



Exmo(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito Da 27ª Vara Cível do Foro Central Cível - João Mendes/SP

Processo: 0087624-21.1999.8.26.0100
Parte Autora: M. Bigucci Comércio e Empreendimentos Imobiliários Ltda
Parte Requerida: Cláudia Gomes

FABRICIO M. VERONESE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe, dando por terminadas as suas diligências, vistorias e estudos, vem apresentar suas conclusões, expressas no presente **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado de **R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais)**, para o imóvel objeto da **matrícula 136.197 do 6º ORI de São Paulo/SP**, ou seja, **apartamento nº 103 do Condomínio Edifício Royal Palace**, localizado na Rua Frederico Von Martius, 225, Vila Monumento, São Paulo/SP, com área privativa de 71,66m² e 2 vagas de garagem.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 2 de junho de 2023.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: apartamento nº 103 do Condomínio Edifício Royal Palace

ENDEREÇO: Rua Frederico Von Martius, 225, Vila Monumento, São Paulo/SP



EDIFÍCIO DO IMÓVEL AVALIANDO



SUMÁRIO

I. VISTORIA	4
1 REGIÃO	4
1.1 LOCALIZAÇÃO	4
1.2 ZONEAMENTO	6
1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO	7
2 IMÓVEL	8
2.1 TERRENO	9
2.2 BENFEITORIAS	10
2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	16
II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	17
III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	18
3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	18
4 METODOLOGIA ADOTADA	18
IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA	23
5 PESQUISA IMOBILIÁRIA	23
6 AMOSTRA ANALISADA	27
7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	28
8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	30
9 SANEAMENTO DA AMOSTRA	30
10 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	31
11 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	33
12 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	34
12.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO	34
12.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO	35
V. CONCLUSÃO	36
VI. ENCERRAMENTO	37



CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação, autos n.º 0087624-21.1999.8.26.0100, em trâmite perante a 27ª Vara Cível do Foro Central Cível - João Mendes, promovida por M. Bigucci Comércio e Empreendimentos Imobiliários Ltda em face de Cláudia Gomes.

Objetivo: ***Definição de valor de mercado (compra e venda).***

Bem avaliado: ***apartamento nº 103 do Condomínio Edifício Royal Palace, localizado na Rua Frederico Von Martius, 225, Vila Monumento, São Paulo/SP, com área privativa de 71,66m², incluindo 2 vagas de garagem.***

A vistoria para a perícia ocorreu em 29/05/2023 às 9:00hs, conforme notificação prévia. Por ocasião da vistoria o imóvel se encontrava ocupado por familiares da requerida.



I. VISTORIA

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, se localiza na Rua Frederico Von Martius, 225, Vila Monumento, São Paulo/SP. O imóvel se situa em região centro-sul da capital, em área de utilização predominantemente residencial vertical de médio e alto padrão.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO

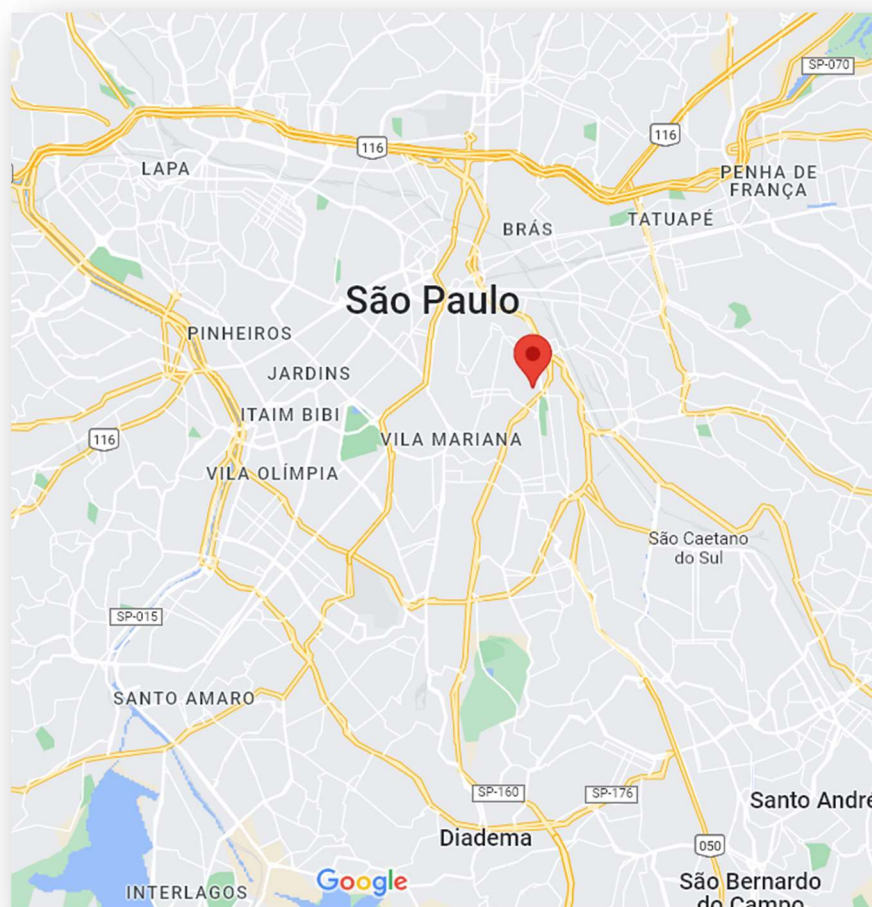




FIG. 02 – USO DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO - PMSP



FIG. 03 – VISTA DE SATÉLITE DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO - GOOGLE





1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na zona ZM - **Zona Mista**, definidas pela PMSP como porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação.

Vê-se nos quadros abaixo os indicadores de ocupação específicos do terreno do imóvel avaliando.

FIGURA 04 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (j)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

Fonte: PMSP



1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os principais melhoramentos públicos essenciais; pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, água, esgoto, coleta águas pluviais, energia elétrica, telefone, rede celular, rede de dados, TV a cabo, correio, coleta de lixo, iluminação pública e transporte coletivo.

1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

A região do imóvel conta com acesso às principais vias da região e com boa variedade de comércios, serviços e lazer nas proximidades.

FIG. 05 – VISTA DA REGIÃO NO ENTORNO DO IMÓVEL





2 IMÓVEL

O imóvel situa-se no Setor 35 e na Quadra 60 e o número de Contribuinte cadastrado na PMSP é 035.060.0121-3.

FIG. 06 – CADASTRO DO IMÓVEL NA PMSP



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 035.060.0121-3

Local do Imóvel:
R FREDERICO VON MARTIUS, 225 - AP 103
ED ROYAL PALACE CEP 01548-010
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R FREDERICO VON MARTIUS, 225 - AP 103
ED ROYAL PALACE CEP 01548-010

Contribuinte(s):
CNPJ 46.665.303/0001-24 M BIGUCCI COMERCIO E EMPREENDIMENTOS IMOB LTDA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	1.749	Testada (m):	70,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0200
Área total (m²):	1.749		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	143	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	1.137	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1998		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	2.461,00
- da construção:	3.144,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	158.984,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	341.690,00
Base de cálculo do IPTU:	500.674,00

Fonte: PMSP



2.1 TERRENO

O terreno do condomínio é de esquina, seco e com topografia plana. O formato do terreno é irregular e pode ser visualizado na figura abaixo.

FIG. 07 – CROQUI DO TERRENO



Fonte: PMSP



2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído o Condomínio Residencial Edifício Royal Palace, com uma torre única de 12 pavimentos (+ térreo) com 4 unidades de apartamento por andar. A construção da edificação tem cerca de 25 anos e tem fachada com concepção arquitetônica funcional. A área comum do condomínio apresenta acabamento de padrão médio e dispõe de guarita, hall social, salão de festas, playground, quadra, academia, churrasqueira e salão de jogos.

O apartamento avaliando é a unidade 103 com 1 suíte e 1 dormitório, área privativa de 71,66 m²e 2 vagas de garagem.

Na vistoria verificou-se que a unidade avalianda se encontra caracterizada no estado de conservação “C - Regular”, conforme padrão Norma IBAPE.



RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

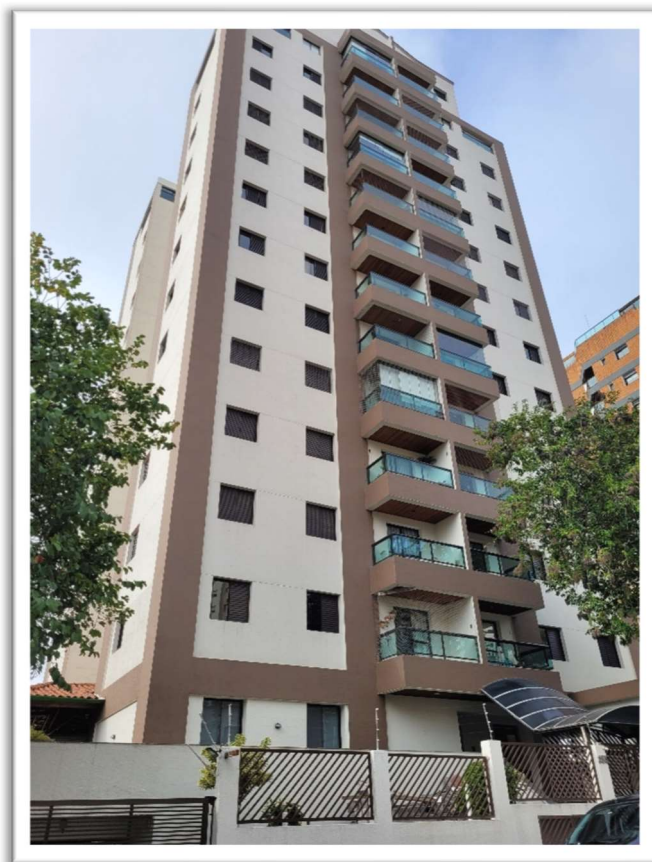


FOTO 01 – VISTA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO

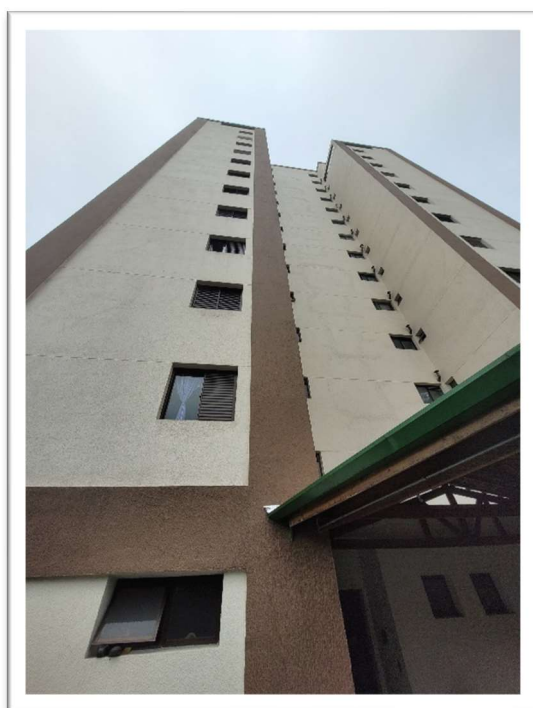


FOTO 02 – FACHADA DO PRÉDIO

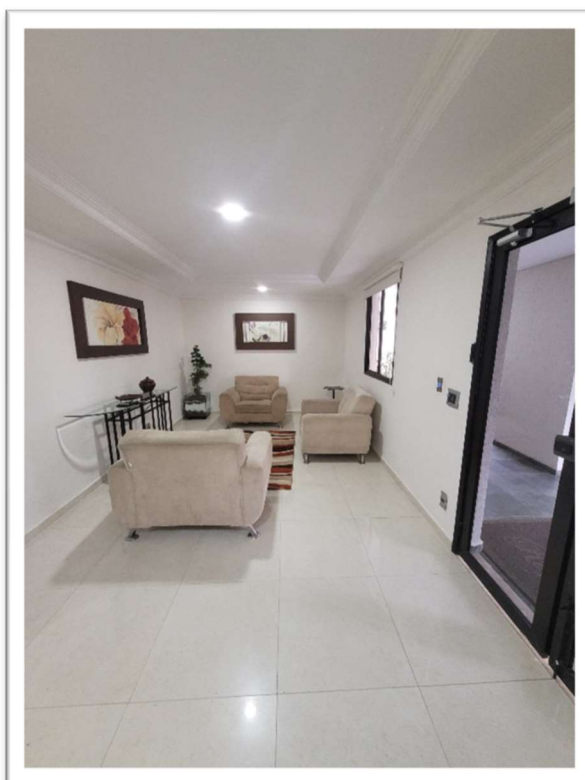


FOTO 03 –HALL DE ENTRADA DO EDIFÍCIO

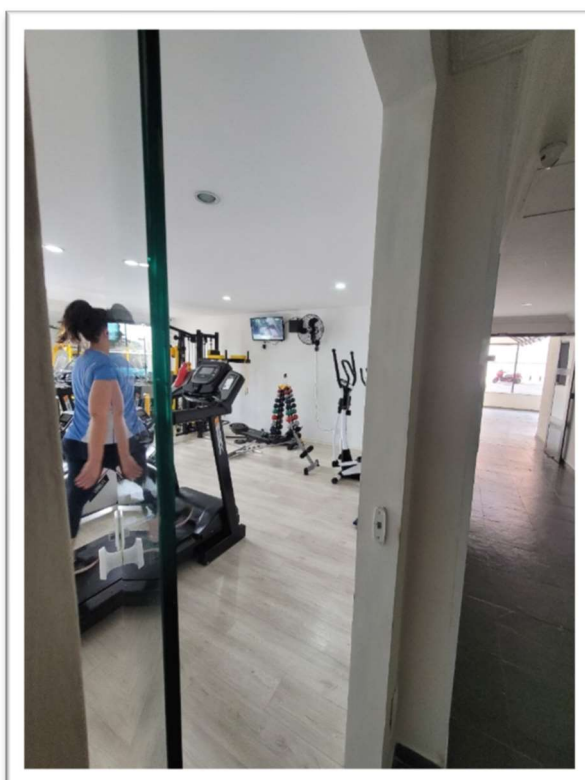


FOTO 04 – ACADEMIA

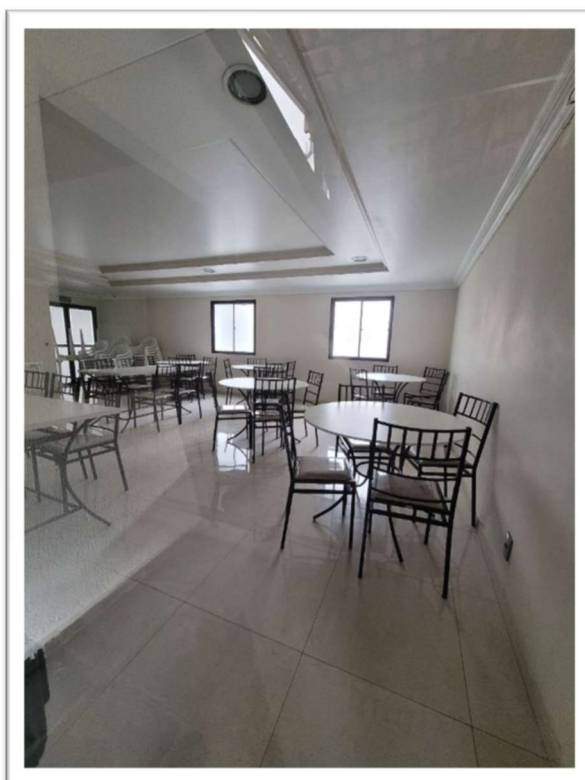


FOTO 05 – SALÃO DE FESTAS

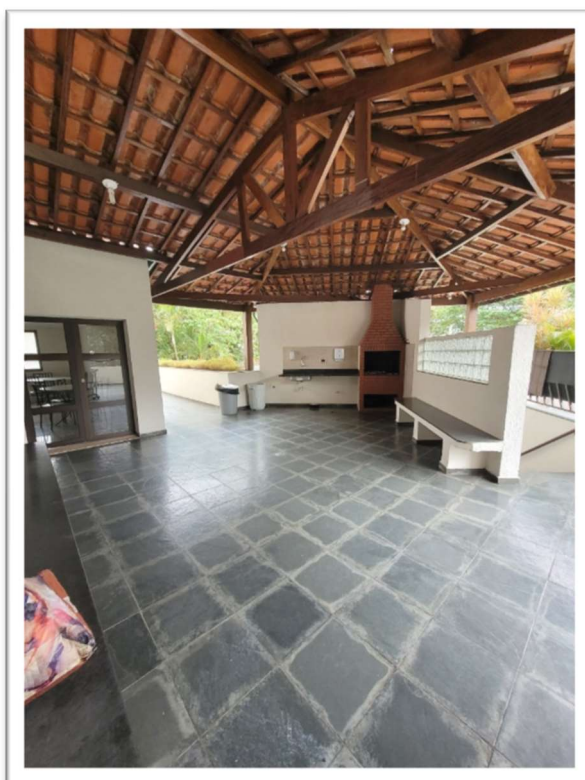


FOTO 06 – ESPAÇO COM CHURRASQUEIRA

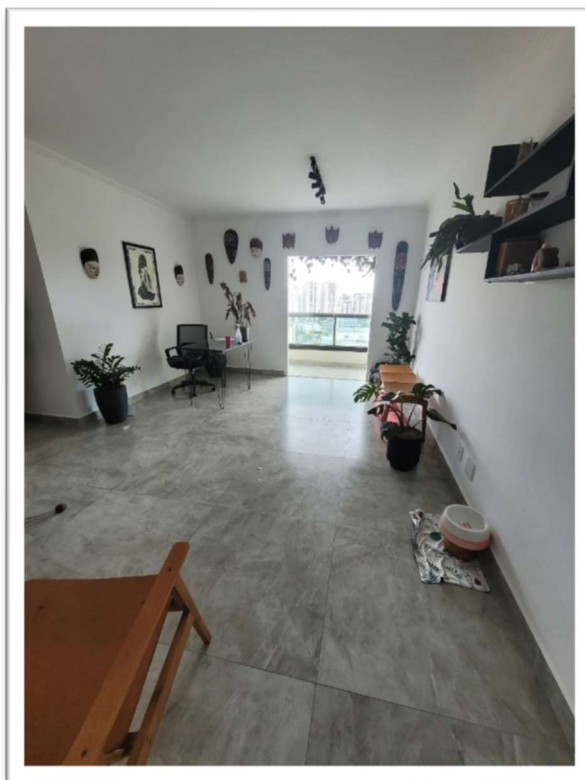


FOTO 07 – SALA – IMÓVEL AVALIANDO

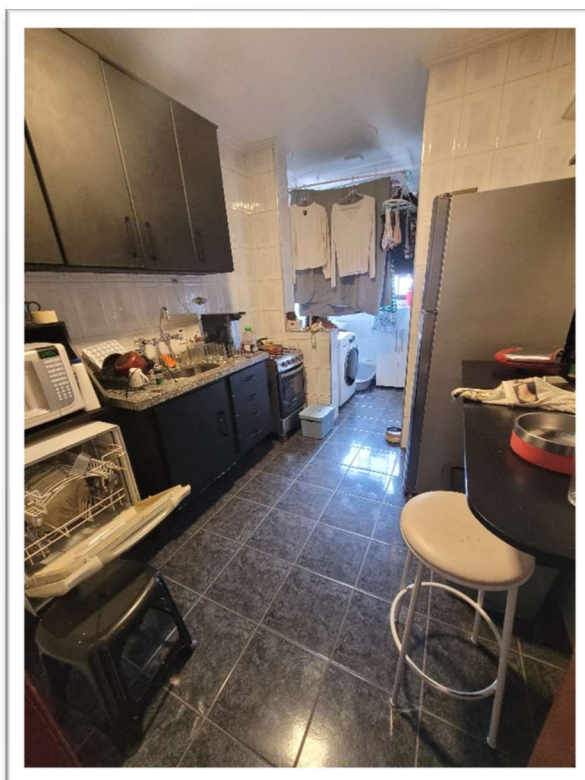


FOTO 08 – COZINHA – IMÓVEL AVALIANDO

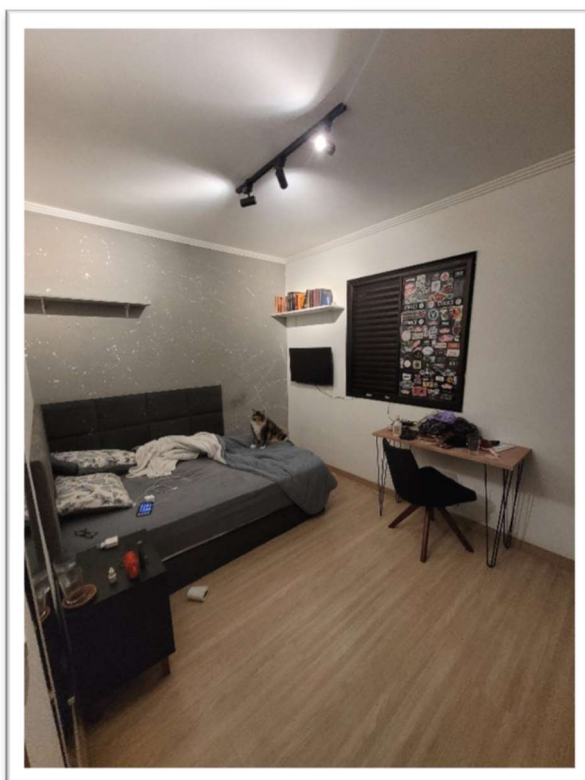


FOTO 09 – DORMITÓRIO– IMÓVEL AVALIANDO

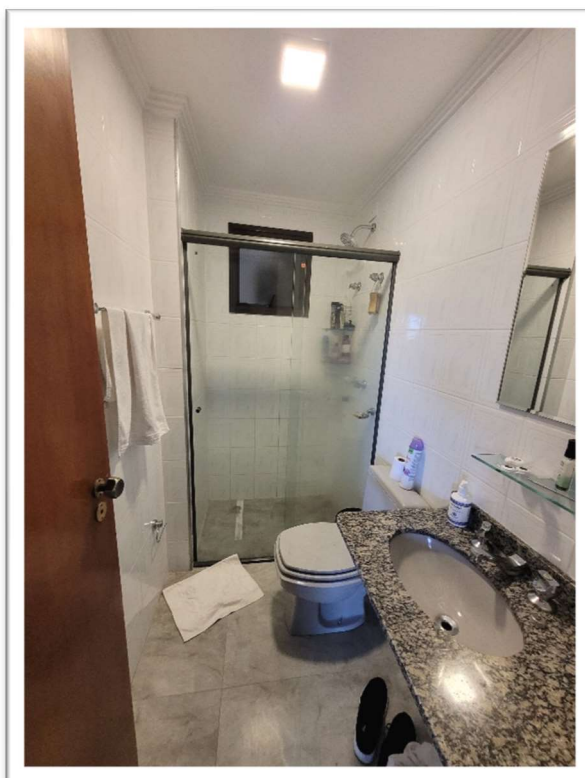


FOTO 10 – BANHEIRO – IMÓVEL AVALIANDO



2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

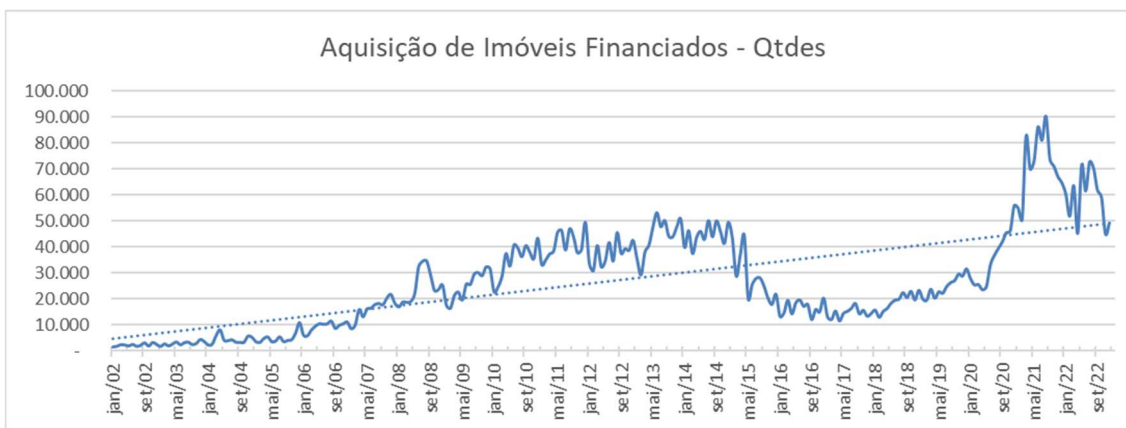
Classe	Residencial
Tipo	Apto
Localização	Rua Frederico Von Martius, 225
Setor de localização	35
Área privativa (m ²)	71,66
Vagas	2
Padrão	Médio
Idade Real	25 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")
Índice Padrão construtivo	5,075



II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Com base nas compilações de dados fornecidos pela ABECIP e pelo BACEN é possível identificar a curva de quantidade de imóveis financiados ao longo do tempo, o que pode indicar a situação de liquidez do mercado imobiliário.

GRÁFICO 01 – INDICADOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Fonte: ABECIP



III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011, no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2017 e na norma NBR 14.653-2: 2011.

4 METODOLOGIA ADOTADA

Será utilizado o **Método comparativo direto de mercado com tratamento por fatores** que é, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto e permite que o valor do imóvel seja calculado a partir do tratamento adequado dos dados referentes a transações ou ofertas de venda de imóveis similares.

Para a aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo de Imóvel
- Dimensões compatíveis
- Padrão Construtivo
- Idade e estado de conservação
- Valores contemporâneos

O método será aplicado segundo as diretrizes estabelecidas na **Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011**.



Para tanto, serão aplicados os critérios de tratamento e homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores considerados como de aplicação obrigatória de acordo com a Norma IBAPE-SP:

- A) **OFERTA:** Conforme item 10.1 da Norma, deve-se aplicar uma dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto. Esse fator é considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado entre vendedor e comprador prudentes, em situação normal de mercado.
- B) **VALORES CONTEMPORÂNEOS:** Todos os elementos comparativos serão indicados com valores atuais de preço relativos ao mês de elaboração da avaliação. Os valores de imóveis transacionados dentro de um período máximo de 1 ano serão considerados como contemporâneos.
- C) **PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário das benfeitorias, será calculado através do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS:2017, do IBAPE/SP (conforme tabela 01 abaixo).
- Conforme referido estudo, utilizando-se a Tabela de coeficientes em função das tipologias construtivas, o imóvel em questão enquadra-se no item “**1.3.3 – Apto padrão Médio com elevador**”, adotar-se-á como paradigma o índice **Pc = 5,075**.



Quadro 01 – Índices de Padrão de Construção IBAPE-SP

Classe	Classe	Padrão	IUP			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico	2,473	2,748	3,023	
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,827
			Com elevador	3,562	3,958	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,218	4,640
			Com elevador	4,568	5,075	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,974	6,572
			Com elevador	6,144	6,827	7,089
1.1.5- Padrão Fino		7,090	7,410	7,983		
1.1.6- Padrão Luxo		7,984	8,683	9,551		
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,313	2,544	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,753	4,013
			Com elevador	3,742	4,158	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,330	4,763
			Com elevador	4,745	5,273	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,784	6,363
			Com elevador	5,768	6,371	7,072
2.1.5- Padrão Fino		7,073	7,929	8,722		
2.1.6- Padrão Luxo		9,935	10,376	-		



D) **IDADE E DEPRECIAÇÃO:** A depreciação levará em conta aspectos físicos de idade real e estado de conservação, sendo as diferenças observadas entre os elementos comparativos ponderadas e tratadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescimento indicados através do critério de Ross-Heidecke.

Quadro 02 – Estado de Conservação – Ec – VEIU IBAPE SP

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.



O índice de depreciação será calculado pela equação:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha) \cdot c] \cdot (1 - R)$$

Sendo:

D: índice de depreciação

c : Coeficiente de Heidecke (extraído do Quadro 02)

R: valor residual (Quadro 01)

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{X}{n} + \frac{X^2}{n^2} \right)$$

X = Idade cronológica

n = vida útil (Quadro 01)

Por fim, o **cálculo de homogeneização** com utilização dos fatores pesquisados ajustados a uma situação paradigma será:

$$V_{uh} = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde,

V_{uh} = Valor unitário homogeneizado (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

V_o = Valor de Oferta

F₁, F₂, F₃, ..F_n = Fatores considerados

F_n = Índice paradigma / Índice elemento n

IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

5 PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO Nº01

Classe: Residencial	Valor verificado: R\$ 613.000
Grupo: Apto	Tipo: Oferta
Endereço: Rua Frederico Von Martius, 225	Fonte Informação: Auguri
Área Privativa: 71	Telefone: (11) 3277-9300
	Padrão Construtivo: Médio





ELEMENTO N°02

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Frederico Von Martius, 225
Área Privativa:	71

Valor verificado:	R\$ 583.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Kin imóveis
Telefone:	(11) 2892-7672
Padrão Construtivo:	Médio



ELEMENTO N°03

Classe: Residencial	Valor verificado: R\$ 599.000
Grupo: Apto	Tipo: Oferta
Endereço: Rua Frederico Von Martius, 225	Fonte Informação: Tufi imóveis
Área Privativa: 71	Telefone: (11) 3845-9000
	Padrão Construtivo: Médio



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/06/2023 às 18:07, sob o número WJMJ23410678670. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0087624-21.1999.8.26.0100 e código JVR5LjDf.



ELEMENTO N°04

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Rua Frederico Von Martius, 225
Área Privativa:	71

Valor verificado:	R\$ 630.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Prop starter
Telefone:	(11) 3170-1999
Padrão Construtivo:	Médio





6 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

# Elemento	Endereço	Classe	Grupo	Área Privativa (m²)	Vaga garagem	Idade (anos)	Preço Verificado (R\$)	Tipo	Fonte de Informação	Telefone
1	Rua Frederico Von Martius, 225	Residencial	Apto	71	2	25	613.000	Oferta	Auguri	(11) 3277-9300
2	Rua Frederico Von Martius, 225	Residencial	Apto	71	2	25	583.000	Oferta	Kin imóveis	(11) 2892-7672
3	Rua Frederico Von Martius, 225	Residencial	Apto	71	2	25	599.000	Oferta	Tufi imóveis	(11) 3845-9000
4	Rua Frederico Von Martius, 225	Residencial	Apto	71	2	25	630.000	Oferta	Prop starter	(11) 3170-1999

Avaliando	Rua Frederico Von Martius, 225	Residencial	Apto	71,66	2	25				
-----------	--------------------------------	-------------	------	-------	---	----	--	--	--	--

7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 02 – Aplicação dos Fatores de homogeneização

Elemento	Valor Verificado	Fator Oferta	Área (m²)	Vu com fator oferta (R\$/m²)	2			3		Vu Final homogen (R\$/m²)	desvio Fator VuH/Vo
					Padrão Construtivo			Idade e Conservação			
					Padrão Constr	Índice Padrão Constr	Vu Ajustado (R\$/m²)	Estado Conserv	Estado Edificação		
#	V0	Ff	At	Vo	Padrão	Pc	Vu2	Ref	Ec2	Vuh	ΣC
Paradigma					Médio	5,075		C	Regular		
1	613.000	0,9	71	7.770	Médio	5,075	7.770	C	Regular	7.770	1,00
2	583.000	0,9	71	7.390	Médio	5,075	7.390	C	Regular	7.390	1,00
3	599.000	0,9	71	7.593	Médio	5,075	7.593	C	Regular	7.593	1,00
4	630.000	0,9	71	7.986	Médio	5,075	7.986	C	Regular	7.986	1,00
Média				7.685			7.685			7.685	
DP				254			254			254	
CV				3,3%			3,3%			3,3%	



Notas explicativas

F_{pc}: Fator padrão de construção = $\frac{\text{índice de padrão do paradigma}}{\text{índice de padrão do elemento comparativo}}$

F_d: Fator depreciação = $\frac{\text{índice depreciação do paradigma}}{\text{índice depreciação do elemento comparativo}}$

V_u: Valor unitário

V_{uh}: Valor unitário homogeneizado

IR: Idade referencial

Deprec (Foc): Índice de depreciação



8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 03 – Validação dos Fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		3,3%		
Todos			3,3%	
Padrão Construtivo	Obrigatório	3,3%	3,3%	Usar
Idade e Conservação	Obrigatório	3,3%	3,3%	Usar

Verificação isolada e conjunta dos fatores de homogeneização, conforme item 10.6.4 da norma IBAPE.

9 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 04 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R\$/m ²)	
	Original	Saneamento
1	7.770	OK
2	7.390	OK
3	7.593	OK
4	7.986	OK
Média	7.685	
Média + 30%	9.990	
Média - 30%	5.379	
Desvio padrão	254	
Elementos	4	

A partir da amostra homogeneizada, calcula-se a média e o intervalo (limites superiores e inferiores) no qual os elementos devem estar contidos para confirmar sua validade na amostra considerada.



10 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 05 – Cálculo da Amplitude amostral

Média (Vu)	7.685
Desvio Padrão	254
n	4
n-1	3
$t_{10\%(n-1)}$	1,6377
LI	7.477
LS	7.893
AP	5%

Tabela 06 – Análise do Grau de Precisão para o método comparativo - item 13.4 Norma IBAPE

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

Nota de esclarecimento:

Média (Vu): Média dos valores unitários válidos (em R\$/m²)

n: Número de elementos considerados

$t_{10\%(n-1)}$: Variável de distribuição considerando intervalo de confiança de 80% (valores tabelados em função no número de elementos de amostra)

LI: Limite inferior = $Média - t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

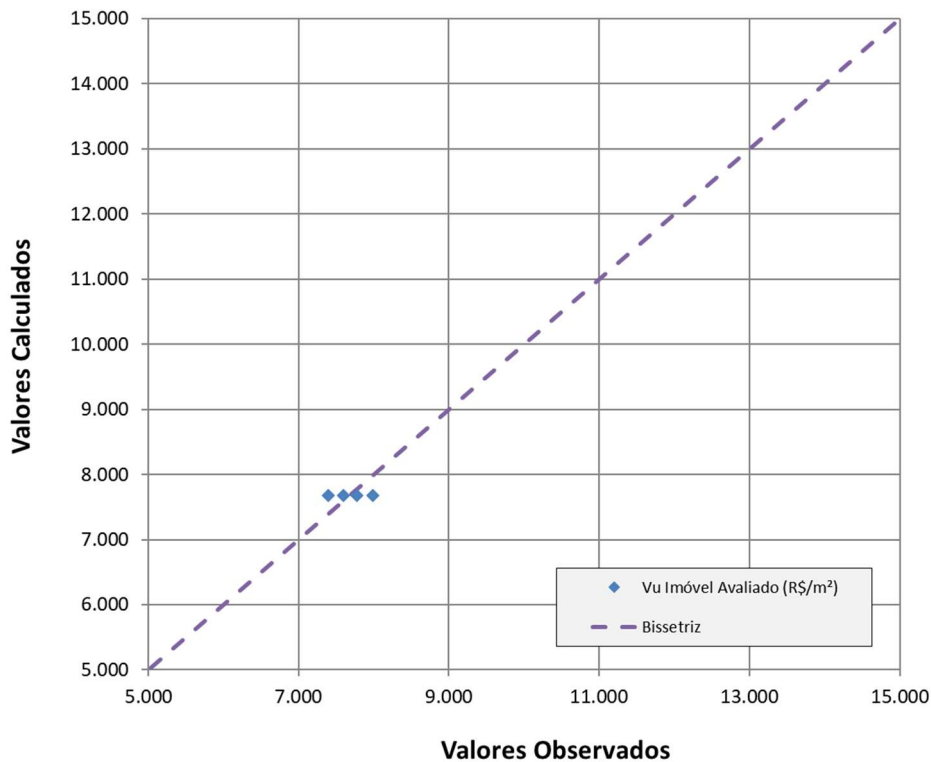
LS: Limite superior = $Média + t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{\text{desvio padrão}}{\sqrt{n}}$

AP: Amplitude = $\frac{LS-LI}{Média}$

Conforme NBR 14.653-2:2011, quando AP < 30%, então a amostra comparativa conduz ao grau de precisão III. No caso da amostra considerada se chega a um resultado de **AP < 30%**, **confirmando o Grau de precisão III alcançado.**



Gráfico 02 – Poder de Predição do Modelo





11 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Uso do Tratamento por Fatores

(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		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
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
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 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					8

(*) No caso de utilização de menos de 5 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.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	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	I
ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO				
I				

Nota: As Tabelas de cálculo e de verificação do grau de fundamentação utilizadas neste estudo foram desenvolvidas a partir de modelos do Prof. Luiz Henrique Cappellano.



12 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

12.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO

Com base na pesquisa realizada e aplicando-se os fatores de adequação para homogeneização da amostra chega-se ao valor médio de mercado de **R\$ 7.685/m²** para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando.

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Endereço	Rua Frederico Von Martius, 225
Setor de localização	35
Padrão	Médio
Idade Real	25 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. "C")
Índice Padrão construtivo	5,075



12.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

Pelo método comparativo direto com tratamento por fatores, o valor do imóvel (Vi) resultará das seguintes variáveis:

Área da unidade:	71,66 m²
Valor unitário médio (paradigma):	R\$ 7.685/m²
Índice Padrão construtivo:	5,075
Estado de Conservação:	“C”
Índice Fiscal de Localização:	NA

Calculando, temos:

$$F_p = 5,075/5,075 = 1,00 \text{ (coeficiente de padrão construtivo)}$$

Os demais coeficientes também são idênticos ao paradigma definido (Estado de conservação e Localização), ou seja, $F_L=1$ e $F_{EC}=1$.

Para o valor do imóvel,

$$V_i = \text{Área (m}^2\text{)} \times V_{uh} \text{ (R\$/m}^2\text{)} \times 1/[1+(F_1-1)+(F_2-1)+(F_n-1)]$$

$$V_i = 71,66 \text{ m}^2 \times 7.685 \text{ R\$/m}^2 \times 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)]$$

$$V_i = \text{R\$ } 550.697,01$$

Ou, em números redondos;

$$V_i = \text{R\$ } 550.000,00 \text{ (quinhentos e cinquenta mil reais),}$$

válido para junho/2023



V. CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no presente laudo, segue o **valor de mercado** para o imóvel correspondente à:

- Matrícula nº: 136.197 do 6º ORI de São Paulo/SP
- Unidade: apartamento nº 103 do Condomínio Edifício Royal Palace
- Endereço: Rua Frederico Von Martius, 225, Vila Monumento, São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 0087624-21.1999.8.26.0100

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R\$ 550.000,00

(quinhentos e cinquenta mil reais)

Válido para junho/2023

O trabalho logrou atingir o **Grau de Fundamentação I** e o **Grau de Precisão III** da NBR 14.653-2:2011, conforme demonstrado nos cálculos apresentados.



VI. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO**, que se compõe de **37 páginas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 2 de junho de 2023.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415

Perícia em Engenharia



Engº Fabricio M Veronese

fveronese@gmail.com

Exma Doutora Juíza de Direito Da 27ª Vara Cível do Foro Central Cível - João Mendes/SP

Processo: 0087624-21.1999.8.26.0100
Parte Autora: M. Bigucci Comércio e Empreendimentos Imobiliários Ltda
Parte Requerida: Cláudia Gomes

FABRICIO M. VERONESE, engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe e atendendo à determinação deste Juízo vem, respeitosamente, apresentar seus **ESCLARECIMENTOS**.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 13 de novembro de 2023.

ENGº FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415/D



I – PRELIMINARES

- O perito emitiu Laudo de avaliação às fls 344/381;
- O requerente se manifestou sobre o laudo às fls 387/388;
- O Juízo solicitou esclarecimentos às fls 396.

II – MANIFESTAÇÃO DAS PARTES E ESCLARECIMENTOS DO PERITO

Pontos objetivos de divergência indicados pela parte autora

- “Ocorre que o laudo aponta cálculos para VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA, quando na verdade a decisão de fls.319/320, DEFERIU O PEDIDO DE AVALIAÇÃO DOS DIREITOS que o Executado tem sobre o imóvel... ... REQUER intimação do Perito Avaliador para prestar esclarecimentos com base na decisão de fls.319/320, sobre o estudo técnico e levantamento de informações efetivados, INDICANDO EXPRESSAMENTE O VALOR DOS DIREITOS que o Executado possui sobre o imóvel, justificando-o visto não se tratar de propriedade, mas simples expectativa de direito, podendo implicar em redução do valor estimado, podendo o Expert se utilizar do método comparativo de fls.363/370, para verificar se a venda é de PROPRIEDADE”

Resposta do perito: O escopo do trabalho do perito é a avaliação do IMÓVEL, que é o que exige conhecimentos técnicos específicos. A partir da avaliação da íntegra do imóvel, a decisão de fls 319/320 indica a observância ao limite de direitos do executado sobre o imóvel, que é matéria de Direito. Assim, cabe ao patrono do requerente realizar o levantamento dos direitos do requerido sobre o imóvel para identificar qual será o valor final da penhora. Para efeito de exemplo, caso o requerido tenha direito a 50% do imóvel, então o valor de penhora será 50% do Valor de Mercado (que já está definido no Laudo apresentado).



III – CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Após análise e ponderação sobre as considerações apresentadas pelo requerente, entendo que existe um equívoco sobre o entendimento acerca do escopo de trabalho do perito.

O trabalho técnico realizado pela perícia teve o objetivo de avaliar o imóvel indicado pelo Juízo. Cabe ao patrono do autor verificar o percentual de direito que o réu tem sobre o imóvel para definir o limite de penhora, conforme indicado na decisão fls 319/320.

Dá por terminado seus esclarecimentos, que se compõem de **02** laudas assinadas digitalmente.

São Paulo, 13 de novembro de 2023

ENGº FABRICIO M. VERONESE


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

27ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 10º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6000, São Paulo-SP - E-mail: upj26a30cv@tjsp.jus.br

Horário de funcionamento: 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo nº: **0087624-21.1999.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Pagamento**
 Requerente: M. Bigucci Comércio e Empreendimentos Imobiliários Ltda.
 Requerido: Cláudia Gomes e outro

MM. Juiz de Direito: Dr (a) **Melissa Bertolucci**

Vistos.

Indefiro o pedido de intimação para que o Ilmo. Perito preste novos esclarecimentos.

Foram penhorados os direitos decorrentes do contrato ora em execução (fls. 14/), que assim previa o pagamento do preço pelo imóvel:

1) PARCELAS REAJUSTÁVEIS DE ACORDO COM O ÍNDICE PACTUADO

a) R\$ 5.962,00 (Cinco mil novecentos e sessenta e dois reais) a serem pagos em 22/05/96.

b) R\$ 10.000,00 (Dez mil reais) a serem pagos em 10 (Dez) parcelas mensais de R\$ 1.000,00 (Hum mil reais) cada uma, sendo a primeira com vencimento em 01/06/97 e as demais nos mesmos dias e meses subsequentes.

c) R\$ 15.000,00 (Quinze mil reais), a serem pagos em 01/04/98

d) R\$ 60.000,00 (Sessenta mil reais), a serem pagos em 40 (Quarenta) parcelas mensais de R\$ 1.500,00 (Hum mil e quinhentos reais) cada uma, sendo a primeira com vencimento em 01/04/98 e as demais nos mesmos dias e meses subsequentes.

e) R\$ 34.000,00 (Trinta e quatro mil reais), a serem pagos em 04 (quatro) parcelas anuais de R\$ 8.500,00 (Oito mil e quinhentos reais) cada uma, sendo a primeira com vencimento em 01/04/98 e as demais nos dias, meses e anos subsequentes.

Segundo relato da inicial, a parte executada não adimpliu 36 parcelas mensais e três anuais, além do custo de uma alteração, de modo que o contrato teve apenas 36,38% de seu preço adimplido, devendo ser esta a proporção, sobre a avaliação do imóvel, o valor a ser atribuído aos direitos dos executados sobre este, que corresponde a R\$ 200.090,00.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

27ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 10º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:
2171-6000, São Paulo-SP - E-mail: upj26a30cv@tjsp.jus.br

Horário de funcionamento: 13h00min às17h00min

Manifeste-se o exequente, assim, em termos de prosseguimento, indicando a forma de expropriação de tais direitos, em especial, se pretende a adjudicação destes direitos, tendo em vista que o imóvel é registrado como de sua propriedade, o que lhe permitiria obter sua posse para o pleno exercício daquele direito.

Int.

São Paulo, 09 de fevereiro de 2024.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**