

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 30ª Vara Cível do Foro Central Cível – São Paulo – SP

Processo nº.: 0163758-50.2003.8.26.0100

Ação: Cumprimento de sentença - Despesas Condominiais

Requerente: Condomínio Edifício Phoenix

Requerido: Fabio Malvestio Faria e outro

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo desempenhado suas funções na conformidade das normas e preceitos em vigor, vem, mui respeitosamente, apresentar sua manifestação, em atendimento ao despacho de fls. 2732, em relação ao questionamento do Condomínio Autor ao Laudo Pericial, a partir das observações e constatações consubstanciadas no presente **Laudo de Esclarecimento**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 08 de junho de 2026.

Engº Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet

Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo elucidar a manifestação do patrono do Condomínio Autor (fls. 2707/2708 e 2726/2727 autos), sobre o valor de mercado do apartamento de cobertura nº 121, localizado no 11º andar do EDIFÍCIO PHOENIX, situado na R. João Luis Vives, nº 61, valor este apurado no Laudo pericial apresentado por este signatário.

O signatário foi intimado A MANIFESTAR-SE sobre a impugnação apresentada pelo Condomínio Autor (fls. 2732 dos autos).

A realização da avaliação do imóvel objeto da lide foi desenvolvida pelo perito nas observâncias das Normas:

- NBR 14.653-2:2011– Avaliação de Bens – Parte 2 - Imóveis Urbanos;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP-2011.

Para elaboração do Laudo já entregue, o Perito procurou extrair elementos de convicção a partir dos documentos juntados nos autos, informações colhidas na vistoria inicial e na diligência complementar.

Não houve discordância do requerido para o Laudo de Avaliação apresentado.

Cabe informar, que o signatário não tem interesse comercial, em aumentar ou diminuir o valor de mercado do imóvel avaliado, deste modo necessário esclarecer, que o valor de mercado do imóvel objeto da lide, alcançado nos cálculos do Laudo, reitera-se, seguiram as premissas das normativas vigentes, dentro dos critérios e metodologias estabelecidos.

O signatário irá se manifestar de acordo com o ponto principal da divergência, conforme indicado a seguir.

1.1. Dos esclarecimentos do Perito, sobre a manifestação do Condomínio Autor:

Texto da manifestação do Autor de fls. 2707/2708, transcrito abaixo:

“(,,,) o elevado valor atribuído ao imóvel avaliado, em especial no tocante à cobertura que, conforme se observa pelas fotografias do laudo pericial, está em estado de total abandono e completamente danificada, como piso deteriorado, portas e bateses faltando, dentre outros, além de problemas estruturais que comprometem inclusive a estrutura do próprio edifício. Nesse sentido, indaga-se ao Sr. Expert se foi observado que o desabamento do teto da suíte principal (fls. 2465, fotografias 35 e 36) foi causado pelo vazamento da piscina existente no piso superior? (fls. 2485, fotografias 73 e 74).

Note-se pelas fotografias 73 e 74, que a água da chuva acumulada na piscina é fonte interminável de infiltração no andar imediatamente abaixo (fotografias 35 e 36), podendo ainda ser observada em outros locais, como por exemplo na fotografia 33.”

COMENTÁRIOS DO SIGNATÁRIO:

Considerando que no Laudo de avaliação, o apartamento de cobertura nº 121 foi classificado no estado de conservação “F”, podemos aferir que as infiltrações/ vazamentos provenientes da piscina vêm ocasionando manchas de umidades no dormitório e no banheiro da suíte 1, bem como o desabamento do forro do banheiro. Estas manifestações patológicas indicam a necessidade de ampla intervenção corretiva, incluindo a reforma integral da piscina, abrangendo a substituição das tubulações, a recomposição dos sistemas de impermeabilização e a troca dos revestimentos afetados.

Assim sendo, **para contemplar esta reforma integral da piscina no imóvel, utiliza-se o campo de arbítrio, previsto no item 3.1.9 da NBR**

14653-1:2019 – Avaliação de Bens, que permite o uso de uma porcentagem que pode ser arbitrada no valor do bem, uma vez que esta reforma integral da piscina, não foi contemplada no modelo, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis, a fim de atingir a real desvalorização do imóvel avaliando nº 121.

“3.1.9

campo de arbítrio

intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.”

Desta forma, aplicando o decréscimo do percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor de mercado do imóvel nº 121 calculado no Laudo pericial, temos que:

Valor do imóvel nº 121 (laudo pericial) = R\$ 3.020.000,00

Campo de arbítrio: 5% = R\$ 151.000,00

Valor de mercado real do imóvel nº 121 = R\$ 2.869.000,00 (dez/25)

Portanto, a unidade nº 121 apresenta valor de mercado real de R\$ 2.869.000,00 (dois milhões, oitocentos e sessenta e nove mil reais) - dezembro/25.

Assim, tem-se que o valor de mercado do apartamento nº 121 (lote nº 1) e o apartamento nº 111 (lote nº 2)

$$VI = VI_{121} + VI_{111}$$

$$VI = R\$ 2.869.000,00 + R\$ 1.600.000,00$$

VI = R\$ 4.469.000,00 (dezembro/2025)

2. CONCLUSÃO

Em função do exposto neste Laudo de Esclarecimento, este signatário, obteve-se os seguintes valores de mercado para cada situação:

a) Lote nº 1 – Apto nº 121 + 6 vagas + depósito

Apartamento nº 121 = área construída 527,64m²

6 vagas = 10/11/17/18/19/20

Depósito nº 4

VI₁₂₁ = R\$ 2.869.000,00 (dezembro/2025)

b) Lote nº 2 – Apto nº 111 + 4 vagas + depósito

Apartamento nº 111 = área construída 296,50m²

4 vagas = 09/12/13/19

Depósito nº 6

VI₁₁₁ = R\$ 1.600.000,00 (dezembro/2025)

c) Lote nº 3 - formado pelo conjunto dos lotes 1 e 2 (apto 121/111 +10 vagas + 2 depósitos)

Apartamento nº 121/111 = área construída 824,14m²

10 vagas = 10/11/17/18/19/20/09/12/13/19

Depósitos nº 4 e nº 6

VI = R\$ 4.469.000,00 (dezembro/2025)

JERÔNIMO CABRAL PEREIRA FAGUNDES NETO
ENGENHEIRO CIVIL

3. ENCERRAMENTO:

O presente laudo complementar compõe-se de 06 (seis) folhas, numeradas e digitadas em um só lado, onde somente a primeira e última folha, estão datadas e assinadas.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 08 de junho de 2026.

Eng^o Msc. Jerônimo Cabral Pereira Fagundes Neto – CREA 0600.89582.6/D

Membro Titular do IBAPE/SP - nº 485 – desde 1990

Membro Titular do Instituto de Engenharia – nº 22.271 – desde 1987

Pós Graduado do Curso de Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

Perito Judicial Militante na Capital e Comarcas da Grande São Paulo

Mestre em Habitação na área: Tecnologia em Construção de Edifícios no IPT/SP

Membro do corpo docente dos cursos de pós-graduação em convênio com entidades diversas; Professor convidado do curso: Gerenciamento de Ativos Imobiliários Corporativos FDTE/ CoreNet

Autor e Coautor de livros e artigos técnicos além de Palestrante e ministrador de cursos, treinamento nos temas: Engenharia Diagnóstica em edificações; Perícias em Revestimentos; Perícias em edificações; Inspeção e Manutenção Predial; Norma de Desempenho em edificações