

Aline Luciano Codani | Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA506233339-29 / SP
E-mail: alinecodani@gmail.com | Celular / WhatsApp: (11) 97811-6938

**EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 37ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL
DA COMARCA DA CAPITAL DE SÃO PAULO**

PROCESSO DIGITAL N.º 0023389-73.2021.8.26.0100

ALINE LUCIANO CODANI, Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos Autos da **Ação de Cumprimento de Sentença – Condomínio em Edifício**, requerida por **Conjunto Residencial Suíço**, em face de **Luiz Eduardo Gomes Henriques e outros**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, tendo procedido aos estudos e diligências solicitados, apresentar:

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Índice

1 – DO OBJETIVO	3
2 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
3 – DA CARACTERIZAÇÃO DOS OBJETOS DA LIDE	4
3.1 – DA REGIÃO DE LOCALIZAÇÃO.....	4
3.2 – DO CONJUNTO RESIDENCIAL SUÍÇO.....	7
3.3 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DA LIDE.....	11
4 – DA DILIGÊNCIA	14
5 – CONSIDERAÇÕES FINAIS	23
6 – DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	24
6.1 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO	24
6.2 – CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS (V)	24
6.2.1 – CÁLCULO DO VALOR POR PESQUISA DE MERCADO	25
6.3 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	28
6.3.1 – GRAU DE PRECISÃO	29
6.3.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO.....	29
7 – RESPOSTAS AOS QUESITOS	30
7.1 – QUESITOS SOLICITADOS PELOS REQUERENTES	30
7.2 – QUESITOS SOLICITADOS PELO REQUERIDO	30
7.2 – QUESITOS SOLICITADOS PELO JUÍZO.....	30
8 - CONCLUSÃO	31
9 – ENCERRAMENTO	31
ANEXO 1 –ELEMENTOS COMPARATIVOS UTILIZADOS	32

1 – DO OBJETIVO

O presente Laudo tem por finalidade apresentar o valor de mercado justo, real e atual, com base na situação, condições e aspectos técnicos do imóvel situado à Av. Paulista, 671 – apartamento nº 1917– Conjunto Residencial Suíço – Bela Vista - São Paulo | SP, **registrado sob matrícula nº 5.592 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo** e vaga de garagem no mesmo endereço, localizadas no 1º subsolo, nº 111, **registro nº 71.857 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**.

2 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O **Conjunto Residencial Suíço**, em maio de 2021, ajuizou a ação de cobrança de taxas condominiais em face de **Zélia Maria Gomes Henriques e Outros**, alegando inadimplência em relação a diversos meses de taxas condominiais referente ao apartamento nº 1.917 e da garagem nº 111, dos quais são proprietários.

Um dos réus, **Charles Gomes Henriques**, apresentou contestação (fls.:79/83) pois jamais exerceu posse do imóvel. A informação de que a corré **Zélia Maria Gomes Henriques** faleceu (fls.450), sendo determinada a sua exclusão do polo passivo e inclusão dos herdeiros **Ricardo José Gomes Henriques; Ligia Gomes Henriques; Luís Eduardo Gomes Henriques** (fls.:482). Com a morte do proprietário do imóvel, **José Gomes Henriques**, o espólio foi partilhado, passando os herdeiros a serem partes legítimas a figurar no polo passivo da ação.

O i.Juizo julgou procedente o pedido formulado pelo condomínio autor em face de **Ricardo José Gomes Henriques; Ligia Gomes Henriques; Luís Eduardo Gomes Henriques e Charles Gomes Henriques (fls.: 659/662)**, e condenou ao pagamento de débito no valor requerido e declarado nos autos e extingue o processo inicial.

O processo em tela trata do cumprimento de sentença da dívida referida. Após intimação das partes para pagamento da quantia fixada, com prazo de 15 dias, tendo em vista o tempo decorrido, o requerente apresenta o demonstrativo de débitos atualizado, requer penhora dos imóveis sobre os quais recaem o débito de cotas condominiais e solicita nomeação de perito para avaliação dos imóveis objeto do pedido de penhora (fls.:148) - 30 de março de

2022.

Em 17 de janeiro de 2024, a perita é nomeada para avaliação dos imóveis já penhorados (fls.:325). A perita aceita o encargo e apresenta sua estimativa de honorários (fls.: 326/327). Aprovado o valor e depositado nos autos pelo exequente, a perita é intimada a iniciar as atividades (fls.: 335).

3 – DA CARACTERIZAÇÃO DOS OBJETOS DA LIDE

3.1 – DA REGIÃO DE LOCALIZAÇÃO

O Edifício, Conjunto Residencial Suíço, onde se localiza os objetos desta lide está dentro da Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), conforme pesquisa feita no mapa do município de São Paulo, através do aplicativo GeoSampa (imagem 01).

A Quadra é delimitada pelas vias: Av. Brigadeiro Luís Antônio, Alameda Santos e Alameda Joaquim Eugênio de Lima.

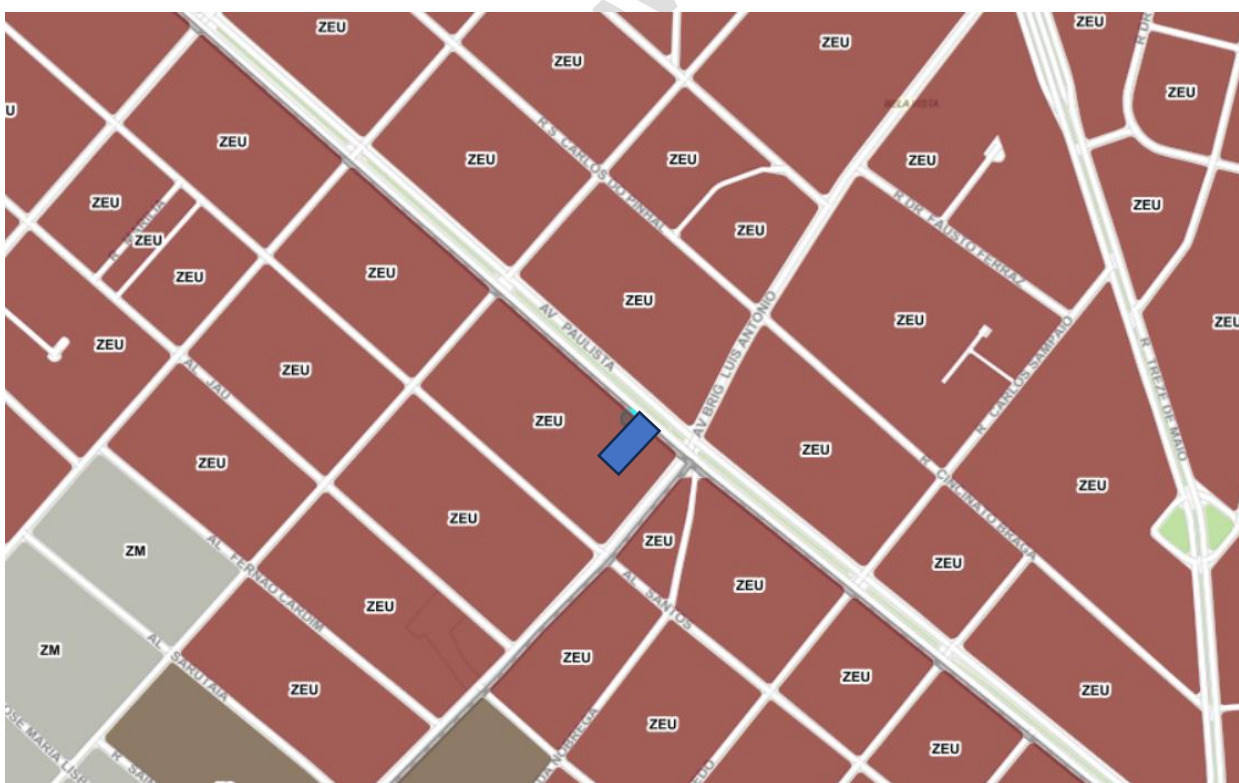


IMAGEM 01: Zoneamento – localização do imóvel dentro da área – ZEU (Fonte: GeoSampa)

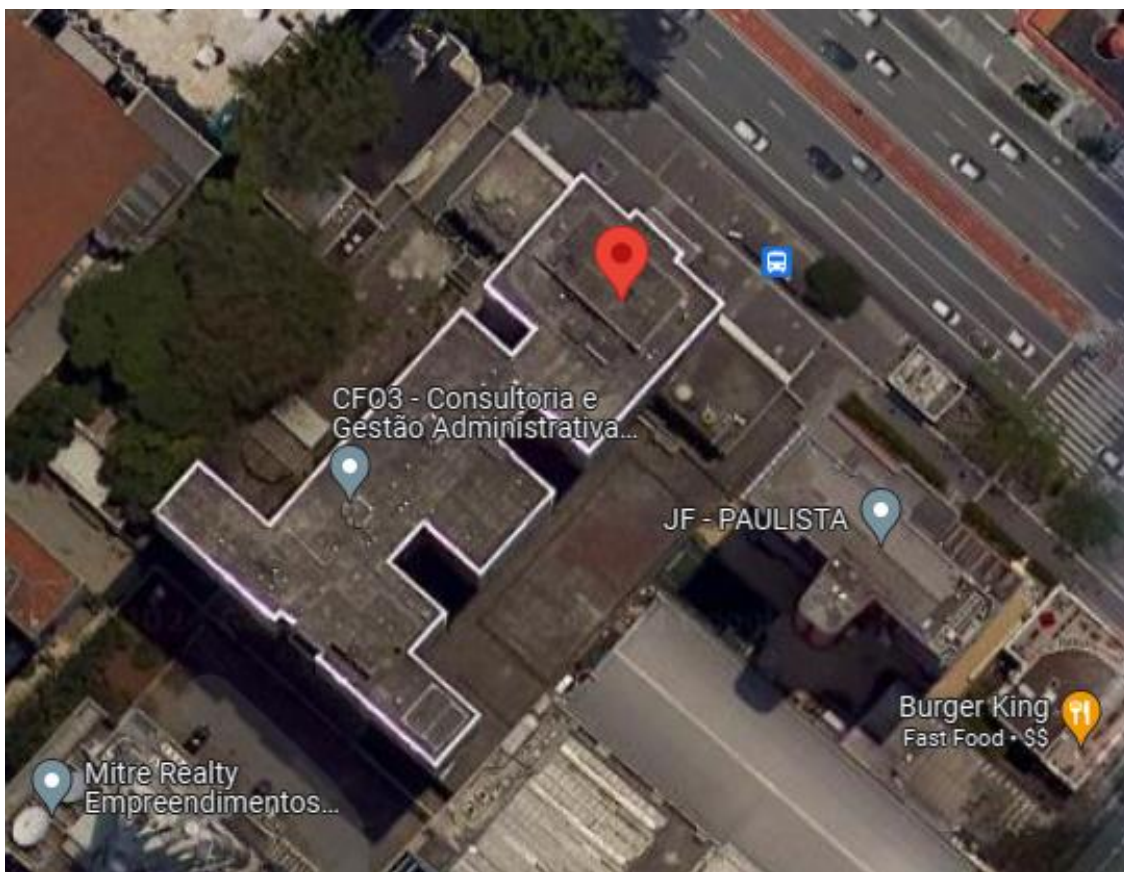


IMAGEM 02: Localização do imóvel a partir de foto aérea (fonte: Google Maps)

A **Lei de Zoneamento 16.402 de março de 2016**, em seu artigo 7º apresenta a seguinte diretriz com relação às **Zonas Integrantes Dos Territórios De Transformação**:

“Art. 7º As Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU) são porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo, subdivididas em:

I - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU): zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

II - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Ambiental (ZEUa): zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona;

III - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto (ZEUP):

Aline Luciano Codani | Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA506233339-29 / SP

E-mail: alinecodani@gmail.com | Celular / WhatsApp: (11) 97811-6938

zonas inseridas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo;

IV - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto Ambiental (ZEUPa): zonas inseridas na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo compatíveis com as diretrizes da referida macrozona e com a perspectiva de ampliação da infraestrutura de transporte público coletivo.

§ 1º O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4 (quatro) poderá ser aplicado na ZEUP se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º O coeficiente de aproveitamento máximo igual a 2 (dois) poderá ser aplicado na ZEUPa se atendidos todos os requisitos estabelecidos no art. 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.”

Ao realizar a vistoria in loco, foram identificadas as características geoeconômicas do imóvel e do seu entorno, resultando na classificação do bem no *Grupo II– “Zonas de ocupação vertical”, 5ª ZONA*: Incorporações de Padrão Médio, classificação realizada com base no texto da **Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP¹: 2011**:

“5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio:

Dotadas de infraestrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.”

¹ INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

Tabela 1 – Grupos I e II												
ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações				
	Frente e Profundidade							Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	C _e	C _a					
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima									
F _r	P _{mi}	P _{ma}	“f”	“p”	C _e	C _a	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500		
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000		
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se Item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		1500	800 - 2.500 (1*)		
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-			Aplica-se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)		

IMAGEM 03: Tabela 1 – Grupos I e II – parte integrante do estudo do IBAPE.

3.2 – DO CONJUNTO RESIDENCIAL SUÍÇO

O Conjunto Residencial Suíço foi construído em 1956, ou seja, há 68 anos. Fator importante na avaliação imobiliária. É composto por uma torre única com unidades de 41m² à 137m², de 1 a 3 dormitórios e vaga de garagem.

O Conjunto possui lojas no térreo, com acessos individuais pela rua, dois acessos de veículos ao Subsolo (garagens) e um acesso para pedestres por uma portaria blindada com porteiro presencial e separação de entrada e saída, todos localizados na Av. Paulista.

No nível térreo do condomínio existem áreas de uso comum destinadas ao lazer dos condôminos. Existe uma área lateral aberta com piso em placas cimentícias (**FOTOS 5 E 6**) aparentemente sem uso definido e outra parte aos fundos que pode ser acessada somente pelo Subsolo por meio de escada, com brinquedos e quadras (**FOTOS 7 E 8**).

O Condomínio possui rede de distribuição de Gás Natural interna, com medidores individualizados (**FOTO 4**).

Aline Luciano Codani | Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA506233339-29 / SP

E-mail: alinecodani@gmail.com | Celular / WhatsApp: (11) 97811-6938



FOTO 01: Acesso de pedestres ao condomínio.

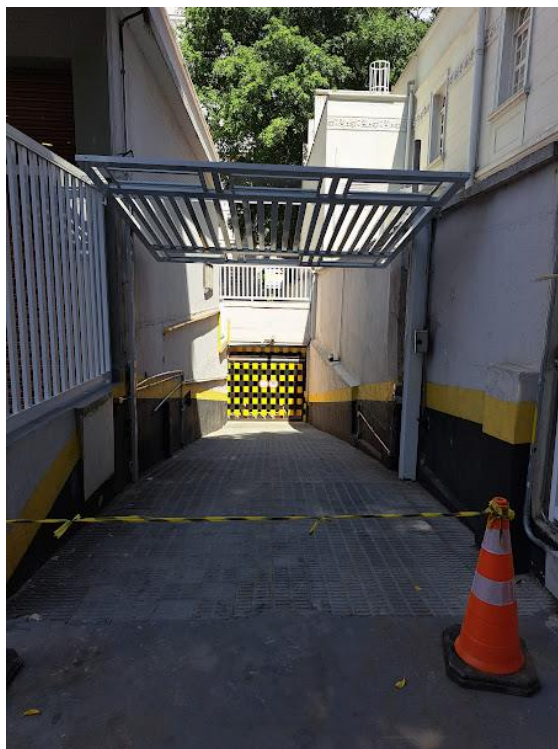


FOTO 02: Acesso de veículos ao condomínio.



FOTO 03: Acesso de veículo pelo lado interno

Aline Luciano Codani | Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA506233339-29 / SP

E-mail: alinecodani@gmail.com | Celular / WhatsApp: (11) 97811-6938



FOTO 04: Quadro medido Gás Natural.

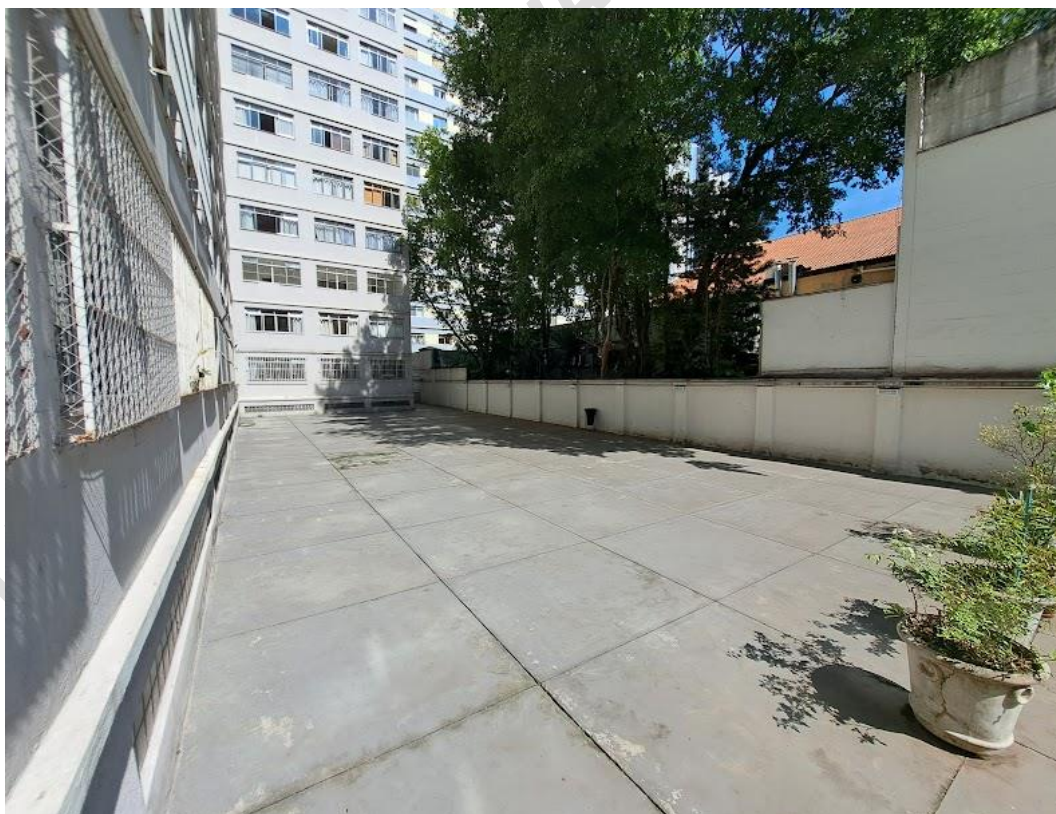


FOTO 05: Área interna livre, ao lado da torre – sem uso definido.

Aline Luciano Codani | Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA506233339-29 / SP

E-mail: alinecodani@gmail.com | Celular / WhatsApp: (11) 97811-6938



FOTO 06: Área interna livre – sem uso definido.

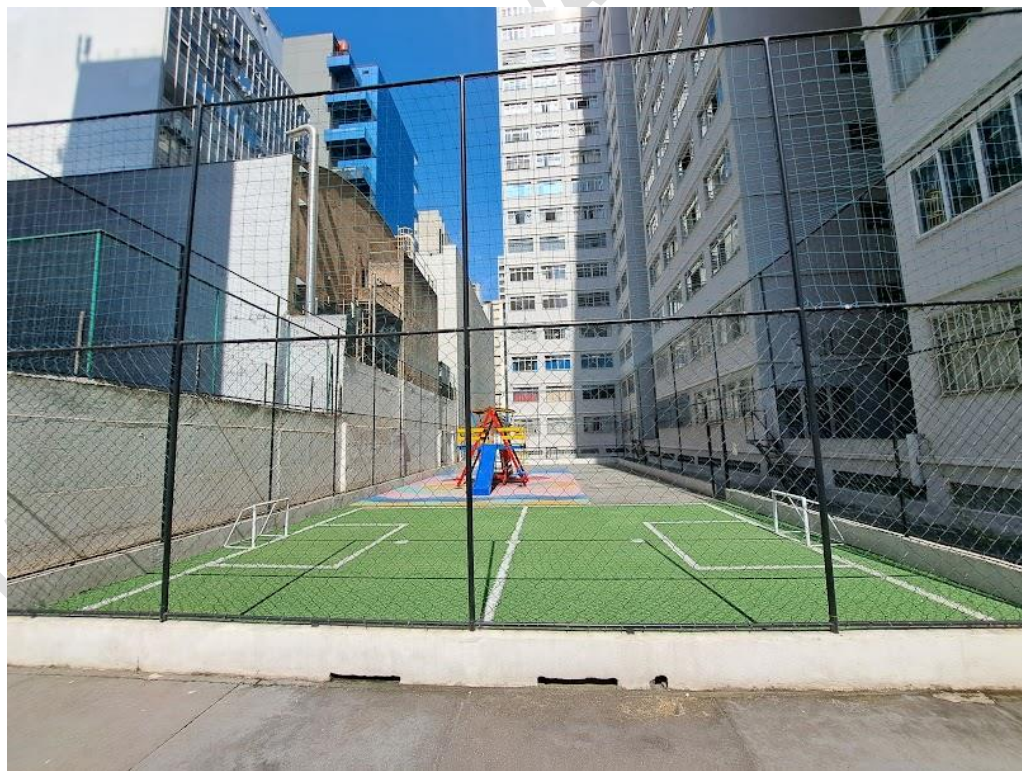


FOTO 07: Área de Playground - QUADRA.



FOTO 08: Área de Playground.

3.3 – DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DA LIDE

IMÓVEL 1

O Apartamento nº 1.917 está localizado no 19º andar da torre e pode ser acessado por meio dos elevadores sociais, de serviços e/ou escadas de emergência. Possui entrada única, com porta, batentes e guarnição em madeira, aparentemente trocados a poucos anos.

No momento da diligência o apartamento estava totalmente desocupado, com alguns itens de decoração e materiais de construção espalhados pelos ambientes. No interior do apartamento existem acabamentos majoritariamente de médio padrão, deteriorados pelo tempo e falta de manutenção. A água e a energia do apartamento estão desligadas.

A divisão dos ambientes é feita por um corredor inicial com portas de acesso a cômodos menores, sendo o primeiro aparentemente utilizado para Escritório, com armários embutidos. O segundo um Lavabo, e o terceiro Cozinha, com acesso interno a uma Área de Serviço (ambos com janela para parte externa).

Ao final do corredor fica a sala. A partir dela, na lateral encontra-se outro corredor de acesso aos quartos e ao banheiro. São dois quartos e um banheiro, com um armário embutido de

madeira no corredor.

O piso de quase todo apartamento é de taco de madeira exceto nas áreas molhadas. Os sanitários existentes estão com as instalações hidráulicas danificadas. Segundo a **Dra. Sonia**, foi feita manutenção na coluna do prédio, portanto existe e um rasgo na parede do banheiro onde pode-se ver a coluna principal do prédio (**FOTO 20**). Todas as áreas molhadas possuem pisos e azulejos cerâmicos e algumas peças cerâmicas danificadas.

As janelas são em alumínio com vidro, de correr ou basculante, exceto a do dormitório 2 que é em ferro. Existe no local uma em alumínio que pode ser usada para substituir a existente (**FOTO 25**). A Sala possui janelas voltadas para a Av. Paulista e para Alameda Santos. As paredes estão com a pintura danificada, manchada e descascando, com alguns pontos importantes de descolamento do revestimento e de humidade. Não existem luminárias ou lâmpadas instaladas, em nenhum cômodo. Os forros com pintura desgastada.

Conforme publicação do **IBAPE/SP: VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 20147**, os imóveis podem ser classificados conforme seu estado de conservação. No caso do imóvel objeto da lide, após análise das condições atuais, pode-se classificar o imóvel como “E”, conforme Quadro 1, página 16:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

IMAGEM 04: Quadro 1 – integrante da publicação do IBAPE.

IMÓVEL 2

A vaga de nº 111 é localizada no 1º Subsolo do condomínio, fixa e demarcada para 3 veículos. Sua posição é próxima ao elevador, escadas de emergência e à rampa de entrada/saída do condomínio.

A área da vaga possibilita estacionarem três veículos, porém pela disposição das vagas um impede a saída dos demais. No momento da diligência existiam materiais de construção e armário do condomínio (**FOTO 10**) no local da vaga.

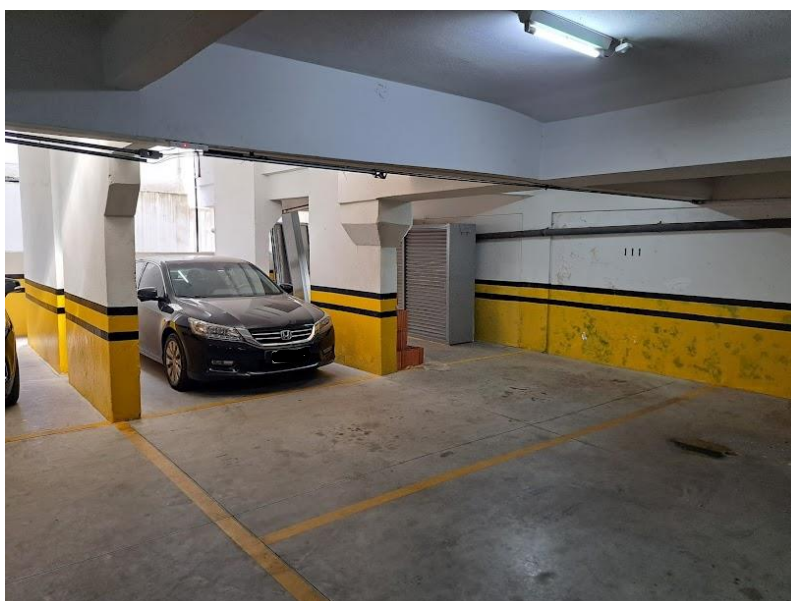


FOTO 09: Vaga nº 111 – 1º Subsolo.



FOTO 10: Vaga nº 111 com itens do Condomínio.

4 – DA DILIGÊNCIA

Em 24 de março de 2024 (fls.: 357/358) foi peticionado o agendamento para vistoria ao **Conjunto Residencial Suíço em 13 de abril de 2024 às 10:00**.

Na data e hora agendada a perita se apresentou ao local, acompanhada do seu assistente **Engº Ricardo Fernando Iório Junior**. A Dra. **Sônia Maria De Mello Zuccarino**, representante legal do requerente recebeu a perita no local e acompanhou toda a diligência. O **Sr. Fabrício Fagner Frey**, participou da diligência, com autorização dos presentes, com a intenção de conhecer o imóvel para participar do Leilão.

Todas as fotos registradas neste relatório foram feitas com autorização e acompanhadas pela representante legal do Exequente.

A diligência no local foi finalizada por volta das 11 horas.

Após a finalização da fase de diligência, procedeu-se à análise técnica dos documentos pertinentes e disponíveis para a perícia, bem como das informações obtidas na diligência e pesquisas realizadas posteriormente.

A seguir, alguns registros fotográficos realizados para identificação dos ambientes e registro da situação do imóvel na data da diligência.



FOTO 11: Porta de entrada, corredor de acesso.



FOTO 12: Primeiro cômodo ao lado da porta de entrada.



FOTO 13: Sanitário, segundo cômodo.

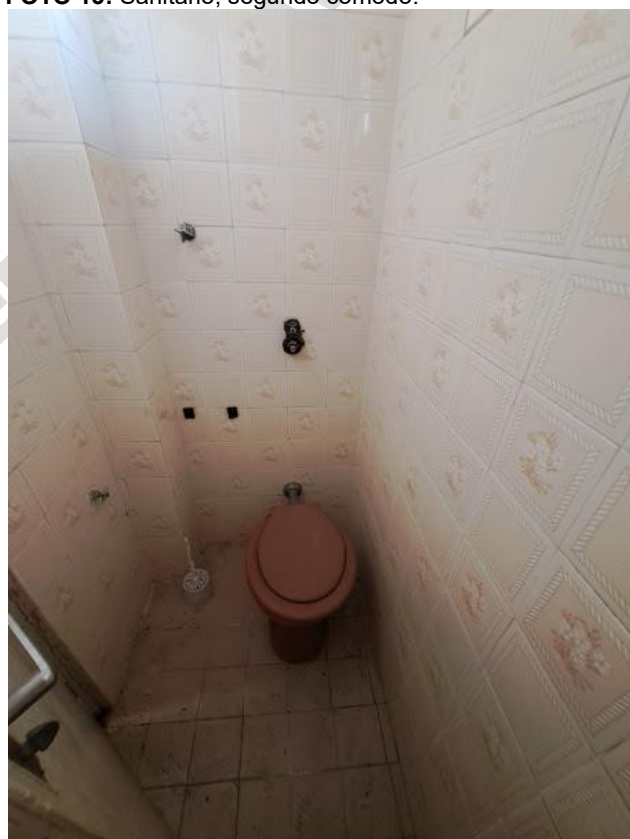


FOTO 14: Foto interna das condições do Sanitário.

Aline Luciano Codani | Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA506233339-29 / SP

E-mail: alinecodani@gmail.com | Celular / WhatsApp: (11) 97811-6938



FOTO 15: Terceiro cômodo - Cozinha.



FOTO 16: Área de serviço – acesso pela cozinha.

Aline Luciano Codani | Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA506233339-29 / SP

E-mail: alinecodani@gmail.com | Celular / WhatsApp: (11) 97811-6938



FOTO 17: Corredor (porta de entrada ao fundo).



FOTO 18: Sala de estar - vista do corredor da porta de entrada.

Aline Luciano Codani | Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA506233339-29 / SP

E-mail: alinecodani@gmail.com | Celular / WhatsApp: (11) 97811-6938



FOTO 19: Sala de estar - vista do corredor para os dormitórios.



FOTO 20: Banheiro.



FOTO 21: Corredor de acesso aos dormitórios.



FOTO 22: Situação da parede do corredor de acesso aos dormitórios.

Aline Luciano Codani | Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA506233339-29 / SP

E-mail: alinecodani@gmail.com | Celular / WhatsApp: (11) 97811-6938



FOTO 23: Dormitório 01 - visão da porta.



FOTO 24: Dormitório 01 - visão de dentro.

Aline Luciano Codani | Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA506233339-29 / SP

E-mail: alinecodani@gmail.com | Celular / WhatsApp: (11) 97811-6938

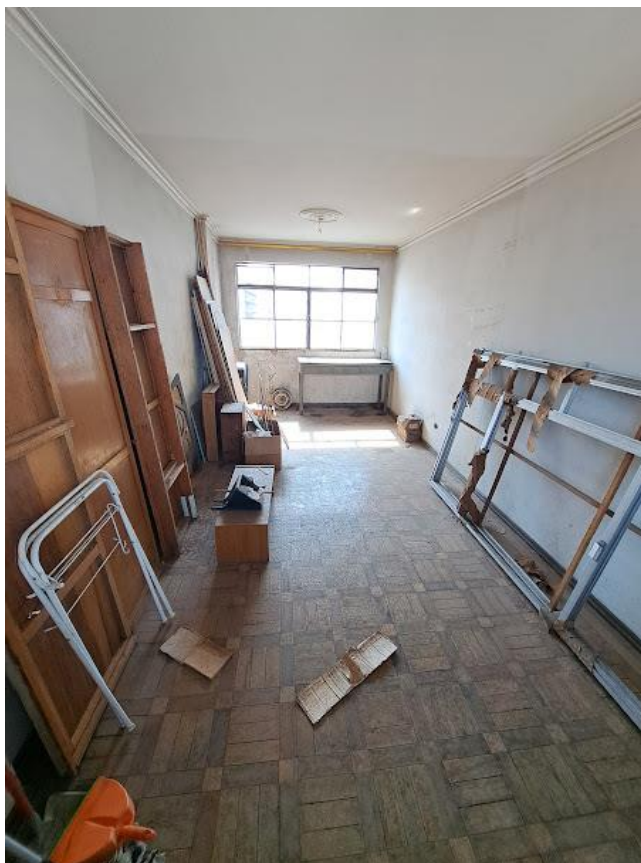


FOTO 25: Dormitório 02 - visão da porta.



FOTO 26: Dormitório 02 – janela existente em ferro.



FOTO 27: Quadro de energia (Fora de Norma).

5 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Durante a vistoria realizada no imóvel objeto da lide, constatou-se que o imóvel se encontra desocupado, com sujeira e acabamentos deteriorados, com aspecto de abandono.

Os acabamentos são de médio padrão, com predomínio de piso em taco, com existência de cupins. Parte das janelas são em alumínio com vidro, porém ainda existe janela em ferro deteriorada. As portas existentes são em madeira, com ferragens, já bem desgastadas e necessitando de manutenção ou troca. Existência de armários de madeira embutidos, com aspectos de existência de cupim.

As instalações hidráulicas e elétricas não foram testadas, o apartamento não possui abastecimento. Tanto a energia, quanto a água estão desligadas. Visualmente pode-se constatar que todas as instalações estão condenadas, exigindo a troca dos sistemas. O condomínio já dispõe de instalação de gás natural com os registros individualizados, porém

esta unidade ainda não tem sua rede interna de abastecimento.

Constata-se que o imóvel não necessita de reparos estruturais, porém a idade do edifício é acima de 40 anos, o que requer manutenção nas estruturas em geral.

6 – DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 – METODOLOGIA APLICADA NA AVALIAÇÃO

O valor justo e real do imóvel foi determinado a partir dos métodos adotados para as avaliações de imóveis na **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e ABNT NBR 14.653-2**.²

Para o caso em tela, a metodologia mais adequada a ser aplicada à avaliação do bem em questão é o **Método Comparativo**. Método comumente utilizado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

No processo comparativo entre o imóvel em apuração e os pesquisados levou-se em conta as características intrínsecas de cada imóvel adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. A apuração do valor básico unitário de cada imóvel foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as normas referidas.

A pesquisa compreendeu imóveis de dimensões equivalentes e próximos ao avaliando. Os elementos de pesquisa foram homogeneizados, visando corrigir fatores como: localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos, zona de ocupação, níveis econômicos da região, potencial de crescimento, entre outros.

6.2 – CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS (V)

² Avaliação de bens, Parte 2: Imóveis urbanos – Segunda edição 03.02.2011.

Aline Luciano Codani | Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA506233339-29 / SP
E-mail: alinecodani@gmail.com | Celular / WhatsApp: (11) 97811-6938

6.2.1 – CÁLCULO DO VALOR POR PESQUISA DE MERCADO**IMÓVEL 1**

A partir de uma amostra de 5 imóveis anunciados a venda, na região da Bela Vista - SP, foi feito o cálculo do valor do apartamento nº 1917, da Avenida Paulista, 671. Pesquisa realizada em maio de 2024.

A seguir as tabelas resumo dos dados coletados na pesquisa de mercado (Tabela 1) e Homogeneização dos dados (Tabela 2).

AMOSTRAS COLETADAS				
ELEMENTO	ENDEREÇO	VALOR ANUNCIADO (R\$)	ÁREA (m ²)	R\$/m ²
1	Av Paulista, 671	R\$ 1.490.000,00	110,00	R\$ 13.545,45
2	Alameda Joaquim Eugênio de Lima	R\$ 1.400.000,00	128,00	R\$ 10.937,50
3	Alameda Lorena	R\$ 1.485.000,00	134,00	R\$ 11.082,09
4	Av. Paulista, 671	R\$ 960.000,00	106,00	R\$ 9.056,60
5	Rua dos Franceses	R\$ 1.064.000,00	98,00	R\$ 10.857,14

TABELA 1: Detalhes das amostras coletadas na pesquisa de mercado.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS								
ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO PURO V_u (R\$/m ²)	Fo	Ft	Fp	Fl	Fa	Fh	VALOR HOMOG. (R\$/m ²)
1	R\$ 13.545,45	0,90	N/A	N/A	1,00	0,04	1,00	R\$ 12.190,91
2	R\$ 10.937,50	0,90	N/A	N/A	1,00	0,05	1,00	R\$ 9.843,75
3	R\$ 11.082,09	0,90	N/A	N/A	1,00	0,05	1,00	R\$ 9.973,88
4	R\$ 9.056,60	0,90	N/A	N/A	1,00	0,04	1,00	R\$ 8.150,94
5	R\$ 10.857,14	0,90	N/A	N/A	1,00	0,04	1,00	R\$ 9.771,43

TABELA 2: Homogeneização dos dados para análise do valor médio por m².

Fo – Fator de Oferta.

Ff – Fator Frente.

Fp – Fator Profundidade.

Fl – Fator local.

Fa – Fator Proporcionalidade da Área.

Fh – Fator de Homologação do valor (maior valor dos fatores apurados).

Valor homologado = Fo x Fh x Valor unitário Puro

A seguir, tabela com os resultados obtidos após análise e cálculos das amostras coletadas.

Aline Luciano Codani | Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA506233339-29 / SP
E-mail: alinecodani@gmail.com | Celular / WhatsApp: (11) 97811-6938

VALORES OBTIDOS (MÉDIA)	
MÉDIA SANEADA (5 ELEMENTOS)	R\$ 9.986,18
LIMITE SUPERIOR (+30%)	R\$ 12.190,91
LIMITE INFERIOR (-30%)	R\$ 8.150,94
DESVIO PADRÃO	R\$ 2.022,80
COEF. DE VARIAÇÃO	0,20

TABELA 3: Resultados obtidos.

A consistência dos dados coletados nas amostras foi verificada através do cálculo dos valores homogeneizados e do gráfico de dispersão.

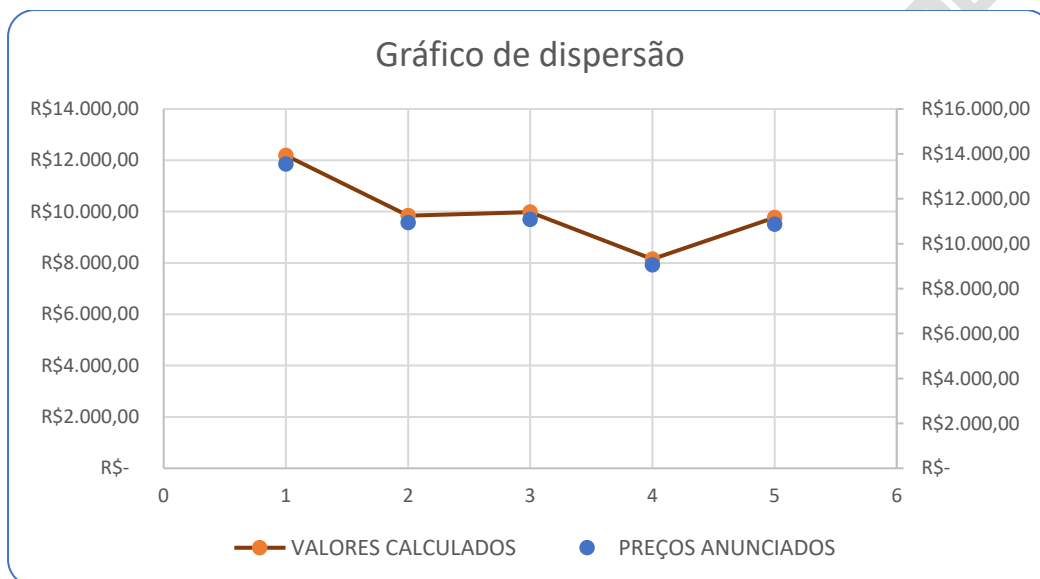


GRÁFICO 1: Valores anunciados x valores calculados (R\$/m²).

Com os dados homogeneizados foi feito o cálculo do valor do imóvel avaliando, através da multiplicação do valor da média saneada dos 5 elementos pela área útil declarada na matrícula.

$$V = R\$ 9.986,18/m^2 \times 106,00m^2 = R\$ 1.058.535,08$$

Com base na classificação do Imóvel conforme publicação do IBAPE, considerando sua situação atual (inapto a ser habitado sem que sejam feitas intervenções importantes), pode-se considerar um fator de depreciação de 18,10%. Todas as amostras coletadas para o cálculo são de apartamentos em perfeitas condições de habitação.

Aline Luciano Codani | Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA506233339-29 / SP
E-mail: alinecodani@gmail.com | Celular / WhatsApp: (11) 97811-6938

Portanto, o valor para este apartamento é **R\$ 866.940,00**.

IMÓVEL 2

A partir de uma amostra de 5 vagas de garagem em condomínios, anunciadas para venda, foi feito o cálculo do valor da vaga nº 111, da Avenida Paulista, 671. Pesquisa realizada em maio de 2024.

A seguir as tabelas resumo dos dados coletados na pesquisa de mercado (Tabela 1) e Homogeneização dos dados (Tabela 2). Para a avaliação do valor da vaga foi utilizado somente o Fator oferta para homogeneização dos dados, em função da pouca oferta e da especificidade do imóvel.

AMOSTRAS COLETADAS				
ELEMENTO	ENDEREÇO	VALOR ANUNCIADO (R\$)	ÁREA (m ²)	R\$/m ²
1	Liberdade	R\$ 14.000,00	15,00	R\$ 933,33
2	Rua Santo Antônio, 234 - Bela Vista	R\$ 22.500,00	13,00	R\$ 1.730,77
3	Rua Nestor Pestana	R\$ 48.000,00	20,00	R\$ 2.400,00
4	Rua da Consolação	R\$ 55.000,00	23,00	R\$ 2.391,30
5	Rua 25 de Março	R\$ 37.000,00	26,97	R\$ 1.371,89

TABELA 4: Detalhes das amostras coletadas na pesquisa de mercado.

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS			
ELEMENTO	VALOR UNITÁRIO PURO Vu (R\$/m ²)	Fo	VALOR HOMOG. (R\$/m ²)
1	R\$ 933,33	0,90	R\$ 840,00
2	R\$ 1.730,77	0,90	R\$ 1.557,69
3	R\$ 2.400,00	0,90	R\$ 2.160,00
4	R\$ 2.391,30	0,90	R\$ 2.152,17
5	R\$ 1.371,89	0,90	R\$ 1.234,71

TABELA 5: Homogeneização dos dados.

A seguir, tabela com os resultados obtidos após análise e cálculos das amostras coletadas.

VALORES OBTIDOS (MÉDIA)	
MÉDIA SANEADA (5 ELEMENTOS)	R\$ 1.588,91
LIMITE SUPERIOR (+30%)	R\$ 2.160,00
LIMITE INFERIOR (-30%)	R\$ 840,00
DESVIO PADRÃO	R\$ 661,99
COEF. DE VARIAÇÃO	0,42

TABELA 6: Resultados obtidos.

A consistência dos dados coletados nas amostras foi verificada através do cálculo dos valores homogeneizados e do gráfico de dispersão.

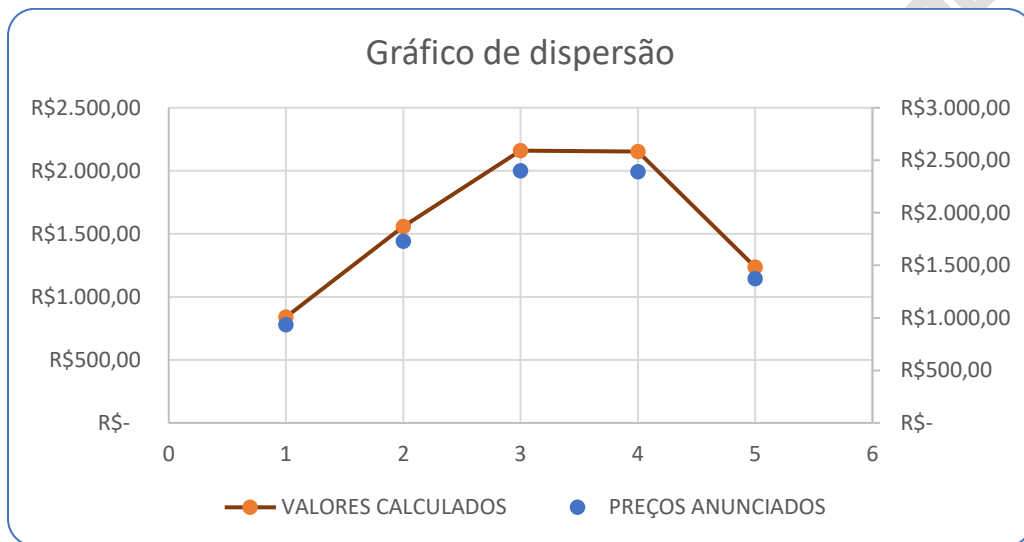


GRÁFICO 2: Valores anunciados x valores calculados (R\$/m²).

Com os dados homogeneizados foi feito o cálculo do valor da vaga, através da multiplicação do valor da média saneada dos 5 elementos pela área útil declarada na matrícula.

$$V = R\$ 1.588,91/m^2 \times 58,25m^2 = R\$ 92.554,00$$

No valor da vaga de garagem não foi considerado nenhum tipo de depreciação em função da sua situação na data da diligência.

6.3 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

6.3.1 – GRAU DE PRECISÃO

As Normas de avaliações estabelecem que o resultado encontrado deve ser classificado em um grau de precisão, em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

IMAGEM 5: Tabela 11 da Norma de Avaliação do IBAPE.

Procedendo-se aos cálculos, foi possível obter os seguintes valores, indicados nas tabelas a seguir.

PRECISÃO	
MÉDIA	R\$ 9.986,18
INTERVALO DE CONFIANÇA	0,80
N-1	4
N	5
T STUDENT	2
DESVIO PADRÃO	R\$ 2.022,80
MÁXIMO	R\$ 12.190,91
MÍNIMO	R\$ 8.150,94
% EM TORNO DA MÉDIA	0,20

TABELA 7: Resultados obtidos para o apartamento.

Portanto constata-se que o Laudo atingiu **grau III de precisão**.

6.3.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A ABNT NBR 14653-2 apresenta no item 9.2.2.1 a tabela 3 para o cálculo do intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores.

Aline Luciano Codani | Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA506233339-29 / SP

E-mail: alinecodani@gmail.com | Celular / WhatsApp: (11) 97811-6938

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ALINE LUCIANO CODANI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/05/2024 às 17:13, sob o número WJMJ24409274155. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0023389-73.2021.8.26.0100 e código epBKUyIN.

Tabela 3 da NBR 14653-2 — 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 todas as variáveis analisadas	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

IMAGEM 6: Tabela 3 NBR 14653-2.

Tabela 4 da NBR 14653-2 — Enquadramento do Grau de fundamentação no caso de utilização do 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

IMAGEM 7: Tabela 4 da NBR 14653-2.

Portanto o conjunto de fatores atingiu o **grau II de fundamentação**.

7 – RESPOSTAS AOS QUESITOS

7.1 – QUESITOS SOLICITADOS PELOS REQUERENTES

Não foram apresentados quesitos por parte do requerido nos autos.

7.2 – QUESITOS SOLICITADOS PELO REQUERIDO

Não foram apresentados quesitos por parte do requerido nos autos.

7.2 – QUESITOS SOLICITADOS PELO JUÍZO

Não foram apresentados quesitos por parte do juízo, nos autos.

8 - CONCLUSÃO

Com a realização da diligência, análise dos dados, pesquisas de mercado com coleta de dados e informações, estudos e cálculos baseados nas normas, é possível atribuir ao imóvel **Apartamento 1917, do Conjunto Residencial Suíço, localizado na Avenida Paulista nº 671, Bela Vista - São Paulo, em maio de 2024**, o valor de **R\$ R\$ 866.940,00 (Oitocentos e sessenta e seis mil, novecentos e quarenta reais)**, e para a vaga nº 111 localizada no 1º Subsolo do mesmo edifício, o valor de **R\$ 92.500,00 (Noventa e dois mil e quinhentos reais)**.

Vale ressaltar que o valor aqui apresentado foi estabelecido conforme critérios e procedimentos técnicos, próprios da engenharia de avaliações, não se tratando portanto de um número exato, mas sim, de uma estimativa provável pela qual o imóvel poderia ser negociado de forma voluntária e consciente, em uma determinada data de referência e considerando as condições de mercado vigentes.

Os valores apurados não implicam que negociações efetivas não possam ser realizadas por valores diversos, superiores ou inferiores, a depender de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas no negócio imobiliário em questão.

9 – ENCERRAMENTO

O presente laudo é composto por 34 (trinta e quatro) folhas digitadas e assinadas digitalmente, sendo a página 31 também datada. Contendo 27 fotografias, 7 imagens, 7 tabelas, 2 gráficos, e 1 Anexo com informações sobre os elementos comparativos pesquisados/utilizados na avaliação.

São Paulo, 05 de maio 2024.


(assinado digitalmente)

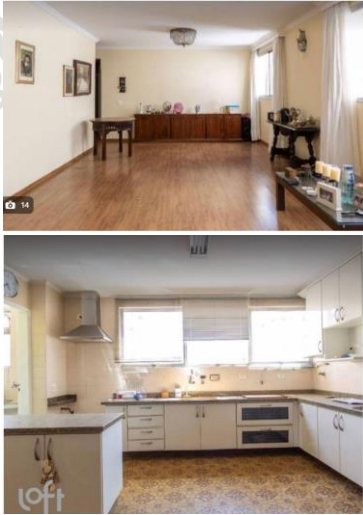
Aline Luciano Codani


Engenheira Civil

CREA506233339-29 / SP

ANEXO 1 –ELEMENTOS COMPARATIVOS UTILIZADOS


ELEMENTO Nº 1	
ENDEREÇO:	Av Paulista, 671
ÁREA ANUNCIADA (m²):	110,00
CONDOMÍNIO + IPTU:	R\$ 1.053,83
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 1.490.000,00
CARACTERÍSTICAS:	
Três quartos, 1 suíte, totalmente reformado e mobiliado. Com 1 vaga de garagem.	
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-110m2-venda-RS1490000-id-2698344616/	
PESQUISA REALIZADA EM MAIO/2024	
	


ELEMENTO Nº 2	
ENDEREÇO:	Alameda Joaquim Eugênio de Lima
ÁREA ANUNCIADA (m²):	128,00
CONDOMÍNIO + IPTU:	R\$ 2.870,42
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 1.400.000,00
CARACTERÍSTICAS:	
3 quartos, 1 suíte, 1 vaga	
https://loft.com.br/imovel/apartamento-alameda-joaquim-eugenio-de-lima-jardim-paulista-sao-paulo-3-quartos-128m2/9bei88	
PESQUISA REALIZADA EM MAIO/2024	
	

ELEMENTO Nº 3	
ENDEREÇO:	Alameda Lorena
ÁREA ANUNCIADA (m²):	134,00
CONDOMÍNIO:	R\$ 2.690,25
VALOR ANUNCIADO:	R\$ 1.485.000,00
CARACTERÍSTICAS:	
Três quartos, 1 suíte, 1 vaga	
https://loft.com.br/imovel/apartamento-alameda-lorena-jardim-paulista-sao-paulo-3-quartos-134m2/1nckkq6	
PESQUISA REALIZADA EM MAIO/2024	
	

Aline Luciano Codani | Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA506233339-29 / SP
E-mail: alinecodani@gmail.com | Celular / WhatsApp: (11) 97811-6938

ELEMENTO Nº 4	
<p>ENDEREÇO: Av. Paulista, 671</p> <p>ÁREA ANUNCIADA (m²): 106,00</p> <p>CONDOMÍNIO: R\$ 2.906,00</p> <p>VALOR ANUNCIADO: R\$ 960.000,00</p> <p>CARACTERÍSTICAS: 2 quartos, 3 banheiros e 1 vaga</p> <p>https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-com-garagem-106m2-venda-RS960000-id-2652363875/</p>	
<p>PESQUISA REALIZADA EM MAIO/2024</p>	

ELEMENTO Nº 5	
<p>ENDEREÇO: Rua dos Franceses</p> <p>ÁREA ANUNCIADA (m²): 98,00</p> <p>CONDOMÍNIO + IPTU: R\$ 1.336,67</p> <p>VALOR ANUNCIADO: R\$ 1.064.000,00</p> <p>CARACTERÍSTICAS: 2 quartos e 1 vaga</p> <p>https://emcasa.com/imoveis/sp/sao-paulo/bela-vista/rua-dos-franceses/id-87768</p>	
<p>PESQUISA REALIZADA EM MAIO/2024</p>	

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

Aline Luciano Codani | Perita Judicial

Engenheira Civil - CREA506233339-29 / SP

E-mail: alinecodani@gmail.com | Celular / WhatsApp: (11) 97811-6938

VAGAS DE GARAGEM EM CONDOMÍNIOS**ELEMENTO Nº 1**

ENDEREÇO: Liberdade
 ÁREA ANUNCIADA (m²): 15,00
 CONDOMÍNIO + IPTU: R\$ 187,00
 VALOR ANUNCIADO: R\$ 14.000,00
 FONTE:
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vaga-com-15-m-na-regiao-da-liberdade.-2955360548.html>



PESQUISA REALIZADA EM MAIO/2024

ELEMENTO Nº 2

ENDEREÇO: Rua Santo Antônio, 234 - Bela Vista
 ÁREA ANUNCIADA (m²): 13,00
 CONDOMÍNIO + IPTU: R\$ 248,00
 VALOR ANUNCIADO: R\$ 22.500,00
 FONTE:
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-garagem-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-13m2-id-2640672853/>



PESQUISA REALIZADA EM MAIO/2024

ELEMENTO Nº 3

ENDEREÇO: Rua Nestor Pestana
 ÁREA ANUNCIADA (m²): 20,00
 CONDOMÍNIO: R\$ 60,00
 VALOR ANUNCIADO: R\$ 48.000,00
 FONTE:
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r\\$-48.000-00-consolacao-2995388862.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/box-garagem-a-venda-por-r$-48.000-00-consolacao-2995388862.html)



PESQUISA REALIZADA EM MAIO/2024

ELEMENTO Nº 4

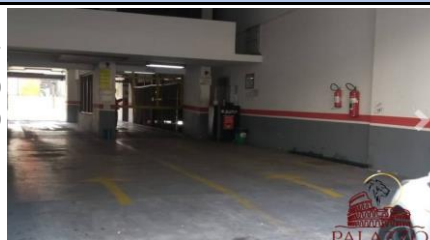
ENDEREÇO: Rua da Consolação
 ÁREA ANUNCIADA (m²): 23,00
 CONDOMÍNIO: R\$ 174,00
 VALOR ANUNCIADO: R\$ 55.000,00
 FONTE:
<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/residencial-20m-1-vaga-2955361942.html>



PESQUISA REALIZADA EM MAIO/2024

ELEMENTO Nº 5

ENDEREÇO: Rua 25 de Março
 ÁREA ANUNCIADA (m²): 26,97
 CONDOMÍNIO + IPTU: R\$ 462,00
 VALOR ANUNCIADO: R\$ 37.000,00
 FONTE:
<https://www.palazzoimoveis.com.br/1393/imoveis/venda-garagem-centro-sao-paulo-sp>



PESQUISA REALIZADA EM MAIO/2024