

José Eduardo Levy

Avaliações e Perícias - Cau A7568-0

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI DE
PINHEIROS - SP.**

Processo Digital nº: **1004977-29.2016.8.26.0011**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**

Requerente: **Jayme Storto**

Requerido: **Isaias Lopes da Silva**

JOSÉ EDUARDO LEVY, arquiteto, perito judicial, nomeado para servir nos autos da presente ação que se processa perante esse R. Juízo e Cartório do 1º Ofício, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar as suas conclusões substanciadas no seguinte

LAUDO

RESUMO

Nos itens a seguir, que trata da avaliação do Apartamento Residencial nº 11, situado na Rua Jacob nº 460, no Bairro de Jardim Tranquilidade, na Cidade de Guarulhos/SP, com Matrícula nº 77.118 do CRI de Guarulhos, teve seu valor estimado no **Grau II** em:



Apartamento nº 11 (térreo) – Rua Jacob, nº 460 – Guarulhos/SP

Valor do Imóvel = R\$ 224.000,00/março/2.020
(duzentos e vinte e quatro mil reais)

Valor este para o imóvel livre de dívidas e dúvidas.

1. PRELIMINARES:

O presente Laudo Judicial se refere ao processo de **Execução de Título Extrajudicial** pelo Processo Digital nº: **1004977-29.2016.8.26.0011** movido por **Jayme Storto** contra **Isaias Lopes da Silva** em curso perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros – SP.

O objetivo do trabalho é estimar o valor de mercado para o imóvel indicado no Termo de Penhora e Depósito de fls. 311, em atendimento ao r. despacho de fls. 698.

2. DA VISTORIA:

2.1. DA LOCALIZAÇÃO:

O imóvel avaliando, a saber, o Apartamento nº 11, localizado no andar térreo do Edifício Residencial Sevilha, localizado na Rua Jacob nº 460 no Bairro de Jardim Tranquilidade, na Cidade de Guarulhos/SP.

Apresentamos abaixo o croqui de localização do imóvel que, segundo foto aérea do Google Earth e Planta de Zoneamento do Município de Guarulhos está situado na quadra formada pelas seguintes ruas: Rua Jacob, Rua Dr. Renato Pacheco Braga, Rua Dona Dica e Rua Vinicius Conti.

Segundo o Mapa de Zoneamento de Guarulhos, o imóvel está situado numa ZM-A – Zona de Uso Misto A, considerada dentro da Macrozona de Urbanização Consolidada da cidade, com diversificação de usos e na qual se permite maior densidade construtiva com aproveitamento de 4 (quatro) vezes a área do terreno conforme a Tabela 01 abaixo.

Tabela.01 – Uso e Ocupação do Solo na ZM-A

ZONA MISTA A	LOTE MÍNIMO (em m²)	FRENTE MÍNIMA (em metros)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO CA	TAXA DE OCUPAÇÃO		RECUOS MÍNIMOS - LOTE (em metros)						
				VOLUME INFERIOR até 9,0m de altura	VOLUME SUPERIOR acima de 9,0m	FRENTE		FUNDOS		LATERAIS		
						VOLUME INFERIOR até 9,0m de altura	VOLUME SUPERIOR acima de 9,0m de altura	VOLUME INFERIOR até 9,0m de altura	VOLUME SUPERIOR acima de 9,0m de altura	VOLUME INFERIOR até 9,0m de altura	VOLUME SUPERIOR acima de 9,0m de altura	
R1 - uma unidade habitacional por lote - casas isoladas	125	5	1,5	0,7	0,7	5	5	2	3 (2)	1,5 (5)	3,0 (2)	
R2 - conjunto de duas ou mais unidades habitacionais agrupadas horizontalmente e/ou superpostas (1)	125 (quota)	5	1,5	0,7	0,7	5	5	2	3 (2)	nota (3)		
R3 - aquele constituído em condomínio por duas ou mais unidades habitacionais agrupadas horizontalmente e/ou superpostas	R3 - Vila (1) 125 (quota)	5	1,5	0,7	0,7	5	5	2	3 (2)	0	3,0 (2)	
	R3 - Horizontal (1) 125 (quota)	5	1,5	0,7	0,7	5	5	2	3 (2)	0	3,0 (2)	
R4 - aquele constituído em condomínio por mais de duas unidades habitacionais agrupadas verticalmente	Edifício residencial	500	10	4	0,7	0,5	5	5	3	3 (2)	0	3,0 (2)
	Conjunto residencial vertical	500	10	4	0,7	0,5	5	5	3	3 (2)	0	3,0 (2)

Os edifícios residenciais podem ser edificados em terrenos com frente mínima de 10,00 metros e com área superior aos 500,00 m² com aproveitamento de quatro vezes a área do terreno.

Conforme indicado em sua matrícula de fls. 159/161, tem sua Inscrição cadastral de nº: 111.45.56.0220.00.000.

2.2. DO EDIFÍCIO RESIDENCIAL SEVILHA:

O Edifício Residencial Sevilha é composto por 1 (uma) torre de 04 andares, contendo 4 (quatro) unidades por andar, totalizando 16 (dezesesseis) apartamentos, além de vagas cobertas para autos nos fundos do lote. A edificação apresenta duas entradas, uma social com guarita e outra para acesso de veículos e nos fundos há uma pequena sala de uso comum.

Quanto aos acabamentos da edificação temos: alvenarias revestidas de massa corrida e pintura látex, caixilhos e gradis metálicos pintados, telhado em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira e cobertura das vagas de autos em telhas de fibrocimento.



Foto.01- Aspectos da fachada frontal do Edifício Residencial Sevilha de frente para a rua considerada.



Foto.02- Aspecto da fachada de fundos do edifício.

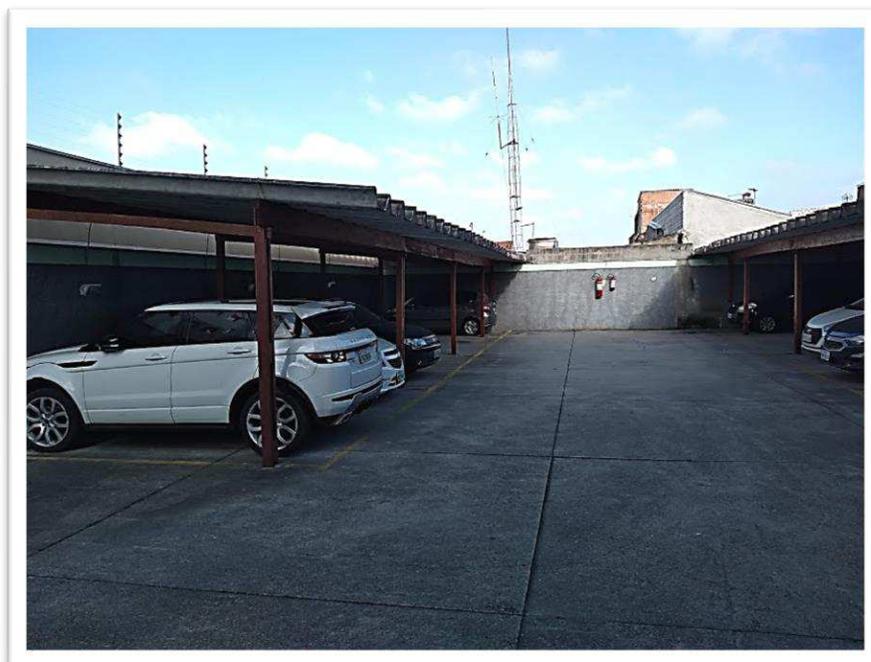


Foto.03- Aspectos de vagas cobertas de autos nos fundos do lote.



Foto.04- Aspectos da sala de uso comum do condomínio.

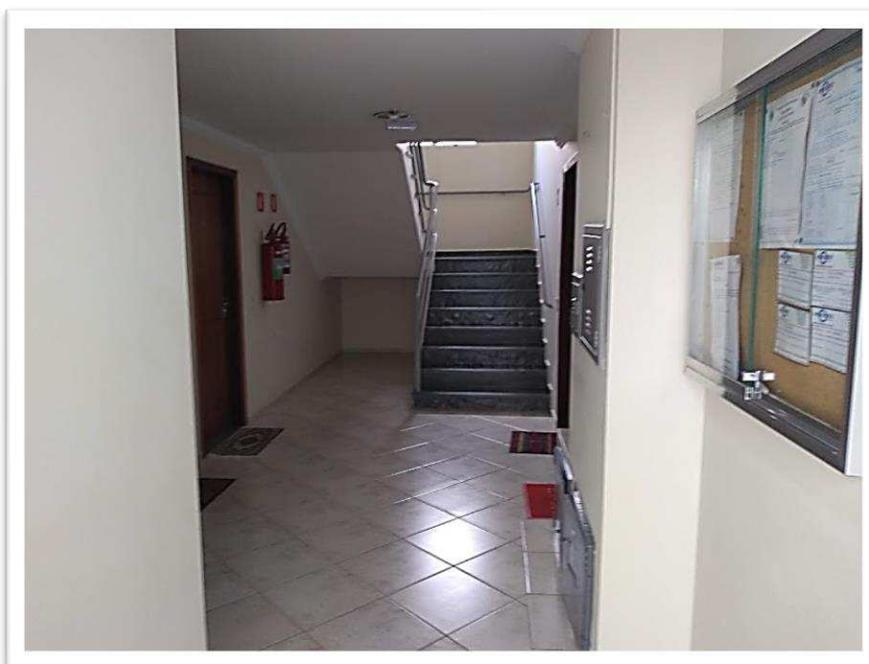


Foto.05- Aspectos do hall de entrada no pavimento térreo.

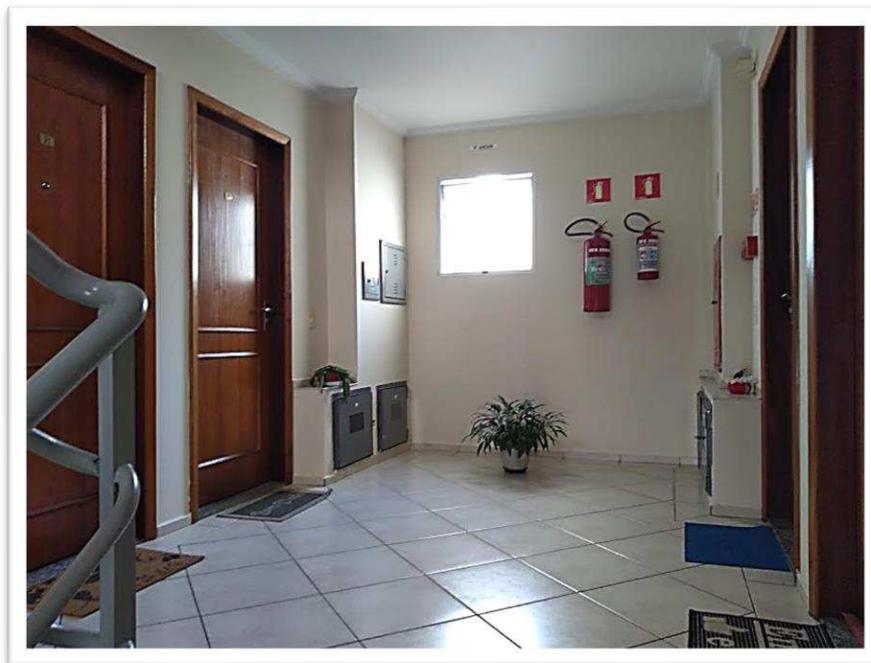


Foto.06- Aspectos dos acabamentos do hall do 1º pavimento.

2.3. DO APARTAMENTO AVALIANDO:

O apartamento nº 11 avaliando está localizado no pavimento térreo e é composto por sala, cozinha com lavanderia, 02 (dois) dormitórios, banheiro e vaga de garagem coberta.

Quanto aos acabamentos internos da unidade são apresentadas a na Tabela 02 a seguir:

Tabela 02 – Acabamentos da unidade avalianda

Apartamento nº 11 - térreo			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Sala	Pintura látex sobre massa corrida e papel de parede	Carpete de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Cozinha	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Lavanderia	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
2 Dormitórios	Pintura látex sobre massa corrida	Carpete de madeira	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro	Azulejos decorados até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre forro de gesso

As janelas são metálicas pintadas tipo veneziana nos dormitórios e lisas com vidro nas áreas molhadas e as portas e batentes são de madeira, envernizadas, sendo que a cozinha não possui porta, apenas batente.

Conforme a sua Matrícula nº 77.118 de fls.159/161 o imóvel possui as seguintes áreas informadas conforme a Tabela 03 abaixo.

Tabela 03 - ÁREAS DA UNIDADE Nº 11

ÁREA PRIVATIVA COBERTA	61,875 m ²
ÁREA COMUM COBERTA	7,898 m ²
ÁREA PRIVATIVA DE GARAGEM	9,900 m ²
ÁREA COMUM DESCOBERTA	29,775 m ²
ÁREA TOTAL	109,448 m²

Observação: cabe à unidade uma fração ideal de 6,1842% no terreno e demais coisas de uso comum do condomínio, cabendo o direito a guarda de um veículo de passeio na garagem coletiva do condomínio, na vaga designada por Vaga 1.

Trata-se de apartamento em edifício sem elevador de 04 (quatro) pavimentos, podendo ser classificado conforme o item 1.3.3 do trabalho intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos -SP publicado pelo IBAPE, para Apartamento de Padrão Médio, sem elevador, no intervalo médio igual a 1,746 de R8N, sendo este último dado pelo Sinduscon/sp.

A idade aparente do imóvel considerada é de 15 (quinze) anos e o seu estado de conservação é regular item "c" conforme mais abaixo detalharemos.

Pudemos efetuar as seguintes fotos do imóvel:

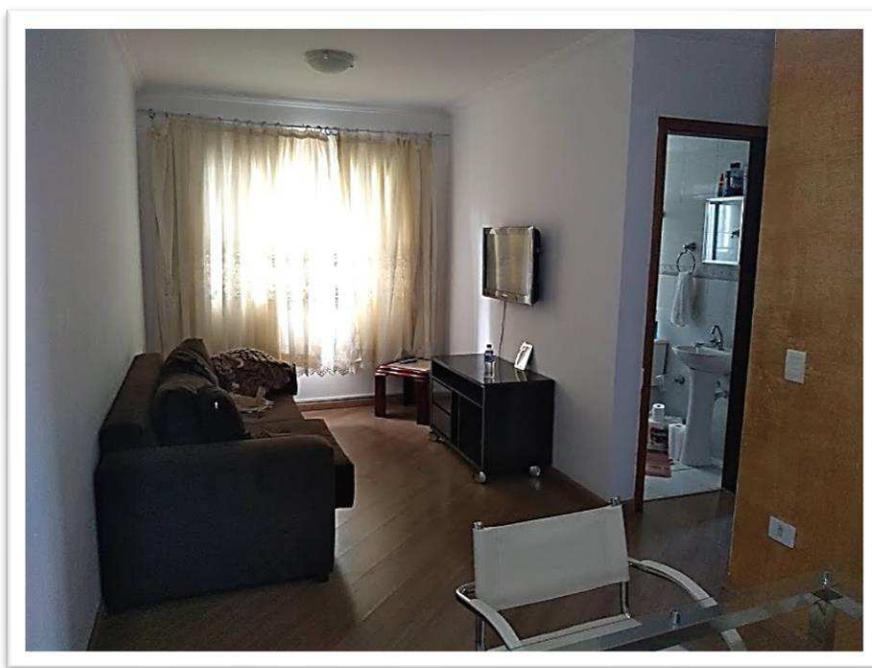


Foto.07- Aspectos dos acabamentos internos da sala.

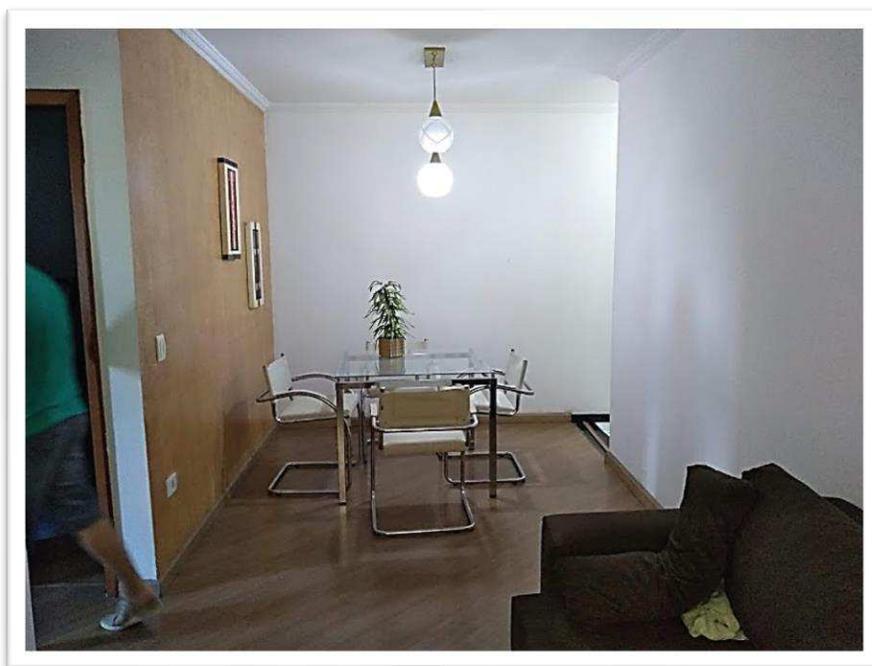


Foto.08- Aspecto interno do outro ambiente da sala.

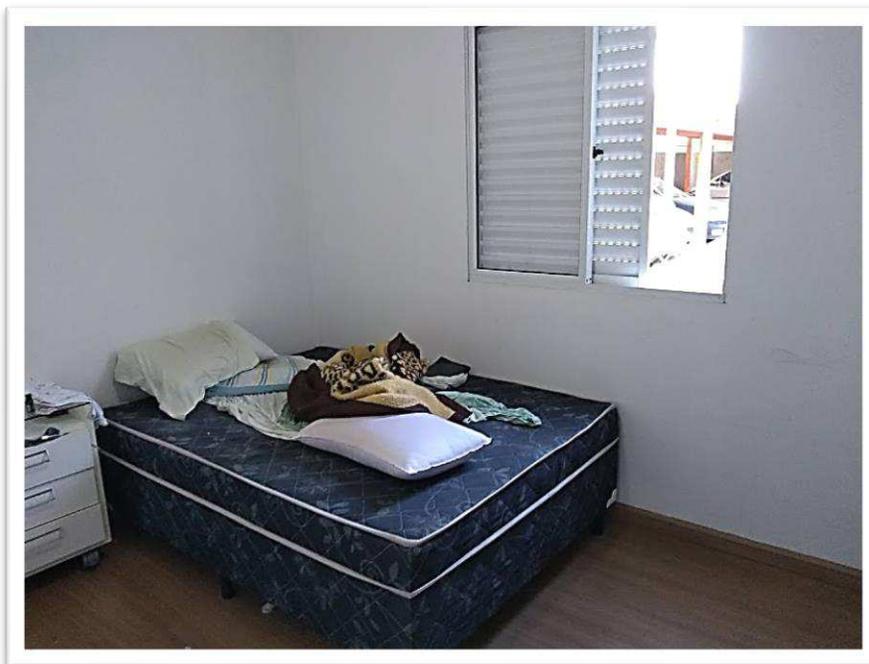


Foto.09- Aspecto interno do primeiro dormitório.

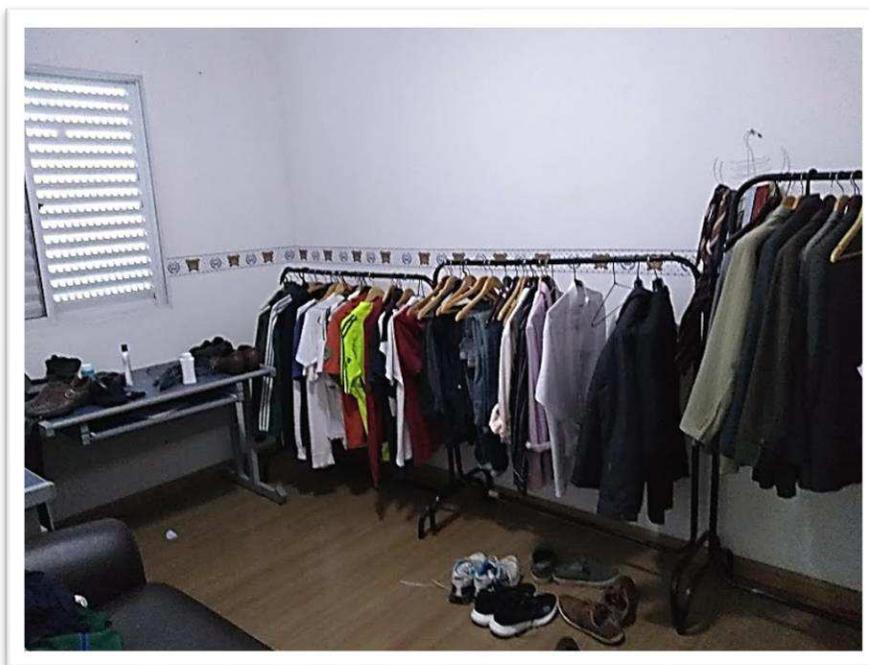


Foto.10- Aspecto dos acabamentos internos do segundo dormitório.

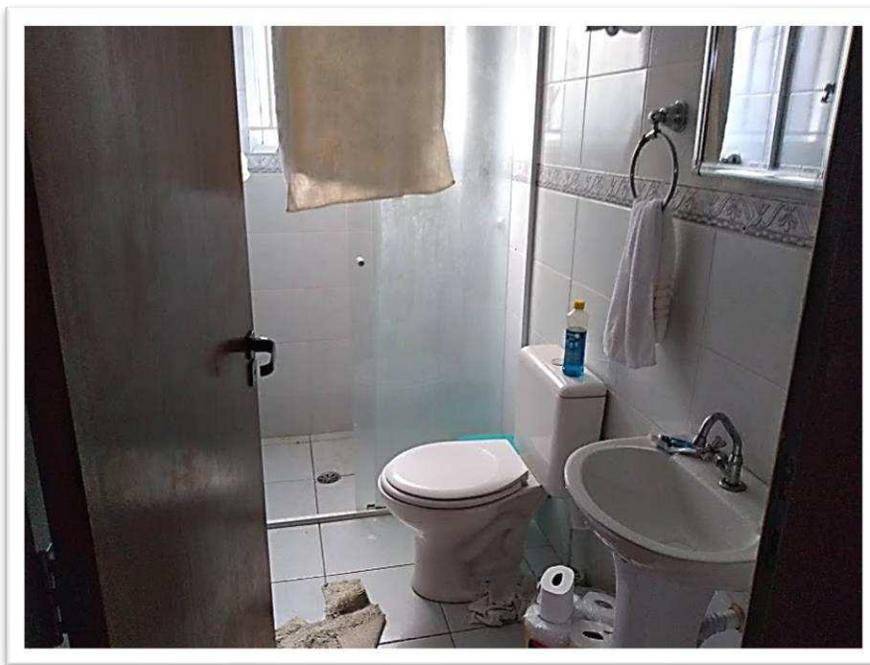


Foto.11- Aspecto dos acabamentos internos do banheiro.



Foto.12- Aspecto dos acabamentos internos da cozinha.

3. DA AVALIAÇÃO:

No presente trabalho foi utilizado o Método Comparativo Direto de Valores de mercado para apartamentos em oferta conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP/2011 e NBR 14653-2 que trata de Avaliações de bens e para imóveis urbanos.

Na sua aplicação, buscamos determinar o Vub - Valor Unitário Básico do metro quadrado por área útil de apartamentos, considerando elementos com similaridade e na mesma região onde se localiza o imóvel avaliando, com mesmo número de dormitórios, banheiros e vaga de estacionamento,

Separamos aqueles elementos mais significativos para, mediante homogeneização com aplicação de fatores determinar uma média saneada a ser adotada conforme se encontra em Anexo I – Pesquisa de Valores Unitários de m² de Área Útil.

Os 09 (nove) elementos comparativos selecionados para compor a amostra foram colhidos no mês de março/2.020 e sofreram os ajustes em relação à situação do avaliando, tomando-se por parâmetro as suas áreas úteis ajustadas e assim encontrar os seus valores unitários básicos.

Foi aplicado um desconto relativo ao Fator Oferta, devido a natural negociação prevista entre vendedor e comprador de 10%, e após, adotamos alguns critérios na aplicação de fatores como segue:

a) **Fator Padrão Construtivo (Fpc):** Foram comparados os padrões dos apartamentos mediante o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP do IBAPE/SP- que estabelecendo a relação entre o Padrão Construtivo do avaliando e o Padrão Construtivo do elemento comparativo.

Para o Padrão do imóvel em questão adotamos aquele correspondente ao Item de número 1.3.3 – Apartamento de Padrão Médio, sem elevador, no seu intervalo de valores também médio, observado no local, ou igual a 1,746 de R8N, este último dado pelo Sinduscon/sp.

Tabela 04 – Padrão da Edificação

1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico		0,600	0,810	1,020
	1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
		Com elevador	1,260	1,470	1,680
	1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
		Com elevador	1,692	1,926	2,160
	1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
		Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
1.3.6- Padrão Luxo		Acima de 3,49			

Os elementos pesquisados terão seus fatores definidos na mesma tabela acima.

b) **Fator Depreciação (Fdep):** efetuamos mediante o critério de transformação do estado de conservação dos elementos por adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e seu estado de conservação. No caso, foi considerado estado de conservação como o regular "c".

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (Foc) é assim determinado:

$$\text{FOC} = R + K \times (1-R)$$

Onde R é o coeficiente residual correspondente ao padrão e K o coeficiente de Ross/Heideck. O fator K é obtido através de tabela que relaciona o percentual da idade da edificação com relação à vida referencial do imóvel com a depreciação correspondente ao estado que se encontra.

A idade aparente do imóvel avaliando foi estimada em 15 anos, sendo que a I_c - vida Referencial do mesmo é de 60 anos, com R -Valor Residual de 20% conforme a Tabela 05 abaixo e o estado da edificação conforme a Tabela 06.

Tabela 05 – Vida Referencial do Imóvel (Ic) e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRAO	VIDA REFERENCIAL - I _c (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
LUXO		50	20	

Tabela 06 – Depreciação % em função do estado da edificação

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 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.

O coeficiente "K" será encontrado na tabela específica indicada acima conforme a Tabela 07 abaixo.

Tabela 07 – Coeficiente “K”

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200

O coeficiente K é encontrado na Tabela 07 por dupla entrada: pelo percentual da vida referencial e estado da edificação, resultando em 0,8225 já sua vida útil é de 25% e o estado no item “c” que, pela fórmula indicada o FOC de:

$$\text{FOC} = 0,20 + K \times (1-0,20) = \mathbf{0,858}$$

c) **Fator Índice Fiscal:** como os imóveis comparativos estão localizados na mesma zona e circunvizinhança do avaliando não adotaremos FIF - Fator Índice Fiscal da PMG.

3.1. VALOR UNITÁRIO BÁSICO (Vub):

Como resultado da Pesquisa efetuada e apresentada em Anexo-01, obtivemos, como Vub -Valor Unitário Básico, por metro quadrado de área útil, eliminando-se aqueles, após o tratamento de fatores, que pudessem se encontrar fora do intervalo de 30% em torno da média encontrada e assim obter-se a média saneada que foi de R\$ 3.808,50/m²/março/2.020.

A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa foi de 7,62 % ou seja, menor que os 30% que definem o Grau de Precisão III para a aplicação de fatores, sendo que o grau de fundamentação da pesquisa atingiu o Grau II.

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Vub = R\$ 3.808,50/m²/março/2.019

3.2 VALOR DO IMÓVEL:

O Valor do imóvel (VI) é dado pela multiplicação de sua Área Útil (Au) pelo Valor Unitário Básico de m² (Vub) encontrado na pesquisa na seguinte equação, considerando o apartamento no pavimento térreo desvalorizado em 5%, como segue:

:

$$\mathbf{VI = Au \times Vub \times 0,95}$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 3.808,50/m²/março/20

Au = Área útil do apto. nº 11 = 61,875 m²

O que resulta em números redondos:

$$\mathbf{\underline{Valor do imóvel = R\$ 224.000,00/março/2.019}}$$

4. CONCLUSÃO:

Conforme os itens anteriores, o apartamento nº 11, no pavimento térreo do Edifício Residencial Sevilha, localizado na Rua Jacob nº 640 no Bairro de Jardim Tranquilidade, na Cidade de Guarulhos/SP, resultou estimado em:

Apartamento nº 11 - Pavimento Térreo

Edifício Residencial Sevilha – Rua Jacob, nº 460 – Guarulhos/SP

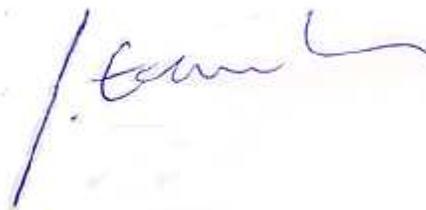
Valor do Imóvel = R\$ 224.000,00/março/2020
(duzentos e vinte e quatro mil reais)

Para o valor acima descrito estamos considerando o imóvel livre de dívidas e dúvidas.

5. ENCERRAMENTO:

O Perito Judicial, dando por encerrados os seus trabalhos, apresenta o respectivo Laudo que foi digitado no anverso de 23 (vinte e três) folhas, transformadas em “pdf” para juntada aos autos digitais, seguindo em Anexo-01 a Pesquisa de Valores Unitários.

São Paulo, 03 de abril de 2.020.

**ARQ. JOSÉ EDUARDO LEVY**

PERITO JUDICIAL

CAUSP/Nº A7568-0

ANEXO- 01 - PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS – ELEMENTOS SELECIONADOS:

ELEMENTO 01



Tipo:	Apartamento
Data: março/2.020	
Cidade: Guarulhos/SP	
Endereço: Rua Cabo Antônio Pereira da Silva, 307	
Bairro: Jardim Tranquilidade	
Edifício: Jardim das Petúncias	

Fonte: Cristiane Rabello **Fone** 94725-9702
Inform.: Site da Imobiliária

Foto Ilustrativa

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-tranquilidade-guarulhos-sp-55m2-id-2476387847/>

DADOS DO IMÓVEL

Oferta:	R\$	175.000,00			
Área Útil:	55,00	Unitário:	3.181,82		
Fof:	0,90	Unit-Of.	2.863,64		
Dorms:	2	la:	30		
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60		
Sala:	1	%:	0,5		
Vagas:	1	E. Conserv.:	c		
Pavim.	4	K:	0,690		
Fpad1	1,746	FOC1:	0,752		

DADOS DO AVALIANDO

Dorms:	2	la:	15
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,25
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	4	K:	0,822
Fpad2:	1,746	FOC2:	0,858

Equação: $VUB1 = \text{Unitario} * \text{FOF} * (1 + (\text{Fpad2}/\text{Fpad1}) - 1) + (\text{FOC2}/\text{FOC1}) - 1)$

VUB1	3.265,94
-------------	-----------------

ELEMENTO 02

Data: março/2.020

Tipo: Apartamento



Cidade: Guarulhos/SP
Endereço: Rua Jacob, 149
Bairro: Jardim Tranquilidade
Edifício: Residencial Campos do Jordão

Fonte: C4 Brokers **Fone:** 4803-2002

Inform.: Site da Imobiliária

Foto Ilustrativa

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-tranquilidade-bairros-guarulhos-com-garagem-62m2-venda-RS230000-id-2463827777/>

DADOS DO IMÓVEL

Oferta:	R\$	230.000,00	
Área Útil:	62,00	Unitário:	3.709,68
FOf:	0,90	Unit-Of:	3.338,71
Dorms:	2	Ia:	30
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,5
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	4	K:	0,690
Fpad1	1,800	FOC1:	0,752

DADOS DO AVALIANDO

Dorms:	2	Ia:	15
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,25
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	4	K:	0,822
Fpad2:	1,746	FOC2:	0,858

Equação: $VUB2 = \text{Unitario} * FO_f * (1 + (Fpad2 / Fpad1) - 1) + (FOC2 / FOC1) - 1)$

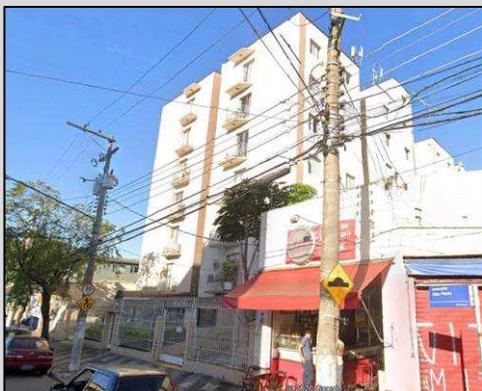
VUB2 **3.707,59**

José Eduardo Levy

Avaliações e Perícias - Cau A7568-0

ELEMENTO 03

Data: março/2.020

Tipo: **Apartamento**

Cidade: Guarulhos/SP
 Endereço: Avenida São Paulo, 352
 Bairro: Jardim Tranquilidade
 Edifício: Edifício São Paulo

Fonte: Zucaro Imóveis Fone 2408-7888
 Inform.: Site da Imobiliária

Foto Ilustrativa

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-jardim-tranquilidade-guarulhos-sp-60m2-id-2474778427/>

DADOS DO IMÓVEL

Oferta:	R\$	250.000,00	
Área Útil:	60,00	Unitário:	4.166,67
FOF:	0,90	Unit-Of.	3.750,00
Dorms:	2	la:	30
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,50
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	8	K:	0,690
FPad1	1,926	FOC1:	0,752

DADOS DO AVALIANDO

Dorms:	2	la:	15
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,25
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	4	K:	0,822
FPad2:	1,746	FOC2:	0,858

Equação: $VUB2 = \text{Unitario} * FO_f * (1 + (FPad2/FPad1) - 1) + (FOC2/FOC1) - 1)$

VUB3**3.926,36**

José Eduardo Levy

Avaliações e Perícias - Cau A7568-0

ELEMENTO 04**Data:** março/2.020**Tipo:** Apartamento

Cidade: Guarulhos/SP
Endereço: Rua Rio Grande do Sul, 254
Bairro: Jardim Tranquilidade
Edifício: Edifício Gramado

Fonte: Josivan Moura **Fone:** 3380-8186
Inform.: Site da Imobiliária

Foto Ilustrativa

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-area-de-servico-cidade-brasil-guarulhos-sp-62m2-id-2479525541/>

DADOS DO IMÓVEL

Oferta:	R\$	244.000,00	
Área Útil:	62,00	Unitário:	3.935,48
FOf:	0,90	Unit-Of.	3.541,94
Dorms:	2	la:	17
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,28
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	4	K:	0,800
Fpad1	1,75	FOC1:	0,8401

DADOS DO AVALIANDO

Dorms:	2	la:	15
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,25
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	4	K:	0,822
Fpad2:	1,746	FOC2:	0,858

Equação: $VUB4 = \text{Unitario} * \text{FOf} * (1 + (\text{Fpad2}/\text{Fpad1}) - 1 + (\text{FOC2}/\text{FOC1}) - 1)$

VUB4**3.617,15**

ELEMENTO 05



Tipo:

Apartamento

Data: março/2.020

Cidade: Guarulhos/SP
 Endereço: Rua Cabo Antônio Pereira da Silva, 307
 Bairro: Jardim Tranquilidade
 Edifício: Jardim das Petúnias

Fonte: NGI Martins Fone 2087-6666
 Inform.: Site da Imobiliária

Foto Ilustrativa

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-tranquilidade-guarulhos-sp-50m2-id-2475637674/>

DADOS DO IMÓVEL

Oferta:	R\$	175.000,00	
Área Útil:	50,00	Unitário:	3.500,00
Fof:	0,90	Unit-Of.	3.150,00
Dorms:	2	la:	30
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,5
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	4	K:	0,690
Fpad1	1,75	FOC1:	0,7522

DADOS DO AVALIANDO

Dorms:	2	la:	15
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,25
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	4	K:	0,822
Fpad2:	1,746	FOC2:	0,858

Equação: VUB5= Unitario*FOf*(1+(Fpad2/Fpad1)-1)+(FOC2/FOC1)-1))

VUB5 3.592,53

José Eduardo Levy

Avaliações e Perícias - Cau A7568-0

ELEMENTO 06**Data:** março/2.020**Tipo:** Apartamento

Cidade: Guarulhos/SP
 Endereço: Avenida São Paulo, 352
 Bairro: Jardim Tranquilidade
 Edifício: Edifício São Paulo

Fonte: Steiner Imóveis Fone 2463-3744
 Inform.: Site da Imobiliária

Foto Ilustrativa

<https://www.steinerimoveis.com.br/imoveis/venda/apartamento/apartamento-2-dormitorios/jardim-tranquilidade/guarulhos/35700>

DADOS DO IMÓVEL

Oferta:	R\$	260.000,00	
Área Útil:	64,00	Unitário:	4.062,50
FOF:	0,90	Unit-Of.	3.656,25
Dorms:	2	la:	30
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,5
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	8	K:	0,690
FPad1	1,926	FOC1:	0,752

DADOS DO AVALIANDO

Dorms:	2	la:	15
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,25
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	4	K:	0,822
FPad2:	1,746	FOC2:	0,858

Equação: $VUB6 = \text{Unitario} * \text{FOf} * (1 + (\text{FPad2}/\text{FPad1}) - 1 + (\text{FOC2}/\text{FOC1}) - 1)$

VUB6**3.828,20**

José Eduardo Levy

Avaliações e Perícias - Cau A7568-0

ELEMENTO 07

Data: março/2.020

Tipo: **Apartamento**

Cidade: Guarulhos/SP
 Endereço: Rua Jacob, 637
 Bairro: Jardim Tranquilidade
 Edifício: Edifício Cristóvão

Fonte: Mendes Braga Fone 98462-0727

Inform.: Site da Imobiliária

Foto Ilustrativa

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-jardim-tranquilidade-guarulhos-sp-60m2-id-2427498184/>

DADOS DO IMÓVEL

Oferta:	R\$	280.000,00	
Área Útil:	60,00	Unitário:	4.666,67
FOF:	0,90	Unit-Of.	4.200,00
Dorms:	2	la:	11
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,18
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	3	K:	0,871
FPad1	1,75	FOC1:	0,897

DADOS DO AVALIANDO

Dorms:	2	la:	15
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,25
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	4	K:	0,822
FPad2:	1,746	FOC2:	0,858

Equação: $VUB7 = \text{Unitario} * \text{FOF} * (1 + (\text{FPad2}/\text{FPad1}) - 1) + (\text{FOC2}/\text{FOC1}) - 1$

VUB7**4.016,84**

José Eduardo Levy

Avaliações e Perícias - Cau A7568-0

ELEMENTO 08

Tipo:

Apartamento

Data: março/2.020

Cidade: Guarulhos/SP

Endereço: Rua Jacob, 637

Bairro: Jardim Tranquilidade

Edifício: Edifício Cristóvão

Fonte: Steiner Imóveis

Fone 2463-3744

Inform.: Site da Imobiliária

Foto Ilustrativa

<https://www.steinerimoveis.com.br/imoveis/venda/apartamento/apartamento-2-dormitorios/jardim-tranquilidade/guarulhos/27094>

DADOS DO IMÓVEL

Oferta:		R\$	
		280.000,00	
Área Útil:	55,00	Unitário:	5.090,91
FOF:	0,90	Unit-Of.	4.581,82
Dorms:	2	la:	11
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,18
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	3	K:	0,871
FPad1	1,746	FOC1:	0,897

DADOS DO AVALIANDO

Dorms:	2	la:	15
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,25
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	4	K:	0,822
FPad2:	1,746	FOC2:	0,858

Equação: $VUB8 = \text{Unitario} * \text{FOF} * (1 + (\text{FPad2}/\text{FPad1}) - 1) + (\text{FOC2}/\text{FOC1}) - 1)$

VUB8 R\$ 4.382,00

José Eduardo Levy

Avaliações e Perícias - Cau A7568-0

ELEMENTO 09

Data: março/2.020

Tipo: **Apartamento**

Cidade: Guarulhos/SP

Endereço: Rua Cabo Antônio Pereira da Silva, 199

Bairro: Jardim Tranquilidade

Edifício: Edifício Veridiana

Fonte: Steiner Imóveis Fone 2463-3744

Inform.: Site da Imobiliária

Foto Ilustrativa

<https://www.steinerimoveis.com.br/imoveis/venda/apartamento/apartamento-2-dormitorios/jardim-tranquilidade/guarulhos/33748>

DADOS DO IMÓVEL

Oferta:	R\$	280.000,00	
Área Útil:	60,00	Unitário:	4.666,67
FOF:	0,90	Unit-Of.	4.200,00
Dorms:	2	la:	8
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,13
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	3	K:	0,893
FPad1	1,746	FOC1:	0,915

DADOS DO AVALIANDO

Dorms:	2	la:	15
Banheiros:	1	Vid. Ref.:	60
Sala:	1	%:	0,25
Vagas:	1	E. Conserv.:	c
Pavim.	4	K:	0,822
FPad2:	1,746	FOC2:	0,858

Equação: $VUB8 = \text{Unitario} * \text{FOF} * (1 + (\text{FPad2} / \text{FPad1}) - 1) + (\text{FOC2} / \text{FOC1}) - 1$

VUB8**3.939,89**

ANEXO- 01 - PESQUISA DE VUB – RESULTADOS:**Tabela I – Unitários Calculados e Estimativa do Valor Central**

RESULTADOS	
ELEM.	UNIT.F.
1	3.265,94
2	3.707,59
3	3.926,36
4	3.617,15
5	3.592,53
6	3.828,20
7	4.016,84
8	4.382,00
9	3.939,89
Soma	34.276,51
Média	3.808,50
L.Inf.	2.665,95
L.Sup.	4.951,05
Ampl. Int. 80%	
t.Stud.	1,3830
D.Pad.	296,58
$(n-1)^{0,5}$	2,83
L.Inf.	3.663,48
L.Sup.	3.953,52
Ampl.	0,0762

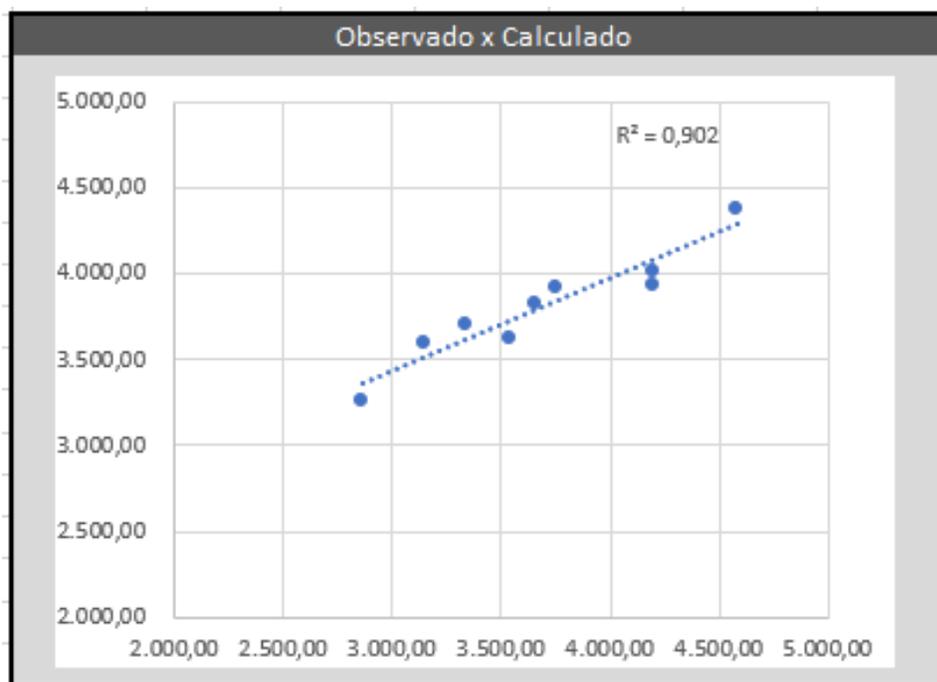
Valor central da estimativa = R\$ 3.808,50/m²

Amplitude do Int. de Confiança 80% em torno do valor
central = 0,0762 ou 7,62%

Tabela II – Unitários Observados e Calculados

Elem	Observado	Calculado
1	2.863,64	3.265,94
2	3.338,71	3.707,59
3	3.750,00	3.926,36
4	3.541,94	3.617,15
5	3.150,00	3.592,53
6	3.656,25	3.828,20
7	4.200,00	4.016,84
8	4.581,82	4.382,00
9	4.200,00	3.939,89

Gráfico dos Unitários Observados x Calculados



ANEXO- 01 – LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA:



ANEXO- 01 - QUADRO DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO DO TRABALHO

TABELA 4 – Graus de fundamentação no caso de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento (2)	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados (2)	Apresentação de todas as características dos dados corresponde aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS		(8)	

TABELA 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

TABELA 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

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

Grau de Fundamentação do laudo: Grau II e Grau de Precisão- Grau III.

José Eduardo Levy

Avaliações e Perícias - Cau A7568-0

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI DE
PINHEIROS - SP.**

Processo Digital nº: **1004977-29.2016.8.26.0011**

Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial**

Requerente: **Jayme Storto**

Requerido: **Isaias Lopes da Silva**

JOSÉ EDUARDO LEVY, arquiteto, perito judicial, nomeado para servir nos autos da presente ação, tendo em vista os quesitos complementares juntados pelo réu às fls. 787/789 vem prestar seus

Esclarecimentos
e
Retificação do Laudo

Após a entrega do Laudo Judicial houve questionamentos do Réu por meio da formulação de QUESITOS COMPLEMENTARES, que passarão a ser respondidos como segue:

1. RESPOSTA AOS QUESITOS COMPLEMENTARES DO RÉU (Fls.787/789):

- 1) O que significa a prenotação nº 251.785, de 03 de maio de 2013, Av. 7 extraída da matrícula 77.118, fls. 180/181 dos autos?

Resposta: A prenotação nº 251.785 averbada na matrícula de nº 77.118 de fls. 160 e 161, indica algum ônus ao imóvel.

- 2) Tal prenotação, conforme exposta no quesito 1 retro, se refere ao bem a ser leilado?

Resposta: sim.

- 3) Pode ser considerado ônus ou embaraço sobre referido bem, a prenotação nº 251.785, de que trata o av. 7 da mencionada matrícula?

Resposta: provavelmente sim e, por este motivo, ao estimarmos o valor do bem o fizemos indicando que seu valor seria apenas para a condição deste “**livre de dívidas e dúvidas**” (*Grifo nosso*).

- 4) O Sr. Perito efetuou cotação em imobiliárias distintas localizadas no bairro de localização do imóvel, objeto do laudo, já que o metro quadrado avaliado pode ser questionado por está subvalorizado?

Resposta: a avaliação foi executada já em período conturbado do Convid-19 e analisando agora a argumentação do Réu, percebemos ser procedente, e assim procedemos à retificação de seu valor, conforme apresentado abaixo no item 2, no qual o imóvel que fora estimado em R\$ 224.000,00/março/2.020 passaria a ser retificado para um novo valor de R\$ 246.000,00/março/2.020.

- 5) A restrição imposta ao imóvel na prenotação nº 251.785, de 03 de maio de 2013, fls. 180, pela Delegacia da Receita Federal do Brasil em Guarulhos, pode ser empecilho para eventual transferência do bem ao arrematante, em caso de praxeamento positivo?

Resposta: Os patronos das partes poderiam dizê-lo, já que apenas cumprimos nossa parte, ou seja, de estimar o bem, na indicada condição de estar o mesmo "**livre de dívidas e dúvidas**" (Grifo nosso).

2. RETIFICAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL NO L.O.:

Após analisarmos detidamente o assunto, entendemos por bem passamos a fazer as seguintes RETIFICAÇÕES no L.O., a itens específicos, como segue:

a) RETIFICAÇÃO ao QUADRO RESUMO (fls.746 ou 02 do L.O.):

Onde se encontra o “Valor do Imóvel = 224.000,00/março/2.020” passa a ser retificado para **“Valor do Imóvel = R\$ 246.000,00/março/2.020”**.

b) RETIFICAÇÃO ao ITEM 3.2. VALOR DO IMÓVEL (fls. 765 ou 21 do L.O):

Onde se encontra: “O Valor do imóvel (VI) é dado pela multiplicação de sua Área Útil (Au) pelo Valor Unitário Básico de m² (Vub) encontrado na pesquisa na seguinte equação, considerando o apartamento no pavimento térreo desvalorizado em 5%, como segue:

$$\underline{\underline{VI = Au \times Vub \times 0,95}}$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 3.808,50/m²/março/20

Au = Área útil do apto. nº 11 = 61,875 m²

O que resulta em números redondos:

Valor do imóvel = R\$ 224.000,00/março/2.019

Passa a ser retificado para: “O Valor do imóvel (VI) é dado pela multiplicação de sua Área Útil (Au) pelo Valor Unitário Básico de m² (Vub) encontrado na pesquisa na seguinte equação, considerando o apartamento no pavimento térreo desvalorizado em 5%. No entanto, tendo em vista algumas características do imóvel, como por exemplo, estar situado em um lote de grandes dimensões para poucas unidades de apartamentos, será majorado ainda em 10% como segue:

$$\mathbf{VI = Au \times Vub \times 0,95 \times 1,10}$$

Onde:

VI = Valor do Imóvel

Vub = Valor Unitário Básico = R\$ 3.808,50/m²/março/20

Au = Área útil do apto. nº 11 = 61,875 m²

O que resulta em números redondos:

José Eduardo Levy

Avaliações e Perícias - Cau A7568-0

Valor do imóvel = R\$ 246.000,00/março/2.019"

(duzentos e quarenta e seis mil reais)

c) RETIFICAÇÃO ao Item 4. CONCLUSÃO (fls.765 ou 22 do L.O.):

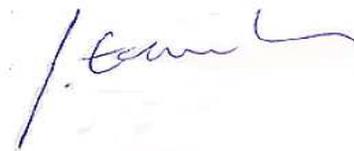
Onde consta Valor do Imóvel = 224.000,00/março/2.020 passa a ser retificado para **R\$ 246.000,00/março/2.020.**

Era o que nos cabia Esclarecer quanto aos Quesitos de fls.787/789 formulados pelo Réu, atendendo ao r. despacho de fls. e Retificar ao L.O por estas 6 (seis) folhas digitadas e transformadas em "pdf" para juntada aos autos digitais.

Termos em que,

P. e A. Deferimento.

São Paulo, 30 de junho de 2.020.



ARQ. JOSÉ EDUARDO LEVY

PERITO JUDICIAL

CAUSP/Nº A7568-0