

Ricardo Cardoso

Arquiteto

Perícias Judiciais e Extrajudiciais

**EXMO(a). SR(a). DR(a). JUIZ(a) DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL JABAQUARA SÃO PAULO**

Autos: **0000590-12.2016.8.26.0003**

Classe: Cumprimento de Sentença

Requerente(s): **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PLANALTO PLAZA RESIDENCE**

Requerido(s): **(ESPÓLIO) MARIA ASACH SARRAF E OUTROS**

RICARDO CARDOSO, Arquiteto, perito nomeado às fls. 681 nos autos do processo em referência, vem, mui respeitosamente, apresentar à V.Exa., o resultado da perícia consubstanciado no presente

LAUDO

Av Dep. Emílio Carlos, 2127 – Cj 03 - São Paulo – SP
CEP 02721-100 – e-mail: cardoso.ri@uol.com.br – fone -11 9 9804 6318

1. PRELIMINARES

Trata-se de execução de título extrajudicial relativo a cobrança de condomínio, com planilha inicial de cálculos da dívida às fls. 33/4.

A autora, às fls. 588/589, requereu a perícia para avaliação do imóvel gerador do débito condominial, qual seja, unidade 22, localizada no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Planalto Plaza Residence, objeto da matrícula 137.982, do 14º Registro de Imóveis da Capital de São Paulo.

Na R. Decisão de fls. 681, o MM. Juízo deferiu a perícia, e nomeou este signatário para o honroso trabalho.

A ré, às fls. 722/724, indicou assistente técnico e formulou quesitos.

A seguir, este perito oferece as análises técnicas solicitadas e deferidas no feito.

2. DA PERICIA

2.1. Do Objetivo

É a avaliação do valor de mercado de um bem imóvel.

De acordo com o Glossário de Definições da ABNT – Norma 14653 – Parte 1 - o **“Valor de Mercado”** é assim definido:

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

O valor apurado considera o bem livre e desembaraçado de quaisquer compromissos que impliquem na redução do seu valor.

Na realização do trabalho foram consideradas como verídicas as informações contidas nas documentações analisadas, bem como, aquelas prestadas por terceiros.

2.2. Do Bem Avaliando

Trata-se de um apartamento de uso residencial, adiante especificado.

2.3. Da Análise Documental

Para o desenvolvimento do trabalho a perícia examinou os documentos juntados aos autos.

Não foram solicitados outros documentos às partes.

3. DA VISTORIA

3.1. Do Agendamento da Diligência

A diligência foi agendada para o dia 1 de dezembro de 2023, conforme petição de fls. 718. No local, os trabalhos foram acompanhados pelo zelador – Sr. Mauro, e o síndico - Sr. Ricardo.

Cumprе esclarecer que, até o momento da diligência, a requerida não havia indicado o seu assistente técnico, fls. 722.

3.2. Da Constatação Pericial

3.2.1. Do Condomínio

O Condomínio onde está a unidade avalianda, situa-se à Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 425 – Saúde – SP/SP, e constituiu-se de 1 prédio de uso exclusivamente residencial, de 8 andares, com apartamentos padrão de 4 dormitórios, sendo 1 suíte, e apartamento duplex na cobertura.

Oferece área de lazer composta de academia, salão de festas, playground e piscina.

A área de estacionamento fica no subsolo, e cada unidade tem direito a 3 vagas de garagem.

O edifício possui 3 elevadores, sendo um de serviço.

Possui portaria 24 horas.

Ano de construção do edifício: 1994.

Anexo, relatório fotográfico.

3.2.2. Do Avaliando

Trata-se da unidade n. 22, localizada no 2º andar ou 3º pavimento do *Edifício Planalto Plaza Residence*, constituindo-se de um apartamento residencial de 4 dormitórios, sendo 1 suíte, com direito a 3 vagas de garagem.

O apartamento possui as seguintes características construtivas:

Cozinha:

- Piso cerâmico
- Azulejo decorado até o teto
- Armário sob medida
- Pia com gabinete

A.S

- Piso cerâmico
- Azulejo decorado até o teto

Dependência de Empregada com WC

Dormitório:

- Carpete de madeira
- Paredes com Massa

W.c:

- Piso cerâmico
- Azulejo até o teto

Sala com Varanda

- Carpete de madeira
- Paredes com Massa

4 Dormitórios, sendo 1 suíte

- Carpete de madeira
- Paredes com Massa

Banheiro da suíte

- Piso cerâmico
- Azulejo até o teto

Banheiro da Social

- Piso cerâmico
- Azulejo até o teto

Estado de conservação:

Necessitando de reparos simples no revestimento do banheiro social e portas da sala e banheiro de empregada.

Dados Cadastrais:

- Matrícula: 137.982 – 14º Registro de Imóveis de São Paulo – fls. 35/6.
- Contribuinte: 047.285.0115-9

Quadro de Áreas Conforme Matrícula:

- Privativa: 94,51m²
- Comum: 131,366m²
- Total: 225,876m²

Anexo relatório fotográfico.

Padrão Construtivo:

Apartamento Padrão Médio Com Elevador – índice 5.075,
conforme estudo do IBAPE/SP 2019 – Unidades Padronizadas, a seguir:

ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS


1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.

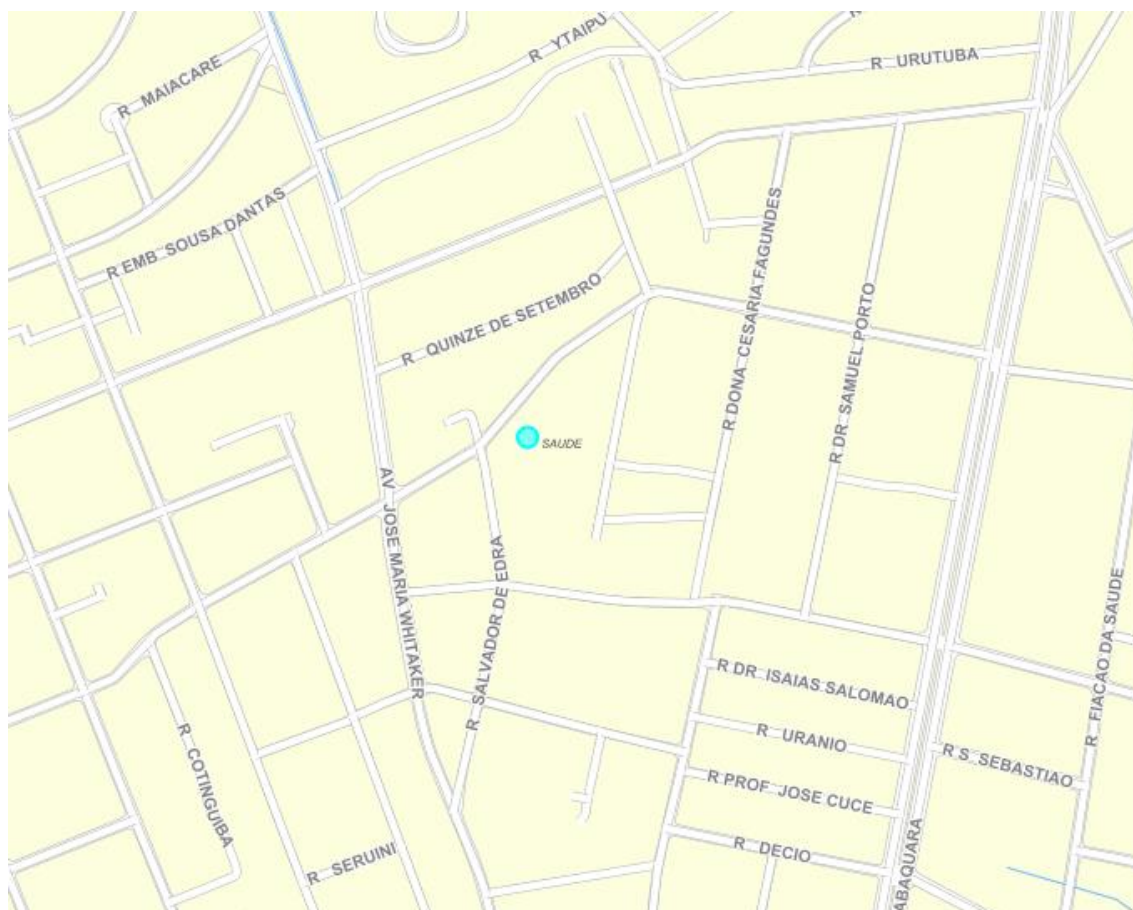



Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

18

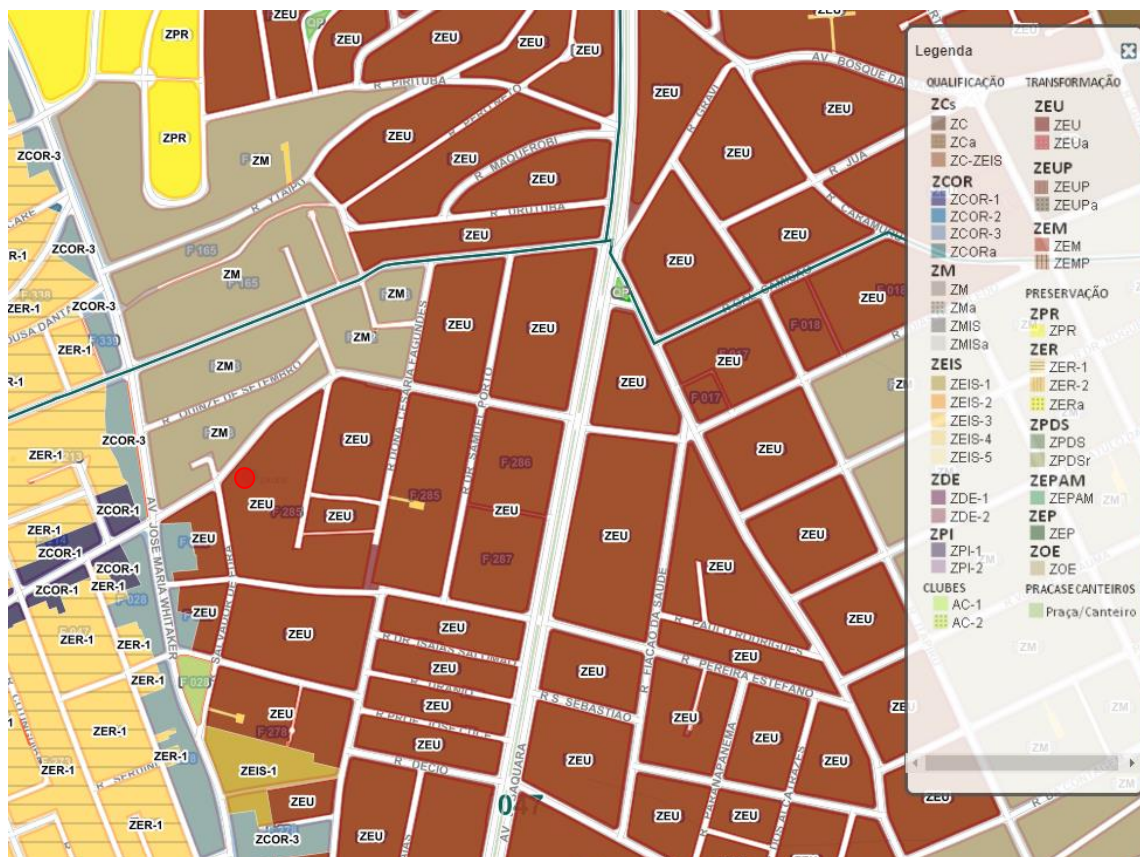
4. LOCALIZAÇÃO

O edifício está localizado à Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 425 – Saúde – SP/SP



5. DO ZONEAMENTO

Após consultar o Mapa do Município de São Paulo, constatou-se que o Condomínio está na zona ZEU (definições a seguir).



● Localização do Condomínio

Fonte: site da Prefeitura de São Paulo

ZEU: Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo. Esta zona tem por objetivo consolidar os parâmetros estabelecidos pelo PDE para os eixos, complementando com algumas regras de parcelamento, uso e ocupação, especialmente as condições de instalação de usos e parâmetros de incomodidade. Se o PDE delegou os eixos como território prioritário para o adensamento de modo articulado ao transporte público coletivo, essa zona passa a ter um papel estratégico na viabilização dos objetivos do PDE.

A ZEU é dividida em:

– ZEU: zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana definida do PDE;

– ZEUA: zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental definida do PDE;

– ZEUP: zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana definida do PDE cujo decreto ativador do eixo ainda não foi publicado*;

– ZEUPa: zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental definida do PDE cujo decreto ativador do eixo ainda não foi publicado*;

*Vale ressaltar que na ZEUP e ZEUPa, somente após a emissão da Ordem de Serviços das obras das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo, da emissão pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças, (especialmente a licença ambiental) e, por fim, da edição de decreto autorizador, é que os parâmetros urbanísticos como o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4, o gabarito sem limite e os incentivos urbanísticos poderão ser ativados (veja o art. 83 do PDE). Essa medida faz com que não se permita o licenciamento de empreendimentos de elevada densidade sem que o sistema de transporte público coletivo esteja em implantação.

5.1. Das Características da Região

5.1.1. Do Logradouro

O trecho fronteiro ao imóvel apresenta-se pavimentado em asfalto, e possui 01 pista de rolamento com aproximadamente 6,00 metros de largura.

5.1.2. Do Tipo De Ocupação Circunvizinha

Trata-se de região mista ocupada por imóveis comerciais e residenciais.

5.1.3. Da Infraestrutura Urbana

O local é servido por asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública e rede telefonica.

A região é dotada de serviços de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais e metrô (estação Saúde).

6. DA METODOLOGIA

6.1. Normas de Avaliação

As diretrizes para a avaliação de bens em geral encontram-se na norma NBR 14.653, partes 1 e 2, publicada pela da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Em determinadas especificidades adotam-se, também, estudos elaborados pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia, de São Paulo.

Os métodos para identificar o valor de mercado de um bem, são:

a) **Método Comparativo Direto de Dados Mercado:** identifica o valor do bem por comparação com valores de outros bens, denominados “amostras” os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogêneos por fatores, para a unidade avalianda.

b) **Método Involutivo:** identifica o valor do bem com base no aproveitamento eficiente, tanto com relação às suas características quanto com as condições de mercado da região.

c) **Método Evolutivo**: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de todos os componentes.

d) **Método de Capitalização de Renda**: Identifica o valor do bem com base na capitalização da sua renda líquida viável.

6.2. Método Empregado

Considerando a disponibilidade de elementos comparativos, semelhantes ao avaliando, a perícia adota o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento de dados por “**Fatores**

6.3. Fatores de Homogeneização

Adotam-se neste trabalho, os seguintes fatores:

- Localização: com base no índice Fiscal de SP
- Padrão Construtivo – conforme estudo do IBAPE
- Obsolescência e Conservação – Ross Heideck
- Vagas de Garagem: atribui-se a garagem o valor de R\$ 50.000,00

7. DOS CÁLCULOS

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES								
Elemento	Área Útil	Valor do Imóvel R\$	N. de Vagas de Garagem	Valor do Imóvel Ajustado (3)	Valor do m2 R\$ / m2 - Vu	Fator Oferta Desc 10% no Valor da Oferta	Valor do m2 após Homogeneização (R\$/m2) - Vuh	
1	135,00	1.750.000,00	4	1.700.000,00	12.592,59	0,9	9.229,80	
2	110,00	1.590.000,00	2	1.640.000,00	14.909,09	0,9	10.417,45	
3	65,00	949.000,00	1	1.049.000,00	16.138,46	0,9	15.442,80	
4	100,00	750.000,00	3	750.000,00	7.500,00	0,9	6.367,45	
5	57,00	619.200,00	1	719.200,00	12.617,54	0,9	10.116,57	
6	94,51	792.888,00	3	792.888,00	8.389,46	0,9	7.550,02	
7	94,51	750.000,00	3	750.000,00	7.935,67	0,9	7.141,63	
8	94,51	750.000,00	3	750.000,00	7.935,67	0,9	7.141,63	
9	94,51	899.000,00	3	899.000,00	9.512,22	0,9	8.560,44	
Total								81.967,80
Limite Mínimo								6.375,27
Valor Médio do m2								9.107,53
Limite Máximo								11.839,79

Valor da Vaga: R\$ 50.000,00

Fator Oferta: corresponde a aplicação de um desconto de 10% sobre o valor do anúncio. Este desconto é consagrado nos trabalhos de avaliações imobiliárias.

Saneamento da Amostra

Elemento	Valor do m2 após Homogeneização (R\$/m2) - Vuh	Saneamento da Amostra
1	9.229,80	9.229,80
2	10.417,45	10.417,45
3	15.442,80	
4	6.367,45	6.367,45
5	10.116,57	10.116,57
6	7.550,02	7.550,02
7	7.141,63	7.141,63
8	7.141,63	7.141,63
9	8.560,44	8.560,44
Total	81.967,80	66.525,00
Limite Mínimo	6.375,27	5.820,94
Valor Médio do m2	9.107,53	8.315,62
Limite Máximo	11.839,79	10.810,31

7.1. Validação Estatística

Média Aritmética do conjunto de amostras:

$$X (Vuh) = \frac{\sum Xi (Vuh)}{n} = \frac{R\$ 66.525,00}{8} = \mathbf{R\$ 8.315,62}$$

$$n \qquad \qquad \qquad 8$$

Onde:

X = Média Aritmética dos valores unitários

$\sum Xi (Vuh)$ = Somatória dos Valores das Amostras

n = Total de Amostras

7.2. Cálculo Do Desvio Padrão "S" (Standard Desviation)

$$S = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}}$$

Onde:

X (Vuh) = Média Aritmética das Amostras

Xi (Vuh) = Valor da Amostra

n = Total de Amostras

S = 1.497,37

7.3. Pertinência Do Rol De Amostras

Verificar-se-á a pertinência do rol de amostras pelo critério excludente de *Chauvenet* para o valor crítico limite de 1,85 (tabelado).

$$d = \frac{|X_i + \bar{X}|}{S} < VC$$

$$d = \frac{|X_i - \bar{X}|}{S} < VC$$

Onde:

d = Pertinência da Amostra

–

\bar{X} (\bar{V}_u) = Média Aritmética das Amostras

X_i (V_u) = Valor da Amostra

S = Desvio Padrão

VC = Valor Crítico = 1,85

Elemento	Valor	Pertinência (quando menor que 1,85)
1	0,61	Amostra Pertinente
2	1,40	Amostra Pertinente
3		excluído
4	1,30	Amostra Pertinente
5	1,20	Amostra Pertinente
5	0,51	Amostra Pertinente
5	0,78	Amostra Pertinente
5	0,78	Amostra Pertinente
5	-0,16	Amostra Pertinente

7.4. Limites De Confiança

Foi adotada a “Teoria Estatística Das Pequenas Amostras” (n < 30) , com a distribuição " t " de *STUDENT*, com 8 amostras, 7 graus de liberdade, e confiança de 80%, conforme Norma 14.653 - parte 2 - da ABNT. (Associação Brasileira de Normas Técnicas):

Limite Inferior do Intervalo de Confiança:

$$\begin{aligned}
 & - \\
 & \mathbf{X - t_c \frac{S}{\sqrt{n}}}
 \end{aligned}$$

Limite Superior do Intervalo de Confiança:

$$\bar{X} + t_{c} \frac{S}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = Média Aritmética das Amostras

t_c (tabela *student*) = 1,415

S= Desvio Padrão

N = n. de amostras

Limites de Confiança - R\$	
Min	7.566,52
Médio	8.315,62
Máx	9.064,73

7.5. Variação Intervalar

Considerando a dilatação do intervalo de confiança o campo de arbítrio será estipulado em +/- 15% em torno do valor médio =

Variação Intervalar - R\$	
Mín	7.068,28
Médio	8.315,62
Máx	9.562,97

7.6. Tomada De Decisão

Valor unitário avaliado: R\$ 8.315,62 / m², em janeiro de 2024.

7.7. Resultado Final

Valor final (VF) = Valor unitário * área útil do imóvel

VF = R\$ 8.315,62 * 94,51m² = R\$ 785.909,69 - em valores redondos

R\$ 786.000,00 (setecentos e oitenta e seis mil reais) em janeiro de 2024.

8. QUESITOS

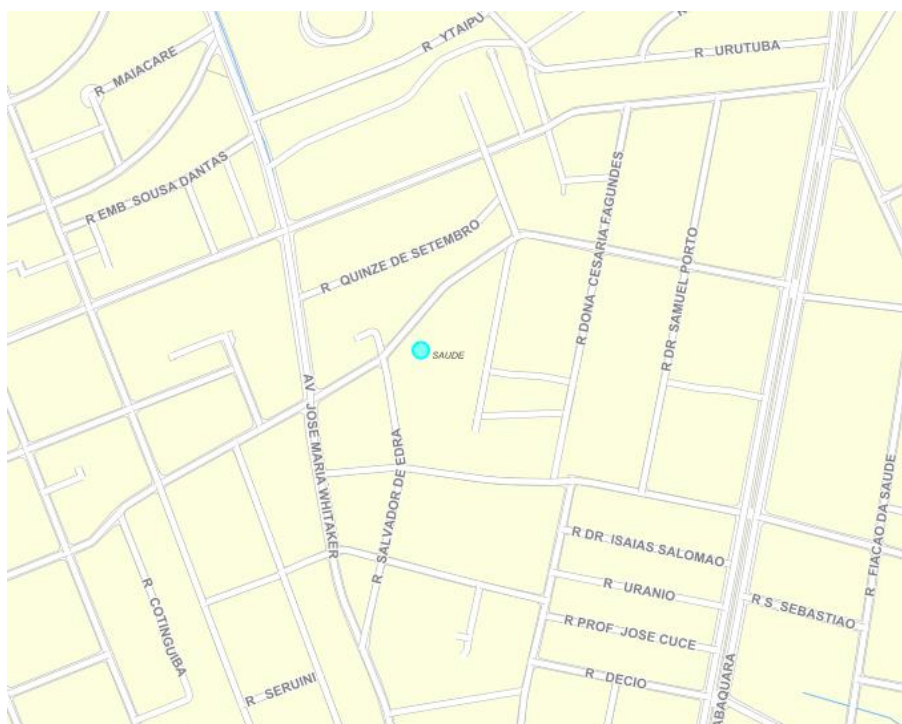
Da Requida – fls. 723/4

1. Onde o imóvel periciado está localizado?

RESPOSTA

O imóvel está localizado à Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 425 – Saúde – SP/SP.

Localizado da Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 425 – Saúde – SP/SP:



2. Qual o método de avaliação para a determinação do valor do imóvel periciado?

RESPOSTA

As diretrizes para a avaliação de bens em geral encontram-se na norma NBR 14.653, partes 1 e 2, publicada pela da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Em determinadas especificidades adotam-se, também, estudos elaborados pelo IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Perícias de Engenharia, de São Paulo.

Os métodos para identificar o valor de mercado de um bem, são:

b) **Método Comparativo Direto de Dados Mercado:** identifica o valor do bem por comparação com valores de outros bens, denominados “amostras” os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogeneizados por fatores, para a unidade avalianda.

b) **Método Involutivo:** identifica o valor do bem com base no aproveitamento eficiente, tanto com relação às suas características quanto com as condições de mercado da região.

c) **Método Evolutivo**: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de todos os componentes.

d) **Método de Capitalização de Renda**: Identifica o valor do bem com base na capitalização da sua renda líquida viável.

Método Empregado

Considerando a disponibilidade de elementos comparativos, semelhantes ao avaliando, a perícia adota o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com tratamento de dados por “**Fatores**

Fatores de Homogeneização

- Localização
- Padrão Construtivo
- Obsolescência e Conservação
- Vagas de Garagem

3. Queira o senhor perito descrever o imóvel avaliando, suas características e os materiais usados no acabamento e revestimento do prédio.

RESPOSTA

O Condomínio onde está a unidade avalianda, situado à Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 425 – Saúde – SP/SP, constituiu-se de 1 prédio de uso exclusivamente residencial, de 8 andares, com apartamentos padrão de 4 dormitórios, sendo 1 suíte, e apartamento duplex na cobertura.

Oferece área de lazer composta de academia, salão de festas, playground e piscina.

A área de estacionamento fica no subsolo, e cada unidade tem direito a 3 vagas de garagem.

O edifício possui 3 elevadores, sendo um de serviço.

Possui portaria 24 horas.

Ano de construção do edifício: 1994.

O revestimento das paredes externas do edifício é com massa, sob pintura látex.

O apartamento possui as seguintes características construtivas:

Cozinha:

- Piso cerâmico
- Azulejo decorado até o teto
- Armário sob medida
- Pia com gabinete

A.S

- Piso cerâmico
- Azulejo decorado até o teto

Dependência de Empregada com WC

Dormitório:

- Carpete de madeira
- Paredes com Massa

W.c:

- Piso cerâmico
- Azulejo até o teto

Sala com Varanda

- Carpete de madeira
- Paredes com Massa

4 Dormitórios, sendo 1 suíte

- Carpete de madeira
- Paredes com Massa

Banheiro da suíte

- Piso cerâmico
- Azulejo até o teto

Banheiro da Social

- Piso cerâmico
- Azulejo até o teto

4. Queira o senhor expert informar as características do projeto arquitetônico do prédio, se é assinado por algum profissional de renome, e se existem imóveis semelhantes com o mesmo projeto disponíveis no mercado imobiliário.

RESPOSTA

O Condomínio onde está a unidade avaliada, situado à Avenida Afonso Mariano Fagundes, nº 425 – Saúde – SP/SP, constituiu-se de 1 prédio de uso exclusivamente residencial, de 8 andares, com apartamentos padrão de 4 dormitórios, sendo 1 suíte, e apartamento duplex na cobertura.

Ano de construção do edifício: 1994.

O revestimento das paredes externas do edifício é com massa, sob pintura látex.

A perícia pesquisou sobre a assinatura do projeto do edifício, e não identificou dados do profissional que assinou o projeto. No laudo apresentado pela requerida, fls.725/760, tampouco, constou informações a respeito.

Na administração do condomínio, quando da diligência, o Sr. Síndico não sou informar a respeito.

Ricardo Cardoso

Perito Judicial

Quanto a existência de imóveis semelhantes a perícia os identificou, e os mesmos encontram-se detalhados no anexo I, com os valores devidamente homogeneizados.

5. Queira o senhor perito informar se o imóvel avaliando é uma construção de baixo, médio ou alto padrão, e se existem no mercado imobiliário imóveis semelhantes.

RESPOSTA

De acordo com os estudos do IBAPE/SP - Unidades Padronizadas 2019, o edifício se enquadra como Apartamento **Padrão Médio Com Elevador – índice 5.075**, conforme a seguir:



ÍNDICE - UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
	Com elevador	4,568	5,075	5,583

18

Ricardo Cardoso

Perito Judicial

6. Queira o senhor perito informar o estado de conservação do imóvel e se existem no mercado imobiliário imóveis semelhantes.

RESPOSTA

O imóvel avaliando necessita de reparos simples no revestimento do banheiro social e portas.

Pede-se reportar ao anexo II – Relatório Fotográfico.

7. Queira o senhor perito informar se existem peças, revestimentos ou acabamento de alto padrão instaladas no imóvel e se isso pode aumentar o seu valor de mercado.

RESPOSTA

Negativa é a resposta.

A unidade avalianda possui materiais de acabamento condizentes com o padrão do edifício, sem detalhes de alto padrão.

Pede-se reportar ao anexo II – Relatório Fotográfico.

Ricardo Cardoso

Perito Judicial

8. Queira o senhor perito informar se existem imóveis semelhantes, com as mesmas dimensões, características arquitetônicas, padrão construtivo e estado de conservação disponíveis no mercado imobiliário.

RESPOSTA

Quanto a existência de imóveis semelhantes a perícia os identificou, e os mesmos encontram-se detalhados no anexo I, com os valores devidamente homogeneizados.

Ricardo Cardoso

Perito Judicial

9. Pode-se dizer que o imóvel avaliando é único ou escasso na região em que está localizado?

RESPOSTA

Negativa é a resposta.

Não é possível afirmar que o imóvel avaliando é único ou escasso na região em que está localizado.

10. Queira o senhor perito informar qual é o valor de mercado para venda do imóvel avaliando

RESPOSTA

De acordo com os estudos periciais o **Valor de Mercado** da unidade 22, localizada no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Planalto Plaza Residence, objeto da matrícula 137.982, do 14º Registro de Imóveis da Capital de São Paulo. está avaliado em **R\$ 786.000,00** (setecentos e oitenta e seis mil reais) em em **janeiro de 2024**, valor este considerando o bem livre de dívidas, ou de quais outros compromissos que impliquem na redução do seu valor.

9. CONCLUSÃO

Com o objetivo de subsidiar, da melhor forma possível, o convencimento do MM. Juízo, são apresentadas a seguir, as principais considerações do trabalho pericial.

Com relação à metodologia de avaliação, reportamo-nos ao item 6 – “Metodologia”, onde a mesma encontra-se detalhada.

O trabalho está fundamentado na Norma 14.653, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, amplamente empregada em trabalhos de engenharia de avaliações imobiliárias.

A avaliação se baseou no “Método Comparativo”, e teve como base uma pesquisa de imóveis, realizada pela perícia. Algumas das **ofertas, localizam-se no mesmo condomínio do avaliando.**

A pesquisa encontra-se no Anexo I.

Os cálculos periciais encontram-se demonstrados no item 7 – “Cálculos”.

Os quesitos formulados pela requerida, foram todos respondidos.

Ricardo Cardoso

Perito Judicial

De acordo com os estudos periciais o **Valor de Mercado** da unidade 22, localizada no 2º andar ou 3º pavimento do *Edifício Planalto Plaza Residence*, objeto da matrícula 137.982, registrada no 14º Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, está avaliado em **R\$ 786.000,00** (setecentos e oitenta e seis mil reais) em **janeiro de 2024**, valor este considerando o bem livre de dívidas, ou de quais outros compromissos que impliquem na redução do seu valor.

10. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente Laudo emitido por processamento eletrônico, em 39 folhas, e 2 Anexos, totalizando 70 folhas.

Anexo I – Pesquisa de Mercado

Anexo II – Relatório Fotográfico

São Paulo, 30 de janeiro de 2024

(assinado digitalmente)

Ricardo Cardoso

Arquiteto

CAU A84446-2

Ricardo Cardoso
Perito Judicial

Anexo I

Pesquisa de Mercado

PESQUISA IMOBILIÁRIA

Os cálculos periciais se basearam nas informações das ofertas dos imóveis constantes deste anexo.

Os dados foram obtidos através de sites especializados em venda de imóveis.

Algumas ofertas encontram-se no mesmo condomínio do avaliando.

As informações foram coletadas em janeiro de 2024.

Os telefones de contato dos corretores, e a identificação das ofertas, constam em cada um dos elementos pesquisados.

ELEMENTO 1

Loft > Apartamento em São Paulo > Saúde > Rua General Chagas Santos > Imóvel 11C571J

Apartamento à venda em Saúde com 135 m², 4 quartos, 2 suítes, 4 vagas

Condomínio Edifício Majestic • Rua General Chagas Santos • Saúde, São Paulo-SP

-  Apartamento
Entre 4º a 6º andar
-  135 m²
R\$ 12.962 /m²
-  4 quartos
2 suítes
-  4 vagas
-  3 Banheiros
-  Varanda
-  Portaria
24h
-  Metrô próximo
estação a 603m

Valor à vista

R\$ 1.750.000

Anúncio realizado em parceria com LOFT

Apartamento à venda localizado na Rua General Chagas Santos, no bairro Saúde da cidade São Paulo. Este imóvel conta com área construída de 135m², 4 quartos (sendo 2 suítes), 3 banheiros e 4 vagas de garagem. Aproveite esta oportunidade e agende uma visita com um de nossos corretores.



ELEMENTO 2

Loft > Apartamento em São Paulo > Saúde > Avenida Fagundes Filho > Imóvel 1ETLBHR

Apartamento à venda em Saúde com 110 m², 3 quartos, 2 suítes, 2 vagas

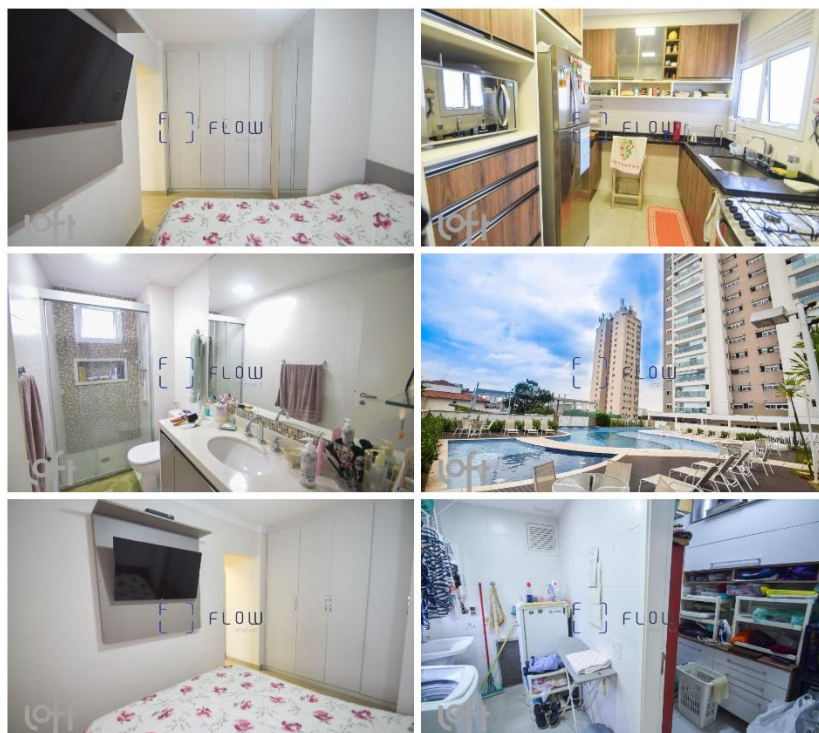
Condomínio null • Avenida Fagundes Filho • Saúde, São Paulo-SP

- Apartamento
7º andar ou acima
- 110 m²
R\$ 14.454 /m²
- 3 quartos
2 suítes
- 2 vagas
- 4 Banheiros
- Portaria
24h
- Metrô próximo
estação a 761m
- Mobilizado

Valor à vista

R\$ 1.590.000

Apartamento em andar alto ótimo acabamento com 110m² de área privativa, Sendo de 3 dormitórios com 2 suítes todos com armários.Sala ampla bem aconchegante para 2 ambientes, Varanda gourmet já envidraçada, Cozinha planejada, Área de serviço ampla, 1 Banheiro social 2 vagas de garagens.Condomínio com portaria 24 horas e com gerador, Lazer completo com piscinas, sauna, academia, salão de festa e de jogos e churrasqueira.Localização de acesso fácil ao metro São Judas e para as principais avenidas de São Paulo, Comercio próximo e com grande infraestrutura.



ELEMENTO 3

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Saúde / Rua Itapiru

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 65 m² por R\$ 949.001 COD. Itapiru 405

Rua Itapiru, 405 - Saúde, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

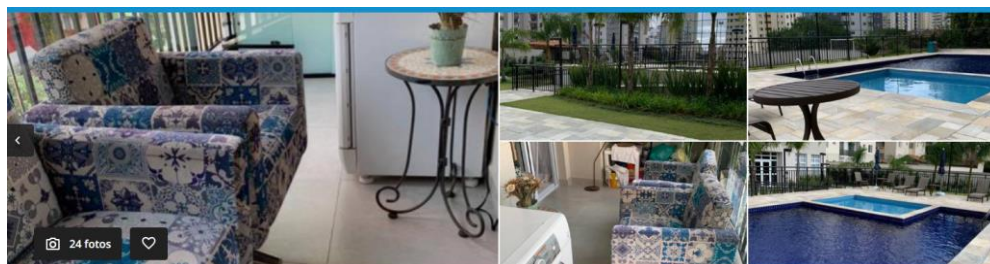
65m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

COMPRA
R\$ 949.001

Condomínio
IPTU

ANUNCIANTE

Saúde, 2 dormitórios sendo uma suíte uma vaga fixa e determinada , piscina aquecida, varanda com churrasqueira a carvão, gerador, salão de festa com ar condicionado, salão de jogos com ar condicionado, academia, apartamento finamente decorado com fechamento de varanda, pet space com pia grande para banho, agua quente para seu a pet , tela, aquecedor, e tudo de bom gosto e qualidade.



ELEMENTO 4

Loft > Apartamento em São Paulo > Saúde > Avenida Afonso Mariano Fagundes > Imóvel ATR9WO

**Apartamento à venda em Saúde com 100 m², 3 quartos, 1 suíte,
3 vagas**

Condomínio Edifício Planalto Plaza Residence • Avenida Afonso Mariano Fagundes • Saúde,
São Paulo-SP

Valor à vista

R\$ 750.000

[Entenda este valor](#)

Parcelas a partir de



Procura conforto e modernidade? Esta é sua grande chance! Apartamento living com 100 m², 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 3 banheiros, cozinha e 3 vagas de garagem. Possui uma iluminação natural e uma vista incrível! Para seu lazer o condomínio oferece Piscina, Churrasqueira, Academia, Playground e Área Verde. Perfeito para reunir família e amigos! Possui também estrutura de segurança completa. Você dormirá o mais tranquilamente possível. Localização privilegiada próxima ao Metrô Saúde. Além de conter acesso a supermercados, academias, farmácias, hospitais, colégios e vias de fácil acesso como a Av. Jabaquara. Agendamentos disponíveis de segunda a sábado. Aproveite essa oportunidade, agende sua visita e confira!



ELEMENTO 5

Loft > Apartamento em São Paulo > Saúde > Avenida Afonso Mariano Fagundes > Imóvel 5KLKND

Apartamento à venda em Saúde com 57 m², 2 quartos, 1 suíte, 1 vaga

Avenida Afonso Mariano Fagundes • Saúde, São Paulo-SP

Valor à vista
R\$ 619.200
[Entenda este valor](#)

Parcelas a partir de

Condomínio ⓘ

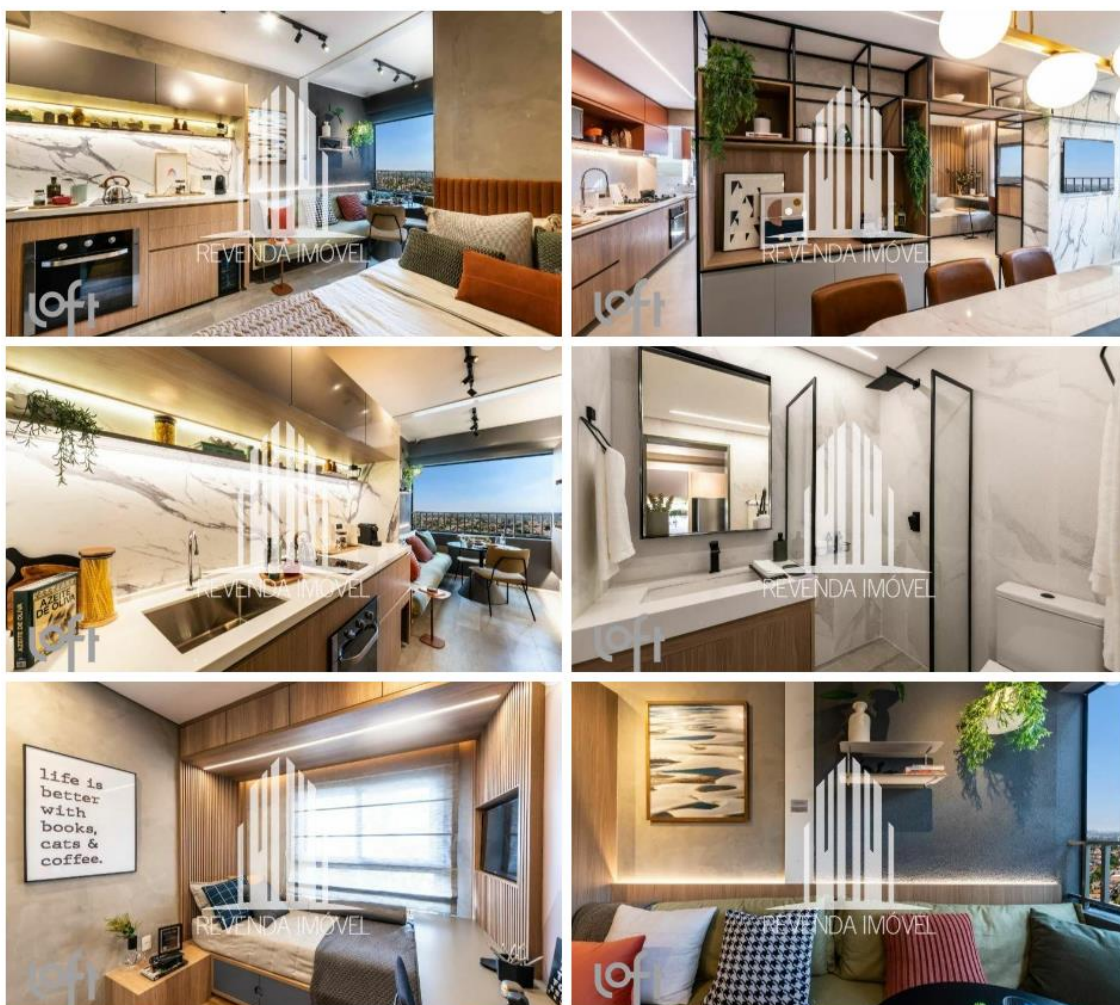
IPTU ⓘ

57 m²
R\$ 10.863 /m²

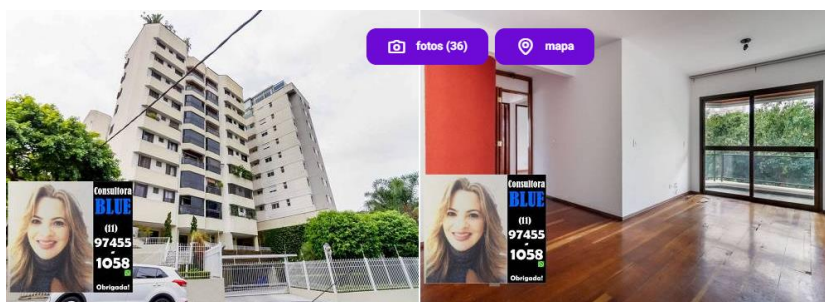
2 quartos
1 suíte

1 vaga

2 Banheiros



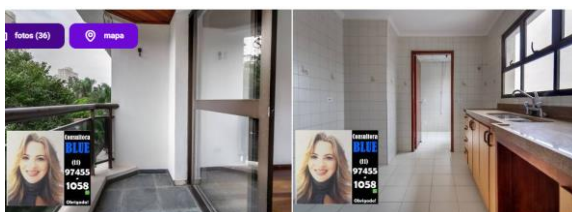
ELEMENTO 6 – MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO



Consultora
Blue

Creci: 172058-F-
SP

(11) 97455-1058



Código da oferta no
anunciante: Blue998
no ZAP: 2661194669

Apartamento com 4 Quartos à venda, 99m² - Planalto Paulista

apartamento para comprar em
Avenida Afonso Mariano Fagundes, 425 - Planalto Paulista, São Paulo - SP

R\$ 792.888

condomínio R\$ 1.195 • IPTU R\$ 4.266

O valor do m² deste imóvel está mais baixo que o da região! [ver valor](#)

- 99 m²
- 4 quartos
- 3 vagas
- 3 banheiros
- 5º andar

Envie uma mensagem

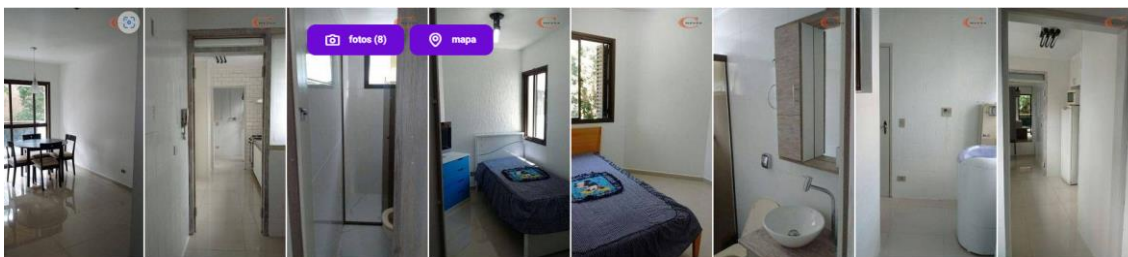
Ricardo Cardoso

Telefone

cardoso.ri@uol.com.br

Olá, Gostaria de ter mais in-
comprar: Apartamento, R\$
Avenida Afonso Mariano Fe

ELEMENTO 7 – MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO



Apartamento com 4 Quartos à venda, 97m² - Saúde

apartamento para comprar em

Avenida Afonso Mariano Fagundes - Saúde, São Paulo - SP

R\$ 750.000

condomínio R\$ 1.190 • IPTU R\$ 394



O valor do m² deste imóvel está mais baixo que o da região! [ver valor](#)



97 m²



4 quartos



3 vagas



3 banheiros



2º andar

Envie

Ricar

Telef

cardc

Olá, C

comp

Aven

**CURCIA
IMÓVEIS**

Creci: 24823-J-SP

(11) 96913-1313

(11) 2613-0713

Código da oferta no
anunciante: AP6993
no ZAP: 2568124550

ELEMENTO 8 – MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO



Apartamento com 4 Quartos à venda, 97m² - Saúde

apartamento para comprar em
Avenida Afonso Mariano Fagundes - Saúde, São Paulo - SP

R\$ 750.000 Preço abaixo do mercado
condomínio R\$ 1.255 • IPTU R\$ 519

O valor do m² deste imóvel está mais baixo que o da região! [ver valor](#)

- 97 m²
- 4 quartos
- 3 vagas
- 2 banheiros
- 2º andar

Favoritar **Compartilhar anúncio**

⚠ Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.
[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

PROP STARTER
ADMINISTRAÇÃO
DE IMOVEIS
Creci: 16703-J-SP
Código da oferta
No anunciante: AP1492 | No ZAP: 2593368865

(4.0)
6 Avaliações

Envie

Rica

Tele

card

Olá, com Aver

Você já [Privaci](#)

Fale

(1)

ELEMENTO 9 – MESMO CONDOMÍNIO DO AVALIANDO



Apartamento com 4 Quartos à venda, 95m² - Saúde

apartamento para comprar em
Avenida Afonso Mariano Fagundes - Saúde, São Paulo - SP

R\$ 899.000

condomínio R\$ 1.310 • IPTU R\$ 470

95 m² 4 quartos 2 vagas 3 banheiros

Favoritar **Compartilhar anúncio**

⚠ Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.
Reportar problema ou denunciar anúncio

CENTER IMOVEIS (4.4) **7 Avaliações**
Creci: 02828-J-SP
Código da oferta
No anunciante: 888157 | No ZAP: 2671775303

Envi
Ric.
Tel.
car
Olá cor Ave
Você j Privac
Fale

Ricardo Cardoso
Perito Judicial

Anexo II

Relatório

Fotográfico

Fachada do Edifício



ÁREA DE LAZER



UNIDADE AVALIANDA

Cozinha



Dependência de Empregada



Sala



Sala de Jantar



Hall Interno



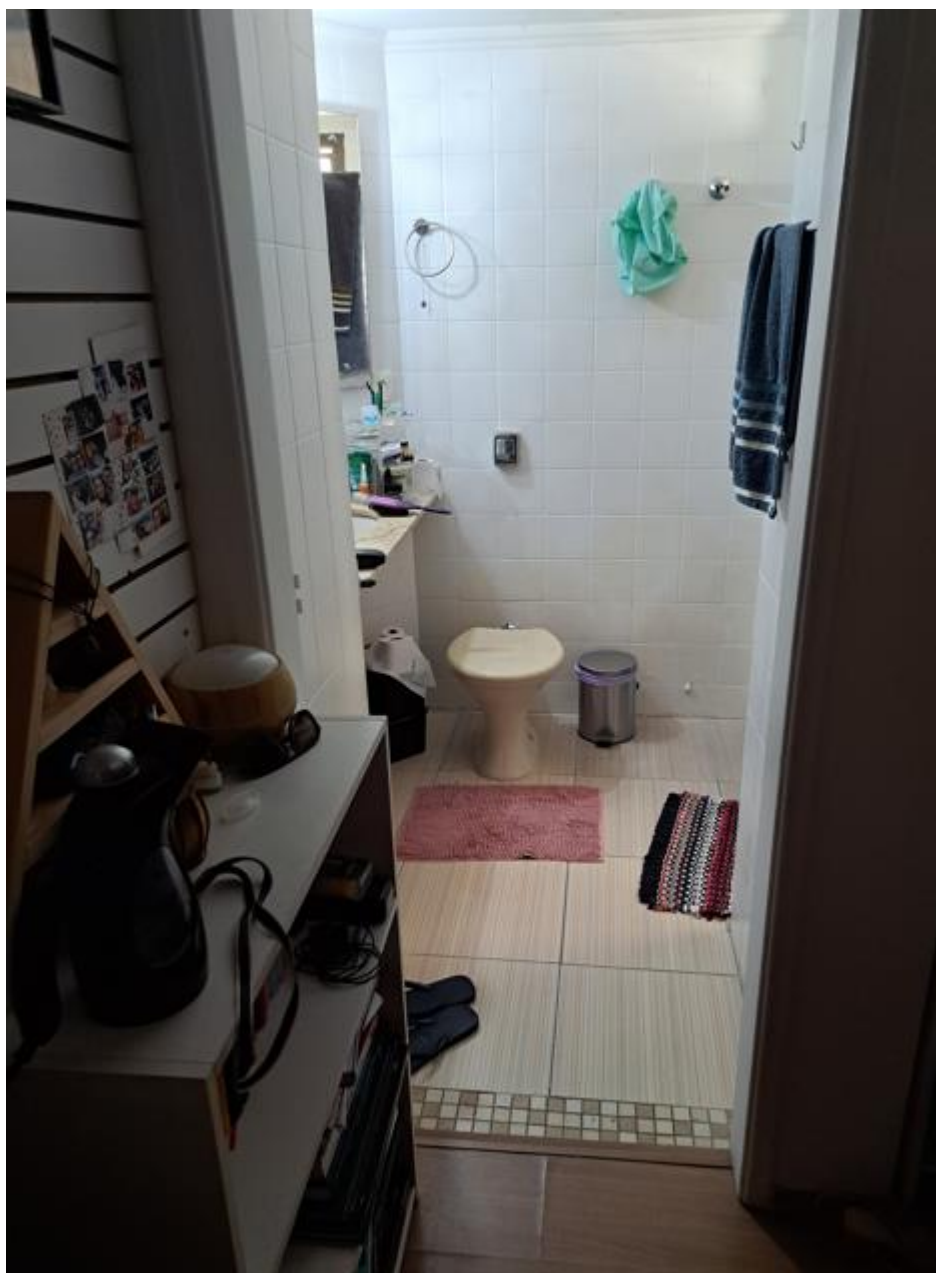
Dormitório Suíte



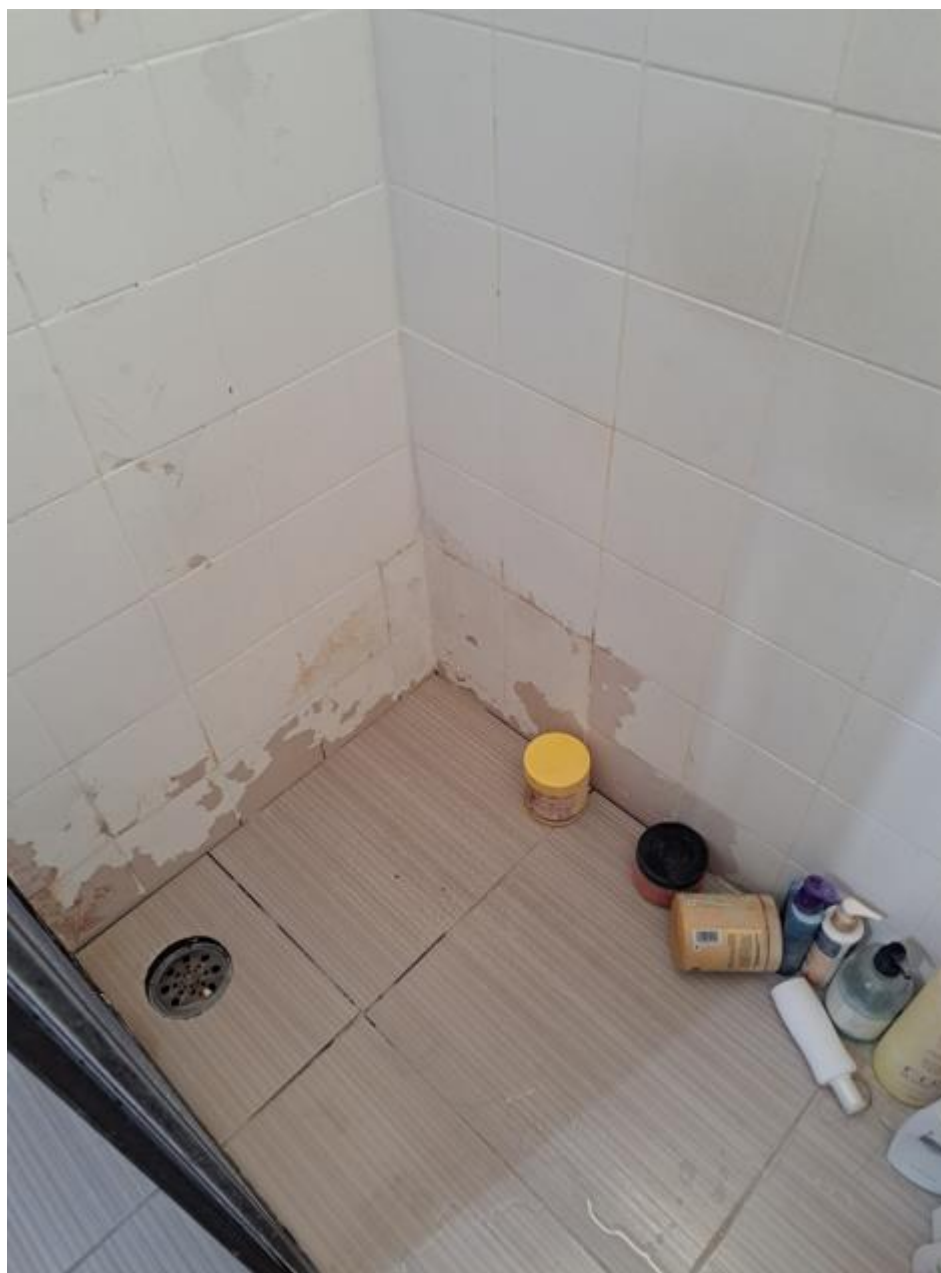
Dormitório Suíte



Banheiro Suíte



Banheiro Suíte – Necessário reparos no revestimento



Dormitório 2



Banheiro Social



Banheiro Social – Necessário reparos no revestimento



Dormitório 3



Dormitório 4



Portas Necessitando Reparos - Sala



Portas Nessitando Reparos – Sala



Portas Nessitando Reparos – Banheiro de Empregada

