

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO
PAULO - SP**

Processo Digital: 0039827-77.2021.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos do **Cumprimento De Sentença - Estimatório**, requerido por **Luis Alberto Balangio**, contra **Silvia Cassia Araujo Alves Balangio**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **64.606**, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Tabela 01: Resumo

IDENTIFICAÇÃO	
Nome	Condomínio Edifício Conde de Paranaguá
Endereço	Rua Carlos Petit, 490 - Vila Mariana, São Paulo - SP, 04110-001 – Apartamento nº 13
Bairro	Vila Mariana
Cidade-UF	São Paulo - SP

PROPRIEDADE	
Documento	Matrícula de número 64.606
Registro de Imóveis	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

ÁREA DO IMÓVEL			
Matrícula		64.606	---
Área útil		51,30	m2
Área comum		48,09	m2
Fração ideal		2,4562	%
Área total		99,39	m2

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO EDIFÍCIO		
Hall social		01
Elevador		02
Portaria		01
Academia		01
Piscina		01
Churrasqueira		01
Garagem		01

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso, da avaliação de um apartamento situado à Rua Carlos Petit, 490 - Vila Mariana, São Paulo - SP, 04110-001 – Apartamento nº 13.

2. EXEQUENTE

Luis Alberto Balangio.

3. EXECUTADO

Silvia Cassia Araujo Alves Balangio.

4. FINALIDADE

Execução de Título Extrajudicial – Estimatório.

5. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

6. OBJETO

O objeto da avaliação é o imóvel registrado junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula nº 64.606.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

A avaliação se baseia:

- Nas informações constatadas “in loco”, quando foi realizada a vistoria do imóvel, agendada para a data de 21 de dezembro 2022, às 16:45 horas.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

7.2 RESSALVAS

- O imóvel de matrícula nº 64.606 encontra-se ocupado.
- A vistoria foi acompanhada por Luis Alberto.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 02: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Matrícula	64.606	---
Área útil	51,30	m2
Área comum	48,09	m2
Fração ideal	2,4562	%
Área total	99,39	m2

No caso do imóvel, fora observado: 1 (uma) sala, 1 (uma) cozinha, 1 (uma) lavanderia, 2 (dois) banheiros, 1 (uma) varanda, 2 (dois) dormitórios sendo 1 (uma) suíte, 1 (uma) varanda e 1 (uma) vaga de garagem.

8.1 LOCALIZAÇÃO

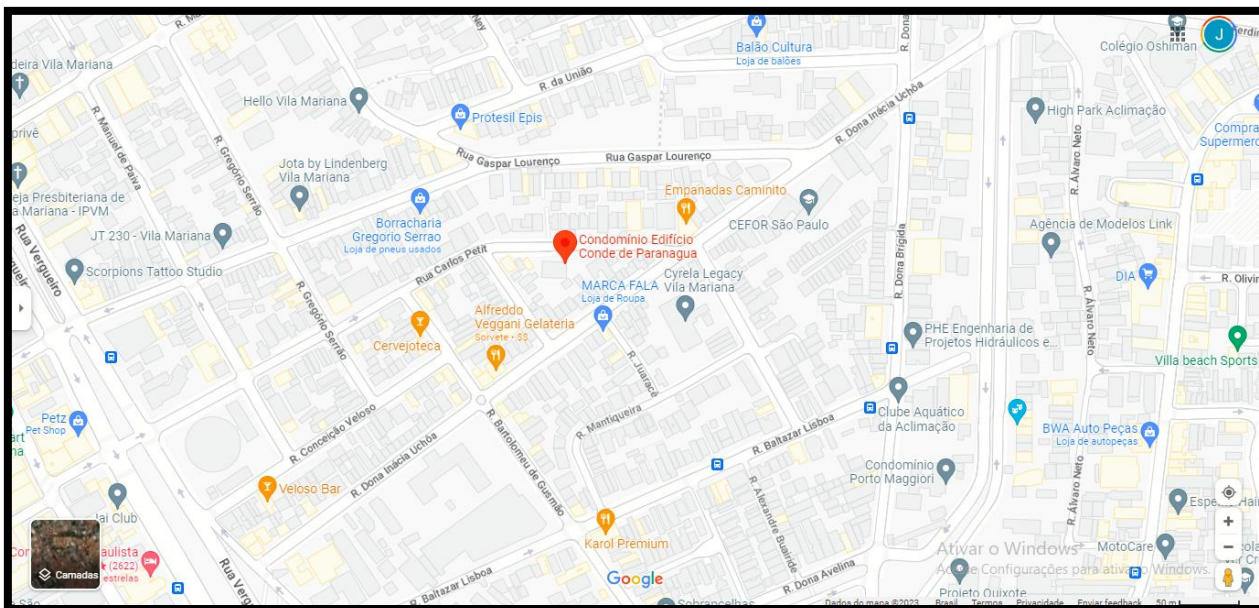
O imóvel, objeto desta avaliação está situado à Rua Carlos Petit, 490 no bairro Vila Mariana, São Paulo, próximo a lugares como Prandiano, CNA, EMEI D. Ana Rosa de Araújo, Terminal Ana Rosa, Estação Ana Rosa e Estação Vila Mariana.

Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do edifício, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site "Google Earth".

Juliana Mendonça de Lima Chaves

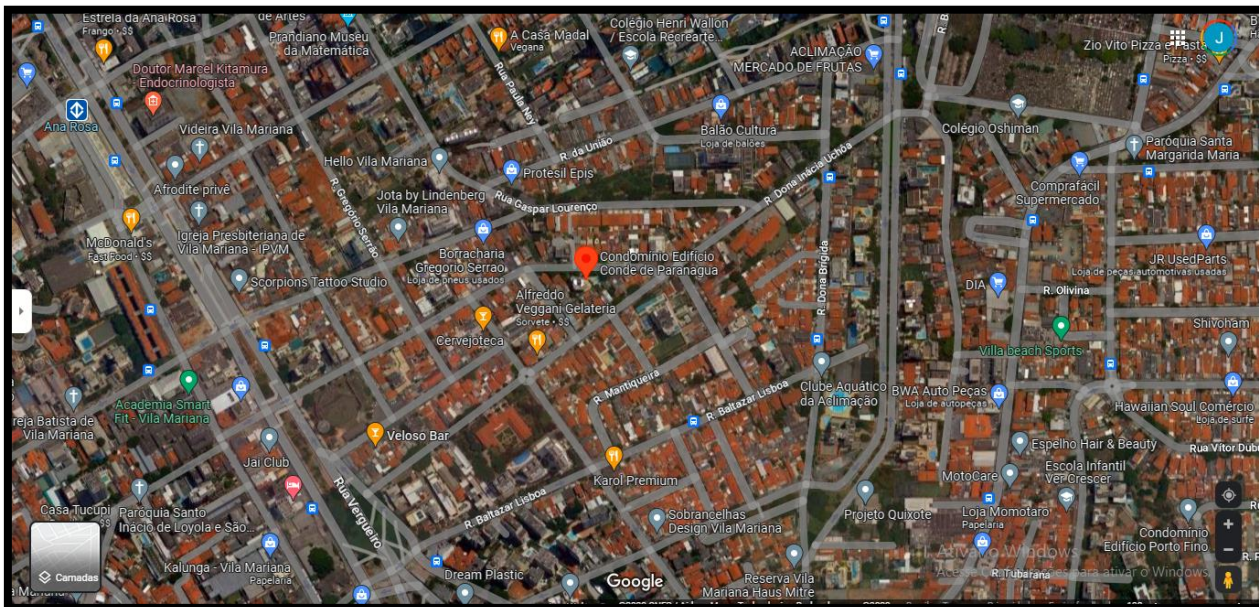
Engenheira Civil

Figura 1: Mapa de local



Fonte: Google Maps em 28/02/2023

Figura 2: Mapa satélite



Fonte: Google Maps em 28/02/2023

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

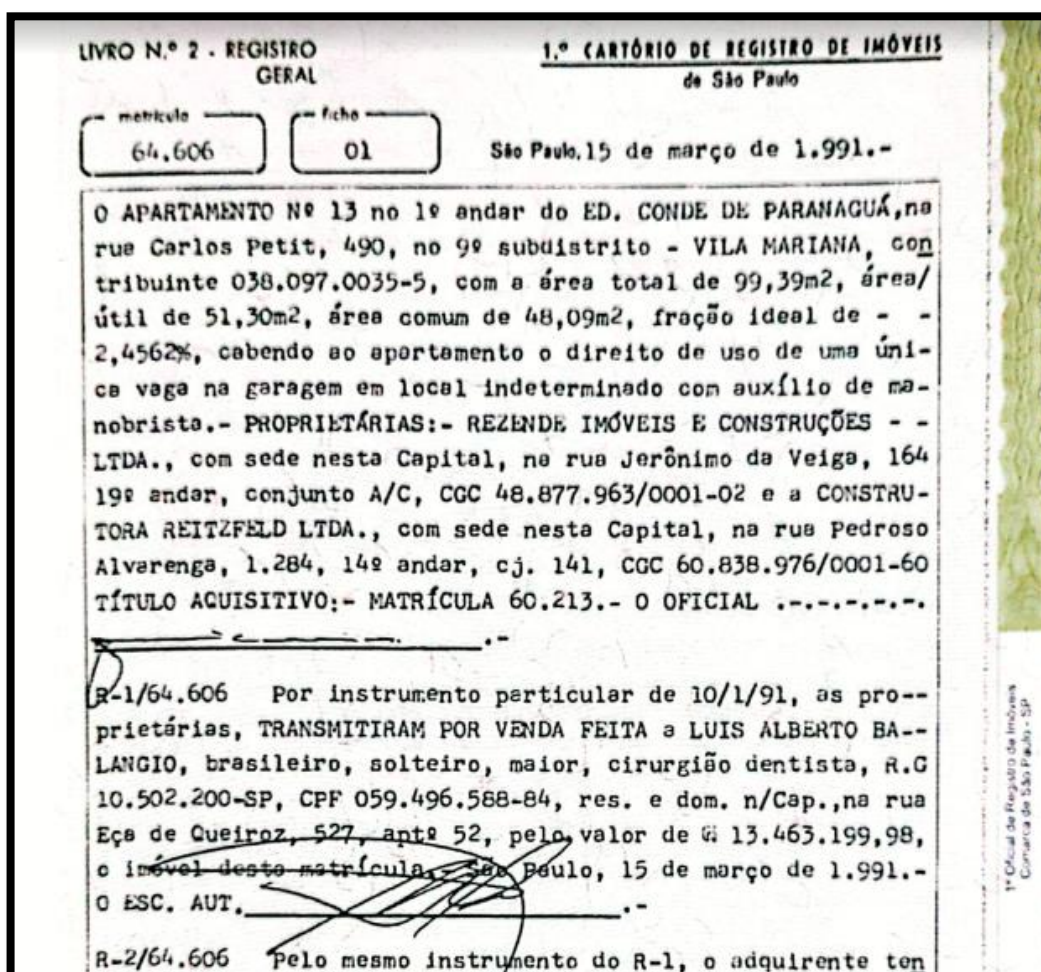
8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Moderado
Padrão Econômico da região	Moderado
Intensidade de Tráfego:	Moderado
Principais Pólos de Influência:	Estação Ana Rosa
Principal Via de Acesso:	Rua Vergueiro
Uso Predominante:	Residencial

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Figura 4: Matrícula nº 64.606



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

OCUPAÇÃO

Meio de quadra ✓	Uma frente ✓	Duas frentes
Esquina	Duas esquinas	Quadra inteira
Uma entrada	Acesso por servidão	Encravado

TOPOGRAFIA

Plano - no nível da rua ✓	Acima do nível	Abaixo do nível
Aclive - leve	Aclive - moderado	Aclive - acentuado
Declive - leve	Declive - moderado	Declive - acentuado

SERVIÇOS PÚBLICOS NA REGIÃO

Rede de água ✓	Rede telefônica ✓
Energia elétrica ✓	Rede de internet ✓
Rede de esgoto ✓	Rede de águas pluviais ✓
Iluminação pública ✓	Transporte coletivo ✓
Guias e sarjetas ✓	Gás canalizado ✓
Pavimentação ✓	Coleta de lixo ✓
Ecoponto ✓	Posto de saúde pública ✓
Área de Cultura ✓	Parque / Área verde ✓

SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAIOS DE ATÉ 2 KM

Comércio e serviços vicinais ✓	Metrô / Trem ✓
Shopping center ✓	Hospital ✓
Posto de abastecimento ✓	Rede bancária/ Casa lotérica ✓
Terminal urbano ✓	Estabelecimento de Ensino ✓
Correio ✓	Hotel / pousada ✓
Transportes Coletivos ✓	Parque / Área verde ✓

RESTRIÇÕES

Restrição de faróis e faixa de pedestre (Sim)
Área de preservação ambiental no entorno da edificação (Não há)
Logradouro com trânsito de mão dupla (Sim)
Sujeito a inundação (Não há informações de inundações em registro)

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO EDIFÍCIO

Quanto às características de conservação observadas na vistoria do edifício temos:

EDIFÍCIO:

Estado geral: bom estado de conservação.

Fachada / face frontal: revestida com massa fina com pintura à tinta látex colorido.

Entrada do edifício: portão de ferro para pedestre e para veículos.

Acessos: 2 elevadores que dão acesso aos andares.

Lazer: piscina, academia e churrasqueira.

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 1 – Fachada do condomínio

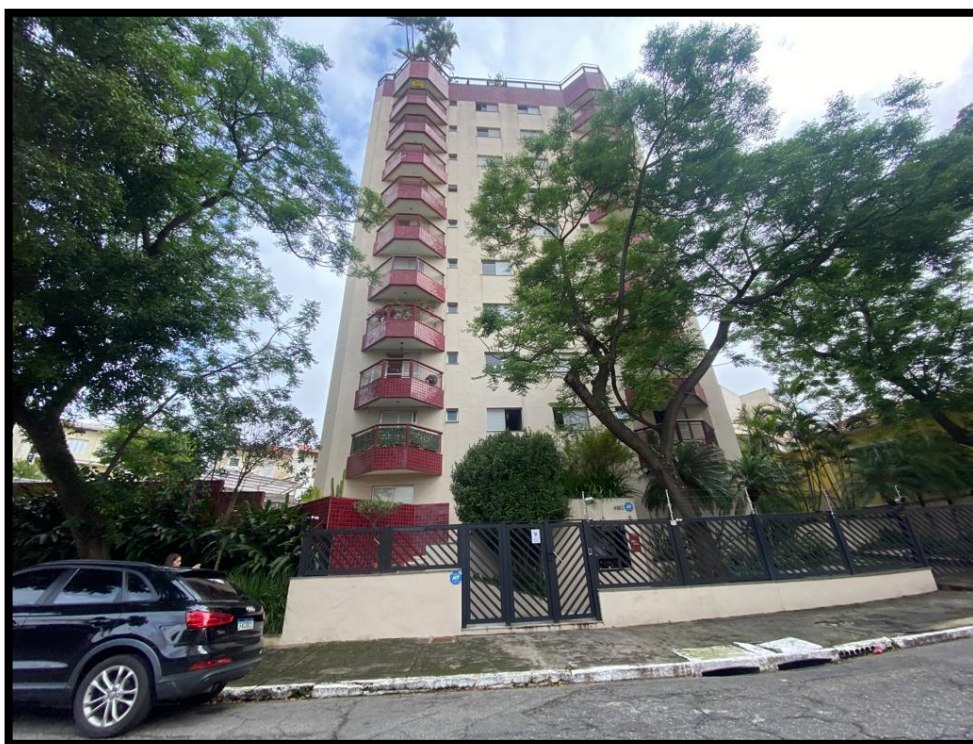
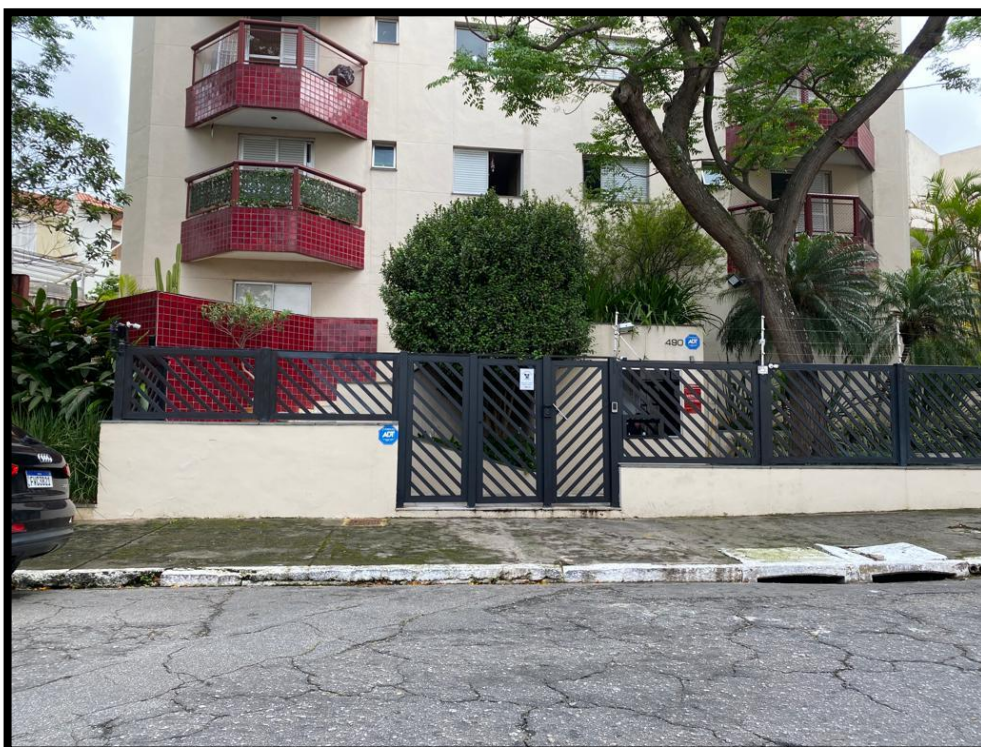


Imagem 2 – Fachada do condomínio



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 3 – Vista da rua do condomínio

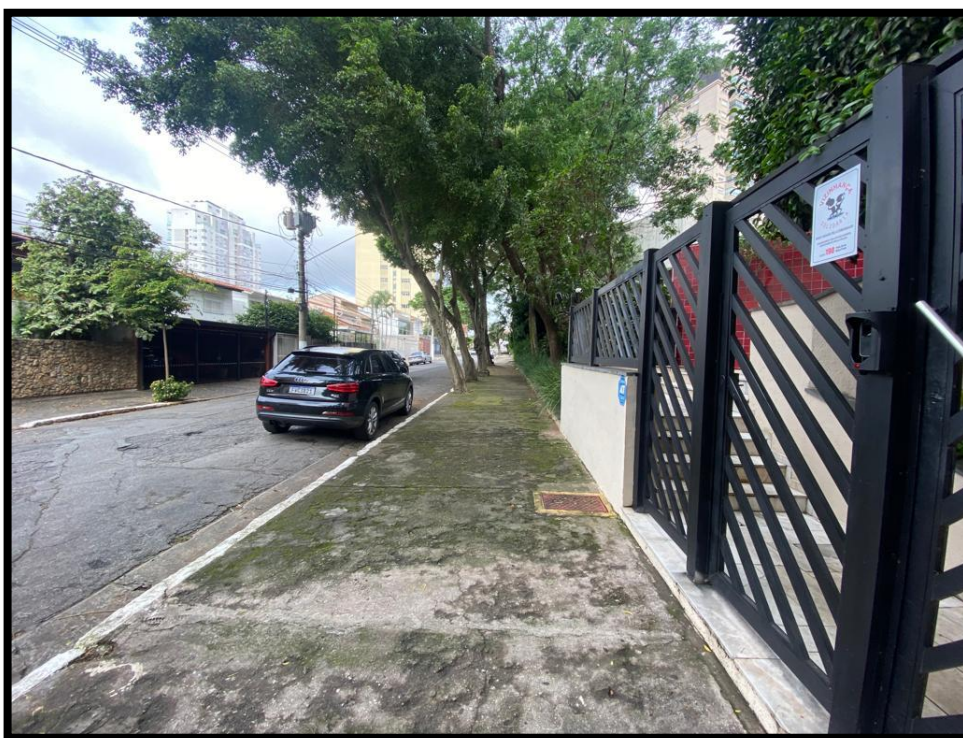


Imagem 4 – Vista da rua do condomínio



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 5 – Entrada do condomínio



Imagem 6 – Entrada do condomínio



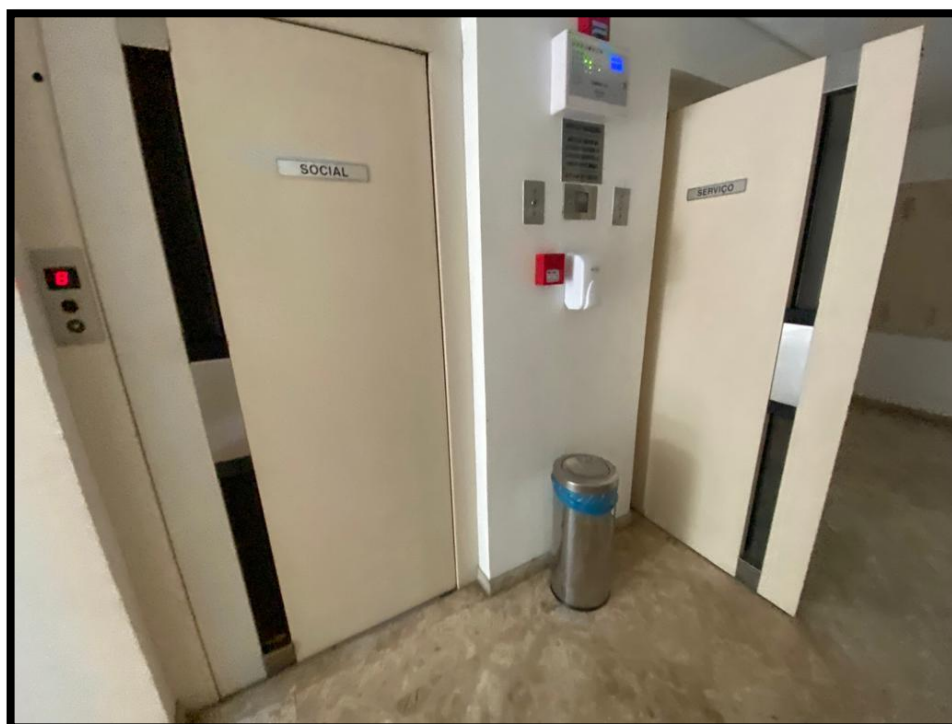
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 7 – Hall de entrada



Imagem 8 – Elevadores



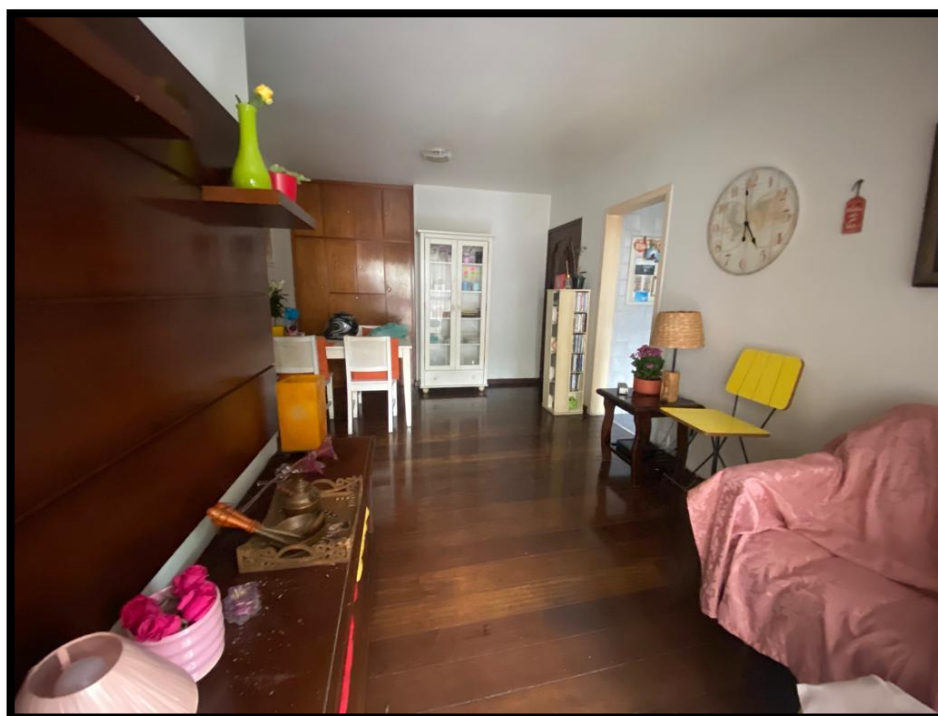
Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 9 – Sala



Imagem 10 – Sala



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 11 – Varanda



Imagem 12 – Cozinha



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 13 – Lavanderia



Imagem 14 – Banheiro social



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 15 – Dormitório 1



Imagem 16 – Dormitório 1



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 17 – Suíte



Imagem 18 – Suíte



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 19 – Banheiro da suíte



Imagem 20 – Hall do primeiro andar



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 21 – Entrada apartamento 13

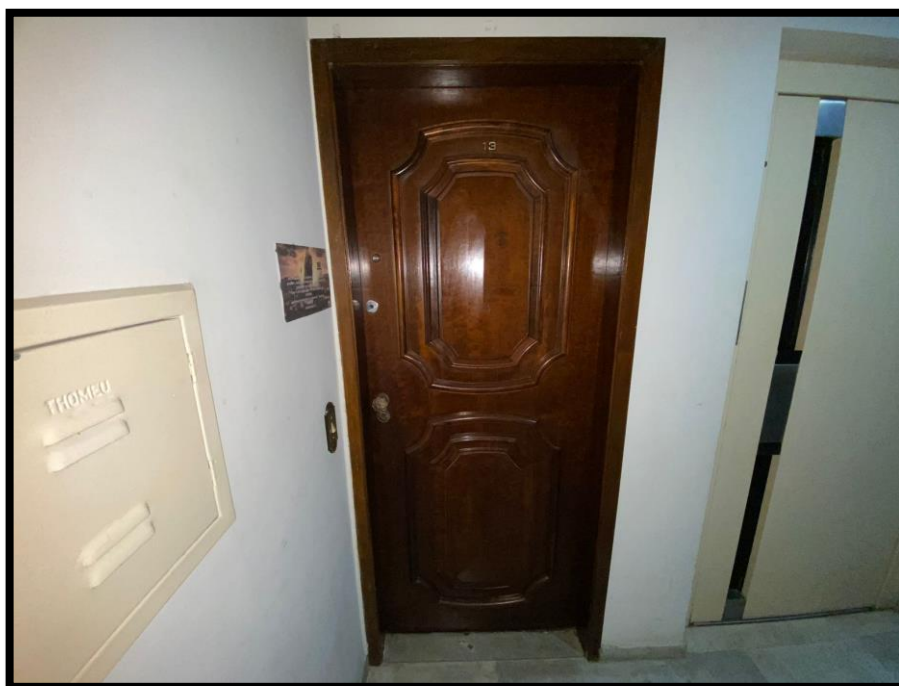


Imagem 22 – Piscina



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Imagem 23 – Piscina

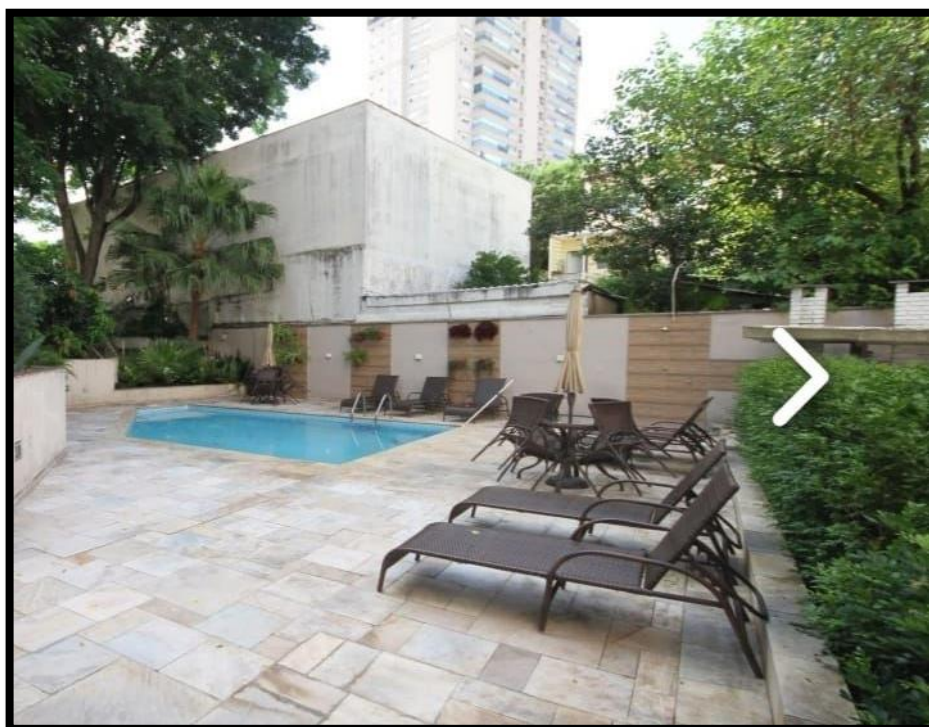
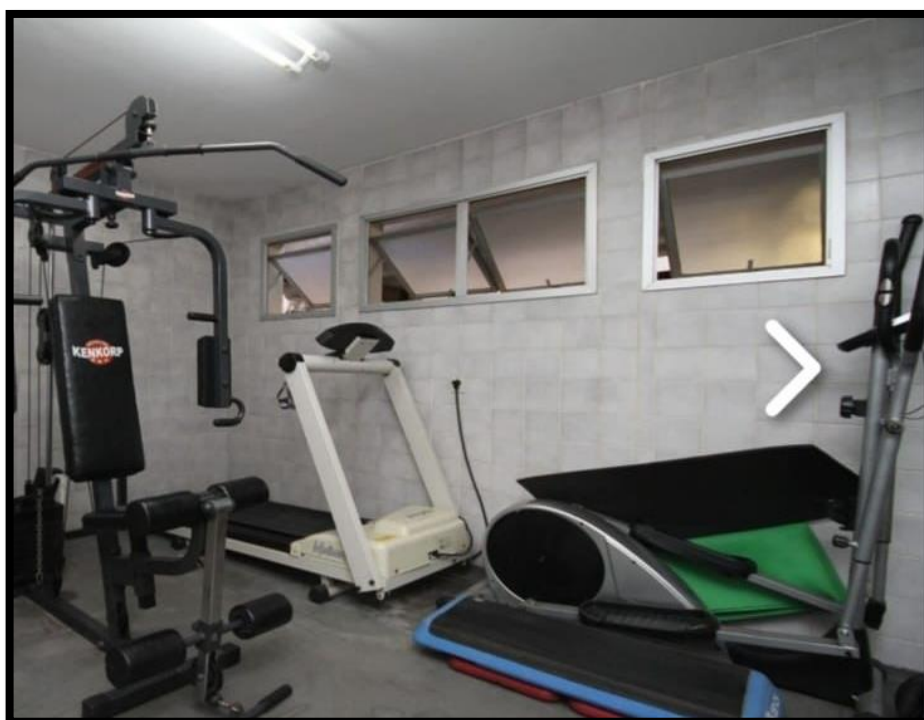


Imagem 24 – Academia



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

10. DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL

O imóvel possui padrão construtivo médio e o estado de conservação da construção é classificado como entre novo e regular.

11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

13. ELEMENTOS

<u>Elemento 01</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Rua Carlos Petit - Vila Mariana, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 54m ²
Valor: R\$ 540.000,00
Quartos: 2
Informante: QuintoAndar Vendas- (11) 3230-4186
Data Base: fevereiro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-54m2-venda-RS540000-id-2545301402/

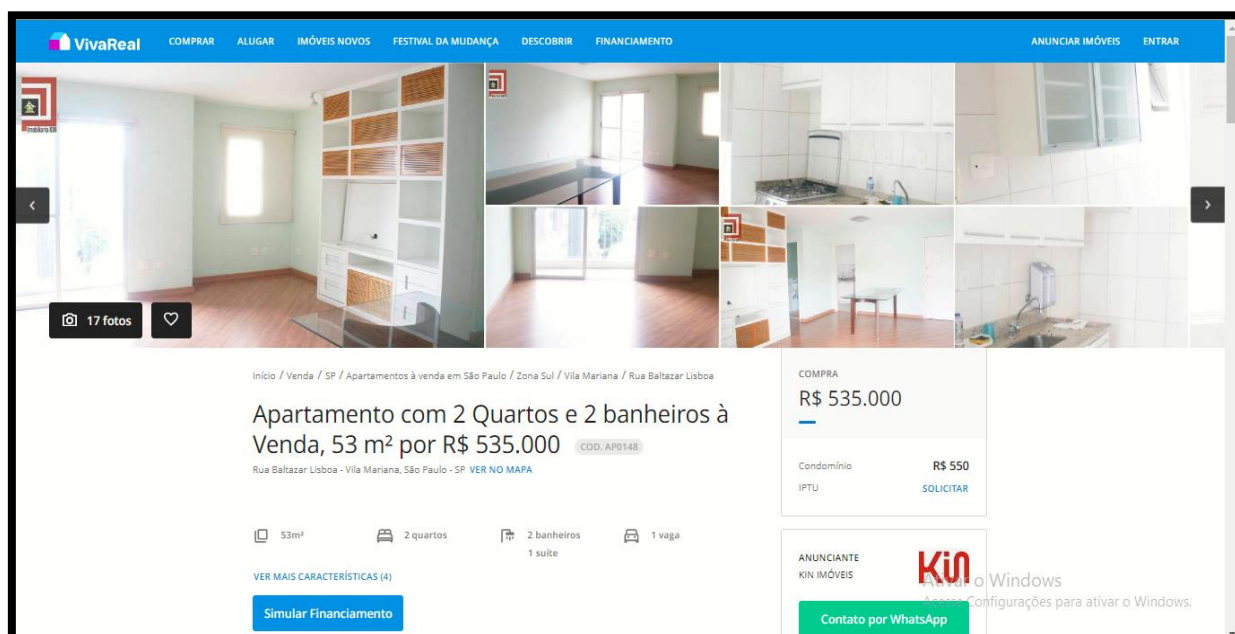
The screenshot displays a VivaReal listing for an apartment. The main title is "Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 54 m² por R\$ 540.000". The listing includes a gallery of photos showing the interior and exterior of the property. Key details include:

- Price:** R\$ 540.000 (labeled as "Preço abaixo do mercado")
- Condomínio:** R\$ 750
- IPTU:** R\$ 95
- Specifications:** 54m², 2 quartos, 2 banheiros, 1 suite, 1 vaga.
- Location:** Rua Carlos Petit - Vila Mariana, São Paulo - SP.
- Agent:** ANUNCIANTE QuintoAndar Vendas.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

<u>Elemento 02</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Rua Baltazar Lisboa - Vila Mariana, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 53m ²
Valor: R\$ 535.000,00
Quartos: 2
Informante: KIN IMÓVEIS - (11) 99199-9506
Data Base: fevereiro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-53m2-venda-RS535000-id-2509192706/

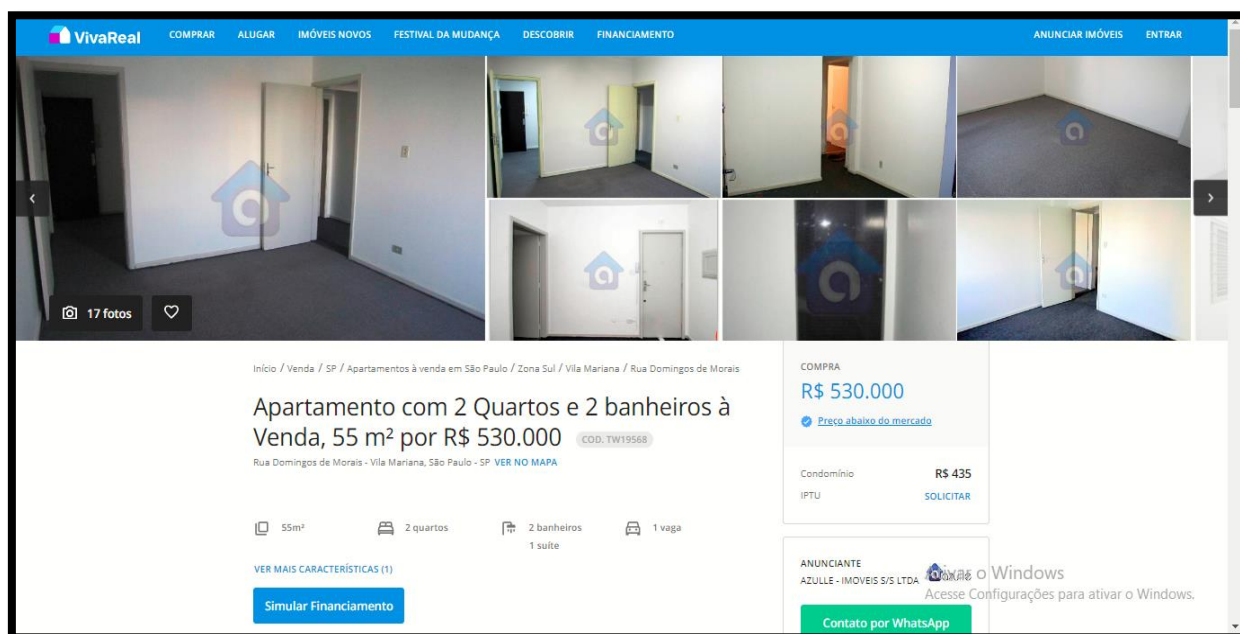


Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Elemento 03

Imóvel: Apartamento
Endereço: Rua Domingos de Morais - Vila Mariana, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 55m ²
Valor: R\$ 530.000,00
Quartos: 2
Informante: AZULLE - IMOVEIS S/S LTDA - (11) 96497-3006
Data Base: fevereiro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS530000-id-2588238890/



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

<u>Elemento 04</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Rua Carlos Petit - Vila Mariana, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 55m ²
Valor: R\$ 560.000,00
Quartos: 2
Informante: Marcelo Kavaleski - (11) 99131-3038
Data Base: fevereiro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS560000-id-2528945225/

VivaReal

COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

18 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Carlos Petit

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 55 m² por R\$ 560.000 COD. AP2856

Rua Carlos Petit - Vila Mariana, São Paulo - SP. VER NO MAPA

55m² 2 quartos 2 banheiros 1 suite 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (9)

Simular Financiamento

COMPRAR **R\$ 560.000**
Preço abaixo do mercado

Condomínio R\$ 750
IPTU R\$ 100

ANUNCIANTE
Marcelo Kavaleski

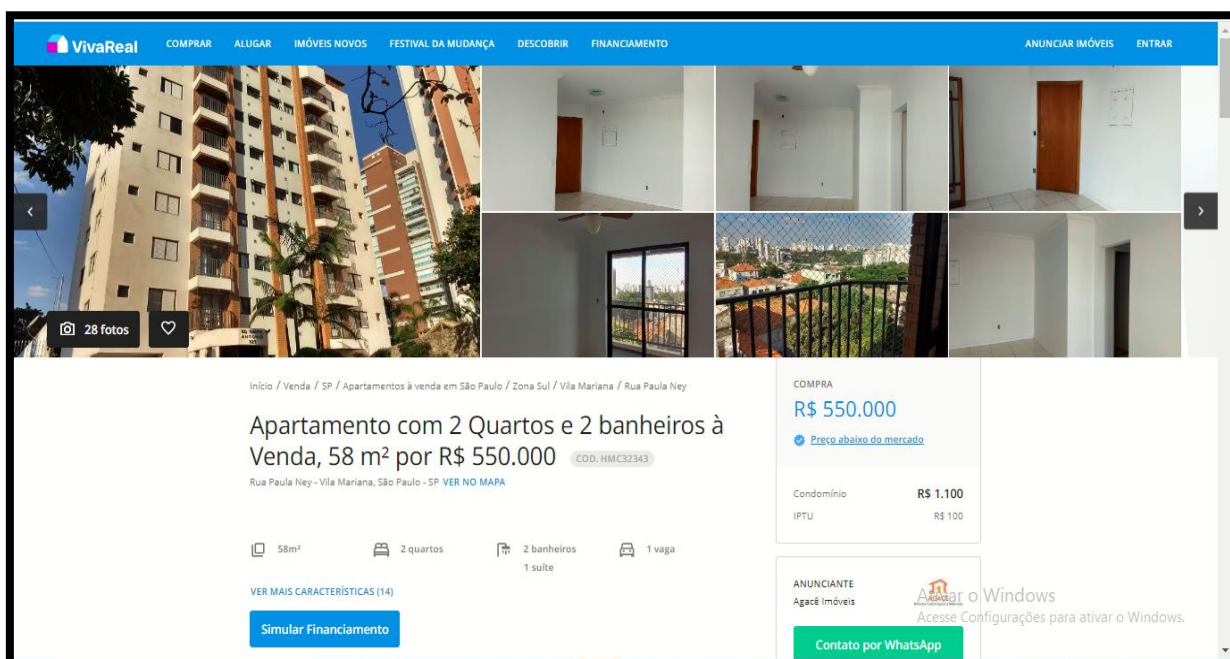
Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows.

Contato por WhatsApp

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

<u>Elemento 05</u>
Imóvel: Apartamento
Endereço: Rua Paula Ney - Vila Mariana, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 58m ²
Valor: R\$ 550.000,00
Quartos: 2
Informante: Agacê Imóveis - (11) 96344-7700
Data Base: fevereiro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-58m2-venda-RS550000-id-2520280081/



Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Elemento 06

Imóvel: Apartamento
Endereço: Rua Baltazar Lisboa - Vila Mariana, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 57m ²
Valor: R\$ 548.000,00
Quartos: 2
Informante: LOPES PRIME - (11) 94449-3237
Data Base: fevereiro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-57m2-venda-RS548000-id-2609867787/

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Baltazar Lisboa

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 57 m² por R\$ 548.000 COD. RED774408

Rua Baltazar Lisboa - Vila Mariana, São Paulo - SP. VER NO MAPA

57m² 2 quartos 1 banheiro 1 suite 1 vaga

COMPRAR
R\$ 548.000

Condomínio R\$ 900
IPTU R\$ 167

ANUNCIANTE
LOPES PRIME

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows.

Contato por WhatsApp

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Elemento 07

Imóvel: Apartamento
Endereço: Rua Paula Ney - Vila Mariana, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo
Área: 53m ²
Valor: R\$ 580.000,00
Quartos: 2
Informante: MMG IMOVEIS LTDA - (11) 5575-4611
Data Base: fevereiro 2023
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-53m2-venda-RS580000-id-2539566706/

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS FESTIVAL DA MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

23 fotos

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Mariana / Rua Paula Ney

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 53 m² por R\$ 580.000 COD. MG4790

Rua Paula Ney - Vila Mariana, São Paulo - SP. VER NO MAPA

53m² 2 quartos 1 banheiro 1 suite 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (14)

Simular Financiamento

COMPRA **R\$ 580.000**
Preço abaixo do mercado

Condomínio R\$ 1.000
IPTU R\$ 150

ANUNCIANTE
MMG IMOVEIS LTDA

oWindows
Configurações para ativar o Windows.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

14. VALORES PESQUISADOS

Elementos	Localização	Área construída (m ²)	Valor de venda(m ²)	Idade do imóvel	Fator oferta (10%)	Valor de venda considerando o fator redutor (m ²)
1	Vila Mariana	54	R\$ 540.000,00	30	R\$ 486.000,00	R\$ 9.000,00
2	Vila Mariana	53	R\$ 535.000,00	25	R\$ 481.500,00	R\$ 9.084,91
3	Vila Mariana	55	R\$ 530.000,00	30	R\$ 477.000,00	R\$ 8.672,73
4	Vila Mariana	55	R\$ 560.000,00	30	R\$ 504.000,00	R\$ 9.163,64
5	Vila Mariana	58	R\$ 550.000,00	30	R\$ 495.000,00	R\$ 8.534,48
6	Vila Mariana	57	R\$ 548.000,00	25	R\$ 493.200,00	R\$ 8.652,63
7	Vila Mariana	53	R\$ 580.000,00	25	R\$ 522.000,00	R\$ 9.849,06

Elementos	Idade elementos	Fator Depreciação	Foc	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (%)	Estado de conservação	Depreciação	Hoss Heidecke (K)	Valor de venda considerando o Fator Depreciação (m ²)	Valor de venda homogeneizado (m ²)
1	30	1,00	0,70	60	50%	Entre novo e regular	B	0,6230	R\$ 9.000,00	R\$ 9.000,00
2	25	1,09	0,76	60	42%	Entre novo e regular	B	0,6996	R\$ 9.882,05	R\$ 9.882,05
3	30	1,00	0,70	60	50%	Entre novo e regular	B	0,6230	R\$ 8.672,73	R\$ 8.672,73
4	30	1,00	0,70	60	50%	Entre novo e regular	B	0,6230	R\$ 9.163,64	R\$ 9.163,64
5	30	1,00	0,70	60	50%	Entre novo e regular	B	0,6230	R\$ 8.534,48	R\$ 8.534,48
6	25	1,09	0,76	60	42%	Entre novo e regular	B	0,6996	R\$ 9.411,84	R\$ 9.411,84
7	25	1,09	0,76	60	42%	Entre novo e regular	B	0,6996	R\$ 10.713,25	R\$ 10.713,25
Imóvel avaliando	30	1,00	0,70	60	50%	Entre novo e regular	B	0,6230	-	-

Média considerando o Fator Depreciação (m ²)	Média homogeneizada (m ²)
R\$ 9.339,71	R\$ 9.339,71
(+30%)	R\$ 12.141,63
(-30%)	R\$ 6.537,80
Total (m2)	R\$ 9.339,71
Valor de venda	R\$ 485.665,01

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

14.1 TABELAS

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
Com elevador	60		20%		
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
Com elevador	60		20%		
2.1.5 – Padrão Fino		50	20%		
	2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%		

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,16%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8030	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9338	0,9308	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9220	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9097	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8968	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1998
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

15. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizada a técnica de método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

R\$ 485.000,00

(quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)

Março / 2023

Ressalvo que conforme a decisão às fls. 40, “A penhora recairá sobre a totalidade do(s) imóvel(is), ficando assegurado que o produto de sua alienação observará a quota-parte de eventual(is) coproprietário(s), nos termos do art. 843, §§ 1º e 2º, do Código de Processo Civil”.


Juliana Mendonça de Lima Chaves

Engenheira Civil

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 34 (trinta e quatro) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 03 de Março de 2023.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670