

**FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA**  
**ENGENHEIRO CIVIL**  
**CREA 5069843609-SP**

---

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO**  
**DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO DE CARAPICUÍBA – SP**

**Processo 1009080-17.2019.8.26.0127**

**FERNANDO DO NASCIMENTO PEREIRA**, Engenheiro Civil, CREA nº 5069843609, nomeado perito judicial nos autos da Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** executado por **SOLARIS CONDOMÍNIO E LAZER** em face de **THIAGO FAUSTINO TELLES E OUTRO**, tendo procedido com às diligências que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa., as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO JUDICIAL**

Termos em que,  
Pede deferimento.

Carapicuíba, 31 de janeiro de 2024.



**Fernando do Nascimento Pereira**

Engenheiro Civil

Especialista em Avaliações e Perícias de Engenharia

CREA 5069843609

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### Determinação de Valor de Mercado – Imóvel Residencial

**4º VARA CÍVEL DO FORO DE CARAPICUÍBA – SP**

**PROCESSO Nº: 1009080-17.2019.8.26.0127**

**AÇÃO: EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL –  
DESPESAS CONDOMINIAIS**

**EXEQUENTE: SOLARIS CONDOMÍNIO E LAZER**

**EXECUTADO: THIAGO FAUSTINO TELLES E OUTRO**

**MÊS DA AVALIAÇÃO: JANEIRO DE 2024**

## SUMÁRIO

<b>1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>4</b>
1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS .....	5
1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS AS PARTES .....	6
<b>2. REGIÃO E O IMÓVEL AVALIANDO.....</b>	<b>7</b>
2.1 LOCALIZAÇÃO .....	7
2.2 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE.....	12
<b>3. VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO.....</b>	<b>14</b>
3.1 CARACTERÍSTICAS DO “SOLARIS CONDOMINIO & LAZER” .....	14
3.2 CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE PRIVATIVA AVALIANDA .....	22
3.3 CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO APARTAMENTO.....	26
<b>4. AVALIAÇÃO .....</b>	<b>28</b>
4.1 METODOLOGIAS EMPREGADAS.....	30
<b>4.1.1 Fatores Obrigatórios .....</b>	<b>32</b>
<b>4.1.2 Fatores que influenciam na parcela de benfeitoria .....</b>	<b>33</b>
4.2 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL .....	34
4.3 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO .....	36
4.4 ESPECIFICAÇÃO – GRAU DE PRECISÃO.....	37
<b>5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>	<b>38</b>
<b>6. CONCLUSÃO .....</b>	<b>39</b>
<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>40</b>
<b>ANEXO: TABELAS DE APOIO .....</b>	<b>41</b>
<b>APÊNDICE A: ELEMENTOS COMPARATIVOS, DADOS E LINKS DOS ELEMENTOS UTILIZADOS.....</b>	<b>47</b>
<b>APÊNDICE B: AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO .....</b>	<b>54</b>

---

## 1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho é apurar o valor de mercado de venda do imóvel penhorado sendo que este trata-se da **unidade privativa de número 95, localizado no 9º andar do Bloco de número 02 – TORRE TERRA, integrante do empreendimento denominado SOLARES CONDOMINIO & LAZER**, situado na **Estrada do Copiúva, número predial 1500, Vila da Oportunidade, Município de Carapicuíba – SP**.

Através da R. Decisão de fls. 371 dos autos, o signatário foi nomeado para realizar a perícia de avaliação, sendo que as partes não indicaram Assistentes Técnicos, bem como não apresentaram seus quesitos.

A vistoria ao imóvel avaliando foi agendada judicialmente, tendo sido realizada no dia 20 de dezembro de 2023 – Quarta-feira às nove horas (09:00), onde esteve presente o síndico Sr. Jorge, que representou o condomínio exequente. Não esteve presente e nem se encontrava no imóvel os executados, o que inviabilizou o ingresso do signatário ao interior do bem avaliando.

Para a realização do presente trabalho foi considerado pelo signatário a matrícula da unidade autônoma de número 12.421, registrada no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Carapicuíba – SP (fls. 274-276), tendo o imóvel sido avaliado na condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais, condominiais e de outras naturezas.

O perito signatário, declara que não possui nenhum vínculo com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, seja de parentesco ou amizade, bem como não possui nenhum interesse na Lide.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecidos a este signatário estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

## 1.1 PRESCRIÇÕES NORMATIVAS

Este laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos das seguintes normas técnicas:

- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1:** Avaliação de Bens Parte 1: Procedimentos Gerais. 2 ed. Rio de Janeiro, ago. 2019;
- ✓ ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2:** Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos. 2 ed. Rio de Janeiro, fev. 2011;
- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.** 2 ed. São Paulo, set. 2011;
- ✓ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – SÃO PAULO. **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas.** 2. ed. São Paulo, 2019. 52 p.

Apenas a nível de esclarecimentos, o IBAPE-SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, no qual o signatário é membro efetivo, é entidade sem fins lucrativos fundada em 15 de janeiro de 1979, integrada por engenheiros, arquitetos e empresas dedicados às áreas de avaliações, perícias e inspeções de engenharia e arquitetura no Estado de São Paulo. Dentre seus objetivos destacam-se o aprimoramento, a divulgação e a transmissão do conhecimento técnico nas áreas de atuação de seus associados.

O Instituto é Entidade de Classe com representação no CREA/SP – Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia do Estado de São Paulo e CAU/SP – Conselho de Arquitetos e Urbanistas de São Paulo, e filiado ao IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia Entidade Federativa Nacional, que é um dos

integrantes do CDEN – Colégio de Entidades Nacionais do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia.

Já a **Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT** é o Foro Nacional de Normalização. As Normas Brasileiras, cujo conteúdo é de responsabilidade dos Comitês Brasileiros (ABNT/CB), dos Organismos de Normalização Setorial (ABNT/ONS) e das Comissões de Estudo Especiais (ABNT/CEE), são elaboradas por Comissões de Estudo (ABNT/CE), formadas por representantes dos setores envolvidos, delas fazendo parte: produtores, consumidores e neutros (universidades, laboratórios e outros).

## 1.2 RELAÇÃO DE DOCUMENTOS SOLICITADOS AS PARTES

Foi verificado por este signatário a necessidade de se obter alguns documentos para melhor instruir o laudo de avaliação judicial, tendo sido solicitado ao exequente às fls. 376-378 dos autos, sendo eles:

1. Planta de arquitetura do pavimento tipo, ou então, croqui da unidade avalianda;
2. Certidão de Dados Cadastrais do imóvel avaliando, que pode ser obtida junto a Prefeitura Municipal de Carapicuíba.

Não houve manifestação nos autos sobre o pedido do documento. Em diligência foi reiterado o pedido para o síndico do empreendimento, ocasião em que disponibilizou as imagens das plantas de arquitetura dos pavimentos tipo das torres erigidas no condomínio.

Quanto a Certidão de Dados Cadastrais, informou o representante que não possui informações a respeito da unidade privativa, por se tratar de um documento pessoal que estaria, provavelmente, em poder dos executados.

O perito signatário, em pesquisa junto a municipalidade, conseguiu obter as informações da unidade privativa (Certidão de Valor Venal), que seguirá nos anexos.

---

## 2. REGIÃO E O IMÓVEL AVALIANDO

O condomínio residencial denominado “SOLARIS CONDOMINIO & LAZER” encontra-se localizado no bairro Vila da Oportunidade, Município de Carapicuíba – SP, sendo este um importante bairro do município devido à sua localização, com facilidade de acesso a outras regiões e cidades.

Carapicuíba é um município da região metropolitana de São Paulo, no estado de São Paulo, no Brasil e tornou-se um município em 1965, quando se emancipou de Barueri. A cidade é a segunda mais populosa da Microrregião de Osasco, sendo vizinha de Osasco, Barueri, Cotia e Jandira. Localiza-se na Zona Oeste da Grande São Paulo, em conformidade com a lei estadual de número 1.139, de 16 de junho de 2011 e, conseqüentemente, com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo. O município é formado pela sede e pelos distritos de Aldeia de Carapicuíba e Vila Dirce.

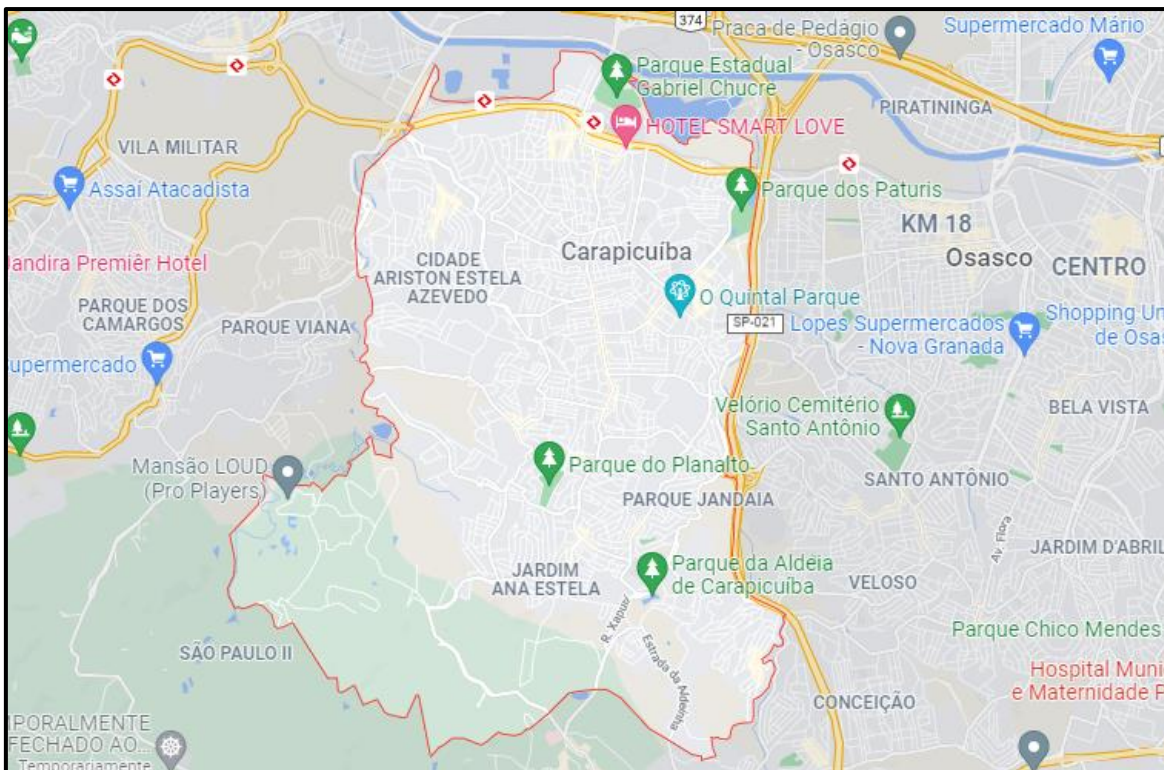
O bairro onde se encontra o imóvel avaliando, trata-se de uma região de classe baixa onde se encontram casas térreas, assobradadas e conjuntos habitacionais, bem como estabelecimentos comerciais distribuídos no entorno, como bares e supermercados. A região é dotada de completa infraestrutura, com todos os melhoramentos públicos essenciais - guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede de telefonia, rede de energia elétrica, iluminação, coleta de lixo, transporte público próximo, rede de TV a cabo e correios.

### 2.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na **Estrada do Copiúva, número predial 1500, Vila da Oportunidade, Município de Carapicuíba – SP**, sendo a **unidade privativa de número 95 do Bloco de número 02 – TORRE TERRA, do empreendimento residencial denominado “SOLARIS CONDOMINIO & LAZER”**, com inscrição cadastral junto a municipalidade de número 23232.52.16.0459.02.077.

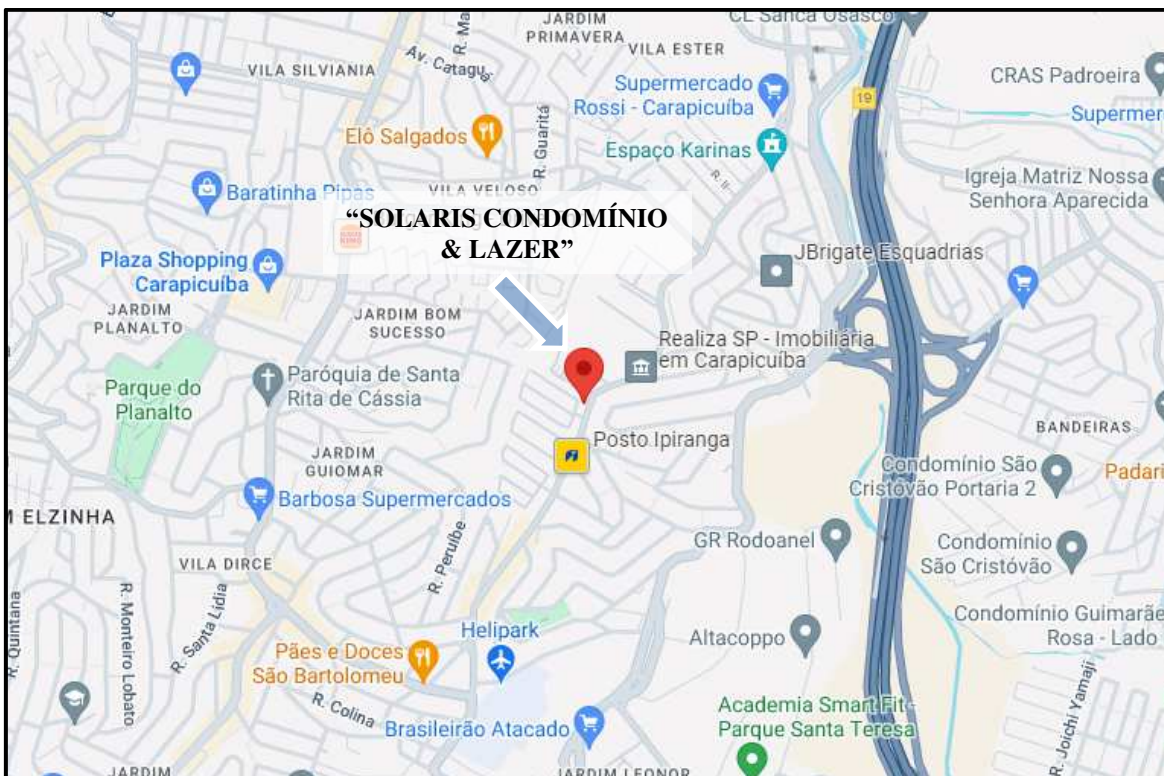


**Ilustração 1: Mapa do Município de Carapicuíba – SP**



Fonte: [www.google.com.br/maps](http://www.google.com.br/maps)

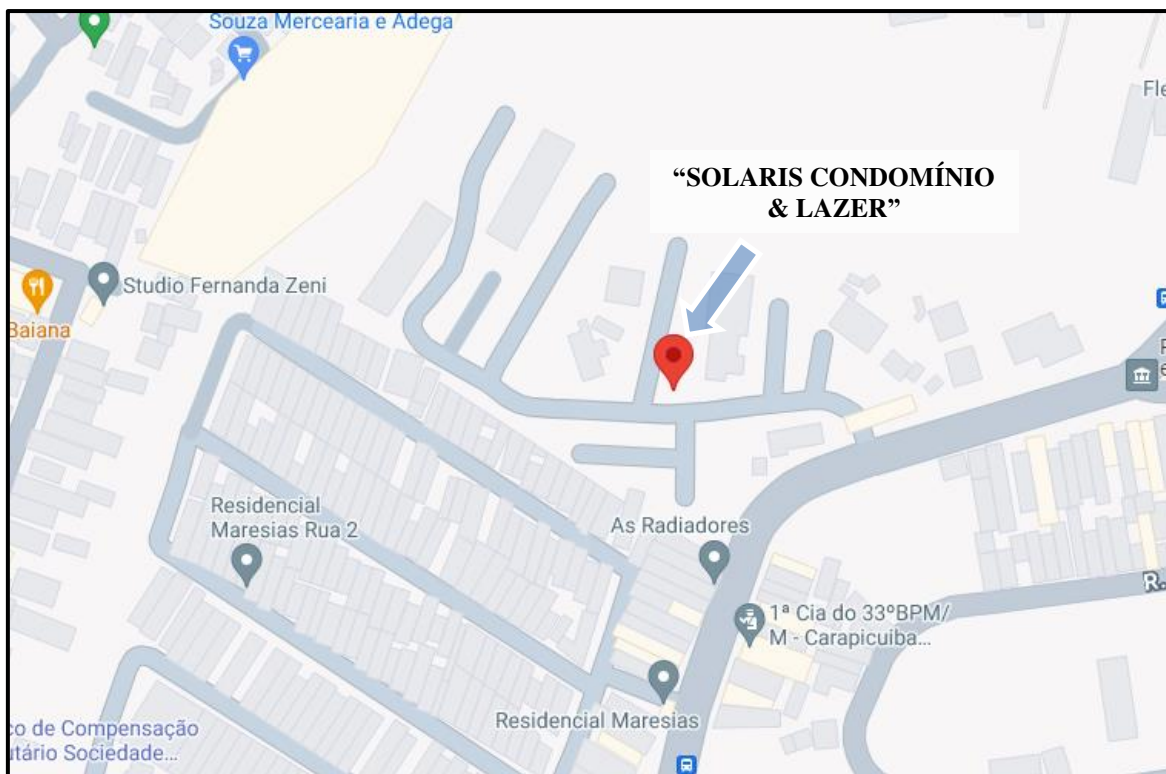
**Ilustração 2: Localização do condomínio e bairros limítrofes**



Fonte: [www.google.com.br/maps](http://www.google.com.br/maps)



**Ilustração 3:** Localização do condomínio, local onde se encontra o imóvel avaliando



Fonte: [www.google.com.br/maps](http://www.google.com.br/maps)

**Ilustração 4:** Vista aérea de satélite do condomínio, local onde está inserido o imóvel



Fonte: [www.google.com.br/maps](http://www.google.com.br/maps)



**Ilustração 5:** Imagem de satélite do condomínio, local onde se encontra o imóvel avaliando



Fonte: [www.google.com.br/maps](http://www.google.com.br/maps)

**Ilustração 6:** Empreendimento denominado “SOLARIS CONDOMINIO & LAZER”, situado na Estrada do Copiúva, número 1500, Vila da Oportunidade, Carapicuíba – SP



Email: [enge.fernando@outlook.com](mailto:enge.fernando@outlook.com)  
 Cel: (11) 9 8028-5085



**Ilustração 7:** Estrada do Copiúva, número 1500, Vila da Oportunidade, Carapicuíba – SP



**Ilustração 8:** Estrada do Copiúva, número 1500, Vila da Oportunidade, Carapicuíba – SP



**Ilustração 9:** Empreendimento denominado “SOLARIS CONDOMINIO & LAZER”, situado na Estrada do Copiúva, número 1500, Vila da Oportunidade, Carapicuíba – SP



## 2.2 SEGUNDO A MUNICIPALIDADE

De acordo com as informações da municipalidade de Carapicuíba – SP, o imóvel avaliando possui as seguintes informações cadastrais, vejamos:

- ✓ INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 23232.52.16.0459.03.054
- ✓ ENDEREÇO DO IMÓVEL: ESTRADA DO COPIUVA Nº 1500 APTO. 95, BLOCO-02, TORRE TERRA, LOTE 48, QUADRA BL-17, VILA SILVIANIA, CARAPICUIBA, SP, CEP 06330-000
- ✓ ÁREA DO TERRENO: 19.929,40 M<sup>2</sup>
- ✓ VALOR VENAL DO TERRENO: R\$ 31.605,27
- ✓ ÁREA DA UNIDADE: 57,37 M<sup>2</sup>
- ✓ VALOR VENAL DA UNIDADE: R\$ 41.662,05
- ✓ VALOR VENAL DO IMÓVEL: R\$ 73.267,32







---

### 3. VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO

Conforme já exposto nas considerações preliminares, a vistoria ao imóvel avaliando foi agendada judicialmente, tendo sido realizada no dia 20/12/2023 – Quarta-feira às 09:00 horas no denominado “SOLARES CONDOMINIO & LAZER”, situado na Estrada do Copiúva, número predial 1500, Vila da Oportunidade, Município de Carapicuíba – SP.

Ao chegar ao endereço retro mencionado o signatário foi atendido pela portaria do empreendimento, que contatou o síndico Sr. Jorge, que liberou o acesso e acompanhou toda a diligência pericial.

Assim, após a liberação do acesso do signatário ao condomínio, a pedido do Sr. síndico a portaria do empreendimento interfonou na unidade de número 95 do Bloco 2, onde ninguém atendeu ao chamado. Mesmo assim o signatário se dirigiu junto do Sr. Síndico até o imóvel, ocasião em que no local o subscritor também não foi atendido por ninguém, o que faz crer que naquele momento não havia ninguém na unidade. Desta forma a vistoria se deu apenas nas áreas comuns do condomínio, ocasião em que foi liberado todos os acessos possíveis ao signatário, com a disponibilização de acesso a todos os ambientes.

#### 3.1 CARACTERÍSTICAS DO “SOLARIS CONDOMINIO & LAZER”

O condomínio residencial está bem localizado no município de Carapicuíba – SP e trata-se de edificação de uso predominantemente residencial, classificado de “padrão simples”, edificada sobre um terreno em declive (de quem da Estrada do Copiúva o vê) com área total de 19.929,40 m<sup>2</sup>, composta por 4 (quatro) blocos edificantes, possuindo 11 pavimentos cada um, sendo o térreo e mais 10 (dez) pavimentos-tipo, contendo 8 (oito) apartamentos por andar, o que perfaz por Bloco um total de 88 unidades privativas, totalizando 352 unidades de apartamento no empreendimento.

As torres (blocos) foram edificadas, aparentemente, sob estrutura de concreto armado com fechamento de alvenaria de vedação, apresentando na fachada revestimento em argamassa com aplicação de massa texturizada projetada e pintura acrílica.

O piso externo de circulação é cimentado e dos ambientes internos são em cerâmica simples. Além disso, as áreas comuns possuem portas de madeira e em alumínio.

O condomínio possui estacionamento de veículos com 352 (trezentos e cinquenta e duas) vagas descobertas, localizadas no pavimento térreo, sendo todas demarcadas e indeterminadas. Oferece uma estrutura como portaria 24 horas, brinquedoteca, academia, playground, área de churrasqueira, salão de festas, quadra poliesportiva, bicicletário e banheiros sociais.

**Ilustração 11:** Portaria do empreendimento residencial denominado “SOLARIS CONDOMINIO & LAZER”, situado na Estrada do Copiúva, número predial 1500, Vila da Oportunidade, Município de Carapicuíba – SP



**Ilustração 12:** Área comum do condomínio – Academia

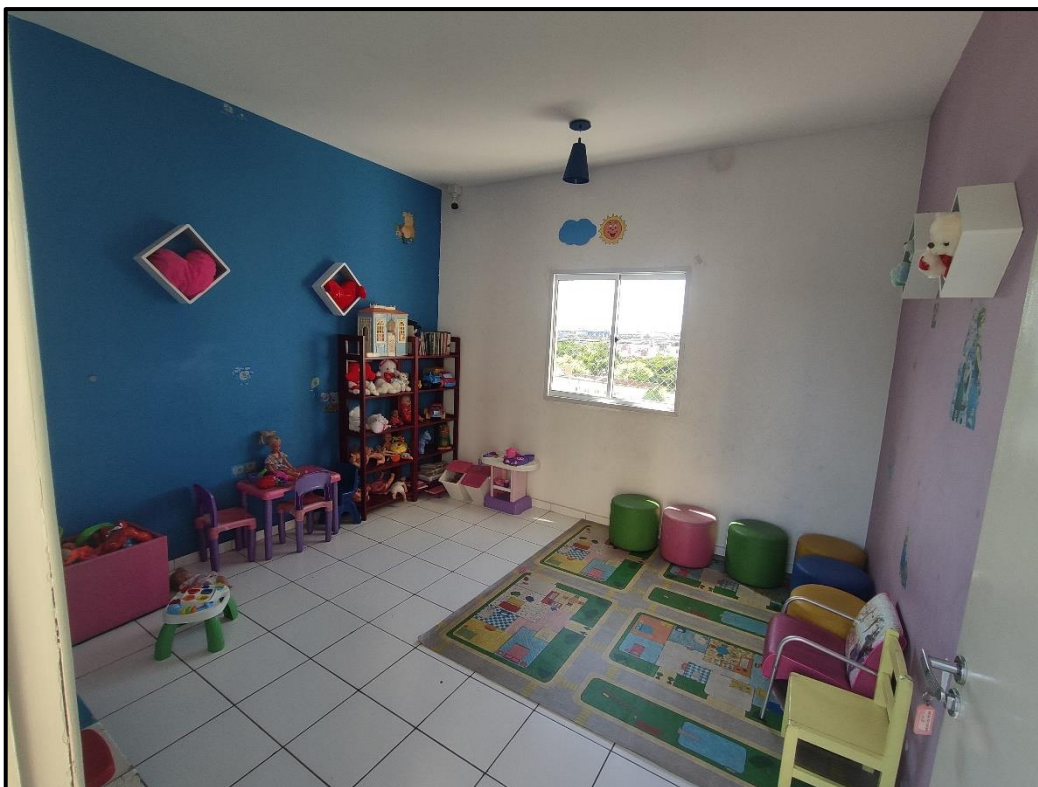


**Ilustração 13:** Área comum do condomínio – Sanitários





**Ilustração 14:** Área comum do condomínio – Brinquedoteca



**Ilustração 15:** Área comum do condomínio – Plataforma elevatória



**Ilustração 16:** Área comum do condomínio – Salão de jogos



**Ilustração 17:** Área comum do condomínio – Salão de festas





**Ilustração 18:** Área comum do condomínio – Salão de festas



**Ilustração 19:** Área comum do condomínio – Churrasqueira





**Ilustração 20:** Área comum do condomínio – Quadra poliesportiva



**Ilustração 21:** Área comum do condomínio – Estacionamento de veículos





**Ilustração 22:** Área comum do condomínio – Estacionamento de veículos



**Ilustração 23:** Área comum do condomínio – Pergolado na área comum



### 3.2 CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE PRIVATIVA AVALIANDA

A unidade autônoma de número 95 encontra-se no 9º (nono) andar do Bloco 2 – Torre Terra e segundo a matrícula de número 12.421 do Oficial de Registro de Imóveis de Carapicuíba (fls. 274-276), a unidade possui área privativa real de 47,330 m<sup>2</sup>, área de uso comum de 55,101 m<sup>2</sup>, na qual está incluída a área correspondente a 1 (uma) vaga indeterminada na garagem ou estacionamento descoberto, perfazendo uma área total real de 102,431 m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 0,2707%.

Considerando que os executados não se encontravam no imóvel avaliando, este signatário para proceder com a avaliação do bem, adotou critérios técnicos e normativos das Normas da ABNT e do IBAPE-SP.

A Norma da ABNT NBR 14653-1 Avaliações de Bens – parte 1: Procedimentos Gerais, item **7. Atividades**, subitem 7.3 e 7.3.1, diz que:

*“7.3 Vistoria do bem avaliando*

*7.3.1 nenhuma avaliação poderá prescindir da vistoria. Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.”*

Já o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE-SP), em sua Norma Técnica para Avaliações de Imóveis Urbanos de 2011, diz que:

*“8.4. Vistoria do imóvel avaliando*

*É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.*

*Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser*



*prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:*

- a) *Descrição interna;*
- b) *Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) *Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.”*

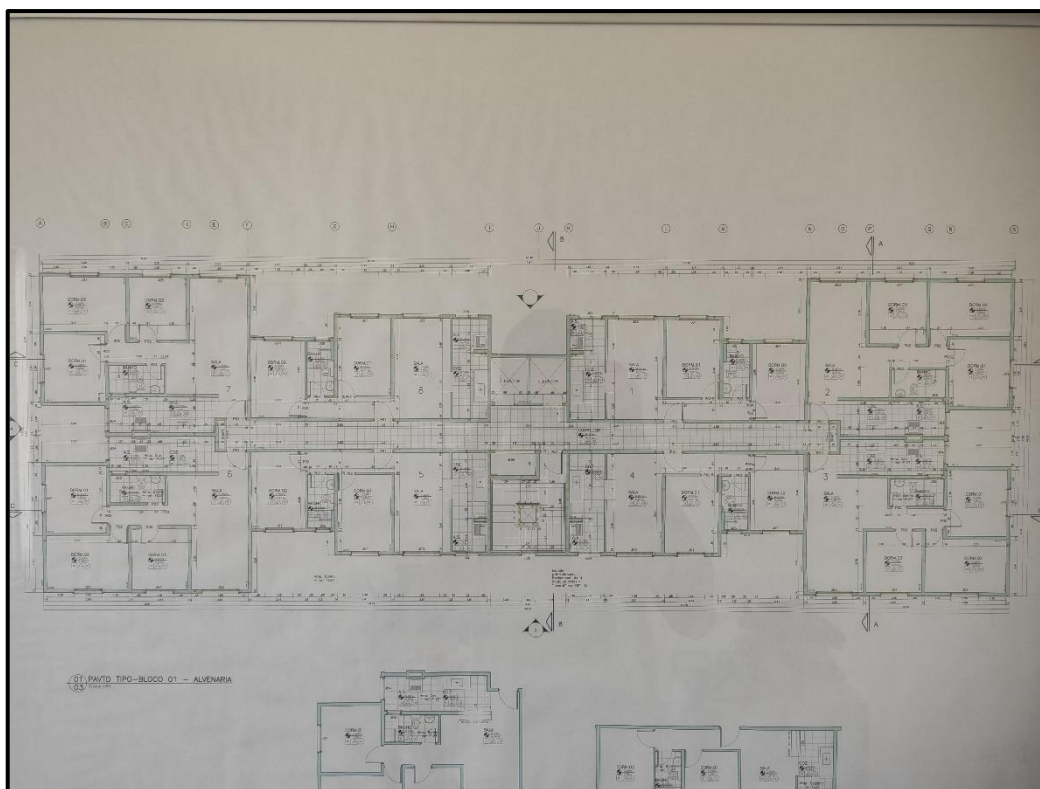
Sendo assim, tendo em vista a ausência dos executados no dia da diligência, o motivo do não acesso ao imóvel avaliando está sendo totalmente justificado no laudo de avaliação, sendo adotado, portanto, uma situação presumida com base na vistoria externa das áreas comuns do condomínio. Desta forma, as características físicas do imóvel avaliando serão ilustradas apenas pela planta do pavimento-tipo, obtida junto ao Sr. Sindico, vejamos a seguir:

**Ilustração 24:** Planta com a disposição das torres na área de terreno do condomínio

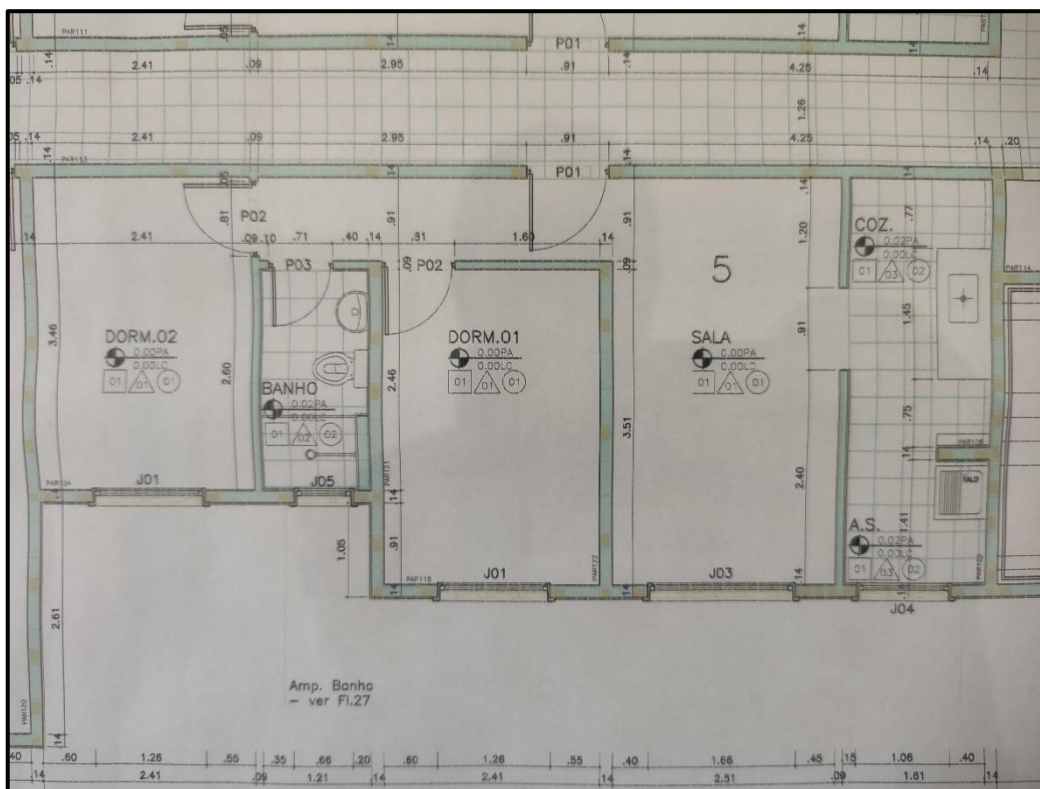




**Ilustração 25:** Planta do pavimento-tipo das torres (blocos) do condomínio



**Ilustração 26:** Planta layout da unidade privativa de número 95 – imóvel avaliando



**Ilustração 27:** Vista do Bloco 2 - Torre Terra, local onde se encontra o imóvel avaliando



**Ilustração 28:** Porta de acesso ao imóvel avaliando – imóvel fechado





**Ilustração 29:** Vaga de garagem de número 122 vinculada ao imóvel avaliando

### 3.3 CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS DO APARTAMENTO

Segundo o estudo “Índice – Unidades Padronizadas, versão 2019”, procedido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, para fins de aspecto de conservação e depreciação das benfeitorias, o apartamento avaliando enquadra-se, com base na idade e na vista externa do empreendimento, na Referência “E – Necessitando de reparos simples”, que possui as seguintes características:

“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.”