

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL – SP

002 FSTA.22.00002216-9 040222 1458 538

Processo nº 0055505-39.2001.8.26.0002

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA, Perito Judicial, Engenheiro Civil, portador do RG nº 40.464.782-0, inscrito no CPF sob nº 395.275.128-67 e no CREA sob o número 50.698.273-90, nomeado por Vossa Excelência nos autos do processo em epígrafe da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **CONJUNTO RESIDENCIAL PEDRAS RARAS** em face de **CARLOS ALBERTO ELIAS DINIZ** e **outros**, vem, mui respeitosamente, após todos os estudos e diligências, apresentar suas conclusões através do seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

~

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Para a elaboração deste laudo, serão atendidas as recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e das normas NBR 14653-1 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O valor do imóvel será determinado para o mês fevereiro de 2022.

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

O laudo pericial tem por objetivo avaliar o valor de mercado do imóvel.

3. OBJETOS DE EXAME

Constitui objeto de exame o imóvel situado na **Rua Quintino Bocaiuva, nº 191 e 195, conj. 21 - Ed. Santa Rita, Sé, São Paulo/SP, CEP 01004-902**, cadastrado sob o número do contribuinte 005.021.0102-4 e descrito na matrícula nº 159.043 registrada no 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

4. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido na NBR 14653. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas na norma, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

f

- Método comparativo direto de dados de mercado

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

- Método involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçando no seu aproveitamento eficiente, baseando em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

- Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

- Método evolutivo

Identifica o valor do bem, pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- Método comparativo direto de custo

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

- Método da quantificação do custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Para levantar o valor de mercado dos imóveis, utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, onde a composição do valor total dos imóveis é obtida através da utilização de elementos comparativos que se assemelham às características dos objetos de perícia. Devido à quantidade razoável de amostras próximas a realidade dos imóveis em estudo, este método se torna o mais adequado a ser utilizado.

O método comparativo executa uma pesquisa de mercado fazendo um levantamento de dados que serão tratados posteriormente através de fatores, são eles:

- Fator oferta: 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 0,9 (10% de desconto sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.
- Fator transposição: Leva em consideração a localização dos elementos comparativos e imóvel avaliando, baseando-se nos respectivos índices fiscais.
- Fator padrão: Utilizado para possibilitar a comparação entre elementos evitando discrepâncias relacionadas ao padrão das edificações em estudo (exemplos: econômico, médio, luxo etc.). Baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2019”.

N

- Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc):
O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado por este fator, para levar em conta a depreciação (analisando o tipo de construção e acabamento).

5. VISTORIA

A diligência da prova pericial foi realizada no dia 17/12/2021, às 16h50, conforme o agendamento peticionado nos autos. A vistoria das áreas comuns do edifício foi acompanhada pelo porteiro do condomínio, porém não foi possível realizar a vistoria das áreas internas do imóvel, tendo em vista que não havia nenhum representante das partes no local.

5.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando, situado na Rua Quintino Bocaiuva, nº 191 e 195, conjunto nº 21, – Edifício Santa Rita – Sé, São Paulo – SP, CEP 01004-902, está cadastrado sob o nº do contribuinte 005.021.0102-4 e localiza-se no setor 005, quadra 021 e lote 102. A quadra apresenta uso predominante do solo “Comércio e Serviço” e está inserida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, especificamente na “Zona Comercial – ZC”, conforme informações retiradas do Mapa Digital da Cidade de São Paulo obtido no portal GeoSampa. Apresenta ainda Índice Fiscal de R\$ 6.500,00/m² segundo a Planta de Valores do Município de São Paulo de 2021.

A seguir, para efeito de ilustração, apresenta-se a foto aérea com as indicações da localização do Edifício onde o imóvel avaliando se encontra.

f

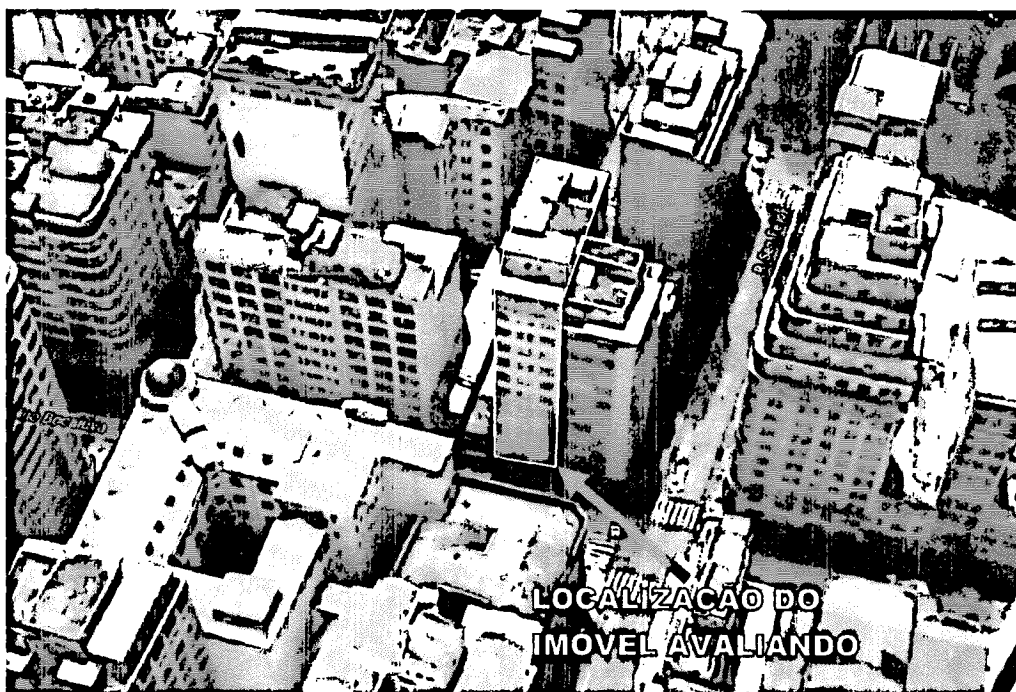


Figura 1 – Foto aérea do Edifício Santa Rita – Fonte: GeoSampa

O imóvel se localiza em uma região de topografia acidentada, entre às principais vias de acesso à região Av. 23 de Maio, Av. Brigadeiro Luís Antônio e Av. do Estado. A região conta com uma ocupação predominantemente comercial conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape SP.

O local onde o imóvel está inserido é dotado dos principais elementos de infraestrutura urbana, como: sistema viário pavimentado, com guias e sarjetas, sistema de coleta de resíduos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás encanado.

A região ainda conta com a presença de diversos comércios de âmbito local, postos de gasolina, agências bancárias, padarias, igrejas e supermercados. O transporte público ao redor é fornecido por pontos de ônibus com faixas exclusivas e estações de metrô.

1175
M

5.2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno onde está construído o imóvel avaliando, possui um formato regular, apresenta-se em nível em relação ao logradouro e sua topografia é plana.

5.3. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O imóvel avaliando possui, conforme descrito na Matrícula 159.043, área útil de 83,66 m², área comum de 24,3581 m², totalizando a área construída de 108,0181 m². Como não foi possível acessar a unidade avalianda, não foi possível verificar a divisão interna do imóvel.

Ainda, de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, o edifício apresenta ano de construção corrigido de 1949 e, segundo a classificação do Estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape São Paulo – SP, apresenta um estado de conservação “D – Entre regular e necessitando de reparos simples”, considerando amostra similar, ano de construção e condições do edifício verificadas durante vistoria. Além disso, é classificado como “Escritório Padrão Médio” se enquadrando na seguinte especificação retirada do estudo:

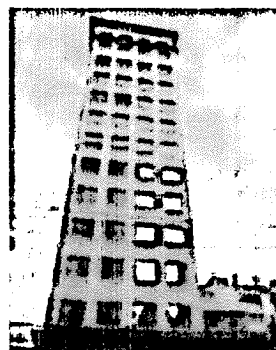
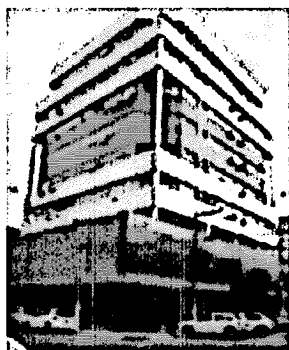
f

2.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinados. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de qualidade, mas padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas, como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.
- **Revestimento de forros:** pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.
- **Instalações elétricas:** distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilidade no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
2.1.3 - Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
	Com elevador	4,745	5,273	5,767

5.4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 2 – Fachada do imóvel avaliando – Fonte: Autor



Figura 3 – Acesso ao Ed. Santa Rita – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

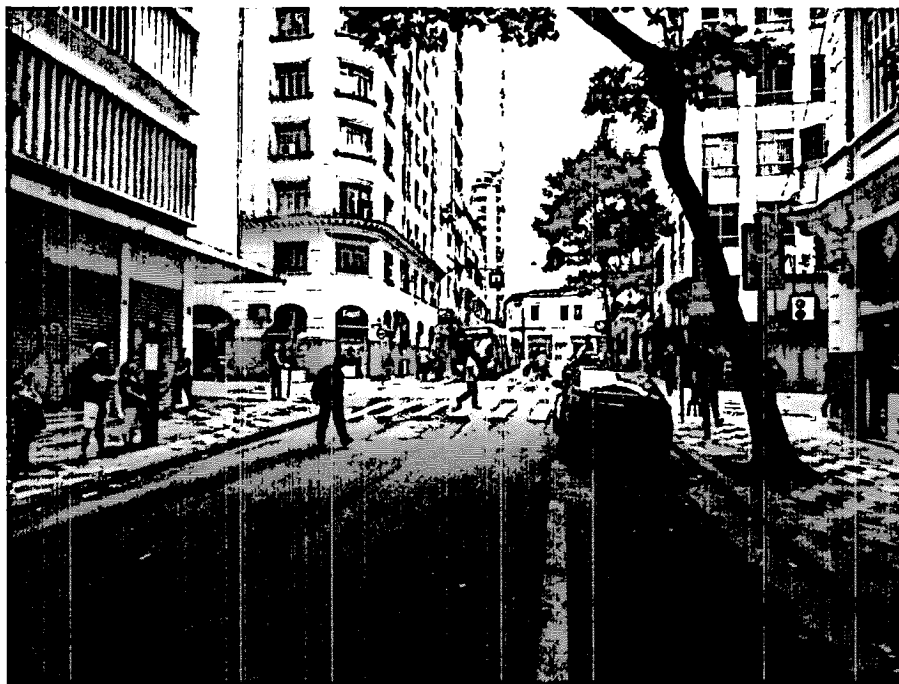


Figura 4 – Rua Quintino Bocaiuva sentido Rua Senador Feijó – Fonte: Autor



Figura 5 – Rua Quintino Bocaiuva sentido Rua Benjamin Constant – Fonte: Autor



Figura 6 – Hall de entrada do Ed. Santa Rita – Fonte: Autor



Figura 7 – Escada de acesso aos pavimentos superiores – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

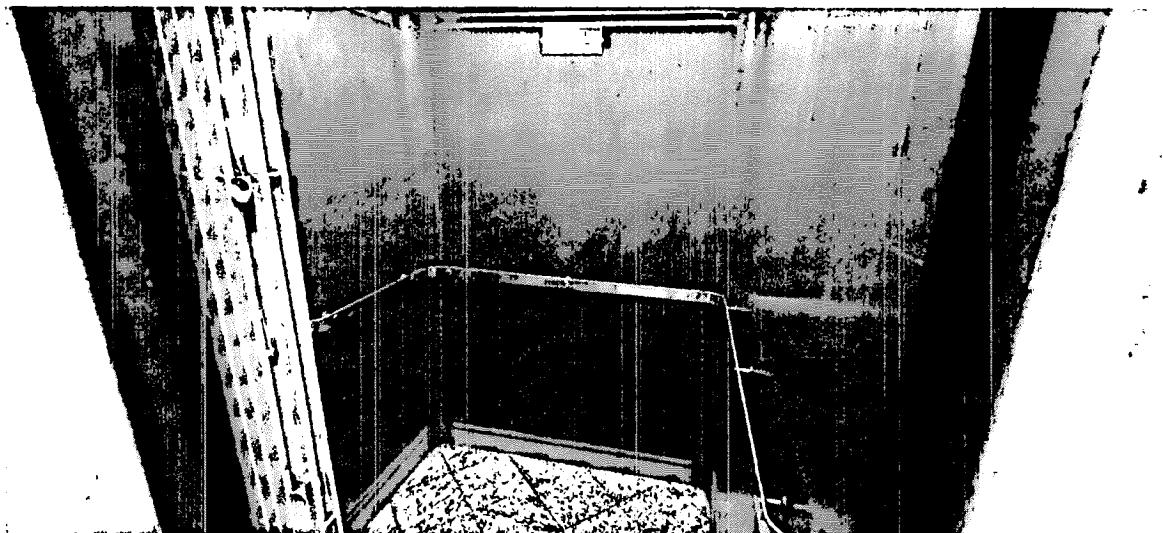


Figura 8 – Elevador – Fonte: Autor

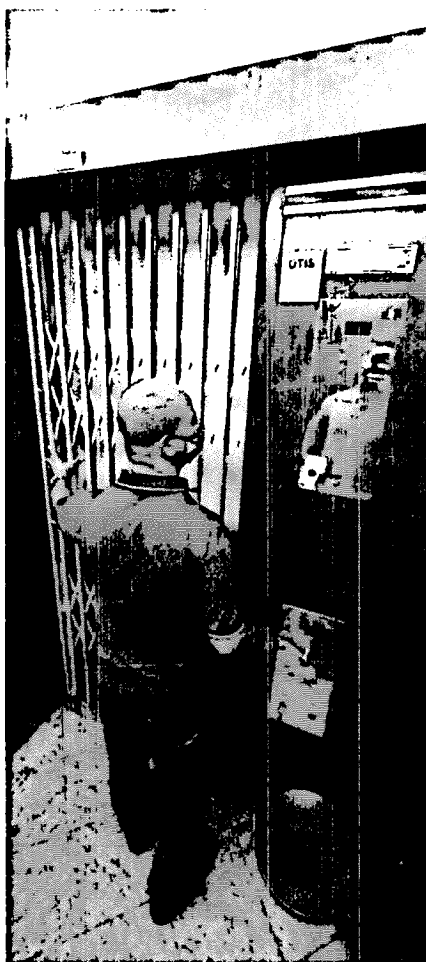


Figura 9 – Elevador – Fonte: Autor

AA

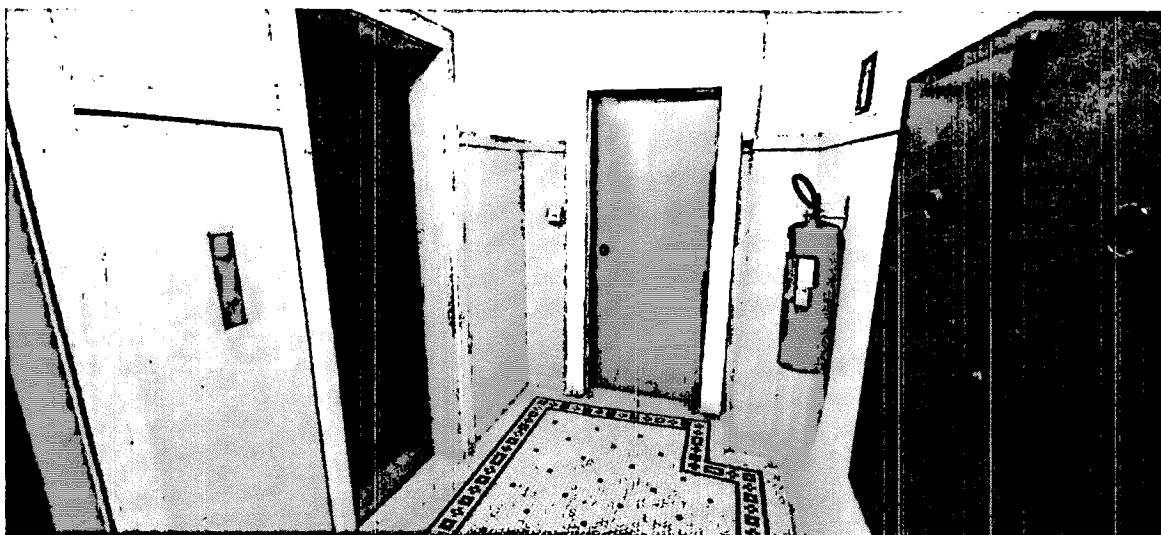


Figura 10 – Hall do 2º pavimento – Fonte: Autor

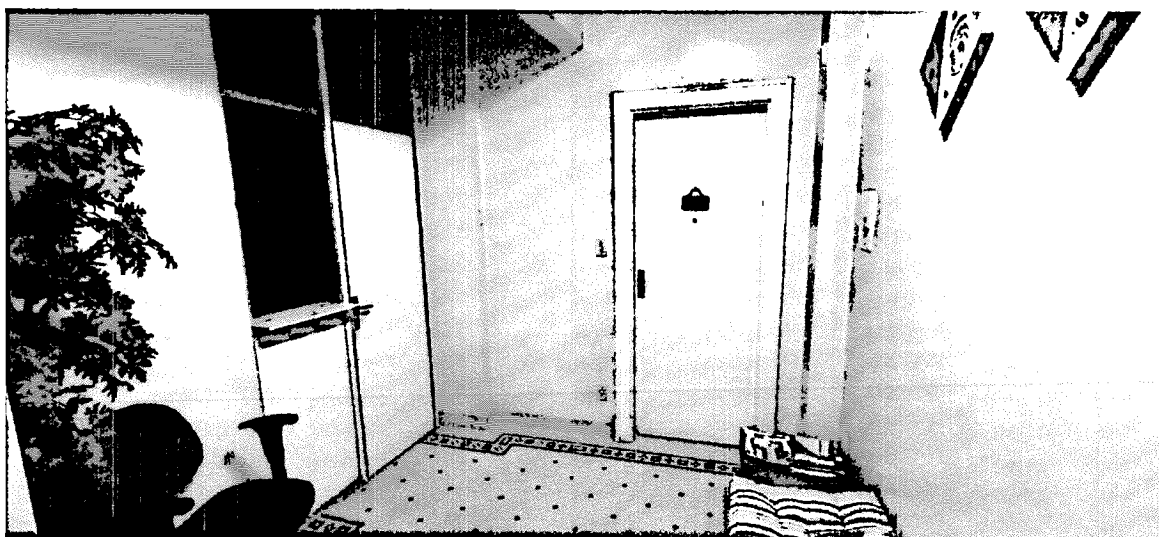


Figura 11 – Acesso a unidade nº 21 – Fonte: Autor

f

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

6.1. ENQUADRAMENTO DO LAUDO

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

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

Tabela 3 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

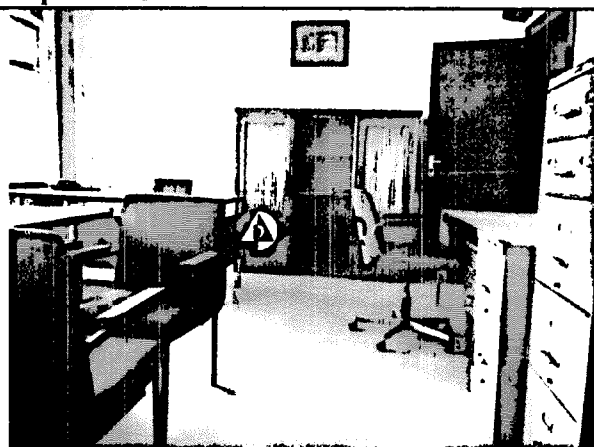
Este laudo de avaliação garante “Grau de Fundamentação II” e “Grau de Precisão III”.

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

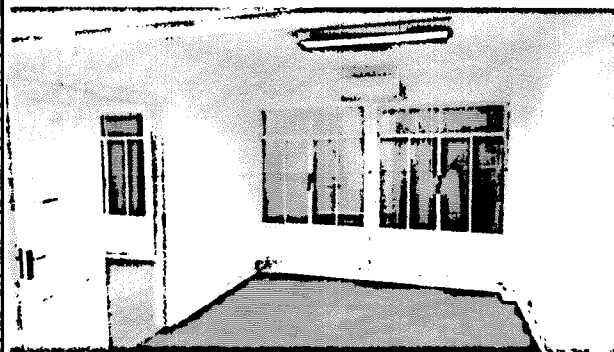
6.2. DADOS UTILIZADOS

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua Quintino Bocaiuva, nº 191 e 195, apto 21 - Ed. Santa Rita - Sé, São Paulo/SP.				Área útil (m²): 83,66
Ano de Construção 1949	Setor: 005	Quadra: 021	Tipo: Escritório	Padrão: Médio
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Área terreno (m²): Não se aplica	Fator Obs. e Conservação 0,200	Coef. Padrão 4,33
Estado de conservação: d - Entre regular e necessitando de reparos simples				

Elemento Comparativo A		
Endereço: Rua Quintino Bocaiuva, nº 191 - Ed. Santa Rita - Sé, São Paulo/SP.		
Fonte: Dicon Imobiliária - Ref. 3076		
Ano de construção: 1949	Valor divulgado: R\$ 280.000,00	Tipo: Escritório
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 83,66	Padrão: Médio
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 4,33
Estado de conservação: d - Entre regular e necessitando de reparos simples		



Elemento Comparativo B		
Endereço: Rua Senador Feijó, nº 40 - Sé, São Paulo - SP		
Fonte: Global Vila Mariana - ID-2545812262		
Ano de construção: 1959	Valor divulgado: R\$ 290.000,00	Tipo: Escritório
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 83,00	Padrão: Médio
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 4,33
Estado de conservação: d - Entre regular e necessitando de reparos simples		



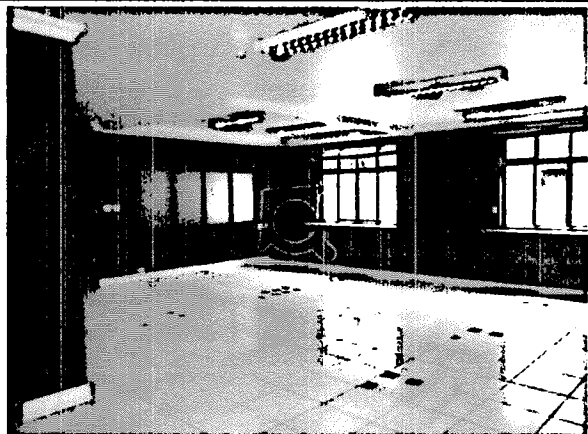
VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

✓

Elemento Comparativo C			
Endereço:			
Rua José Bonifácio, 24 - Sé, São Paulo - SP			
Fonte:			
Lloyd Plus Imobiliário - COD. 085_2-215469			
Ano de construção:	Valor divulgado:	Tipo:	
1955	R\$ 368.000,00	Escritório	
Tipo:	Area útil (m²):	Padrão:	
Oferta	92,00	Superior	
Testada (m):	Profundidade (m):	Coef. Padrão:	
Não se aplica	Não se aplica	5,784	
Estado de conservação:			
d - Entre regular e necessitando de reparos simples			



Elemento Comparativo D			
Endereço:			
Rua Cristóvão Colombo, 63- Sé, São Paulo - SP			
Fonte:			
Lupa Imobiliária - COD. LS33153			
Ano de construção:	Valor divulgado:	Tipo:	
1933	R\$ 320.000,00	Escritório	
Tipo:	Area útil (m²):	Padrão:	
Oferta	82,00	Médio	
Testada (m):	Profundidade (m):	Coef. Padrão:	
Não se aplica	Não se aplica	4,33	
Estado de conservação:			
d - Entre regular e necessitando de reparos simples			



Elemento Comparativo E			
Endereço:			
Avenida Rangel Pestana, nº 271 - Ed. Souza Campos - Sé, São Paulo - SP			
Fonte:			
Curvelo Barbosa Imóveis LTDA - COD. SA0112			
Ano de construção:	Valor divulgado:	Tipo:	
1946	R\$ 270.000,00	Escritório	
Tipo:	Área útil (m²):	Padrão:	
Oferta	72,00	Médio	
Testada (m):	Profundidade (m):	Coef. Padrão:	
Não se aplica	Não se aplica	4,33	
Estado de conservação:			
d - Entre regular e necessitando de reparos simples			

✓

1185
N

6.3. CÁLCULOS REALIZADOS

Para a realização dos cálculos, foram utilizados os dados extraídos das Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2022 (Anexo I). Admitindo os valores de base de cálculo, chegou-se aos percentuais de influência do valor dos imóveis de 84,63% referentes à construção e 15,37% referente ao terreno.

As tabelas a seguir apresentam o tratamento dos valores ofertados através de fatores, a fim de se atingir um valor unitário homogeneizado razoável para a situação.

J

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Tabela 4 – Cálculos realizados para obtenção dos fatores. (%construção = 84,63; %terreno = 15,37;)

Elemento Comparativo	A	B	C	D	E
Valor Oferta (R\$/m²)	R\$ 280.000,00	R\$ 290.000,00	R\$ 368.000,00	R\$ 320.000,00	R\$ 270.000,00
Área Útil (m²)	83,66	83,00	92,00	82,00	72,00
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 3.346,88	R\$ 3.493,98	R\$ 4.000,00	R\$ 3.902,44	R\$ 3.750,00
Fator Oferta	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Padrão	Médio	Médio	Superior	Médio	Médio
Coefficiente Padrão	4,330	4,330	5,784	4,330	4,330
Fator Padrão	1,000	1,000	0,749	1,000	1,000
Dif. Padrão - % benfeitoria	0,000	0,000	-0,213	0,000	0,000
Foc	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200
Fator Foc	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Dif. Foc - % benfeitoria.	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Índice Fiscal	R\$ 6.500,00	R\$ 6.143,00	R\$ 8.098,00	R\$ 6.165,00	R\$ 4.435,00
Fator Transposição	1,000	1,058	0,803	1,054	1,466




Tabela 5 – Homogeneização dos valores através das combinações dos fatores

Combinações "C"	A (R\$/m²)	B (R\$/m²)	C (R\$/m²)	D (R\$/m²)	E (R\$/m²)
C1: Of	R\$ 3.012,19	R\$ 3.144,58	R\$ 3.600,00	R\$ 3.512,20	R\$ 3.375,00
C2: Of+Pa	R\$ 3.012,19	R\$ 3.144,58	R\$ 2.834,15	R\$ 3.512,20	R\$ 3.375,00
C3: Of+ Foc	R\$ 3.012,19	R\$ 3.144,58	R\$ 3.600,00	R\$ 3.512,20	R\$ 3.375,00
C4: Of+ Tr	R\$ 3.012,19	R\$ 3.327,33	R\$ 2.889,60	R\$ 3.703,04	R\$ 4.946,45
C5: Of+ Pa + Foc	R\$ 3.012,19	R\$ 3.144,58	R\$ 2.834,15	R\$ 3.512,20	R\$ 3.375,00
C6: Of+ Pa + Tr	R\$ 3.012,19	R\$ 3.327,33	R\$ 2.274,88	R\$ 3.703,04	R\$ 4.946,45
C7: Of+ Foc + Tr	R\$ 3.012,19	R\$ 3.327,33	R\$ 2.889,60	R\$ 3.703,04	R\$ 4.946,45
C8: Of+ Pa + Foc + Tr	R\$ 3.012,19	R\$ 3.327,33	R\$ 2.123,75	R\$ 3.703,04	R\$ 4.946,45

Tabela 6 – Resultados obtidos (valor unitário final destacado em azul)

Combinações	Média (R\$/m²)	Desvio Padrão	Coef. Variação	Inter. Conf (80%)	Intervalo Inferior	Intervalo Superior	Amplitude	Lim. Sup. (+30%)	Lim. Inf. (-30%)
C1	R\$ 3.328,79	R\$ 246,73	7,41	97,08	3.231,72	3.425,87	5,83%	4.327,43	2.330,16
C2	R\$ 3.175,62	R\$ 272,63	8,59	107,27	3.068,35	3.282,89	6,76%	4.128,31	2.222,94
C3	R\$ 3.328,79	R\$ 246,73	7,41	97,08	3.231,72	3.425,87	5,83%	4.327,43	2.330,16
C4	R\$ 3.575,72	R\$ 828,42	23,17	325,95	3.249,77	3.901,68	18,23%	4.648,44	2.503,01
C5	R\$ 3.175,62	R\$ 272,63	8,59	107,27	3.068,35	3.282,89	6,76%	4.128,31	2.222,94
C6	R\$ 3.452,78	R\$ 986,28	28,56	388,07	3.064,71	3.840,84	22,48%	4.488,61	2.416,94
C7	R\$ 3.575,72	R\$ 828,42	23,17	325,95	3.249,77	3.901,68	18,23%	4.648,44	2.503,01
C8	R\$ 3.422,55	R\$ 1.032,63	30,17	406,30	3.016,25	3.828,85	23,74%	4.449,32	2.395,79

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

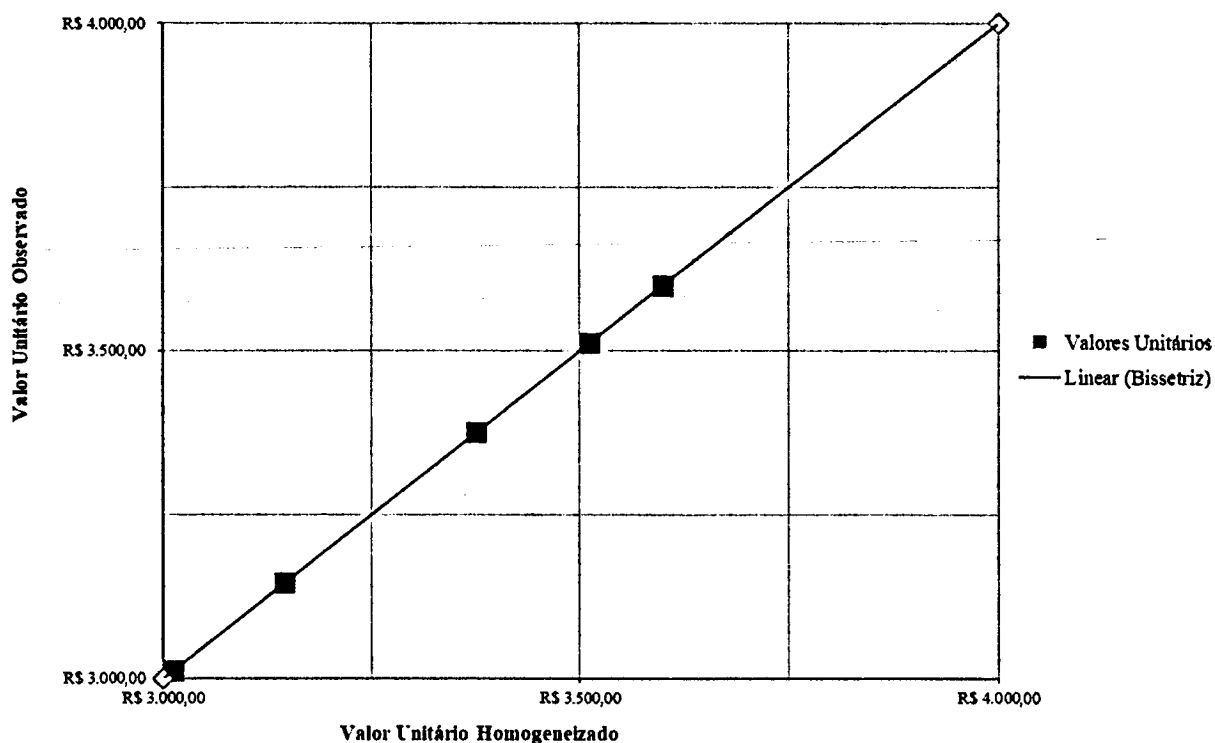


Figura 12 – Gráfico de homogeneização dos valores unitários

Para se obter o resultado mais preciso na avaliação, utiliza-se o valor unitário que apresenta menor amplitude e coeficiente de variação (destacado na tabela 6), sendo assim, tem-se:

$$V_{ut} = \text{R\$ } 3.328,79 / \text{m}^2$$

Feito isso, o valor de mercado do imóvel avaliando, objeto deste laudo, é calculado e apresentado:

$$V_m = V_{ut} \times A$$

Onde:

-V_m: valor de mercado

-V_{ut}: valor unitário do imóvel = R\$ 3.328,79 /m²

-A: área útil do imóvel = 83,66 m²

$$V_m = 3.328,79 \times 83,66 = \underline{\text{R\$ } 278.486,57}$$

8. CONCLUSÃO

O imóvel avaliando localizado na **Rua Quintino Bocaiuva, nº 191 e 195, conj. 21 - Ed. Santa Rita, Sé, São Paulo/SP, CEP 01004-902**, após todas as análises realizadas, apresenta o seguinte valor de mercado:

R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)

9. ENCERRAMENTO

Dado por encerrada a missão, apresento o laudo em 21 (vinte e uma) folhas, mais 02 (dois) anexos, numeradas, esta última vai assinada e datada.

Nesses termos,

P. deferimento.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2022.



Victor Hugo Fontes de Almeida
Engenheiro Civil
CREA nº 50.698.273-90