

**Márcio Covello**

PERÍCIAS JUDICIAIS

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA  
DD. 7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO**

Processo nº 1034298-97.2020.8.26.0002

**MÁRCIO COVELLO**, perito judicial nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**, em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**, que **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BE LIFE** move em face de **MARIO SERGIO NASCIMENTO SILVA E OUTRA**, em trâmite perante esse DD. Juízo e r. Cartório vem, mui respeitosa e à presença de Vossa Excelência, apresentar seu **LAUDO PERICIAL** em anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 03 de julho de 2023.

**Márcio Covello**

PERÍCIAS JUDICIAIS

7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

PROCESSO Nº 1034298-97.2020.8.26.0002

AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

EXEQUENTE: CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BE LIFE

EXECUTADOS: MARIO SERGIO NASCIMENTO SILVA E OUTRA

## DO BEM OBJETO DA PERÍCIA

*Trata-se de avaliação do seguinte imóvel, descrito no documento de fls. 176/181:*

*Apartamento nº 06, localizado no térreo da "TORRE E", integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BE LIFE", situado na Estrada Pirajussara - Valo Velho nº 1.666, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com área privativa de 46,080m<sup>2</sup>, a área comum de divisão não proporcional de 17,983m<sup>2</sup>, nesta já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem de uso indeterminado, localizada na garagem coletiva, e a área comum de divisão proporcional de 37,611m<sup>2</sup>, perfazendo a área total edificada de 101,673m<sup>2</sup>, e a fração ideal de 0,0020376 do terreno e das coisas comuns do condomínio.*

**DA VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL****VISTORIA**

*A vistoria foi realizada no dia 28 de junho de 2023. Na ocasião, fomos atendidos pelo executado Sr. Mário Sérgio Nascimento Silva; que nos franqueou a entrada ao apartamento avaliando.*

*O imóvel situa-se na Estrada Pirajussara Valo Velho nº 1666, Vila Andrade, São Paulo, Capital, no Setor 184 da Quadra 252 da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de São Paulo (vide Planta de Situação – ANEXO I).*

*O imóvel em questão está situado em uma região que apresenta a ocupação mista residencial/comercial, com grande densidade demográfica e construções classificadas nos padrões que variam entre o simples e o luxo.*

*A via onde se localiza o “Condomínio Residencial Be Life” é dotada de todos os melhoramentos públicos tais como: redes de luz, água, esgoto e telefone, além do local ser provido de diversas linhas de ônibus que trafegam na região.*

*Com base na “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, publicada pelo IBAPE/SP, a região enquadra-se na 2ª Zona, definida pelas residências de padrão alto e/ou comércio de densidade alta, dotada dos seguintes parâmetros:*

# Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

$P_{Mi}$  = profundidade mínima = 25,00 m;

$P_{Ma}$  = profundidade máxima = 40,00 m;

$F_r$  = frente de referência = 10,00 m.

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BE LIFE

○ *Condomínio: constituído por 6 (seis) torres, com 18 (dezoito) andares, todos com 6 (seis) apartamentos por andar.*

○ *Serviços disponíveis: segurança 24 horas, portaria central, interfone, dois salão de festas, quadra poliesportiva, piscina, três academias, duas churrasqueiras, dois playgrounds, brinquedoteca, espaço pet e minimercado.*

○ *Fachadas: concreto aparente, caixilharia de alumínio com vidros lisos.*

### UNIDADE

○ *Localização: andar térreo.*

○ *Dependências disponíveis: sala, sacada, cozinha, área de serviço conjugada com a cozinha, banheiro e dois dormitórios.*

○ *A unidade dispõe de 1 (uma) vaga descoberta indeterminada.*

# Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

○ *Principais acabamentos: piso em cerâmica, paredes com pintura a látex; forro em laje revestida e pintada; portas de madeira simples, caixilhos em alumínio com vidros lisos; aparelhos sanitários de louça branca, forração, instalações elétricas e hidráulicas embutidas.*

○ *Dimensões da unidade:*

*Área privativa total = 46,080m<sup>2</sup>.*

*Área comum de divisão não proporcional = 17,983m<sup>2</sup>.*

*Área comum de divisão proporcional = 37,611m<sup>2</sup>.*

*Área total = 101,673m<sup>2</sup>.*

*Fração Ideal = 0,0020376*

*Juntado em anexo segue o croqui da unidade avalianda  
(ANEXO II).*

*A seguir se apresenta a documentação fotográfica do  
imóvel em questão.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

**FOTO nº 1**



*Vista da Estrada Pirajussara Valo Velho.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

**FOTO nº 2**



*Vista da Estrada Pirajussara Valo Velho, sentido contrário.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

---

**FOTO nº 3**



*Vista da entrada do Condomínio Residencial Be Life.*



**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

---

*FOTO nº 4*



*Vista da fachada da Torre E do Condomínio Residencial Be Life.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

---

*FOTO nº 5*



*Vista da entrada da Torre E do Condomínio Residencial Be Life.*

**FOTO nº 6**



*Vista do hall de entrada da Torre E do Condomínio Residencial Be Life.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

---

FOTO nº 7

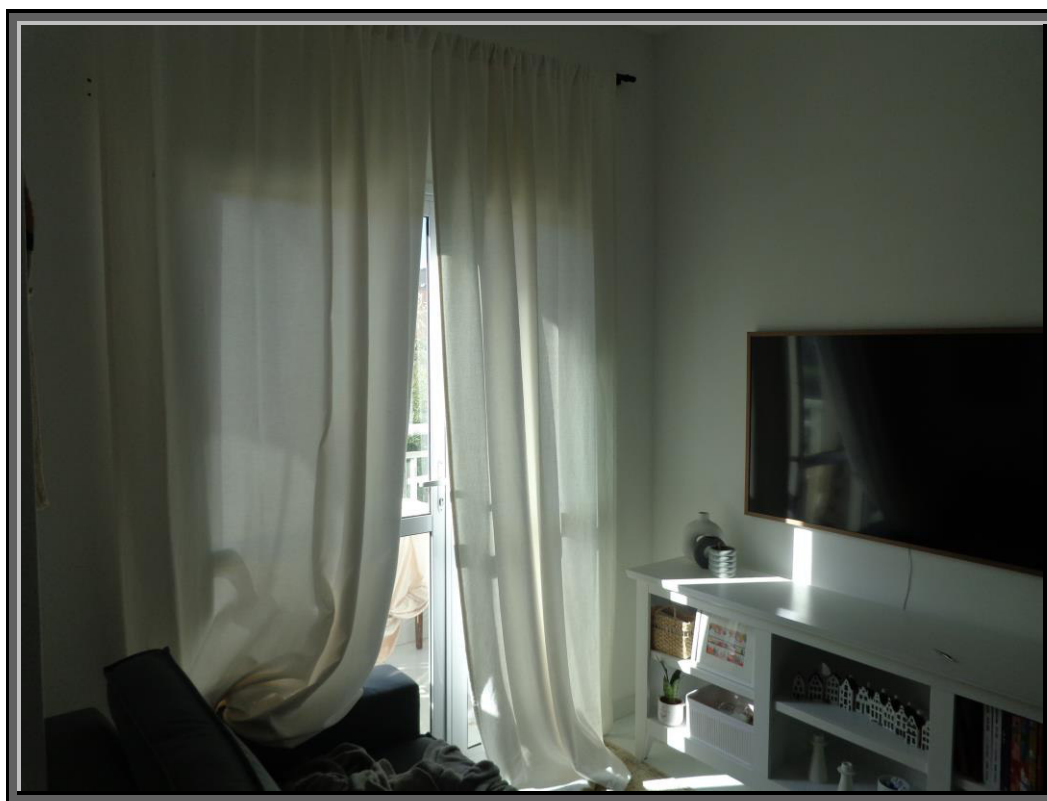


*Vista da entrada da unidade avalianda.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

---

*FOTO nº 8*



*Vista da sala da unidade avalianda.*

FOTO nº 9

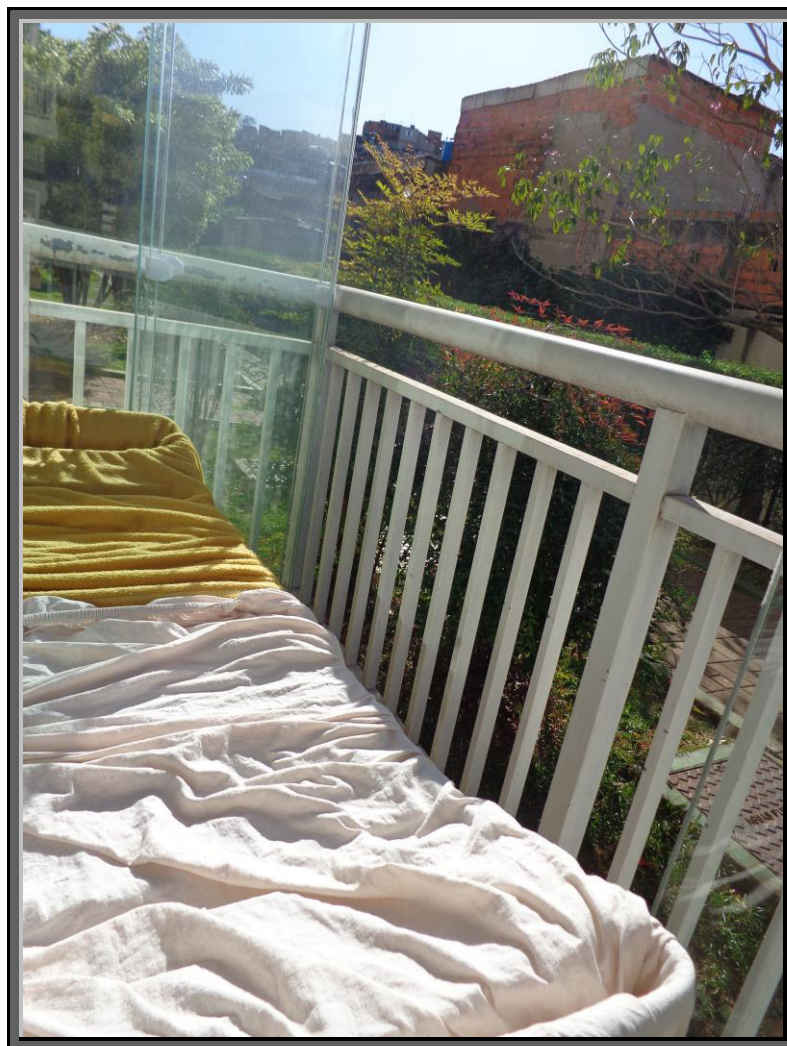


*Outra vista da sala da unidade avalianda.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

---

**FOTO nº 10**



*Vista da sacada da unidade avalianda.*

*FOTO nº 11*



*Vista da cozinha da unidade avalianda.*



FOTO nº 12



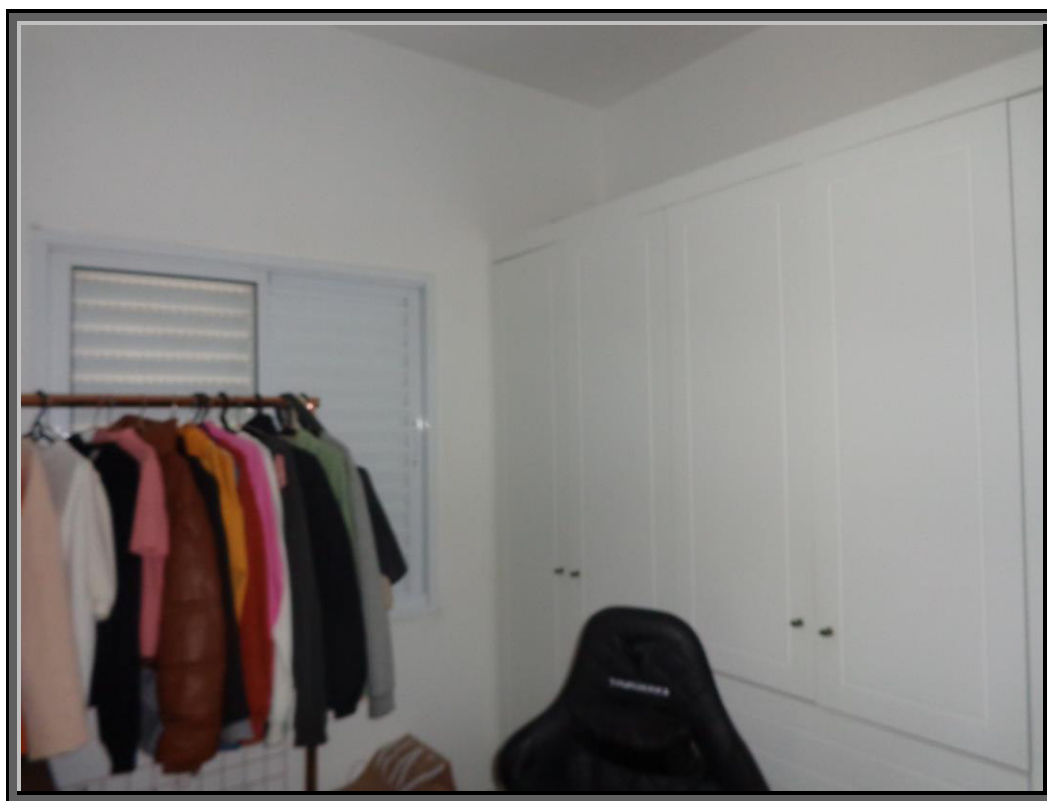
*Vista da área de serviço conjugada com a cozinha da unidade avalianda.*

**FOTO nº 13**



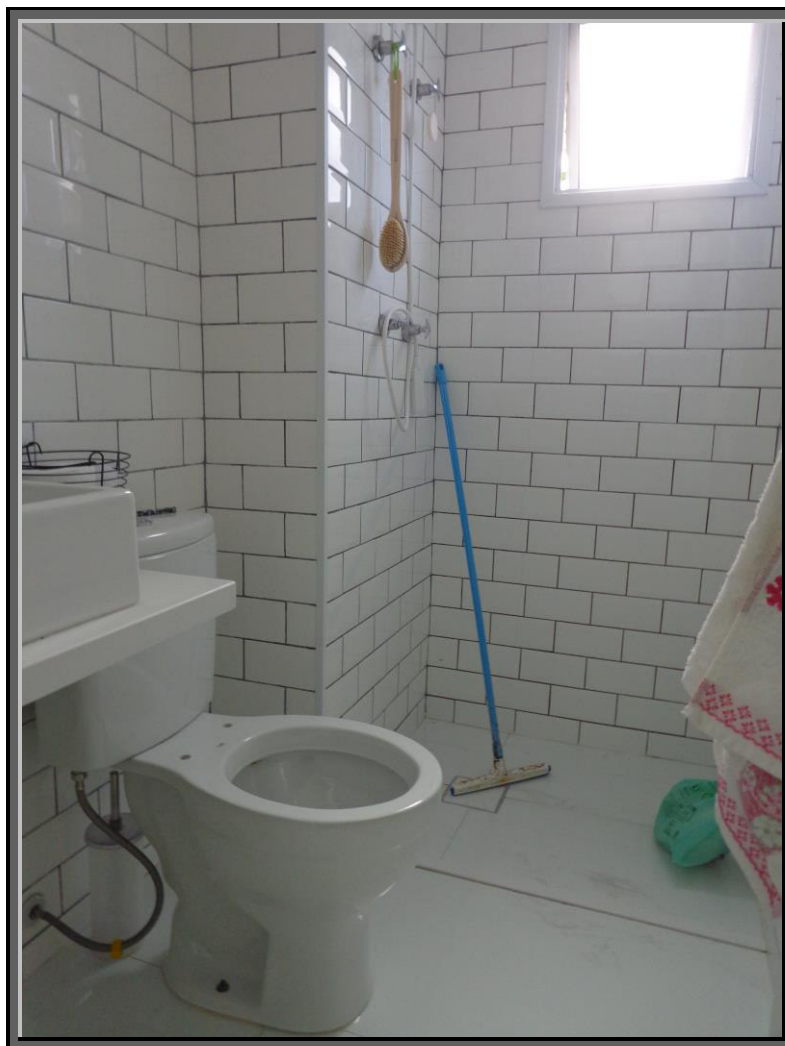
*Vista do dormitório da unidade avalianda.*

**FOTO nº 14**



*Vista do segundo dormitório da unidade avalianda.*

FOTO nº 15



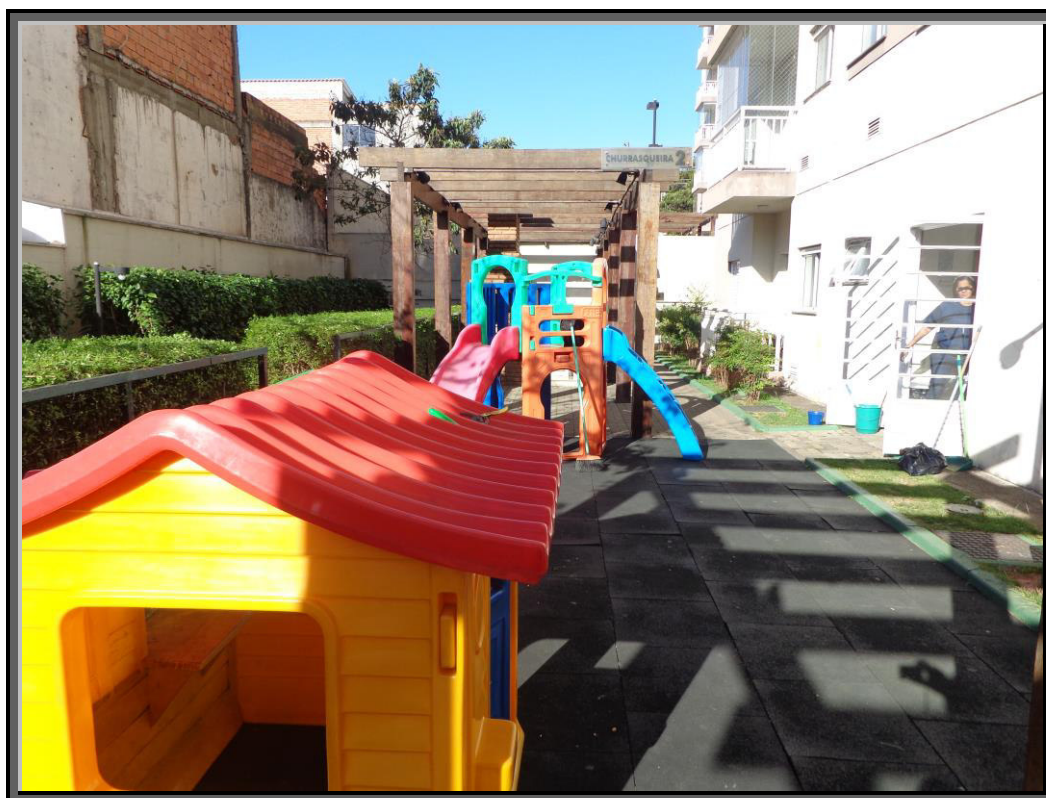
*Vista do banheiro da unidade avalianda.*

**FOTO nº 16**



*Vista das vagas de garagem do condomínio.*

FOTO nº 17



*Vista de um dos playgrounds do condomínio.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

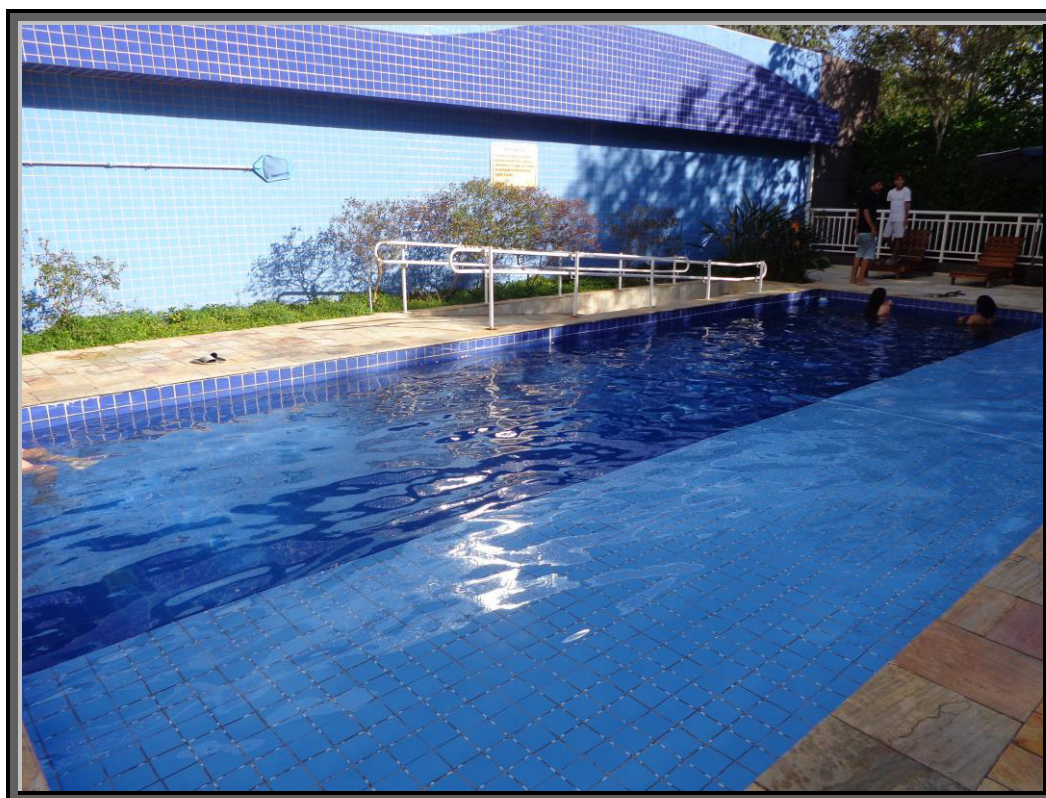
---

FOTO nº 18



*Vista do minimercado do condomínio.*

**FOTO nº 19**



*Vista da piscina do condomínio.*

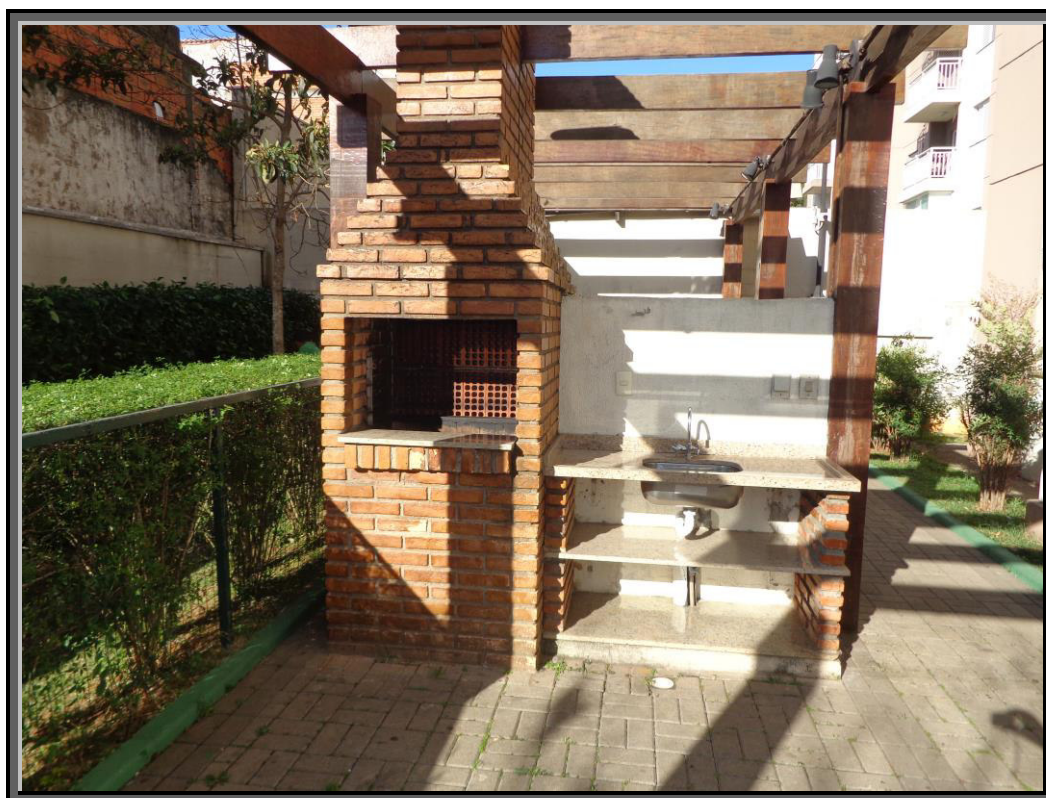


*FOTO nº 20*



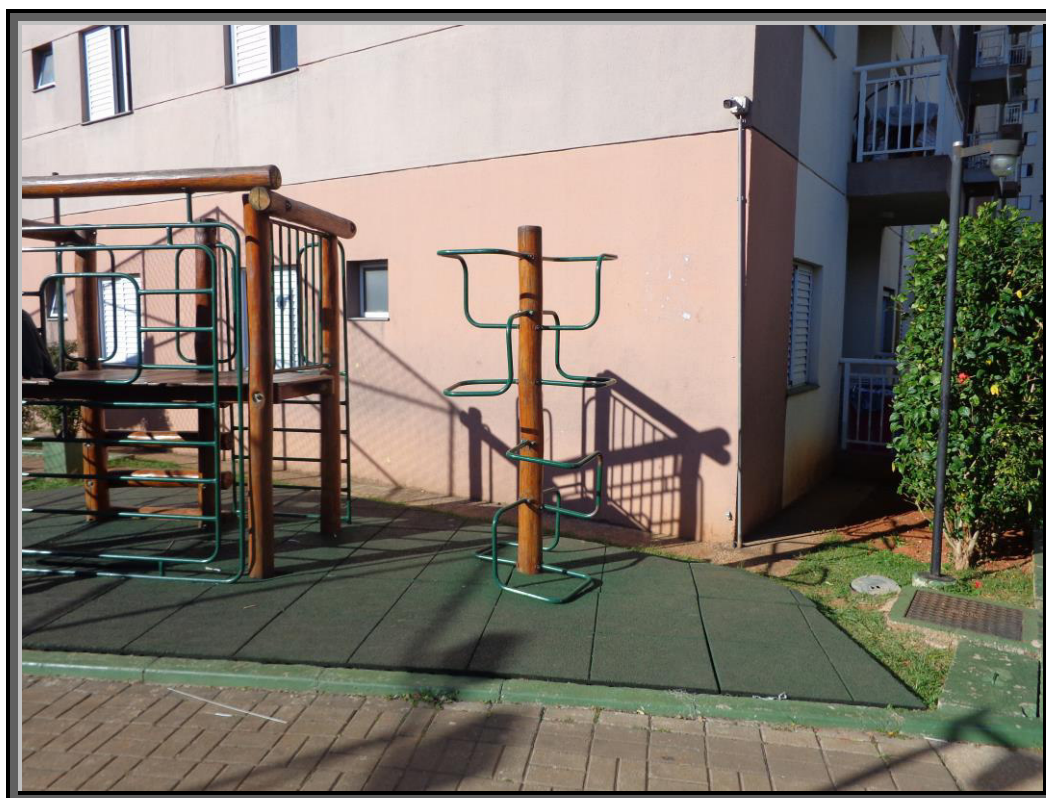
*Vista da churrasqueira do condomínio.*

*FOTO nº 21*



*Vista da segunda churrasqueira do condomínio.*

FOTO nº 22

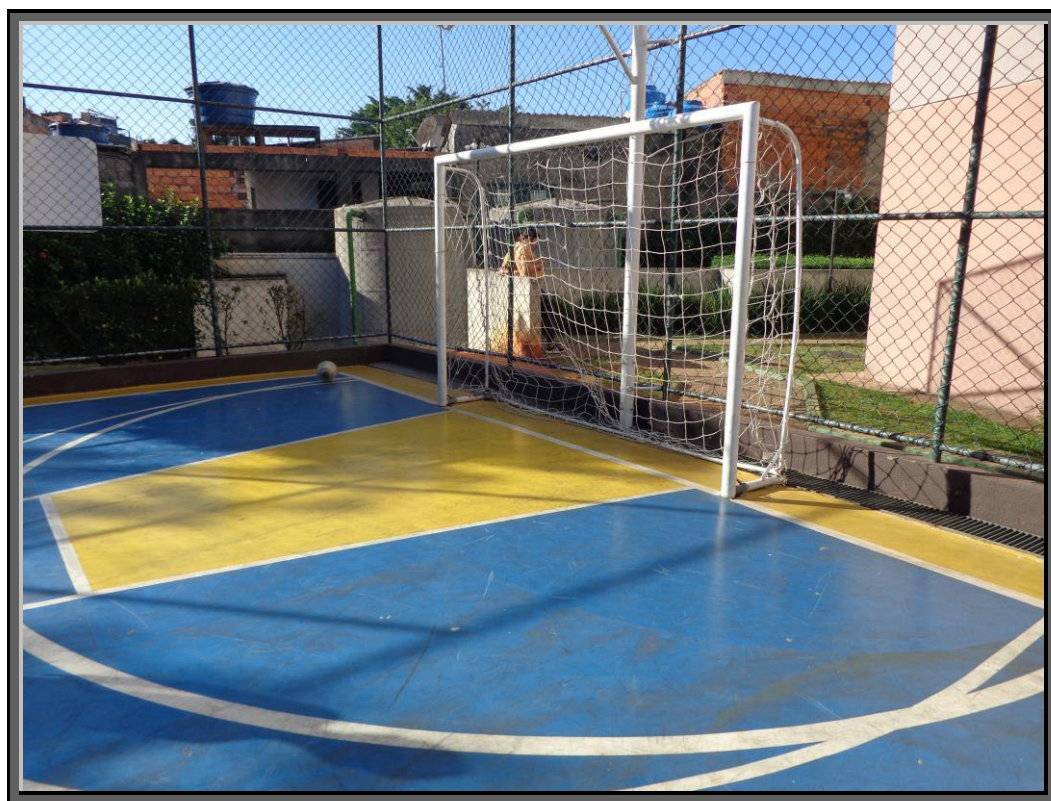


*Vista de outro playground do condomínio.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

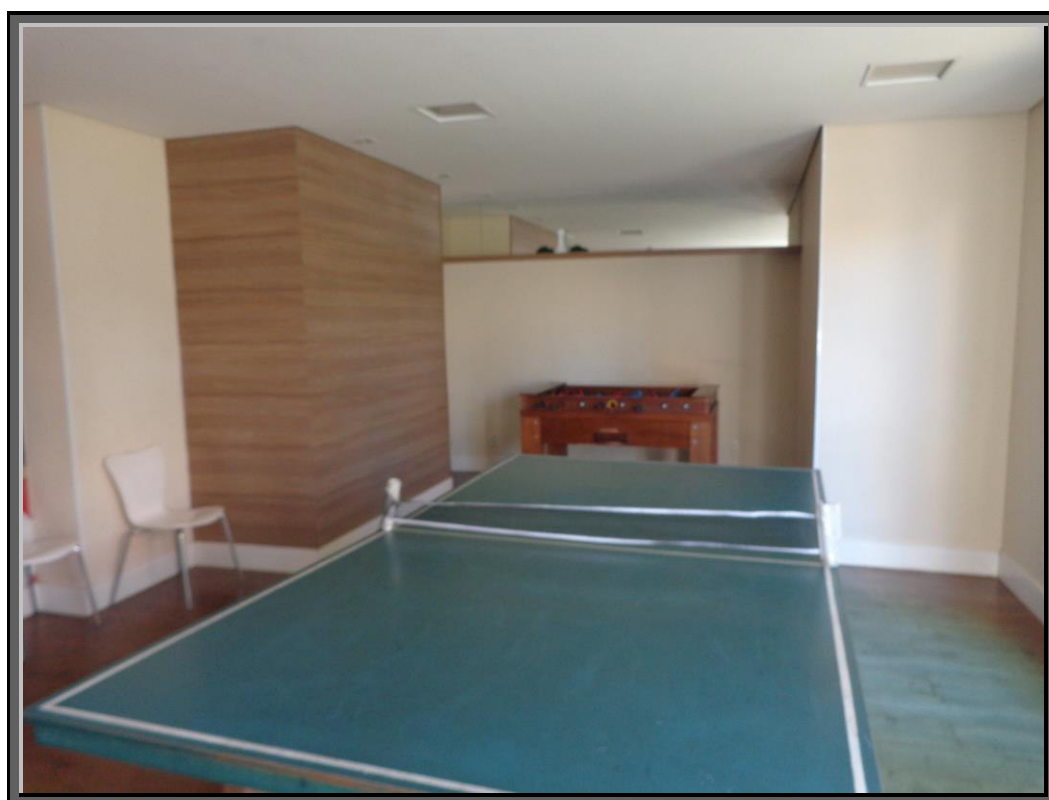
---

*FOTO nº 23*



*Vista da quadra de esportes do condomínio.*

*FOTO nº 24*



*Vista do salão de jogos do condomínio.*

*FOTO nº 25*



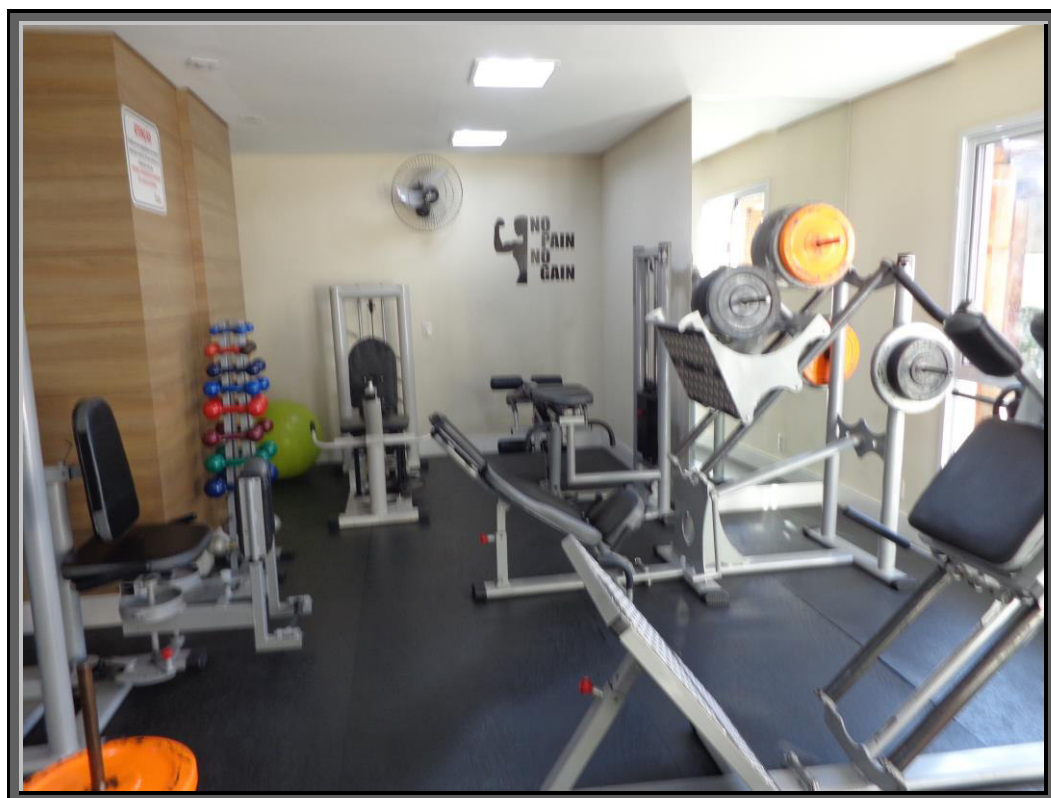
*Vista do segundo salão de jogos do condomínio.*

*FOTO nº 26*



*Vista do espaço pet do condomínio.*

*FOTO nº 27*



*Vista de uma das academias do condomínio.*



**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

---

*FOTO nº 28*



*Vista da segunda academia do condomínio.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 29



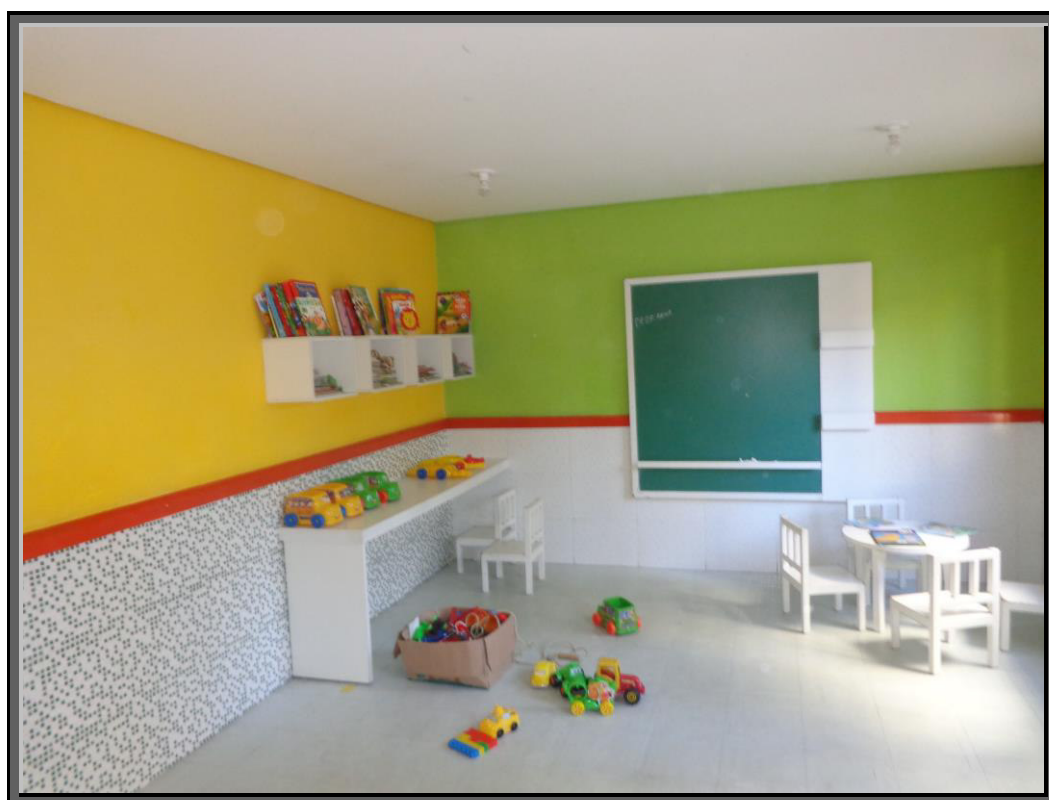
*Vista da terceira academia do condomínio.*

*FOTO nº 30*



*Vista do salão de festas do condomínio.*

*FOTO nº 31*



*Vista da brinquedoteca do condomínio.*

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 32



*Vista da entrada da administração interna do condomínio.*

## DA AVALIAÇÃO

### METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO

*A avaliação segue as normas “ABNT NBR 14653-1 e 14653-2 – Avaliação de Bens- Imóveis Urbanos” e “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”, que fixam as diretrizes para a avaliação de imóveis urbanos, e as recomendações do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”.*

*Para a determinação do valor do imóvel objeto da perícia, o signatário realizou amplas pesquisas na região para obtenção de elementos comparativos similares.*

*Diante da realidade mercadológica da região em estudo, para a determinação do valor do imóvel em tela será utilizado o “Método Comparativo Direto”.*

### CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

*Os preços unitários básicos de apartamentos serão obtidos através de uma pesquisa de mercado, sendo que nas pesquisas foram selecionadas ao todo 05 (cinco) ofertas de apartamentos similares situados no mesmo condomínio. Os elementos selecionados encontram-se consubstanciados nos Anexo III.*

# Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

Os unitários parciais foram calculados obedecendo aos seguintes critérios recomendados pelas normas oficiais vigentes, onde são considerados os seguintes fatores:

## 1º) OFERTA

Será aplicada uma redução de 10%, em nome da elasticidade das ofertas.

## 2º) CLASSIFICAÇÃO

O imóvel foi classificado de acordo com suas características no item **1.3.2 - Apartamento Padrão Simples**, baseado nos critérios estabelecidos no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP", adiante reproduzidos:

### 1.3.2 - "Apartamento Padrão Simples":

Edifícios com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

# Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

*Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.*

*Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:*

**Pisos:** *cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.*

**Paredes:** *pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.*

**Instalações hidráulicas:** *sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria, peças sanitárias básicas, de modo simples.*

**Instalações elétricas:** *sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.*

**Esquadrias:** *ferro, venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.*

### 3º) IDADE

*Aplicação da fórmula adequada do Método Ross/Heidecke, que considera o tipo da construção, acabamentos aplicados, idade real da edificação e o seu estado de conservação, ou seja:*



# Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

$$f_{oc} = R + K (1 - R)$$

Para a idade real de 03 anos e estado de conservação "b" – entre bom e regular, temos:

$$f_{oc} = 0,20 + 0,917 \times (1,00 - 0,20)$$

$$f_{oc} = 0,934$$

## 4º) ATUALIZAÇÃO

Não será aplicada tendo em vista que a coleta dos paradigmas ocorreu no mês de julho/2023, mês base da avaliação.

O resultado final da pesquisa do Anexo IV é de R\$ 5.309,18 (cinco mil, trezentos e nove reais e dezoito centavos).

## CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO

Para efeito de cálculo, consideramos que o valor da vaga de garagem correspondem a 8% do valor do apartamento.

No valor calculado na planilha em anexo já está incluído o valor das vagas de garagem.

Portanto, deve ser atribuído o seguinte valor para o apartamento ora avaliado:

**Márcio Covello**

PERÍCIAS JUDICIAIS

$$V_{AP, No 06} = q_{AP No 06} \cdot S_{AP No 06}$$

onde:

$V_{AP n^{\circ} 06}$  valor do apartamento

$q_{AP n^{\circ} 06}$  preço unitário homogeneizado = R\$ 5.309,18

$S_{AP n^{\circ} 06}$  área total do apartamento = 46,080m<sup>2</sup>.

Substituindo-se esses 5.309,18 x 46,080m<sup>2</sup>

$$V_{AP, n^{\circ} 06} = R\$ 245.000,00 \text{ (em números redondos)}$$

**TOTAL DA AVALIAÇÃO**

**APARTAMENTO Nº 06 - TORRE E  
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL BE LIFE**

**$V_{AP n^{\circ} 06} = R\$ 245.000,00$**

**(duzentos e quarenta e cinco mil reais),  
válidos para o mês de julho de 2023.**

**Márcio Covello**

PERÍCIAS JUDICIAIS

## ENCERRAMENTO

*Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.*

*O presente trabalho é digitado somente no anverso de quarenta e cinco laudas, assinadas digitalmente, acompanhado de trinta e uma fotos e quatro anexos.*

*São Paulo, 03 de julho de 2023.*

**MÁRCIO COVELLO**

**CREA/SP 182.274**

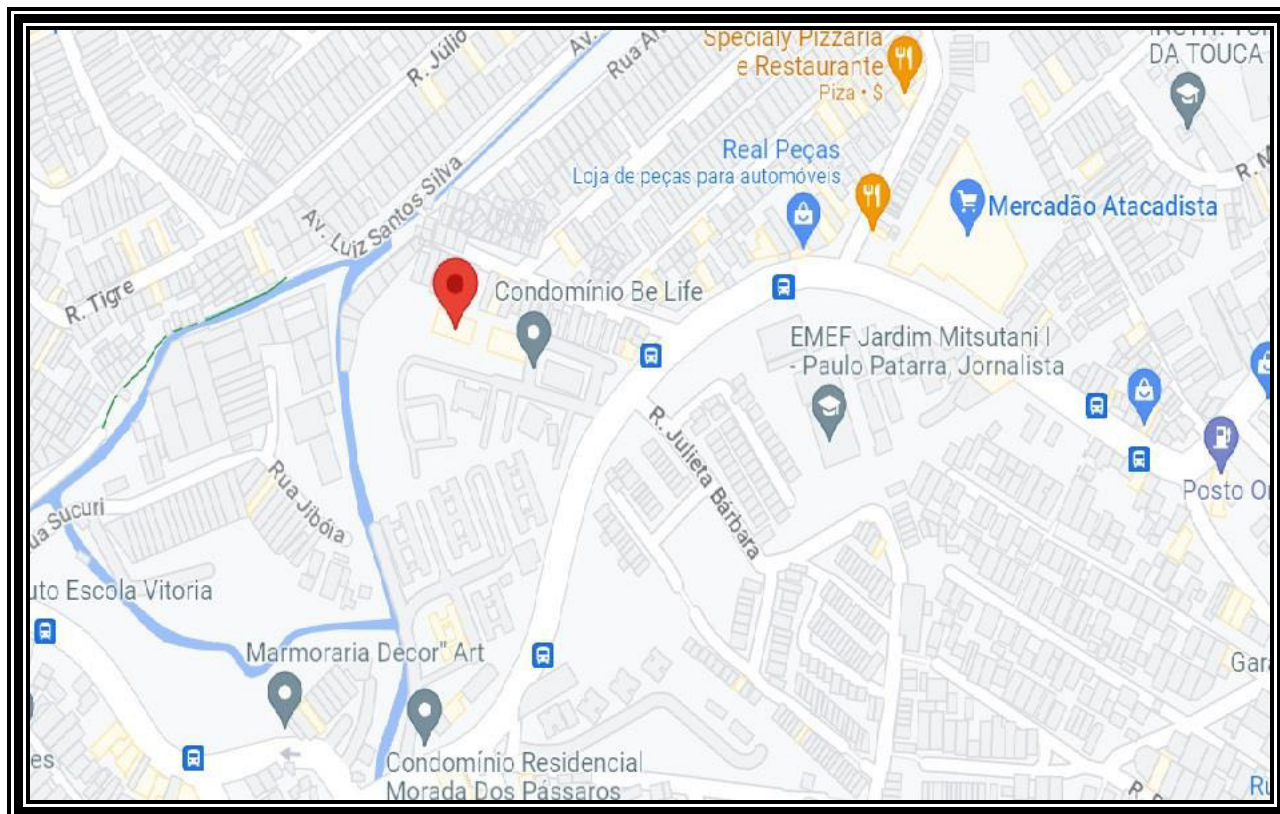
**CRECI/SP 65.437**

# ANEXO

# I

# Márcio Covello

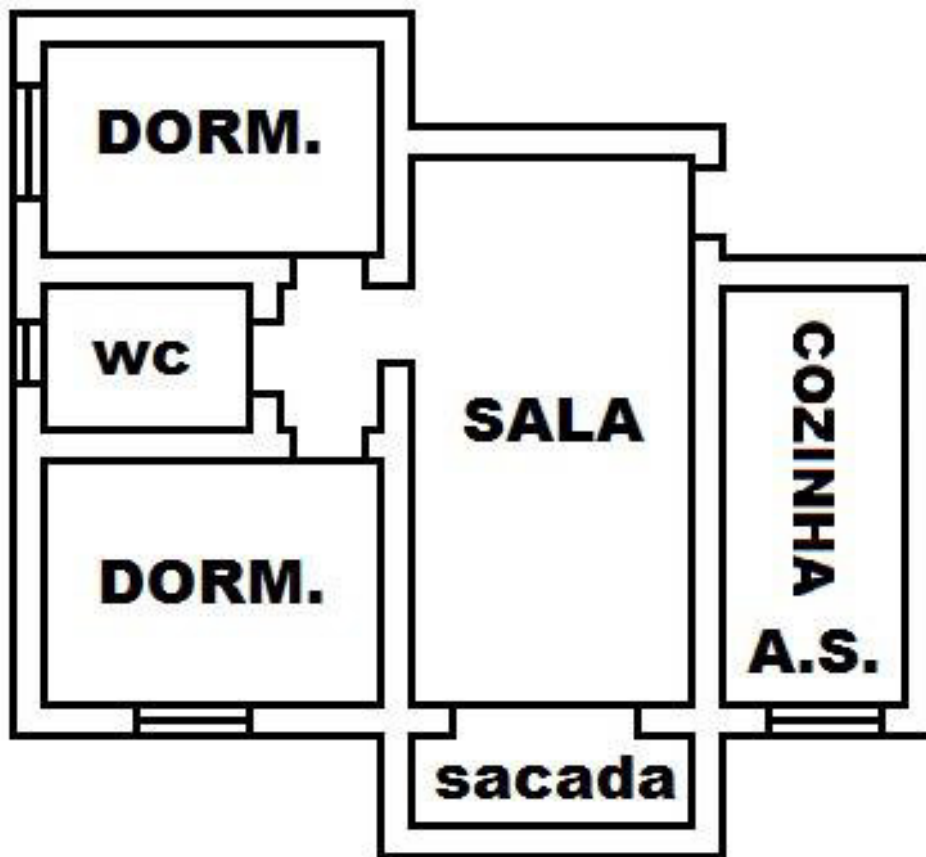
PERÍCIAS JUDICIAIS



# ANEXO

# II

# Croqui da Unidade



*Sem escada*

# ANEXO

# III



**Márcio Covello**

PERÍCIAS JUDICIAIS

## PESQUISA DE VALORES

### ELEMENTOS COLETADOS E CÁLCULO DO UNITÁRIO BÁSICO

#### REFERÊNCIAS:

**Local:** Estrada Pirajussara Valo Velho nº 1666,  
Apartamento nº 06 Torre E – Condomínio Residencial Be Life.

**Setor:** 184                      **Quadra:** 252

**Classificação da construção:** Apartamento Padrão  
Simplex (1,225)

**Fator de obsolescência:** 0,934 (idade de 08 anos – estado  
“b”).

**Márcio Covello**

PERÍCIAS JUDICIAIS

**ELEMENTO DE Nº 01****LOCAL:** Estrada Pirajussara Valo Velho nº 1666.**ÁREA ÚTIL:** 46,080 m<sup>2</sup>      **VAGA DE GARAGEM:** 1 (uma)**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão simples (1,225)**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 08 anos (b) ↔  $f_{oc} = 0,934$ **VALOR OFERTADO:** R\$ 270.000,00 (à vista)**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Givaldo Brasileiro**FONE:** 98054-8846**DATA DA INFORMAÇÃO:** julho/2023.

$$Q_{01} = \frac{270.000,00}{46,080m^2} \times 0,90 \times \frac{1,225}{1,225} \times \frac{0,934}{0,934}$$

$$Q_{01} = \underline{\underline{R\$ 5.273,44/m^2}}$$

**ELEMENTO DE Nº 02****LOCAL:** Estrada Pirajussara Valo Velho nº 1666.**ÁREA ÚTIL:** 46,080 m<sup>2</sup>      **VAGA DE GARAGEM:** 1 (uma)**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão simples (1,225)**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 08 anos (b) ↔  $f_{oc} = 0,934$ **VALOR OFERTADO:** R\$ 275.000,00 (à vista)**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Alan Francisco dos Santos**FONE:** 4750-7427**DATA DA INFORMAÇÃO:** julho/2023.

$$Q_{01} = \frac{275.000,00}{46,080m^2} \times 0,90 \times \frac{1,225}{1,225} \times \frac{0,934}{0,934}$$

$$Q_{01} = \underline{\underline{R\$ 5.371,09/m^2}}$$

**Márcio Covello**

PERÍCIAS JUDICIAIS

**ELEMENTO DE Nº 03****LOCAL:** Estrada Pirajussara Valo Velho nº 1666.**ÁREA ÚTIL:** 46,080 m<sup>2</sup>      **VAGA DE GARAGEM:** 1 (uma)**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão simples (1,225)**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 08 anos (b) ↔  $f_{oc} = 0,918$ **VALOR OFERTADO:** R\$ 265.000,00 (à vista)**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Paulo Lima Nascimento**FONE:** 98583-6349**DATA DA INFORMAÇÃO:** julho/2023.

$$Q_{01} = \frac{265.000,00}{46,080m^2} \times 0,90 \times \frac{1,225}{1,225} \times \frac{0,934}{0,918}$$

$$Q_{01} = \underline{\underline{R\$ 5.265,99/m^2}}$$

**ELEMENTO DE Nº 04****LOCAL:** Estrada Pirajussara Valo Velho nº 1666.**ÁREA ÚTIL:** 46,080 m<sup>2</sup>      **VAGA DE GARAGEM:** 1 (uma)**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão simples (1,225)**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 08 anos (b) ↔  $f_{oc} = 0,918$ **VALOR OFERTADO:** R\$ 260.000,00 (à vista)**FONTE DE INFORMAÇÃO:** Scheid Imóveis Marajoara**FONE:** 5523-0177**DATA DA INFORMAÇÃO:** julho/2023.

$$Q_{01} = \frac{260.000,00}{46,080m^2} \times 0,90 \times \frac{1,225}{1,225} \times \frac{0,934}{0,918}$$

$$Q_{01} = \underline{\underline{R\$ 5.166,63/m^2}}$$

**Márcio Covello**

PERÍCIAS JUDICIAIS

**ELEMENTO DE Nº 05****LOCAL:** Estrada Pirajussara Valo Velho nº 1666.**ÁREA ÚTIL:** 46,080 m<sup>2</sup>      **VAGA DE GARAGEM:** 1 (uma)**CLASSIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:** Apto. Padrão simples (1,225)**IDADE DA CONSTRUÇÃO:** 08 anos (b) ↔  $f_{oc} = 0,934$ **VALOR OFERTADO:** R\$ 280.000,00 (à vista)**FONTE DE INFORMAÇÃO:** VGV Assessoria em Administração de Bens**FONE:** 2501-0305**DATA DA INFORMAÇÃO:** julho/2023.

$$Q_{01} = \frac{280.000,00}{46,080m^2} \times 0,90 \times \frac{1,225}{1,225} \times \frac{0,934}{0,934}$$

$$Q_{01} = \underline{\underline{R\$ 5.468,75/m^2}}$$

ANEXO

IV

**Márcio Covello**

PERÍCIAS JUDICIAIS

**RESUMO DOS ELEMENTOS COLETADOS**

|           |                             |
|-----------|-----------------------------|
| Q 01..... | R\$ 5.273,44/m <sup>2</sup> |
| Q 02..... | R\$ 5.371,09/m <sup>2</sup> |
| Q 03..... | R\$ 5.265,99/m <sup>2</sup> |
| Q 04..... | R\$ 5.166,63/m <sup>2</sup> |
| Q 05..... | R\$ 5.468,75/m <sup>2</sup> |

Somatória..... R\$ 26.545,90

Média.....  $\frac{R\$ 26.545,90}{5} = R\$ 5.309,18$

**VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES**

LIMITE SUPERIOR:.....  $R\$ 5.309,18 \times 1,30 = R\$ 6.901,93$

LIMITE INFERIOR:.....  $R\$ 5.309,18 \times 0,70 = R\$ 3.716,42$

*Não há elementos discrepantes, portanto o unitário final coincide com o acima calculado, ou seja:*

**Q = R\$ 5.309,18/m<sup>2</sup>, válido para julho de 2023.**