EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL XV – BUTANTÃ, COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 0000633-33.2023.8.26.0704

Apensado ao Processo nº 1002773-36.2021.8.26.0011

MARCOS MOLITERNO, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, sob o registro número 060.157.9548, na qualidade de Perito Judicial nomeado nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL** proposta por **CLARICE COMINO contra SIDNEI FAUSTINO, WAGNER FASTINO, ANA MARIA FAUSTINO, PAULO VICTOR DE ANDRADE FAUSTINO, NATALIE VERÔNICA DE ANDRADE FAUSTINO E LEANDRO SILVEIRA ARRUDA** vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após completar todos os estudos atinentes ao caso, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

LAUDO PERICIAL DE ENGENHARIA CIVIL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

1. INTRODUÇÃO

O escopo do presente trabalho é a determinação criteriosa do justo valor praticado pelo mercado imobiliário local para o imóvel descrito à Matrícula nº 253.202 acostada ao 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, situado à Rua Oscar Pinheiro Coelho, nº 160/162, no bairro denominado Caxingui, no município e comarca da Capital do Estado de São Paulo. Ainda, recai à perícia a determinação dos valores dos encargos incidentes sobre o imóvel e que foram suportados exclusivamente pela parte Autora.

A referida perícia se deu pela extinção de condomínio sobre o bem imóvel, proposta pela Requerente, assim como pela restituição dos valores arcados unicamente por ela para quitação de impostos.

Deste modo, Vossa Excelência determinou, nos autos principais, a realização de Perícia de Engenharia Civil, conforme trecho da sentença de fls. 341/347:

> *"Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a ação para determinar a alienação judicial dos direitos sobre o imóvel objeto da matrícula nº 253.202 do 18º oficial de Registro de Imóveis da Capital, com vistas à extinção do condomínio, em leilão no qual será observado o preço mínimo a ser obtido mediante avaliação por perito judicial, nos termos do artigo 730 do Código de Processo Civil, bem como condeno os requeridos ao pagamento de todos os encargos incidentes sobre o imóvel e suportado exclusivamente pela autora, inclusive os que forem quitados no decorrer da demanda, limitado, no entanto, ao percentual da quota de cada coproprietário do bem imóvel, a ser apurado em liquidação de sentença. [...]".*

Às fls. 02 desses autos, houve a nomeação do signatário para realização do honroso encargo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

2. MÉTODOS AVALIATÓRIOS

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, adotar-se-á os métodos preconizados pela NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Em avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- **MÉTODO DIRETO:**

Define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.

MÉTODO COMPARATIVO BÁSICO DE DADOS DE MERCADO

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

- **MÉTODOS INDIRETOS:**

Definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.;

MÉTODO EVOLUTIVO

O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão.

METODO INVOLUTIVO

O método Involutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo-se o valor do terreno nu. Deve ser aplicado quando inexistirem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando;

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.

2.1. MÉTODO AVALIATÓRIO APLICADO

No caso em tela, o procedimento metódico mais apropriado é a aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** para a apuração do valor unitário básico de locação, fundamentado na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. Contemplando:

- Planejamento de pesquisa;
- Identificação das variáveis do modelo;
- Levantamento de dados do mercado;
- Tratamento de dados (por fatores ou inferência estatística).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

Às benfeitorias computáveis, será aplicado o método da Quantificação do Custo de Reprodução, em que o custo de reprodução destas benfeitorias resultará de sua classificação no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (IBAPE, 2019), o qual considera o padrão construtivo, a manutenção e a obsolescência da edificação e de projeto.

2.2. DO TRATAMENTO DE DADOS

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, aplicaremos o tratamento de dados por fatores.

Segundo a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP *"no tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida,* a priori, *a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços."*

Na aplicação dos fatores, para homogeneização do tratamento dos dados da pesquisa, as fórmulas dos fatores devem ser aplicadas na forma de somatória, após a consideração do Fator Oferta. Assim, o preço unitário homogeneizado resultará do seguinte tratamento matemático:

Vu= Vo x {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ... + (Fn -1)]}, onde:

- **Vu:** Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);
- **Vo:** Valor de Oferta (ou preço observado);
- **VT:** Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);
- **At:** Área do terreno;
- **F1, F2, F3, ... Fn:** Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, aplicaremos o tratamento de dados por fatores, sendo considerados:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FATOR OFERTA

Diante da superestimativa dos dados de oferta deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,90 (desconto de 10% sobre o preço original pedido).

Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

FATORES APLICÁVEIS AO LOTE DE TERRENO:

- Fator Localização;
- Fator Testada;
- Fator Profundidade.

FATORES APLICÁVEIS ÀS EDIFICAÇÕES:

- Fator obsolescência das edificações (idade e conservação);
- Fator padrão construtivo.

3. REGISTROS LEGAIS E LEGISLAÇÃO URBANA

O domínio do imóvel objeto da demanda está depositado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob o número de matrícula nº 253.202. No cadastro fiscal, o imóvel é identificado pelo número 101.261.0016-1, para lançamento de IPTU.

Quanto ao zoneamento, de acordo com a Lei nº 16.402/2016, que rege o uso e ocupação do solo do município, o imóvel está parcialmente inserido em Zona Corredor 1 (ZCOR-1) e Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FIGURA Nº 01: Vista do zoneamento incidente na quadra, com indicação do imóvel objeto.

4. VISTORIA AO IMÓVEL

Na vistoria, verifica-se o imóvel avaliando e seu contexto, localização, facilidades de acesso e tipo de adensamento do entorno, topografia, características da edificação e a obsolescência do projeto, bem como, todos os demais fatores que possam vir a influir no valor do bem. A vistoria ao imóvel foi realizada em 07 de maio de 2.024.

4.1. A REGIÃO DO IMÓVEL

O referido logradouro público apresenta-se em leve aclive no trecho considerado, sendo servido por todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, quais sejam:

a) vias com revestimento asfáltico;

b) infraestrutura para distribuição de energia elétrica;

c) infraestrutura para distribuição de água potável;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

d) infraestrutura para captação de águas pluviais;

e) infraestrutura para comunicações (telefonia, tv a cabo e internet);

f) coleta de resíduos sólidos domiciliares;

g) acesso por transporte público;

h) iluminação pública;

i) serviço postal.

FIGURA Nº02: Vista aérea do imóvel avaliando, em destaque. (fonte: Geosampa/PMSP, 2020).

O entorno do imóvel objeto é composto por usos mistos, incialmente observando a existência de áreas residenciais de baixa densidade, sendo modificadas atualmente pela existência de eixos urbanos de transportes públicos, como o metrô e corredores de ônibus, o que vem ocasionando a verticalização de áreas mais próximas a esses modais e, consequentemente, tornando-se alvo de incorporações e construções de novos edifícios.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

4.2. O IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se o imóvel avaliando de um terreno em formato irregular, onde existe uma edificação utilizada, em sua última ocupação, para uso comercial, sendo formada basicamente por um galpão com áreas administrativas.

FOTOGRAFIA Nº 01: Vista frontal do imóvel avaliando.

Consta da Matrícula nº 253.202 acostada ao 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, a seguinte descrição do imóvel avaliando:

> *"UM TERRENO situado na Rua Oscar Pinheiro Coelho no 13º subdistrito Butantã, medindo 10,00m de frente para a referida rua; do lado direito visto da rua, mede 50,00m confrontando com o imóvel nº 150 da Rua Oscar Pinheiro Coelho, com a casa nº 7 da Passagem que tem entrada pelo nº 132 da mesma rua e entre esses dois imóveis, com parte da referida Passagem; do lado esquerdo, por uma linha quebrada de três segmentos mede: no primeiro segmento, partindo do alinhamento predial do Rua Oscar Pinheiro*

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

Coelho, segue em direção aos fundos com medida de 25,00m, confrontando com o prédio nº 164-A, da Rua Oscar Pinheiro Coelho; o segundo segmento, paralelo `Rua Oscar Pinheiro Coelho, mede 10,00m, confrontando com os prédios nº 164-A e 170 da Rua Oscar Pinheiro Coelho, e o terceiro segmento perpendicular ao segundo, mede 25,00m confrontando com parte dos fundos do prédio nº 257 e fundo dos prédios nº 247, 245 e 231 da Rua Campos do Jordão, até atingir os fundos, onde mede 20,00m, confrontando com o prédio nºs 137 e 125 da Rua Comendador Elias Assi, encerrando a área de 750,00 m². Contribuinte nº 101.261.0016-1"

Cabe salientar que o imóvel, por ser de formato irregular, possui sua porção dos fundos sem acesso à via pública, onde antes existiam edificações que já se encontram demolidas.

A referida porção dos fundos está incluída em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), pela legislação municipal. Referida zona se destina à incorporação em altas densidades, tanto comercial quanto residencial, e ocorre nos entornos dos eixos de estruturação urbana (meios de transporte público), visando o adensamento nas proximidades desses equipamentos urbanos.

Já a porção frontal do imóvel está inserida em Zona Corredor 1 (ZCOR-1), que visa a incorporação de usos mistos de baixa densidade, uma vez que circundam as áreas cujo zoneamento é caracterizado como ZER (Zona Exclusivamente Residencial), permitindo usos comerciais e serviços de baixo impacto urbano, a fim de se tornar uma zona de transição para outras de maiores densidades. Portanto, tais zonas possuem menores potenciais construtivos e permitem densidades menores de ocupação.

4.3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A seguir, o signatário apresenta o relatório fotográfico referente ao imóvel objeto de interesse a estes autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FOTOGRAFIA Nº 02: Vista da via pública.

FOTOGRAFIA Nº 03: Vista frontal do imóvel.

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
E-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FOTOGRAFIA Nº 04: Vista da divisa lateral direita.

FOTOGRAFIA Nº 05: Vista da divisa lateral esquerda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FOTOGRAFIA Nº 06: Identificação do imóvel.

FOTOGRAFIA Nº 07: Vista geral dos danos na área administrativa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FOTOGRAFIA Nº 08: Vista geral dos danos na área administrativa.

FOTOGRAFIA Nº 09: Vista geral dos danos na área administrativa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FOTOGRAFIA Nº 10: Vista geral dos danos na área administrativa.

FOTOGRAFIA Nº 11: Vista geral dos danos na área administrativa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FOTOGRAFIA Nº 12: Vista geral dos danos na área administrativa.

FOTOGRAFIA Nº 13: Vista geral dos danos na área administrativa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FOTOGRAFIA Nº 14: Vista geral dos danos na área administrativa.

FOTOGRAFIA Nº 15: Vista geral da área administrativa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FOTOGRAFIA Nº 16: Detalhe dos danos no imóvel.

FOTOGRAFIA Nº 17: Detalhe dos danos no imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FOTOGRAFIA Nº 18: Vista da área administrativa.

FOTOGRAFIA Nº 19: Vista geral do galpão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FOTOGRAFIA Nº 20: Vista geral da cobertura do imóvel.

FOTOGRAFIA Nº 21: Detalhe da estrutura do imóvel tomada pela vegetação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FOTOGRAFIA Nº 22: Detalhe da estrutura do imóvel tomada pela vegetação.

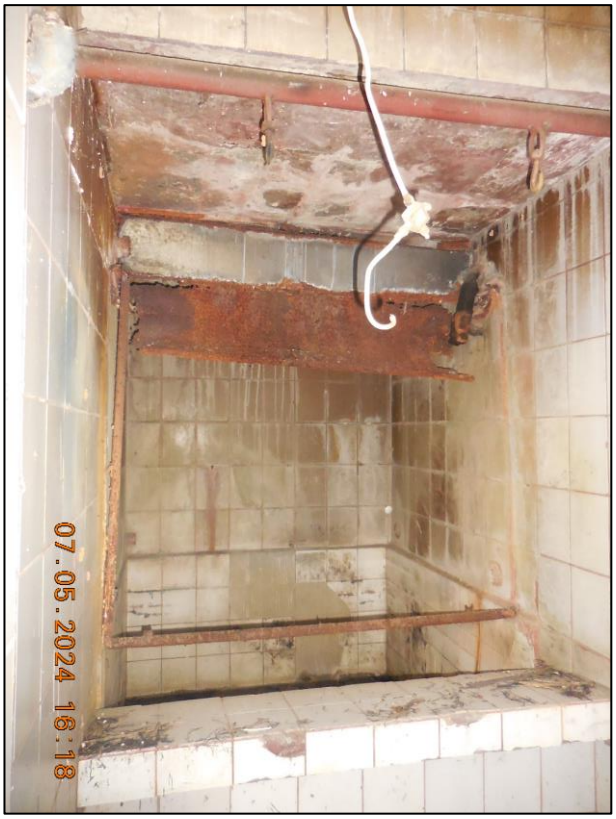
FOTOGRAFIA Nº 23: Detalhe dos danos na estrutura do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FOTOGRAFIA Nº 24: Vista da porção dos fundos do imóvel, sem acesso devido à vegetação.

FOTOGRAFIA Nº 25: Detalhe dos danos na estrutura do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.



FOTOGRAFIA Nº 26: Vista geral da estrutura do imóvel.

FOTOGRAFIA Nº 27: Vista geral da estrutura do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FOTOGRAFIA Nº 27: Vista geral da estrutura do imóvel.

FOTOGRAFIA Nº 28:Vista geral da estrutura do imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FOTOGRAFIA Nº 29: Detalhe dos danos na estrutura do imóvel.

FOTOGRAFIA Nº 30: Detalhe das instalações elétricas vandalizadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

FOTOGRAFIA Nº 31: Detalhe das instalações elétricas vandalizadas.

FOTOGRAFIA Nº 32: Detalhe de danos no piso do galpão.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

4.4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O padrão construtivo da edificação é caracterizado pelo estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas (IBAPE, 2019), como: 3.3 – Galpão Padrão Médio", sendo o estado de conservação classificado no mesmo estudo pela alínea "H" (Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor), com idade de 30 anos.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. VALOR DO TERRENO

Para a avaliação do terreno em questão, será aplicado o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se todos os preceitos estabelecidos em suas normas.

Segundo as Normas de Avaliação de Imóveis, o valor do terreno resultará do seguinte tratamento matemático:

$$Vt = Vu / \{1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]\} \times At$$, onde:

- **Vu:** Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores);
- **Vo:** Valor de Oferta (ou preço observado);
- **VT:** Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma);
- **At:** Área do terreno;
- **F1, F2, F3, ... Fn:** Fatores ou Coeficientes de Testada (Cf), de Profundidade (Cp), Localização (FL), etc.

Substituindo-se na fórmula matemática os valores numéricos, tem-se que:

Vt = R$ 1.331.884,11

(um milhão, trezentos e trinta e um mil Reais, oitocentos e oitenta e quatro Reais e onze centavos)

comarca: 2ª Vara Cível de Butantã - Sã
processo: 0000633-33.2023.8.26.0704
data: 27/05/2024 folha: 27/2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

5.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias computáveis serão avaliadas pelo Método do Custo de Reprodução, face ao seu tipo, padrão e acabamento. Em assim sendo, considera-se a depreciação advinda do estado de conservação, da idade aparente e de projeto na seguinte equação matemática:

Vb = CUB-SP x Pc x Ac x Foc, onde:

- **Vb:** Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, válido para a Região Metropolitana
- de São Paulo.
- **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.
- **Pc:** Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido
- com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.
- **Ac:** Área construída da edificação em apreço.
- **Foc:** Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação referente à edificação
- em apreço.

Substituindo na fórmula matemática os valores numéricos, tem-se que:

Vb = R$ 223.186,97

(duzentos e vinte e três mil, cento e oitenta e seis Reais e noventa e sete centavos)

5.3. VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel resulta da soma das parcelas acima calculadas, a saber:

VALOR DO TERRENO:	R$	1.331.884,11
VALOR DAS BENFEITORIAS:	R$	223.186,97 +
VALOR DO IMÓVEL:	**R$**	**1.555.071,08**

Valor do imóvel: R$ 1.555.071,08

(um milhão, quinhentos e cinquenta e cinco mil, setenta e um Reais e oito centavos)

Válido para maio de 2024.

comarca: 2ª Vara Cível de Butantã - SP
processo: 0000633-33.2023.8.26.0704
data: 27/05/2024 folha: 28/42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

5.4. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A região do bairro Caxingui, no Município de São Paulo, que abriga o imóvel avaliando, é caracterizada por ocupações de uso misto, com larga oferta de transporte público, assim como a presença de comércio e serviços.

No tocante ao mercado imobiliário, como dito, a parte dos fundos mencionada está situada na Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU), conforme a legislação municipal. Esta zona é destinada à incorporação de alta densidade, seja ela comercial ou residencial, e está localizada nos arredores dos eixos de estruturação urbana (transporte público), com o objetivo de aumentar a densidade perto dessas instalações urbanas.

Por outro lado, a parte frontal do imóvel está localizada na Zona Corredor 1 (ZCOR-1), que tem como objetivo a incorporação de usos mistos de baixa densidade, pois está próxima às áreas cujo zoneamento é caracterizado como ZER (Zona Exclusivamente Residencial). Isso permite usos comerciais e serviços de baixo impacto urbano, com o objetivo de se tornar uma zona de transição para outras áreas de maior densidade.

Portanto, essas zonas têm potenciais construtivos diferentes e qualquer desenvolvimento futuro ou alteração na propriedade deve levar em consideração essas restrições e diretrizes de zoneamento.

6. QUANTIFICAÇÃO DOS IMPOSTOS E DESPESAS DEVIDAS

De acordo com a Exordial e dos documentos acostados na ação principal (processo nº1002773-36.2021.8.26.0011, a quantia total referente aos impostos incidentes sobre imóvel objeto, até a propositura da ação importa em R$ 83.805,84 (oitenta e três mil, oitocentos e cinco Reais e oitenta e quatro centavos), valor esse não questionado pelas partes e, portanto, considerado correto, quando da análise da documentação pertinente.

comarca: 2ª Vara Cível de Butantã - SP
processo: 0000633-33.2023.8.26.0704
data: 27/05/2024 folha: 29/42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

Portanto, bastaria saber o percentual exato do montante total referente à quota-parte de cada Corréu. Assim, tem-se os seguintes percentuais referentes à propriedade do imóvel:

CONDÔMINO	PORCENTAGEM
CLARICE COMINO	50
SIDNEI FAUSTINO	12,5
WAGNER FAUSTINO	12,5
ANA MARIA FAUSTINO	12,5
PAULO VICTOR DE ANDRADE FAUSTINO	6,25
NATALIE VERÔNICA DE ANDRADE FAUSTINO	6,25
SOMATÓRIA	**100**

Fazendo-se a divisão do montante devido com a quota-parte de cada Corréu, tem-se:

CONDÔMINO	PORCENTAGEM	VALOR
SIDNEI FAUSTINO	12,5	R$ 20.951,46
WAGNER FAUSTINO	12,5	R$ 20.951,46
ANA MARIA FAUSTINO	12,5	R$ 20.951,46
PAULO VICTOR DE ANDRADE FAUSTINO	6,25	R$ 10.475,73
NATALIE VERÔNICA DE ANDRADE FAUSTINO	6,25	R$ 10.475,73
SOMATÓRIA	**100**	**R$ 83.805,84**

Por extenso, os valores são:

- **SIDNEI FAUSTINO:** R$ 20.951,46 (vinte mil, novecentos e cinquenta e um Reais e quarenta e seis centavos);
- **WAGNER FAUSTINO:** R$ 20.951,46 (vinte mil, novecentos e cinquenta e um Reais e quarenta e seis centavos);
- **ANA MARIA FAUSTINO:** R$ 20.951,46 (vinte mil, novecentos e cinquenta e um Reais e quarenta e seis centavos);
- **PAULO VICTOR DE ANDRADE FAUSTINO:** R$ 10.475,73 (dez mil, quatrocentos e setenta e cinco Reais e setenta e três centavos);
- **NATALIE VERÔNICA DE ANDRADE FAUSTINO:** R$ 10.475,73 (dez mil, quatrocentos e setenta e cinco Reais e setenta e três centavos).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

7. RESULTADOS E CONCLUSÃO

Tendo sido considerados todos os pontos controvertidos da demanda, o signatário apresenta os resultados e conclusões acerca da perícia realizada.

- **VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

O valor de mercado para o imóvel descrito à Matrícula nº 253.202 acostada ao 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, situado à Rua Oscar Pinheiro Coelho, nº 160/162, no bairro denominado Caxingui, no município e comarca da Capital do Estado de São Paulo, importa em **R$ 1.555.071,08 (um milhão, quinhentos e cinquenta e cinco mil, setenta e um Reais e oito centavos)**, válidos para a data do Laudo de Avaliação – maio de 2.024.

No que concerne aos aspectos técnicos da avaliação, considerando-se o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho apresentou o Grau de Fundamentação II, enquanto o Grau de Precisão foi classificado como II.

- **VALOR DOS IMPOSTOS E DESPESAS DEVIDOS**

O valor das despesas devidas pelos Correqueridos para o imóvel descrito à Matrícula nº 253.202 acostada ao 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, situado à Rua Oscar Pinheiro Coelho, nº 160/162, no bairro denominado Caxingui, no município e comarca da Capital do Estado de São Paulo, importa, separadamente em:

SIDNEI FAUSTINO: R$ 20.951,46 (vinte mil, novecentos e cinquenta e um Reais e quarenta e seis centavos);

WAGNER FAUSTINO: R$ 20.951,46 (vinte mil, novecentos e cinquenta e um Reais e quarenta e seis centavos);

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

ANA MARIA FAUSTINO: R$ 20.951,46 (vinte mil, novecentos e cinquenta e um Reais e quarenta e seis centavos);

PAULO VICTOR DE ANDRADE FAUSTINO: R$ 10.475,73 (dez mil, quatrocentos e setenta e cinco Reais e setenta e três centavos);

NATALIE VERÔNICA DE ANDRADE FAUSTINO: R$ 10.475,73 (dez mil, quatrocentos e setenta e cinco Reais e setenta e três centavos).

8. QUESITOS DAS PARTES

8.1. QUESITOS DA PARTE AUTORA – Fls. 05

8.1.1. Diga o Sr. Perito Judicial o valor de avaliação de venda do imóvel.

- O valor de mercado para o imóvel descrito à Matrícula nº 253.202 acostada ao 18º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, situado à Rua Oscar Pinheiro Coelho, nº 160/162, no bairro denominado Caxingui, no município e comarca da Capital do Estado de São Paulo, importa em R$ 1.555.071,08 (um milhão, quinhentos e cinquenta e cinco mil, setenta e um Reais e oito centavos), válidos para a data do Laudo de Avaliação – maio de 2.024.

8.1.2. Diga o Sr. Perito Judicial o valor que cada coproprietário tem a receber.

- Os valores referentes à venda do imóvel objeto, para cada coproprietário, estão descritos na tabela a seguir:

CONDÔMINO	PORCENTAGEM	VALOR
CLARICE COMINO	50	R$ 777.535,54
SIDNEI FAUSTINO	12,5	R$ 194.383,89
WAGNER FAUSTINO	12,5	R$ 194.383,89
ANA MARIA FAUSTINO	12,5	R$ 194.383,89
PAULO VICTOR DE ANDRADE FAUSTINO	6,25	R$ 97.191,94
NATALIE VERÔNICA DE ANDRADE FAUSTINO	6,25	R$ 97.191,94
SOMATÓRIA	**100**	**R$ 1.555.071,08**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

8.1.3. Diga o Sr. Perito Judicial o valor que cada coproprietário tem que pagar a título de IPTU.

- Os valores referentes ao IPTU devido sobre o imóvel objeto, para cada coproprietário, estão descritos na tabela a seguir:

CONDÔMINO	PORCENTAGEM	VALOR
SIDNEI FAUSTINO	12,5	R$ 20.951,46
WAGNER FAUSTINO	12,5	R$ 20.951,46
ANA MARIA FAUSTINO	12,5	R$ 20.951,46
PAULO VICTOR DE ANDRADE FAUSTINO	6,25	R$ 10.475,73
NATALIE VERÔNICA DE ANDRADE FAUSTINO	6,25	R$ 10.475,73
SOMATÓRIA	**100**	**R$ 83.805,84**

8.1.4. Diga o Sr. Perito Judicial se a planilha de fl. 14/20 dos autos corresponde com o valor pago pela autora exequente.

- A resposta é afirmativa.

8.1.5. Diga o Sr. Perito Judicial o valor que cada coproprietário tem que pagar a autora.

- Respeitosamente, o signatário se reporta ao quesito 8.1.3.

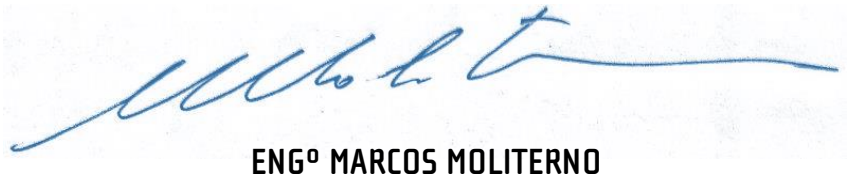
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

9. ENCERRAMENTO

Este Laudo de Engenharia é da lavra do signatário, que realizou as diligências, inspeções, cálculos e análises apresentadas, tendo sido elaborado pelo em estrita observância aos postulados do Código de Ética do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/SP, e do Instituto de Engenharia - iengenharia.org.br.

Nota: Em atenção ao disposto nos Artigos 156 e seguintes do C.P.C., e à Resolução nº 233/CNJ, como também ao Provimento CSM 2306/2015 do Conselho Superior da Magistratura, encontra-se à disposição das partes e interessados, o "curriculum vitae" do signatário, acompanhado da Carteira de Habilitação Profissional (CREA), Diplomas de Engenharia Civil (Graduação) e Tecnologia Ambiental (Mestrado) e, de Técnico em Mecânica de Automóveis, além das devidas certidões atualizadas (fiscal, cível e criminal) no PORTAL DE AUXILIARES DA JUSTIÇA, com acesso pelo seguinte endereço eletrônico: <http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresdaJustica>.

São Paulo, 27 de maio de 2.024.



ENGº MARCOS MOLITERNO

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/SP Nº 060.157.9548 / R.N.P. 260.402.2010
Mestre em Tecnologia Ambiental - IPT / SP
Membro vitalício do Conselho Consultivo do Instituto de Engenharia
Membro do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – CONDEPHAAT/SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

ANEXO I

PESQUISA E CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO

RUA OSCAR PINHEIRO COELHO, 160

CAXINGUI

SÃO PAULO – SÃO PAULO

MAIO DE 2024

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA Nº 049.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556.9111
E-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

DADOS AVALIANDO	
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	GALPÃO MÉDIO
ÁREA TERRENO (m²)	750,00
ÁREA EDIFICAÇÃO (m²)	200,00
TESTADA (m)	10,00
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	75,00
COEFICIENTE PADRÃO	1,6590
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	0,3429
COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	R$ 2.359,18
COEFICIENTE TESTADA	1,0000
COEFICIENTE PROFUNDIDADE	1,0000

IDADE	30
R	0,2
VRi	80
IDADE ATUALIZADA	38
K	0,1786
CUB	R$ 1.961,78
SindusCon - SP	

ELEMENTO 1	**R$ 1.769,96**
ELEMENTO 2	**R$ 1.950,90**
ELEMENTO 3	**R$ 1.757,02**
ELEMENTO 4	**R$ 2.038,38**
ELEMENTO 5	**R$ 1.733,88**
ELEMENTO 6	**R$ 1.404,94**

VALOR EDIFICAÇÃO	R$ 223.186,97
VALOR TERRENO	R$ 1.331.884,11
VALOR DO IMÓVEL	**R$ 1.555.071,08**

MÉDIA	**R$ 1.775,85**
DESVIO-PADRÃO	R$ 218,77
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (%)	12,32

INTERVALOS DE CONFIANÇA	
LIMITE INFERIOR (-30%)	R$ 1.243,09
LIMITE SUPERIOR (+30%)	R$ 2.308,60

AMOSTRAS LIMITES	
INFERIOR	R$ 1.404,94
SUPERIOR	R$ 2.038,38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 1			
ENDEREÇO	RUA OSCAR PINHEIRO COELHO, 66 - CAXINGUI		
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	CASA SIMPELS	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	F
VALOR (R$)	R$ 620.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R$)	R$ 558.000,00
ZONEAMENTO	ZONA CORREDOR 1 - ZCOR1		
FONTE	RITA DE CÁSSIA - ZAP IMÓVEIS - CÓD 2427788678		
ÁREA TERRENO (m²)	175,00	TESTADA (m)	10,00
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	17,50	COEFICIENTE PADRÃO	1,4970
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	0,7673	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	R$ 2.359,18

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,0000
FATOR PROFUNDIDADE	1,0000
FATOR PADRÃO	1,1082
FATOR CONSERVAÇÃO	0,4469
FATOR LOCALIZAÇÃO	1,00

IDADE	50
R	0,2
VRi	70
IDADE ATUALIZADA	71
K	0,7091

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	**R$ 1.769,96**
Vu - BRUTO	R$ 3.188,57

DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 2			
ENDEREÇO	RUA OSCAR PINHEIRO COELHO, 337 - CAXINGUI		
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	CASA SUPERIOR	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E
VALOR (R$)	R$ 3.000.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R$)	R$ 2.700.000,00
ZONEAMENTO	ZONA CORREDOR 1 - ZCOR1		
FONTE	MÁRIO BELTRÃO IMÓVEIS - ZAP IMÓVEIS - CÓD. 2566642612		
ÁREA TERRENO (m²)	800,00	TESTADA (m)	20,00
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	40,00	COEFICIENTE PADRÃO	2,6560
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	0,5550	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	R$ 2.456,01

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	0,5000
FATOR PROFUNDIDADE	1,8750
FATOR PADRÃO	0,6246
FATOR CONSERVAÇÃO	0,6178
FATOR LOCALIZAÇÃO	0,96

IDADE	40
R	0,2
VRi	70
IDADE ATUALIZADA	57
K	0,4437

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	**R$ 1.950,90**
Vu - BRUTO	R$ 3.375,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

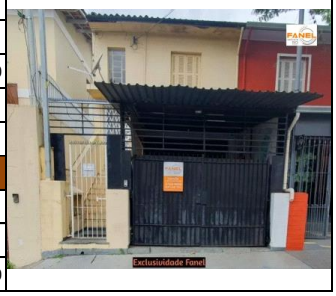
DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 3			
ENDEREÇO	RUA OSCAR PINHEIRO COELHO, 368 - CAXINGUI		
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	APARTAMENTO ECON.	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E
VALOR (R$)	R$ 1.800.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R$)	R$ 1.620.000,00
ZONEAMENTO	ZONA MISTA - ZM		
FONTE	VALOR IMÓVEIS - ZAP IMÓVEIS - CÓD. 2491848007		
ÁREA TERRENO (m²)	200,00	TESTADA (m)	20,00
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	10,00	COEFICIENTE PADRÃO	2,7480
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	0,5550	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	R$ 2.370,19

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,0000
FATOR PROFUNDIDADE	1,0000
FATOR PADRÃO	0,6037
FATOR CONSERVAÇÃO	0,6178
FATOR LOCALIZAÇÃO	0,9954

IDADE	40
R	0,2
VRi	60
IDADE ATUALIZADA	67
K	0,4437

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	**R$ 1.757,02**
Vu - BRUTO	R$ 8.100,00

DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 4			
ENDEREÇO	RUA OSCAR PINHEIRO COELHO, 170 - CAXINGUI		
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	TERRENO VAZIO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	C
VALOR (R$)	R$ 600.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R$)	R$ 540.000,00
ZONEAMENTO	ZONA CORREDOR 1 - ZCOR1		
FONTE	FANEL IMÓVEIS - ZAP IMÓVEIS - CÓD. 2596514064		
ÁREA TERRENO (m²)	140,00	TESTADA (m)	5,50
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	25,45	COEFICIENTE PADRÃO	1,4970
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	0,6225	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	R$ 2.713,50



TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,0000
FATOR PROFUNDIDADE	1,0000
FATOR PADRÃO	1,1082
FATOR CONSERVAÇÃO	0,5508
FATOR LOCALIZAÇÃO	0,87

IDADE	40
R	0,2
VRi	70
IDADE ATUALIZADA	57
K	0,5281

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	**R$ 2.038,38**
Vu - BRUTO	R$ 3.857,14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

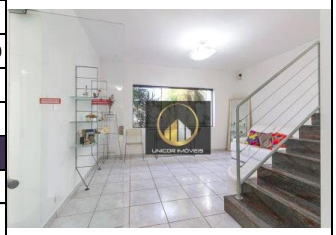
DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 5			
ENDEREÇO	RUA QUITANDUBA, 279 - CAXINGUI		
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	GALPÃO MÉDIO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E
VALOR (R$)	R$ 2.937.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R$)	R$ 2.643.300,00
ZONEAMENTO	ZONA MISTA - ZM		
FONTE	NEXT HOMES IMOBILIÁRIA - ZAP IMÓVEIS - CÓD. 2581963704		
ÁREA TERRENO (m²)	979,00	TESTADA (m)	10,00
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	97,90	COEFICIENTE PADRÃO	1,6590
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	0,4495	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	R$ 2.682,69

TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,0000
FATOR PROFUNDIDADE	1,0000
FATOR PADRÃO	1,0000
FATOR CONSERVAÇÃO	0,7628
FATOR LOCALIZAÇÃO	0,8794

IDADE	50
R	0,2
VRi	70
IDADE ATUALIZADA	71
K	0,3119

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	**R$ 1.733,88**
Vu - BRUTO	R$ 2.700,00

DADOS DA AMOSTRA - ELEMENTO 6			
ENDEREÇO	RUA COMENDADOR ELIAS ASSI, 371 - CAXINGUI		
TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	CASA MÉDIO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	E
VALOR (R$)	R$ 1.089.000,00	VALOR DE OFERTA (0,9) (R$)	R$ 980.100,00
ZONEAMENTO	ZONA MISTA - ZM		
FONTE	UNICOR IMÓVEIS - ZAP IMÓVEIS - CÓD. 2628340578		
ÁREA TERRENO (m²)	363,00	TESTADA (m)	10,00
PROFUNDIDADE EQUIV. (m)	36,30	COEFICIENTE PADRÃO	1,4970
COEFICIENTE CONSERVAÇÃO (Foc)	0,6476	COEFICIENTE LOCALIZAÇÃO	R$ 2.672,79



TRATAMENTO DA AMOSTRA	
FATOR TESTADA	1,0000
FATOR PROFUNDIDADE	1,0000
FATOR PADRÃO	1,1082
FATOR CONSERVAÇÃO	0,5295
FATOR LOCALIZAÇÃO	0,8827

IDADE	30
R	0,2
VRi	70
IDADE ATUALIZADA	43
K	0,5595

VALOR UNITÁRIO	
Vu - HOMOGENEIZADO	**R$ 1.404,94**
Vu - BRUTO	R$ 2.700,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

VERIFICAÇÃO QUANTO AO ENQUADRAMENTO NO INTERVALO DE ELEMENTOS HOMOGÊNEOS
O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correla-ção com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, tendo em vista o valor unitário básico alcançado, os limites impostos são:
Limite Inferior (-30%) = R$ 1.243,09
Limite Superior (+30%) = R$ 2.308,60
No presente caso, não houve elementos que extrapolaram os limites de 30% para o valor unitário básico alcançado.

VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET	
O critério de Chauvenet demonstra se os elementos pesquisados são pertinentes para a média aritmética alcançada para o Valor Unitário Básico, de acordo com o desvio-padrão e o coeficiente de variação, considerando-se que o valor crítico para 6 amostras deve ser menor que 1,73.	
Média aritmética : R$ 1.775,85	*Desvio-padrão: R$ 218,77*
Elemento Crítico Inferior: R$ 1.404,94 *D6/6 = (Valor Unitário Básico - Elemento Crítico Inferior) / Desvio-padrão < 1,73*	
D6/6 = 1,70 < 1,73	
Elemento Crítico Superior: R$ 2.038,38 *D5/6 = (Elemento Crítico Superior - Valor Unitário Básico) / Desvio-padrão < 1,73*	
D5/6 = 1,20 < 1,73	

LIMITES DO INTERVALO DE CONFIANÇA, PELA TEORIA ESTATÍSTICA DAS PEQUENAS AMOSTRAS, PARA GRAU DE CONFIANÇA DE 80%	
No tocante aos Limites de Confiança calculados segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (em que n<30), considerando-se n = 6, graus de liberdade (n-1) = 5 e, grau de confiança de 80%, o valor percentual para a distribuição "t" de Student é 1,48. Assim, aplicando-se à fórmula, tem-se que:	
Xmáx,mín= Xmédio ± tc × [δ × (n – 1)0,5]	
X máximo = R$ 1.920,64	**X mínimo = R$ 1.631,05**

CAMPO DE ARBÍTRIO	
O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.	
Vmáx, mín. = Vmédio ± 15% Vmédio	
V máximo = R$ 2.042,22	**V mínimo = R$ 1.509,47**

CÁLCULO DA AMPLITUDE COM O INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80%	
Amplitude é a variação entre o valor mínimo e o valor máximo em função do valor médio.	
Amplitude 1(%) = [(Xmédio - Xmínimo) / Xmédio] x 100 =	20,89%
Amplitude 2(%) = [(Xmáximo - Xmédio) / Xmédio] x 100 =	14,78%
Amplitude = Amplitude 1 + Amplitude 2 = 35,67%	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.

GRAUS DE PRECISÃO E DE FUNDAMENTAÇÃO: TRATAMENTO POR FATORES						
Graus de precisão para o tratamento por fatores						
TABELA 5 - GRAUS DE PRECISÃO NA ESTIMATIVA DE FATOR						
DESCRIÇÃO	GRAU					
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	III		II		I	
	≤ 30%		≤ 40%	X	≤ 50%	
Conforme a Norma NBR 14653-2:2019, no tocante à precisão, a avaliação enquadra-se no Grau II.						
Graus de fundamentação para o tratamento por fatores						
TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	***DESCRIÇÃO***	***GRAU***				
		III		***II***		***I***
1	*Caracterização do imóvel avaliando*	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento		Adoção de situação paradigma
2	*Quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados*	12		5		3
3	*Identificação dos dados de mercado*	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	*Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores*	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00		0,40 a 2,50
a - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.						
Conforme a Norma NBR 14653-2:2019, no tocante à fundamentação, a avaliação enquadra-se no Grau II.						

comarca: 2ª Vara Cível de Butantã - Sã
processo: 0000633-33.2023.8.26.0704
data: 27/05/2024 folha: 41/42

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/05/2024 às 14:26 , sob o número WRBT24700761903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000633-33.2023.8.26.0704 e código qOSq636s.