

EXCELENTÍSSIMO (A) SR. (A) DR. (A) JUÍZ (A) DE DIREITO DO SETOR DE CARTAS PRECATÓRIAS DE
SÃO PAULO

Processo Digital nº.: 1029922-06.2023.8.26.0021

Classe-Assunto: Carta precatória

Exequente: Cooperativa Agropecuaria Castrolanda

Exercido: José da Silva Gasparini

Camila Aparecida Monteiro, Arquiteta e Urbanista, inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) sob nº A116347-7, perita nomeada no processo em epígrafe, após diligências ao cumprimento de sua missão e compulsadas atentamente as peças que instruem o feito, vem, respeitosamente, perante Vossa Excelência, apresentar o resultado do seu trabalho, fundamentado no presente:

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 26 de março de 2025.

Camila Aparecida Monteiro
Arquiteta e Urbanista - CAU sob nº A116347-7



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

ÍNDICE

RESUMO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	03
CAPÍTULO I – Preliminares	
1. Objetivo da perícia	04
2. Vistoria	07
3. Descrição do imóvel	08
4. Descrição do local	10
5. Relatório Fotográfico	12
CAPÍTULO II – Critérios e Metodologia	
6. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes	24
7. Diagnóstico de mercado	26
8. Método utilizado.....	27
9. Pesquisa de campo	30
10. Tratamento de dados	32
CAPÍTULO III – Avaliação	
11. Apuração do valor do imóvel.....	34
12. Grau de fundamentação do laudo	35
CONCLUSÃO	37
BIBLIOGRAFIA	37
ANEXO A - Relatório Fotográfico das Amostras	



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

RESUMO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

DATA DA AVALIAÇÃO
26/03/2025
DATA DA VISTORIA DO IMÓVEL
15/03/2025
OBJETO
Vagas de garagem em imóvel urbano inscrição 070.167.0571 e 0572 Matrículas nº 72.993 e 72.994 - 3º ORI
FINALIDADE
Determinação do valor de mercado para venda
METODOLOGIA
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento de dados por fatores
LOCALIZAÇÃO
Rua Aureliano Leal, 299 - Vagas 32 e 33 - Água Fria, São Paulo / SP
ÁREAS
Duas vagas duplas de garagem com área privativa de 23,40m² cada. Área comum de 25,36m² cada. Total 2 vagas duplas - 97,52m²
AVALIAÇÃO
<u>VALOR DE MERCADO VAGA DUPLA MATRICULA 72.993 = R\$ 83.984,03</u>
<u>VALOR DE MERCADO VAGA DUPLA MATRICULA 72.994 = R\$ 83.984,03</u>



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

CAPÍTULO I – Preliminares

1. Objetivo da perícia

Esta signatária foi CONTRATADA para proceder parecer técnico sobre avaliação imobiliária de valor de mercado para venda sobre duas vagas de garagem situadas à **Rua Aureliano Leal, 299 - vagas 32 e 33 - Água Fria, São Paulo / SP**, sendo parte integrante das matrículas nº **72.993 e 72.994 – 3º** Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Os imóveis avaliados possuem área privativa de 23,40m² cada e área comum de 23,36m² cada, totalizando **97,52m²**, sendo assim descritas no cadastro de IPTU de inscrição número **070.167.0571 e 070.167.0572** conforme **Figuras 1 a 3**.



Figura 1. Vista da área do perímetro do condomínio onde se encontram as vagas de garagem sobre imagem de satélite. **Fonte:** Geosampa – Ortofoto 2020



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matricula -72.993- ficha -01- São Paulo, 10 de setembro de 1992

IMÓVEL: A VAGA DE GARAGEM SOB Nº 32, do tipo dupla, localizada no 2º subsolo ou 1º pavimento do "EDIFÍCIO BRASÍLIA III", situado à rua Aureliano Leal, nº 299, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo a área privativa de 23,400 metros quadrados, área comum de 25,363 metros quadrados, área total de 48,763 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,68283%.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 070.167.0571-4

PROPRIETÁRIA:- P.M.G. - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C LTDA., com sede nesta Capital, À rua Frei Vicente Salvador, número 321, CGC. 54.365.804/0001-13.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

matricula -72.994- ficha -01- São Paulo, 10 de setembro de 1992

IMÓVEL: A VAGA DE GARAGEM SOB Nº 33, do tipo dupla, localizada no 2º subsolo ou 1º pavimento do "EDIFÍCIO BRASÍLIA III", situado à rua Aureliano Leal, nº 299, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo a área privativa de 23,400 metros quadrados, área comum de 25,363 metros quadrados, área total de 48,763 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,68283%.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 070.167.0572-2

PROPRIETÁRIA:- P.M.G. - EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/C LTDA., com sede nesta Capital, À rua Frei Vicente Salvador, número 321, CGC. 54.365.804/0001-13.

Figura 2. Trecho das matrículas dos imóveis avaliados. Fonte: Autos do processo

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



Figura 3. Dados do condomínio do imóvel avaliando conforme consta no IPTU. **Fonte:** Geosampa 2024 – Destaques elaborados por esta Perita.

1.1. Etapas da Perícia

Assim, estando esta profissional devidamente habilitada para exercer a nobre função, conforme a Resolução nº 21/2012, do Conselho de Arquitetura e Urbanismo CAU/BR, em seu Artigo 2º, que consta as atividades técnicas de “vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem” como atribuições do Arquiteto e Urbanista, vem apurar no final o **valor de mercado** do referido imóvel, obedecendo a critérios e normas técnicas de avaliação.

Entende-se por valor de mercado de um bem, a.... “Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.”

O Autor não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao seu exercício profissional, que é estabelecido em leis, resoluções, códigos e outros regulamentos próprios.

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

2. Vistoria

Após o estudo acurado da matéria, procedeu a signatária à vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à completa conceituação de valores.

Conforme a NBR 14.653-3, a vistoria é o exame circunstanciado e a consequente descrição do imóvel, objetivando a sua avaliação. Visa permitir a classificação do objeto da avaliação em relação ao universo a que pertence, além da verificação e complementação dos elementos referentes aos pressupostos, além de fornecer:

- Caracterização da região (aspectos gerais, físicos, uso e ocupação do solo, infraestrutura urbana, atividades existentes e equipamentos comunitários).
- Caracterização do terreno (localização, utilização atual e vocação, aspectos físicos, restrições físicas ao aproveitamento legal, sub ou superaproveitamento);
- Caracterização das edificações e benfeitorias (aspectos construtivos, tecnológicos, arquitetônicos, adequação da edificação ao uso, condições de ocupação e patologias).

Foi realizada a vistoria no imóvel em questão na data de **14/09/2024**.

Perícia realizada no dia e na hora marcada, acompanhada pelo sr. Gaspar.

- São vagas duplas. Todas localizadas no 2ss.
- Sendo: 1 livre e 1 presa
- São de fácil acesso e manobra
- São vagas fixas, não tem sorteio
- São próximas do acesso ao elevador

Segundo o Gaspar, o apartamento é 50% dele e 50% do Pai. Segundo o mesmo, eles possuem 1 vaga dupla e 1 vaga isolada (porém nos autos do processo foram anexadas duas matrículas de vagas duplas apenas).



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

3. Descrição do imóvel

Trata-se de duas vagas de garagem cobertas duplas. Cada matrícula presente nos autos do processo corresponde a 2 vagas duplas medindo aproximadamente 2,60 x 9,00 metros, totalizando 23,40m² privativos de vaga. Além disto, cada matrícula possui mais 25,363m² de área comum que corresponde à parte ideal das áreas de circulação do subsolo.

Quanto ao terreno, observa-se que se trata de um terreno de topografia levemente acidentada. Além disso, observa-se que a região tem poucos desníveis acentuados no geral, algumas inclinações leves nas ruas adjacentes com uma inclinação média de 10%, conforme **Figuras 4 e 5**.

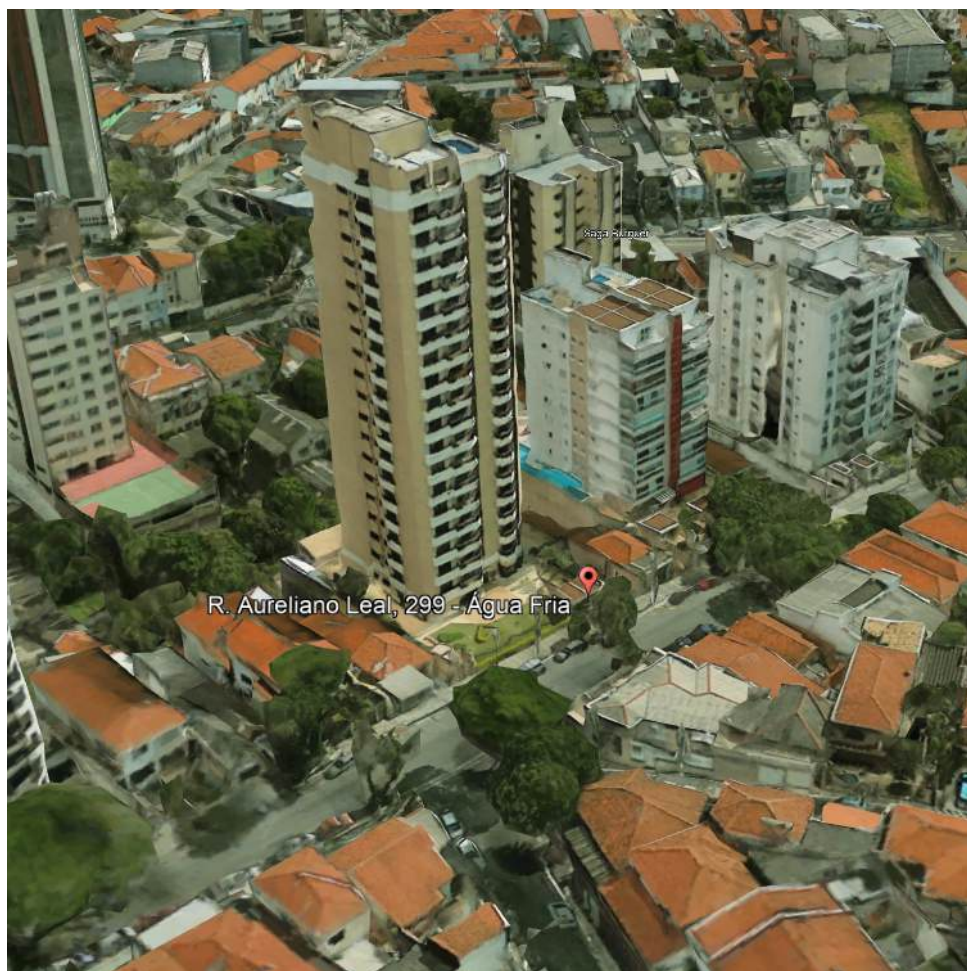


Figura 4. Desnível da quadra do imóvel avaliando. **Fonte:** Google Earth 2023 – Destaques elaborados por esta Perita.



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

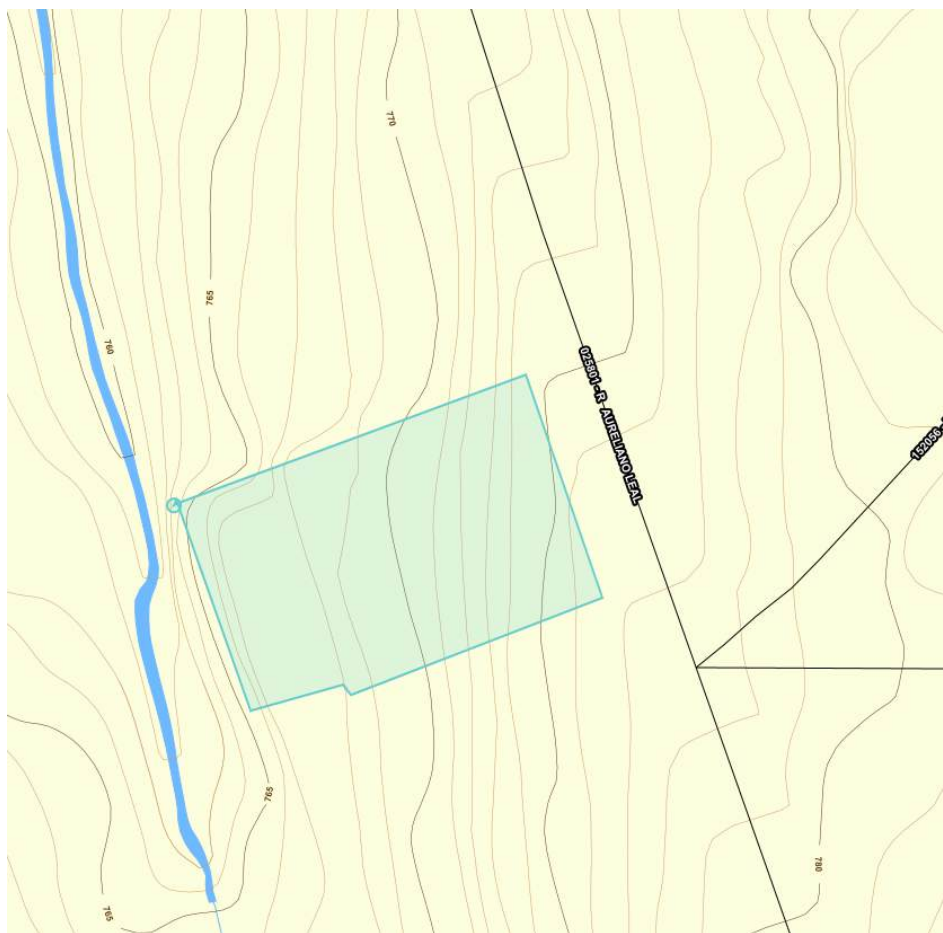


Figura 5. Topografia da região do imóvel avaliando. **Fonte:** Geosampa 2024 – Destaques elaborados por esta Perita.

O imóvel está inserido na Zona Mista (ZM) (Lei 16.402/2016), que são 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.

O imóvel faz frente ainda para uma rua com uso predominantemente residencial, com alguns usos comerciais de pequeno porte.



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

4. Descrição do local

O imóvel está localizado em uma área conhecida como Água Fria, na Zona Norte da cidade de São Paulo, próximo do Campo de Marte e da Avenida Cruzeiro do Sul. O bairro é caracterizado pela presença de ocupações residenciais e comerciais horizontais e verticais, de médio ou alto padrão, conforme **Figura 6**.

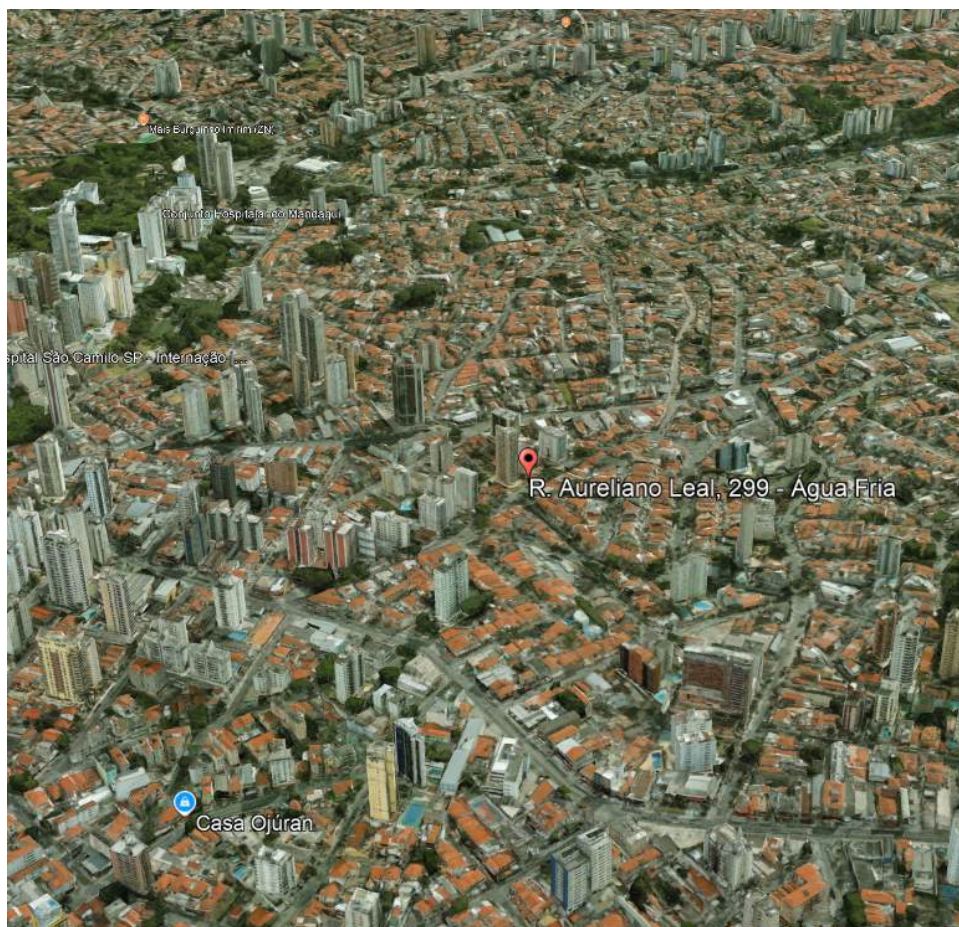


Figura 6. Vista 3D da região do imóvel e principais pontos. **Fonte:** Google Earth, 2024

No que tange à infraestrutura, é dotado de sistema de abastecimento de água potável e esgotamento sanitário, iluminação pública, rede telefônica, pavimentação e coleta de lixo. Fica a 5km metros da Marginal Tietê e a 2,5km da Estação Santana do Metrô, com diversos equipamentos nas proximidades, como hospitais e escolas.

O bairro ainda é servido por uma rede de transporte de ônibus, conforme **Figura 7**.



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

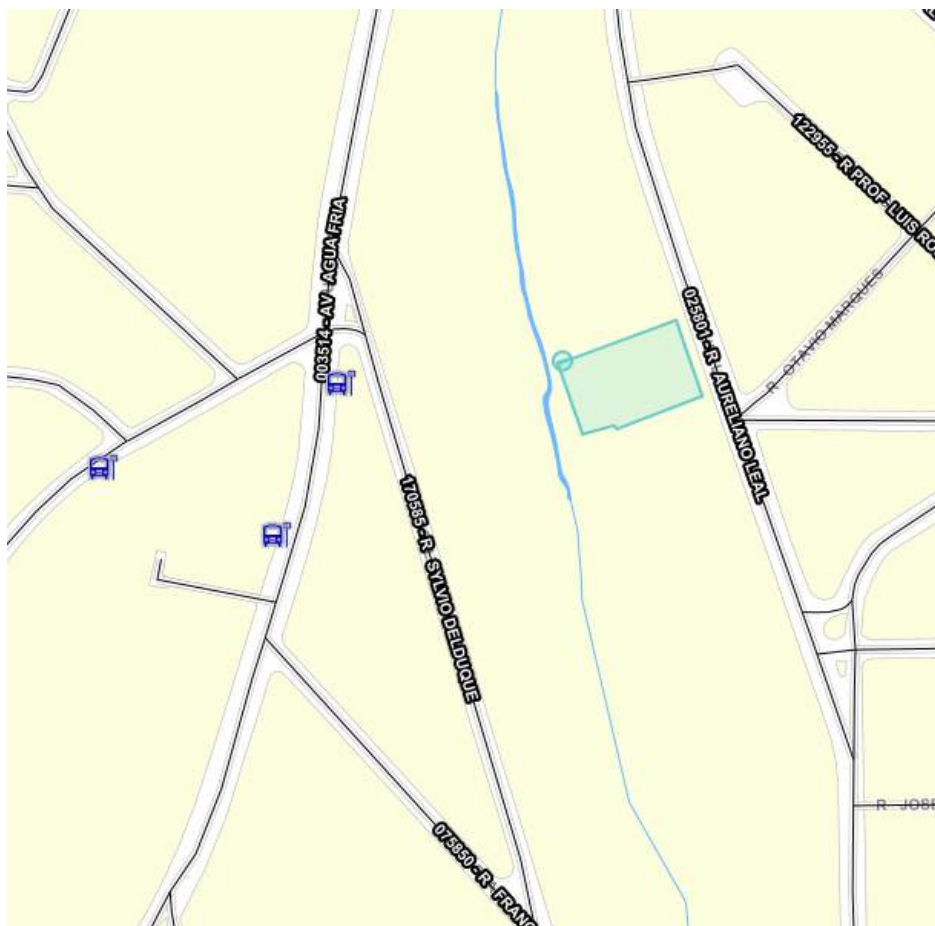


Figura 7. Pontos de ônibus próximo ao imóvel avaliando. **Fonte:** Geosampa, 2024

Importante mencionar que o imóvel está localizado em área de índice 1 no IPVS (Índice Paulista de Vulnerabilidade Social, Seade 2010), o que indica nenhuma vulnerabilidade social, estando envolto por toda uma grande região nos índices 2 e até 1, o que indica baixa ou nenhuma vulnerabilidade social em todo o bairro, demonstrando se tratar de uma área de muita valorização imobiliária.



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

5. Relatório Fotográfico

As seguintes imagens foram obtidas por esta Perita em Vistoria realizada em 15/03/2025.



fls. 129

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA APARECIDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 19:27, sob o número WPCPC25700046016
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029922-06.2023.8.26.0021 e código jwqvqUEo.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JX6R 23TH5 2S3LD ZMH3D



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

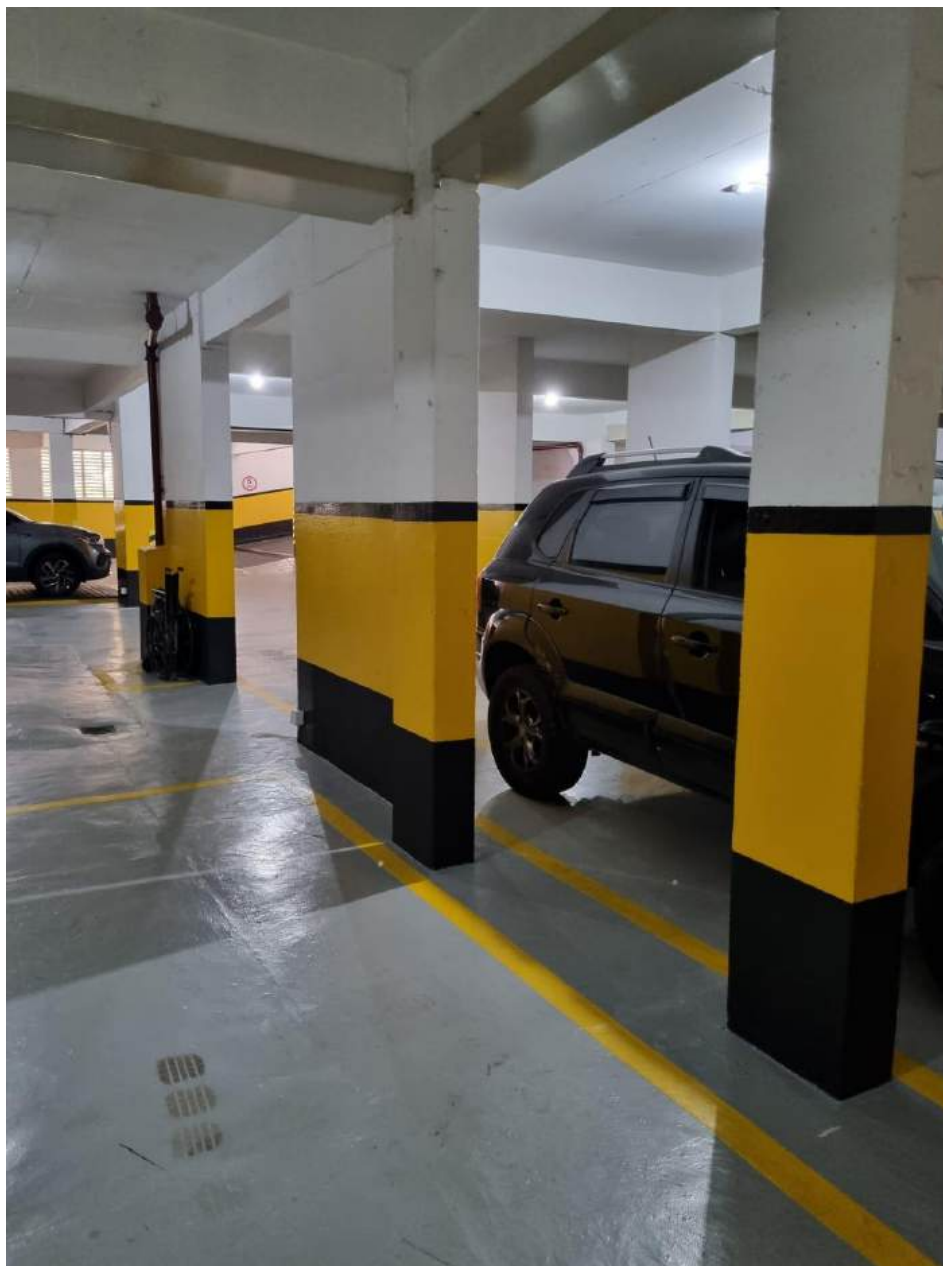


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA APARECIDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 19:27, sob o número WPCPC25700046016
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029922-06.2023.8.26.0021 e código jwqvvgUEo.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JX6R 23TH5 2S3LD ZMH3D



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

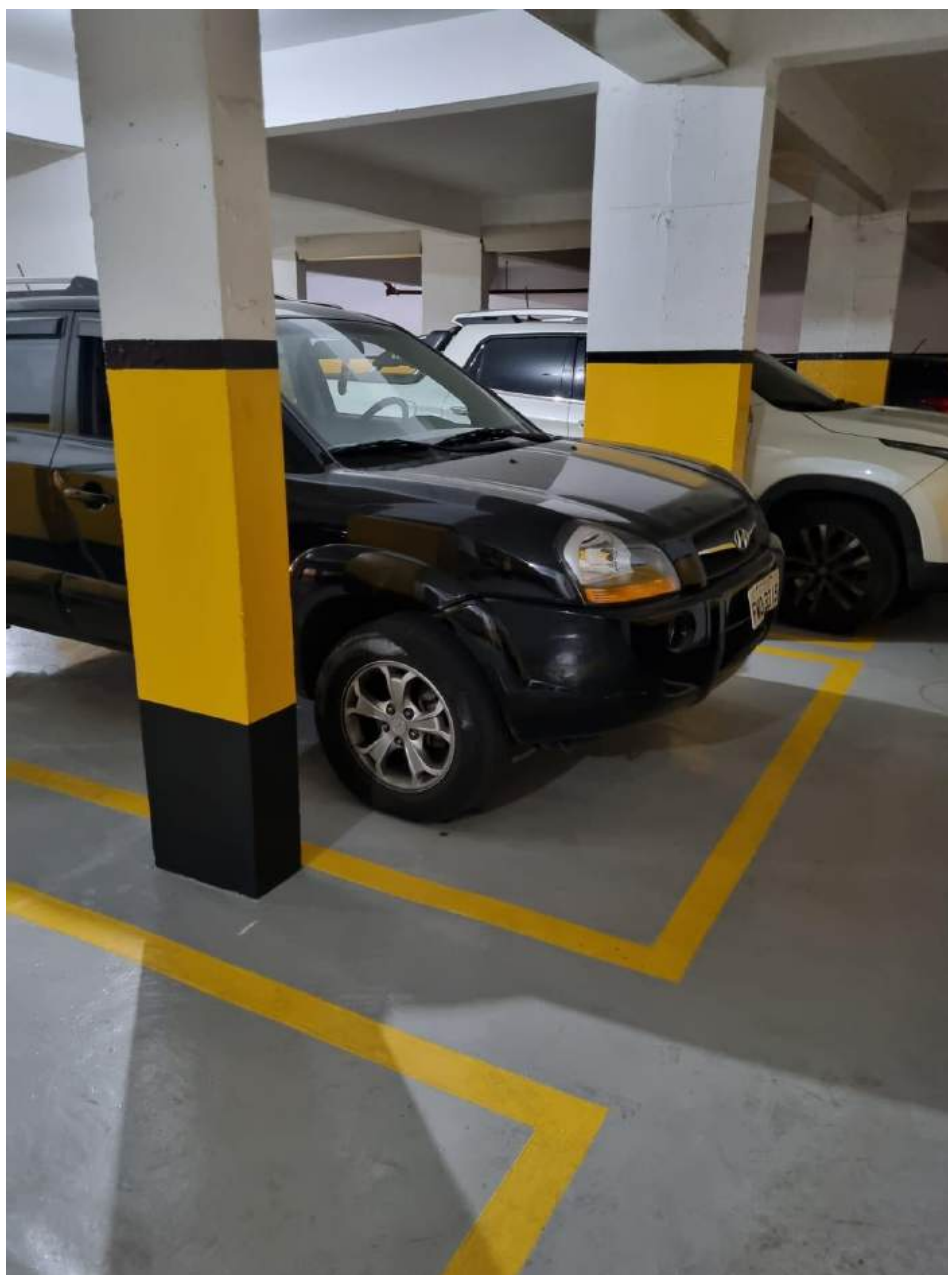


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA APARECIDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 19:27, sob o número WPCPC25700046016
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029922-06.2023.8.26.0021 e código jwqvqUEo.

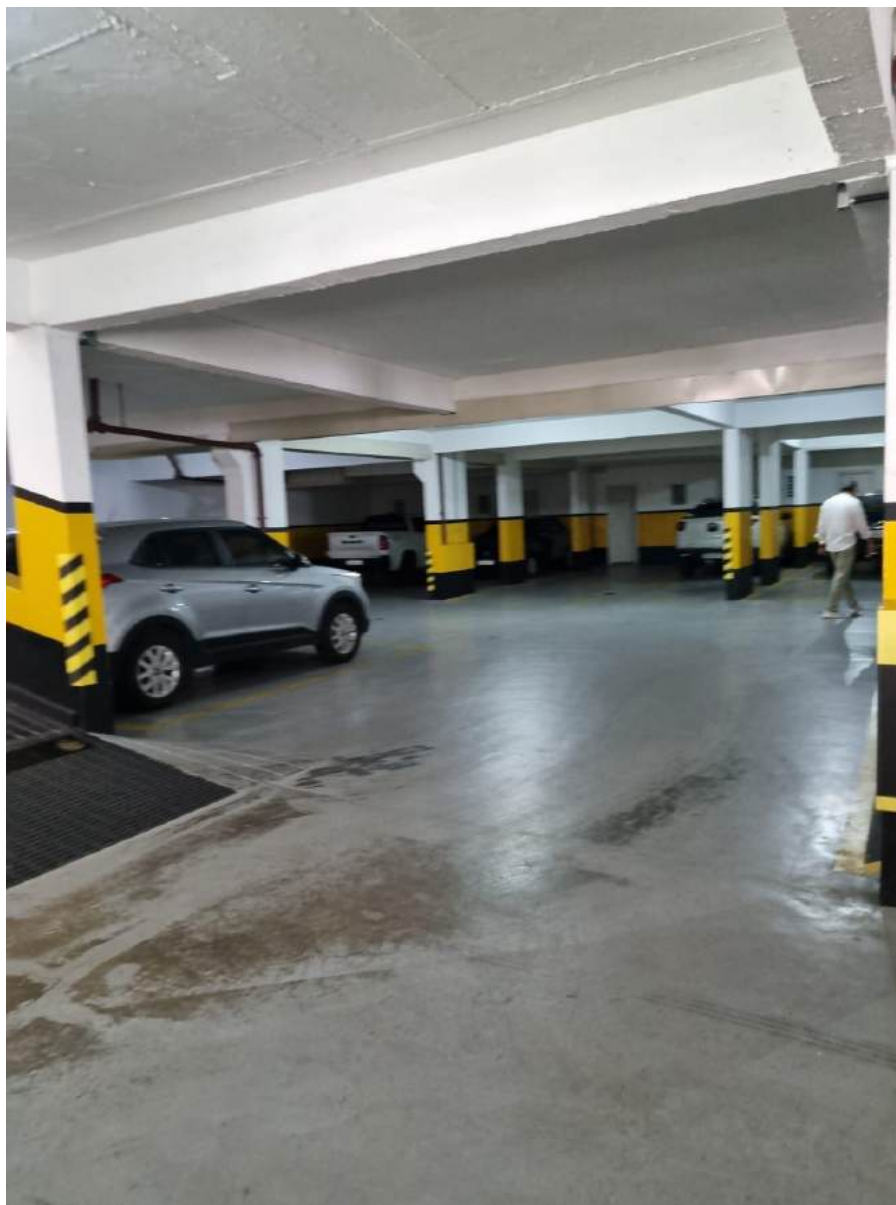
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JX6R 23TH5 2S3LZMH3D



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA APARECIDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 19:27, sob o número WPCPC25700046016
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029922-06.2023.8.26.0021 e código jqvqgUEo.

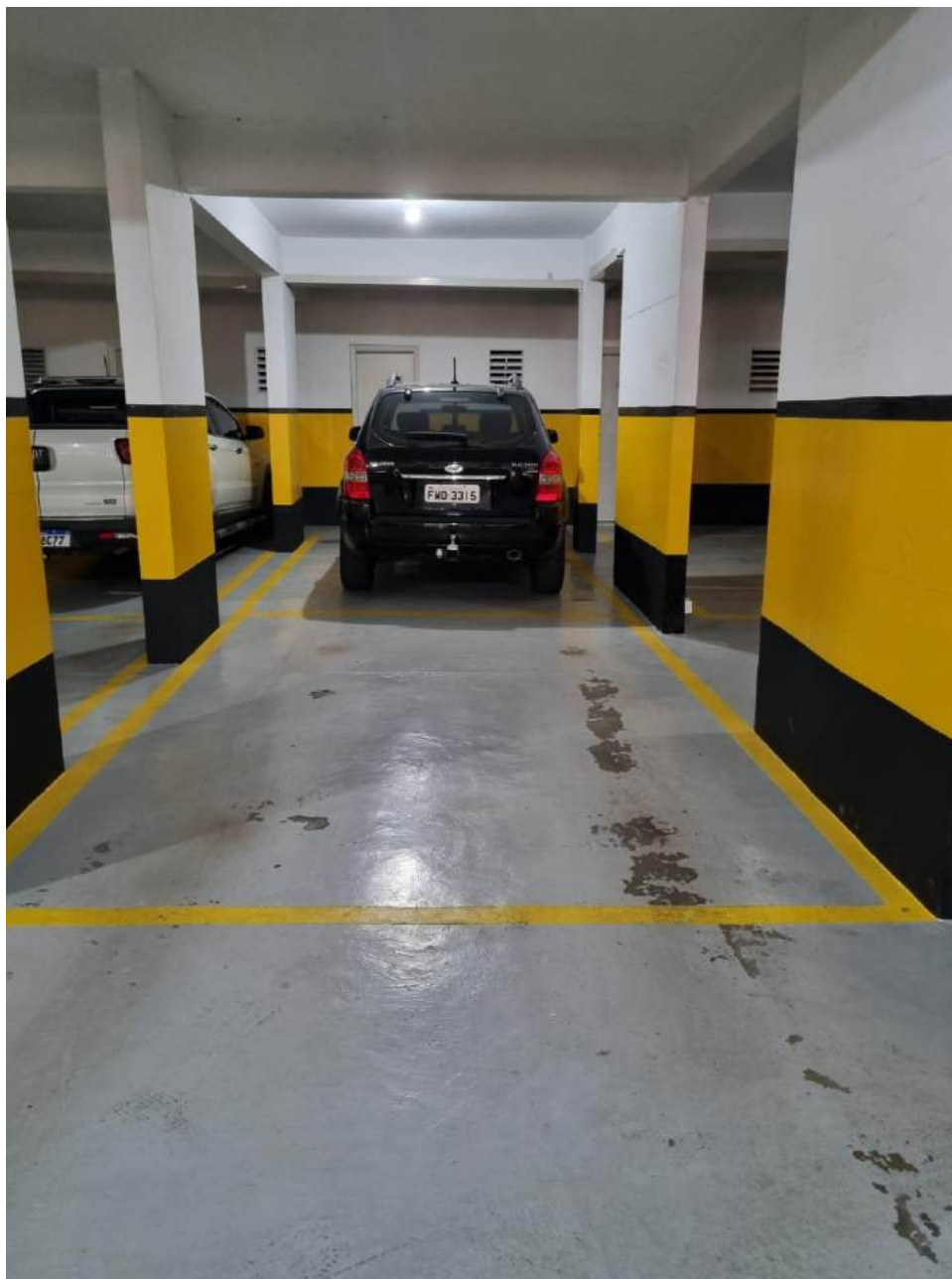
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JX6R-23TH5-2S3LD-ZMH3D



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



fls. 136

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

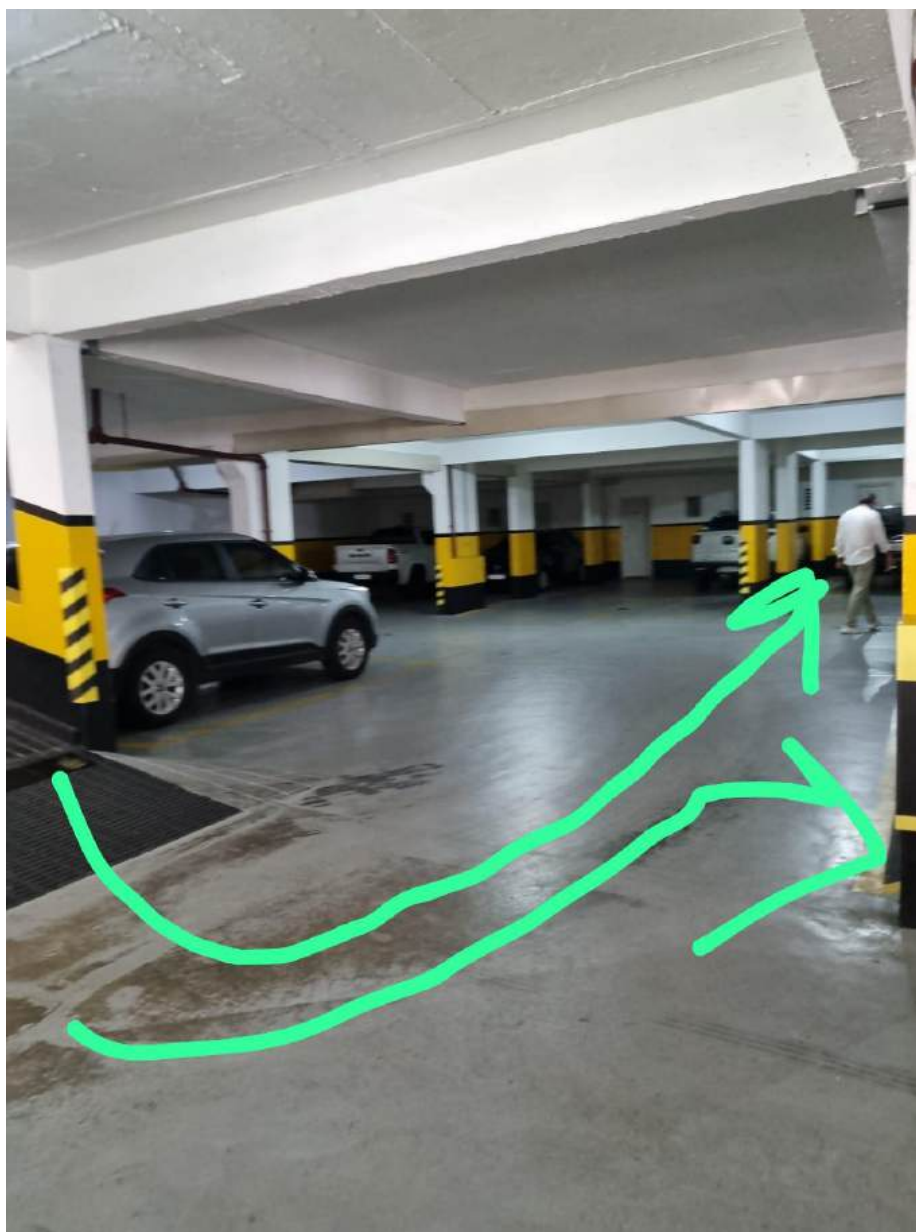


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA APARECIDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 19:27, sob o número WPCPC25700046016
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029922-06.2023.8.26.0021 e código jwqvqJUEo.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JX6R 23TH5 2S3LD ZMH3D



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA APARECIDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 19:27, sob o número WPCPC25700046016
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029922-06.2023.8.26.0021 e código jwqvqUEo.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudl/> - Identificador: P-JX6R 23TH5 2S3LD ZMH3D



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA APARECIDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 19:27, sob o número WPCPC25700046016
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029922-06.2023.8.26.0021 e código jwqvqJUEo.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JX6R 23TH5 2S3LD ZMH3D



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

No que tange ao padrão construtivo do prédio, observa-se que fora utilizado à época da construção materiais de padrão alto. A tecnologia empregada na construção é de estrutura em concreto com fechamentos em alvenaria, sem grandes vãos, sem equipamentos especiais. Assim, conclui-se que o Imóvel avaliando possui um **Padrão construtivo Unidades Padronizadas “Médio”**, conforme item 3.1., IBAPE (2019):

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas, ou equivalentes. Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- i Pisos: taco, carpete de madeira, cerâmica, placas de granito.*
- i Paredes: pintura látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.*
- i Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.*
- i Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, com a possibilidade de inclusão de pontos para telefone e televisão.*
- i Esquadrias: caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas.*

No que tange a patologias construtivas conforme NBR 13.752, não foram observados problemas aparentes estruturais e de segurança ao usuário, já que não há a presença de trincas ou fissuras importantes nas peças estruturais. Observa-se o funcionamento das instalações elétricas e hidráulicas, bem como não é possível observar problemas de infiltração ou falta de estanqueidade.

Os revestimentos e acabamentos estão em razoável estado de conservação, não sendo observada a necessidade de substituição imediata, mas uma reforma necessária foi observada.

Assim, conclui-se que o Imóvel avaliando possui um **Estado de Conservação tipo “D” - Entre regular e necessitando de reparos**, ainda conforme IBAPE, 2019:



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

CAPÍTULO II – Critérios e Metodologias

6. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

6.1. Pressupostos

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos). Na determinação do valor, considera-se que toda a documentação pertinente se encontra correta e devidamente regularizada, e que, o(s) imóvel(is) objeto(s) está(ão) livre(s) e desembaraçado(s) de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializados ou locados.

Os custos de regularização e a perda de valor por ônus ou condição dominial são considerados na determinação do valor do imóvel, quando explicitados nos cálculos, podendo estar inseridos na determinação do valor apresentados à parte.

Os documentos constantes nos Autos foram considerados corretos, bem como as informações prestadas por terceiros, e utilizadas neste Laudo Pericial. A Perita declara não ter nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.

Os dados obtidos no mercado local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de “boa fé”.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigação específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de dívidas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também se assumiu que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual, federal ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório. Este trabalho tem validade para data base em questão.



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

6.2. Ressalvas

A Matrículas do imóvel fornecida não é atualizada, portanto eventuais retificações ou averbações posteriores a esta data não foram consideradas.

Por ser um bairro muito específico, priorizou-se a busca de imóveis ofertados na mesma região do imóvel avaliando, para se obter o valor de mercado da terra nua mais próximo possível. Isto também se faz necessário visto a especificidade da região em que o imóvel avaliando se encontra, tanto no que diz respeito ao zoneamento, quanto à proximidade de equipamentos importantes na cidade.

6.3. Fatores limitantes

A avaliação se baseia na documentação fornecida, constituída por: Autos do referido Processo Digital; dados disponibilizados pela Prefeitura de São Paulo de mapeamento georreferenciado de dados, mantido pela Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo; informações constatadas in loco quando da vistoria do imóvel; informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário através de sites de corretagem de imóveis e entidades de financiamento e órgãos públicos e pesquisas na rede mundial de computadores.

Serão confirmadas as medidas do imóvel sem instrumento de precisão, aceitando-se diferenças de até 5%. Áreas que não possuíram outra fonte de informação serão consideradas com precisão de + ou – 10%.

Priorizou-se utilizar amostras que pudessem atender ao maior número de critérios semelhantes possível, incluindo mesmo zoneamento, gabarito, taxa de ocupação do lote e coeficiente de aproveitamento permitidos por lei.

O escopo deste trabalho não inclui auditoria das demonstrações financeiras ou revisão de trabalhos realizados por terceiros, como medição in loco, levantamentos topográficos das áreas, áreas remanescentes, etc. O trabalho foi desenvolvido unicamente visando os interesses e objetivos já descritos. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito da Perita.



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

7. Diagnóstico de mercado

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, conseqüentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

O PIB brasileiro teve um recuo de 9% em 2020 e em comparação aos anos anteriores, conforme **Figura 8**, voltando a patamares piores do que os anos de 2015 e 2016, muito também em função da pandemia global do Coronavírus. Porém, observa-se uma recuperação muito acelerada e inversamente proporcional à queda, no ano de 2021, com o avanço da vacinação e a minimização da pandemia no país, além do estabelecimento de programas emergenciais econômicos. Após este ano, manteve-se estagnado até a presente data.

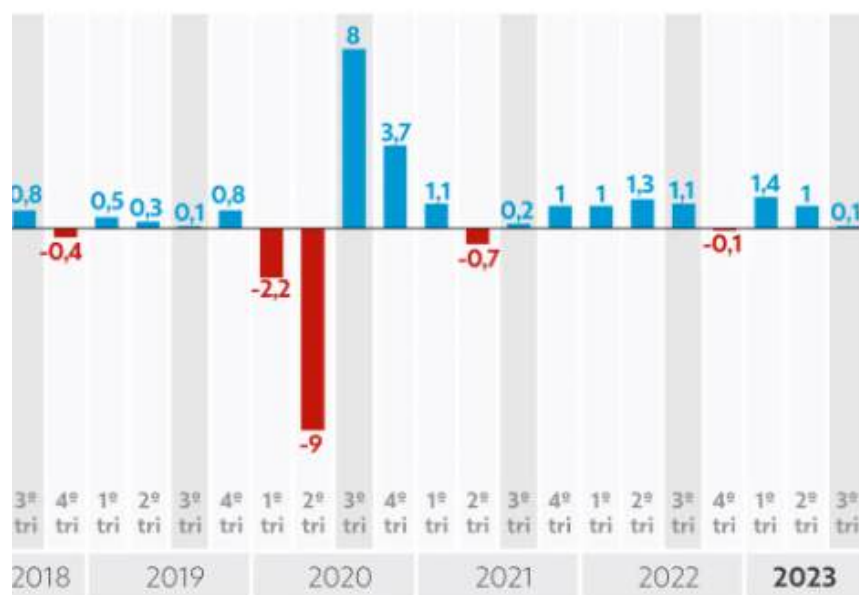


Figura 8. Variação Trimestral do PIB Brasileiro. **Fonte:** Portal de notícias G1.com

O ano de 2020 ficou marcado pela pandemia da Covid-19 em todo o mundo considerando o impacto que teve sobre todos os países. Considerando o isolamento social neste cenário, as empresas que mais foram afetadas, segundo os economistas, foram as micro e pequenas empresas, já que a maioria atua nos setores de comércio e serviço, ligados a trabalhadores que não podiam exercer suas atividades.

Segundo Sales e Macedo (2021), “a retomada da economia deve ocorrer em passos lentos, e demandará estratégias administrativas e políticas de incentivos para que os empresários consigam ganhar fôlego e manter as empresas.” Ainda segundo Sales, a recuperação da economia não será rápida e serão necessárias políticas de renda para que os trabalhadores se mantenham empregados e possam consumir mais.

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

8. Método utilizado

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR. 14.653- 1/2019 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos, conforme o caso. Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

De acordo com o subitem 7.5 da NBR 14653-1, “A metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1”.

Para se avaliar o valor da terra nua, verifica-se que, além da norma sugerir a priorização do Método Comparativo Direto de Mercado, esta ainda se faz a escolha mais plausível para se chegar a um valor de mercado compatível com o praticado em data presente, já que os demais métodos possíveis precisam considerar fatores muito qualitativos, hipotéticos e com enormes históricos de variação, como é o caso do Método Involutivo.

No Método Involutivo, o engenheiro de avaliações deve conceber um projeto hipotético considerando um aproveitamento eficiente do imóvel. Ora, este método inclui a consideração de valores projetados para previsão de receitas com uma “eventual valorização imobiliária”, despesas com itens como publicidade e comercialização de unidades, taxas de juros futuros e, principalmente desempenho do mercado no que diz respeito a oferta e demanda em anos advindos. Estes dados, mesmo com muita pesquisa de histórico da economia, serão sempre especulativos, visto que o mercado é muito dinâmico e pode ser afetado bruscamente por diversos fatores políticos e naturais, de âmbito nacional ou global.

Outro método previsto na NBR 14693 é o Método de Renda. Primeiramente, este método deve ser priorizado para empreendimentos específicos como hotéis e shopping centers, segundo a norma. E, assim como o Método Involutivo, este método baseia-se em dados projetados, dentro de um cenário extremamente volátil que é o mercado imobiliário, incluindo oportunidades de investimento e riscos do negócio, o que reduz ainda mais o grau de confiabilidade dos valores obtidos.

Ainda que seja necessário aplicar o Tratamento dos Dados por muitos fatores para adequar as amostras coletadas à realidade do imóvel avaliando, o Método Comparativo Direto de Mercado tem se demonstrado muito mais eficaz ao promover a avaliação com base em ofertas e situações reais acontecendo no mercado no mesmo momento da execução do laudo.



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

8.1. Método utilizado para a avaliação do terreno (terra nua) e das áreas construídas

Na avaliação do terreno do imóvel em estudo foi adotado justamente o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO** que consiste na ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área. Este método, conforme determina o subitem 8.2.1 da NBR 14653-1, “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.

Tendo em vista que o imóvel avaliando possui em seu interior benfeitorias de construção, bem como algumas das amostras coletadas também possuem tais benfeitorias, é necessário calcular o custo hipotético de execução destas benfeitorias, através do **MÉTODO EVOLUTIVO**, que “indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes.” (NBR-14653-1).

O Método Evolutivo permite o cálculo do valor de mercado de um imóvel a partir do valor de seu terreno, dos custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciadas e do fator de comercialização.

Assim, foram utilizadas as fórmulas abaixo para se obter o valor do terreno estimado do terreno de cada uma das amostras, de forma a ser possível equalizar o preço do metro quadrado do terreno em função da comparação direta, com o devido tratamento de dados, conforme IBAPE-SP, 2019:

$$V_i = V_t + V_b$$

Em que:

V_i – Valor de mercado do imóvel.

V_t – Valor do terreno, calculado com o uso do Método Comparativo Direto

V_b – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação

$$V_b = CUB-SP \times P_c \times A_c \times Foc$$

Em que:

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721

P_c – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo

A_c – Área construída da edificação em apreço

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço

A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação. O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Em que:

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1 (IBAPE-SP, 2019)

K – coeficiente de Ross-Heidecke (que leva em consideração a depreciação decorrente do estado de conservação, a idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos, a vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia

A indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização. O fator comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Considerando que o estudo do IBAPE (2019) calculou, com uso do Método Evolutivo e do procedimento que é detalhado no Apêndice I do mesmo, os Valores de Venda das edificações, que diferem dos seus respectivos custos de reedição porque já contemplam o Fator de Comercialização médio e/ou equivalente observado no mercado à época em que foi pesquisado, o Valor de venda da benfeitoria ou da edificação já contempla o fator de comercialização.

Uma vez obtido o valor das benfeitorias existentes nas amostras, e calculando-se o valor somente da terra nua em função da oferta, será realizado o **TRATAMENTO DE DADOS POR FATORES**, que devem ser calculados por metodologia científica, adequando as diversas características de cada um dos terrenos pesquisados às características do imóvel avaliando. Para isto, utilizou-se da Norma para Avaliação de Imóveis (IBAPE-SP, 2011).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA APARECIDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 19:27, sob o número WCPC25700046016
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029922-06.2023.8.26.0021 e código jwqvqUEo.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JX6R 23TH5 2S3LD ZMH3D



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

9. Pesquisa de campo

A pesquisa, sempre que possível, compreende áreas de dimensões equivalentes e próximas ao imóvel avaliando. Os elementos serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como: localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como potencial de crescimento, entre outros.

No caso, quando utilizadas as amostras que possuem benfeitorias construídas em seu terreno, são deduzidos os custos de reedição de cada uma das benfeitorias, para se obter o valor de mercado do terreno e, posteriormente, saneá-lo com os fatores de homogeneização descritos logo mais.

A pesquisa se deu através da busca de imóveis em oferta no mesmo condomínio do imóvel avaliando, através de anúncios de imobiliárias. Considerando que as ofertas podem ser superestimadas, considerou-se o **Fator oferta (Fo) de 90%**. Todos os imóveis selecionados para amostra estão descritos em sua totalidade, acompanhados de relatório fotográfico no **Anexo A**.

9.1. Seleção das variáveis

Uma vez feita a pesquisa de mercado e coletadas as amostras para comparação, são determinadas as variáveis para fatores de homogeneização. As variáveis podem ser dependentes (que representa uma grandeza cujo valor depende de como a variável independente é manipulada) ou independentes (como características físicas, localização, fatores econômicos, etc). Para a escolha destas variáveis, foram consideradas teorias existentes, sempre que possível adotando valores quantitativos ou qualitativos dicotômicos, utilizando índices oficiais.

Após a obtenção dos valores de oferta, e a devida aplicação do **Fator de oferta (Fp)**, bem como a determinação do **Valor das Benfeitorias (Vb)**, para avaliação do valor de metro quadrado do terreno, é necessário aplicar as seguintes variáveis, conforme Norma para Avaliação de Imóveis (IBAPE-SP, 2011). Entretanto, já que todas as amostras foram coletadas dentro do mesmo condomínio, não foi necessário homogeneizar o valor do terreno.

9.2. Coleta de dados de mercado

O levantamento de dados de mercado tem o objetivo de obter a amostra representativa como base da avaliação, coletando informações confiáveis e de fontes diversificadas e identificadas. Sinteticamente, foram considerados: busca de dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis ao do bem avaliando; diversificação das fontes; identificação e descrição das características dos dados coletados; dados atuais de ofertas em andamento ou finalizadas recentemente.



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

É importante ressaltar que a qualidade das amostras está assegurada pela identificação e especificação dos dados, isenção das fontes de informação e identificação de tais fontes e semelhança com o bem avaliando. Primeiramente, foram coletados os dados principais das amostras, sua localização e dados, metragem, responsável pelo anúncio com contato, conforme **Tabela 1**.

	Endereço	Imobiliária/ Corretor	Telefone (11)	Área Apto.	Fração Terreno.
1	Rua Aureliano Leal 299	Loft Imóveis	99277-5923	189	90
2	Rua Aureliano Leal 299	Imóvel WEB	2813-7000	189	90
3	Rua Aureliano Leal 299	Lopes Barão	3214-5074	189	90

Tabela 1. Identificação das amostras coletadas.

Posteriormente, foram identificadas as informações quanto aos valores de oferta e demais características relevantes das benfeitorias das amostras, em conformidade com o IBAPE-SP (2019), descritos na **Tabela 2**.

	Valor da Oferta	Fator Oferta	Idade (anos)	Estado de conservação das benfeitorias	Padrão Construtivo
1	1.500.000	1.350.000	53	Entre regular e necessitando de reparos simples	Medio
2	1.500.000	1.350.000	53	Entre regular e necessitando de reparos simples	Medio
3	1.300.000	1.170.000	53	Entre regular e necessitando de reparos simples	Medio

Tabela 2. Informações complementares das ofertas e das benfeitorias das amostras.

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

10. Tratamento de dados

O tratamento de dados se dá pelas características mais próximas possível do imóvel avaliando, calculado por metodologia científica, caracterizando sua validade temporal e abrangência regional, revisados a cada 4 anos ou quando necessário. São fatores calculados e divulgados por entidades reconhecidas, conforme item 3.20 da norma, ou universidades e entidades públicas com registro no CONFEA/CREA.

10.1. Cálculo do Valor das Benfeitorias das Amostras

O tratamento de dados das amostras coletadas será iniciado pelo cálculo do Valor da Benfeitoria, conforme metodologia descrita no item 8, para cada uma das amostras. A primeira etapa deste processo será o cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço (**Foc**), conforme equação descrita também na Metodologia definida no item 8, e demonstrada na **Tabela 4**.

	Idade em VR	Estado de Conservação	Coefficient e de Ross (K)	Fator de Obsolescimento e Conservação (Foc)
1	70	8,1%	0,31	0,45
2	70	8,1%	0,31	0,45
3	70	8,1%	0,31	0,45

Tabela 4. Cálculo do FOC e ao Estado de Conservação das amostras.

O valor residual obtido para todas as amostras foi de **VR=20%** e a Idade referencial para todas as amostras foi conforme IBAPE-SP, 2019 de 70 anos. Para expressar o percentual da Idade em Vida referencial, divide-se a Idade aparente definida na Pesquisa de campo, pela Idade referencial (IR).

Após pesquisa do Custo Unitário Básico da Construção (CUB) atual, junto ao Sinduscon-SP, obteve-se um valor do mês de Maio de 2024, num valor de **R\$ 1962,69** por metro quadrado. Tendo estes dados em mãos, a próxima etapa é calcular o Valor das Benfeitorias, conforme **Tabela 5**.

	FOC	Área construída (m ²)	Padrão Construtivo (Pc)	Valor da Benfeitoria
1	0,45	189	5,075	R\$ 875.619
2	0,45	189	5,075	R\$ 875.619
3	0,45	189	5,075	R\$ 875.619

Tabela 5. Cálculo do Valor das Benfeitorias das amostras.

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

10.2. Cálculo do Valor do Terreno

Para determinar o valor básico do terreno de cada uma das amostras, será deduzido do Valor da Oferta, devidamente ajustado pelo Fator Oferta, o Valor da Benfeitoria. Após esta etapa, é necessário homogeneizar os valores dos terrenos, de acordo com as variáveis determinadas no item 9.1, que neste caso não serão aplicadas, tendo em vista que todas as amostras se localizam no mesmo condomínio.

Obtendo-se a média simples aritmética das amostras devidamente homogeneizadas, é necessário sanear as amostras de modo a eliminar eventuais discrepâncias que podem comprometer o estudo,

Posteriormente, verificou-se se nenhuma das amostras possui valor entre 50% e 200% da média, nem valor inferior a metade da média aritmética. Então, nenhuma das amostras foram desconsideradas, conforme **Tabela 6**.

	Valor terreno/m ² homogeneizado	Relação com média aritmética	Saneamento I
1	R\$ 5.271	114%	OK
2	R\$ 5.271	114%	OK
3	R\$ 3.271	71%	OK

Tabela 6. Saneamento das amostras.

Assim, calculou-se a nova média com base nas amostras aproveitáveis. Então verificou-se o novo percentual que as amostras agora tem em relação à média aritmética, não sendo necessário a eliminação de mais nenhuma amostra.

$$\text{Valor do m}^2 \text{ terreno avaliando} = \text{Média saneada} / \{1 + [(F1-1) + (F2 -1) + (F3-1) \dots]\}$$
$$\therefore \text{R\$ 4.604 / m}^2 \times 90\text{m}^2 = \text{R\$ 414.381}$$



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

CAPÍTULO III – Avaliação

11. Apuração do valor do imóvel

O valor do imóvel será composto pela somatória dos custos de reedição das benfeitorias (calculadas sobre as áreas construídas e o devido enquadramento de seu padrão construtivo e estado de conservação conforme item 10.1) e o valor do terreno (apurado utilizando-se como base a média das ofertas encontradas no mercado, excluindo-se suas benfeitorias conforme item 10.2 e devidamente homogêneas de acordo com suas particularidades conforme item 10.3).

Assim, conclui-se que o **VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS DOS APARTAMENTOS DAS AMOSTRAS** é de **R\$ 875.619** e o **VALOR DA FRAÇÃO IDEAL DE TERRENO PARA CADA APARTAMENTO** é de **R\$ 441.381**. Uma vez determinado o Valor do Terreno, bem como determinado o Valor da somatória das Benfeitorias, verificou-se, através da equação descrita na Metodologia do item 8 que:

$$Vi = Vt + Vb$$

Portanto, tem-se que **VALOR DE MERCADO DOS APARTAMENTOS INCLUINDO AS 3 VAGAS DE GARAGEM É DE R\$ 1.290.000, sendo composto por 189m2 de área privativa + 112m2 de área comum + 147m2 para as 3 vagas de garagem.**

Na avaliação de imóveis urbanos conforme a **NBR 14653** (Avaliação de Bens) e as normas do **IBAPE** (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), o valor do metro quadrado da área construída da garagem geralmente é inferior ao valor da área privativa do apartamento.

O percentual de redução varia conforme fatores como localização, tipo de vaga (coberta, descoberta, presa ou livre), padrão construtivo e demanda do mercado local. No entanto, há algumas referências usuais no mercado:

- **Garagens cobertas e privativas:** Redução de **30% a 50%** em relação ao m² do apartamento.
- **Garagens descobertas:** Redução de **50% a 70%**.
- **Garagens presas ou em fila:** Redução de **60% a 80%**, devido à menor funcionalidade.

Em regiões onde há grande escassez de vagas, o valor pode ser menos depreciado, o que não é o caso visto que cada apartamento já oferece 3 vagas.

Portanto, tem-se que o valor de mercado do metro quadrado construído é de R\$ 3.444,59. Considerando o fator de redução de 50% tem-se R\$ 1722,29 por m2 de garagem construída.

VALOR DE MERCADO VAGA DUPLA MATRICULA 72.993 = R\$ 83.984,03

VALOR DE MERCADO VAGA DUPLA MATRICULA 72.994 = R\$ 83.984,03

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

12. Grau de fundamentação do Laudo

12.1. Grau de fundamentação para o Método Comparativo Direto (Terreno)

O item 9.2 da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis Urbanos, NBR 14653, Parte 2, determina a Especificação das Avaliações para os Métodos comparativos direto de dados de mercado e comparativo direto de custo. A **Tabela 7** representa o Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Presente Laudo
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	Completa quanto a todos os fatores analisados
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fotos 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	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fotos e características observadas pelo autor do laudo
4	Intervalo de dados admissíveis de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	0,50 a 2,00

Tabela 7. Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Considerando que o laudo foi apresentado na modalidade completa; e que houve a identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como as fontes de informação; e que o valor final adotado é coincidente com a estimativa pontual de tendência central; este laudo fica elegível para ser especificado como Grau III.

Entretanto, é necessário considerar a pontuação total obtida pela **Tabela 7**, considerando que cada item no Grau I terá 1 ponto, no Grau II terá 2 pontos e no Grau III terá 3 pontos. Assim, obtêm-se a pontuação total para o Presente Laudo de **10 pontos**.

Adequando a pontuação mínima ao item 9.2.2.2 da Norma, o Presente Laudo poderia ser enquadrado no Grau III, desde que os itens 2 e 4 da **Tabela 7** também estivessem enquadrados no mesmo grau. Como isto não ocorreu, o **Método Comparativo Direto está enquadrado no Grau de Fundamentação II**.

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

12.2. Grau de fundamentação para o Método Evolutivo (Benfeitorias - construções)

O item 9.5 da Norma Técnica de Avaliação de Imóveis Urbanos, NBR 14653, Parte 2, determina a Especificação das Avaliações para o Método Evolutivo. A **Tabela 8** representa o Grau de fundamentação no caso de utilização deste método.

	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Presente Laudo
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	Justificado

Tabela 8. Grau de fundamentação no caso de utilização do Método Evolutivo.

Para a pontuação total pela **Tabela 8**, considerando que cada item no Grau I terá 1 ponto, no Grau II terá 2 pontos e no Grau III terá 3 pontos, calculou-se **5 pontos**.

Adequando a pontuação mínima ao item 9.5.2.1 da Norma, o Presente Laudo poderia ser enquadrado no Grau II, desde que os itens 1 e 2 da **Tabela 8** também estivessem enquadrados no mesmo grau. Como isto ocorreu, o **Método da Evolutivo está enquadrado no Grau de Fundamentação II**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA APARECIDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 19:27, sob o número WPCPC25700046016
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029922-06.2023.8.26.0021 e código jwqvqUEo.
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JX6R 23TH5 2S3LD ZMH3D



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

CONCLUSÃO

Apesar desta Perita ter avaliado o valor para cada matrícula (72.993 e 72.994), conforme suas descrições (ambas as matrículas tratam de vagas duplas com 23,40m2 privativos em cada matrícula - demonstrando se tratar realmente do espaço suficiente para 2 carros em cada matrícula), não ficou claro se ambas as matrículas pertencem ao apartamento do sr Gaspar e de seu pai, visto que o mesmo informou, no dia da vistoria serem possuidores de 3 vagas (sendo 1 dupla e 1 simples).

Isto faz sentido do ponto de vista de que todos os anúncios de apartamentos no local indicam que as unidades têm direito a 3 vagas cada. Entretanto, não condiz com as matrículas dos autos do processo, que indicam um total de 4 vagas (2 matrículas de vagas duplas).

Assim, esta avaliação se deu em torno do valor de mercado do m2 de garagem de cada matrícula, não sendo entretanto confirmada a propriedade de ambas as matrículas apresentadas nos autos.

O trabalho pericial de engenharia foi realizado com observância estrita aos princípios e diretrizes do Código de Ética do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura e da NBR 13.752/96, Norma Técnica para Perícias de Engenharia na Construção Civil, publicada pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). A profissional abaixo assinada, responsável pela elaboração do laudo, coloca-se a inteira disposição para prestar eventuais esclarecimentos que porventura venham a se fazer necessários.

BIBLIOGRAFIA

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. **Norma Técnica Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais**. Segunda Edição. 2019

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. **Norma Técnica Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos**. Segunda Edição. 2011

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. **Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos**. São Paulo. 2011

IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**. São Paulo. 2019

Prefeitura de São Paulo. **Sistema GeoSampa - Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento**. <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso Novembro de 2022.

SALES, Isabelle Kristine Batista; MACEDO, Maria Erilúcia Cruz. **O impacto da pandemia da covid-19 no cenário das micro e pequenas empresas**. 2021.



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

ANEXO A

Relatório Fotográfico das Amostras



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA
Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

Amostra 1

Loft.com.br/Imovel/apartamento-nao-aureliano-leal-jardim-sao-paulo-3-quartos-189m2-187463

Comprar Vender Para imobiliárias A Loft Entrar

Busque por rua

Apartamento à venda em Jardim São Paulo com 189 m², 3 quartos, 3 suítes, 3 vagas

Condomínio Edifício Brasília III • Rua Auréliana Leal • Jardim São Paulo • São Paulo-SP

Apartamento 7º andar ou acima 189 m² 05.1.000 (m²) 3 quartos 3 suítes 3 vagas 5 balconies Sol o dia todo na sala Varanda Portaria 24h Mostro próximo

Valor à vista **R\$ 1.500.000**

Entenda este valor

Parcelas a partir de R\$ 12.870/mês

Condomínio R\$ 1.950/mês

IPTU R\$ 5.000/ano

Solicitar visita

Ficou com alguma dúvida? Entre em contato

Sobre o condomínio

Características do condomínio:

Confira o que o condomínio Edifício Brasília III tem a oferecer

Construção 1990	Torres Uma	Gerador Sim	Elevador Não
---------------------------	----------------------	-----------------------	------------------------

Valores:

Utilizamos informações de anúncios publicados por proprietários no site da Loft para trazer uma média.

Condomínio R\$ 550 a 2mil	IPTU mensal Não informado	Valores dos imóveis Não informado
-------------------------------------	-------------------------------------	---

Comodidades disponíveis:

- ✓ Piscina
- ✓ Churrasqueira
- ✓ Espaço Gourmet
- ✓ Academia
- ✓ Brinquedoteca
- ✓ Quadra
- ✓ Piscina Aquecida
- ✓ Playground
- ✓ Salão de Jogos
- ✓ Salão de Festas
- ✓ Área Verde

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA APARECIDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 19:27, sob o número WPCPC25700046016. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029922-06.2023.8.26.0021 e código jwqvqUEo.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JX6R 23TH5 2S3L ZMH3D



CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA

Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

Amostra 2

imoveleweb.com.br/br/sp/moedas/apartamento-3-dormitorios-189-m-agua-fria-300557322.html

imoveleweb Comprar Alugar Serviços Buscar imóveis

Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Apartamento - 189m² - 3 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 1.500.000
Condomínio R\$ 1950 - IPTU R\$ 416

Rua Aureliano Leal, 297 - Água Fria, Água Fria, São Paulo

189 m² tot. 189 m² útil 5 banheiros 3 vagas 3 quartos 3 suítes 35 anos

Apartamento, 3 dormitórios, 189 m², em Água Fria

Apartamento à venda localizado na Rua Aureliano Leal, no bairro Jardim São Paulo da cidade São Paulo. Este imóvel conta com área construída de 189m², 3 quartos (sendo 3 suítes), 5 banheiros e 3 vagas de garagem. Aproveite esta oportunidade e agende uma visita com um de nossos corretores.

Perguntas para a imobiliária
Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível? Eu posso visitar? Qual o valor do condomínio? Qual andar?

Contate o anunciante

Email:

Nome: Telefone:

Mensagem:

Ola! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imoveleweb.

Contatar

Contato por WhatsApp

Hoje online - você está avaliando os termos e condições de uso e os Políticas de privacidade

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA APARECIDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 19:27, sob o número WCP/PC25700046016
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029922-06.2023.8.26.0021 e código jwqvqUEo.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: P-JX6R-23TH5-2S3LZMH3D

CAMILA APARECIDA MONTEIRO – PERÍCIAS E AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA

Auxiliar da Justiça – Arquiteta e Urbanista CAU A116347-7

Amostra 3

imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-na-agua-fria-3007258875.html

imovelweb Comprar Alugar Serviços Buscar imobiliárias Notificações Meus contatos Anunciar Entrar

Favorito Compartilhar Notas pessoais Ocultar anúncio

Apartamento - 190m² - 4 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 1.300.000
Condomínio R\$ 1850

© RUA AURELIANO LEAL 297, Água Fria, São Paulo

250 m² tot. 190 m² útil 3 banheiros 3 vagas 4 quartos 2 suítes

Apartamento à venda - na Água Fria

Apartamento Água Fria 190 m², 4 dormitórios, sala, cozinha, rico em armários, avarandado, área de serviço, 3 vagas de garagem, lazer completo. Área de serviço com dependência de empregada 3 vagas e depósito na garagem. Lazer completo com piscina, quadra, salão de festas, salão de jogos, área gourmet com churrasqueira e muito mais. Agende sua visita - Ref: REO. Ver dados

Perguntas para a imobiliária
Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível? Eu posso visitar? Qual o valor do condomínio? Qual andar?

Escreva sua pergunta Enviar

Informações da imobiliária

Lopes BARÃO 3

Contate o anunciante

Email Nome Telefone Mensagem: Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb. Contatar

Mensagem: Olá! Quero ser contatado sobre este imóvel em venda que vi em Imovelweb. Contatar Contato por WhatsApp

As enviar, você está aceitando os Termos e condições de uso e as Políticas de privacidade

Lopes BARÃO 3

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAMILA APARECIDA MONTEIRO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 02/04/2025 às 19:27, sob o número WCP/PC25700046016. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1029922-06.2023.8.26.0021 e código jwqvqJUEo. Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE. Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JX6R 23TH5 2S3L ZMH3D