

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.**

Processo Digital nº 0011040-62.2017.8.26.590

Classe-Assunto: **Cumprimento de Sentença**

Requerente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÔNICA**

Requerida: **LESSANDRA DE MORAES PEREIRA CAMPOS**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe,
após vistoria ao imóvel em questão, pesquisas e estudos que
se fizeram necessários, vem mui respeitosamente a Vossa
Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho,
consubstanciado no seguinte **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Termos em que,
Pede Juntada.

São Vicente (SP), 27 de dezembro de 2018

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

1 – **OBJETIVO** :

O presente laudo, tem como objetivo a avaliação de um bem imóvel de uso residencial, tipo apartamento, situado no perímetro urbano do Município e Comarca de São Vicente – SP.

2 – **CONSIDERAÇÕES INICIAIS** :

- A requerida é proprietária da **unidade condominial nº 32**, situada no **2º andar do Edifício Mônica**, objeto do Termo de Penhora de fls. 44.
- O imóvel é objeto da **Matrícula nº 69.588** do CRI de São Vicente/SP., cópia às fls. 25/29.
- No **r. despacho de fls. 56**, o **signatário foi nomeado Perito pelo D. Juízo**, para avaliação do imóvel em questão; não foram indicados assistentes técnicos nem formulados quesitos pelas partes.

3 – VISTORIA DO IMÓVEL :

O signatário dirigiu-se ao imóvel em questão, conforme agendamento prévio, no dia **11/10/18 às 09h:30**; a vistoria restou frustrada, tendo em vista que não houve atendimento aos chamados via interfone, localizado no portão de entrada do prédio, o qual não possui portaria.

Conseguimos o contato com o síndico do condomínio - **Sr. Felipe Marchezzi** (aptº 11), agendando nova data - **24/10/2018 às 09h00**, porém, os trabalhos se restringiram a vistoria externa, pois embora acompanhado do síndico e chegando até o apartamento em questão, fomos atendidos pelo filho da requerida, a qual estava ausente, assim como seu esposo; através de contato telefônico feito pelo próprio filho da requerida, foi mais uma vez reprogramada a diligência, para vistoria interna do apartamento, por solicitação do esposo da requerida - Sr. Luiz Paulo da Cunha Campos.

Assim sendo, finalmente no **dia 29/10/2018 às 14h:00**, acompanhado do **Sr. Luiz Paulo**, o signatário pôde realizar a vistoria interna do imóvel “sub-júdice”. Na oportunidade, foram obtidos todos os elementos pertinentes ao trabalho pericial, inclusive série fotográfica que segue juntada ao final deste laudo, para melhor ilustrar tudo quanto foi constatado.

3.1 - Localização:

O imóvel está situado à **Rua São Jorge nº 103 apto. 32 – Bloco “A”, no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício MÔNICA**, Vila São Jorge, Município de São Vicente/SP.

3.2 - Proprietário(a): É a requerida, cf. **R.08 / 69.588** de 16/07/2008, alienado ao Banco Bradesco S/A, cf. **R.09** na mesma data.

3.3 - Padrão construtivo:

Trata-se de unidade em condomínio residencial vertical de **padrão simples sem elevador** (conforme classificação do trabalho denominado **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”**, do IBAPE/SP).

3.4 - Infraestrutura:

O local conta com os principais melhoramentos públicos : rede de água, esgoto, energia domiciliar, iluminação pública, telefonia, vias pavimentadas, coleta de lixo, correios, transporte coletivo e comércio intenso nas imediações; fica próximo da Av. Antônio Emmerich, uma das mais importantes artérias do sistema viário do Município de São Vicente.

3.5 - Situação:

A unidade avalianda situa-se no 2º. andar ou 3º. pavimento do Edifício **MÔNICA**, com vista indireta para a via pública.

3.6 - Pavimentos:

O edifício possui **48 apartamentos** distribuídos em 2 blocos chamados “**A**” e “**B**”, com 24 unidades cada, ambos com 3 pavimentos - térreo, 1º e 2º andar; a área destinada as vagas de garagem é insuficiente para todos os condôminos; localizadas no recuo frontal, todas as vagas são descobertas, coletivas e indeterminadas; todos os apartamentos do 1º e 2º andares são acessados por escadaria; os apartamentos térreos tem ligação direta com área interna do condomínio para circulação de pessoas; o condomínio tem seu acesso principal pela Rua São Jorge e um acesso secundário, somente para pessoas, pela Av. Antônio Emmerich.

3.7 - Estado de conservação:

A unidade avalianda apresenta estado de conservação ruim, conforme se vê nas fotografias do **Anexo 1**; necessita reparos diversos à título de manutenção e modernização, em todos os ambientes; no primeiro caso : pintura geral, reparos nas esquadrias de madeira, revisão geral das instalações hidráulicas e elétricas.

Quanto a modernização dos ambientes, constatamos a necessidade da substituição de revestimentos - pisos e azulejos, louças e metais sanitários; entretanto, esses serviços seriam benfeitorias úteis, isto é, aquelas que valorizam o bem mas são dispensáveis. Quanto as manchas nos tetos, sobretudo no banheiro, cabe investigação nas instalações do condomínio e do telhado, pois tem características de infiltrações.

3.8 - Idade: O **Edifício MÔNICA** e a unidade avalianda aparentam **40 anos** de construção.

3.9 – Áreas (*) :

Área útil	51,95 m ²
Área comum	<u>4,72 m²</u>
Área construída total	56,67 m ²
Fração ideal de terreno	1,93% do todo

(*) informações obtidas na matrícula do imóvel

3.10 – Características construtivas :

O apartamento avaliando possui 2 dormitórios, sala, hall interno, cozinha, área de serviço e banheiro; a vaga de garagem é coletiva, descoberta e insuficiente para todos os condôminos.

- Estrutura:** em concreto armado moldado “in loco”.
- Vedações:** alvenarias de blocos de concreto e/ou tijolos na forma convencional.
- Revestimentos:** as fachadas são em parte revestidas em pastilhas e parte rebocadas, pintadas nas cores bege e marrom; internamente, as áreas secas (sala/hall/ dormitórios) são rebocadas com acabamento em massa fina; o banheiro social, a cozinha e área de serviço tem azulejos decorados até o teto.
- Pisos:** cerâmicos em todos os ambientes.
- Louças e metais:** louças/metals sanitários de padrão simples.
- Esquadrias:** portas e batentes são de madeira; janelas dos dormitórios tipo veneziana em madeira; vitrôs em alumínio no banheiro e janela de alumínio na sala e área de serviço.
- Pintura:** tinta látex PVA sobre massa fina na sala, dormitório, hall interno e nos tetos; pintura esmalte nas portas e batentes.

Obs.:

- O imóvel contém mobília e objetos de uso doméstico e pessoal, não contemplados na avaliação.
- Os dormitórios possuem armários não vinculados ao imóvel e não considerados na avaliação; mesmo caso da cozinha; sob a pia da cozinha há um gabinete de madeira.
- O banheiro tem fechamento do box de alumínio e acrílico.
- As áreas comuns do condomínio também necessitam de manutenção e modernização, cabendo inspeção da situação do telhado e das prumadas, que provavelmente afetam o imóvel avaliando, devido a infiltrações que causam manchas escuras.
- O imóvel foi avaliado, consoante metodologia adiante indicada, considerando o estado de conservação observado nas vistorias realizadas em outubro/2018.

4 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA :

4.1 – Método comparativo direto de dados de mercado

O objetivo é compor uma amostra com dados de mercado de imóveis, com características semelhantes tanto quanto possível ao imóvel avaliando. São definidas as variáveis, relevantes para a formação de valor.

4.1.1. – Identificação das variáveis do modelo

4.1.1.1 – Variável dependente : preço total ou unitário, formas de pagamento, etc,

4.1.1.2 – Variáveis independentes : área, frente, localização (bairro, logradouro, etc.) e econômicas (como oferta ou transação).

4.1.2 – Levantamento de dados de mercado

O objetivo é obter uma amostra que explique o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido.

Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado mas devem ser consideradas superestimativas, que em geral são atribuídas pelos corretores e/ou proprietários dos imóveis.

4.1.3 – Tratamento de dados

Podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

- **tratamento por fatores:** homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos;
- **tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

4.1.3.a – tratamento por fatores

Devem ser indicados pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis.

A quantidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis;
- b) identificação das fontes de informação, no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

4.1.3.b – tratamento científico :

devem ter seus pressupostos devidamente explicitados e testados.

4.2 – Método involutivo

O **método involutivo**, conforme definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende as etapas a seguir:

4.2.1 – Vistoria

4.2.1.1 – Caracterização da região :

4.2.1.2 – Caracterização do terreno

4.2.1.3 – Caracterização das edificações e benfeitorias

4.2.1.4 – Edificações e benfeitorias não documentadas

No caso de edificações e benfeitorias que não constem na documentação, observar o disposto em 7.2 da ABNT NBR 14653-1.

4.2.1.5 – Situações especiais

4.2.1.5a – Vistoria por amostragem

Na avaliação de conjunto de unidades autônomas padronizadas, é permitida vistoria interna por amostragem aleatória de uma quantidade definida previamente pelas partes.

4.2.1.5b – Impossibilidade de vistoria

Quando não for possível o acesso do avaliador o motivo deve ser justificado. Neste caso, em comum acordo com o contratante, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base nos elementos que for possível obter.

4.3 – Método da renda

As avaliações de empreendimentos da base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4.

4.3.1 – Estimação das receitas e despesas

4.3.2 – Montagem do fluxo de caixa

4.3.3 – Estabelecimento da taxa mínima de atividade

4.3.4 – Estimação do valor do imóvel

4.4 – Método evolutivo

4.4.1 – A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$VI = (VT + VB) \cdot FC$, onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

4.5 – Métodos para identificar o custo de um imóvel

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da *ABNT NBR 14653-4*.

4.5.1 – Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção por orçamento, com citação das fontes consultadas.

4.5.1.2 – Identificação pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

4.5.2 – Método comparativo direto de custo

A utilização desse método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Face tudo quanto foi exposto, o signatário entende que o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, é sem dúvida o mais recomendável no presente caso.

5 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL :

A pesquisa de valores foi composta por **23 elementos** referentes a vendas; para o cálculo por estatística inferencial, utilizamos o programa **SISREN, VERSÃO 1.92**, tendo sido utilizadas 06 variáveis e sendo consideradas 05: 04 independentes e 01 dependente conforme demonstrado a seguir:

VALOR TOTAL - Variável independente representando o valor total de venda de mercado do imóvel, expresso em reais, com uma redução de 10% em relação ao preço pretendido pelos vendedores e corretores, face a supervalorização normalmente por eles atribuída.

VALOR UNITÁRIO - Variável dependente representando o valor unitário de venda de mercado do imóvel, expresso em R\$/m² de área construída.

ÁREA TOTAL - Variável independente quantitativa que expressa a área construída total em m².

SETOR URBANO - Variável independente qualitativa que expressa o índice fiscal do imóvel, obtido na **Planta Genérica de Valores de São Vicente - I.F. = 276** (avaliando).

ELEVADOR - Variável qualitativa que define quando o edifício dispõem ou não de elevador, sendo: **sim (=2) - não(=1)**.

VAGA DE GARAGEM - Variável qualitativa que define quando o edifício dispõem ou não de garagem, sendo: **sim (=50); não(=0,1)**.

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 23
- Número de dados considerados: 20

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9333285 / 0,9075481
- Coeficiente Determinação: 0,8711020
- Fisher-Snedecor: 25,34
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 75% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 1

<u>Variáveis</u> <u>Sig.</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	
• Setor Urbano	$\ln(x)$	-5,25	0,01
• Área Total	$1/x^{1/2}$	-4,82	0,02
• Elevador	x	-4,48	0,04
• Total Vagas	x	-3,71	0,21

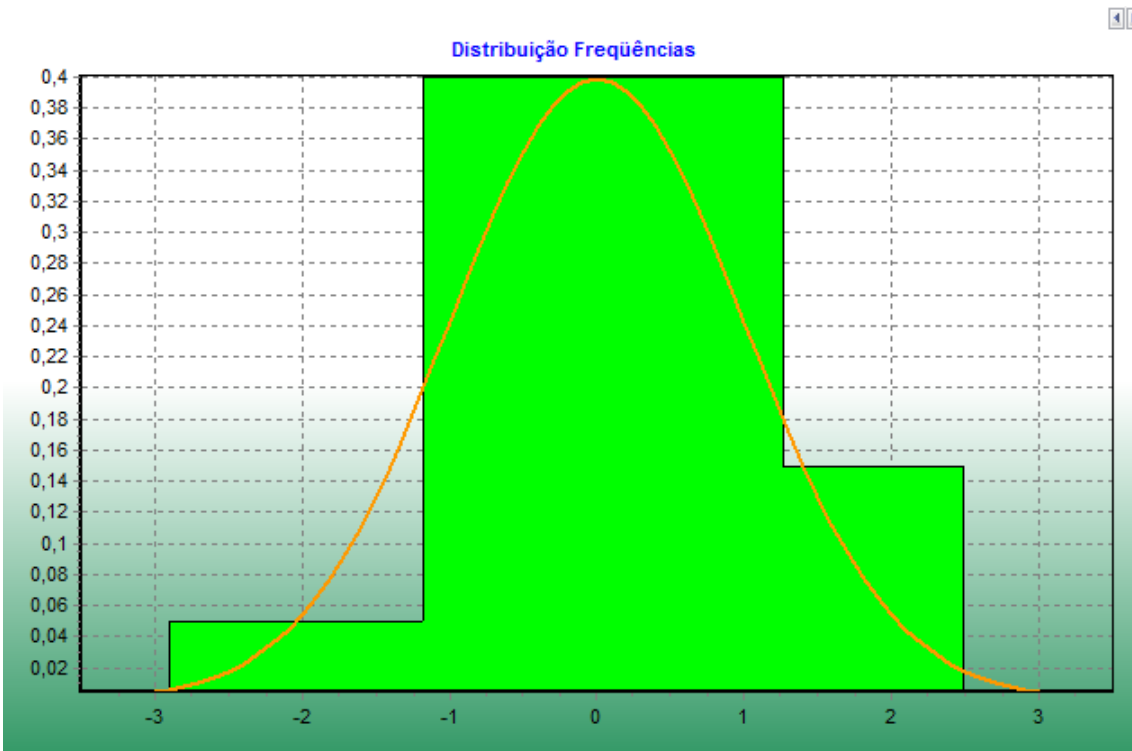
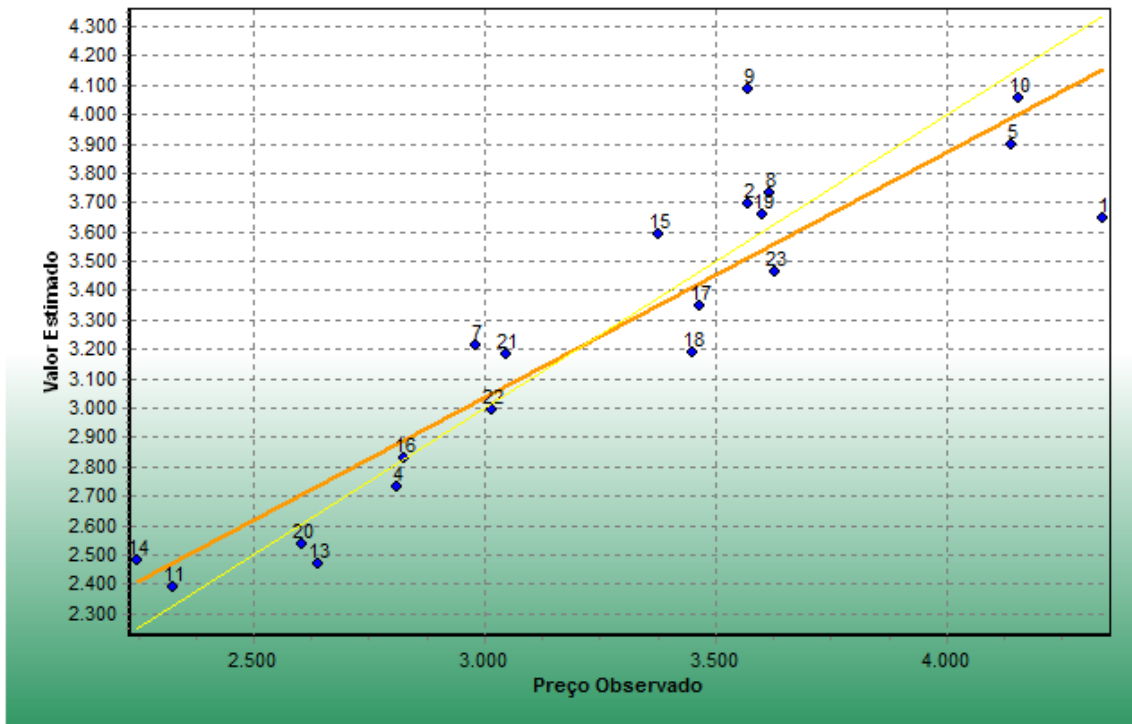
Equação de Regressão - Direta:

$$\text{Valor Unitário} = 1/(\quad +0,03647497548 -0,001033949699 * \ln \\ (\text{Setor Urbano}) -0,07404619892 / \text{Área Total}^{1/2} - \\ 0,00141870995 * \text{Elevador} -3,826046928\text{E-}005 * \\ \text{Total Vagas})^2$$

Correlações entre variáveis

Isoladas Influência

• Setor Urbano		
Área Total	-0,09	0,66
Elevador	0,23	0,52
Total Vagas	0,03	0,53
Valor Unitário	-0,57	0,80
• Área Total		
Elevador	-0,02	0,58
Total Vagas	0,20	0,45
Valor Unitário	-0,47	0,78
• Elevador		
Total Vagas	-0,07	0,56
Valor Unitário	-0,51	0,76
• Total Vagas		
Valor Unitário	-0,43	0,69



Grau de fundamentação e precisão

Abaixo, a tabela 1 da NBR 14.653-2/2004:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3 pontos)	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros (1 ponto)
3	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis Independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes (2 pontos)	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo (2 pontos)	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Não admitida (3 pontos)	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite a fronteira amostral, para	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 10% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, simultaneamente
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10% (3 pontos)	20%	30%
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	1% (3 pontos)	5%	10%

Assim, a somatória dos 7 itens é igual a 163 pontos : Grau I.

Tabela 2 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Grau	III	II	I
Pontos Mínimos	18	11	7
Itens obrigatórios no grau Correspondente	3, 5, 6 e 7, com os demais no mínimo no grau II	3, 5, 6 e 7 no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa do valor no caso de utilização de modelos de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%

Em função do exposto, o Laudo apresenta grau de fundamentação “II” e grau de precisão “III” conforme NBR 14.653-2/2004.

6 – CONCLUSÃO :

Com base na vistoria e no que foi apresentado no laudo, dentre os **valores mínimo, médio e máximo** (Anexo 2), considerando também a localização e o estado de conservação do imóvel, concluímos que o seu valor de mercado é de :

R\$ 144.392,88

(cento e quarenta e quatro mil, trezentos e noventa e dois reais e oitenta e oito centavos), válido para dezembro/2018.

7 – ENCERRAMENTO :

Tendo cumprido com o honroso mister que lhe foi designado, nada mais havendo a acrescentar, o Perito encerra o presente trabalho, que segue digitado no anverso de 20 (vinte) folhas numeradas, sendo a primeira e esta última datadas e assinadas para os devidos fins.

Acompanham 2 (dois) anexos.

São Vicente (SP), 27 de dezembro de 2018

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

A N E X O I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Foto 1 - Foto da fachada do **Edifício Mônica**, obtida no **dia 11/10/2018**, quando da primeira diligência ao local, não sendo realizada a vistoria por não atendimento dos requeridos aos chamados via interfone.



Foto 2 - Corredor interno no andar da unidade avaliada; foto obtida no dia 24/10/2018, durante a segunda diligência ao local; em detalhe a porta de entrada do imóvel.



Foto 3 - Idem foto acima; observamos o mau estado de conservação das áreas comuns.

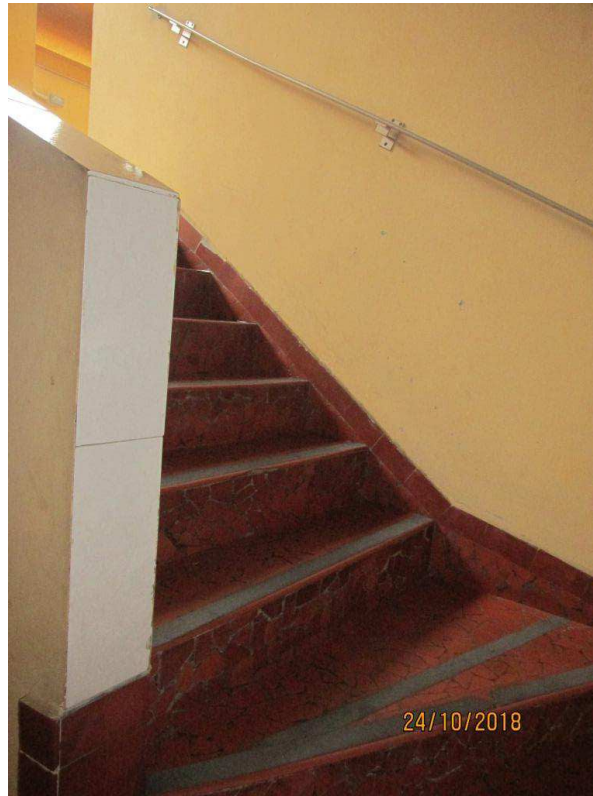


Foto 4 - Escadaria de acesso ao imóvel avaliando



Foto 5 - Hall e escadaria de acesso ao imóvel



Foto 6 - Porta de entrada do imóvel avaliando



Foto 7 - Detalhe da porta de entrada do imóvel na sala



Foto 8 - Vista geral da sala; manchas no teto e paredes.

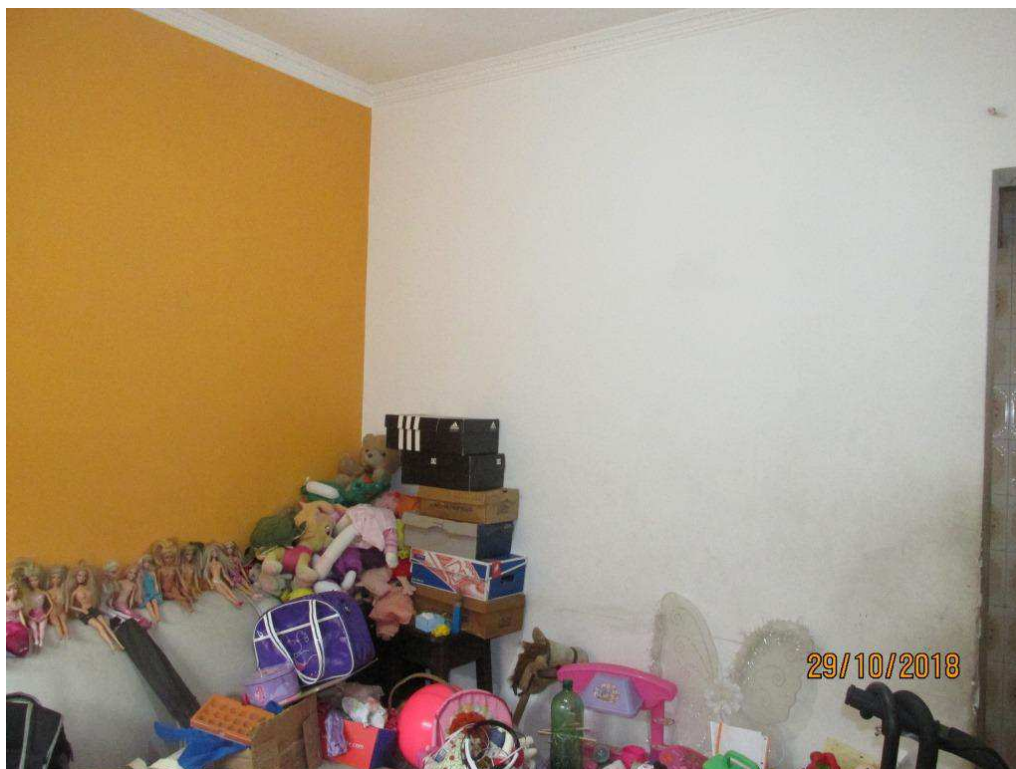
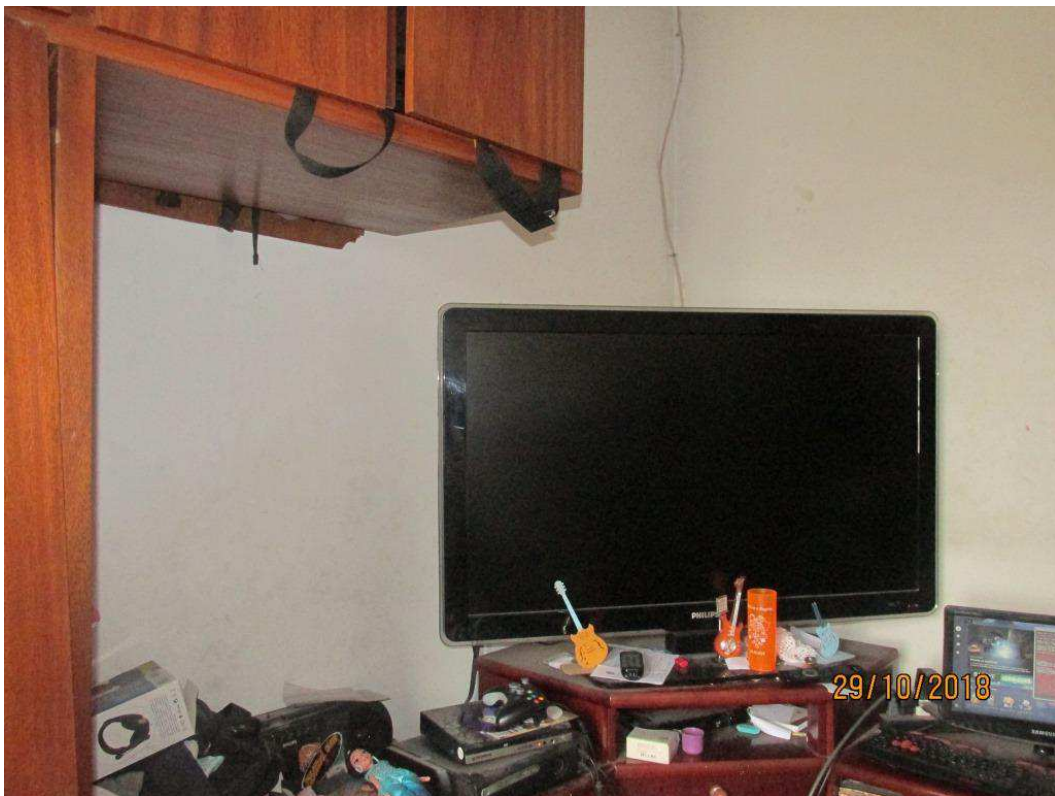


Foto 9 - Outra vista da sala, por outro ângulo



Fotos 10 e 11 - Vista de um dos dormitórios



Fotos 12 e 13 - Vista do 2º dormitório



Foto 14 - Hall interno; portas e batentes em geral em mau estado



Foto 15 - Vista da cozinha; gabinete sob pia; manchas no teto; armários não vinculados ao imóvel e não computados na avaliação.



Fotos 16 e 17 - Vista da cozinha em sentidos opostos



Foto 18 - Área de serviço; detalhes de acabamento semelhantes a cozinha



Foto 19 - Banheiro tem os mesmos detalhes; box do chuveiro em alumínio



Foto 20 - Circulação interna para pessoas entre os Blocos “A” e “B”, olhando-se de frente para Av. Antônio Emmerick

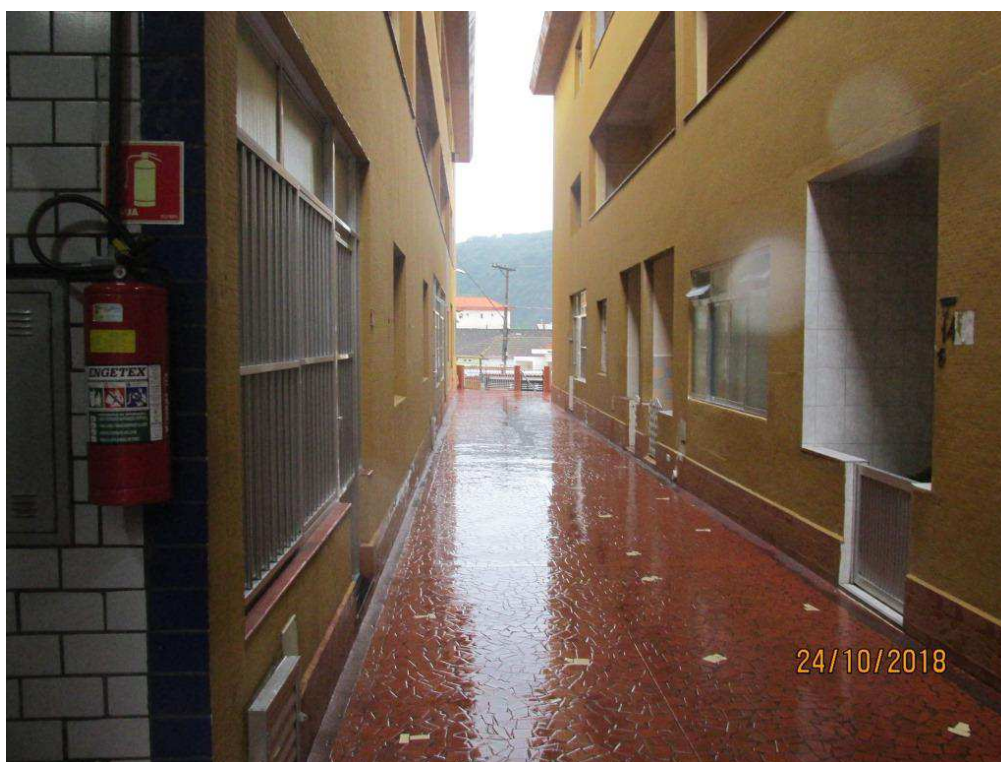


Foto 21 - Idem foto acima, posicionando-se de frente para Rua São Jorge

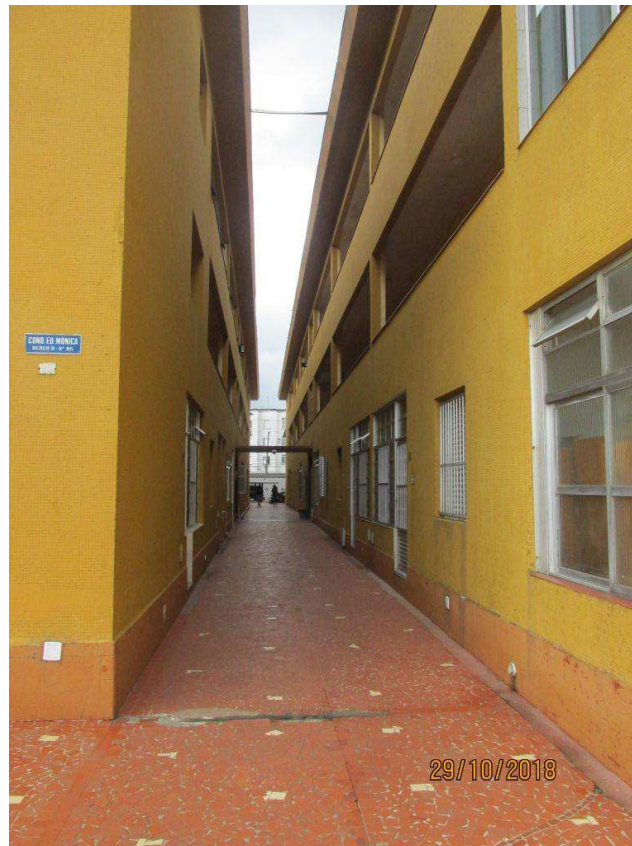


Foto 22 - Detalhes da circulação interna (área comum), com piso danificado



Foto 23 - Muro e portão de acesso para pessoas pela Av. Antônio Emmerick



Foto 24 - Detalhe do muro e portão de acesso pela Av. Antônio Emmerick



Foto 25 - Vista interna de área comum do edifício; ao fundo o portão de acesso secundário pela Av. Antônio Emmerick



Foto 26 - Vista parcial do recuo frontal, utilizada como garagem



Foto 27 - Vista do recuo frontal, lado esquerdo, também usado como garagem dos condôminos



Foto 28 - Vista do Bloco “A” do condomínio, onde se localiza a unidade avalianda – aptº 32.



Foto 29 - Entrada de pessoas; acesso aos Blocos “A” e “B”



Foto 30 - Vista frontal do Bloco "B" e recuo frontal usado como garagem dos condôminos



Foto 31 - Detalhe da parte frontal do Bloco "A"



Foto 32 - Fachada frontal do **Condomínio Edifício MÔNICA**; a seta indica a posição da unidade avaliada no **Bloco "A"**.

Foto obtida na 3ª diligência feita ao local, em **29/10/2018**.

A N E X O 2

- **Relatório de estimativas**
- **Pesquisa Imobiliária**

Estimativas

Modelo

Endereço

Endereço: Rua São Jorge

Complemento: 103 - apto. 32

Bairro: Vila São Jorge

Município: São Vicente

UF: SP

Variáveis

Setor Urbano = 276

Área Total = 51,95

Elevador = 1

Total Vagas = 0,1

Valor Unitário

Máximo IC (8,89%): 3.026,65

Médio: 2.779,45

Mínimo IC (7,85%): 2.561,35

Valor Total

Máximo IC: 157.234,72

Médio: 144.392,88

Mínimo IC: 133.062,38

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda

Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Set...	Área T...	* Valor Total	Elev...	Total ...	Valor Uni...
1	Av. Marechal Deodoro	2 dorm. c/ elevador	Vila Valença	Anúncio	98212-8805	346	66,00	318.000,00	2	50,0	4.336,36
2	Rua Morvan Dias de Figueiredo	2 dorm. c/ elevador	Vila. Voturua	Anúncio	98121-2828	216	58,00	230.000,00	2	50,0	3.568,96
• 3	Rua Jacob Emmerich	2 dorm. c/ elevador	Centro	Anúncio	(11) 2946-9556	492	62,00	355.000,00	2	0,1	5.153,22
4	Praça 22 de Janeiro	2 dorm. c/ elevador	Centro	Anúncio	3394-6030	591	88,00	275.000,00	2	0,1	2.812,50
5	Rua Morvan Dias de Figueiredo	2 dorm. c/ lazer	Vila Voturua	Anúncio ZAP	98121-2828	157	50,00	230.000,00	2	50,0	4.140,00
• 6	Rua José Bonifácio	2 dorm. c/ elevador	Centro	Reinaldo	3028-9220	560	59,00	162.000,00	2	0,1	2.471,18
7	Av. Antonio Emmerick (lado ímpar)	2 dorm., elev., 1 vg	Jardim Guassu	João	99190-4591	276	80,00	265.000,00	2	50,0	2.981,25
8	Rua Campos	2 dorm., elev., 1 vg	Jardim Indep.	Reinaldo	3028-9220	197	56,00	225.000,00	2	50,0	3.616,07
9	Rua Rangel Pestana	2 dorm., elev., 1 vg	Centro	Consultare Im.	3222-6300	687	63,00	250.000,00	2	50,0	3.571,42
10	Rua Visconde do Rio Branco	2 dorm., elev., 1 vg	Centro	Consultare Im.	3222-6300	749	65,00	300.000,00	2	50,0	4.153,84
11	Rua Guarany, 26 ap. 35	2 dorm. sem elev.	Pq. São Vicente	Sr. Kléber	local	113	58,00	150.000,00	1	0,1	2.327,58
• 12	Rua Treze de Maio	2 dorm. s/elev 1 vg.	Pq. Bitarú	Cida Correia	3062-6766	358	80,00	190.000,00	1	50,0	2.137,50
13	Rua Nicolino Simone	2 dorm. s/ elev 1 vg	Pq. S. Vicente	Consultare Im.	3222-6300	75	75,00	220.000,00	1	50,0	2.640,00
14	Rua Tamoyos	2 dorm. s/ elev 1 vg	Pq. S. Vicente	Bela Vista Im.	3467-4543	103	80,00	200.000,00	1	50,0	2.250,00
15	Rua Frei Gaspar	2 d. s/el, gar., direto c/ prop.	Pq. S. Vicente	Davino Im.	99749-7381	397	52,00	195.000,00	1	50,0	3.375,00
16	Rua Leonardo do Vale	2 dorm. s/elev 1 vg, novo	Cidade Náutica	Márcia	3028-4661	63	54,09	169.900,00	1	50,0	2.826,95
17	Av. Antonio Emmerich	2 dorm. s/elev 1 vg, 2º andar	Vila Cascatinha	Cida Correia	3062-6766	481	61,00	235.000,00	1	50,0	3.467,21
18	Rua Campos	2 dorm. s/elev 1 vg, novo	Jardim Indep.	Edgar	98146-5681	295	60,00	230.000,00	1	50,0	3.450,00
19	Av. Presidente Wilson	2 dorm. s/elev 1 vg.	Centro	Manuela - corret.	3468-2145	607	55,00	220.000,00	1	50,0	3.600,00
20	Rua Tamoyos	2 dorm. s/ elev 1 vg	Pq. S. Vicente	Marques Imóveis	3233-2211	103	76,00	220.000,00	1	50,0	2.605,26
21	Rua Dom Lara	2 dorm. s/elev 1 vg.	Vila Valença	Manuela - corret.	3468-2145	335	62,00	210.000,00	1	50,0	3.048,38
22	Rua Benedito Calixto	2 dorm. s/elev 1 vg.	Centro	Achei Imóveis	3288-1140	749	85,00	285.000,00	1	50,0	3.017,64
23	Rua Gonçalo Monteiro	2 dorm. s/elev 1 vg.	Centro	Doutor Imóveis	97409-0210	687	62,00	250.000,00	1	50,0	3.629,03

**EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 6ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SÃO VICENTE – SP.****Processo Digital nº 0011040-62.2017.8.26.590**Classe-Assunto: **Cumprimento de Sentença**Requerente: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MÔNICA**Requerida: **LESSANDRA DE MORAES PEREIRA CAMPOS**

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO,
engenheiro civil, perito judicial nomeado nos autos em epígrafe,
tendo em vista as impugnações da requerida, nos termos de fls.
147/148, vem mui respeitosamente a Vossa Excelência,
apresentar seus **esclarecimentos**.

Termos em que,
Pede Deferimento e Juntada.

São Vicente (SP), 01 de abril de 2019

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial

- O imóvel “sub-júdice” possui 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e á. de serviço, **área privativa de 51,95 m²**; localizado num condomínio vertical, padrão simples, com 3 pavimentos e sem elevador, sendo a unidade avalianda situada no 2º andar, acessada por escadaria; a vaga de garagem é coletiva, descoberta e não atende a todos os condôminos, fator considerado como **desvalorizante**.

- Ademais, além das áreas comuns do condomínio não apresentarem bom aspecto, conforme citado no laudo, o imóvel também **não está em condições ideais de conservação**, necessitando diversos reparos de manutenção e modernização.

- A pesquisa imobiliária que respaldou o trabalho pericial, contou com **23 elementos**, todos referentes a apartamentos com 2 dormitórios, em edifícios com e sem elevador, com características assemelhadas ao objeto avaliando, recebendo tratamento de ajuste, através de variáveis elencadas na pág. 14 do laudo (fl. 110); o índice fiscal da Rua São Jorge, atribuído na Planta de Valores é baixo – **276**.

- O método adotado foi sem dúvida o mais apropriado ao caso – **método comparativo de dados de mercado**, previsto na **ABNT NBR 14653-2/2004**, **grau de fundamentação “1” e grau de precisão “2”**.

- Revisando todos os cálculos apresentados no laudo, verificamos que foi adotada uma **redução de 10%** sobre todas as ofertas da pesquisa, face a supervalorização atribuída pelos proprietários/corretores (v. fl. 110); esse percentual pode ser **reduzido a 5%**, equivalente a um desconto ofertado pelo proprietário vendedor numa eventual alienação do imóvel. Assim, cabe uma retificação no cálculo final, considerando ainda que, pelas condições que o imóvel se encontra, há de se manter o valor médio de mercado :

Valor médio (Anexo 2) - **R\$ 144.392,98** x 0,95
0,90

Valor do imóvel = R\$ 152.414,81

(cento e cinquenta e dois mil, quatrocentos e quatorze reais e oitenta e um centavos) - válido na data do laudo.

Posto isto, o Perito retifica o seu trabalho, no tocante ao valor apurado no laudo, **devendo ser considerado o valor destacado em epígrafe**; nada mais, encerramos este trabalho complementar, digitado no anverso de 3 (três) folhas, assinando digitalmente para os devidos fins.

São Vicente (SP), 01 de abril de 2019

ALVARO PEREIRA BARBOSA NETO
Perito Judicial