

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO
FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO - COMARCA DE SÃO BERNARDO DO
CAMPO

PROCESSO Nº: 1009113-15.2023.8.26.0564
CLASSE - ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução /
Cálculo / Atualização
EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRINCESA DANIELA
EXECUTADO: Sonia Aparecida Vieira e outro

Antonio Brandão Neto, engenheiro civil com registro no CREA/SP, sob nº 060086150-7, perito nomeado nos autos às fls. **137** do processo supramencionado vem, respeitosamente, apresentar à V. Exa., o presente *LAUDO PERICIAL*,

LAUDO PERICIAL 24_053

Sumário

CARACTERIZAÇÃO DA AÇÃO	4
OBJETIVO DO LAUDO.....	4
ESTRUTURAÇÃO DO TRABALHO.....	4
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	5
<i>Jardim do Mar</i>	5
<i>Zoneamento</i>	6
VISTORIA.....	7
EDIFÍCIO PRINCESA DANIELA.....	9
APARTAMENTO 21	10
<i>Descrição das partes do apartamento</i>	10
<i>Classificação do imóvel</i>	18
<i>Estado de conservação</i>	18
LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES	19
<i>Amostras consideradas</i>	19
<i>Distribuição geográfica das amostras</i>	26
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	27
<i>Metodologia utilizada</i>	27
<i>Memorial de cálculo</i>	29
CONCLUSÃO	32
CONSIDERAÇÕES FINAIS	32

Anexos

Anexo I - relatório fotográfico

Anexo II - planta baixa

Ilustrações

ILUSTRAÇÃO 1 - Jardim do Mar	5
ILUSTRAÇÃO 2 - Zoneamento São Bernardo do Campo.....	6

Tabelas

TABELA 1 - Homogeneização inicial.....	29
TABELA 2 - Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido.....	30
TABELA 3 - Cálculo de "D"	30
TABELA 4 - Percentis de distribuição "t" de Student	31

CARACTERIZAÇÃO DA AÇÃO

AÇÃO DE EXECUÇÃO POR QUANTIA CERTA, de autoria de **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRINCESA DANIELA**, inscrito no CNPJ sob nº 53.716.791/0001-17, localizado na Avenida Senador Vergueiro, 779, Jardim do Mar - São Bernardo do Campo - SP - 09750-000, representado por seu síndico, Sr. Henrique Lattarulo, residente e domiciliado na Avenida Senador Vergueiro, 779, Jardim do Mar - SP, em face de **SÔNIA APARECIDA VIEIRA**, brasileira, comerciante, portadora do RG nº 15.490.956-7SSP-SP e CPF nº 055.991.538/19 e **MARCO**, de qualificações ignoradas, residentes e domiciliados na Avenida Senador Vergueiro, 779 - apto 21 - Jardim do Mar - São Bernardo do Campo - SP - 09750-000.

OBJETIVO DO LAUDO

Determinar o valor do imóvel registrado no Livro nº 2 - Registro Geral do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo - SP, com a matrícula 65135 - ficha 1, com base em pesquisas no mercado imobiliário de sua região geoeconômica, apresentado como conclusão, após tratamento dos dados, para fins de avaliação.

Trata-se do apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Princesa Daniela, sito à Av. Senador Vergueiro, 779 no bairro Jardim do Mar em São Bernardo do Campo - SP.

O apartamento tem uma área total construída de 240,30 m², sendo 134,97 m² de área privativa e 105,33 m² de área comum.

ESTRUTURAÇÃO DO TRABALHO

Para a elaboração do laudo pericial que fará a avaliação do imóvel, definiu o perito a seguinte metodologia de trabalho:

- ANÁLISE DOS AUTOS
- VISTORIA
- LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES
- PESQUISA IMOBILIÁRIA
- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL
- CONCLUSÃO

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Jardim do Mar

O imóvel avaliando está localizado no bairro Jardim do Mar, na área central de São Bernardo do Campo, conforme mostrado na *ILUSTRAÇÃO 1*, e limitado pelas artérias Via Anchieta, Rua Ártico, Av. Kennedy, Rua Kara, Av. Senador Vergueiro, Rua Redenção e Av. Lucas Nogueira Garcez, que garante um fácil acesso a outras regiões da cidade e entorno, à capital do estado e ao litoral.

Sua boa localização e uma infraestrutura completa - conta com toda infraestrutura urbana, como redes de água, esgotos, gás encanado, iluminação pública e drenagem - tem atraído muitos empreendimentos imobiliários.

Tem um comércio bem diversificado com lojas de variados segmentos, supermercados, farmácias, academias, escolas de idiomas e também o Golden Square Shopping. Fica na área do bairro o parque de diversões Cidade da Criança, muito procurado não só pelos moradores da cidade.

Conta com uma boa estrutura educacional dentro do bairro e nas suas imediações, assim como tem fácil acesso a unidades hospitalares, como o Hospital Next São Bernardo, Santa Helena Saúde e Abc Unidade Avançada.

ILUSTRAÇÃO 1 - Jardim do Mar



Fonte: GOOGLE

A Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD 1) faz parte do zoneamento urbano de São Bernardo do Campo e é uma das áreas destinadas a usos diversificados dentro do município. Essa zona é planejada para permitir uma mistura de atividades residenciais, comerciais e de serviços, com o objetivo de promover o desenvolvimento equilibrado e a vitalidade urbana em determinadas áreas da cidade.

A ZUD 1 geralmente é caracterizada por uma combinação de edifícios comerciais, residenciais e de serviços. Isso significa que podem ser encontrados desde prédios de apartamentos até lojas, escritórios, restaurantes e outros estabelecimentos comerciais. A ideia por trás dessa diversificação é criar áreas onde as pessoas possam viver, trabalhar e desfrutar de serviços e comodidades próximas, reduzindo a necessidade de deslocamentos longos.

Em termos de planejamento urbano, as diretrizes para a ZUD 1 costumam incluir regulamentos sobre a altura máxima dos edifícios, os tipos de usos permitidos, os padrões de estacionamento e outros aspectos que visam garantir um ambiente urbano funcional e agradável.

Além disso, as políticas de zoneamento para a ZUD 1 também podem abordar questões como o uso do espaço público, a integração de transporte público, a preservação de áreas verdes e a promoção de um ambiente urbano seguro e acessível.

Portanto, a Zona de Uso Diversificado 1 em São Bernardo do Campo é uma área onde diferentes tipos de atividades urbanas são permitidos e incentivados.

VISTORIA

O perito foi comunicado através de e-mail emitido pelo escrevente, sr. Fernando Carlos de Novaes, em 08/04/2024, que os honorários periciais haviam sido depositados e, portanto, estaria intimado a dar início aos trabalhos periciais.

Iniciou o trabalho analisando os autos, estruturando sua linha de ação pela tipologia do assunto e preparando os pontos necessários para esclarecimentos na vistoria a ser efetuada.

Como não encontrou nenhuma referência de contato nos autos da ré, que também não nomeou qualquer representação, o perito o tentou através do telefone do Condomínio Edifício Princesa Daniela encontrado na internet. Na primeira ligação, efetuada em 18/04/2024, se apresentou ao sr. Bernardo Kaczorowski, zelador do condomínio, que forneceu o número do telefone celular da ré.

No mesmo dia, tentou contatar a ré, mas sem sucesso. Após algumas ligações não atendidas, enviou uma mensagem a ela pelo WhatsApp, também não respondidas.

No dia seguinte o perito foi contatado pelo sr. Henrique Lattarulo, síndico e morador do edifício, para se apresentar e se colocar à disposição para ajudar na vistoria e informar que, caso não obtivesse retorno da requerida, poderia tentar agendar uma ida em um sábado quando normalmente ela se encontra em sua residência. Na ocasião solicitou o perito ao síndico para que disponibilizasse uma planta do apartamento tipo para uma análise prévia.

Foi agendada então uma diligência no dia 27/04/24 às 10:00 h, sendo o perito recebido pelo síndico e pelo zelador. Foram até o apartamento 21, tocaram a campainha e não houve resposta. Feitas tentativas via interfone, igualmente sem sucesso, à despeito de estar o veículo da ré estacionado em sua vaga. Aproveitou-se para realizar uma vistoria nas áreas comuns, feitas anotações e tiradas fotografias.

Continuando nas tentativas de contato, finalmente, em 01/05/24 uma mensagem de WhatsApp do perito teve retorno da reclamada informando que iria conversar com sua advogada e retornar posteriormente.

No dia 08/05/2024, após uma nova cobrança do perito, a sra. Sônia informou que estava em negociação quanto à forma de pagamento para fecharem um acordo. O perito contatou o síndico e solicitou informações quanto às negociações, o que foi negado por ele, não havia nenhuma negociação em curso.

Em 13/05/24, o perito contatou a ré informando que estava com seu prazo para elaboração da avaliação do seu imóvel se esvaindo e marcou a vistoria no apartamento para o dia 15/05/24 e solicitou que ela determinasse um horário. Ela avisou que poderia após chegar do trabalho às 18:00 h, o que foi fechado como agenda.

Na data agendada, durante o seu deslocamento para o imóvel avaliando o perito recebeu uma ligação da sra. Sônia tentando postergar a vistoria. Foi alertada de que não haveria essa possibilidade em função dos prazos exíguos para a elaboração do laudo pericial e que, caso não fosse realizada naquela data, o perito informaria ao Juízo a sua dificuldade e aguardaria determinações.

Convenceu-se a ré de que o melhor seria finalizar a vistoria e dar sequência ao trabalho e recebeu o perito às 18:00 h.

EDIFÍCIO PRINCESA DANIELA

Está localizado no número 779 da avenida Senador Vergueiro, no bairro Jd. do Mar.

O terreno sobre o qual foi erigido está assim descrito na convenção do condomínio acostado às fls. 13 dos autos:

“UM TERRENO constituído pelos lotes nºs 4 e 5 da quadra 72, do Jardim do Mar, medindo 40 m de frente para a Avenida Senador Vergueiro; do lado direito, de quem da rua o olha, mede 40 m e confronta com o prédio nº 823 da citada Avenida; do lado esquerdo, na mesma posição, mede 44 m e confronta com os lotes nºs 6 e 16; nos fundos, da esquerda para a direita, mede 30 m, confrontando com os lotes 17, 18 e 19, deflete à direita e mede 4 m, deflete à esquerda e mede 10 m, confrontando nessas duas (sic) últimas linhas, com o lote nº 20, perfazendo a área total de 1.720 m².”

O edifício, de aproximadamente 30 anos é constituído por um pavimento térreo, 12 pavimentos-tipo com 4 apartamentos por andar e dois pavimentos de garagem no subsolo.

Tem um bom padrão construtivo onde foram utilizados materiais de boa qualidade como pisos cerâmicos, granito, madeira e borracha, portas de vidro temperado, janelas e esquadrias de alumínio anodizado

O pavimento térreo abriga em sua parte externa, uma quadra poliesportiva, uma área de churrasqueira, uma área de acesso com bancos e espaço de convivência e a portaria de controle de acessos de pedestres e veículos.

Na parte interna do edifício encontram-se os halls de entrada com acesso aos elevadores tanto sociais (2 unidades) como de serviços (2 unidades), salão de festas com uma pequena cozinha e banheiros, salas de jogos para adultos e para crianças, academia, brinquedoteca e casa de zelador, atualmente utilizado espaço para funcionários do condomínio.

De uma maneira geral o condomínio está muito bem cuidado, limpo, com os jardins bem cuidados. Apenas, externamente, requer uma pintura, a atual mostra vários pontos de manchas por escoamento de águas de chuva provenientes das sacadas. Também requer uma nova pintura o piso e paredes da quadra de esportes.

Internamente, todos os itens, tais como piso, esquadrias, portas, ferragens, instalações elétrica e hidráulica, iluminação e pinturas de parede e teto estão em bom estado de conservação.

No ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO, são apresentadas as imagens das áreas comuns.

APARTAMENTO 21

Conforme descrito anteriormente, o apartamento 21 tem uma área total construída de 240,30 m², sendo 134,97 m² de área privativa e 105,33 m² de área comum.

É constituído de:

- Hall de entrada
- Lavabo
- Sala de jantar
- Sala de estar
- Cozinha
- Área de serviços
- WC de serviços
- Dormitório de empregada
- Hall íntimo
- Suíte
- Dois dormitórios
- Banheiro comum
- Duas varandas

Seu pé-direito é de 2,65 metros e, além dos elementos acima descritos, tem 3 vagas de garagem - 1 no piso superior de garagem e 2 no piso inferior - e um depósito.

No ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO, são apresentadas as imagens do apartamento 21

Descrição das partes do apartamento

A seguir estão descritos e avaliados os itens componentes de cada cômodo do apartamento 21:

HALL DE ENTRADA

Tipo Parede	PINTURA LATEX SOBRE MASSA FINA	Tipo Portas	MADEIRA MACIÇA COM FECHADURA EM AÇO
Conserv. Parede	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Portas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Piso	LAMINADO DE MADEIRA	Tipo Janelas	
Conserv. Piso	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Janelas	
Tipo Teto	PINTURA LATEX SOBRE MASSA CORRIDA E BORDAS DE GESSO	Instalações Elétricas	OPERAÇÃO NORMAL
Conserv. Teto	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Instalações Hidráulicas	
Tipo Armário		Tipo Iluminação	PLAFOND
Conserv. Armário		Conserv. Iluminação	OPERAÇÃO NORMAL

SALA DE JANTAR

Tipo Parede	PINTURA LATEX SOBRE MASSA FINA	Tipo Portas	
Conserv. Parede	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Portas	
Tipo Piso	LAMINADO DE MADEIRA	Tipo Janelas	
Conserv. Piso	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Janelas	
Tipo Teto	PINTURA LATEX SOBRE MASSA CORRIDA E BORDAS DE GESSO	Instalações Elétricas	OPERAÇÃO NORMAL
Conserv. Teto	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Instalações Hidráulicas	
Tipo Armário		Tipo Iluminação	LUSTRE SUSPENSO
Conserv. Armário		Conserv. Iluminação	OPERAÇÃO NORMAL

SALA DE ESTAR

Tipo Parede	PINTURA LATEX SOBRE MASSA FINA	Tipo Portas	PORTAS EM ALUMÍNIO ANODIZADO DE CORRER, VIDROS LISOS
Conserv. Parede	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Portas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Piso	ASSOALHO DE MADEIRA	Tipo Janelas	
Conserv. Piso	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Janelas	
Tipo Teto	PINTURA LATEX SOBRE MASSA CORRIDA E BORDAS DE GESSO	Instalações Elétricas	OPERAÇÃO NORMAL
Conserv. Teto	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Instalações Hidráulicas	
Tipo Armário		Tipo Iluminação	LUSTRE SUSPENSO
Conserv. Armário		Conserv. Iluminação	OPERAÇÃO NORMAL

LAVABO

Tipo Parede	REVESTIMENTO CERÂMICO LISO ATÉ O TETO	Tipo Portas	EM AGLOMERADO DE MADEIRA REVESTIDA, COM FERRAGENS
Conserv. Parede	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Portas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Piso	PISO CERÂMICO LISO	Tipo Janelas	
Conserv. Piso	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Janelas	
Tipo Teto	PINTURA LATEX SOBRE MASSA CORRIDA E BORDAS DE GESSO	Instalações Elétricas	OPERAÇÃO NORMAL
Conserv. Teto	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Instalações Hidráulicas	OPERAÇÃO NORMAL
Tipo Armário	EM MADEIRA REVESTIDA COM FÓRMICA SOB A PIA	Tipo Iluminação	PLAFOND
Conserv. Armário	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Iluminação	OPERAÇÃO NORMAL

COZINHA

Tipo Parede	REVESTIMENTO CERÂMICO LISO ATÉ O TETO	Tipo Portas	EM AGLOM. DE MADEIRA VER. E OUTRA EM ESQ. DE ALUM. ANOD
Conserv. Parede	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Portas	BONS ESTADOS DE CONSERVAÇÃO
Tipo Piso	PISO CERÂMICO LISO	Tipo Janelas	BASCULANTES COM BANDEIRA EM ALUM. ANOD. E VIDROS CANEL.
Conserv. Piso	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Janelas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Teto	PINTURA LATEX SOBRE MASSA CORRIDA E BORDAS DE GESSO	Instalações Elétricas	OPERAÇÃO NORMAL
Conserv. Teto	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Instalações Hidráulicas	OPERAÇÃO NORMAL
Tipo Armário	EM MADEIRA REVESTIDA COM FÓRMICA	Tipo Iluminação	PLAFOND
Conserv. Armário	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Iluminação	OPERAÇÃO NORMAL

ÁREA DE SERVIÇOS

Tipo Parede	REVESTIMENTO CERÂMICO LISO ATÉ O TETO	Tipo Portas	EM AGLOMERADO DE MADEIRA REVESTIDA, C/ FERRAG. E VENEZ.
Conserv. Parede	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Portas	COM MANCHAS NA PARTE INTERNA
Tipo Piso	PISO CERÂMICO LISO	Tipo Janelas	BASCULANTES COM BANDEIRA EM ALUM. ANOD. E VIDROS CANEL.
Conserv. Piso	COM MANCHAS E DESGASTE PELO TEMPO	Conserv. Janelas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Teto	PINTURA LATEX SOBRE MASSA CORRIDA E BORDAS DE GESSO	Instalações Elétricas	OPERAÇÃO NORMAL
Conserv. Teto	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Instalações Hidráulicas	OPERAÇÃO NORMAL
Tipo Armário		Tipo Iluminação	PLAFOND
Conserv. Armário		Conserv. Iluminação	OPERAÇÃO NORMAL

WC DE SERVIÇOS

Tipo Parede	REVESTIMENTO CERÂMICO LISO ATÉ O TETO	Tipo Portas	EM AGLOMERADO DE MADEIRA VER., S/ FERRAGEM
Conserv. Parede	PEÇAS QUEBRADAS, FALTANTES E COM FUROS	Conserv. Portas	COM MANCHAS, LASCAS E RISCOS.
Tipo Piso	PISO CERÂMICO LISO	Tipo Janelas	BASCULANTES EM ALUM. ANOD. E VIDROS CANEL.
Conserv. Piso	COM MANCHAS E DESGASTE PELO TEMPO	Conserv. Janelas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Teto	PINTURA LATEX SOBRE MASSA CORRIDA E BORDAS DE GESSO	Instalações Elétricas	OPERAÇÃO NORMAL
Conserv. Teto	COM MANCHAS E DESCASCANDO	Instalações Hidráulicas	TODAS RETIRADAS
Tipo Armário		Tipo Iluminação	PLAFOND
Conserv. Armário		Conserv. Iluminação	OPERAÇÃO NORMAL

DORMITÓRIO EMPREGADA

Tipo Parede	PINTURA LATEX SOBRE MASSA FINA	Tipo Portas	EM AGLOM DE MADEIRA REV, C/ FERRAG. E UMA COM VENEZ.
Conserv. Parede	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Portas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Piso	LAMINADO DE MADEIRA	Tipo Janelas	BASCULANTE EM ALUM. ANOD. E VIDROS CANEL.
Conserv. Piso	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Janelas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Teto	PINTURA LATEX SOBRE MASSA CORRIDA E BORDAS DE GESSO	Instalações Elétricas	OPERAÇÃO NORMAL
Conserv. Teto	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Instalações Hidráulicas	
Tipo Armário		Tipo Iluminação	PLAFOND
Conserv. Armário		Conserv. Iluminação	OPERAÇÃO NORMAL

HALL ÍNTIMO

Tipo Parede	PINTURA LATEX SOBRE MASSA FINA	Tipo Portas	
Conserv. Parede	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Portas	
Tipo Piso	LAMINADO DE MADEIRA	Tipo Janelas	
Conserv. Piso	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Janelas	
Tipo Teto	PINTURA LATEX SOBRE MASSA CORRIDA E BORDAS DE GESSO	Instalações Elétricas	OPERAÇÃO NORMAL
Conserv. Teto	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Instalações Hidráulicas	
Tipo Armário		Tipo Iluminação	PLAFOND
Conserv. Armário		Conserv. Iluminação	OPERAÇÃO NORMAL

SUÍTE

Tipo Parede	PINTURA LATEX SOBRE MASSA FINA	Tipo Portas	EM AGLOMERADO DE MADEIRA REVESTIDA, COM FERRAGENS
Conserv. Parede	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Portas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Piso	LAMINADO DE MADEIRA	Tipo Janelas	
Conserv. Piso	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Janelas	
Tipo Teto	PINTURA LATEX SOBRE MASSA CORRIDA E BORDAS DE GESSO	Instalações Elétricas	OPERAÇÃO NORMAL
Conserv. Teto	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Instalações Hidráulicas	
Tipo Armário	EM MADEIRA REVESTIDA COM FÓRMICA	Tipo Iluminação	LUSTRE SUSPENSO
Conserv. Armário	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Iluminação	OPERAÇÃO NORMAL

BANHEIRO SUÍTE

Tipo Parede	REVEST. CERÂM. LISO ATÉ O TETO COM FAIXA DECOR.	Tipo Portas	EM AGLOMERADO DE MADEIRA REVESTIDA, COM FERRAGENS
Conserv. Parede	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Portas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Piso	PISO CERÂMICO LISO	Tipo Janelas	BASCULANTE EM ALUM. ANOD. E VIDROS CANEL.
Conserv. Piso	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Janelas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Teto	PINTURA LATEX SOBRE MASSA CORRIDA E BORDAS DE GESSO	Instalações Elétricas	OPERAÇÃO NORMAL
Conserv. Teto	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Instalações Hidráulicas	OPERAÇÃO NORMAL
Tipo Armário	EM MADEIRA REVESTIDA COM FÓRMICA	Tipo Iluminação	PLAFOND
Conserv. Armário	FALTANDO UMA PORTA	Conserv. Iluminação	OPERAÇÃO NORMAL

DORMITÓRIO 3

Tipo Parede	PINTURA LATEX SOBRE MASSA FINA	Tipo Portas	EM AGLOMERADO DE MADEIRA REVESTIDA, COM FERRAGENS
Conserv. Parede	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Portas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Piso	LAMINADO DE MADEIRA	Tipo Janelas	VENEZIANA DE CORRER EM ALUM. ANOD. C/ UMA FOLHA DE VIDR
Conserv. Piso	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Janelas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Teto	PINTURA LATEX SOBRE MASSA CORRIDA E BORDAS DE GESSO	Instalações Elétricas	OPERAÇÃO NORMAL
Conserv. Teto	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Instalações Hidráulicas	
Tipo Armário		Tipo Iluminação	PLAFOND
Conserv. Armário		Conserv. Iluminação	OPERAÇÃO NORMAL

BANHEIRO COMUM

Tipo Parede	REVESTIMENTO CERÂMICO LISO ATÉ O TETO	Tipo Portas	EM AGLOMERADO DE MADEIRA REVESTIDA, COM FERRAGENS
Conserv. Parede	ALGUMAS PEÇAS FURADAS E QUEBRADAS	Conserv. Portas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Piso	PISO CERÂMICO LISO	Tipo Janelas	BASCULANTE EM ALUM. ANOD. E VIDROS CANEL.
Conserv. Piso	NA ÁREA DO BOX COM PADRÃO DIFERENTE	Conserv. Janelas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Teto	PINTURA LATEX SOBRE MASSA CORRIDA E BORDAS DE GESSO	Instalações Elétricas	OPERAÇÃO NORMAL
Conserv. Teto	COM MANCHAS DE VAPOR E DANIFICADAS	Instalações Hidráulicas	OPERAÇÃO NORMAL. FALTANDO MANOPLA
Tipo Armário	EM MADEIRA REVESTIDA COM FÓRMICA	Tipo Iluminação	PLAFOND
Conserv. Armário	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Iluminação	OPERAÇÃO NORMAL

VARANDA 1

Tipo Parede	PINTURA LATEX SOBRE MASSA FINA	Tipo Portas	
Conserv. Parede	PINTURA EXTERNA DO EDIFÍCIO DESGASTADA PELO TEMPO	Conserv. Portas	
Tipo Piso	PISO CERÂMICO DECORADO	Tipo Janelas	MURETA EM ALVENARIA REVESTIDA COM PARTES EM ALUM. ANOD.
Conserv. Piso	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Janelas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Teto	PINTURA LATEX SOBRE MASSA CORRIDA	Instalações Elétricas	OPERAÇÃO NORMAL
Conserv. Teto	PINTURA EXTERNA DO EDIFÍCIO DESGASTADA PELO TEMPO	Instalações Hidráulicas	
Tipo Armário		Tipo Iluminação	PLAFOND
Conserv. Armário		Conserv. Iluminação	OPERAÇÃO NORMAL

VARANDA 2

Tipo Parede	PINTURA LATEX SOBRE MASSA FINA	Tipo Portas	TIPO Balcão VENEZIANA EM ALUMÍNIO ANODIZADO
Conserv. Parede	PINTURA EXTERNA DO EDIFÍCIO DESGASTADA PELO TEMPO	Conserv. Portas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Piso	PISO CERÂMICO DECORADO	Tipo Janelas	GUARDA CORPO EM ALUMÍNIO ANODIZADO
Conserv. Piso	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Conserv. Janelas	BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Tipo Teto	PINTURA LATEX SOBRE MASSA CORRIDA	Instalações Elétricas	
Conserv. Teto	PINTURA EXTERNA DO EDIFÍCIO DESGASTADA PELO TEMPO	Instalações Hidráulicas	
Tipo Armário		Tipo Iluminação	PLAFOND
Conserv. Armário		Conserv. Iluminação	OPERAÇÃO NORMAL

Está fora dessa relação o Dormitório 1 que se encontrava fechado pois é locado para um terceiro, entretanto, pelas informações da moradora se encontra nos mesmos padrões do restante do imóvel.

Classificação do imóvel

De acordo com a classificação do documento "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS" do IBAPE/SP, o imóvel avaliado é:

CLASSE	GRUPO	PADRÃO
Residencial	Apartamento	Superior com elevador

Estado de conservação

Para efeito desta avaliação, foi considerado como "BOM" o estado de conservação do imóvel.

LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES

Foram levantadas ofertas no mercado imobiliário no período de 03 e 05 de junho de 2024 e procurou-se, para compor o universo amostral a ser utilizado na determinação do valor do imóvel unidades que tivessem similaridade de localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação, entre outros.

Amostras consideradas



AMOSTRA 01	ENDEREÇO			BAIRRO	
	Rua Engº Isac Garcez, 418				
	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM	
77	660.000,00	8.571,43	2		
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO	
www.vivareal.com.br		Viva Real		RR609	
					
FATORES A SEREM TRATADOS					
OFERTA	LAZER	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	PADRÃO CONSTRUTIVO	ÁREA
0,90	1,00	0,90	0,95	0,80	0,60

AMOSTRA 02	ENDEREÇO			BAIRRO	
	Rua Braga, 202				
	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM	
107	930.000,00	8.691,59	2		
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO	
www.suahome.com.br		Sua Home	11 98163 6493	AP0039	
					
FATORES A SEREM TRATADOS					
OFERTA	LAZER	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	PADRÃO CONSTRUTIVO	ÁREA
0,90	1,10	0,95	0,95	0,90	0,80

AMOSTRA 03	ENDEREÇO			BAIRRO	
	Avenida das Nações Unidas, 1515			Centro	
	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM	
127	1.450.000,00	11.417,32	2		
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO	
www.vivareal.com.br		Viva Real		FAMILY5BC	
 					
FATORES A SEREM TRATADOS					
OFERTA	LAZER	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	PADRÃO CONSTRUTIVO	ÁREA
0,90	1,20	0,95	0,95	1,00	0,95

AMOSTRA 04	ENDEREÇO			BAIRRO	
	Avenida Aldino Pinotti, 601			Centro	
	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM	
156	1.430.000,00	9.166,67	3		
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO	
		ABC Brokers	11 98390 1978	ABCDOMO70679	
 					
FATORES A SEREM TRATADOS					
OFERTA	LAZER	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	PADRÃO CONSTRUTIVO	ÁREA
0,90	1,20	1,00	1,00	1,10	1,15

AMOSTRA 05	ENDEREÇO			BAIRRO	
	Avenida Índico, 876			Jardim do Mar	
	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM	
90	690.000,00	7.666,67	2		
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO	
www.neonimoveis.com.br		Neon	11 3376 7900	1156723	
 					
FATORES A SEREM TRATADOS					
OFERTA	LAZER	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	PADRÃO CONSTRUTIVO	ÁREA
0,90	0,95	1,00	0,95	0,95	0,70

AMOSTRA 06	ENDEREÇO			BAIRRO	
	Avenida Wallace Simonsen, 222			Nova Petrópolis	
	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM	
128	1.120.000,00	8.750,00	2		
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO	
dworld.lopes.com.br		Lopes Dworld	11 4122 5997	AP03919	
 					
FATORES A SEREM TRATADOS					
OFERTA	LAZER	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	PADRÃO CONSTRUTIVO	ÁREA
0,90	1,15	1,00	0,95	0,95	0,95

AMOSTRA 07	ENDEREÇO			BAIRRO	
	Rua Continental, 647			Jardim do Mar	
	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM	
150	1.199.000,00	7.993,33	3		
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO	
www.vivareal.com.br		Viva Real		wv2022v	
 					
FATORES A SEREM TRATADOS					
OFERTA	LAZER	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	PADRÃO CONSTRUTIVO	ÁREA
0,90	1,10	1,00	1,00	1,15	1,10

AMOSTRA 08	ENDEREÇO			BAIRRO	
	Rua João Gross, 201			Vila Gonçalves	
	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM	
158	1.390.000,00	8.797,47	4		
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO	
guairaimoveis@guairaimoveis.com.br		Guaira		156974	
 					
FATORES A SEREM TRATADOS					
OFERTA	LAZER	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	PADRÃO CONSTRUTIVO	ÁREA
0,90	1,20	0,95	1,05	1,10	1,15

AMOSTRA 09	ENDEREÇO			BAIRRO	
	Rua Doutor Baeta Neves, 590			Baeta Neves	
	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM	
156	1.170.000,00	7.500,00	2		
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO	
dworld.lopes.com.br		Lopes Dworld	11 4122 5997	AP03947	
 					
FATORES A SEREM TRATADOS					
OFERTA	LAZER	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	PADRÃO CONSTRUTIVO	ÁREA
0,90	0,95	1,00	0,95	1,10	1,15

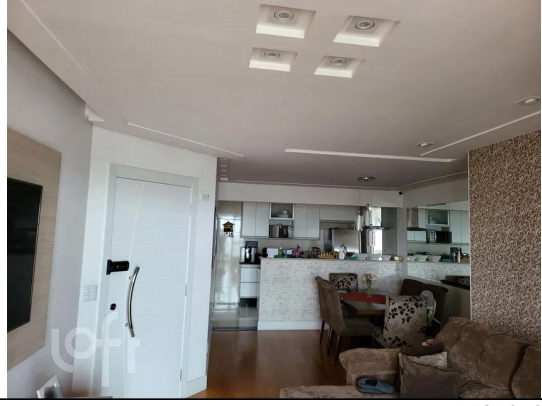

AMOSTRA 10	ENDEREÇO			BAIRRO	
	Rua Braga, 202			Vila Lusitania	
	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM	
107	945.000,00	8.831,78	2		
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO	
www.prohmoveis.com.br		ProH	11 94123 9900	4743	
 					
FATORES A SEREM TRATADOS					
OFERTA	LAZER	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	PADRÃO CONSTRUTIVO	ÁREA
0,90	1,10	0,95	0,95	1,05	0,80

AMOSTRA 11	ENDEREÇO			BAIRRO	
	Rua Engº Isac Garcez, 264			Vi. Caminho do Mar	
	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM	
86	615.000,00	7.151,16	2		
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO	
www.conquistaimoveis.com.br		Conquistha	11 98274 2425	AP0737	
 					
FATORES A SEREM TRATADOS					
OFERTA	LAZER	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	PADRÃO CONSTRUTIVO	ÁREA
0,90	1,05	0,90	0,95	0,80	0,65

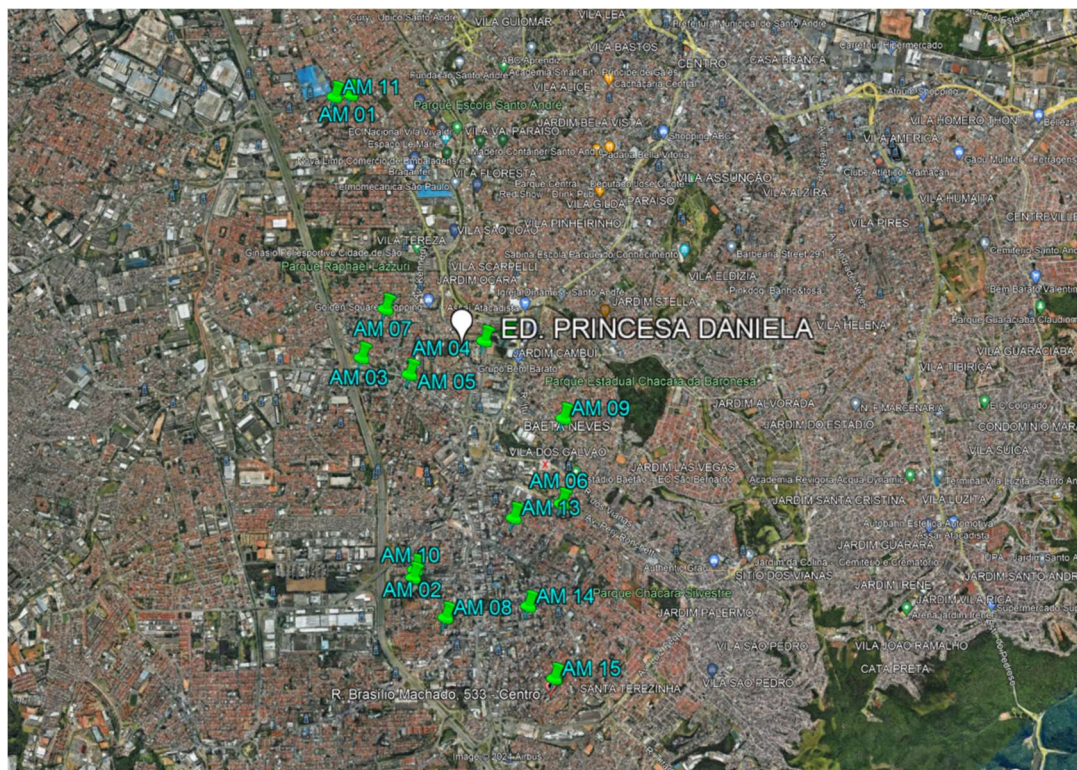
AMOSTRA 12	ENDEREÇO			BAIRRO	
	Rua Doutor Marcel Preotesco, 134			Centro	
	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM	
106	1.200.000,00	11.320,75	2		
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO	
www.neonimoveis.com.br		Neon	11 3376 7900	1150335	
 					
FATORES A SEREM TRATADOS					
OFERTA	LAZER	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	PADRÃO CONSTRUTIVO	ÁREA
0,90	1,20	1,00	0,95	0,95	0,80

AMOSTRA 13	ENDEREÇO			BAIRRO	
	Avenida Imperatriz Leopoldina, 316			Jardim Nova Petropolis	
	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM	
145	1.060.000,00	7.310,34	2		
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO	
www.imobiliariadisk.com.br		Disk Imóveis	11 4339 6912	AP0145	
 					
FATORES A SEREM TRATADOS					
OFERTA	LAZER	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	PADRÃO CONSTRUTIVO	ÁREA
0,90	1,00	0,95	0,95	1,05	1,05

AMOSTRA 14	ENDEREÇO			BAIRRO	
	Rua Américo Brasiliense, 575			Centro	
	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM	
105	875.000,00	8.333,33	2		
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO	
www.prohimoiveis.com.br		ProH	11 94123 9900	PorMagiMarco2	
 					
FATORES A SEREM TRATADOS					
OFERTA	LAZER	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	PADRÃO CONSTRUTIVO	ÁREA
0,90	1,00	0,95	0,95	1,00	0,80

AMOSTRA 15	ENDEREÇO			BAIRRO	
	Rua Brasília Machado, 533			Centro	
	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	VALOR GLOBAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)	VAGAS GARAGEM	
105	825.000,00	7.857,14	2		
ENDEREÇO SITE		IMOBILIÁRIA	TELEFONE	CÓDIGO	
www.auxiliadorapredial.com.br		Auxiliadora Predial	11 4990 0748	1001443	
 					
FATORES A SEREM TRATADOS					
OFERTA	LAZER	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	PADRÃO CONSTRUTIVO	ÁREA
0,90	1,10	0,90	0,95	1,00	0,80

Distribuição geográfica das amostras



Fonte: GOOGLE

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Metodologia utilizada

O método utilizado para avaliação da vaga de garagem à Alameda Ministro Rocha Azevedo n°s 988 e 996, Jardim Paulista, São Paulo/SP, foi o Método Comparativo Direto com Homogeneização por Fatores, descrito na Norma Brasileira (NBR 14653), onde o processo de avaliação é feito através de comparação com imóveis de características semelhantes. Os valores unitários (R\$/m²) encontrados no espaço amostral utilizado como elemento comparativo são homogeneizados por fatores de ajustes.

Foi utilizado o *Critério Excludente de Chauvenet* para saneamento dos valores amostrais. Para tratamento estatístico destes valores utilizou-se a conceituada *Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30)* com a distribuição 't' de Student com grau de confiança 90%, de acordo com o disposto na Norma Brasileira.

Os fatores definidos para homogeneização adotados foram:

F1	Oferta
F2	Disponibilidade de lazer
F3	Localização
F4	Vagas disponíveis de garagem
F5	Padrão construtivo
F6	Áreas

Estes fatores foram determinados utilizando como referência o imóvel objeto desta avaliação.

Para cada unidade escolhida dentro do espaço amostral, foram comparados com os do imóvel avaliando, cada um dos fatores acima e a eles atribuídos pesos que, utilizados, homogenizam a amostra:

		FATOR HOMOGNEINIZAÇÃO	F1	F2	F3	F4	F5	F6
AMOSTRA 1	Rua Engº Isac Garcez, 418							
ÁREA (m ²)		77,00						
VALOR (R\$)		660.000,00	0,90	1,00	0,90	0,95	0,80	0,60
VALOR/m ² (R\$)		8.571,43						
		FATOR HOMOGNEINIZAÇÃO	F1	F2	F3	F4	F5	F5
AMOSTRA 2	Rua Braga, 202							
ÁREA (m ²)		107,00						
VALOR (R\$)		930.000,00	0,90	1,10	0,95	0,95	0,90	0,80
VALOR/m ² (R\$)		8.691,59						
		FATOR HOMOGNEINIZAÇÃO	F1	F2	F3	F4	F5	F5
AMOSTRA 3	Avenida das Nações Unidas, 1515							
ÁREA (m ²)		127,00						
VALOR (R\$)		1.450.000,00	0,90	1,20	0,95	0,95	1,00	0,95
VALOR/m ² (R\$)		11.417,32						

27

+55 11 98447 5598 – antonio_brandao@yahoo.com

FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5	F5
AMOSTRA 4	Avenida Aldino Pinotti, 601						
ÁREA (m²)	156,00						
VALOR (R\$)	1.430.000,00	0,90	1,20	1,00	1,00	1,10	1,15
VALOR/m² (R\$)	9.166,67						
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5	F5
AMOSTRA 5	Avenida Índico, 876						
ÁREA (m²)	90,00						
VALOR (R\$)	690.000,00	0,90	0,95	1,00	0,95	0,95	0,70
VALOR/m² (R\$)	7.666,67						
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5	F5
AMOSTRA 6	Avenida Wallace Simonsen, 222						
ÁREA (m²)	128,00						
VALOR (R\$)	1.120.000,00	0,90	1,15	1,00	0,95	0,95	0,95
VALOR/m² (R\$)	8.750,00						
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5	F5
AMOSTRA 7	Rua Continental, 647						
ÁREA (m²)	150,00						
VALOR (R\$)	1.199.000,00	0,90	1,10	1,00	1,00	1,15	1,10
VALOR/m² (R\$)	7.993,33						
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5	F5
AMOSTRA 8	Rua João Gross, 201						
ÁREA (m²)	158,00						
VALOR (R\$)	1.390.000,00	0,90	1,20	0,95	1,05	1,10	1,15
VALOR/m² (R\$)	8.797,47						
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5	F5
AMOSTRA 9	Rua Doutor Baeta Neves, 590						
ÁREA (m²)	156,00						
VALOR (R\$)	1.170.000,00	0,90	0,95	1,00	0,95	1,10	1,15
VALOR/m² (R\$)	7.500,00						
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5	F5
AMOSTRA 10	Rua Braga, 202						
ÁREA (m²)	107,00						
VALOR (R\$)	945.000,00	0,90	1,10	0,95	0,95	1,05	0,80
VALOR/m² (R\$)	8.831,78						
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5	F5
AMOSTRA 11	Rua Engº Isac Garcez, 264						
ÁREA (m²)	86,00						
VALOR (R\$)	615.000,00	0,90	1,05	0,90	0,95	0,80	0,65
VALOR/m² (R\$)	7.151,16						
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5	F5
AMOSTRA 12	Rua Doutor Marcel Preotesco, 134						
ÁREA (m²)	106,00						
VALOR (R\$)	1.200.000,00	0,90	1,20	1,00	0,95	0,95	0,80
VALOR/m² (R\$)	11.320,75						
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5	F5
AMOSTRA 13	Avenida Imperatriz Leopoldina, 316						
ÁREA (m²)	145,00						
VALOR (R\$)	1.060.000,00	0,90	1,00	0,95	0,95	1,05	1,05
VALOR/m² (R\$)	7.310,34						
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5	F5
AMOSTRA 14	Rua Américo Brasiliense, 575						
ÁREA (m²)	105,00						
VALOR (R\$)	875.000,00	0,90	1,00	0,95	0,95	1,00	0,80
VALOR/m² (R\$)	8.333,33						
FATOR HOMOGENEIZAÇÃO		F1	F2	F3	F4	F5	F5
AMOSTRA 15	Rua Brasília Machado, 533						
ÁREA (m²)	105,00						
VALOR (R\$)	825.000,00	0,90	1,10	0,90	0,95	1,00	0,80
VALOR/m² (R\$)	7.857,14						

Memorial de cálculo

Iniciando o processo de cálculo do valor do m² equivalente que determinará a avaliação do imóvel, foi elaborada a tabela de homogeneização:

TABELA 1 - Homogeneização inicial

IMÓVEL	R\$/m ²	F1	F2	F3	F4	F5	F6
AM 1	8.571,43	0,90	1,00	0,90	0,95	0,80	0,60
AM 2	8.691,59	0,90	1,10	0,95	0,95	0,90	0,80
AM 3	11.417,32	0,90	1,20	0,95	0,95	1,00	0,95
AM 4	9.166,67	0,90	1,20	1,00	1,00	1,10	1,15
AM 5	7.666,67	0,90	0,95	1,00	0,95	0,95	0,70
AM 6	8.750,00	0,90	1,15	1,00	0,95	0,95	0,95
AM 7	7.993,33	0,90	1,10	1,00	1,00	1,15	1,10
AM 8	8.797,47	0,90	1,20	0,95	1,05	1,10	1,15
AM 9	7.500,00	0,90	0,95	1,00	0,95	1,10	1,15
AM 10	8.831,78	0,90	1,10	0,95	0,95	1,05	0,80
AM 11	7.151,16	0,90	1,05	0,90	0,95	0,80	0,65
AM 12	11.320,75	0,90	1,20	1,00	0,95	0,95	0,80
AM 13	7.310,34	0,90	1,00	0,95	0,95	1,05	1,05
AM 14	8.333,33	0,90	1,00	0,95	0,95	1,00	0,80
AM 15	7.857,14	0,90	1,10	0,90	0,95	1,00	0,80

Os valores homogeneizados encontrados (Xi), em R\$/m², foram:

Média $X = \sum(Xi)/n$
X = 7.280,45

Desvio Padrão $S = ((\sum(X - Xi)^2)/(n - 1))^{1/2}$
S = 3.011,44

Determinados os valores acima, o passo seguinte é a verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet, que define que o quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC).

$$d = (|Xi - X|)/S < VC$$

Para determinação do valor limite de VC, entra-se com o número "n" de amostras na tabela de Chauvenet, abaixo, na coluna da esquerda e verificando na linha correspondente da coluna da direita o seu valor:

TABELA 2 – Critério de Chauvenet para rejeição de valor medido

Número de leituras, n	Razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão, d_{\max} / σ
3	1,38
4	1,54
5	1,65
6	1,73
7	1,80
10	1,96
15	2,13
25	2,33
50	2,57
100	2,81
300	3,14
500	3,29
1000	3,48

Como foram utilizadas 15 amostras ($n = 15$), o valor encontrado para VC foi **2,13**.

Analisando a pertinência das 15 amostras consideradas no estudo, tem-se:

TABELA 3 - Cálculo de "D"

AMOSTRA	Xi	$D_i = X_i - M / S < 2,13$	
			PERTINÊNCIA
M = 7.280,45 e S = 3.011,44			
AM 1	3.165,94	1,37	SIM
AM 2	5.591,32	0,56	SIM
AM 3	10.572,04	1,09	SIM
AM 4	12.523,50	1,74	SIM
AM 5	4.141,12	1,04	SIM
AM 6	7.764,60	0,16	SIM
AM 7	10.010,45	0,91	SIM
AM 8	11.989,05	1,56	SIM
AM 9	7.706,22	0,14	SIM
AM 10	6.628,42	0,22	SIM
AM 11	3.004,54	1,42	SIM
AM 12	8.827,47	0,51	SIM
AM 13	6.546,45	0,24	SIM
AM 14	5.415,00	0,62	SIM
AM 15	5.320,54	0,65	SIM

Definidas todas as amostras como pertinentes e, portanto, válidas para o presente trabalho de avaliação, há que se calcular, na sequência, a amplitude do intervalo de confiança, cujos limites (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais um valor tem, teoricamente, 95% de chances de se encontrar.

São determinados pelas seguintes equações:

$$Li = (X - (tc * S / ((n - 1)^{1/2})))$$

$$Ls = (X + (tc * S / ((n - 1)^{1/2})))$$

O valor de "tc" é encontrado na Tabela de Percentis de Distribuição t de Student, abaixo:

TABELA 4 - Percentis de distribuição "t" de Student

Unicaudal	75,00%	80,00%	85,00%	90,00%	95,00%	97,50%	99,00%	99,50%	99,75%	99,90%	99,95%
Bicaudal	50,00%	60,00%	70,00%	80,00%	90,00%	95,00%	98,00%	99,00%	99,50%	99,80%	99,90%
1	1,00	1,38	1,96	3,08	6,31	12,71	31,82	63,66	127,30	318,30	636,60
2	0,82	1,06	1,39	1,89	2,92	4,30	6,97	9,93	14,09	22,33	31,60
3	0,77	0,98	1,25	1,64	2,35	3,18	4,54	5,84	7,45	10,21	12,92
4	0,74	0,94	1,19	1,53	2,13	2,78	3,75	4,60	5,60	7,17	8,61
5	0,73	0,92	1,16	1,48	2,02	2,57	3,37	4,03	4,77	5,89	6,87
6	0,72	0,91	1,13	1,44	1,94	2,45	3,14	3,71	4,32	5,21	5,96
7	0,71	0,90	1,12	1,42	1,90	2,37	3,00	3,50	4,03	4,79	5,41
8	0,71	0,89	1,11	1,40	1,86	2,31	2,90	3,36	3,83	4,50	5,04
9	0,70	0,88	1,10	1,38	1,83	2,26	2,82	3,25	3,69	4,30	4,78
10	0,70	0,88	1,09	1,37	1,81	2,23	2,76	3,17	3,58	4,14	4,59
11	0,70	0,88	1,09	1,36	1,80	2,20	2,72	3,11	3,50	4,03	4,44
12	0,70	0,87	1,08	1,36	1,78	2,18	2,68	3,06	3,43	3,93	4,32
13	0,69	0,87	1,08	1,35	1,77	2,16	2,65	3,01	3,37	3,85	4,22
14	0,69	0,87	1,08	1,35	1,76	2,15	2,62	2,98	3,33	3,79	4,14
15	0,69	0,87	1,07	1,34	1,75	2,13	2,60	2,95	3,29	3,73	4,07
16	0,69	0,87	1,07	1,34	1,75	2,12	2,58	2,92	3,25	3,69	4,02
17	0,69	0,86	1,07	1,33	1,74	2,11	2,57	2,90	3,22	3,65	3,97

Buscando na tabela 95% de confiança e 14 (n-1) graus de liberdade, obtém-se o valor 2,15.

Aplicando-o nas fórmulas de cálculo de Li e Ls, encontram-se os valores:

$$Li = (7.280,45 - (2,15 * 3.011,44 / ((15 - 1)^{1/2})))$$

$$Li = 5.550,03$$

$$Ls = (7.280,45 + (2,15 * 3.011,44 / ((15 - 1)^{1/2})))$$

$$Ls = 9.010,86$$

Calculados os limites inferior e superior do intervalo de confiança, calculamos que o valor do m² a ser considerado, estará compreendido no intervalo abaixo, ou seja:

R\$ 5.550,03

<<< Campo de arbítrio <<<

R\$ 9.010,86

CONCLUSÃO

Pelas informações levantadas, vistoria realizada e minuciosa análise de todos os elementos constantes do presente Laudo levam esse Perito a sugerir como preço de mercado do metro quadrado do imóvel, o valor médio encontrado de R\$ 7.280,45, que multiplicado pela útil área de 134,97 m², resulta em R\$ 982.641,66.

Portanto, o valor sugerido do imóvel avaliando é de R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais).

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo Pericial.

Impresso em 32 (trinta e duas) folhas escritas de um só lado, a última datada e assinada.

Coloco-me à inteira disposição deste Juízo,

São Paulo, 5 de junho de 2024.

Engº Antonio Brandão Neto

Perito Judicial

ANEXO I - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

PROCESSO Nº: 1009113-15.2023.8.26.0564
CLASSE - ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução /
Cálculo / Atualização
REQUERENTE: Condomínio Edifício Princesa Daniela
REQUERIDO: Sonia Aparecida Vieira e outro

Primeira vistoria - 27/04/2024

Áreas comuns

Foto:	01	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Rua Senador Vergueiro defronte ao imóvel.		

Foto:	02	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Rua Senador Vergueiro defronte ao imóvel.		

Foto:	03	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Fachada do Edifício Princesa Daniela.		

Foto:	04	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Fachada do Edifício Princesa Daniela.		


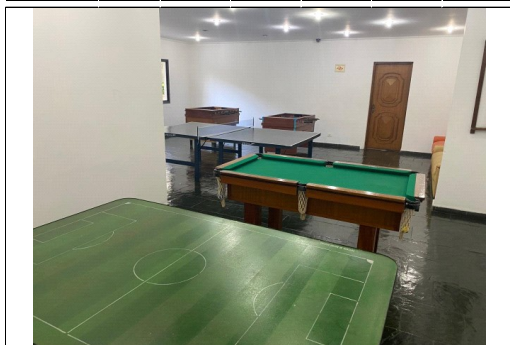
Foto:	05	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Hall social.		

Foto:	06	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Salão de jogos de adultos.		

Foto: 07 Local: Ed. Princesa Daniela



Observações: Salão de jogos de crianças.

Foto: 08 Local: Ed. Princesa Daniela



Observações: Quadra de esportes.

Foto: 09 Local: Ed. Princesa Daniela



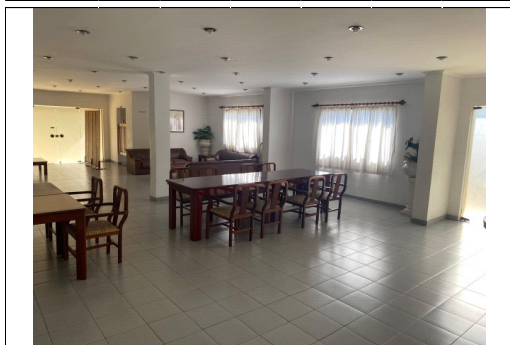
Observações: Academia.

Foto: 10 Local: Ed. Princesa Daniela



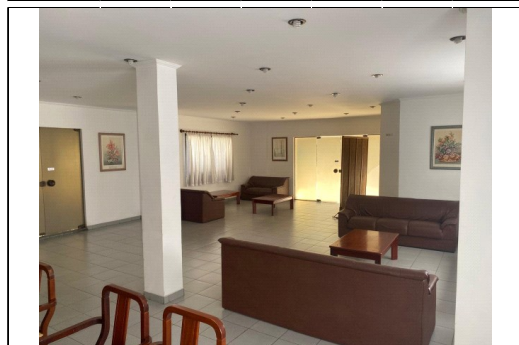
Observações: Churrasqueira.

Foto: 11 Local: Ed. Princesa Daniela



Observações: Salão de festas.

Foto: 12 Local: Ed. Princesa Daniela



Observações: Salão de festas.


Foto:	13	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Acesso principal.		


Foto:	14	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Garagem piso superior.		

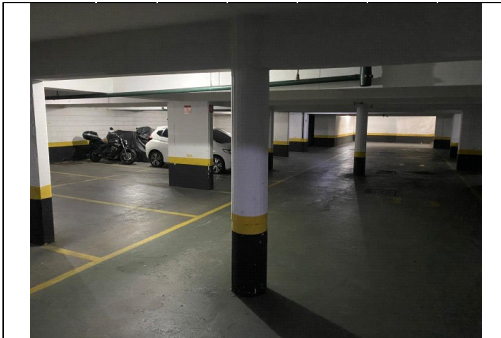
Foto:	15	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Garagem piso inferior.		

Foto:	16	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Vaga de garagem da ré no piso superior - 01 vaga.		

Foto:	17	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Vaga de garagem da ré no piso inferior - 02 vagas.		

Foto:	18	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Fachada do apartamento 21.		

Segunda vistoria - 15/05/2024

Apartamento 21

Foto:	19	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Hall social.		


Foto:	20	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Lavabo.		

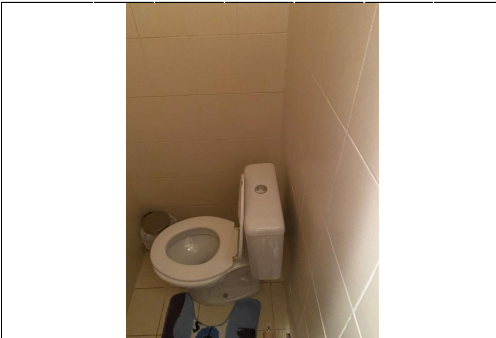
Foto:	21	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Lavabo.		

Foto:	22	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Sala de jantar.		

Foto:	23	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Salas de jantar e estar.		

Foto:	24	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Sala de estar.		

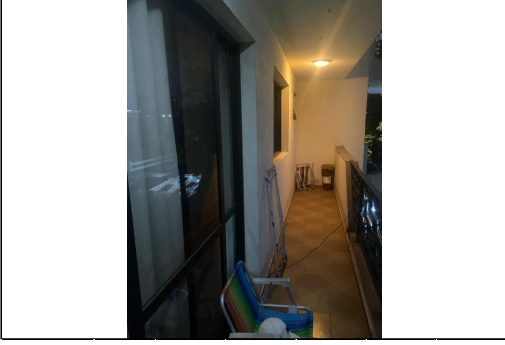
Foto:	25	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Varanda sala de estar.		

Foto:	26	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Corredor de acesso aos quartos.		

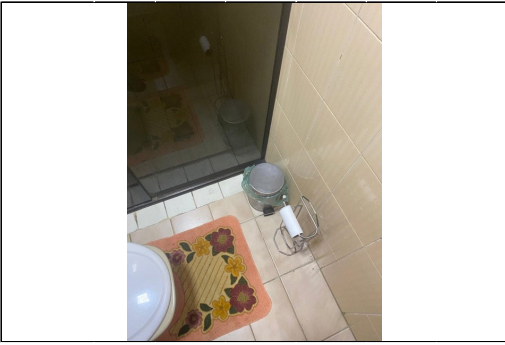
Foto:	27	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Banheiro comum com parte do piso trocado com outro padrão e box em vidro temperado.		

Foto:	28	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Banheiro Comum com teto manchado por vapor d'água, furos na cerâmica da parede e registro sem manopla.		


Foto:	29	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Dormitório de empregada com acesso aberto para corredor íntimo.		

Foto:	30	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Dormitório de empregada utilizado como depósito. Iluminação de lustre sem globo.		

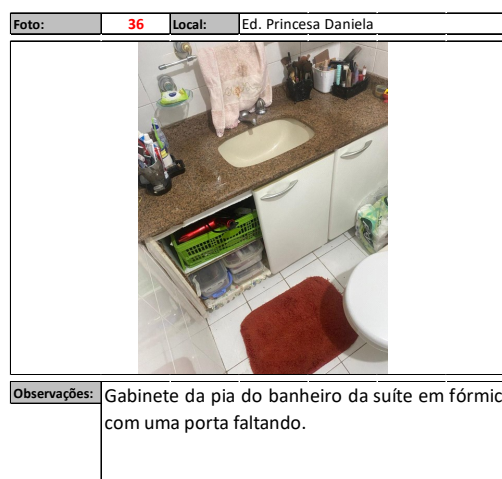
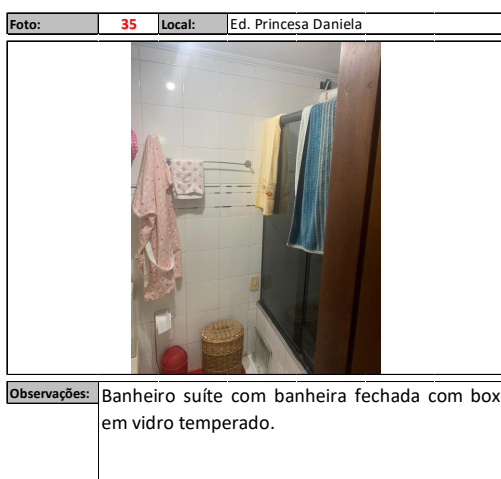
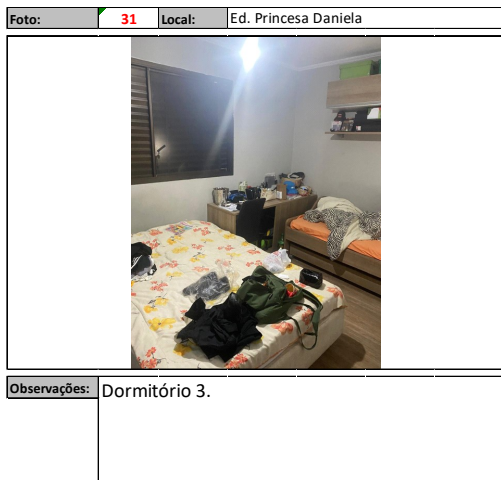
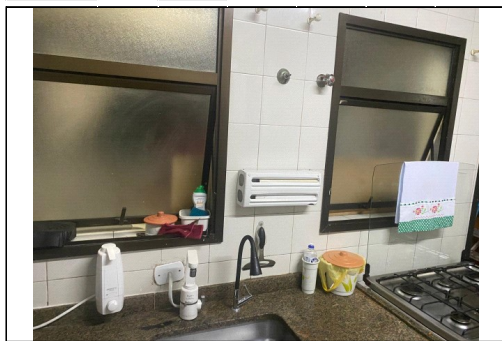
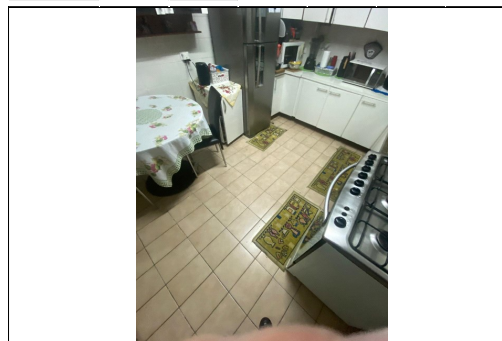


Foto: 37 Local: Ed. Princesa Daniela



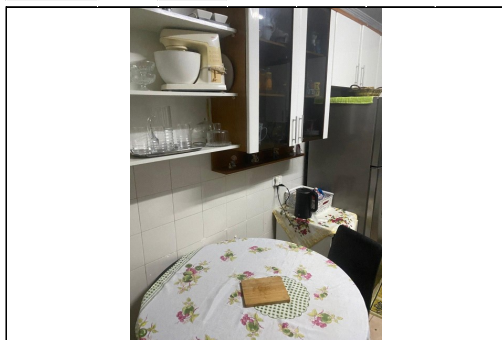
Observações: Janelas da cozinha em alumínio anodizado com bandeira e vidros canelados, pia em mármore e registro com manopla faltando.

Foto: 38 Local: Ed. Princesa Daniela



Observações: Armários da cozinha em fórmica branca.

Foto: 39 Local: Ed. Princesa Daniela



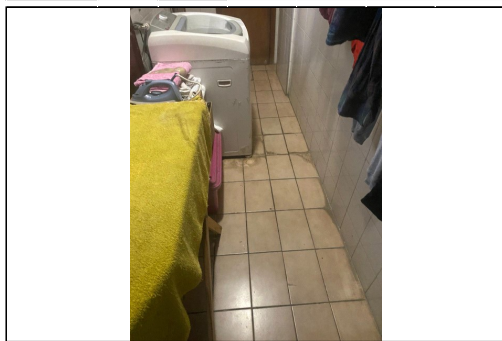
Observações: Armários da cozinha.

Foto: 40 Local: Ed. Princesa Daniela



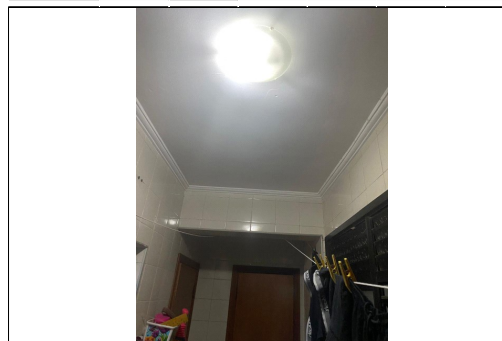
Observações: Área de serviços.

Foto: 41 Local: Ed. Princesa Daniela



Observações: Piso da área de serviços apresentando desgaste.

Foto: 42 Local: Ed. Princesa Daniela



Observações: Área de serviços.

Foto:	43	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Porta de acesso ao dormitório de empregada pela área de serviços em aglomerado de madeira revestido e ferragens, apresentando manchas de desgaste pelo tempo.		


Foto:	44	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Porta do WC de empregada com acesso pela área de serviços em madeira aglomerada revestida, com manchas e riscos, sem a ferragem.		

Foto:	45	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	WC de empregada utilizado como depósito e sem os aparelhos sanitários.		


Foto:	46	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Janela do WC de empregada, basculante com esquadria de alumínio anodizado e vidro cancelado.		

Foto:	47	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	WC de empregada sem os aparelhos sanitários.		

Foto:	48	Local:	Ed. Princesa Daniela
			
Observações:	Varanda 1 com a porta de acesso à sala de estar e as janelas do dormitório 1 e do banheiro comum.		

ANEXO II - PLANTA BAIXA

PROCESSO Nº: 1009113-15.2023.8.26.0564
CLASSE - ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução /
Cálculo / Atualização
REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRINCESA DANIELA
REQUERIDO: Sonia Aparecida Vieira e outro

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL
DO FORO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO

PROCESSO Nº: 1009113-15.2023.8.26.0564
CLASSE - ASSUNTO: Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução /
Cálculo / Atualização
REQUERENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PRINCESA DANIELA
REQUERIDO: Sonia Aparecida Vieira e outro

Antonio Brandão Neto, engenheiro civil com registro no CREA-SP, sob nº 060086150-7, perito nomeado nos autos às fls. 137 do processo supramencionado vem, respeitosamente, à V. Exa.:

1009113-15.2023.8.26.0564

1

+55 11 98447 5598 - antonio_brandao@yahoo.com

Complementar a informação contida na CONCLUSÃO do Laudo Pericial apresentado, alterando o conteúdo de:

“Pelos informações levantadas, vistoria realizada e minuciosa análise de todos os elementos constantes do presente Laudo levam esse Perito a sugerir como preço de mercado do metro quadrado do imóvel, o valor médio encontrado de R\$ 7.280,45, que multiplicado pela útil área de 134,97 m², resulta em R\$ 982.641,66.

Portanto, o valor sugerido do imóvel avaliando é de R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais).”

Para:

“Pelos informações levantadas, vistoria realizada e minuciosa análise de todos os elementos constantes do presente Laudo levam esse Perito a sugerir como preço de mercado do metro quadrado do imóvel, o valor médio encontrado de R\$ 7.280,45, que multiplicado pela útil área de 134,97 m², resulta em R\$ 982.641,66.

Portanto, o valor sugerido para o imóvel avaliando, a preços de JUNHO/2024, é de R\$ 980.000,00 (novecentos e oitenta mil reais).”

Coloco-me à inteira disposição deste Juízo.

São Paulo, 09 de junho de 2024.

Engº Antonio Brandão Neto

Perito Judicial