

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

Processo Digital: 1112783-45.2019.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Execução de Título Extrajudicial - Liquidação / Cumprimento / Execução**, requerido por **Too Seguros S.A.**, contra **Deusieti Piveta de Melo**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **131.894**, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel R. Dr. Rodrigo Pereira Barreto, 50 – AP 31 – BL F		
Cidade São Paulo	UF SP	
Objetivo da Avaliação Avaliação mercadológica	Data da Vistoria 22/04/2024	
Área privativa do imóvel (m²) 46,85 m² - 1 vaga de garagem		
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado		
Executado Deusieti Piveta de Melo		

Pressupostos e Ressalvas Nesta avaliação foi utilizado o valor mínimo do intervalo de confiança, devido ao modelo estatístico ser composto apenas por dados de oferta. Foi utilizado o arredondamento de até 1% de acordo com a norma NBR 14653-1/2019 item 6.8.1.
--

Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 192.000,00 (cento e noventa e dois mil reais)
--

Perspectiva de Liquidez do Imóvel Liquidez Normal		
Nome do Responsável Técnico Juliana Mendonça de Lima Chaves	Formação do RT Engenharia Civil	CREA do RT 5070781670



Assinatura do Responsável Técnico

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de 1 apartamento situado na R. Dr. Rodrigo Pereira Barreto, 50 – AP 31 – BL F – Condomínio Portal de Itaquera. Sob a matrícula de nº 131.894 registrado junto ao (9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo).

2. EXEQUENTE

Too Seguros S.A.

3. EXECUTADO

Deusieti Piveta de Melo.

4. FINALIDADE

Execução de Título Extrajudicial - Liquidação / Cumprimento / Execução.

5. OBJETIVO

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

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um apartamento registrado junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula nº 131.894.

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, arrestos, 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”.
- 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.

7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 22 de abril de 2024, às 14:30horas.
- O imóvel encontra-se ocupado.
- Na data e horário agendados, havia um responsável no imóvel, o mesmo foi acionado pela portaria do condomínio “Portal Itaquera” e não permitiu a realização da vistoria.
- O responsável pelo imóvel que foi contatado pela portaria do condomínio não quis se identificar.
- O respectivo porteiro também não quis se identificar e não permitiu a entrada ao condomínio para vistoria externa.
- Foi realizado o registro fotográfico apenas da parte externa do imóvel.
- Não foi possível avaliar as benfeitorias do imóvel.
- Cabe ressaltar que esta signatária utilizará as informações presentes na matrícula nº 131.894 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo para embasar suas conclusões e análises no presente laudo pericial.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 01: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Matrícula	131.894	-
Área Útil	46,85	m2
Área Comum	57,31	m2
Área total	104,17	m2
Fração Ideal	0,520834	%
Vaga	1	-

O imóvel possui: 1(uma) sala, (1) cozinha com lavanderia integrada, (1) sala, 2 (dois) dormitórios e (1) banheiro.

O condomínio possui: quadra esportiva, salão de festas, salão de jogos e portaria.

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Alto
Padrão Econômico da região	Médio
Intensidade de Tráfego:	Médio
Principais Pólos de Influência:	Sociedade Esportiva Elite; Hospital Mun. Prof. Dr. Waldomiro de Paula; Igreja Universal.
Principal Via de Acesso:	Av. José Pinheiro Borges; Av. Pires do Rio Av. Jacu-Pêssego
Uso Predominante:	Residencial

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

A área privativa do “apartamento” é de 46,85m² conforme a matrícula de número 131.894 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Figura 3: Matrícula

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula
131.894

folha
01

São Paulo, 05 de junho de 19 92

IMÓVEL: O apartamento nº 31, localizado no 3º andar, Bloco "F" do Empreendimento denominado "PORTAL DE ITAQUERA", situado à Rua Dr. Rodrigo Pereira Barreto, nº 50 (entrada principal), com acesso também aos Blocos "A" e "D", pelos nºs 135/155 da Rua David Domingos Ferreira, no Sítio Caaguassu, no Distrito de ITAQUERA, possuindo a área útil de 46,855m², área comum de divisão proporcional de 57,3179m², totalizando a área construída de 104,1729m², cabendo-lhe no terreno e nas partes comuns do condomínio a fração ideal de 0,520834% e o direito a uma vaga na garagem coletiva do empreendimento, situado no térreo, em lugar descoberto e indeterminado.

9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Durante a vistoria foi possível obter o registro fotográfico apenas da parte externa do condomínio, os quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostos:

Imagem 1 – Fachada

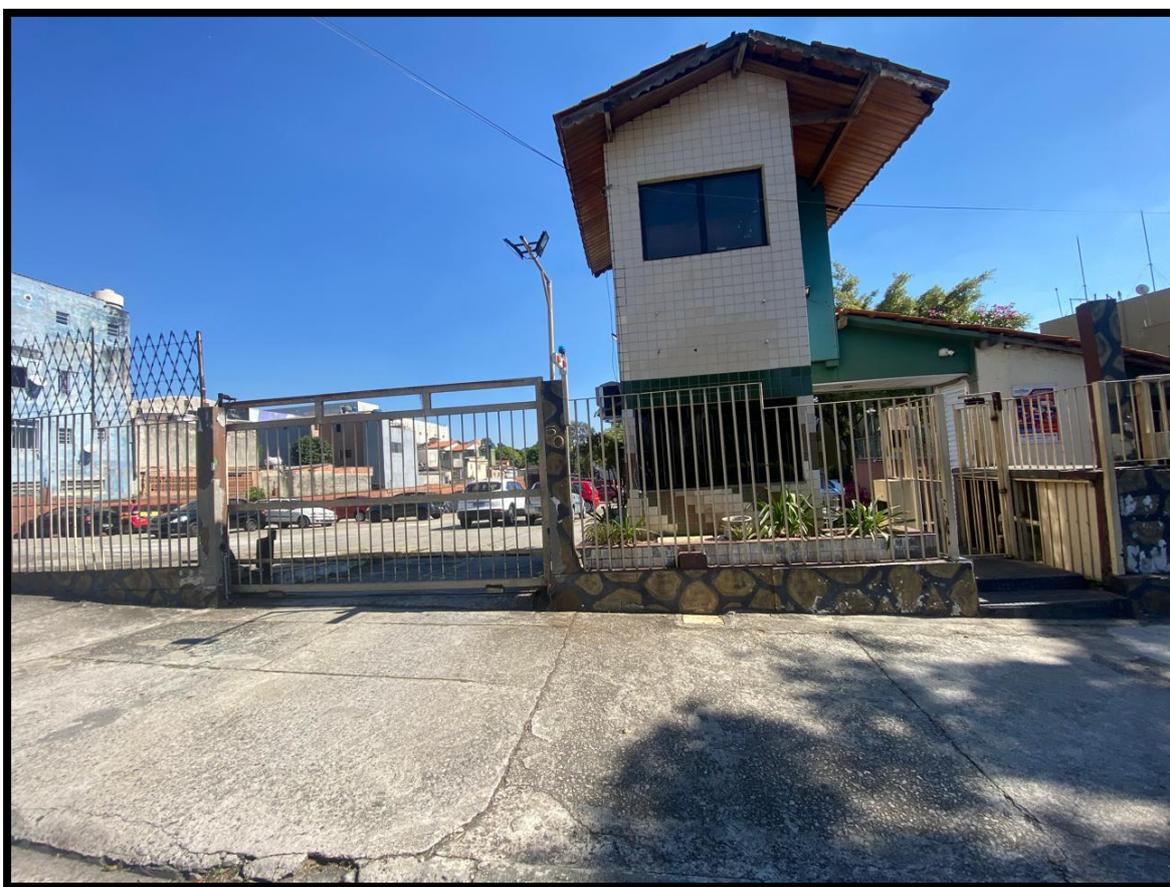


Imagem 2 – Garagem



Imagem 3 – Fachada



Imagem 4 – Fachada



Imagem 5 – Quadra



Imagem 6 – Salão de Jogos (imagem obtida no site Quinto Andar)



Imagem 7 – Salão de Festas (imagem obtida no site Quinto Andar)



Imagem 8 – Estacionamento (imagem obtida no site Quinto Andar)



10. DIAGNÓSTICO GERAL

Conforme a avaliação, é possível concluir que o imóvel em questão pode ser considerado um ativo de liquidez normal. Isso significa que, dentro do contexto do mercado imobiliário local, ele possui características que o tornam razoavelmente fácil de vender ou alugar.

O fato de ser um apartamento de tamanho moderado, em uma região com acesso a serviços essenciais e transporte público, contribui para sua atratividade no mercado. Apesar do padrão construtivo baixo, a demanda por esse tipo de imóvel pode garantir uma liquidez estável, permitindo transações relativamente rápidas e sem grandes dificuldades.

Portanto, considerando todos os aspectos avaliados, é apropriado classificar o imóvel como um ativo de **LIQUIDEZ NORMAL**, indicando que ele possui uma boa capacidade de ser convertido em dinheiro sem grandes problemas no mercado imobiliário.

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.

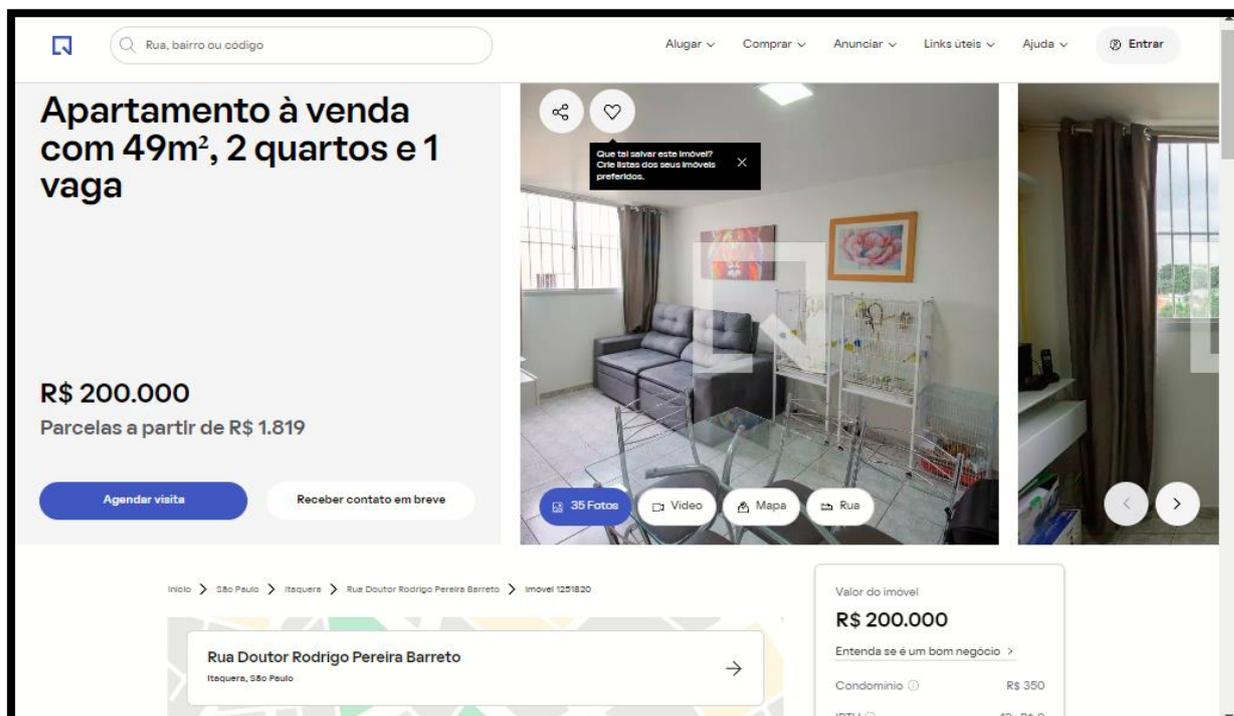
12. METODOLOGIA

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.

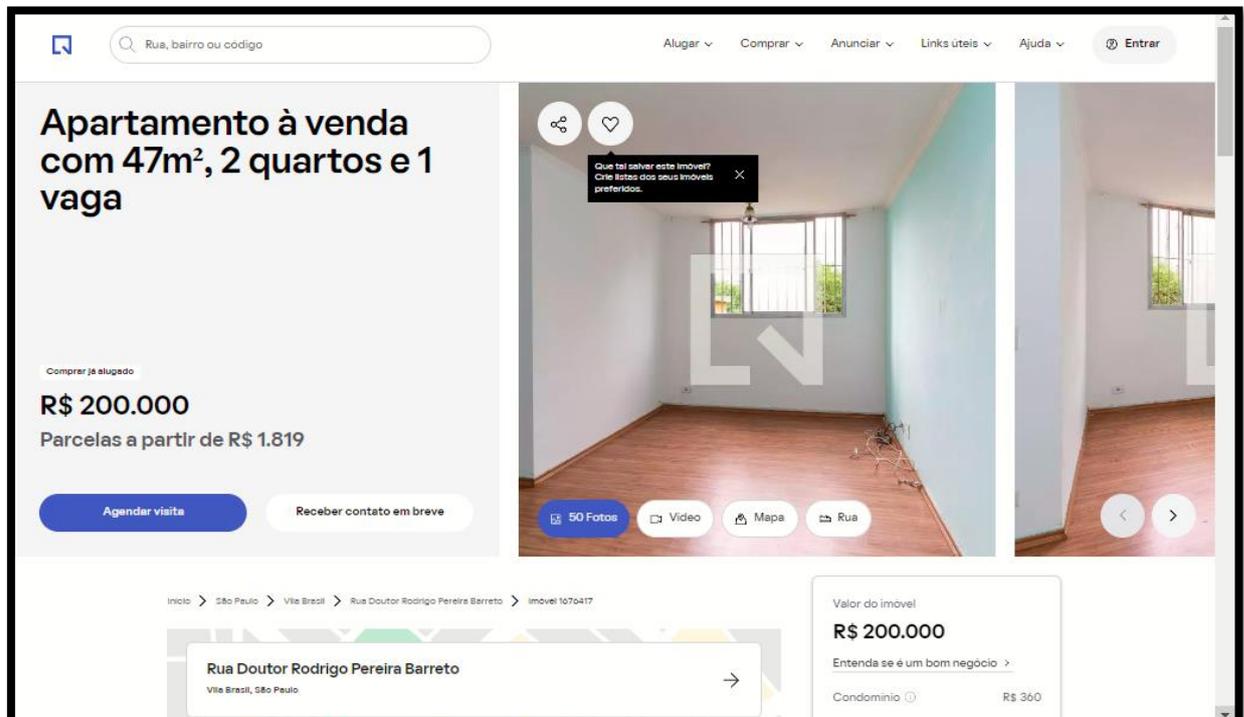
Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir.

13. ELEMENTOS

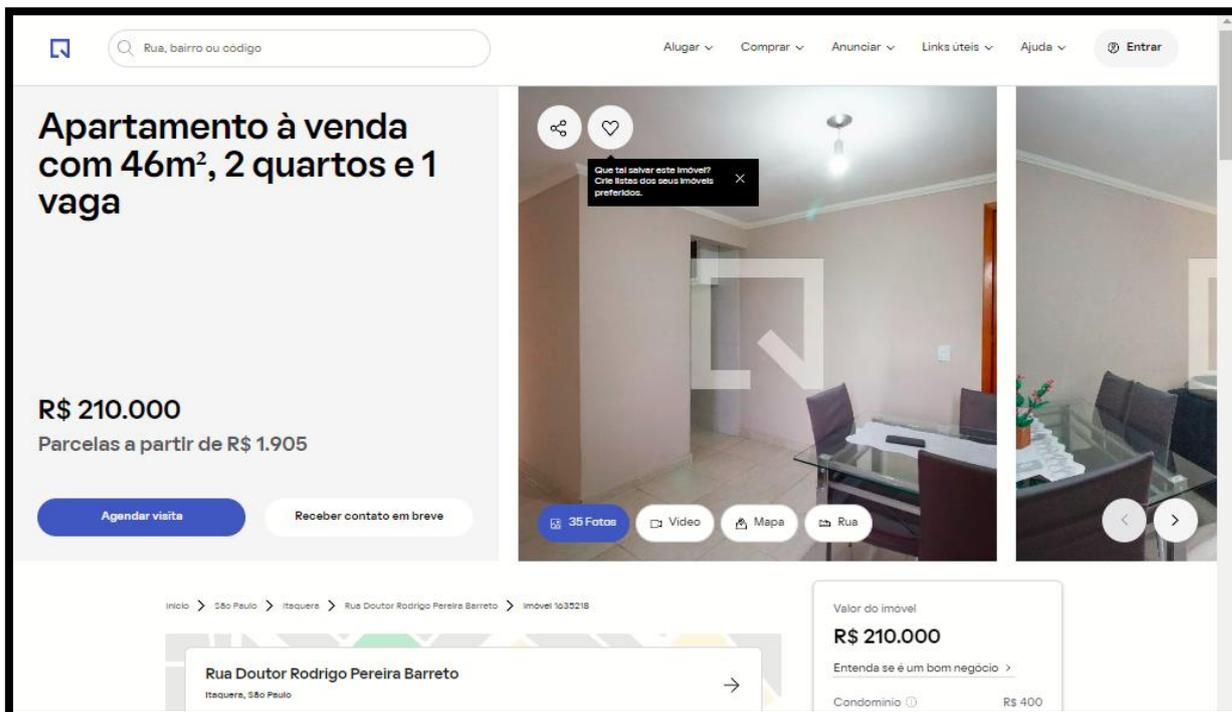
<u>Elemento 01</u>
Endereço: Rua Doutor Rodrigo Pereira Barreto - Itaquera, São Paulo
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 49,00m ²
Valor: R\$ 200.000,00
Informante: QuintoAndar – (11) 4020-1955
Data Base: maio 2024
Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/893951820/comprar/apartamento-2-quartos-itaquera-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22e217bb440e3e11efb881623548d1b4b2%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A8%2C%22personalization%22%3Atrue%7D



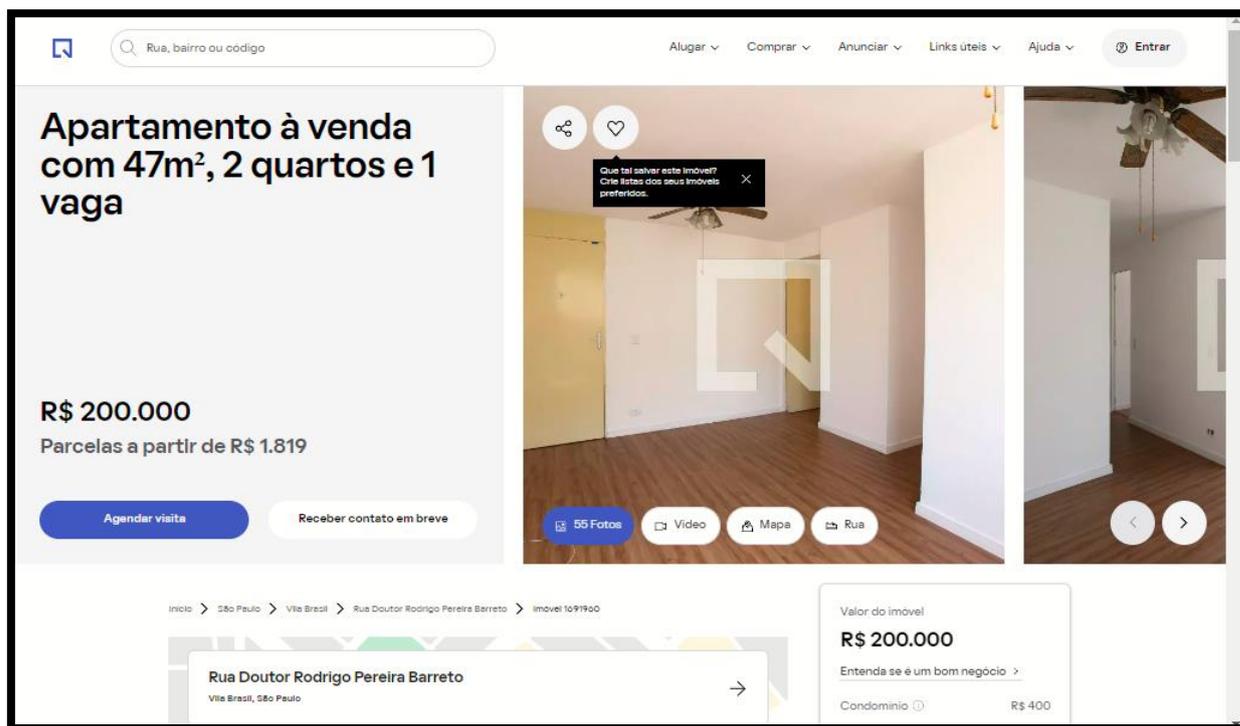
<u>Elemento 02</u>
Endereço: Rua Doutor Rodrigo Pereira Barreto - Itaquera, São Paulo
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 47,00m ²
Valor: R\$ 200.000,00
Informante: QuintoAndar – (11) 4020-1955
Data Base: maio 2024
Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/894376417/comprar/apartamento-2-quartos-vila-brasil-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&house_tags=buyRented&search_id=%22e217bb440e3e11efb881623548d1b4b2%22&search_rank=%22%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A10%2C%22personalization%22%3A%22rue%7D



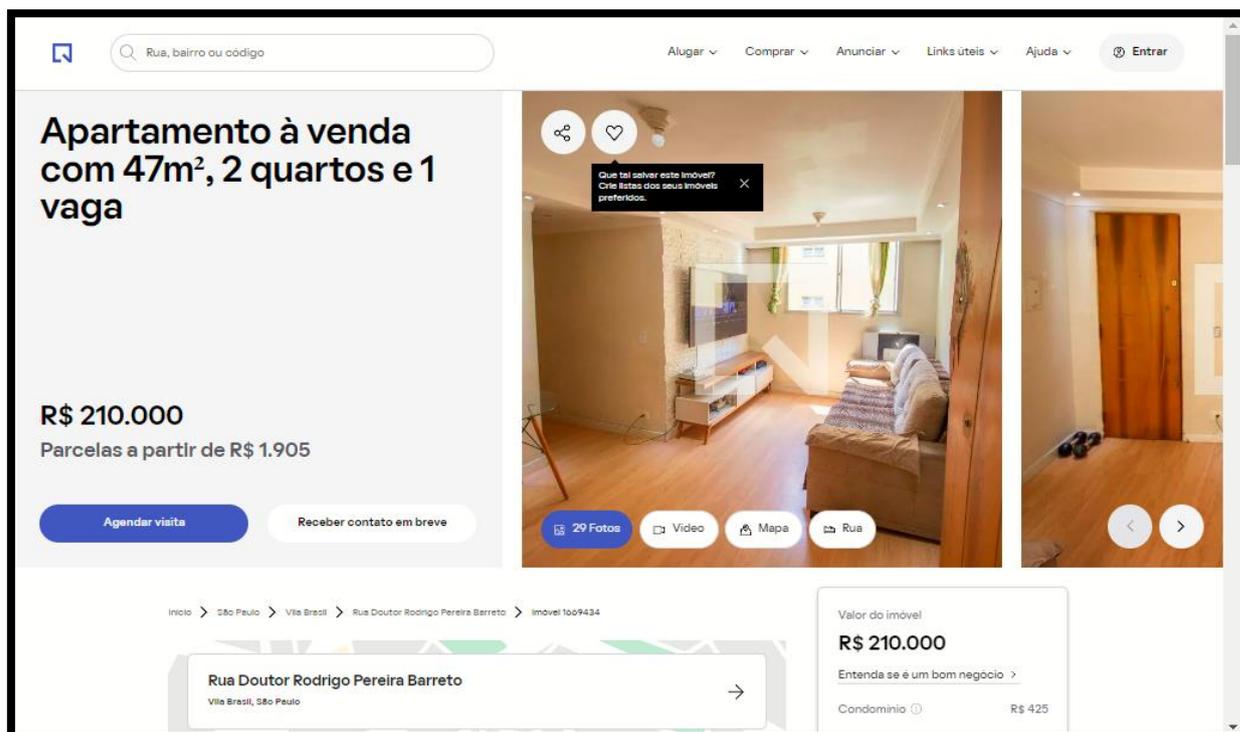
<u>Elemento 03</u>
Endereço: Rua Doutor Rodrigo Pereira Barreto - Itaquera, São Paulo
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 46,00m ²
Valor: R\$ 210.000,00
Informante: QuintoAndar – (11) 4020-1955
Data Base: maio 2024
Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/894335218/comprar/apartamento-2-quartos-itaquera-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22e217bb440e3e11efb881623548d1b4b2%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A11%2C%22personalization%22%3Atrue%7D



<u>Elemento 04</u>
Endereço: Rua Doutor Rodrigo Pereira Barreto - Itaquera, São Paulo
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 47,00m ²
Valor: R\$ 200.000,00
Informante: QuintoAndar – (11) 4020-1955
Data Base: maio 2024
Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/894391960/comprar/apartamento-2-quartos-vila-brasil-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22e217bb440e3e11efb881623548d1b4b2%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A9%2C%22personalization%22%3Atrue%7D



<u>Elemento 05</u>
Endereço: Rua Doutor Rodrigo Pereira Barreto - Itaquera, São Paulo
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 47,00m ²
Valor: R\$ 210.000,00
Informante: QuintoAndar – (11) 4020-1955
Data Base: maio 2024
Link: https://www.quintoandar.com.br/imovel/894369434/comprar/apartamento-2-quartos-vila-brasil-sao-paulo?from_route=%22search_results%22&search_id=%22e217bb440e3e11efb881623548d1b4b2%22&search_rank=%7B%22sortMode%22%3A%22relevance%22%2C%22searchMode%22%3A%22list%22%2C%22resultsOrigin%22%3A%22search%22%2C%22rank%22%3A14%2C%22personalization%22%3Atrue%7D



<u>Elemento 06</u>
Endereço: Rua Doutor Rodrigo Pereira Barreto - Itaquera, São Paulo
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 46,00m ²
Valor: R\$ 210.680,00
Informante: Loft – (11) 4020-2208
Data Base: maio 2024
Link: https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-doutor-rodrigo-pereira-barreto-itaquera-sao-paulo-2-quartos-46m2/amo1gs

Loft > Apartamento em São Paulo > Itaquera > Rua Doutor Rodrigo Pereira Barreto > Imóvel AMO1GS

Apartamento à venda em Itaquera com 46 m², 2 quartos, 1 vaga

Condomínio null • Rua Doutor Rodrigo Pereira Barreto • Itaquera, São Paulo-SP

Valor à vista
R\$ 210.680
[Entenda este valor](#)

Parcelas a partir de **R\$ 1.939/mês**

Condomínio ⓘ R\$ 355/mês

IPTU ⓘ R\$ 12/ano

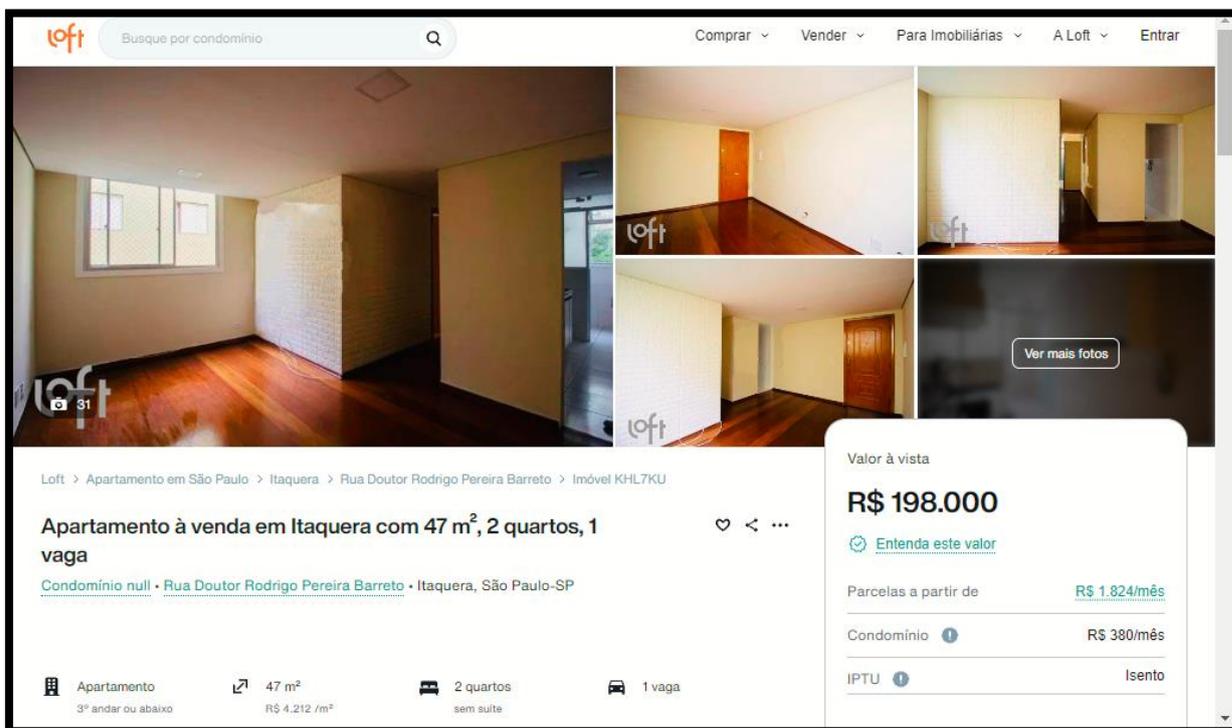
Apartamento
Entre 4º a 6º andar

46 m²
R\$ 4.580 / m²

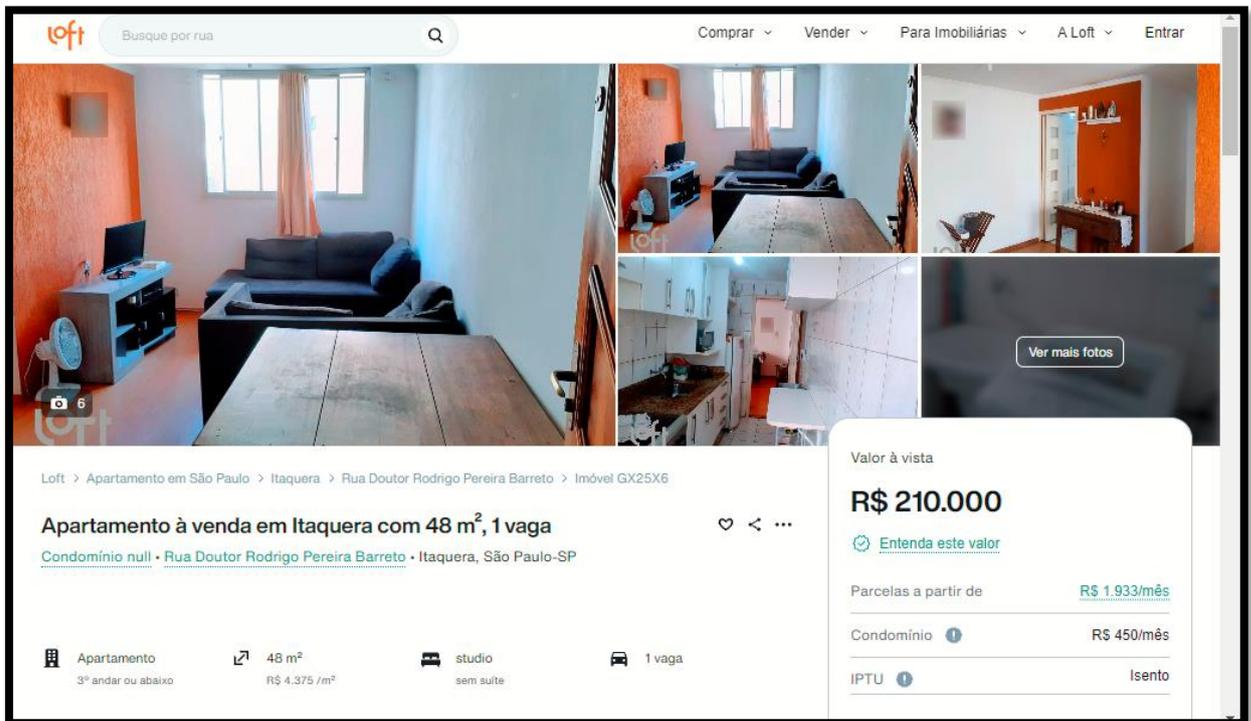
2 quartos
sem suíte

1 vaga

<u>Elemento 07</u>
Endereço: Rua Doutor Rodrigo Pereira Barreto - Itaquera, São Paulo
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 47,00m ²
Valor: R\$ 198.000,00
Informante: Loft – (11) 4020-2208
Data Base: maio 2024
Link: https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-doutor-rodrigo-pereira-barreto-itaquera-sao-paulo-2-quartos-47m2/khl7ku



<u>Elemento 08</u>
Endereço: Rua Doutor Rodrigo Pereira Barreto - Itaquera, São Paulo
Cidade: São Paulo - SP
Área privativa: 48,00m ²
Valor: R\$ 210.000,00
Informante: Loft – (11) 4020-2208
Data Base: maio 2024
Link: https://loft.com.br/imovel/apartamento-rua-doutor-rodrigo-pereira-barreto-itaquera-sao-paulo-studio-48m2/gx25x6



14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

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	Portal Itaquera	49	R\$ 200.000,00	33	R\$ 180.000,00	R\$ 3.673,47
2	Portal Itaquera	47	R\$ 200.000,00	33	R\$ 180.000,00	R\$ 3.829,79
3	Portal Itaquera	46	R\$ 210.000,00	33	R\$ 189.000,00	R\$ 4.108,70
4	Portal Itaquera	47	R\$ 200.000,00	33	R\$ 180.000,00	R\$ 3.829,79
5	Portal Itaquera	47	R\$ 210.000,00	33	R\$ 189.000,00	R\$ 4.021,28
6	Portal Itaquera	46	R\$ 210.680,00	33	R\$ 189.612,00	R\$ 4.122,00
7	Portal Itaquera	47	R\$ 198.000,00	33	R\$ 178.200,00	R\$ 3.791,49
8	Portal Itaquera	48	R\$ 210.000,00	33	R\$ 189.000,00	R\$ 3.937,50

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	33	1,00	0,63	60	55%	Entre regular e necessitando de reparos simples	D	0,5369	R\$ 3.673,47	R\$ 3.673,47
2	33	1,04	0,66	60	55%	Regular	C	0,5695	R\$ 3.988,45	R\$ 3.988,45
3	33	1,06	0,67	60	55%	Novo	A	0,5842	R\$ 4.355,67	R\$ 4.355,67
4	33	1,04	0,66	60	55%	Regular	C	0,5695	R\$ 3.988,45	R\$ 3.988,45
5	33	1,06	0,67	60	55%	Entre novo e regular	B	0,5823	R\$ 4.253,28	R\$ 4.253,28
6	33	1,06	0,67	60	55%	Entre novo e regular	B	0,5823	R\$ 4.359,82	R\$ 4.359,82
7	33	1,06	0,67	60	55%	Novo	A	0,5842	R\$ 4.019,39	R\$ 4.019,39
8	33	1,04	0,66	60	55%	Regular	C	0,5695	R\$ 4.100,62	R\$ 4.100,62
Imóvel avaliando	33	1,00	0,63	60	55%	Entre regular e necessitando de reparos simples	D	0,5369	-	-

Média considerando o Fator Depreciação (m ²)	Média homogeneizada (m ²)
R\$ 4.092,39	R\$ 4.092,39
(+30%)	R\$ 5.320,11
(-30%)	R\$ 2.864,68
Total (m2)	R\$ 4.092,39
Valor de venda	R\$ 191.728,66

15. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o 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.

. Após minuciosa análise e cálculos realizados, obtivemos os valores individuais de cada um dos imóveis. Saliento que as referidas matrículas possuem uma interligação intrínseca, o que permite a sua comercialização tanto de forma conjunta como separada. Contudo, com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

R\$ 192.000,00
(cento e noventa e dois mil reais)

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 27 (vinte e sete) 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, 15 de maio de 2024



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670