

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXMO. Sr. Dr. JUIZ DE DIREITO DA 28ª VARA CIVEL DO FORO CENTRAL – SÃO PAULO.

Processo nº 0038193-89.2004.8.26.0100

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de **ACÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO** ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICO ANTONIO CARLOS**, como requerente, contra **JOSÉ FÁBIO MARINHO DE ARAUJO e outros**, como requerido, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELENCIA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

**LAUDO TÉCNICO**

São Paulo, 11 de setembro de 2023.



**Fabio C. Fernandes**

Engenheiro civil  
Crea – 060.134.589-5  
Membro do Ibape nº 793

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## **INDICE**

<b>I - C A P Í T U L O .....</b>	<b>3</b>
<b>I.1 PRELIMINARES .....</b>	<b>3</b>
<b>I.2 OBJETIVO: .....</b>	<b>5</b>
<b>I.3 VISTORIA: .....</b>	<b>5</b>
<b>II – DESCRIÇÃO .....</b>	<b>8</b>
<b>II.1 – LOCAL .....</b>	<b>8</b>
<b>II.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....</b>	<b>9</b>
<b>II.3 – O IMÓVEL VISTORIADO .....</b>	<b>10</b>
<b>II.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....</b>	<b>11</b>
<b>III CAPÍTULO .....</b>	<b>21</b>
<b>III.1 – METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO .....</b>	<b>21</b>
<b>IV -AVALIAÇÃO .....</b>	<b>23</b>
<b>I.3.2.1 - Obtenção do valor metro quadrado das unidades comerciais – aplicação da metodologia.....</b>	<b>23</b>
<b>IV.1 Pesquisa de Campo:.....</b>	<b>23</b>
<b>IV.2 Identificação das variáveis importantes: .....</b>	<b>24</b>
<b>IV.3 OBTENÇÃO DO VALOR DA UNIDADE .....</b>	<b>25</b>
<b>IV.3.i Grau de fundamentação do Laudo: .....</b>	<b>30</b>
<b>IV.4 Grau de fundamentação do Laudo: .....</b>	<b>30</b>
<b>V – CONCLUSÃO.....</b>	<b>32</b>
<b>VI – ENCERRAMENTO.....</b>	<b>33</b>

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## **I - C A P Í T U L O**

### **I.1 PRELIMINARES**

Refere-se o presente Laudo Técnico a **AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, decorrente do **processo nº 0038193-89.2004.8.26.0100**, cujo requerente é **Condomínio Edifício Antonio Carlos**, contra o requerido **José Fabio Marinho de Araújo e outros**.

Conforme exordial de fls. 03/09 dos autos, solicita ação de Cobrança de Cotas Condominiais, contra o requerido, solicitando a cobrança provenientes a unidade nº 4-A-B, localizado no 4º Pavimento do Condomínio Antonio Carlos, conforme Matrícula nº 18.712 do 13º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, inserido as fls. 20/43 dos autos e cópia de ação de obrigação de fazer promovida pelo requerente conforme 48/76 dos autos.

Em audiência de conciliação promovida pelo D. Juízo as fls. 89/90 dos autos, onde o D. Juízo informa que a mesma se restou infrutífera devido à falta de contestação apresentada pelos requeridos.

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

As fls. 91/100 dos autos, o requerido apresenta contestação da exordial, informando que os fatos narrados na exordial não conferem com os fatos, haja vista, que o imóvel em questão está registrado em outro procedimento Sumario em outra demanda judicial.

Aos requerentes solicitam a penhora do imóvel proveniente da Matrícula nº 18712 do 13º CRI da Capital, conforme fls. 385/390 dos autos e documentos de fls. 391/398 dos autos.

**Nomeado Perito Judicial as fls. 673 dos autos**, sendo este profissional designado para Avaliação dos Bens descritos as fls. 591/594 dos autos.

Assumi o signatário o compromisso geral em cartório, de bem e fielmente, sem dolo, nem malícia, apresentar seu Laudo Técnico sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

## ***Laudo de Avaliação***

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## I.2 **OBJETIVO:**

O presente Laudo Técnico tem por escopo:

- ✚ Proceder a Localização dos imóveis;
- ✚ Proceder Vistoria Técnica;
- ✚ Elaborar Relatório Fotográfico;
- ✚ Elaborar Levantamento de Campo;
- ✚ Proceder a cálculos para a elucidação do feito Através de Metodologia determinada conforme NBR 14653-2;
- ✚ Apresentar valor por metro quadrado do imóvel através das diretrizes impostas na NBR 14653-2;
- ✚ Informar a este D. Juízo o valor total dos Imóveis objeto da demanda;

## I.3 **VISTORIA:**

Após o estudo acurado da matéria, procedeu ao signatário à vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seus valores na moderna técnica de Vistoria.

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Este signatário realizou vistoria técnica do imóvel em questão na data de 28 de Agosto de 2023, onde este signatário esteve presente no endereço descrito na Matrícula nº 18712 do 13º CRI da Capital, imóvel localizado a Rua Antonio Carlos, nº 582 – Bairro da Bela Cintra, conforme documentos inseridos as fls. 591/594 dos autos, onde conforme e-mail enviado as partes em **anexo II**, estiveram presentes os atuais locatários dos imóveis.

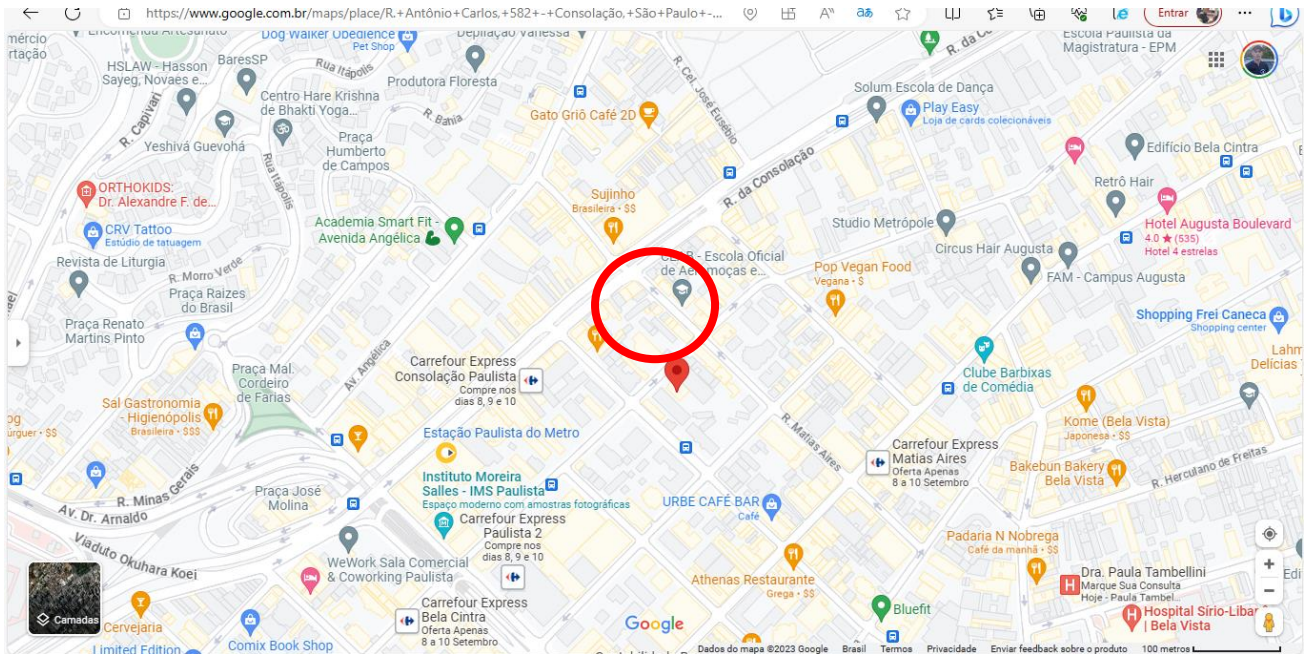
**– 02 (duas) UNIDADE COMERCIAIS DESCRITAS COMO UNIDADES Nº 4 A E B**  
**– SITUADA A RUA ANTONIO CARLOS, nº 582 – BAIRRO DA BELA CINTRA –**  
**MUNICIPIO E COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO – SP.**

- O imóvel avaliando é constituído de uma unidade comercial nº 4 e A e B, localizada no Edifício Antonio Carlos, situado a Rua Antônio Carlos, nº 582 – Bairro da Bela Cintra – Município e Comarca de São Paulo, em quadrilátero formado pela citada via, conforme ilustração do O GUIA que segue abaixo;

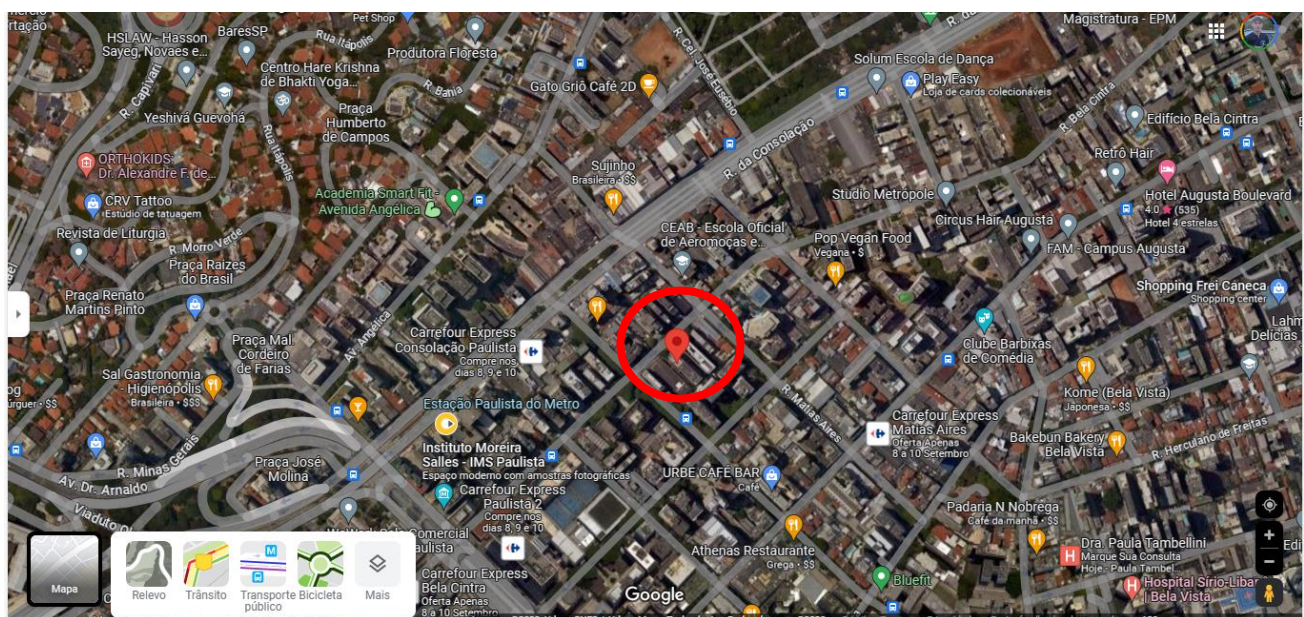
# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## “O GUIA”



## “AEROFOTO”



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP –  
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfernan@uol.com.br

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

A unidade comercial nº 4 e A e B, localizada no 4º Pavimento do Edifício Antonio Carlos – situado Antonio Carlos, nº 582 – Bairro da Bela Cintra – Município e Comarca de São Paulo, é composto de um terreno como segue abaixo;

## Edifício Antonio Carlos

### Área Privativa

166,80m<sup>2</sup>

### Area Total

205,00m<sup>2</sup>

## II – DESCRIÇÃO

### II.1 – LOCAL

O Local onde se situa a área objeto da demanda objetivado no presente Laudo Técnico apresentam os principais melhoramentos públicos tais como, água, energia elétrica e transporte coletivo, com gás encanado.



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## II.2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

- Água
  
- Luz Publica
  
- Esgoto
  
- Energia Elétrica
  
- Rede de telefonia
  
- Calçamento
  
- Guias
  
- Sarjetas
  
- Gás Encanado

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## II.3 – O IMÓVEL VISTORIADO

O terreno possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

A medida da Unidade Comercial nº 4 A e B

ÁREA TOTAL ===== 205,00m<sup>2</sup>

ÁREA PRIVATIVA ===== 166,80m<sup>2</sup>

**ÁREA TOTAL DA UNIDADE 205,00M<sup>2</sup>**

*(Duzentos e cinco metros quadrados)*

Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP –  
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfernan@uol.com.br

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## II.4 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Vista da entrada do Condomínio Antonio Carlos, localizado a Rua Antonio Carlos, nº 582 – Bairro da Bela Vista – Município e Comarca de São Paulo – SP.



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 1 e 2) – Vistas dos confrontantes dos edifícios Condomínio em epígrafe.



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 03 e 04) – Vista da Rua Antonio Carlos em ambos os sentidos, onde podemos notara a existência de todos os principais melhoramentos públicos.



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 05, 06, 07 e 08) – Vistas internas da unidade em questão, descrita como unidade 4B.



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

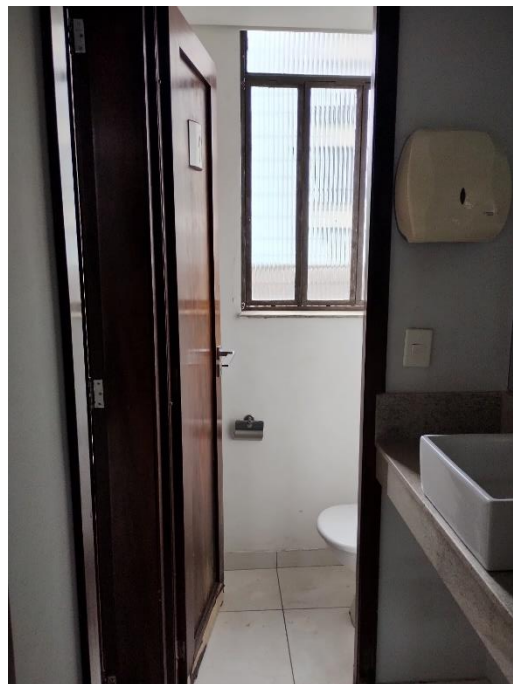
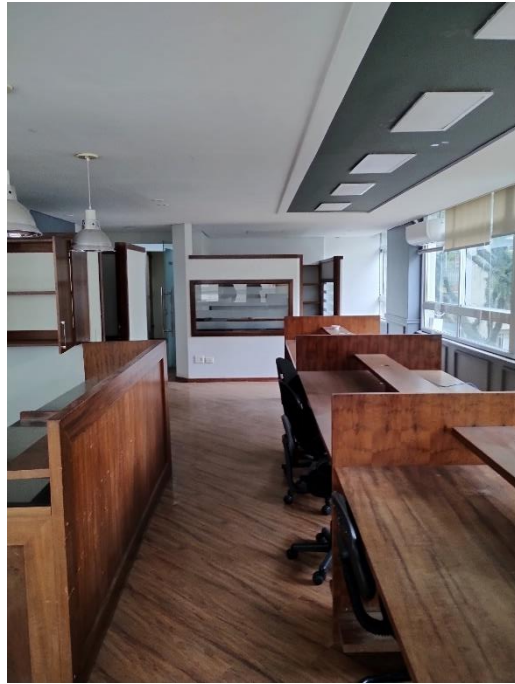
FOTO 09, 10, 11 e 12) – Vistas do imóvel em questão, descrito como unidade n° 4B.



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 13, 14, 15 e 16) – Vistas de outros da unidade 4B.

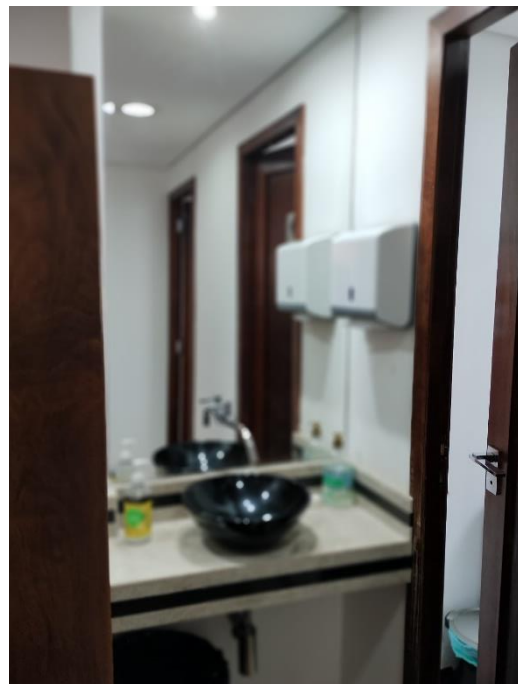




# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

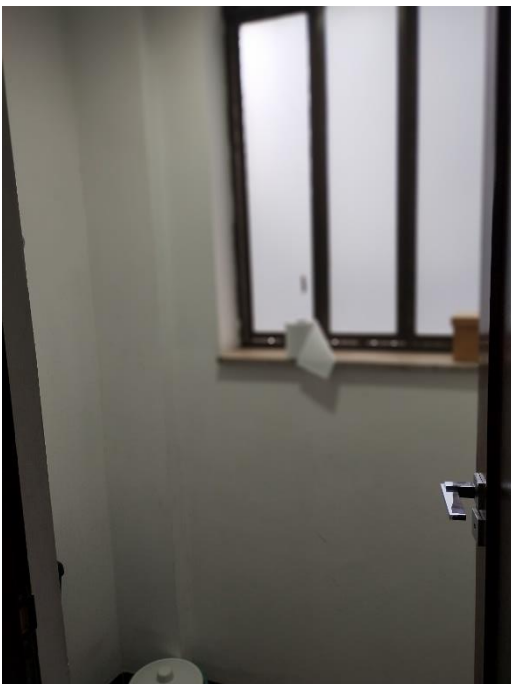
FOTO 17, 18, 19 e 20) – Vistas da unidade nº 4ª do imóvel em questão.



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

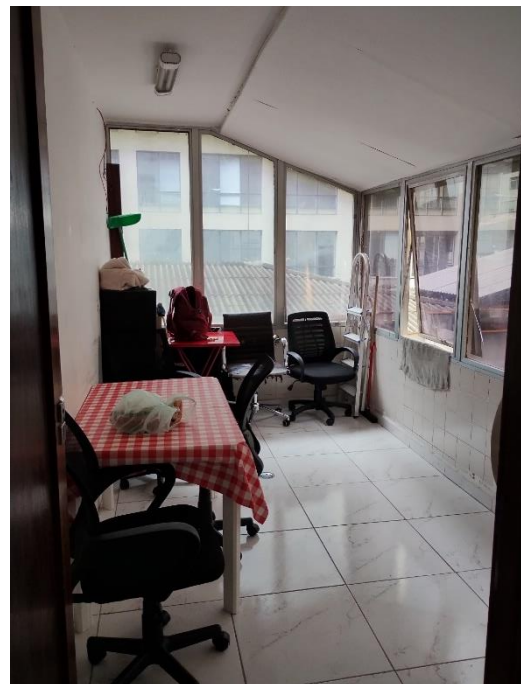
FOTO 21, 22, 23 e 24) – Vistas internas de outros cômodos do imóvel em questão.



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

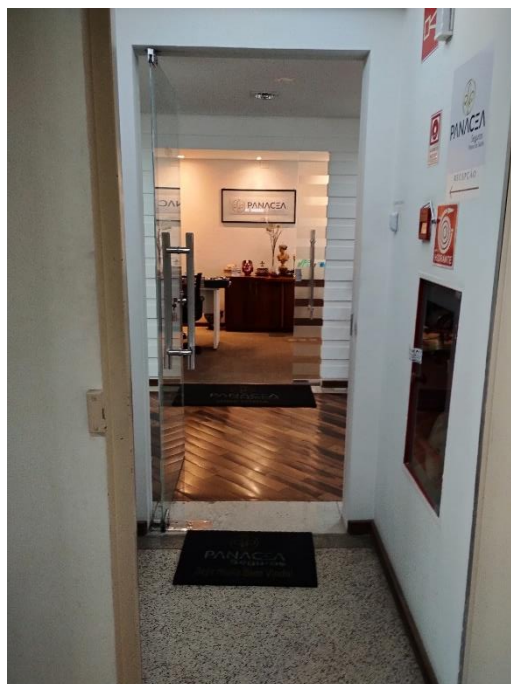
FOTO 25, 26, 27 e 28) – Vistas da cozinha e área de escritórios da Unidade 4A.



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

FOTO 29 e 30) – Vistas do imóvel em questão.



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP –  
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfernan@uol.com.br

## III CAPÍTULO

### III.1 – METODOLOGIA E ESCOLHA DO MÉTODO APROPRIADO

Devemos, de início, esclarecer que, neste trabalho, pretendemos analisar os procedimentos para a determinação do valor de unidades comerciais em geral.

Os loteamentos são em geral, frações de uma gleba, situadas nas vizinhanças de centros urbanos, por suas características de situação, área e topografia, apresentam para aproveitamento mais eficiente, condições de retalhamento, por arruamento e subdivisão em apartamentos e unidades comerciais.

Nestas condições o problema que se depara ao avaliador é determinar o justo valor de transação das unidades comerciais, sabendo-se que as unidades comerciais resultantes, por comparação com outras das vizinhanças, podem alcançar determinado preço.

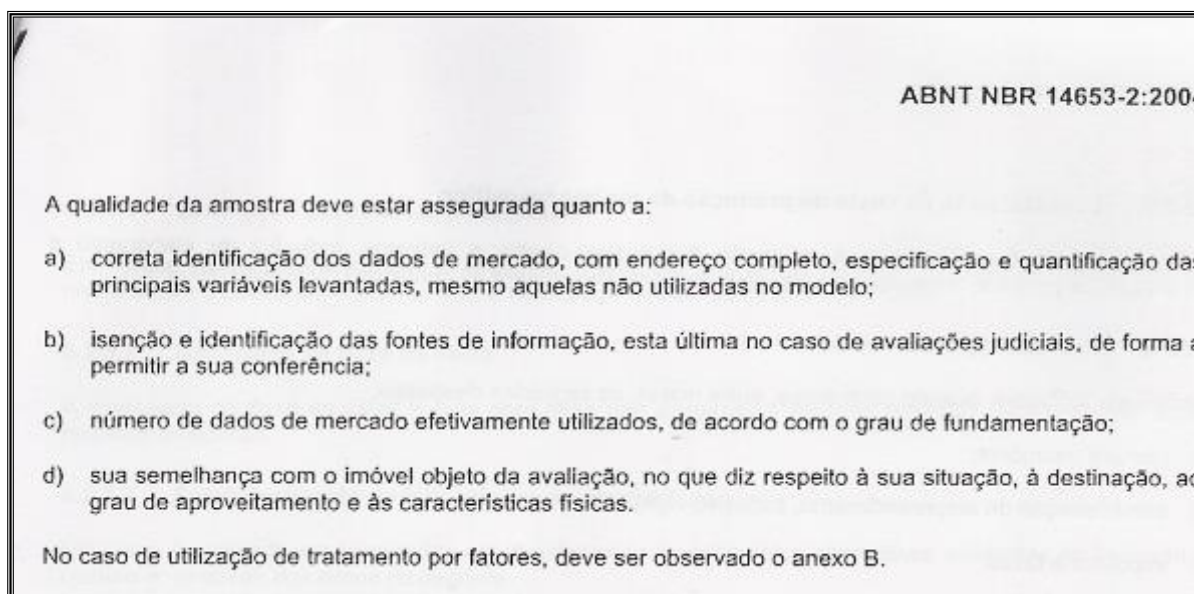
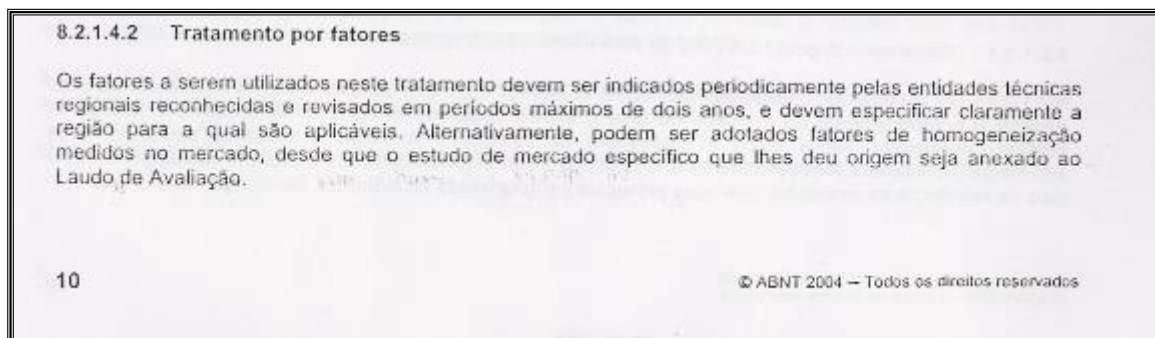
Trata-se, pois, de relacionar o valor das unidades comerciais ao valor apurável com a venda dos imóveis.

A finalidade do presente trabalho é, pois, a de apresentar solução para a lide em questão. Abaixo resumimos o método adotado de avaliação das unidades comerciais.

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

*Valor do Imóvel*: Conforme determinação da NBR 14653-2, este Perito Avaliador procedeu a Vistoria no imóvel em questão. Obteve os elementos objeto da avaliação através de tratamento estatístico denominado “*Regressão Linear Simples*”, elaborada pelo Programa STARTVALOR. Inicialmente verificamos a situação dos elementos comparáveis junto à microrregião onde há grande incidência das unidades comerciais, desta forma utilizando o “*Tratamento por Fatores*” conforme preconiza a Norma NBR. 14.653-2, segue abaixo excerto extraído do item 8.2.1.4.2.



**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**IV -AVALIAÇÃO****I.3.2.1 - Obtenção do valor metro quadrado das unidades comerciais – aplicação da metodologia****IV.1 Pesquisa de Campo:**

Nesta importante fase do trabalho, o Jurisperito pessoalmente percorreu diversas regiões contíguas à área do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região geoeconômica do mesmo, com o fito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer viés.

Como, aprioristicamente, não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local do imóvel avaliando, o signatário procedeu a minudente estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Em questionamentos as fontes de oferta, não foi possível obter a área total da unidade, portanto, os cálculos realizados por este signatário a título de avaliação serão realizados com base da área útil e não a área comum, como demonstrado em cálculos abaixo.

Foi possível obter, a princípio, 06 (Seis) elementos, os quais foram tratados posteriormente por tratamento por fatores.

## IV.2 Identificação das variáveis importantes:

Uma vez feita à pesquisa detalhada *in-situ*, procedeu ao signatário a minucioso estudo objetivando a identificação das variáveis importantes na explicação do valor do imóvel, como preconiza **o item 8.2.1.2 da NBR 14653-2**. Para tanto este signatário relacionou os valores unitário e/ou totais, potenciais variáveis dependentes do modelo, com algumas variáveis que pudessem explicar seus valores, tais como variáveis relacionadas à dimensão e localização. O resultado desse estudo inicial pode ser melhor apreciado nos gráficos de dispersão a seguir:



# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## IV.3 OBTENÇÃO DO VALOR DA UNIDADE

Para obtenção do valor do imóvel avaliando, basta substituir na função de regressão as características particulares do mesmo, quais sejam sua área total, conforme segue:

- Área: 205,00m<sup>2</sup>
- Distância ao centro: 5,0km
- Unidade nº 4 AB

**Os Fatores utilizados para a determinação do valor unitário por metro quadrado homogeneizado são:**

FATOR OFERTA (Ef): Os preços para pagamento à vista foram transformados para transação à vista, usando mão de um redutor - de 10% (dez por cento) ; por se tratar de desconto oferecido aos imóveis no ato de sua possível venda;

FATOR FONTE: Será utilizado, pois todos os comparativos referem-se a possíveis transações;

ATUALIZAÇÃO: Os valores são válidos para **AGOSTO/2023**, porém entendemos que o mercado atual esteja estabilizado;

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

COMPARATIVO CONCLUSO: Cognomizado aquela resultante da análise do comparado arrolado para transação à vista, a saber;

Utilizaremos os seguintes elementos;

Ap.	Vtot	Vunit	At	Au	Ndorm.	Nsuítes	Nwc	Nvagas	Andar	Pisc	Sauna	Churr
1	780.000,00	3804,878049	166,80	205,0	1,0	0	2,0	0,0	2º	não	não	não
2	680.000,00	3317,073171	166,80	205,0	1,0	0	2,0	0,0	2º	não	não	não
3	1.100.000,00	5365,853659	166,80	205,0	1,0	0	2,0	0,0	2º	não	não	não
4	800.000,00	3902,439024	166,80	205,0	1,0	0	2,0	0,0	2º	não	não	não
5	1.000.000,00	4878,04878	166,80	205,0	1,0	0	2,0	0,0	2º	não	não	não
6	900.000,00	4390,243902	166,80	205,0	1,0	0	2,0	0,0	2º	não	não	não

Playg.	Festas	Jogos	Gin.	Padrão Construtivo	Termo	Idade	Cons.	K	nat.
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta
não	não	não	não	apartamento padrão médio (c/e)	médio	30	b	0,623000026	oferta

Utilizando os fatores descritos acima, o tratamento estatístico homogeneizado corresponde a :

Ref.	Vu original	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU corrigido
1,00	3.804,88	oferta	0,90	-380,49	-0,10	3.424,39
2,00	3.317,07	oferta	0,90	-331,71	-0,10	2.985,37
3,00	5.365,85	oferta	0,90	-536,59	-0,10	4.829,27
4,00	3.902,44	oferta	0,90	-390,24	-0,10	3.512,20
5,00	4.878,05	oferta	0,90	-487,80	-0,10	4.390,24
6,00	4.390,24	oferta	0,90	-439,02	-0,10	3.951,22

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Valendo-se do Fator Área – Não Utilizado;

Expoente de Fa = 0.2				
Área				
Área comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
3.804,88	1,00	0,00	0,00	3.424,39
3.317,07	1,00	0,00	0,00	2.985,37
5.365,85	1,00	0,00	0,00	4.829,27
3.902,44	1,00	0,00	0,00	3.512,20
4.878,05	1,00	0,00	0,00	4.390,24
4.390,24	1,00	0,00	0,00	3.951,22

Cálculo dos Fatores;

Diferenças		Fatores	
Fo	Fa	Fo	Fa
3424,39	0,00	0,90	1,00
2985,366	0,00	0,90	1,00
4829,268	0,00	0,90	1,00
3512,195	0,00	0,90	1,00
4390,244	0,00	0,90	1,00
3951,22	0,00	0,90	1,00

**Comb 1      Fo      Fa**

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	3.424,39	3.424,39
s	2	2.985,37	2.985,37
s	3	4.829,27	4.829,27
s	4	3.512,20	3.512,20
s	5	4.390,24	4.390,24
s	6	3.951,22	3.951,22
	<b>média</b>	<b>3.848,78</b>	<b>3.848,78</b>
	<b>desvio</b>	<b>678,81</b>	<b>678,81</b>
	<b>CV</b>	<b>18%</b>	<b>18%</b>
	<b>Linferior</b>	<b>2.694,15</b>	<b>2.694,15</b>
	<b>Lsuperior</b>	<b>5.003,41</b>	<b>5.003,41</b>

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Desta forma obtemos a seguinte formula;

Ref.	Vu	Comb 1	FG
1	3.424,39	3.424,39	1,00
2	2.985,37	2.985,37	1,00
3	4.829,27	4.829,27	1,00
4	3.512,20	3.512,20	1,00
5	4.390,24	4.390,24	1,00
6	3.951,22	3.951,22	1,00

Desta forma obtemos as seguintes Combinações;

s/n	Ref.	Vu	Comb 1
s	1	3.424,39	3.424,39
s	2	2.985,37	2.985,37
s	3	4.829,27	4.829,27
s	4	3.512,20	3.512,20
s	5	4.390,24	4.390,24
s	6	3.951,22	3.951,22
	<b>média</b>	<b>3.848,78</b>	<b>3.848,78</b>
	<b>desvio</b>	<b>678,81</b>	<b>678,81</b>
	<b>CV</b>	<b>18%</b>	<b>18%</b>
	<b>Linferior</b>	<b>2.694,15</b>	<b>2.694,15</b>
	<b>Lsuperior</b>	<b>5.003,41</b>	<b>5.003,41</b>

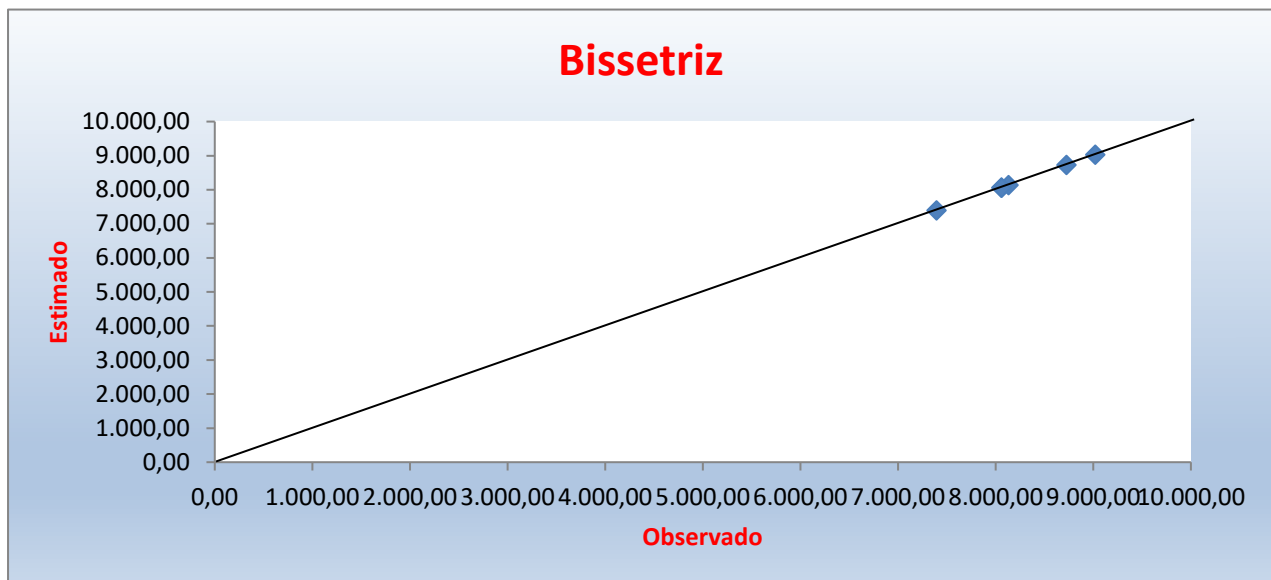
Obtendo o seguinte grau de precisão;

<b>PRECISÃO - NBR 14653</b>	
Média Saneada	3.848,78
Desvio-Padrão	678,81
Erro-Padrão	448,04
IC(significância=20%)	3400,742 < VUmed < 4296,819
Amplitude do IC	23%
<b>Grau III de Precisão</b>	

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Sendo assim obtendo o Gráfico de Bissetriz conforme segue;



O signatário calcula :

A) **ELEMENTOS DISCREPANTES** : Por não se afastarem da faixa supra.

Não houve valores discrepantes.

**VALOR MÉDIO DO METRO QUADRADO PROPOSTO para UNIDADE  
SITUADA NA BELA VISTA - MUNICIPIO E COMARCA DE SÃO PAULO -  
SP.**

$$Q = R\$ 3.848,78/m^2$$

(Três mil, oitocentos e quarenta e oito reais e setenta e oito centavos por metro quadrado)

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Após a realização de vistoria técnica no imóvel objeto da lide, este signatário constatou os valores provenientes ao imóvel penhorado nos autos em epígrafe;

Item	Localidade	Área Total do Imóvel (m <sup>2</sup> )	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Valor unitário proposto (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)
01.	Unidade nº 4AB do Edifício Antonio Carlos – Rua Antonio Carlos, nº 582 – Bela Cintra – São Paulo – SP	205,00	166,80	3.848,78	788.999,90
02.	TOTAL GERAL				<b>788.999,90</b>

IV.3.i Grau de fundamentação do Laudo:

## IV.4 Grau de fundamentação do Laudo:

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo	Características conferidas por profissional credenciado pelo autor	Podem ser utilizadas características fornecidas por terceiros

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	6	4
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas à todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
5	Extrapolação	Não admitida	Admitida apenas para uma variável	Admitida
6	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,9 a 1,0	0,8 a 1,2	0,5 a 1,0

Os campos identificados pela cor azul mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO.

### **FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653**

- O fator Fo atingiu grau III
- O fator Ff atingiu grau II
- O fator Fp atingiu grau III

**O conjunto de fatores atingiu grau II**

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## V – CONCLUSÃO

O processo avaliatório, muito mais que mero exercício matemático e estatístico encerra formulação de um ajustamento com bases racionais mensuráveis, pois pressupõe a aplicação de um conjunto de ideias e conceitos presentes no mercado de negociação de imóveis, cuja aceitação e invocação o uso consagrou.

Foi avaliada 01 uma unidade comercial localizada na Rua Antonio Carlos, nº 582 – Unidade 4AB - Vila Vista – Município e Comarca de São Paulo - SP, em sua situação atual, caracterizados no corpo do presente laudo de avaliação e determinado os valores constantes no corpo deste laudo somam **o total geral de R\$ 788.999,90 para pagamento à vista, nesta data.**

(Setecentos e oitenta e oito mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa centavos)



**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## VI – ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo de Avaliação em 33 (trinta e três) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

Seguem 02 (dois) anexos, também rubricados.

São Paulo, 11 de setembro de 2.023.



**FABIO COSTA FERNANDES**

Engenheiro civil  
CREA 060.134.589-5  
Membro do IBAPE - 793

**FABIO**  
**FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

# ANEXOS

ANEXO 1) – Pesquisa Imobiliária

ANEXO 2) – E-mail enviado as partes

**FABIO**  
**FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**ANEXO - 1**

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## **TRABALHO DE AVALIAÇÃO**

**Imóvel Situado a Rua Antonio Carlos, nº 582**

**Bela Vista**

**Município de São Paulo**

**Estado de São Paulo**

**Pesquisador : Sidney Machado Vaitkevicius**

# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO 01

ELEMENTO : 1																										
<b>Endereço:</b> Rua Antonio Carlos, 582 <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Bairro:</b> Bela Vista <b>Sector :</b> <b>Quadra :</b> <b>IF :</b>		<b>Ofertante:</b> Sinai Negocios Imobiliarios <b>Informante:</b> Debora <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> 3358-9000 <b>Data:</b> set/23																								
<b>DADOS DO ELEMENTO</b> Área Total (m <sup>2</sup> ) : 205,0 Área Útil (m <sup>2</sup> ) : 166,8 Nº de dormitórios : 1 Nº de suítes : 0 Nº de banheiros : 2 Nº de Vagas de garagem : 0 Andar de localização : 2º		<b>DADOS DO LOCAL</b> Zona de Ocupação: 11ª zona Uso predominante na região: urbana Pólo de influência: Obs:																								
<b>DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO</b> Nº de apartamentos por andar: 2 Nº de elevadores: 2 Sistema de Segurança: sim Vagas cobertas: sim		<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b> Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/> luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/> Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/> Obs:																								
<b>LAZER</b> Piscina: não Sauna: não Playground: não Churrasqueira: não Salão de festas: não Salão de jogos: não Sala de ginástica: não																										
<b>EDIFICAÇÕES</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>apartamento padrão médio (c/e)</td> <td></td> <td>30,00</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td>b</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>lc = 60</td> <td>%vida:</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>K = 0,623</td> <td>R = 0,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Foc:</b></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Fator de ponderação do padrão:</b></td> <td>1,6</td> </tr> </tbody> </table>			Padrões	Área	Idade	apartamento padrão médio (c/e)		30,00	Classe de Conservação	b		Termo	médio	3	lc = 60	%vida:	50	K = 0,623	R = 0,2		<b>Foc:</b>		0	<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,6
Padrões	Área	Idade																								
apartamento padrão médio (c/e)		30,00																								
Classe de Conservação	b																									
Termo	médio	3																								
lc = 60	%vida:	50																								
K = 0,623	R = 0,2																									
<b>Foc:</b>		0																								
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,6																								
<b>H82N:</b>		<b>VALOR TOTAL</b>  <b>R\$ 780.000,00</b>  <b>VALOR UNITÁRIO</b>  <b>R\$ 4.676,26</b>																								



# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO 02

ELEMENTO : 2		
<b>Endereço:</b> Rua Antonio Carlos, 582 <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Bairro:</b> Bela Vista <b>Sector :</b> <b>Quadra :</b> <b>IF :</b>		<b>Ofertante:</b> Sinai Negocios Imobiliarios <b>Informante:</b> Debora <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> 3358-9000 <b>Data:</b> set/23
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		<b>DADOS DO LOCAL</b>
Área Total (m²) :	205,0	Zona de Ocupação: 11ª zona
Área Útil (m²) :	166,8	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	1	Pólo de influência:
Nº de suítes :	0	Obs:
Nº de banheiros :	2	
Nº de Vagas de garagem :	0	
Andar de localização :	2º	
<b>DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO</b>		<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>
Nº de apartamentos por andar:	2	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>LAZER</b>		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: não	Sauna: não	Obs:
Playground: não	Churrasqueira: não	
Salão de festas: não		
Salão de jogos: não		
Sala de ginástica: não		
<b>EDIFICAÇÕES</b>		
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
<b>Foc:</b>	0	
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>	1,6	
<b>H82N:</b>		
<b>VALOR TOTAL</b>		
<b>R\$ 680.000,00</b>		
<b>VALOR UNITÁRIO</b>		
<b>R\$ 4.076,74</b>		



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP –  
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfernand@uol.com.br

# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO 03

ELEMENTO : 3																										
<b>Endereço:</b> Rua Antonio Carlos, 582 <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Bairro:</b> Bela Vista <b>Sector :</b> <b>Quadra :</b> <b>IF :</b>		<b>Ofertante:</b> Sinai Negocios Imobiliarios <b>Informante:</b> Debora <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> 3358-9000 <b>Data:</b> set/23																								
<b>DADOS DO ELEMENTO</b> Área Total (m <sup>2</sup> ) : 205,0 Área Útil (m <sup>2</sup> ) : 166,8 Nº de dormitórios : 1 Nº de suítes : 0 Nº de banheiros : 2 Nº de Vagas de garagem : 0 Andar de localização : 2º		<b>DADOS DO LOCAL</b> Zona de Ocupação: 11ª zona Uso predominante na região: urbana Pólo de influência: Obs:																								
<b>DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO</b> Nº de apartamentos por andar: 2 Nº de elevadores: 2 Sistema de Segurança: sim Vagas cobertas: sim		<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b> Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/> luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp. <input checked="" type="checkbox"/> Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/> Obs:																								
<b>LAZER</b> Piscina: não Sauna: não Playground: não Churrasqueira: não Salão de festas: não Salão de jogos: não Sala de ginástica: não																										
<b>EDIFICAÇÕES</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>apartamento padrão médio (c/e)</td> <td></td> <td>30,00</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td>b</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>lc = 60</td> <td>%vida:</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>K = 0,623</td> <td>R = 0,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Foc:</b></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Fator de ponderação do padrão:</b></td> <td>1,6</td> </tr> </tbody> </table>			Padrões	Área	Idade	apartamento padrão médio (c/e)		30,00	Classe de Conservação	b		Termo	médio	3	lc = 60	%vida:	50	K = 0,623	R = 0,2		<b>Foc:</b>		0	<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,6
Padrões	Área	Idade																								
apartamento padrão médio (c/e)		30,00																								
Classe de Conservação	b																									
Termo	médio	3																								
lc = 60	%vida:	50																								
K = 0,623	R = 0,2																									
<b>Foc:</b>		0																								
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,6																								
<b>H82N:</b>		<b>VALOR TOTAL</b>  <b>R\$ 1.100.000,00</b>  <b>VALOR UNITÁRIO</b>  <b>R\$ 6.594,72</b>																								



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP –  
 cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfernand@uol.com.br

# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO 04

ELEMENTO : 4		
<b>Endereço:</b> Rua Antonio Carlos, 582 <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Bairro:</b> Bela Vista <b>Sector :</b> <b>Quadra :</b> <b>IF :</b>		<b>Ofertante:</b> Sinai Negocios Imobiliarios <b>Informante:</b> Debora <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> 3358-9000 <b>Data:</b> set/23
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		<b>DADOS DO LOCAL</b>
Área Total (m <sup>2</sup> ) :	205,0	Zona de Ocupação: 11 <sup>a</sup> zona
Área Útil (m <sup>2</sup> ) :	166,8	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	1	Pólo de influência:
Nº de suítes :	0	Obs:
Nº de banheiros :	2	
Nº de Vagas de garagem :	0	
Andar de localização :	2º	
<b>DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO</b>		<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>
Nº de apartamentos por andar:	2	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>LAZER</b>		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: não	Sauna: não	Obs:
Playground: não	Churrasqueira: não	
Salão de festas: não		
Salão de jogos: não		
Sala de ginástica: não		
<b>EDIFICAÇÕES</b>		
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
<b>Foc:</b>		0
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,6
<b>H82N:</b>		
<b>VALOR TOTAL</b>		
<b>R\$ 800.000,00</b>		
<b>VALOR UNITÁRIO</b>		
<b>R\$ 4.796,16</b>		



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP –  
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfernand@uol.com.br



# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO 05

ELEMENTO : 5																										
<b>Endereço:</b> Rua Antonio Carlos, 582 <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Bairro:</b> Bela Vista <b>Sector :</b> <b>Quadra :</b> <b>IF :</b>		<b>Ofertante:</b> Sinai Negocios Imobiliarios <b>Informante:</b> Debora <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> 3358-9000 <b>Data:</b> set/23																								
<b>DADOS DO ELEMENTO</b> Área Total (m <sup>2</sup> ) : 205,0 Área Útil (m <sup>2</sup> ) : 166,8 Nº de dormitórios : 1 Nº de suítes : 0 Nº de banheiros : 2 Nº de Vagas de garagem : 0 Andar de localização : 2º		<b>DADOS DO LOCAL</b> Zona de Ocupação: 11ª zona Uso predominante na região: urbana Pólo de influência: Obs:																								
<b>DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO</b> Nº de apartamentos por andar: 2 Nº de elevadores: 2 Sistema de Segurança: sim Vagas cobertas: sim		<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b> Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/> luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/> Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/> Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/> Obs:																								
<b>LAZER</b> Piscina: não Sauna: não Playground: não Churrasqueira: não Salão de festas: não Salão de jogos: não Sala de ginástica: não																										
<b>EDIFICAÇÕES</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Padrões</th> <th>Área</th> <th>Idade</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>apartamento padrão médio (c/e)</td> <td></td> <td>30,00</td> </tr> <tr> <td>Classe de Conservação</td> <td>b</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Termo</td> <td>médio</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>lc = 60</td> <td>%vida:</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>K = 0,623</td> <td>R = 0,2</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Foc:</b></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Fator de ponderação do padrão:</b></td> <td>1,6</td> </tr> </tbody> </table>			Padrões	Área	Idade	apartamento padrão médio (c/e)		30,00	Classe de Conservação	b		Termo	médio	3	lc = 60	%vida:	50	K = 0,623	R = 0,2		<b>Foc:</b>		0	<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,6
Padrões	Área	Idade																								
apartamento padrão médio (c/e)		30,00																								
Classe de Conservação	b																									
Termo	médio	3																								
lc = 60	%vida:	50																								
K = 0,623	R = 0,2																									
<b>Foc:</b>		0																								
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,6																								
<b>H82N:</b>		<b>VALOR TOTAL</b>  <b>R\$ 1.000.000,00</b>  <b>VALOR UNITÁRIO</b>  <b>R\$ 5.995,20</b>																								



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP –  
 cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfernand@uol.com.br

# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO 06

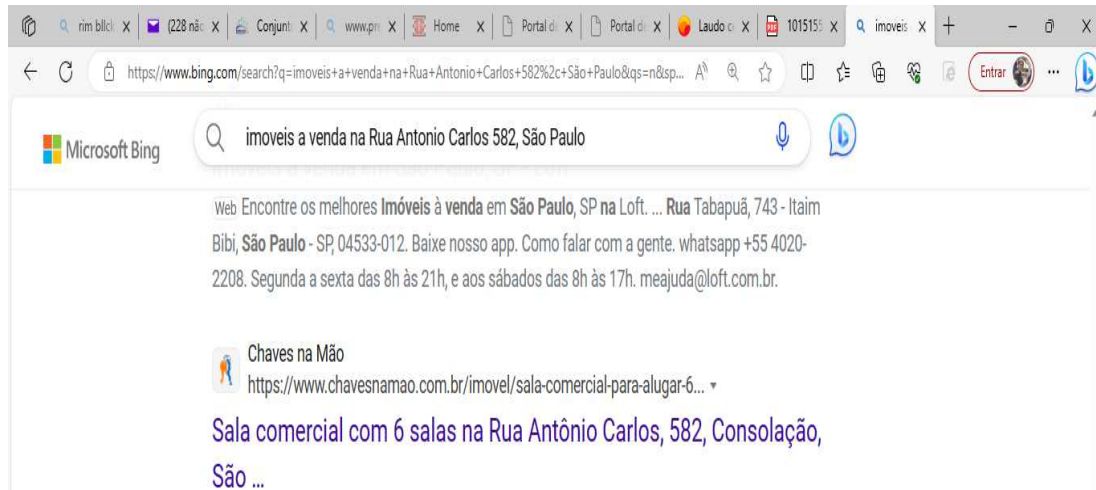
ELEMENTO : 6		
<b>Endereço:</b> Rua Antonio Carlos, 582 <b>Cidade:</b> São Paulo <b>Bairro:</b> Bela Vista <b>Sector :</b> <b>Quadra :</b> <b>IF :</b>		<b>Ofertante:</b> Sinai Negocios Imobiliarios <b>Informante:</b> Debora <b>Tipo:</b> oferta <b>Telefone:</b> 3358-9000 <b>Data:</b> set/23
<b>DADOS DO ELEMENTO</b>		<b>DADOS DO LOCAL</b>
Área Total (m <sup>2</sup> ) :	205,0	Zona de Ocupação: 11 <sup>a</sup> zona
Área Útil (m <sup>2</sup> ) :	166,8	Uso predominante na região: urbana
Nº de dormitórios :	1	Pólo de influência:
Nº de suítes :	0	Obs:
Nº de banheiros :	2	
Nº de Vagas de garagem :	0	
Andar de localização :	2º	
<b>DADOS DO PRÉDIO QUE ABRIGA O ELEMENTO</b>		<b>MELHORAMENTOS PÚBLICOS</b>
Nº de apartamentos por andar:	2	Sarjetas: <input checked="" type="checkbox"/> água: <input checked="" type="checkbox"/>
Nº de elevadores:	2	luz domiciliar: <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto: <input checked="" type="checkbox"/>
Sistema de Segurança:	sim	Ilum. Pública: <input checked="" type="checkbox"/> Transp.: <input checked="" type="checkbox"/>
Vagas cobertas:	sim	Telefone: <input checked="" type="checkbox"/> Gás: <input checked="" type="checkbox"/>
<b>LAZER</b>		Pavimentação: <input checked="" type="checkbox"/> lixo: <input checked="" type="checkbox"/>
Piscina: não	Sauna: não	Obs:
Playground: não	Churrasqueira: não	
Salão de festas: não		
Salão de jogos: não		
Sala de ginástica: não		
<b>EDIFICAÇÕES</b>		
<b>Padrões</b>	<b>Área</b>	<b>Idade</b>
apartamento padrão médio (c/e)		30,00
Classe de Conservação	b	
Termo	médio	3
lc = 60	%vida:	50
K = 0,623	R = 0,2	
<b>Foc:</b>		0
<b>Fator de ponderação do padrão:</b>		1,6
<b>H82N:</b>		
<b>VALOR TOTAL</b>		
<b>R\$ 900.000,00</b>		
<b>VALOR UNITÁRIO</b>		
<b>R\$ 5.395,68</b>		



Rua José Seno, 160 – casa 71 – Cep. 11630-000 - Reino – Ilhabela/SP –  
cel. (11) 98556.8579 - Email-fcfernand@uol.com.br

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia



# **FABIO** **FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## **ANEXO - 2**

# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

INGRESSO.COM UOL HOST PAGBANK CURSOS UOL PLAY UOL ADS

uol mail

Buscar e-mails

Escrever

Apagar Mover Marcar Spam Bloquear

28% de 25 GB  
Adquirir mais espaço

RES: Vistoria Processo nº 00039813-89.2004.8.26.0100

Thais Ribeiro <thais@boaventuraribeiro.com.br>

Para: Você marcelocmpadv@gmail.com priscilla@boaventuraribeiro.com.br ribeiro@boaventuraribeiro.com.br

23/08/2023 | 19:59

Ver menos detalhes^

Prezado Sidney, boa tarde

Informamos que o endereço do edifício não é Rua Bela Cintra, mas sim Rua Antonio Carlos, 582, e o conjunto a ser avaliado é o 4AB

At

Thais Ribeiro Schwartz

INGRESSO.COM UOL HOST PAGBANK CURSOS UOL PLAY UOL ADS

uol mail

Buscar e-mails

Escrever

Apagar Mover Marcar Spam Bloquear

28% de 25 GB  
Adquirir mais espaço

Thais Ribeiro Schwartz

Boaventura Ribeiro Advogados

Rua Quirino de Andrade, 193 - cjt. 81

Fone. 11 3121-3314 / 11 3219-0007

De: sidney.fcfernan <sidney.fcfernan@uol.com.br>

Enviada em: quarta-feira, 23 de agosto de 2023 15:32

Para: mbribeiro@osite.com.br, contato@boaventuraribeiro.com.br, marcelocmpadv@gmail.com, priscilla@boaventuraribeiro.com.br

Assunto: Vistoria Processo nº 00039813-89.2004.8.26.0100

Prezados Patrons,

Na qualidade de perito judicial do processo 00039813-89.2004.8.26.0100 que tramita junto a 2ª Vara Cível da

# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

The screenshot shows the UOL email interface. At the top, there are navigation links for INGRESSO.COM, UOL HOST, PAGBANK, CURSOS, UOL PLAY, and UOL ADS. A search bar is present with the text "Buscar e-mails". Below the search bar, there are icons for mobile, calendar, settings, help, and profile. The main area shows a toolbar with buttons for "Escrever", "Apagar", "Mover", "Marcar", "Spam", and "Bloquear". A progress bar indicates "28% de 25 GB" and a link to "Adquirir mais espaço".

The email content is as follows:

Prezados Patronos,

Na qualidade de perito judicial do processo 00039813-89.2004.8.26.0100, que tramita junto a 28ª Vara Cível da Comarca da Capital, onde as partes são Edifício Antonio Carlos, como requerente, contra José Fábio Marinho Araújo, como requerido, Ação de Execução, convido-os os patronos a acompanhar o início dos trabalhos periciais na data de 28/08/2023 as 10:00 horas, no imóvel localizado a Rua Bela Cintra, nº 582 - Conjunto 4B - Centro - Município e Comarca de São Paulo - SP.

Também comparecerá a respectiva perícia o Sr. Sidney Vaitkevicius, assistente deste signatário.

Saudações

**P.S. Confirmar o recebimento deste e-mail.**

The left sidebar shows the email folders: Entrada (49), Enviados, Rascunhos, Lixeira (1), Quarentena, Destacados, Não lidos, Caso Ubatuba (2), ITESP (3), and Editar pastas. There is also a link to "Criar nova pasta".

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

EXMO. Sr. Dr. JUÍZO DE DIREITO DA 28ª VARA CIVEL DA COMARCA – SP.

Processo nº 0039813-89.2004.8.26.0100

Fabio Costa Fernandes, engenheiro civil, devidamente registrado no CREA sob nº 060.134.589-5, Membro Titular do IBAPE nº 793, Jurisperito, louvado e compromissado nos autos em epígrafe, onde tem curso o processo de **AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO** ajuizado por **CONDOMINIO EDIFICO ANTONIO CARLOS**, como requerente, contra **JOSÉ FÁBIO MARINHO DE ARAUJO e outros**, como requerido, tendo efetuado às diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem apresentar a **VOSSA EXCELENÇA** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente;

**ESCLARECIMENTOS AO  
LAUDO TÉCNICO**

São Paulo, 28 de Novembro de 2023.

**Fabio C. Fernandes**Engenheiro civil  
Crea – 060.134.589-5  
Membro do Ibape nº 793

# **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

## **I - C A P Í T U L O**

### **I.1 PRELIMINARES**

Refere-se o presente esclarecimento ao Laudo Técnico a **AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO**, decorrente do **processo nº 0039813-89.2004.8.26.0100**, cujo requerente é **Condomínio Edifício Antonio Carlos**, contra o requerido **José Fabio Marinho de Araújo**.

Conforme despacho de fls. 763 dos autos, este D. Juízo solicita que sejam procedidos esclarecimentos sobre as alegações apresentadas pelo Patrono do Requerido as fls. 757/762 dos autos.

Inicialmente verificamos que o Nobre Patrono apresenta contestação do laudo pericial tomando como base anúncios existentes nas proximidades do imóvel em questão, conforme exposto as fls. 758/759 dos autos, onde o próprio Patrono informa que as áreas informadas divergem das áreas provenientes do imóvel em questão e a situação do imóvel avaliando, ou seja, trata-se de imóveis mais modernos e próximos da Avenida Paulista.

Ocorre que após a comparação direta dos elementos fornecidos pelo Nobre Patrono em sua contestação, os mesmos sofrem com distorções em seus preços (no caso do imóvel em questão, se trata de uma sala única, com grandes proporções em andar baixo) somente por estes motivos já causariam uma depreciação do valor de venda do mesmo,



## **FABIO FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

pois sua utilização possui um público-alvo com vastas áreas internas, atualmente, não sendo de grande procura no mercado imobiliário.

Seguindo o raciocínio do Nobre Patrono o mesmo insere abaixo, mais precisamente as fls. 760 dos autos, quatro elementos, sendo dois supostamente localizados no imóvel em questão e dois em edifícios distintos (não sendo demonstrados sua situação interna ou qualquer outro ponto de comparação com o imóvel em questão). Cabe também salientar que no ato da vistoria interna (não realizada pelo Nobre Patrono) os atuais inquilinos informaram que sofriam com inúmeros problemas no sistema hidráulico da cozinha de sua unidade, que por sua vez estaria impossibilitada de uso devido ao refluxo do sistema hidráulico, sendo este fato um depreciador no valor de venda.

Assim, verificamos que o Nobre Patrono apenas captou de forma ampla elementos mais próximos da Avenida Paulista e Rua Bela Vista, imóveis novos (ou seja, mais compactos) e apenas comparou os mesmos com o imóvel em questão, sendo que não há em sua contestação, ilustrações do imóvel avaliando e também dos elementos comparativos ou mesmo cálculos homogeneizantes.

O fato do valor do imóvel penhorado estar próximo ao valor venal do mesmo, demonstra a localização no qual se situa, próximo a um dos maiores valores de metro quadrado da Cidade de São Paulo (Jardins, Avenida Paulista e Rua da Consolação), fato este que por si só, já praticamente compara os mesmos a seus valores de venda, tendo em

# FABIO FERNANDES

Avaliações e Perícias de Engenharia

vista a região em questão possuir um dos maiores índices de IPTU da Cidade de São Paulo, conforme demonstrado abaixo;

https://www.bing.com/search?q=qual+o+maior+valor+do+IPTU+da+Cidade+de+São+Paulo&form=ANNT1&refi...

Pesquisas Relacionadas para qual o maior valor do IPTU da Ciudad...

- valor iptu 2023 são paulo
- valor de iptu 2023
- consultar valor iptu 2022 sp
- iptu 2023 são paulo sp
- Mais pesquisas relacionadas

**Ao menos 21 cidades da Grande SP vão reajustar valor ...**  
Web 21 de dez. de 2021 - Ao menos 21 **cidades** da Região Metropolitana de São Paulo devem reajustar o **valor** do IPTU a partir de 2022, segundo levantamento da produção do SP1, da TV Globo. Foram consultados os ...

**UOL Economia**  
https://economia.uol.com.br/noticias/estadao-conteudo/2021/11/30/sao...  
**São Paulo terá reajuste do IPTU pela inflação, mas com teto de ...**  
Web Priscila Mengue 30/11/2021 22h02 Atualizada em 01/12/2021 09h51 O prefeito Ricardo Nunes (MDB) sancionou a nova base de **valores** para a cobrança do IPTU na **cidade** de ...

**Prefeitura**  
https://www.capital.sp.gov.br/noticia/moradores-da-capital-ja-podem...  
**Moradores da capital já podem consultar valores do IPTU 2021 ...**  
Web 15 de jan. de 2021 - Notícias Voltar Moradores da capital já podem consultar **valores** do IPTU 2021 pela internet Secretaria da Fazenda iniciou nesta sexta-feira (15/01) o envio ...

**Prefeitura**  
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/...  
**Pagamento do IPTU | Secretaria Municipal da Fazenda | Prefeitura ...**  
Web 16 de jun. de 2023 - 1) Informações Gerais O lançamento anual do IPTU é realizado através

Microsoft Bing PESQUISAR CHAT Sidney 1896 Celular

O valor venal de um imóvel é uma estimativa de preço realizada pelo Poder Público para uma transação de propriedade. Essa estimativa do valor venal é feita com base no metro quadrado do terreno ou propriedade. Assim, a análise do valor do imóvel é feita pela prefeitura da cidade onde o bem está localizado. Ou seja, cada prefeitura possui uma base própria de cálculo, que define os valores venais dos imóveis por região. Desse modo, o valor venal do imóvel é usado para o pagamento de impostos relacionados a ele, como no caso do cálculo do IPTU (Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana). Essa mesma lógica vale para os carros, que também possuem valor venal. Ele serve de base para o cálculo do Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores (IPVA).

Saiba mais: 1. conteudos.quintoandar.com.br 2. bing.com +3 mais 1 de 30

Novo tópico Pergunte-me qualquer coisa... 0/2000

Atividade recente Plugins

- Valor Venal de Imóve
- IPTU na Cidade de São Pa 2:51 AM
- hispanol 5 dias atrás
- Cadastro CRESS-S 17 de nov. de 2023
- denominação de ar 7 de nov. de 2023

Comentários

Pesquisar 2023 Downloads qual o valor V... ESCLARECIME... Documentaçã... Área de Trabalho 02:58 28/11/2023

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Como demonstrado acima o valor do metro quadrado na região das proximidades da Avenida Paulista a título de tributação segue o valor de venda do mercado, portanto, sua similaridade entre o valor obtido por este signatário e o valor de venda do imóvel.

Cabe também salientar que o edifício no qual o imóvel se encontra possui idade avançada, não sendo possível sua comparação direta com os demais edifícios modernos existentes na região em questão, portanto, o valor obtido por este signatário confere com valores praticados na região tendo como base a comparação entre o imóvel avaliando e os elementos pesquisados.

**FABIO  
FERNANDES**

Avaliações e Perícias de Engenharia

**II – ENCERRAMENTO**

Dada por encerrada a missão, apresento o presente esclarecimento ao Laudo de Avaliação em 06 (seis) folhas, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

**São Paulo, 28 de novembro de 2.023.**

**FABIO COSTA FERNANDES****Engenheiro civil  
CREA 060.134.589-5  
Membro do IBAPE - 793**