



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**

Processo nº **0033644-56.2022.8.26.0100**

GABRIEL BORTOTO FERREIRA, Engenheiro Civil, regularmente registrado no CREA sob o nº 5071360410, nomeado e intimado nos autos da ação de execução nº, vem apresentar o presente **LAUDO TÉCNICO** de avaliação de bens e imóveis, referente ao bem situado na Rua Dr. Bacelar, 395, unidade 53, nos termos que lhe foi determinado pelo juízo.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A presente avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado da unidade autônoma, mediante aplicação do método comparativo direto de dados do mercado, considerando suas características físicas, construtivas e locacionais, bem como fatores externos que possam influenciar sua valoração, em conformidade com as normas técnicas de avaliação imobiliária (NBR- 14.653 – 1 e subsequentes) e a legislação aplicável.

2. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação é uma unidade autônoma localizada na Rua Dr. Bacelar, nº 395, Vila Clementino, São Paulo – SP. Trata-se de região caracterizada por ocupação predominantemente residencial vertical de médio e alto padrão, expressiva oferta de serviços, comércio e infraestrutura urbana consolidada.

Destacam – se nas proximidades importantes referências de serviço, transporte e educação, tais como:

- Hospital São Paulo;
- Estação de metrô Santa Cruz;
- Shopping center Plaza Sul;
- UNIFESP – Universidade Federal de São Paulo;

3. VISTORIA

O perito dirigiu-se ao local para vistoria, entretanto, a unidade originalmente designada para avaliação, unidade 53 do edifício IL TERRAZO COMPANY, não pôde ser inspecionada devido à ausência da inquilina, impossibilitando o acesso a unidade.



Diante dessa limitação, procedeu-se á vistoria na unidade 144, também do edifício IL TERRAZO COMPANY, com o mesmo padrão construtivo e tipologia da unidade 53. Assim, a unidade 144 foi utilizada como unidade representativa, em conformidade com o princípio da equivalência física e construtiva, prática aceita em avaliações periciais quando impossibilitada a vistoria direta.

Ressalta-se que tal condição foi devidamente observada e não compromete a finalidade técnica da avaliação, uma vez que ambas as unidades possuem características idênticas, conforme documentação e informações fornecidas pelo zelador do edifício IL TERRAZO COMPANY.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (UNIDADE REPRESENTATIVA)

A unidade 144 possui 130m² de área privativa, com a seguinte disposição interna:

- Acesso social;
- Acesso de serviço;
- Cozinha independente;
- Área de serviço;
- Depósito privativo;
- Sala de estar e jantar integradas;
- Área gourmet com churrasqueira;
- Um dormitório adicional;
- Um lavabo social
- Duas suítes;

4.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DA UNIDADE AVALIADA

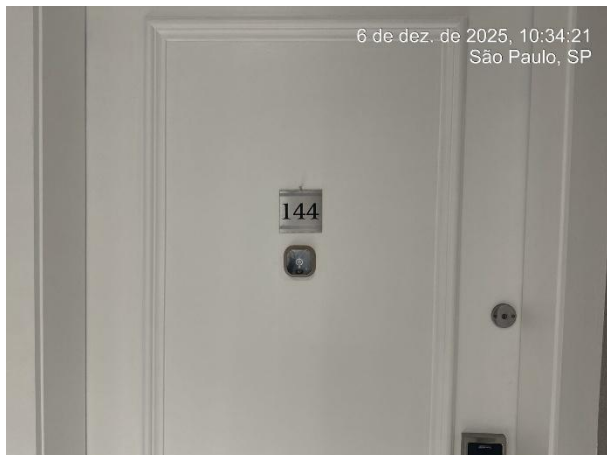


Imagem 4.1.1: Identificação da unidade avaliada



Imagem 4.1.2: Cozinha independente



Imagem 4.1.3: Área de serviço



Imagem 4.1.4: sala integrada vista A



Imagem 4.1.5: sala integrada vista B



Imagem, 4.1.6: Área gourmet vista A

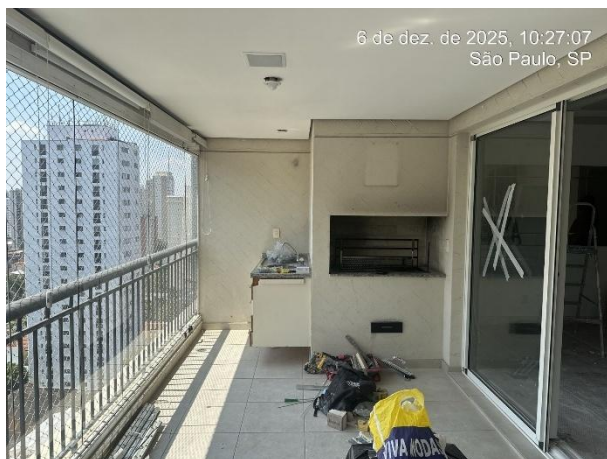


Imagem 4.1.7: Área gourmet vista B



Imagem 4.1.8: Dormitório



Imagem 4.1.9: Suíte 1



Imagem 4.1.10: Banheiro da suíte 1



Imagem 4.1.11: Suíte 2



Imagem 4.1.12: BH2



Imagem 4.1.13: Terraço



5. ÁREAS COMUNS

O edifício IL TERRAZO COMPANY apresenta completa infraestrutura de lazer e convivência, característica de empreendimento de padrão elevado, entre as áreas comuns destacam-se:

- Hall de entrada amplo e bem decorado, com recepção e área de espera;
- Dois elevadores sociais;
- Um elevador de serviço;
- Academia equipada;
- Piscina aquecida adulto;
- Piscina aquecida infantil;
- Piscina infantil externa;
- Sauna;
- Salão de jogos;
- Espaço recreativo infantil;
- Salão de festas;
- Churrasqueira externa;
- Quadra esportiva;
- Área de recreação infantil (externa);
- Área do estacionamento encontra-se no subsolo do edifício;

5.1 REGISTRO FOGOGRAFICO DAS ÁEAS COMUNS



Imagem 5.1.1: Entrada do edifício IL TERRAZZO COMPANY;



Imagem 5.1.2: Área de entrada do edifício IL TERRAZZO COMPANY;



Imagem 5.1.3: Hall social;



Imagem 5.1.4: Elevador de serviço;



Laudo técnico
Avaliação de bens e imóveis

fls. 1291

8



Imagem 5.1.5: Academia equipada;



Imagem 5.1.6: Piscina adulto aquecida;



Imagem 5.1.7: Piscina infantil aquecida;



Imagem 5.1.8: Piscina infantil externa;

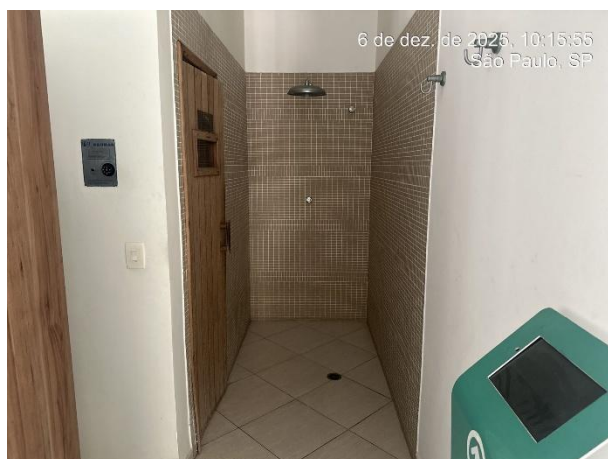


Imagem 5.1.9: Ducha da sauna;



Imagem 5.1.10: Sauna;

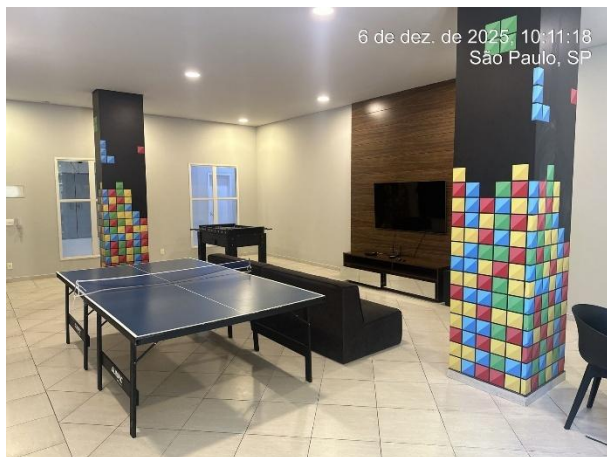


Imagem 5.1.11: salão de jogos vista A

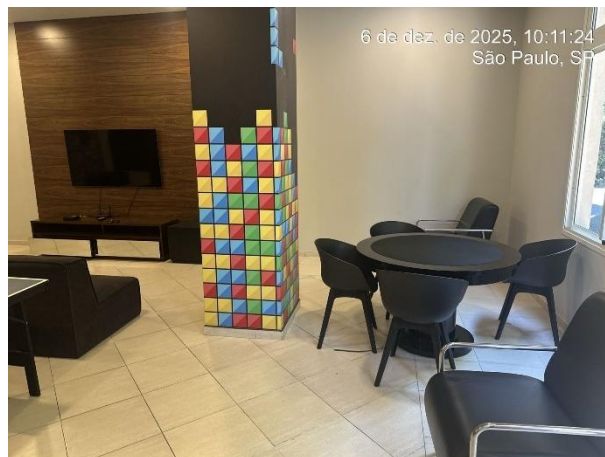


Imagem 5.1.12: salão de jogos vista B



Imagem 5.1.13: Espaço recreativo infantil vista A;



Imagem 5.1.14: Espaço recreativo infantil vista B;



Imagem 5.1.15: Copa do salão de festas vista A;



Imagem 5.1.16: Copa do salão de festas vista B;



Imagem 5.1.17: Área gourmet do salão de festas;



Imagem 5.1.18: Salão de festas vista A;



Imagem 5.1.19: Salão de festas vista B;



Imagem 5.1.20: Churrasqueira externa;

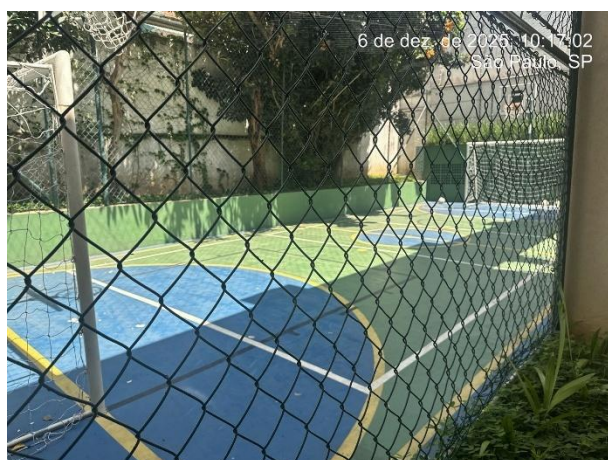


Imagem 5.1.21: Quadra esportiva;



Imagem 5.1.22: Área recreativa infantil (externo)

Laudo técnico Avaliação de bens e imóveis

6. SITUAÇÃO CONDOMINAL

Em atendimento ao quesito, informa o perito que os valores atualizados do IPTU, da cota condominial e a existência de eventuais débitos pendentes serão apresentados abaixo.



14:39 duc.prefeitura.sp.gov.br

Consultar débitos de IPTU Limpar

SQL: 042.066.0394-4
Endereço: R DR BACELAR, 395 AP 53 E 2VG - VILA CLEMENTINO CEP: 04026-001

SQL ascendente
Nenhuma dívida de imóvel ascendente encontrada

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

Exercício	NL	Valor principal remanescente	Situação
2025	1	R\$8.508,00	EM ABERTO
2024	1	R\$7.734,60	DÍVIDA ATIVA
2023	1	R\$7.400,80	DÍVIDA ATIVA

ATENÇÃO!
Para consultar o detalhamento das parcelas e o valor da dívida atualizado, acesse a opção (detalhar) quando disponível.

No caso de existência de débitos deste SQL em Dívida Ativa, consulte os detalhes AQUI.
No caso débito de ascendente em Dívida Ativa, veja como pagar sua parte AQUI.

Os débitos sobre o imóvel anteriores à arrematação (inclusive de inscrições anteriores) não são de responsabilidade do arrematante e sucessores, conforme previsão do art. 130 do CTN, parágrafo único.

Imagem 6.1: Informações referentes ao IPTU;

Prezado(a) Condômino(a),

Até a presente data, não identificamos o pagamento da(s) cobrança(s) abaixo discriminada(s):

Download	Tipo	Pagador	Doc	Periodo	Vencimento	Dias	Valor	Multa	Juros	Atual.	Hon.	Vi. Atual.
	Ordinária	Jose Vaz	216	05/2024	02/05/2024	582	780,62	15,61	151,29	48,25	149,37	1.145,14
	Ordinária	Jose Vaz	217	06/2024	02/06/2024	551	1.534,75	30,70	281,60	80,49	289,13	2.216,67
	Ordinária	Jose Vaz	218	07/2024	05/07/2024	518	1.385,63	27,71	239,01	60,95	257,00	1.970,30
	Acordo	Jose Vaz	189	11/2024	12/11/2024	388	1.428,87	28,58	184,62	18,42	249,07	1.909,56
	Acordo	Jose Vaz	191	12/2024	12/12/2024	358	1.428,87	28,58	170,34	0,00	244,17	1.871,96
5 cobrança(s)							6.558,74	131,18	1.026,86	208,11	1.188,74	9.113,63

Caso já tenha efetuado o pagamento da(s) cobrança(s) supra citada(s), pedimos-lhe a gentileza de enviar-nos o(s) comprovante(s) do(s) pagamento(s) para a devida baixa em nosso sistema.

Caso contrário, favor entrar em contato conosco para a devida regularização.

Para melhor atendimento gentileza nos informar melhor data de vencimento para emissão dos boletos e nos disponibilizar número de WhatsApp para envio em caso de retorno nos e-mails. Informamos que a emissão leva até 48h úteis.

Contato telefonico: [11 3231-0879](tel:113231-0879) / WhatsApp Novo: [11 99762-1641](tel:1199762-1641) (Não recebe ligações).

Realize o pagamento da sua dívida na fase amigável e evite ajuizamento de ação judicial!

Observação: Caso a sua dívida já tenha sido ajuizada, serão acrescidos valores de custas judiciais e honorários de sucumbências de 10% sob o valor da dívida.

Imagem 6.2: Informações referentes a cota condominial;

7. SITUAÇÃO LOCATÍCA

O imóvel encontra-se locado, porém, o valor de aluguel não foi disponibilizado por estar protegido por cláusula de confidencialidade contratual entre locador e locatário. Tal circunstância não impossibilita a avaliação, uma vez que o método aplicado se refere ao valor de mercado, independentemente do valor locativo.

8. PESQUISA DE MERCADO E IMÓVEIS COMPARÁVEIS

Foram selecionados imóveis similares na mesma região, com tipologia e metragens semelhantes, situados nos seguintes endereços:



- Edifício II Terazzo Helbor, Rua Dr. Bacelar, 317.

98 á 130m²;

98m² valor médio: R\$ 1.550.000,00 Equivalente a R\$.15.816,00/m²

130m² valor médio: R\$ 2.000.000,00 Equivalente a R\$.15.384,00/m²

- Edifício Ibirapuera Gardens, Rua Agostinho Rodrigues filho, 350

96 á 200m²;

96m² valor médio: R\$ 1.100.000,00 Equivalente a R\$.11.458,00/m²

192m² valor médio: R\$ 2.849.000,00 Equivalente a R\$.14.838,00/m²

Tais dados representam a amostra base utilizada na memória de cálculo.

9. **MEMÓRIA DE CÁLCULO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

O presente trabalho obedece às diretrizes gerais estabelecidas pelas técnicas e recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e da ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na avaliação do imóvel em questão foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por meio da técnica de Tratamento por Fatores.

O Método Comparativo de Dados de Mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando, com o objetivo de identificar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos elementos comparativos foi realizada mediante aplicação de fatores que permitem ajustar diferenças entre o bem avaliando e os dados de mercado utilizados. Esse procedimento consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação com outros de características similares e devidamente ajustadas.



Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos:

Fob – Fator referente à idade aparente e ao estado de conservação do imóvel observado;

IC – Fator referente ao padrão construtivo do imóvel;

IF – Fator referente à localização do imóvel.

4.2. Fórmulas Aplicadas

A seguir são apresentadas as fórmulas utilizadas por esta Perita para determinação do valor de mercado do imóvel:

Valor do imóvel = $q \times A_p$

Onde:

q = valor do metro quadrado de área privativa, em R\$/m² (cálculo anexo);

A_p = área privativa em m².

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo Método de Ross-Heidecke:

$\%V$ = idade aparente / vida útil

Foc = Fator de adequação ao obsoleto e ao estado de conservação

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

Onde:

R = valor residual (20% para unidades padrão; 10% para coberturas);

K = coeficiente de Ross-Heidecke;

$K = (1 - E_c) \times \{1 - IE/IR + (IE/IR)^2\}/2;$



Ec = depreciação corrente do estado de conservação, expressa em percentagem, conforme Quadro I do Estudo de Valor de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP;

IE = idade da edificação na data da avaliação, em anos;

IR = vida referencial da edificação, conforme Tabela I do Estudo de Valor de Edificações do IBAPE-SP.

4.3. Valor de Mercado para Venda do Imóvel (V)

$$V = q \times Ap$$

$$V = R\$ 14.374,00/m^2 \times 130,00 m^2$$

$$V = R\$ 1.868.620,00$$

Conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

“11.4 – Apresentação do valor final do imóvel: É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência. “m

Após a homogeneização e análise, o valor médio ajustado obtido foi de:

Valor final estimado por m²: R\$ 14.374,00/m²

Valor final estimado da unidade (130m²) R\$ 1.869.000,00

Este valor representa o valor estimado de mercado da unidade na data de referência.



10. CONCLUSÃO

Com base nas características do imóvel, na vistoria realizada na unidade equivalente, nos dados coletados no mercado e metodologia adotada, conclui-se que:

O valor de mercado do avaliando é de:

R\$ 1.869.000,00 (um milhão oitocentos e sessenta e nove mil reais)

11. DECLARAÇÃO FINAL

O presente laudo foi elaborado conforme princípios da ABNT NBR 14.653, com independência técnica imparcialidade e rigor metodológico, atendendo as finalidades judiciais para as quais foi solicitado.

São Paulo, 10 de dezembro de 2025.