

LUCAS SILVA PEREIRA
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP 5069431700
CRECI F-164067

EXMO(A). SENHOR(A) DR.(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DE MAUÁ, SP

PROCESSO Nº: 4002638-10.2013.8.26.0348

REQUERENTE: CONDOMÍNIO IRINEU EVANGELISTA DE SOUZA

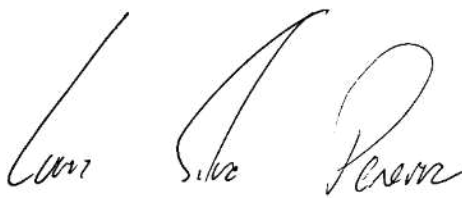
REQUERIDO: COOPERATIVA HABITACIONAL NOSSO TETO

LUCAS SILVA PEREIRA, engenheiro civil e corretor de imóveis, perito judicial nomeado por V. Excia. nos autos da ação em epígrafe para determinar o valor de mercado do **Apartamento nº 21 do Bloco 02 do Condomínio Irineu Evangelista de Souza**, situado na Rua Valdemar Celestino da Silva, 144, Parque São Vicente, Mauá, SP, vem, respeitosamente, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias, apresentar os resultados de seu trabalho no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que segue e pede deferimento,

Mauá, 28 de setembro de 2021



Lucas Silva Pereira
CREA 5069431700
CRECI F-164067

LUCAS SILVA PEREIRA
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP 5069431700
CRECI F-164067

RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 160.000,00 (CENTO E SESSENTA MIL REAIS)

ENDEREÇO ATUAL DO IMÓVEL

**APARTAMENTO 21 DO BLOCO 02 DO CONDOMÍNIO IRINEU E. DE SOUZA,
SITO R. VALDEMAR CELESTINO DA SILVA, 144, PQ SÃO VICENTE, MAUÁ, SP**

TIPO DE IMÓVEL

URBANO

IMÓVEL

**APARTAMENTO RESIDENCIAL SEM MATRÍCULA INDIVIDUALIZADA
COM UMA VAGA DE GARAGEM**

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

**MATRÍCULA MAIOR 35.184
DO ÚNICO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ, SP**

ÁREAS

PRIVATIVA: 55,85 M²

LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP 5069431700

CRECI F-164067

SUMÁRIO

1.	PRELIMINARES.....	4
2.	VISTORIA	5
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....	6
3.1.	DO CONDOMÍNIO.....	6
3.2.	DO APARTAMENTO AVALIANDO.....	7
3.3.	MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	9
3.4.	REGISTROS FOTOGRÁFICOS.....	10
4.	AVALIAÇÃO	20
4.1.	CRITÉRIOS ADOTADOS	20
4.1.1.	Pesquisa de mercado.....	20
4.1.2.	Tratamento pode Fatores.....	20
4.1.3.	Saneamento da amostra	21
4.1.4.	Determinação do Valor Unitário	23
4.2.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	23
5.	CONCLUSÃO	24
6.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	24

LUCAS SILVA PEREIRA
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP 5069431700
CRECI F-164067

1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade determinar o valor de mercado do imóvel localizado na Rua: Valdemar Celestino da Silva, 144, Apartamento 21, 2º andar, Bloco 2, Condomínio Residencial Irineu Evangelista de Souza, Bairro: Parque São Vicente, CEP: 09371-317, Mauá-SP, conforme folha 184 do processo em epígrafe, sem matrícula individual, referenciado na matrícula da área maior nº 35.184.

Esclarecemos ainda a definição de valor de mercado de um imóvel, conforme estipulado pelo IBAPE/SP em sua norma de avaliação de imóveis urbanos:

***“Valor de Mercado:** Quantia mais provável pela qual se negociaria, com conhecimento, prudência e sem compulsão, um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes”.*

LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP 5069431700

CRECI F-164067

2. VISTORIA

Devidamente nomeado e compromissado com V. Excia, dirigiu-se este perito ao local determinado em uma sexta-feira, 16 de setembro de 2021 por volta das 09h, onde fora acompanhado pelo zelador do condomínio.

Nesta vistoria não tivemos acesso ao interior do imóvel avaliando, entretanto, tivemos acesso à uma unidade idêntica, que será utilizada como modelo nas representações fotográficas deste laudo. Pudemos ainda vistoriar todas as áreas comuns do condomínio, como também será apresentado neste laudo.

Figura 1: Entrada ao Condomínio Irineu Evangelista de Souza



LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP 5069431700

CRECI F-164067

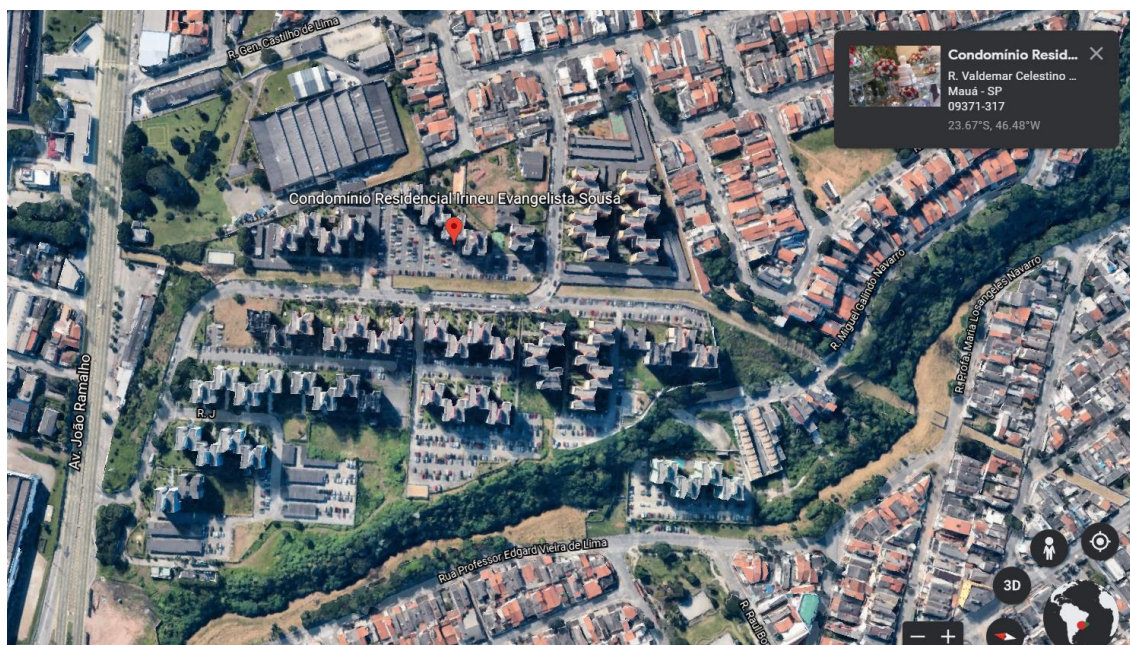
3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**3.1. DO CONDOMÍNIO**

O Condomínio Residencial Irineu Evangelista de Souza é composto por 08 (oito) blocos, contendo 08 (oito) pavimentos cada bloco, totalizando 256 (duzentas e cinquenta e seis) unidades residenciais idênticas entre si, com área privativa de 55,85 m², conforme consta na ficha 02 da matrícula 35.184 do único oficial de registro de imóveis de Mauá. (informações extraídas da matrícula referenciada)

O referido condomínio é parte integrante do Conjunto Residencial Barão de Mauá, e que possuem condomínio instituído. Entretanto as matrículas individualizadas das unidades não foram abertas pois a área em que o conjunto foi construído foi embargada judicialmente devido à existência de contaminação no solo por compostos orgânicos e inorgânicos.

Maiores informações podem ser obtidas no link: <https://cetesb.sp.gov.br/areas-contaminadas/2013/11/22/condominio-residencial-barao-de-maua-municipio-de-maua/>

Figuras 2 e 3: Localização do Condomínio em questão.



LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP 5069431700

CRECI F-164067

3.2. DO APARTAMENTO AVALIANDO

O imóvel avaliando é o apartamento nº 21 do bloco 02 com uma área real privativa de 55,85 m², com direito ao uso de uma vaga de garagem do empreendimento; sendo composto de 02 dormitórios, sala de estar, sala de jantar, varanda, copa/cozinha, banheiro e área de serviço.

Figura 4: Fachada de acesso ao bloco 02 onde está a unidade avaliando.

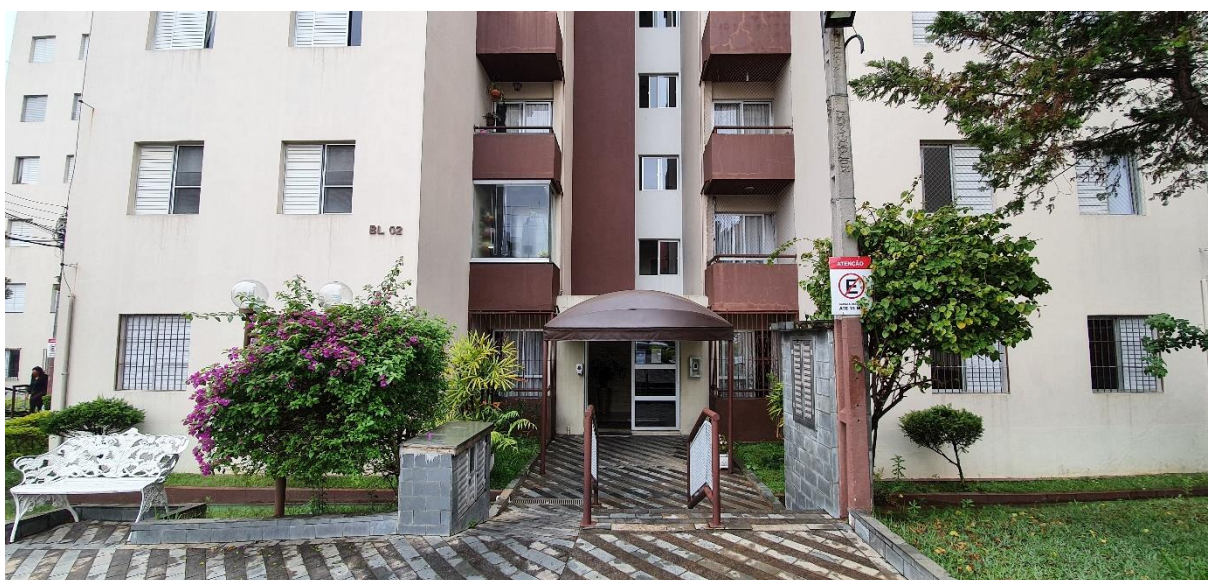


Figura 5: Vaga de garagem de uso da unidade avaliando



LUCAS SILVA PEREIRA
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP 5069431700
CRECI F-164067

Figura 6: Hall de acesso à unidade avaliando nº 21 do bloco 02



Figura 7: Porta de entrada na unidade avaliando nº 21 do bloco 02



LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP 5069431700

CRECI F-164067

3.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O bairro e a via em que o imóvel se encontra são providos de infraestrutura urbana completa, possuindo asfaltamento; fornecimento de água; coleta, afastamento e tratamento de esgoto; iluminação pública; rede de energia elétrica domiciliar e urbana; rede de telefonia; sistema de drenagem urbana; coleta de lixo e transporte público, bem como existe na região escolas, comércios, mercados, farmácias, dentre outros.

Figura 8: Via pública em que o empreendimento está localizado.



LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL

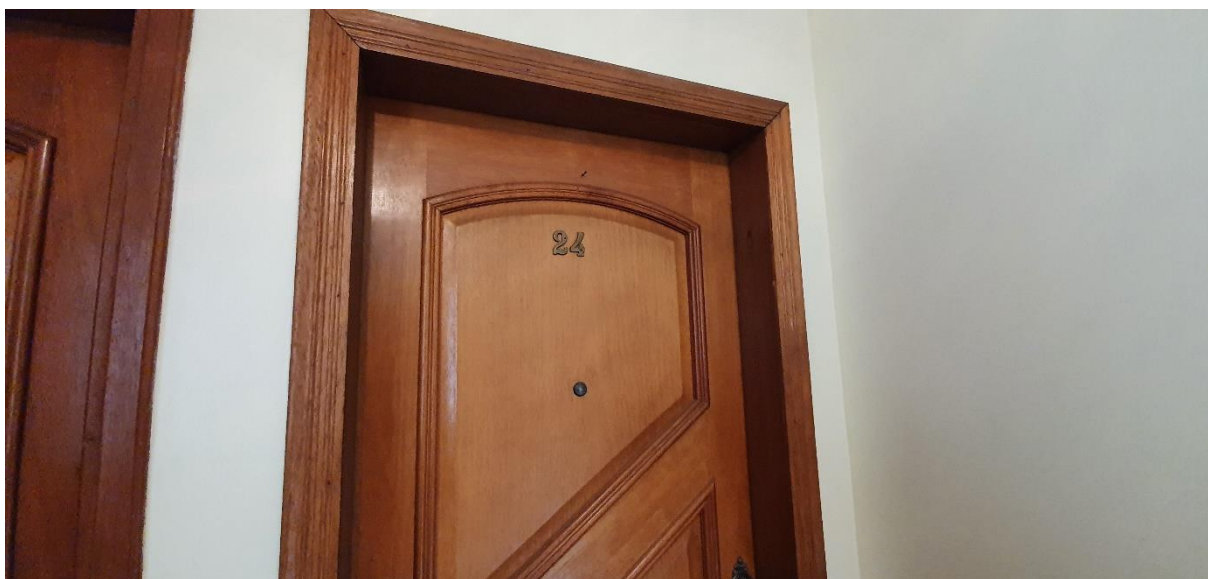
CREA/SP 5069431700

CRECI F-164067

3.4. REGISTROS FOTOGRÁFICOS

Neste item iremos demonstrar as fotografias de uma unidade similar a unidade avaliando, devido à inviabilidade de acesso ao interior dela.

A unidade demonstrada nas fotos é a unidade 24 do bloco 01 e a unidade objeto do processo é a unidade 21 do bloco 02.



LUCAS SILVA PEREIRA
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
 CREA/SP 5069431700
 CRECI F-164067



LUCAS SILVA PEREIRA
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
 CREA/SP 5069431700
 CRECI F-164067



LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP 5069431700

CRECI F-164067

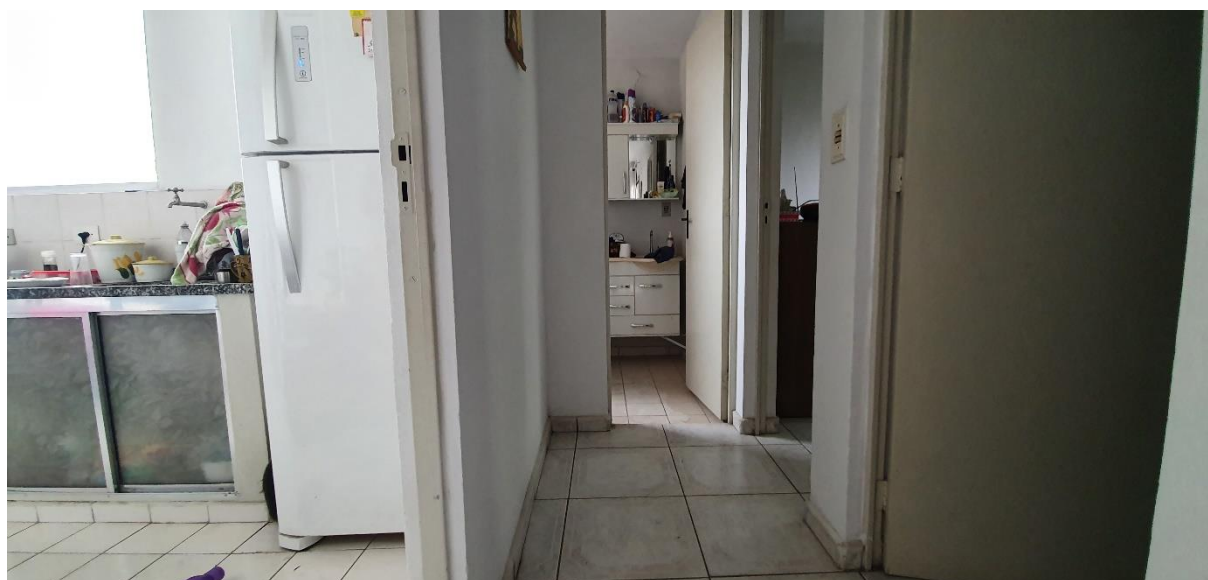


LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP 5069431700

CRECI F-164067



LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP 5069431700

CRECI F-164067

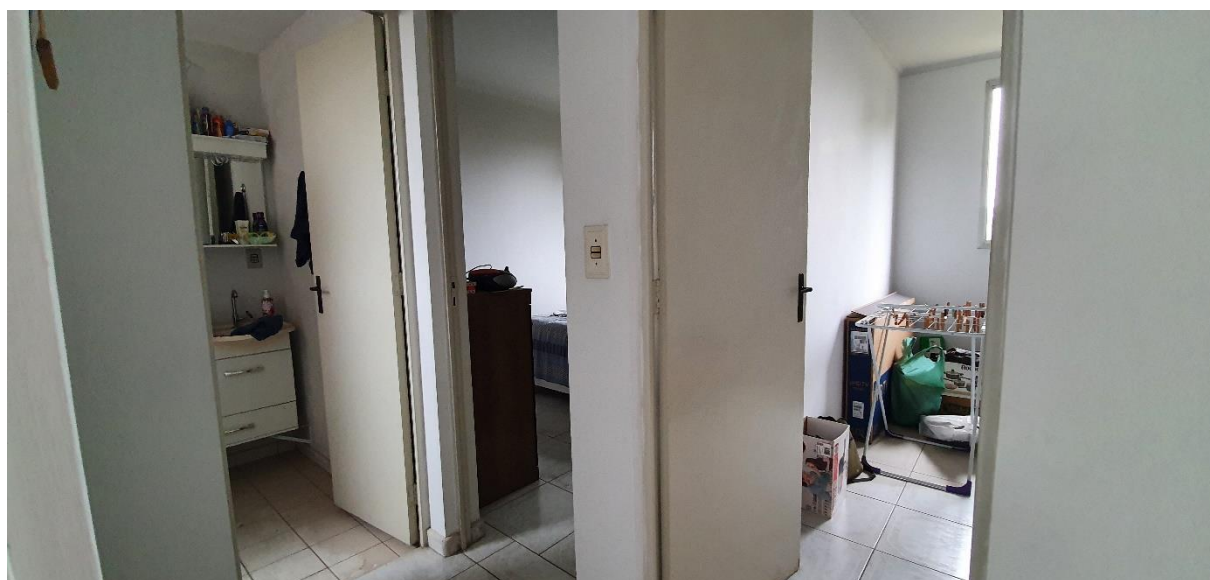


LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP 5069431700

CRECI F-164067



LUCAS SILVA PEREIRA
 PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
 CREA/SP 5069431700
 CRECI F-164067



LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP 5069431700

CRECI F-164067



LUCAS SILVA PEREIRA
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP 5069431700
CRECI F-164067



4. AVALIAÇÃO

4.1. CRITÉRIOS ADOTADOS

A avaliação do imóvel se dará com base nas “Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, por meio do Método comparativo de Dados de Mercado.

4.1.1. Pesquisa de mercado

Devido a grande quantidade de apartamentos semelhantes no conjunto e de modo a garantir a homogeneidade da amostra buscamos apartamentos a venda no próprio Conjunto Residencial Barão de Mauá, onde foram encontrados diversos apartamentos ofertados para venda neste conjunto com características idênticas á do imóvel avaliando, tais como: área privativa de 55,95 m²; 2 dormitórios; sala de estar/jantar; cozinha/copa; banheiro e varanda.

4.1.2. Tratamento pode Fatores

A amostra adotada já é homogênea por se tratar de imóveis iguais, no mesmo condomínio, sendo desnecessário a aplicação de diversos fatores de tratamento previstos no item 10 da normal de referência do IBAPE/SP, salvo o tratamento pelo fator oferta, que será aplicado utilizado e mais bem explanado adiante.

a) Fator Oferta (10.1. IBAPE/SP)

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

Ao fator oferta atribuiremos o valor de 90% para ambas as amostras, tendo em vista que o valor ofertado nunca é o valor efetivamente negociado.

4.1.3.Saneamento da amostra

Após a homogeneização da amostra por meio do fator oferta explanado no item 4.1.2.a. buscaremos avaliar a necessidade de saneamento da amostra por meio do Teste de Chauvenet.

O Teste de Chauvenet permite determinar se um valor amostral é discrepante (ou, no termo em inglês, *outlier*) em relação aos demais valores restantes da amostra, supondo-se que esta amostra é retirada de uma distribuição normal.

Em palavras, buscamos averiguar se há imóveis comparativos com valores extremamente fora da média, que poderiam tendenciar a avaliação para mais ou para menos.

Na tabela a seguir apresentamos o resultado da pesquisa de dados de mercado, a aplicação do fator oferta e o saneamento da amostra por meio do teste de Chauvenet.

Por meio da aplicação do teste de Chauvenet, buscamos identificar na amostra os dados discrepantes, que devem ser eliminados da amostra. Como pode se ver, todos os índices estão dentro do que se deve estar (acima de 0,5), podemos então utilizar-se dos valores médios ou medianos obtidos na amostra para determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

LUCAS SILVA PEREIRA
PERITO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS | ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP 5069431700
CRECI F-164067

Figura 9: Dados Comparativos de Mercado já homogeneizado e saneado.

ID	ENDEREÇO	BAIRRO	VALOR (R\$)	TIPO	Nº DORMS	Nº WCS	Nº VAGAS	LINK	FATOR OFERTA	VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO	TESTE DE CHAUVENET		
											Z Score	Dist. Normal Padrão (N)	Índice
1	Rua Valdemar Celestino da Silva, 101	Parque São Vicente	R\$ 197.000	Apartamento	2	1	1	https://www.movimoveis.com.br/venda/venda-apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-maua-sp-11124859	0,9	R\$ 177.300	1,200	0,19411	3,3
2	Rua Valdemar Celestino da Silva, 621	Parque São Vicente	R\$ 190.000	Apartamento	2	1	1	https://www.movimoveis.com.br/venda/venda-apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-maua-sp-11266081	0,9	R\$ 171.000	0,762	0,29850	5,1
3	Rua Valdemar Celestino da Silva, 621	Parque São Vicente	R\$ 195.000	Apartamento	2	1	1	https://www.movimoveis.com.br/venda/venda-apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-maua-sp-11610105	0,9	R\$ 175.500	1,075	0,22386	3,8
4	Rua Valdemar Celestino da Silva	Parque São Vicente	R\$ 190.000	Apartamento	2	1	1	https://www.proprietariodireto.com.br/comprar-apartamento-parque-sao-vicente-maua-direto-com-proprietario/863850711218615128	0,9	R\$ 171.000	0,762	0,29850	5,1
5	Rua Valdemar Celestino da Silva	Parque São Vicente	R\$ 200.000	Apartamento	2	1	1	https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-2-quartos-a-venda-no-parque-sao-vicente-maua-sp/4944692	0,9	R\$ 180.000	1,388	0,15219	2,6
6	Rua Valdemar Celestino da Silva	Parque São Vicente	R\$ 150.000	Apartamento	2	1	1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-maua-sp-56m2-id-2520724848/	0,9	R\$ 135.000	- 1,745	0,08703	1,5
7	Rua Valdemar Celestino da Silva	Parque São Vicente	R\$ 160.000	Apartamento	2	1	1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-maua-sp-58m2-id-2520597388/	0,9	R\$ 144.000	- 1,118	0,21346	3,6
8	Rua Valdemar Celestino da Silva	Parque São Vicente	R\$ 160.000	Apartamento	2	1	1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-tv-a-cabo-parque-sao-vicente-maua-sp-55m2-id-2531606519/	0,9	R\$ 144.000	- 1,118	0,21346	3,6
9	Rua Valdemar Celestino da Silva, 621	Parque São Vicente	R\$ 169.000	Apartamento	2	1	1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-playground-parque-sao-vicente-maua-sp-55m2-id-2531374668/	0,9	R\$ 152.100	- 0,554	0,34212	5,8
10	Rua Valdemar Celestino da Silva	Parque São Vicente	R\$ 170.000	Apartamento	2	1	1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-parque-sao-vicente-maua-sp-51m2-id-2519475675/	0,9	R\$ 153.000	- 0,492	0,35352	6,0
11	Rua Valdemar Celestino da Silva	Parque São Vicente	R\$ 171.000	Apartamento	2	1	1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-maua-sp-56m2-id-2520727195/	0,9	R\$ 153.900	- 0,429	0,36387	6,2
12	Rua Valdemar Celestino da Silva	Parque São Vicente	R\$ 180.000	Apartamento	2	1	1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-parque-sao-vicente-maua-sp-55m2-id-2485109308/	0,9	R\$ 162.000	0,135	0,39532	6,7
13	Rua Valdemar Celestino da Silva	Parque São Vicente	R\$ 180.000	Apartamento	2	1	1	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-elevador-parque-sao-vicente-maua-sp-55m2-id-2535856477/	0,9	R\$ 162.000	0,135	0,39532	6,7

LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES | ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP 5069431700

CRECI F-164067

4.1.4.Determinação do Valor Unitário

Com a amostra saneada, obtemos o valor médio e mediano dos apartamentos à venda, já com a aplicação do fator oferta neste condomínio.

Média = R\$160.062,00 (cento e sessenta mil e sessenta e dois reais)

Mediana = R\$ R\$162.000 (cento e sessenta e dois mil reais)

4.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Com base nos valores médio e mediano obtidos no item anterior para a amostra em questão, podemos determinar o valor de avaliação do imóvel avaliando.

Valor de Mercado do Imóvel = R\$160.000,00 (cento e sessenta mil reais).

LUCAS SILVA PEREIRA

PERITO EM AVALIAÇÕES | ENGENHEIRO CIVIL
CREA/SP 5069431700
CRECI F-164067

5. CONCLUSÃO

O valor do imóvel em questão, em número redondos, será:

R\$160.000,00

(cento e sessenta mil reais)

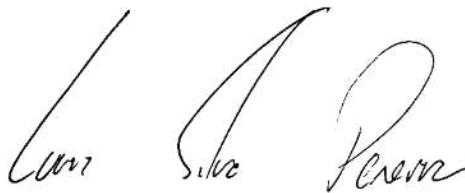
Ref.: Setembro/2021

6. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 24 folhas, vindo esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

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”, carteiras de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil (Graduação – Escola de Engenharia Mauá), certidões (cível e criminal) e demais cursos, seminários e congressos cursados.

Mauá, 28 de setembro de 2021



Lucas Silva Pereira
Engenheiro Civil e Corretor de Imóveis
CREA 5069431700
CRECI F-164067