,533	
Idade Aparente:	15 anos		0,7823	
Estado de conserv.	d) Entre regular e necessitando de reparos simples			
Valor:	R\$ 155.000,00			
Link:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-paranavai-maua-sp-50m2-id-2651733623/			

Amostra : 2

Endereço:	Estrada Mauá e Adutora Rio Claro, 1651 - Jardim Paranaíba, Mauá - SP			
Área:	48 m ²	I. Fiscal:	60,16	Vagas: 1
				Dormitórios: 2
				Banheiro: 1
Padrão:	Simplex (+)		3,837	
Idade Aparente:	10 anos		0,8338	
Estado de conserv.	d) Entre regular e necessitando de reparos simples			
Valor:	R\$ 180.000,00			
Link:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-lavanderia-coletiva-jardim-paranavai-maua-sp-48m2-id-2650631528/			

Amostra :	3		
Endereço:	Rua Rolândia - Jardim Paranaíba, Mauá - SP		
Área:	50 m ²	I. Fiscal:	60,16 Vagas: 1
			Dormitórios: 2
			Banheiro: 1
Padrão:	Simplex	3,533	
Idade Aparente:	15 anos	0,7823	
Estado de conserv.	d) Entre regular e necessitando de reparos simples		
Valor:	R\$ 162.000,00		
Link:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-jardim-paranavai-maua-sp-50m2-id-2647759679/		

Amostra :	4		
Endereço:	Rua Rolândia, 251 - Jardim Paranaíba, Mauá - SP		
Área:	45 m ²	I. Fiscal:	60,16 Vagas: 1
			Dormitórios: 2
			Banheiro: 1
Padrão:	Simplex	3,533	
Idade Aparente:	13 anos	0,7958	
Estado de conserv.	d) Entre regular e necessitando de reparos simples		
Valor:	R\$ 160.000,00		
Link:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-paranavai-maua-sp-45m2-id-2622241148/		

Amostra :	5		
Endereço:	Estrada Mauá e Adutora Rio Claro, 1651 - Jardim Paranaíba, Mauá - SP		
Área:	48 m ²	I. Fiscal:	60,16 Vagas: 1
			Dormitórios: 2
			Banheiro: 1
Padrão:	Simplex	3,533	
Idade Aparente:	15 anos	0,8297	
Estado de conserv.	c) Regular		
Valor:	R\$ 160.000,00		
Link:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-jardim-paranavai-maua-sp-48m2-id-2633667266/		

Amostra :	6		
Endereço:	Estrada Mauá e Adutora Rio Claro, 1651 - Jardim Paranaíba, Mauá - SP		
Área:	55 m ²	I. Fiscal:	60,16 Vagas: 1
			Dormitórios: 2
			Banheiro: 1
Padrão:	Simplex	3,533	
Idade Aparente:	10 anos	0,8843	
Estado de conserv.	c) Regular		
Valor:	R\$ 160.000,00		
Link:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-paranavai-maua-sp-55m2-id-2589183869/		

Amostra :	7		
Endereço:	Rua Rolândia - Jardim Paranaíba, Mauá - SP		
Área:	40 m ²	I. Fiscal:	60,16 Vagas: 1
			Dormitórios: 2
			Banheiro: 1
Padrão:	Simplex	3,5333	
Idade Aparente:	6 anos	0,9212	
Estado de conserv.	c) Regular		
Valor:	R\$ 175.000,00		
Link:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-jardim-paranavai-maua-sp-40m2-id-2625790751/		

5. Cálculos:

5.1. Valor de venda do imóvel:

Amostra:	Valor não homog.	Fator oferta:	Fator Localização:	Fator padrão:	Fator obsolescência:	Valor Homogeneizado:	Cond. 1	Cond. 2
1	R\$ 3.100,00	0,9	1,00	1,0	1,00	R\$ 2.790,00	OK	OK
2	R\$ 3.750,00	0,9	1,00	0,9	0,94	R\$ 2.915,66	OK	OK
3	R\$ 3.240,00	0,9	1,00	1,0	1,00	R\$ 2.916,00	OK	OK
4	R\$ 3.555,56	0,9	1,00	1,0	0,98	R\$ 3.145,72	OK	OK
5	R\$ 3.333,33	0,9	1,00	1,0	0,94	R\$ 2.828,61	OK	OK

6	R\$ 2.909,09	0,9	1,00	1,0	0,88	R\$ 2.316,19	OK	OK
7	R\$ 4.375,00	0,9	1,00	1,0	0,85	R\$ 3.343,51	OK	OK
					Média	R\$ 2.893,67		

C1 =Valor homog. >= Média - 30%

C2 =Valor homog. <= Média + 30%

	Y =	X1	X2	X3	X4	
Amostras:	Valor Homog.	Vagas	Dormitórios	Banheiro	Área	
Amostra 01	R\$ 2.790,00	1	2	1	50	
Amostra 02	R\$ 2.915,66	1	2	1	48	
Amostra 03	R\$ 2.916,00	1	2	1	50	
Amostra 04	R\$ 3.145,72	1	2	1	45	
Amostra 05	R\$ 2.828,61	1	2	1	48	
Amostra 06	R\$ 2.316,19	1	2	1	55	
Amostra 07	R\$ 3.343,51	1	2	1	40	
		X1	X2	X3	X4	Constante
						-
Y=		0	0	0	65,84576	6054,26634
		1	2	1	45	

Avaliando:

Y =	R\$ 3.091,21	R\$ 45 m² 139.104,32
------------	-------------------------	--------------------------------------------

RESUMO DOS RESULTADOS

<i>Estatística de regressão</i>	
R múltiplo	0,981486298
R-Quadrado	0,963315354
R-quadrado ajustado	0,889946061
Erro padrão	106,2387907
Observações	7

5.2. Grau de fundamentação e precisão:

Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear					
Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	X	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes	X	3 (k + 1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	X	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolção	Não admitida	X	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável,	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo

				em módulo	
5	significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	X	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	X	2%	3%

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10 X	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

$$GP = \frac{3343,513582 - 2316,1864}{2.893,67} = 0,36$$

Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40% X	≤ 50%

6. Diagnóstico do Mercado Atual:

No ano de 2022, primeiro ano pós-pandemia, mesmo com algumas incertezas políticas e econômicas, o mercado imobiliário apresentou protagonismo no setor econômico nacional, pois proporcionou um crescimento e rentabilidade significativos.

Segundo informação da Abrainc (associação das incorporadoras), de janeiro a outubro de 2022, o número de novos imóveis comercializados no Brasil aumentou 11,9%, quando comparado com o mesmo período interanual de 2021. Tal crescimento foi alavancado pelo crescimento das vendas de imóveis de luxo que atualmente representa cerca de 30% dos imóveis comercializados em São Paulo.

Este retrospecto aumenta a expectativa de crescimento do mercado imobiliário no ano de 2023, que terá uma maior participação de imóveis populares pelo retorno do programa “minha casa minha vida”. Todavia há uma preocupação quando se olha para a economia global, que frente a diversos desafios apresenta instabilidade. Outro fator que merece atenção é a taxa Selic, que continua alta. Estes fatores podem impactar

negativamente no crescimento do mercado imobiliário, pois as pessoas tendem a serem mais reticentes ao adquirir empréstimos bancários neste cenário de instabilidade.

Para combater esta desconfiança do mercado há uma boa perspectiva de melhora econômica com o anúncio do PAC, por parte do Governo Federal, que em outras oportunidades alavancou o mercado e por isso gera um clima de otimismo.

No que tange aos preços dos imóveis, segundo o índice FIPEZAP, os imóveis no âmbito nacional subiram cerca de 5,7% nos últimos 12 meses, o que ficou um pouco acima da inflação. Contudo, a perspectiva do mercado é que em 2023 os preços dos imóveis se mantenham mais estáveis.

7. Quesitos:

Não foram formulados quesitos.

8. Conclusão:

Após análise do valor do imóvel e utilizando o arredondamento citado no item “1. a)” deste laudo, bem como o campo de arbítrio conforme descrito no item 8.2.1.5 da NBR 14653-2, foi determinado o valor dos imóveis em:

Valor do imóvel = R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais)

Data Base: agosto 2023 – Grau de fundamentação II e Grau de Precisão II

9. Encerramento:

Encerra-se o presente trabalho pericial com 20 (vinte) laudas além do anexo, totalizando 21 (vinte e uma) laudas (laudo completo), sendo todas estas assinadas digitalmente por este perito.

Salienta-se, também, que o presente laudo contém os seguintes anexos:

Anexo I - Mapa 2 – Zoneamento – Município de Mauá.

Mauá, 03 de setembro de 2023.



FERNANDO ROSSI

CREA-SP: 5069924382

