

**EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL,
FORO REGIONAL IV – LAPA, COMARCA DE SÃO PAULO**

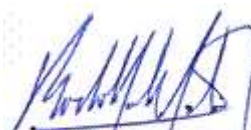
PROCESSO N.º 1002433-26.2015.8.26.0004

RODOLFO CESAR MATO AMORIM, infra-assinado, engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos da ação Procedimento Comum Cível - Despesas Condominiais supra, requerida pelo CONJUNTO RESIDENCIAL ALTO DE PINHEIROS contra JOSÉ RENATO DE CONTI E OUTROS, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência para proceder à entrega do laudo pericial.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 28 de junho de 2021



Rodolfo Cesar Mato Amorim
Engenheiro civil e de produção
CREA SP N.º 0685084457

LAUDO PERICIAL

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO N.º 1002433-26.2015.8.26.0004

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL - DESPESAS CONDOMINIAIS

REQUERENTE: CONJUNTO RESIDENCIAL ALTO DE PINHEIROS

REQUERIDO: JOSÉ RENATO DE CONTI E OUTROS

PERITO: ENG.º. RODOLFO CESAR MATO AMORIM

Localização: Rua Diógenes Ribeiro de Lima, n.ºs 1830, 1864, 1876, 2000 e 2006, apto. 08, Bloco 10, Alto de Pinheiros, Município de São Paulo, Estado de São Paulo

Data: 28 de junho de 2021

DESENVOLVIMENTO

I - Resumo de valores

II - Introdução

III - Objetivo

IV - Critérios

V - Metodologia

VI - Vistoria

VII - Avaliação

VIII - Encerramento

Anexos:

- 1) Planilha de Cálculo, Pesquisa de Valores e Homogeneização
- 2) Planta do apartamento
- 3) Mapa de Localização
- 4) Fotografias do Apartamento, de Áreas Externas e da Fachada do Edifício

I - Resumo de valores

Valor do imóvel para junho de 2021:

R\$ 450.000,00

Quatrocentos cinquenta mil reais

II - Introdução

O presente relatório tem por finalidade a avaliação de um apartamento situado no Conjunto Residencial Alto de Pinheiros, localizado à Rua Diógenes Ribeiro de Lima, n.ºs 1830, 1864, 1876, 2000 e 2006, sendo o apartamento de n.º 08, do bloco 10, Alto de Pinheiros, Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

III - Objetivo

O objetivo do presente laudo é a "DETERMINAÇÃO DO VALOR JUSTO" do imóvel em questão, de acordo com o levantamento físico e pesquisa realizada.

IV - Critérios

Os critérios gerais empregados em Avaliações Judiciais e na Engenharia de Avaliações baseiam-se na Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA), nas Normas Técnicas e Publicações elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

V - Metodologia

Para a avaliação do imóvel será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO, que consiste em uma pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do VALOR DE JUSTO do imóvel avaliando, cuja definição é a seguinte.

“O preço mais alto, em termos de dinheiro, que um bem ou uma propriedade alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual o comprador e o vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.”

VI - Vistoria

A vistoria foi agendada por petição juntada aos Autos digitais para o dia 22 de junho de 2021. A visita foi acompanhada pelo atual ocupante do imóvel, Sr. Bruno de Conti.

VI.1 - Zoneamento do imóvel

ZC – Zona de Centralidade: locais voltados à promoção e qualificação dos centros comerciais de bairro, com qualificação dos espaços públicos. Podem estar inseridos nas áreas urbanas ZC e ambientais ZCa ou lindeiras às ZEIS ZC-ZEIS.

VI.2 – Situação e características gerais

Alto de Pinheiros é um bairro na zona oeste de São Paulo, projetado pela Companhia City de Urbanismo, em meados do século passado. O Projeto privilegiou a arborização, existindo muitas praças na região. O bairro é servido pelos trens da CPTM. No bairro está localizado o Parque Villa Lobos.

O condomínio tem frente para a Rua Diógenes Ribeiro de Lima (no anexo n.º 3 mostramos o mapa da região com as principais vias e acessos locais). As vias próximas são asfaltadas e dotadas dos principais melhoramentos públicos: guias de sarjeta, iluminação pública, redes de água, gás, esgoto, luz, telefonia e televisão a cabo/internet.

A região é ocupada principalmente por residências unifamiliares (casas térreas e assobradadas) de alto padrão, além de edifícios residenciais e comerciais.

Encontramos escolas, hospitais, Shopping Center, padarias, lojas de materiais de construção, autoescolas e diversos comércios no entorno ao condomínio.

VI.3 – Descrição do Conjunto Residencial Alto de Pinheiros

O Conjunto Residencial Alto de Pinheiros foi construído e concebido pelo Governo de São Paulo e financiado pelo extinto BNH. Sua concepção visou atender necessidades de uma classe média baixa de trabalhadores. O projeto foi dividido em 2 fases. A primeira, chamada Condomínio 2000, foi finalizada no ano 1971, e a segunda, chamada Condomínio 2001, no ano seguinte.

O Condomínio 2000 é composto de 37 blocos de 4 andares (térreo + 3) com 4 apartamentos por andar, totalizando 592 unidades. Os blocos não possuem garagem. As ruas internas são catalogadas pela Prefeitura e de livre acesso. Apesar disso, existem guaritas junto aos acessos o que torna a região segura. Existe um prédio junto à entrada onde localiza-se uma imobiliária e o escritório da administração. Sobre estas salas existe um grande salão para atividades dos moradores, tais como cultos religiosos, aulas de ginástica e computação.

O Condomínio 2001 está localizado do outro lado da Rua Diógenes Ribeiro de Lima e é composto de 49 blocos de 4 andares (térreo + 3) com 4 apartamentos por andar, totalizando 784 unidades, tendo as mesmas características que o anterior.

O perímetro de cada bloco é fechado por grades e o acesso deve ser liberado pelos moradores através de interfone.

Os prédios não têm elevadores.

Existem 4 tipos de apartamentos em ambos os conjuntos:

Tipo I - 1 dormitório, sala, banheiro, cozinha e área de serviço – área útil 35,855 m²

Tipo II - 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço – área útil 45,945 m²

Tipo III - 3 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço – área útil 62,615 m²

Tipo IV - 3 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço – área útil 71,00 m²

Entre os blocos do Condomínio 2000 existe um playground e uma quadra poliesportiva, ambas as áreas de responsabilidade da Prefeitura.

Nas ruas internas, os moradores estacionam seus veículos em vagas dispostas a 45º.

VI.4 - Descrição do apartamento

O apartamento avaliando encontra-se situado no 2.º andar do bloco 10, edifício do tipo IV.

Trata-se de um apartamento dividido em: sala de estar, sala de jantar, 3 dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço. Seu padrão construtivo e acabamentos são enquadrados no padrão simples. A área útil é de 71,00 m² (ver planta no anexo n.º 2) e a área comum é de 6,00 m², totalizando uma área total de 77,00 m². As áreas foram obtidas na Matrícula n.º 29.032 do 10.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, constante nos Autos do Processo (fls. 11 a 13).

Quadro de áreas:

| Área privativa | Área comum | Área total |
|----------------------|---------------------|----------------------|
| 71,00 m ² | 6,00 m ² | 77,00 m ² |

O apartamento encontra-se em estado de conservação definido como “regular” pelo critério de Ross Heidecke.

Como a unidade tem 50 anos, são necessárias a realização de pequenas reformas com substituição ou reparo das instalações hidráulicas e elétricas, reparo de tacos de madeira do piso, das cerâmicas das áreas molhadas e dos azulejos das paredes do banheiro, cozinha e área de serviço. O teto do banheiro necessita de reparos imediatos.

Algumas substituições de acabamentos já foram realizadas, como janela, azulejos e piso da área de serviço, cozinha e banheiro e piso de um dormitório.

Os acabamentos verificados no apartamento estão descritos no quadro a seguir:

| Ambiente | Paredes | Piso | Caixilhos |
|-------------|---------------|------------------------------|-----------|
| Sala | massa corrida | tacos de madeira | alumínio |
| Dormitórios | massa corrida | tacos de madeira ou laminado | alumínio |
| Banheiro | azulejos | cerâmico | alumínio |
| Cozinha | azulejos | cerâmico | alumínio |
| Lavanderia | azulejos | cerâmico | alumínio |

As postas são todas de madeira.

VII - Avaliação

VII.1 - Análise da pesquisa

Para a determinação do valor do apartamento, realizamos pesquisa de mercado na região do imóvel avaliando. Os imóveis em oferta ou vendas efetivadas recentemente, pesquisadas no próprio condomínio ou em empreendimentos similares localizados na mesma região geo-econômica do avaliando, encontram-se descritos e analisados no anexo nº 1. Com o fim de homogeneizá-los foi aplicado o seguinte tratamento:

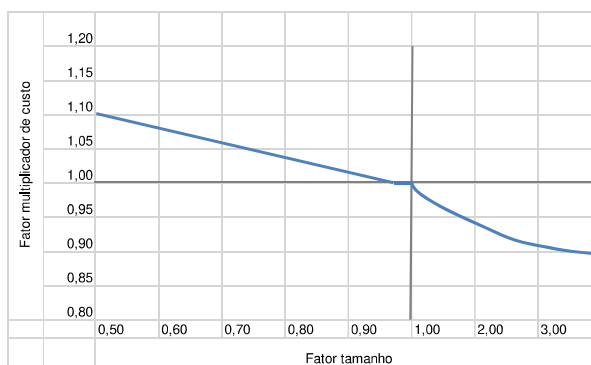
a) **Redução de oferta:** será feita a redução das ofertas para compensar a eventual superestimativa dos ofertantes. Utilizamos a pesquisa realizada pelo CRECI/SP para definir o desconto a ser aplicado, sendo o percentual de 8,02%.

b) **Tratamento por fatores:** correção dos valores devido a diferenças de padrão, áreas e conservação entre elementos comparativos e o avaliando.

- A influência do Padrão foi estimada pela Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE.

- A influência da Conservação e Obsolescência foi estimada pelo cálculo do FOC (fator de obsolescência e conservação) pela fórmula $Foc = R + K \times (1-R)$, sendo R (residual de 20%) e K coeficiente de Ross Heidecke.

- A influência da Área é levada em conta através do gráfico decorrente do estudo realizado pelo Eng^o. Aldo Dórea Mattos publicado na Revista Guia da Construção, n.º 124, Editora PINI:



Após analisados os elementos comparativos, o valor unitário para a avaliação do imóvel, resultou em R\$ 6.340,00 por metro quadrado útil.

VII.2 – Mercado Imobiliário

Os resultados da Pesquisa do Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo (CRECISP) feita com 910 imobiliárias de 37 cidades de todo o Estado indicaram que, em abril, a venda de casas e apartamentos usados caiu 10,89% na comparação com o mês de março.

É a segunda queda em 2021, já que os índices também haviam sido negativos em janeiro com relação a dezembro (-22,25%). Mesmo assim, no acumulado do ano, os números ainda estão no azul, com alta de 4,38%.

Segundo o presidente do CRECISP, José Augusto Viana Neto, os resultados não chegam a assustar, refletindo apenas movimentações pontuais do setor. “O mercado de usados acompanhou o de novos, que também apresentou ligeira queda nas vendas em abril. Estamos vivendo um período delicado e qualquer mudança, seja no cenário da economia, política ou saúde já causa efeitos em todos os demais segmentos. Não podemos deixar de considerar que abril foi o mês mais letal desde o início da pandemia e é óbvio que isso teve consequências até psicológicas que se refletiram nos negócios.”

Somente a Capital conseguiu manter as vendas em alta nesse período, com índice de 4,46%, entre março e abril.

O Índice Estadual de Preços de Imóveis Usados Residenciais do CRECISP, que registra as variações de preços de venda e locação de casas e apartamentos nas imobiliárias consultadas, apresentou queda de 3,19% na comparação de abril e março. No ano, entretanto, o Índice CRECISP está em alta acumulada de 2,11%.

Os compradores estão preferindo adquirir casas e apartamentos à vista que assumir um financiamento imobiliário. De acordo com as imobiliárias consultadas pela Pesquisa CRECISP, 45,13% das vendas realizadas em abril foram feitas dessa forma.

Os bancos privados financiaram 37,18% dos negócios e a CAIXA ficou com a fatia de 13,52% das vendas efetivadas. Os compradores optaram pelo parcelamento direto com os proprietários em 4,17% dos casos e não houve registro de vendas por meio de consórcios segundo o levantamento do Conselho.

Imóveis de até R\$ 400 mil foram os preferidos de 57,65% dos adquirentes no Estado de SP. Os apartamentos também lideraram a preferência dos compradores (57,26%) na comparação com as casas (42,74%).

E para fechar negócios, os descontos médios concedidos em abril variaram de 7,46%, nos imóveis das regiões centrais; 8,03% nos bairros nobres; e 11,70% nas áreas mais periféricas das cidades consultadas. (fonte: www.crecisp.gov.br)

VII.3 - Valor do imóvel

Valor do imóvel

$$V_I = V_U \times S_A \quad \text{Onde:} \quad \begin{array}{l} V_U \Rightarrow \text{valor unitário (R\$/m}^2\text{)} \\ S_A \Rightarrow \text{área útil (m}^2\text{)} \end{array}$$

$$V_I = \text{R\$ } 6.340,00 / \text{m}^2 \times 71,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 450.140,00$$

Portanto o valor do imóvel em números comerciais é de:

R\$ 450.000,00

Quatrocentos cinquenta mil reais

VIII - Encerramento

Não foi procedida qualquer pesquisa sobre os títulos de domínio do imóvel avaliando, bem como da existência de outros ônus ou gravames sobre o mesmo.

Esclarecemos ainda que não possuímos qualquer vínculo com o Autor ou Ré da Ação, não tendo, portanto, qualquer interesse pessoal ou financeiro sobre o bem avaliado.

Vai o presente laudo em 24 folhas, todas timbradas sendo esta última datada e assinada, incluindo os anexos n.º 1, 2, 3 e 4, ficando à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

São Paulo, 28 de junho de 2021





Rodolfo Cesar Mato Amorim
Engenheiro civil e de produção
mecânica
CREA N° 0685084457
membro do IBAPE-SP

ANEXO N° 1

PLANILHA DE CÁLCULO, PESQUISA DE VALORES E HOMOGENEIZAÇÃO

| PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS | | | | | | |
|-------------------------------------|---|--|-------------------------------|--|------------------------|--|
| LOCAL | | Alto de Pinheiros - São Paulo Capital | | | DATA BASE: junho-21 | |
| Nº | DESCRIÇÃO | ÁREA PRIVATIVA (m²) | VALOR PEDIDO OU VENDIDO (R\$) | FATOR OFERTA | VALOR DE MERCADO (R\$) | |
| 1 | Condomínio 2000 - Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 2000 | 45,945 | 350.000,00 | 0,920 | 321.895,00 | |
| | Descrição: | 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro | |  | | |
| | Conservação: | Boa | | | | |
| | Padrão: | Simples | | | | |
| | Obs: | Reformado com armários | | | | |
| | Fonte: | Sr. Heriberty - Ikatu Imóveis - tel. 3022-6450 | | | | |
| 2 | Condomínio 2001 - Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 2001 | 62,615 | 450.000,00 | 0,920 | 413.865,00 | |
| | Descrição: | 3 dormitórios, sala, cozinha e banheiro | |  | | |
| | Conservação: | Regular | | | | |
| | Padrão: | Simples | | | | |
| | Obs: | Com armários | | | | |
| | Fonte: | Sr. Heriberty - Ikatu Imóveis - tel. 3022-6450 | | | | |
| 3 | Condomínio 2001 - Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 2001 | 71,000 | 498.000,00 | 0,920 | 458.010,60 | |
| | Descrição: | 3 dormitórios, sala, cozinha e banheiro | |  | | |
| | Conservação: | Regular | | | | |
| | Padrão: | Simples | | | | |
| | Obs: | Reformado com armários | | | | |
| | Fonte: | Sr. Heriberty - Ikatu Imóveis - tel. 3022-6450 | | | | |
| 4 | Condomínio 2000 - Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 2000 | 71,000 | 420.000,00 | 0,920 | 386.274,00 | |
| | Descrição: | 3 dormitórios, sala, cozinha e banheiro | |  | | |
| | Conservação: | Regular | | | | |
| | Padrão: | Simples | | | | |
| | Obs: | Vendido em fevereiro/2010 | | | | |
| | Fonte: | Sr. Heriberty - Ikatu Imóveis - tel. 3022-6450 | | | | |
| 5 | Condomínio 2000 - Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 2000 | 45,945 | 375.000,00 | 0,920 | 344.887,50 | |
| | Descrição: | 2 dormitórios, sala, cozinha e wc. | |  | | |
| | Conservação: | Boa | | | | |
| | Padrão: | Simples | | | | |
| | Obs: | | | | | |
| | Fonte: | SH Prime Imóveis - tel. 4750-2725 | | | | |

| PLANILHA DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|--|-------------------------------|--|------------------------|--|----------|
| LOCAL | | Alto de Pinheiros - São Paulo Capital | | | DATA BASE: | | junho-21 |
| Nº | DESCRIÇÃO | ÁREA PRIVATIVA (m²) | VALOR PEDIDO OU VENDIDO (R\$) | FATOR OFERTA | VALOR DE MERCADO (R\$) | | |
| 6 | Condomínio 2001 - Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 2001 | 62,615 | 450.000,00 | 0,920 | 413.865,00 | | |
| | Descrição: | 3 dormitórios, sala, cozinha e banheiro | |  | | | |
| | Conservação: | Boa | | | | | |
| | Padrão: | Simples | | | | | |
| | Obs: | Reformado | | | | | |
| | Fonte: | SH Prime Imóveis - tel. 4750-2725 | | | | | |
| 7 | Condomínio 2000 - Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 2000 | 71,000 | 440.000,00 | 0,920 | 404.668,00 | | |
| | Descrição: | 2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro | |  | | | |
| | Conservação: | Boa | | | | | |
| | Padrão: | Simples | | | | | |
| | Obs: | | | | | | |
| | Fonte: | AMTL Gerenciamento Imob. - tel. 97391-4596 | | | | | |

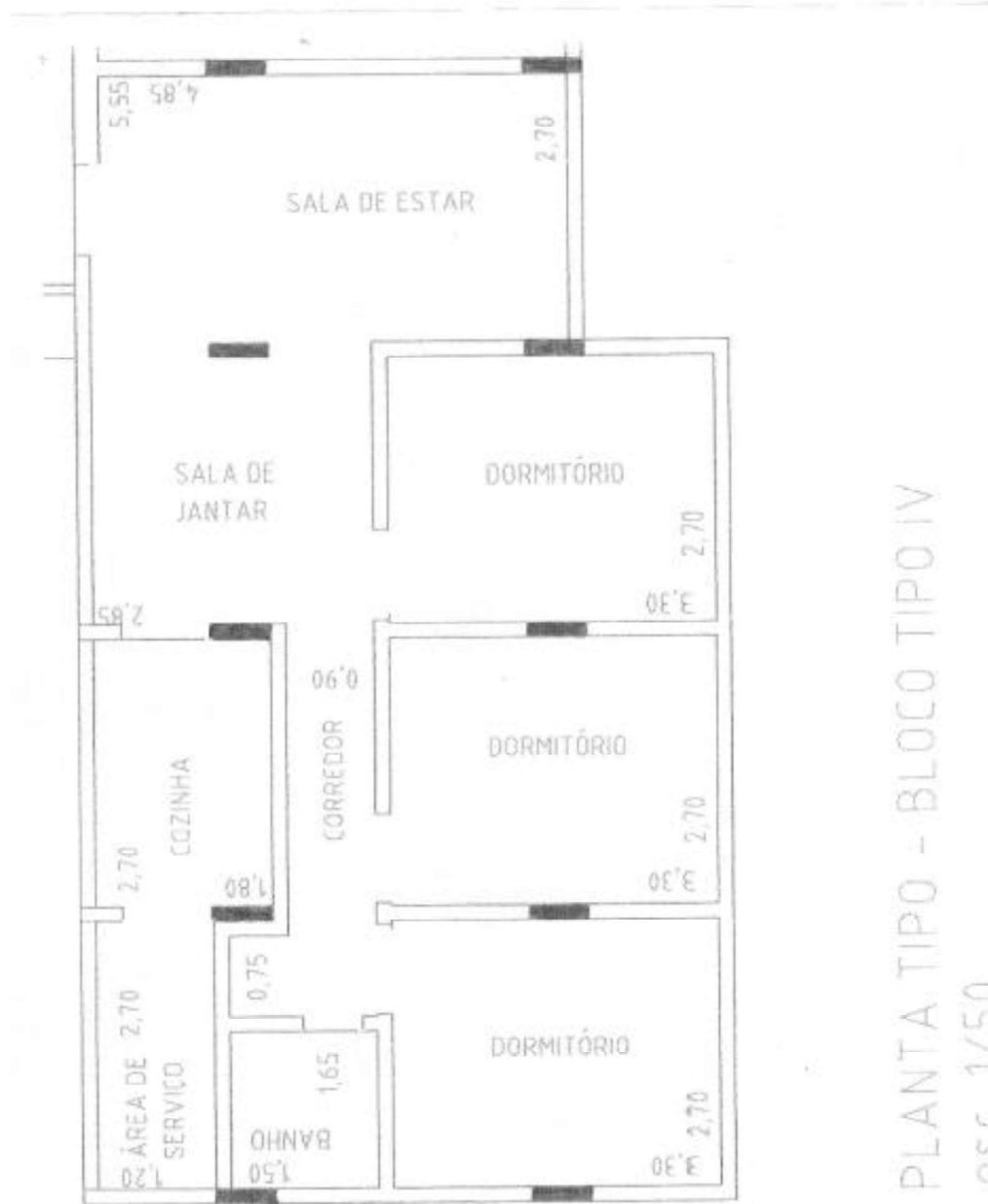
PESQUISA DE VALORES E HOMOGENEIZAÇÃO

| Condomínio 2000 - Conjunto Residencial Alto de Pinheiros, São Paulo - SP | | | | | | | | | | | | | | Data-base : Junho de 2021 | | | | |
|--|--|----------------|----------------------|-------------------------|--------------|------------|---------------|--------------|-----------------------|-------|-------------------|-------------|---------------------------------------|---------------------------------|--|------------------------------------|----------|-----------------|
| Nº | Localização das Amostras | Área Útil (m²) | Valor de Venda (R\$) | Valor Unitário (R\$/m²) | Relação área | Fator Área | Índice Padrão | Fator Padrão | Estado de Conservação | FOC | Fator Conservação | Fator Total | Valor unitário homogeneizado (R\$/m²) | Valor unitário saneado (R\$/m²) | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Condomínio 2000 - Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 2000 | 45,945 | 321.895,00 | 7.005,09 | 0,65 | 0,935 | 3,400 | 1,029 | 0,221 | 0,377 | 1,000 | 0,96 | 6.753,81 | 6.753,81 | | | | |
| 2 | Condomínio 2001 - Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 2001 | 62,615 | 413.865,00 | 6.609,68 | 0,88 | 0,980 | 3,550 | 0,986 | 0,209 | 0,367 | 1,026 | 0,99 | 6.559,78 | 6.559,78 | | | | |
| 3 | Condomínio 2001 - Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 2001 | 71,000 | 458.010,60 | 6.450,85 | 1,00 | 1,000 | 3,700 | 0,946 | 0,209 | 0,367 | 1,026 | 0,97 | 6.270,81 | 6.270,81 | | | | |
| 4 | Condomínio 2000 - Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 2000 | 71,000 | 386.274,00 | 5.440,48 | 1,00 | 1,000 | 3,350 | 1,045 | 0,186 | 0,349 | 1,080 | 1,13 | 6.120,82 | 6.120,82 | | | | |
| 5 | Condomínio 2000 - Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 2000 | 45,945 | 344.887,50 | 7.506,53 | 0,65 | 0,935 | 3,550 | 0,986 | 0,221 | 0,377 | 1,000 | 0,92 | 6.909,72 | 6.909,72 | | | | |
| 6 | Condomínio 2001 - Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 2001 | 62,615 | 413.865,00 | 6.609,68 | 0,88 | 0,980 | 3,600 | 0,972 | 0,226 | 0,381 | 0,989 | 0,94 | 6.227,05 | 6.227,05 | | | | |
| 7 | Condomínio 2000 - Av. Diógenes Ribeiro de Lima, 2000 | 71,000 | 404.668,00 | 5.699,55 | 1,00 | 1,000 | 3,550 | 0,986 | 0,226 | 0,381 | 0,989 | 0,98 | 5.559,40 | 5.559,40 | | | | |
| Avaliando | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Estado de conservação | | | | | | | | | | | | | | 0,3768 | | Valor unitário médio : | 5.680,49 | 6.343,06 |
| Padrão | | | | | | | | | | | | | | 3,5 | | Desvio padrão : | 1.919,92 | 450,74 |
| Cálculo do valor de justo | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Área útil (m²) : | | | | | | | | | | | | | | 71,000 | | Valor unitário paradigma : | | 6.340,00 |
| Valor unitário adotado (R\$/m²) : | | | | | | | | | | | | | | 6.340,00 | | Variação (desvio padrão / média) : | | 7,11% |
| Valor do apartamento (R\$) : | | | | | | | | | | | | | | 450.140,00 | | Limite inferior : | | 4.440,14 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | Limite superior : | | 8.242,00 |

Observação : O saneamento das amostras foi efetuado considerando-se como limites superior e inferior a média mais 30% e a média menos 30%.

ANEXO N° 2

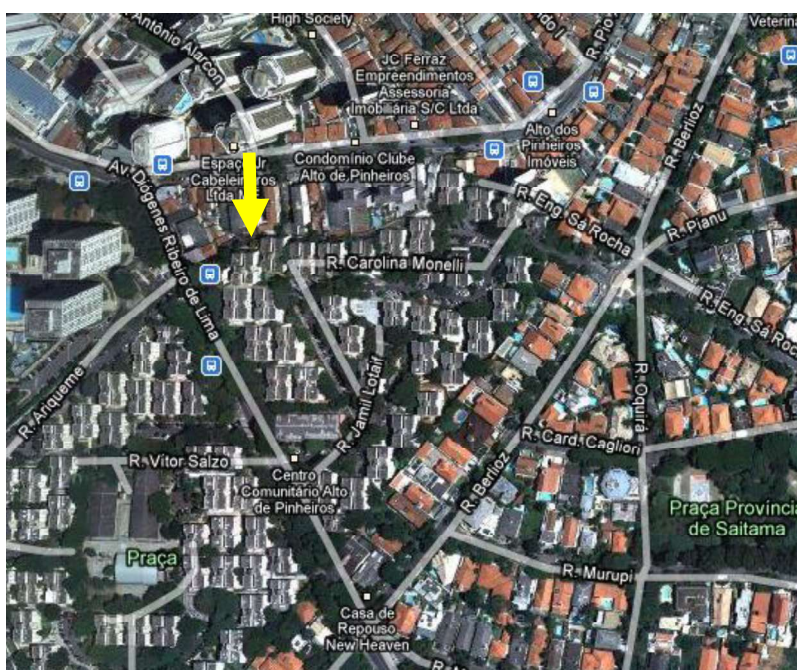
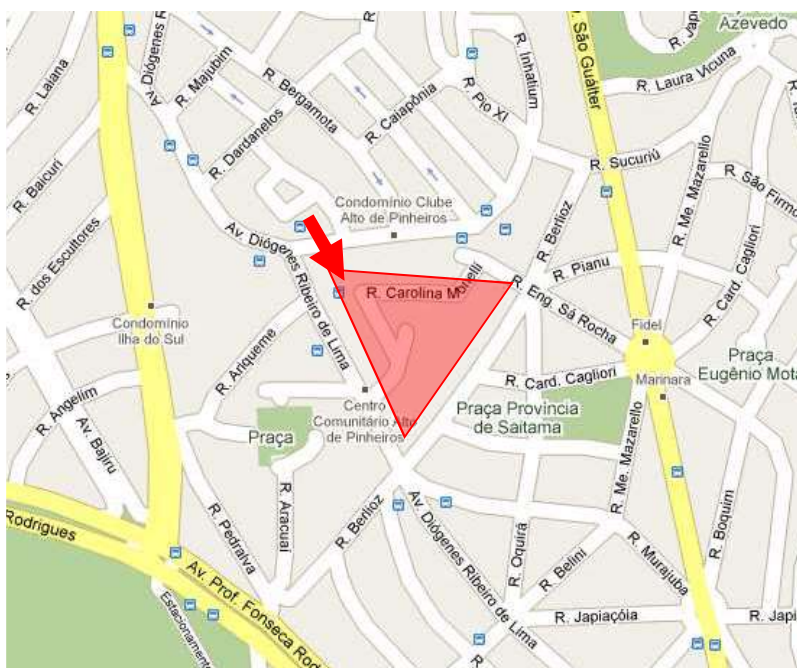
PLANTA DO APARTAMENTO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RODOLFO CESAR MATO AMORIM e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/06/2021 às 12:21, sob o número WLAP21701100665. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1002433-26.2015.8.26.0004 e código E24EFEB.

ANEXO Nº 3

MAPA DE LOCALIZAÇÃO





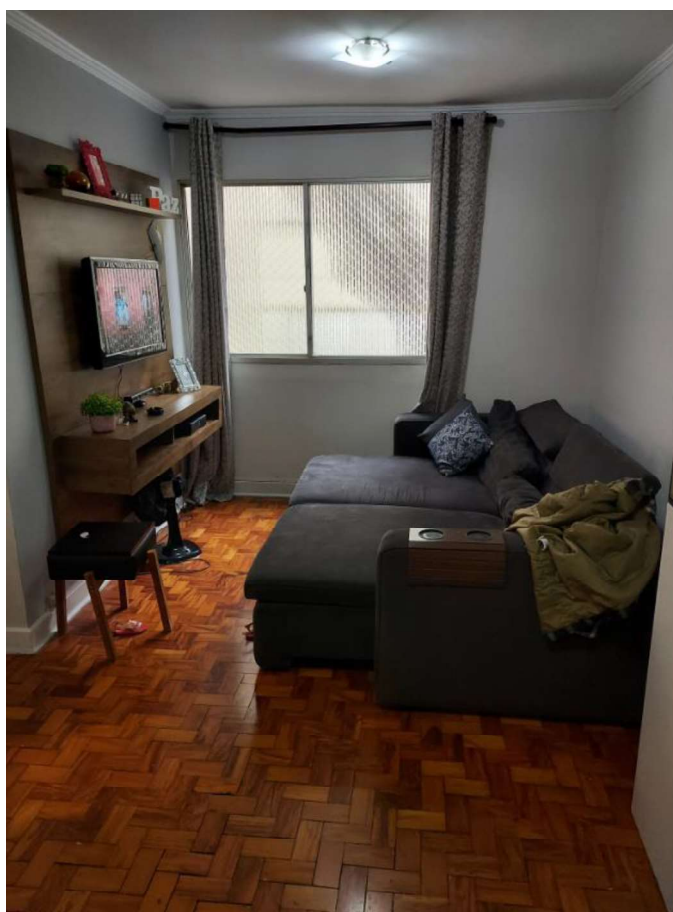
ANEXO N° 4

FOTOGRAFIAS DO APARTAMENTO,
DE ÁREAS EXTERNAS E
DA FACHADA DO EDIFÍCIO

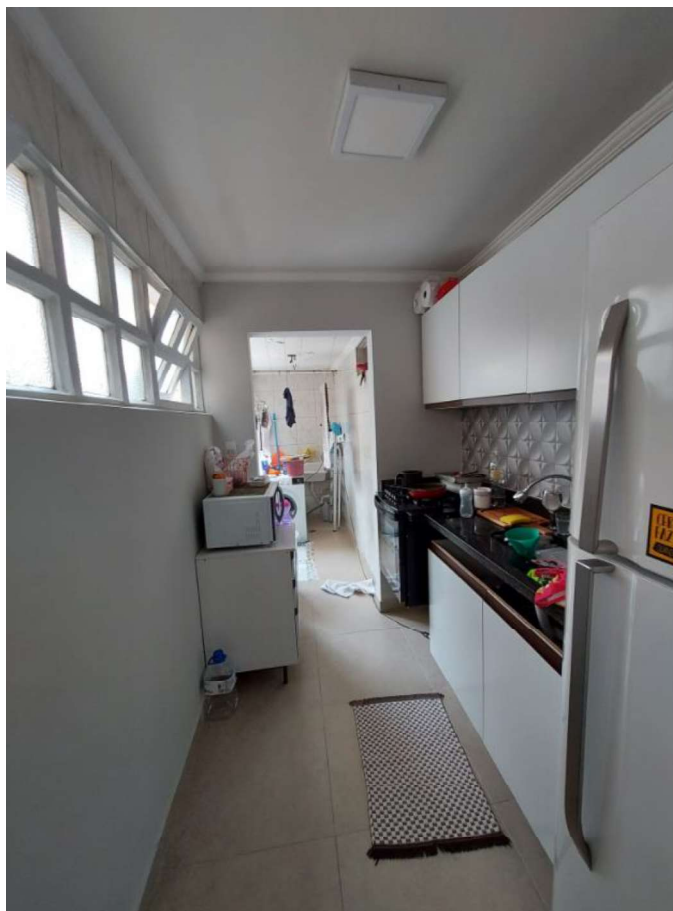


Sala de Jantar

Sala de Estar



Cozinha

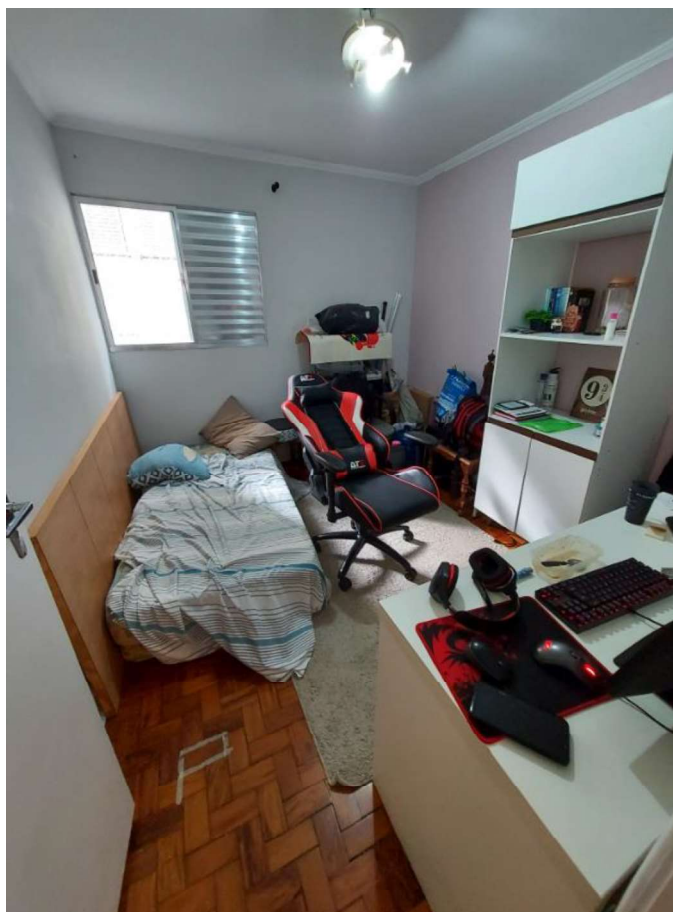


Lavanderia



Banheiro

Dormitório

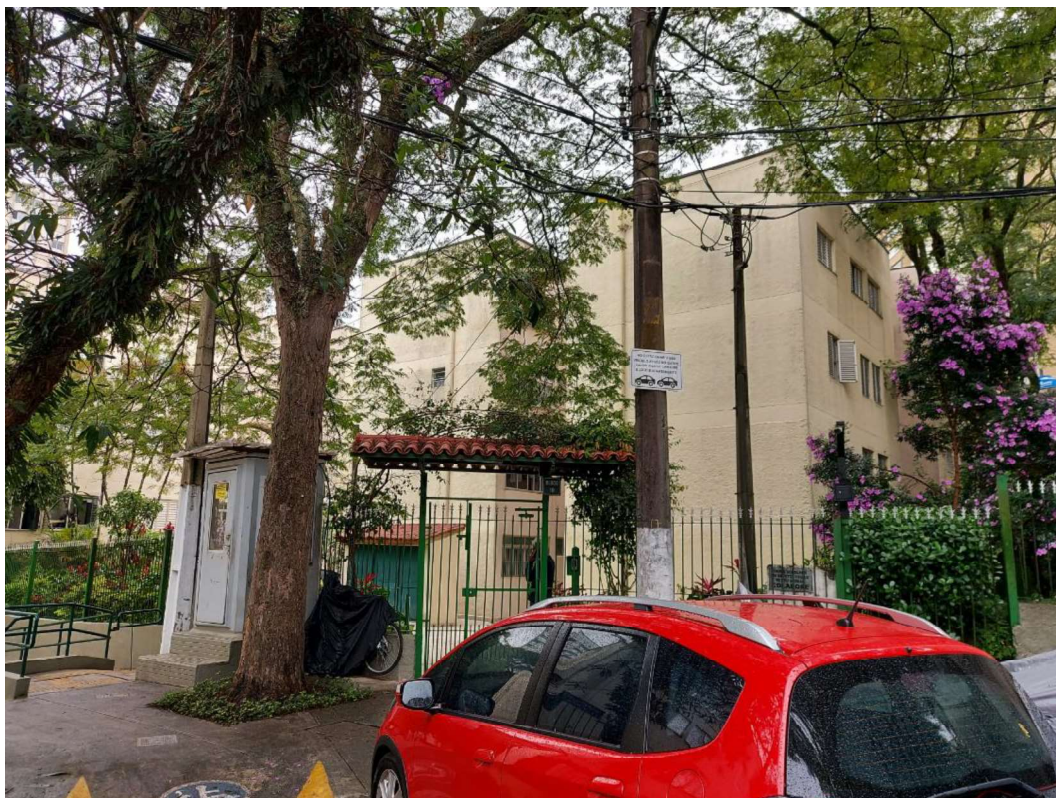




Dormitório

Dormitório





Fachada do bloco 05



Parquinho



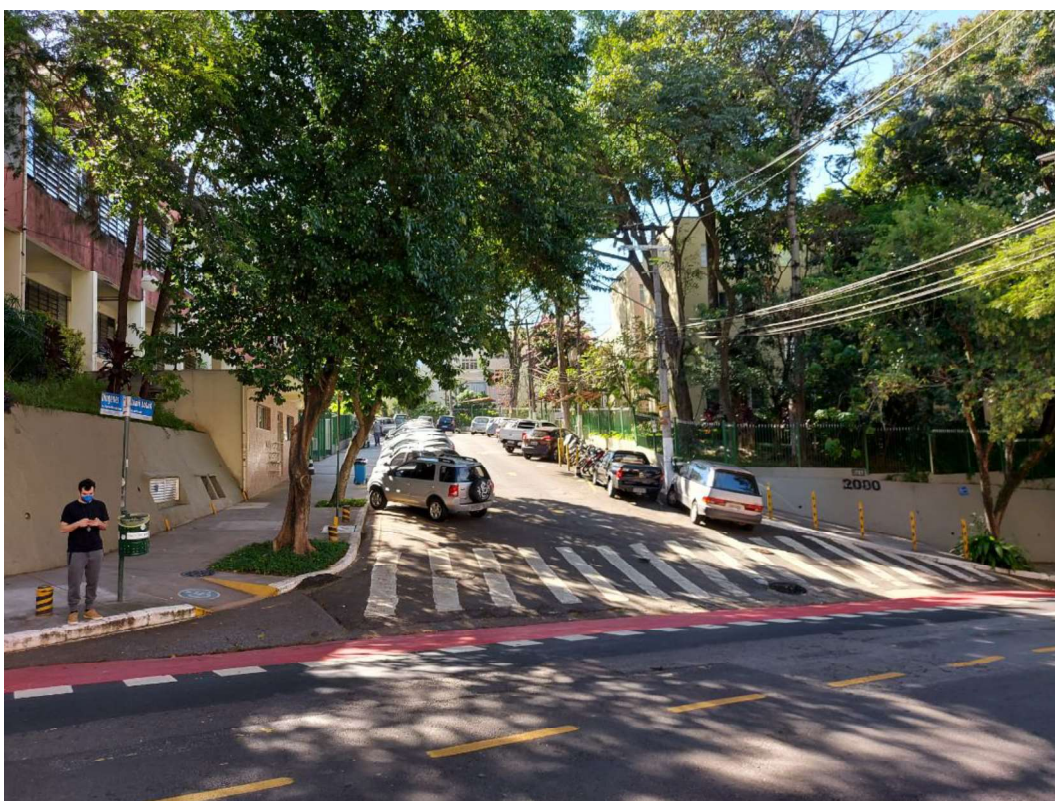
Equipamentos para ginástica



Quadra de futebol de salão



Centro Administrativo e Comunitário



Via de acesso principal