

Eng. Sergio Antonio De Bortoli

Membro Titular do IBAPE/SP no. 1185

CREA 060.143.632/D

Proc. 1485/2001

Fls: 419  
365  
M. DE LA

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª. VARA CÍVEL DO FORO  
DA COMARCA DE DIADEMA

**PROCESSO Nº: 161.01.2001.007658-4**

**Nº de Ordem: 1485/2001**

**SERGIO ANTONIO DE BORTOLI**,  
engenheiro, registrado no CREA sob número 143.632/D, inscrito no IBAPE  
como Membro Titular nº 1185, perito nomeado nos Autos da Ação proposta  
por **META CONSULTORIA DE IMÓVEIS LTDA**, em face de **MANOEL  
NASCIMENTO GOUVEIA e outro(s)**, em curso perante esse MM. Juízo e  
respectivo Cartório, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram  
necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada,  
vem, respeitosamente, apresentar as conclusões a que chegou por intermédio  
do presente

**LAUDO**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 18/04/2024 às 03:37.  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007658-49.2001.8.26.0161 e código J4Msl4zs.

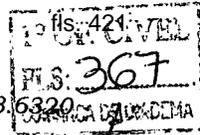
## ÍNDICE

## PÁGINA

<b>1. Preliminares</b>	<b>3</b>
<b>2. Vistoria</b>	<b>3</b>
2.1 Informações da Região	4
2.2 Pontos Positivos da Região	5
2.3 Pontos Negativos da Região	5
2.4 Caracterização do Terreno	5
2.5 Caracterização das Edificações e Benfeitorias	5
<b>3. Diagnóstico do Mercado</b>	<b>6</b>
<b>4. Metodologia Empregada</b>	<b>7</b>
4.1. Método Comparativo Direto de Dados do Mercado	7
4.2. Grau de Fundamentação e Grau de Precisão	7
<b>5. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados</b>	<b>7</b>
<b>6. Determinação do Valor do Bem</b>	<b>8</b>
<b>7. Conclusão</b>	<b>8</b>
<b>8. Termo de Encerramento</b>	<b>9</b>

### **Anexos**

Anexo I	Localização do Imóvel
Anexo II	Pesquisa de Valores
Anexo III	Tratamento de Dados
Anexo IV	Fotografias do Imóvel
Anexo V	Fotografias dos Elementos Comparativos



## 1. PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é a avaliação do imóvel penhorado nos autos do presente processo (fls. 265), descrito a seguir conforme matrícula 99.249 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Itapecerica da Serra - SP:

Imóvel: *“Apartamento no. 33 localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Empreendimento denominado CONJUNTO RESIDENCIAL IOMERÊ” bloco “A”, situado na rua José Copazi esquina com a Estrada São Francisco, no. 30, em zona urbana, no distrito e município de Taboão da Serra, Comarca de Itapecerica da Serra, com a área privativa de 64,52 m<sup>2</sup>, e a área comum de 38,48 m<sup>2</sup>, (nesta incluído a área no estacionamento coletivo), com a área real total construída de 103,00 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,2516% ou 0,022516 no terreno condominial e nas demais partes e coisas comuns, cabendo ao apartamento, o direito de uma vaga no estacionamento coletivo, para um veículo de passeio, de forma indeterminada. ”*

## 2. VISTORIA

A vistoria do apartamento avaliando foi previamente agendada com o Sr. Walter Rodrigues, sendo marcada para o dia 29/03/2014 às 10:30 horas, por solicitação do mesmo. No dia e horário combinados, este signatário dirigiu-se ao local e realizou a vistoria do apartamento avaliando e das partes comuns do condomínio, sendo assim possível a constatação do padrão construtivo e estado de conservação das construções e do interior do apartamento avaliando. Em seguida, foi realizada pesquisa de mercado para localização de elementos comparativos a serem utilizados para determinação do valor do bem.

## **2.1. Informações da Região. (Dados coletados no site oficial da prefeitura do município de Taboão da Serra)**

### **Território e População:**

**Área:** 20,39 Km<sup>2</sup>

**População:** 256.183 (2013)

**Densidade Demográfica:** 12.564,15 Habitantes/km<sup>2</sup> (2013)

**Taxa de Crescimento Anual da População:** 1,62% (2010/2013 em % a.a.)

**Grau de Urbanização:** 100%

**População com Menos de 15 Anos:** 23% (2013)

**População com 60 Anos e mais:** 8,85% (2013)

### **Estatísticas Vitais e Saúde:**

**Taxa de Natalidade (por mil habitantes):** 18 (2012)

**Taxa de Mortalidade Infantil (por mil nascidos vivos):** 13,22 (2012)

**Taxa de Mortalidade na Infância (por mil nascidos vivos):** 10,9 (2011)

### **Condições de Vida:**

**Renda per Capita (em reais correntes):** R\$ 664,47 (2010)

**Domicílios com Renda/Capita até 1/4 do Salário Mínimo:** 8,30 % (2010)

**Domicílios com Renda/Capita até 1/2 do Salário Mínimo:** 21,28 % (2010)

### **Habitação e Infraestrutura Urbana:**

**Coleta de Lixo - Nível de Atendimento:** 99,94% (2010)

**Abastecimento de Água - Nível de Atendimento:** 99,63% (2010)

**Esgoto Sanitário - Nível de Atendimento:** 90,82% (2010)

### **Educação:**

**Taxa de Analfabetismo de População de 15 anos e mais:** 3,97% (2010)

**População de 18 a 24 anos com Ensino Médio Completo:** 58,30% (2010)

## **Economia:**

**PIB (Em milhões de reais correntes):** R\$ 5.176,75 (2011)  
**PIB per Capita (Em reais correntes):** R\$ 20.868,96 (2011)  
**Participação no PIB do Estado:** 0,383615 % (2011)  
**Participação da Agropecuária:** 0,01% (2011)  
**Participação da Indústria:** 30,09% (2011)  
**Participação:** 69,9% (2011)

### **2.2. Pontos Positivos da Região**

Boa infraestrutura da região, conforme dados apresentados no item 2.1.

### **2.3. Pontos Negativos da Região**

Trânsito caótico nos horários de pico e falta de segurança, característica dos grandes centros urbanos.

### **2.4. Caracterização do Terreno**

O terreno sobre o qual foi edificado o prédio do imóvel avaliando possui topografia original em declive acentuado a partir de sua frente para a Rua José Copazi, tendo sido parcialmente terraplanado para a implantação de suas construções.

### **2.5. Caracterização das Edificações e Benfeitorias**

O Conjunto Residencial Iomerê é constituído de 02 edifícios com 05 pavimentos cada, sendo um deles localizado abaixo do nível da Rua José Copazi, em razão do declive acentuado do terreno. O referido conjunto conta com piscina e salão de festas além de vagas de garagens descobertas localizadas de frente para a via local. O estado geral de conservação das áreas comuns do condomínio é regular.

O apartamento avaliando possui 02 dormitórios, banheiro, sala, cozinha e área de serviço, encerrando área privativa de 64,52 m<sup>2</sup>, conforme matrícula descrita no item 01 deste trabalho.

Os pisos da sala e dos quartos são revestidos por tábuas laminadas, do banheiro, da cozinha e da área de serviço são cobertos por cerâmica de qualidade. O estado geral de conservação do referido apartamento é bom e o seu padrão construtivo está na média do mercado.

Tudo o que foi anteriormente citado pode ser visualizado pela observação das fotos contidas no anexo IV deste trabalho.

### 3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

A amostragem coletada no mercado imobiliário, acostada no Anexo II deste trabalho, consta de apartamentos localizados próximos ao imóvel avaliando.

Foram considerados elementos melhores localizados aqueles situados em vias de primeira importância ou localizados em regiões mais valorizadas. No caso do imóvel avaliando, foi considerada uma boa localização em razão de o mesmo estar localizado na esquina de uma via de primeira importância.

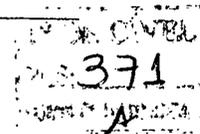
O padrão construtivo dos elementos amostrais foi considerado tomando-se por base o padrão dos acabamentos internos do apartamento e a infraestrutura das áreas comuns. No caso do imóvel avaliando, foi considerado padrão construtivo regular.

A idade aparente dos elementos amostrais não se mostrou significativa no presente estudo, razão pela qual não foi considerada no modelo estatístico utilizado.

Pela mesma razão, foram desconsideradas as variáveis “número de suítes” e “quantidade de vagas de garagem”.

Finalmente, a variável “documentação” foi considerada na pesquisa imobiliária em razão de comentários efetuados por alguns corretores. Entretanto, acabou não se demonstrando significativa nos cálculos estatísticos realizados.

## 4. METODOLOGIA EMPREGADA



Todos os critérios adotados na elaboração da presente avaliação estão em consonância com as Normas de Avaliação e publicações técnicas do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), normas técnicas de "Avaliação de Imóveis Urbanos" - NBR-14.653/ABNT, bem como, na análise das informações obtidas no mercado imobiliário local.

### 4.1. Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### 4.2. Grau de Fundamentação e Grau de Precisão

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori. O presente trabalho está classificado como **Grau de Fundamentação II**, conforme tabela 1 do item 9.2.1 da norma ABNT NBR 14.653-2: 2004.

Conforme tabela III do item 9.2.2 da mesma norma, está classificado como **Grau de Precisão III** (Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa  $\leq 30\%$ ).

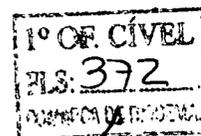
## 5. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Período da pesquisa: de 29/03/2014 a 17/04/2014 – Ref.: ao Anexo II.

Tratamento dos dados: estatística inferencial – Ref.: ao Anexo III.

Número de dados de mercado utilizados igual a 22 apartamentos residenciais.

7



### Classificação do Imóvel:

- a) Quanto ao uso: Residencial
- b) Quanto ao tipo: Apartamento
- c) Quanto ao agrupamento: Prédio de Apartamentos

## 6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM.

Depois de analisados os elementos comparativos do Anexo II, utilizando a inferência estatística no Anexo III, obtivemos o valor médio do imóvel igual a **R\$ 226.974,86**, considerando-se o modelo matemático apresentado a seguir:

### Modelo:

$$\text{Valor} = -429789.03 + 16451.897 * \text{Padrão} + 118897.86 * \ln(\text{Área Útil}) + 50843.826 * \text{Dorm.} + 31843.826 * \text{Vagas} + 27824.843 * \text{Localização}$$

### Onde:

Valor	= valor do imóvel
Padrão	= padrão construtivo: ( 0 = regular, 1 = melhor )
Área Útil	= área útil do apartamento: ( 64,5 m <sup>2</sup> )
Idade	= idade aparente: ( 0 > 10 anos, 1 <= 10 anos )
Dorm.	= quantidade de dormitórios: ( 2 )
Vagas	= quantidade de vagas de garagem: ( 1 )
Localização	= localização: ( 0 = regular, 1 = melhor )

## 7. CONCLUSÃO

O valor médio de mercado do imóvel identificado no item 01 deste trabalho, em abril de 2014, em números redondos, é igual a **R\$227.000,00** (Duzentos e vinte e sete mil reais).

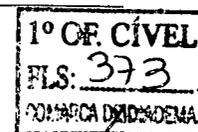
Eng. Sergio Antonio De Bortoli

CREA 060.143.6320

Membro Titular do IBAPE/SP no. 1185

Proc. 1485/2001

## 8. TERMO DE ENCERRAMENTO



Dando por encerrado o presente trabalho, mandei imprimi-lo em 09 folhas, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada. Incorporam-se ao presente laudo os anexos I, II, III, IV e V.

São Paulo, 22 de abril de 2014

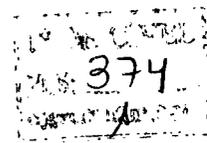
**Sergio Antonio De Bortoli**  
Perito Judicial

Eng. Sergio Antonio De Bortoli

CREA 060.143.6320

Membro Titular do IBAPE/SP no. 1185

Proc. 1485/2001



# ANEXO I

## Localização do Imóvel

375  
A



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 18/04/2024 às 03:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007658-49.2001.8.26.0161 e código JAMS14zs.

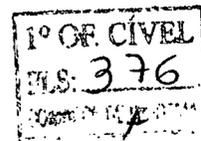
2

Eng. Sergio Antonio De Bortoli

CREA 060.143.6320

Membro Titular do IBAPE/SP no. 1185

Proc. 1485/2001



# ANEXO II

## Pesquisa de Valores

A handwritten signature in black ink.



Eng. Sergio Antonio De Bortoli

CREA 060.143.6320

Membro Titular do IBAPE/SP no. 1185

Proc. 1485/2001

378

# ANEXO III

## Tratamento de Dados

1

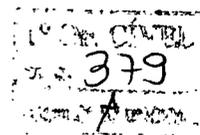


Eng. Sergio Antonio De Bortoli

CREA 060.143.6320

Membro Titular do IBAPE/SP no. 1185

Proc. 1485/2001

**Data de referência:**

21/04/2014 11:19:34

**Informações complementares:**

- Número de variáveis: 6
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 22
- Número de dados considerados: 22

**Resultados Estatísticos:****Linear**

- Coeficiente de correlação: 0,869611
- Coeficiente de determinação: 0,756224
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,680044
- Fisher-Snedecor: 9,93
- Significância: 0,01

**Não-Linear**

- Coeficiente de determinação: 0,756224

**Normalidade dos resíduos**

- 63% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

**Outliers do Modelo: 0****Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Padrão	x	1,60	12,93	7,25 %
• Área Útil	ln(x)	3,21	0,54	2,67 %
• Dorm.	x	2,89	1,07	22,10 %
• Vagas	x	1,42	17,58	13,60 %
• Localização	x	2,52	2,28	13,00 %
• Valor c/ fator de oferta	y			

Valor c/ fator de oferta = -429789.03 + 16451.897 \* Padrão + 118897.86 \* ln(Área Útil) + 50843.826 \* Dorm. + 31843.826 \* Vagas + 27824.843 \* Localização

**Data de referência:**

21/04/2014 11:20:42

**Informações complementares:**

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

**Dados do imóvel avaliado:**

• Padrão	0,00
• Área Útil	64,50
• Dorm.	2,00
• Vagas	1,00
• Localização	1,00

**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Valor c/ fator de oferta Médio: 226.974,86
- Valor c/ fator de oferta Mínimo: 218.607,58
- Valor c/ fator de oferta Máximo: 235.342,15

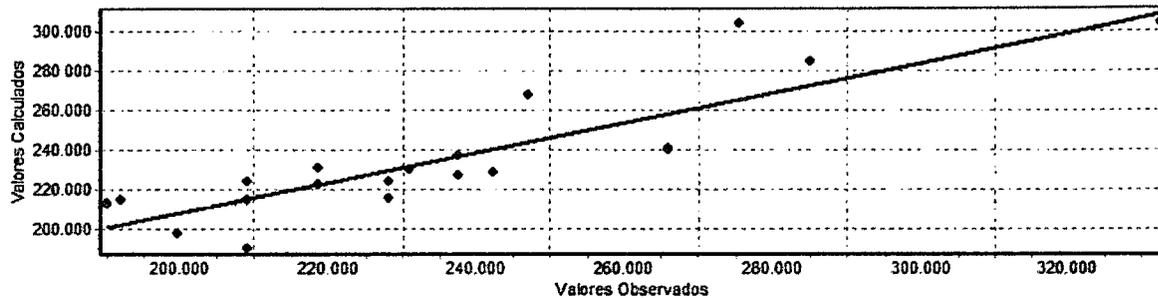
Precisão: Grau III

Valor c/ fator de oferta = -429789.03 + 16451.897 \* Padrão + 118897.86 \* ln(Área Útil) + 50843.826 \* Dorm. + 31843.826 \* Vagas + 27824.843 \* Localização

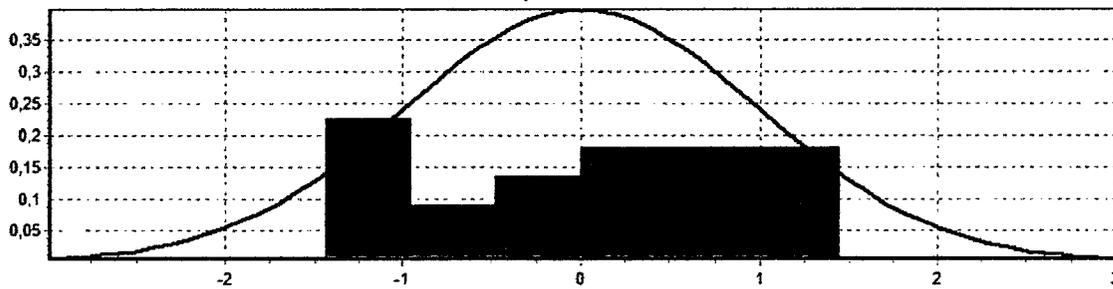
2

1º OF. CÍVEL  
FLS: 380  
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

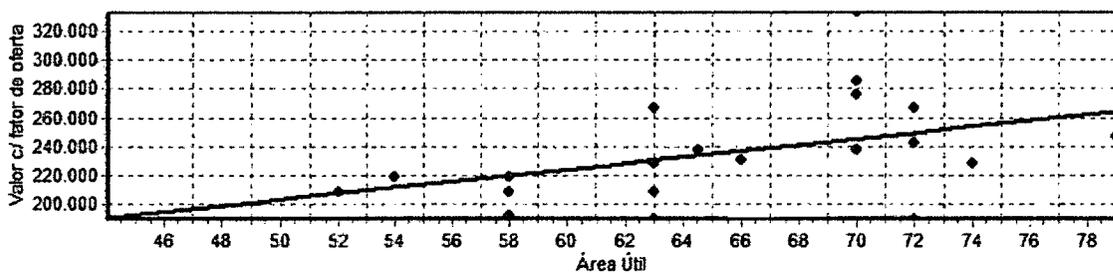
### Aderência



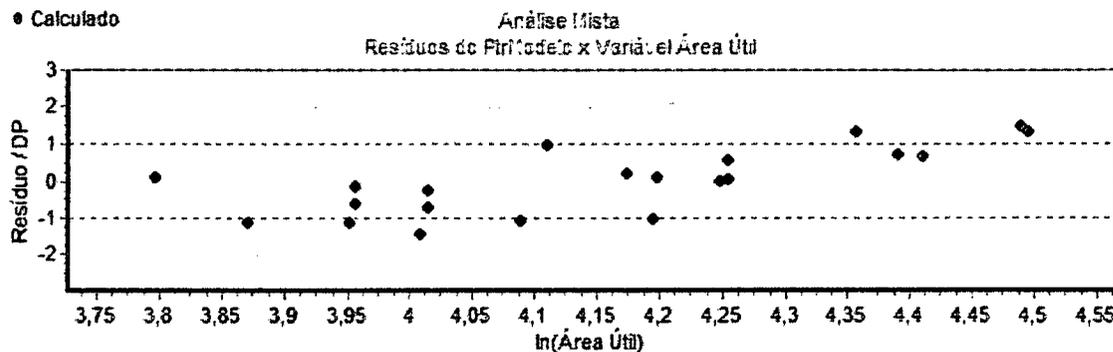
### Distribuição de Frequência



### Variáveis



### Resíduos



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 18/04/2024 às 03:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007658-49.2001.8.26.0161 e código J4Ms14zs.

Eng. Sergio Antonio De Bortoli

CREA 060.143.6320

Membro Titular do IBAPE/SP no. 1185

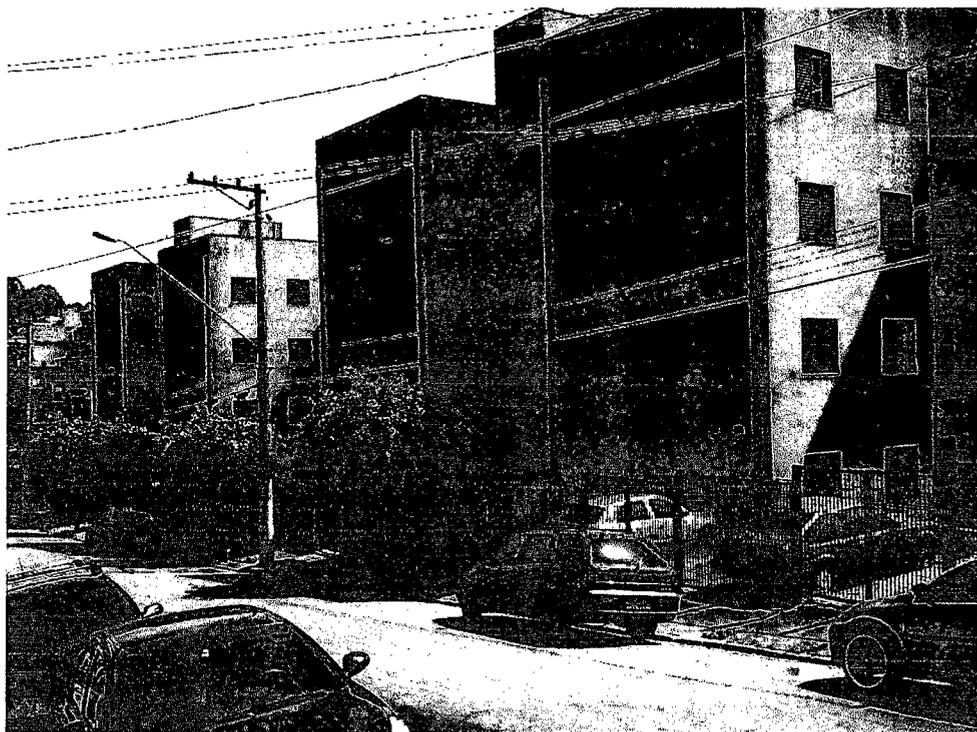
Proc. 1485/2001

1º OF. CÍVEL  
FLS: 381  
COMARCA DE DIADEMA

# ANEXO IV

Fotografias do Imóvel

382



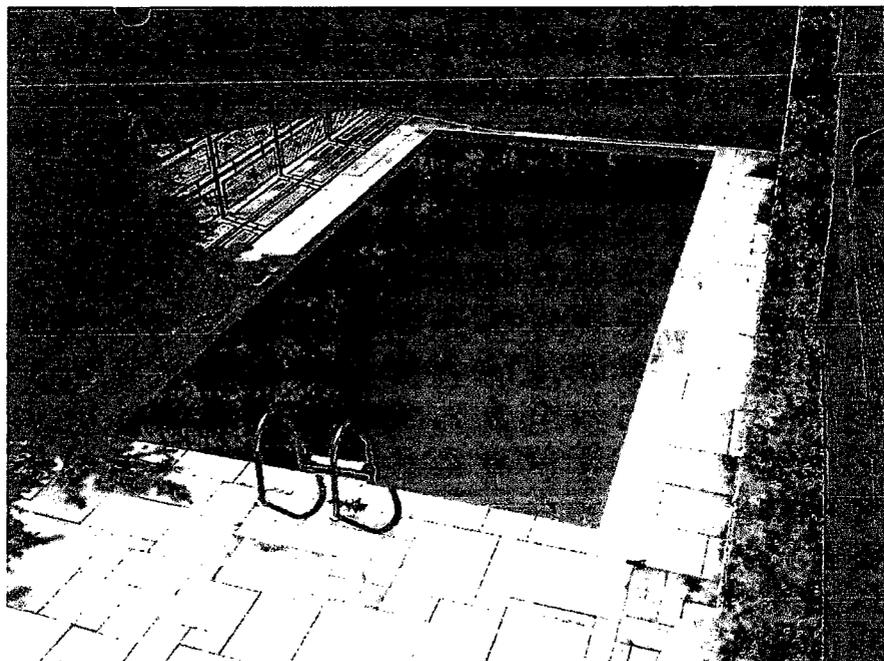
Conjunto Residencial Iomerê – Rua José Copazi, 30, Parque Albina, Taboão da Serra



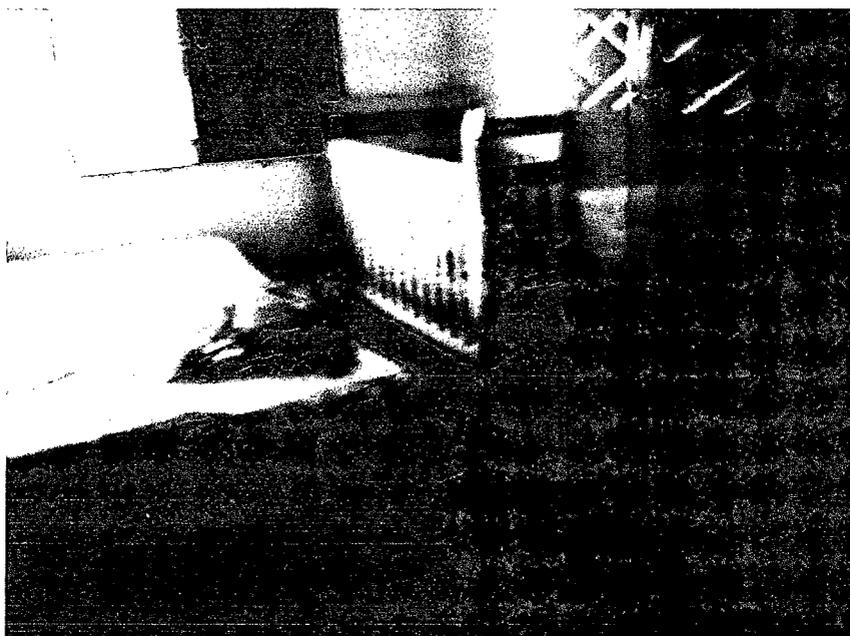
Idem, vista inversa

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'B' or a similar symbol, located at the bottom right of the page.

383



Piscina do Condomínio



Quarto

3

PROVA DE VISUAL  
N.º 384  
10/04/2024



Cozinha



Banheiro

4

Eng. Sergio Antonio De Bortoli

CREA 060.143.6320

Membro Titular do IBAPE/SP no. 1185

Proc. 1485/2001

1º OF. CÍVEL  
FLS. 385  
COMARCA DE DADDEM

# ANEXO V

## Elementos Comparativos

1



386



Estrada São Francisco, 1041, Condomínio Residencial Vida Bela.



Rua Helena Duarte Silva, 54

Eng. Sergio Antonio De Bortoli

CREA 060.143.6320

Membro Titular do IBAPE/SP no. 1185

Proc. 1485/2001

1º OF. CIVEL,  
PLS. 387  
COM. DE REG. IMOB.



Estrada São Francisco, 1668, Residencial Torres do Taboão

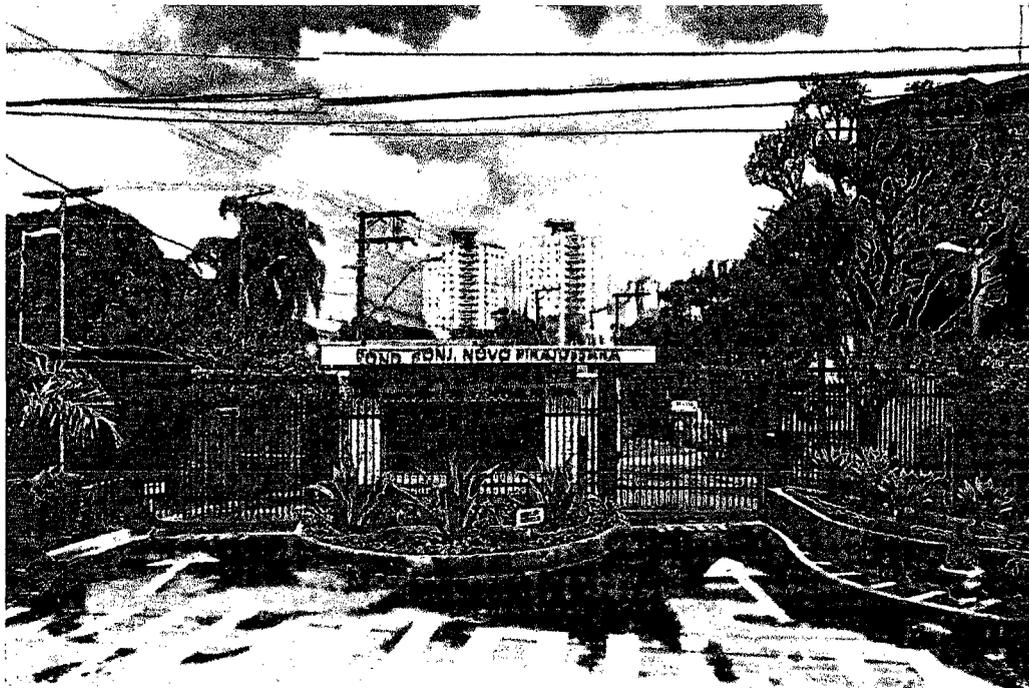


Estrada do Campo Limpo, 5785, Condomínio Liber Village

3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 18/04/2024 às 03:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007658-49.2001.8.26.0161 e código J4Msl4zs.

1º OF. CÍVEL  
FLS. 388  
CORREÇÃO DE DIÁRIO



Estrada do Campo Limpo, 5733, Condomínio Conjunto Novo Pirajussara



Estrada São Francisco, 1900, Condomínio Residencial Vida Nova

4

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por IRON MOUNTAIN DO BRASIL LTDA, liberado nos autos em 18/04/2024 às 03:37. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0007658-49.2001.8.26.0161 e código JAMs14zs.



Eng. Sergio Antonio De Bortoli

CREA 060.143.6320

Membro Titular do IBAPE/SP no. 1185

Proc. 1485/2001

1ª OF. CÍVIL  
N.º 390  
19/04/2024



Rua José Maciel Neto, 315, Residencial Pitangueiras II.

6