

**KATIA MARIA RUEDA**  
ENGENHEIRA CIVIL

1

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível do Foro Regional X - Ipiranga

Processo nº 1005224-71.2020.8.26.0010

Ação : Execução de Título Extrajudicial – Despesas Condominiais

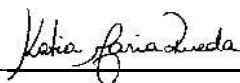
Exequente : Condomínio Edifício Monterey

Executado : Vitor Stable

KATIA MARIA RUEDA, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar suas conclusões a V. Exa., a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente Laudo.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 26 de outubro de 2.021



---

**Engª Civil - Katia Maria Rueda**  
**CREA 5060805416**

**KATIA MARIA RUEDA**  
ENGENHEIRA CIVIL

2

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do justo, real e atual valor do imóvel situado à Rua Bom Pastor, nº 2072 - apto 142 – Condomínio Edifício Monterey, no bairro do Ipiranga, São Paulo / SP.

A avaliação servirá para instruir o processo nº 1005224-71.2020.8.26.0010, na presente Ação de Execução de Título Extrajudicial.

### 1.1. O EXEQUENTE

- Apresentou inicial (fls. 01)

### 1.2. O EXECUTADO

- Foi citado (fls. 37)  
- Apresentou manifestação (fls. 67)

### 1.3. O PERITO JUDICIAL

A signatária foi honrada com a indicação (fls. 136), nomeada a proceder a avaliação do imóvel.

1.4. Saneado os autos, damos prosseguimento aos feitos. Procurando justificar as conclusões, são fornecidas as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis para a perfeita compreensão dos números adotados.

1.5. Na presente avaliação, assume-se que os elementos estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

## **2. VISTORIA**

### **2.1. Situação e Características Gerais**

Aos 21 (vinte e um) dias do mês de outubro de dois mil e vinte e um, de comum acordo entre as partes, procedeu-se a vistoria no imóvel em questão.

O imóvel localiza-se em região de fácil acesso, na Rua Bom Pastor, nas proximidades da Avenida Nazaré. A região caracteriza-se por imóveis de padrão médio a médio alto, além de comércio de densidade média.

O local é provido de todos os melhoramentos públicos que se fazem presentes na região, a saber: redes de água potável, de águas pluviais, de esgotos sanitários, energia elétrica, iluminação pública, telefone, pavimentação, guias e sarjetas, coleta de lixo, comércio local, transporte coletivo e escolas.

### **2.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

De acordo com a matrícula nº 142.685 do 6º CRI de São Paulo, trata-se do apartamento nº 142 – Condomínio Edifício Monterey e que possui área útil de 39,37 m<sup>2</sup>, área de garagem de 42,50 m<sup>2</sup>, área comum de 23,717 m<sup>2</sup>, encerrando a área total de 105,587 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 1,0069% no terreno. Possui 02 vagas de garagem.

O condomínio no qual situa-se o apartamento em questão é composto por 03 subsolos, pavimento térreo e uma torre com 19 andares tipo. Cada andar tipo abriga 06 unidades residenciais, tendo um elevador social para cada 3 unidades e um elevador de serviço que atende as 6 unidades, totalizando 3 elevadores, e 114 unidades residenciais. O condomínio possui infraestrutura de lazer com piscina adulto e infantil, churrasqueira, salão de festas, academia e sauna.

A unidade avaliada nº 142, possui as seguintes dependências internas:

- Sala de Estar / Jantar com sacada;
- Cozinha;
- Área de serviço;
- Banheiro social;
- 01 Dormitório.

Os principais materiais de acabamento da unidade são:

<i>Paredes</i>	Pintura látex e azulejo.
<i>Piso</i>	Cerâmica.
<i>Forro</i>	Laje e forro de gesso com pintura látex.
<i>Esquadrias</i>	Alumínio.
<i>Portas</i>	Madeira.

### 3. CRITÉRIO E METODOLOGIA

O presente trabalho de avaliação obedece diretrizes gerais às técnicas e recomendações da NBR 14653 Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001– e nas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, publicadas pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

**Para o estudo em questão, entre os métodos de avaliação de imóveis, o COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO é, sem dúvida, o mais empregado e o que apresenta melhores resultados.**

Na realidade qualquer processo de avaliação lança mão desse método, seja direta ou indiretamente, pois os dados de mercado serão ponderados e analisados. No processo direto utilizado, pesquisa-se o mercado de imóveis disponíveis ou que possam assemelhar-se ao objeto de avaliação, por meio de parâmetros, pois é certo que somente em raras ocasiões se é possível encontrar dados relativos aos imóveis que tenham exatamente as mesmas características.

O presente trabalho é classificado como Laudo de Uso Restrito e possui "Grau I" quanto à fundamentação e quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2:2004.

#### 4. ANÁLISE DE PESQUISA

**Para que os valores pesquisados sejam comparáveis ao imóvel avaliando, torna-se necessária a homogeneização levando-se em conta as características próprias dos mesmos, segundo critérios técnicos específicos. No processo avaliatório em tela, os fatores a serem aplicados para a homogeneização estão descritos a seguir:**

"Fator Fonte": desconta em 10% (realidade do mercado imobiliário local para apartamentos nessa região) os valores referentes às ofertas informadas por agentes imobiliários locais, em virtude de uma provável diminuição desta magnitude no preço final, caso o negócio venha a se realizar.

"Fator Concentração de Área": a área de cada elemento será comparada ao avaliando tendo em vista que quanto maior a área, menor o valor unitário.

“Fator Padrão Construtivo”: o enquadramento na nova tabela de classificação do IBAPE - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – São Paulo – 2002 serviram de base para comparação entre o avaliando e os demais dados amostrais, no que tange o seu padrão construtivo.

“Fator Idade / Conservação”: a idade aparente e estado de conservação dos elementos comparativos foi relacionada com o avaliando. Utilizou-se o Método Ross Heideck através da formulação e classificação.

“Fator Localização”: leva em conta a valorização (ou desvalorização) do imóvel em função de sua localização.

“Fator Vaga de Garagem”: a quantidade de vagas de garagem dos elementos comparativos foi relacionada com a do avaliando.

## 5. AVALIAÇÃO

De acordo com o Anexo – I foi determinado o valor unitário médio de mercado para o apartamento, levando em consideração os seguintes parâmetros:

Padrão: Conforme a Tabela de Coeficientes – base R8N do IBAPE – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, o imóvel encontra-se enquadrado na Classe 1 – Residencial – 1.3 Apartamentos – 1.3.3 Padrão Médio com elevador no intervalo Máximo (2,160).

Estado de Conservação: O imóvel encontra-se em estado regular de conservação, classificado como (3) conforme Ross Heideck.

Idade Aparente: O imóvel possui idade aparente de 15 anos.

**KATIA MARIA RUEDA**  
ENGENHEIRA CIVIL

7

## **6. CONCLUSÃO**

Em vista dos elementos coletados e analisados, temos o seguinte valor arredondado para o mês de outubro de 2.021:

**Valor do Apartamento = R\$ 436.000,00 (outubro/2021)**

**(quatrocentos e trinta e seis mil reais)**

## **7. ENCERRAMENTO**

A signatária coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos necessários.

A presente avaliação compõe-se de 7 (sete) folhas, numeradas e digitadas em um só lado, todas rubricadas com exceção da última, que vai datada e assinada.

Seguem anexos:

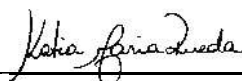
ANEXO I - Pesquisa Imobiliária

ANEXO II – Homogeneização e Cálculos

ANEXO III – Croqui de Localização

ANEXO IV – Fotos do Imóvel

São Paulo, 26 de outubro de 2.021.



---

**Eng<sup>a</sup> Civil - Katia Maria Rueda**  
**CREA 5060805416**

**KATIA MARIA RUEDA**  
ENGENHEIRA CIVIL

8

## **ANEXO I**

# **PESQUISA IMOBILIÁRIA**



**KATIA MARIA RUEDA**  
ENGENHEIRA CIVIL

PESQUISA IMOBILIÁRIA - VENDA - APARTAMENTO			
<b>ELEMENTO 1</b>			
ENDEREÇO : Rua Bom Pastor, 2072 - Ipiranga - São Paulo / SP			
CARACTERÍSTICAS : Apartamento com 1 dormitório. Possui 02 vagas de garagem.			
VALOR SOLICITADO:	R\$ 480.000,00	LIQUIDO:	R\$ 432.000,00
		LOCALIZAÇÃO	100,00
		PADRÃO	2,160
ÁREA ÚTIL:	39,37		
CONSERVAÇÃO:	regular (3)		
STATUS:	Oferta	V. UNIT.:	R\$ 10.972,82
IDADE:	15 anos		0,858
FONTE : Alvaro de Almeida Neto Imóveis - Tel: (11) 99970-9262			
<b>ELEMENTO 2</b>			
ENDEREÇO : Rua Bom Pastor, 2072 - Ipiranga - São Paulo / SP			
CARACTERÍSTICAS : Apartamento com 1 dormitório. Possui 01 vaga de garagem.			
VALOR SOLICITADO:	R\$ 440.000,00	LIQUIDO:	R\$ 396.000,00
		LOCALIZAÇÃO	100,00
		PADRÃO	2,160
ÁREA ÚTIL:	39,37		
CONSERVAÇÃO:	regular (3)		
STATUS:	Oferta	V. UNIT.:	R\$ 10.058,42
IDADE:	15		0,858
FONTE : M. Farias Imóveis - Tel: (11) 95452-8393			
<b>ELEMENTO 3</b>			
ENDEREÇO : Rua Ribeiro do Amaral, 585 - Ipiranga - São Paulo / SP			
CARACTERÍSTICAS : Apartamento com 2 dormitórios, sendo 01 suíte. Possui 02 vagas de garagem.			
VALOR SOLICITADO:	R\$ 560.000,00	LIQUIDO:	R\$ 504.000,00
		LOCALIZAÇÃO	100,00
		PADRÃO	1,926
ÁREA ÚTIL:	56,00		
CONSERVAÇÃO:	Regular (3)		
STATUS:	Oferta	V. UNIT.:	R\$ 9.000,00
IDADE:	20		0,809
FONTE : Quinto Andar Vendas			
<b>ELEMENTO 4</b>			
ENDEREÇO : Avenida Nazaré, 1765 - Ipiranga - São Paulo / SP			
CARACTERÍSTICAS : Apartamento com 1 dormitório. Possui 01 vaga de garagem.			
VALOR SOLICITADO:	R\$ 469.000,00	LIQUIDO:	R\$ 422.100,00
		LOCALIZAÇÃO	100,00
		PADRÃO	2,160
ÁREA ÚTIL:	39,00		
CONSERVAÇÃO:	Entre bom e regular (2)		
STATUS:	Oferta	V. UNIT.:	R\$ 10.823,08
IDADE:	5		0,963
FONTE : Europa Brokers Imóveis - Tel.: (11) 94764-6583(11) 95430-0078			
<b>ELEMENTO 5</b>			
ENDEREÇO : Rua Bom Pastor, 2066 - Ipiranga - São Paulo / SP			
CARACTERÍSTICAS : Apartamento com 1 dormitório. Possui 01 vaga de garagem.			
VALOR SOLICITADO:	R\$ 450.000,00	LIQUIDO:	R\$ 405.000,00
		LOCALIZAÇÃO	100,00
		PADRÃO	2,283
ÁREA ÚTIL:	34,00		
CONSERVAÇÃO:	Entre bom e regular (2)		
STATUS:	Oferta	V. UNIT.:	R\$ 11.911,76
IDADE:	10		0,918
FONTE : Icasaa Imóveis e Incorporadora - Tel: (11) 5063-1000			

**KATIA MARIA RUEDA**  
ENGENHEIRA CIVIL

10

## **ANEXO II**

# **HOMOGENEIZAÇÃO E CÁLCULOS**

**KATIA MARIA RUEDA**  
ENGENHEIRA CIVIL

**CALCULO - TRATAMENTO POR FATORES - VENDA - APARTAMENTO**

FATOR CONCENTRAÇÃO DE ÁREA						
ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO	CONC. ÁREA ELEMENTOS	CONC. ÁREA AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	E H P CONC. ÁREA
1	R\$ 10.972,82	39,37	39,37	1,000	0,00	10972,82
2	R\$ 10.058,42	39,37	39,37	1,000	0,00	10058,42
3	R\$ 9.000,00	56,00	39,37	1,045	405,25	9405,25
4	R\$ 10.823,08	39,00	39,37	0,998	-25,52	10797,56
5	R\$ 11.911,76	34,00	39,37	0,964	-428,79	11482,98
MÉDIA	R\$ 10.553,22					
DESVIO PADRÃO	1089,94					
COEF. VARIAÇÃO	10,33%					

FATOR PADRÃO					
ELEMENTO	PADRÃO ELEMENTOS	PADRÃO AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	E H P PADRÃO
1	2,160	2,160	1,000	0,00	10972,82
2	2,160	2,160	1,000	0,00	10058,42
3	1,926	2,160	1,121	1093,46	10093,46
4	2,160	2,160	1,000	0,00	10823,08
5	2,283	2,160	0,946	-641,76	11270,00

FATOR IDADE / CONSERVAÇÃO					
ELEMENTO	IDADE / CONSERVAÇÃO ELEMENTOS	IDADE / CONSERVAÇÃO AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	E H P IDADE / CONSERVAÇÃO
1	0,858	0,858	1,000	0,00	10972,82
2	0,858	0,858	1,000	0,00	10058,42
3	0,809	0,858	1,061	545,12	9545,12
4	0,963	0,858	0,891	-1180,09	9642,99
5	0,918	0,858	0,935	-778,55	11133,22

FATOR LOCALIZAÇÃO					
ELEMENTO	LOCALIZAÇÃO ELEMENTOS	LOCALIZAÇÃO AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	EHP LOCALIZAÇÃO
1	100,00	100,00	1,000	0,00	10972,82
2	100,00	100,00	1,000	0,00	10058,42
3	100,00	100,00	1,000	0,00	9000,00
4	100,00	100,00	1,000	0,00	10823,08
5	100,00	100,00	1,000	0,00	11911,76

FATOR VAGA DE GARAGEM					
ELEMENTO	VAGA ELEMENTOS	VAGA AVALIANDO	FATOR	Diferença (R\$)	EHP VAGA
1	1,00	1,00	1,000	0,00	10972,82
2	0,90	1,00	1,111	1117,60	11176,02
3	1,00	1,00	1,000	0,00	9000,00
4	0,90	1,00	1,111	1202,56	12025,64
5	0,90	1,00	1,111	1323,53	13235,29

	VALOR UNITÁRIO SEM FATORES	TODOS OS FATORES
1	R\$ 10.972,82	10972,82
2	R\$ 10.058,42	11176,02
3	R\$ 9.000,00	11043,83
4	R\$ 10.823,08	10820,04
5	R\$ 11.911,76	11386,20
	10553,22	11079,78
	1089,94	214,10
	10,33%	1,93%

COEF. GERAL HOMOG.
1,0000
0,9000
0,8149
1,0003
1,0462

**NORMA IBAPE ENTRE 0,5 E 2,0**

LIM. SUPERIOR (+ 30%) 14.403,71  
LIM. INFERIOR (- 30%) 7.755,85

AREA (m²): 39,37

INTERVALO DE CONFIANÇA 80%	
T= (N-1) =	4
T =	1,53
DESV. PADRÃO =	214,10
FÓRMULA	T X S / (N-1)^0,5
RESULTADO	163,785
VALOR MEDIO	R\$ 11.079,78
VALOR MINIMO	R\$ 10.915,99
VALOR MAXIMO	R\$ 11.243,57

GRAU DE PRECISAO	
	1,50
	< 30% GRAU III
	1,48

VALOR DO IMOVEL	
MEDIO	R\$ 436.210,94
MINIMO	R\$ 429.762,71
MAXIMO	R\$ 442.659,18

**KATIA MARIA RUEDA**  
ENGENHEIRA CIVIL

12

## **ANEXO III**

## **CROQUI DE LOCALIZAÇÃO**

**KATIA MARIA RUEDA**  
ENGENHEIRA CIVIL



**KATIA MARIA RUEDA**  
ENGENHEIRA CIVIL

14

**ANEXO IV**

**FOTOS DO IMÓVEL**

**KATIA MARIA RUEDA**  
ENGENHEIRA CIVIL



**Logradouro**



**Fachada- Entrada**



**Fachadas**



**Sala de Estar / Jantar**



**Cozinha**

**KATIA MARIA RUEDA**  
ENGENHEIRA CIVIL

16



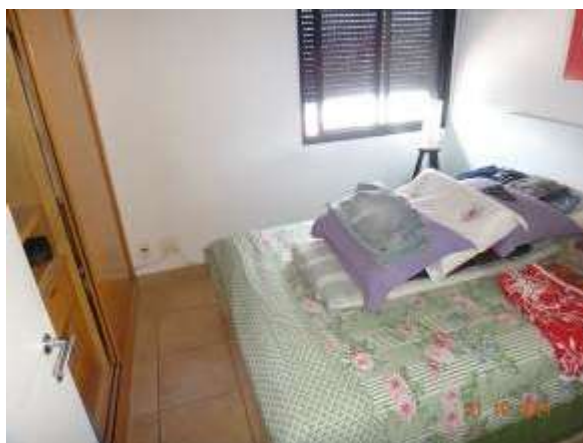
**Sacada**



**Área de Serviço**



**Banheiro Social**



**Dormitório**

**ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO**



**Hall Social**



**Salão de Festas**



**KATIA MARIA RUEDA**  
ENGENHEIRA CIVIL

17



**Churrasqueira**



**Academia**



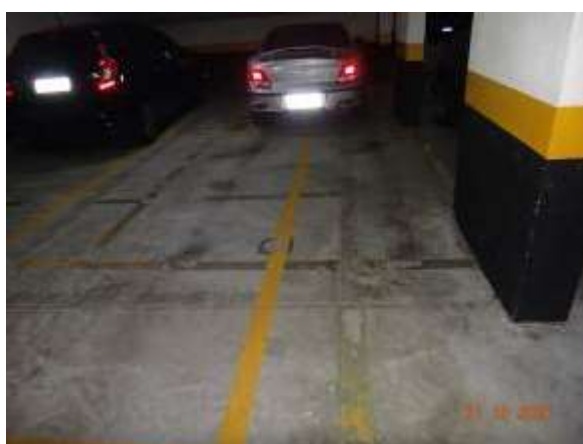
**Piscinas**



**Sauna**



**Subsolo**



**Vagas**