

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 0093249-69.2018.8.26.0100
Classe - Assunto : Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação
Requerente : Rafael Martins
Requerido : Carolina de Jesus da Costa Machado dos Santos

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

LAUDO PERICIAL

Av. Dr. Gastão Vidigal nº 1.132 – Café – São Paulo/SP

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/07/2023 às 16:05, sob o número WJMJ23413397060. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0093249-69.2018.8.26.0100 e código b4wcbULV.

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico, temos que o valor correto, equilibrado e razoável apurado do imóvel é de:

$V_v = R\$ 370.000,00$
(Trezentos e setenta mil Reais)

O presente Laudo refere-se a Ação de Nulidade de Negócio Jurídico na qual a autora CAROLINA DE JESUS DA COSTA MACHADO DOS SANTOS requereu a nulidade do contrato firmado, uma vez que alega que foi induzida a erro quanto ao imóvel objeto do contrato, de propriedade de SÉRGIO LUIZ BARBOSA. O processo gerou Cumprimento Provisório de Sentença, onde encontra-se catalogado sob o número 0093249-69.2018.8.26.0100 nesta vara.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. decisão deste MM. Juízo em 27 de outubro de 2020, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda e locação** do bem que consta na aceitação da nomeação peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item II** deste Laudo.

1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localização, geometrias e valoração comercial. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem avaliado que consta nesse laudo é:

- Um **imóvel** situado no 1º subsolo ou Piso Square, da Área Comercial – Soho Office, Torre A, do CONDOMÍNIO NOVA LEOPOLDINA, à Av. Dr. Gastão Vidigal nº 1132, município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 132.670 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

3. METODOLOGIA APLICADA

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 – Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP e melhores práticas de mercado.

3.1. Critério Adotado

Conforme estabelecido na NBR-14653-1-2001 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- i) *Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- ii) *Método Involutivo*
- iii) *Método Evolutivo*
- iv) *Método da capitalização de renda*

Para a avaliação neste laudo, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogeneizados por fatores, para a unidade avalianda.

Utilizamos a seguinte fórmula para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para a situação:

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{Pca}{Pce} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- Pca - *índice Padrão Construtivo do imóvel avaliando*
- Pce - *índice Padrão Construtivo do imóvel comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

3.2.1. Fator Oferta (F_t)

Quando os valores obtidos provieram da oferta, houve um desconto de 10% para compensar a elasticidade dos preços, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2011.

3.2.2. Valores discrepantes

A partir da média aritmética encontrada, desprezaremos os valores discrepantes, ou seja, com valores 30% superiores ou 30% inferiores se comparados à média aritmética.

3.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

Classifica-se o imóvel avaliando descrito a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

3.2.4. Fator Localização

Compara-se o valor do Índice Fiscal do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município em questão, ou melhores práticas adotadas pelo perito.

3.2.5. Fator Vagas de Garagem

Compara-se a quantidade de vagas de garagem do imóvel avaliando com as respectivas das amostras coletadas.

Para o presente trabalho será adotado como imóvel paradigma o próprio imóvel avaliando pois há razoável quantidade de amostras disponíveis para a pesquisa.

4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

O imóvel avaliando se situa no CONDOMÍNIO NOVA LEOPOLDINA, construído em 2.012, formado por duas torres. As unidades possuem aproximadamente de 39 m² a 63 m² de área útil. O imóvel desta avaliação é objeto da inscrição municipal nº 097.006.0299-0, e da Matrícula nº 132.670, que assim o descreve:

Matrícula 132.670: O CAFÉ, localizado no 1º subsolo ou Piso Square, da ÁREA COMERCIAL SOHO OFFICE, TORRE A do “CONDOMÍNIO NOVA LEOPOLDINA”, à Avenida Dr. Gastão Vidigal nº 1132, no 14º Subdistrito – Lapa, com área privativa de 38,610 m², a área comum de 43,397 m², já incluindo o direito à guarda de 2 automóveis na garagem coletiva do edifício pelo sistema rotativo, perfazendo a área total construída de 82,007 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2416 no terreno descrito na matrícula nº 31.158, na qual sob nº 20 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob o nº 11.659 no Livro 3 – Auxiliar desta serventia.

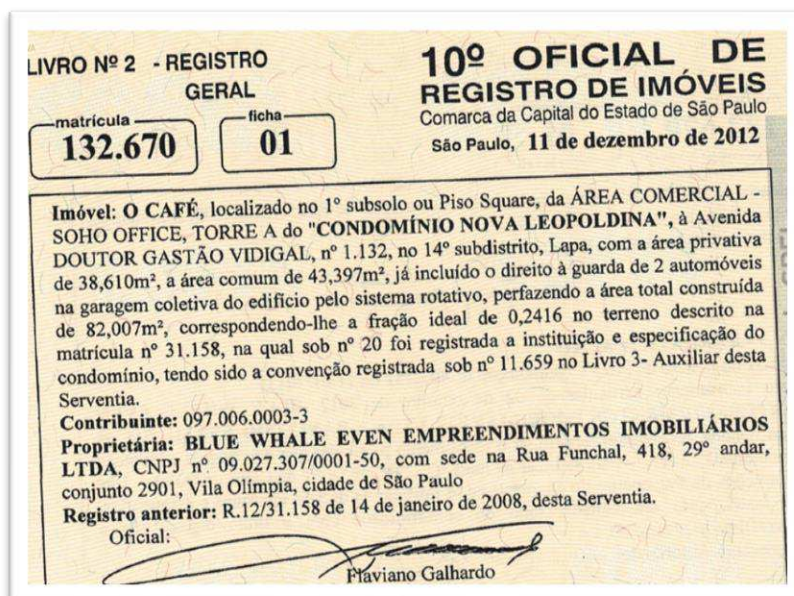


Figura 1 - Matrícula do imóvel

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 097.006.0299-0

Local do Imóvel:
AV DOUTOR GASTAO VIDIGAL, 1132 - CAFE-1 SS-TORREA
SOHO OFFICE CEP 05314-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DOUTOR GASTAO VIDIGAL, 1132 - CAFE-1 SS-TORREA
SOHO OFFICE CEP 05314-000

Contribuinte(s):
CPF 569.832.128-00 CAROLINA DE JESUS DA COSTA MACHADO DOS SANTOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	13.524	Testada (m):	69,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0012
Área total (m²):	13.524		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	83	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	9.016	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2012		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.712,00
- da construção:	2.650,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	34.303,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	200.155,00
Base de cálculo do IPTU:	234.458,00

Figura 2 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

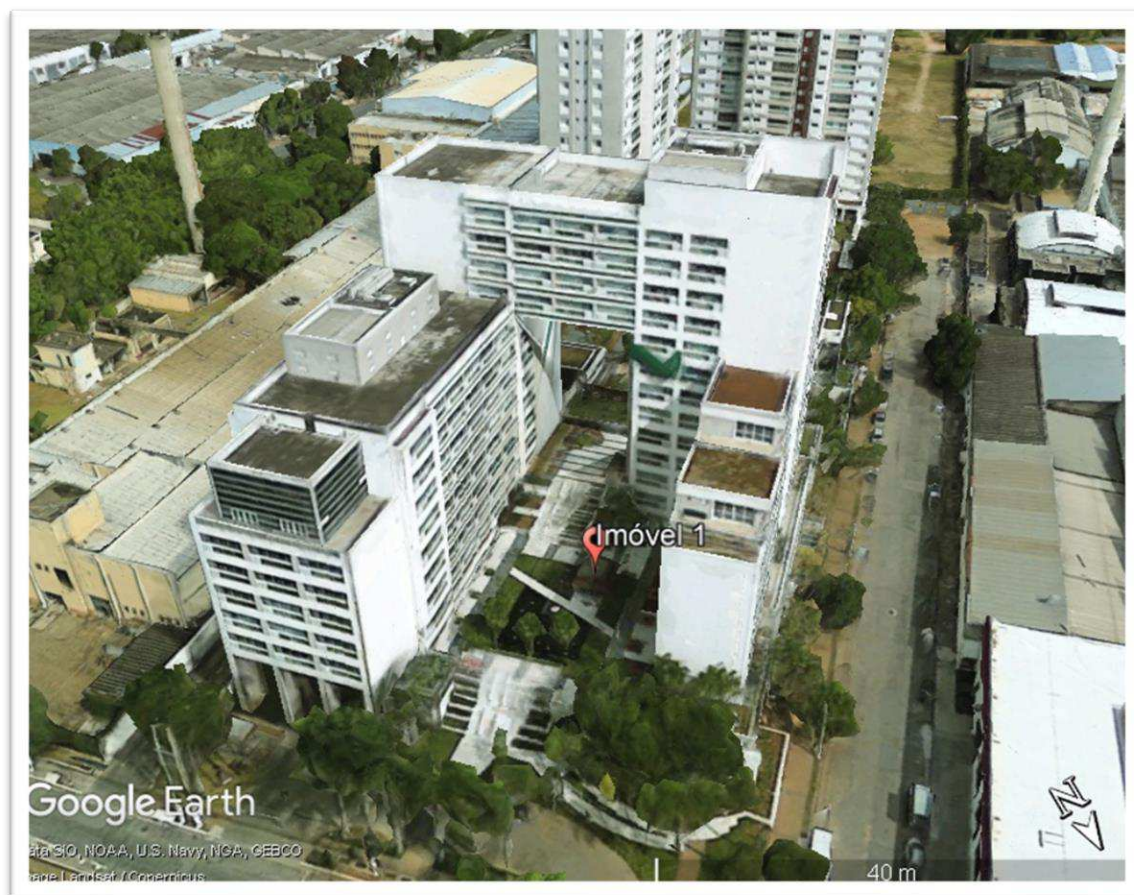


Figura 3 - Vista 3D do Condomínio

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Avenida Mofarrej, Avenida Imperatriz Leopoldina, Avenida Queiroz Filho e Marginal Pinheiros, no bairro da Vila Leopoldina, na capital de São Paulo.

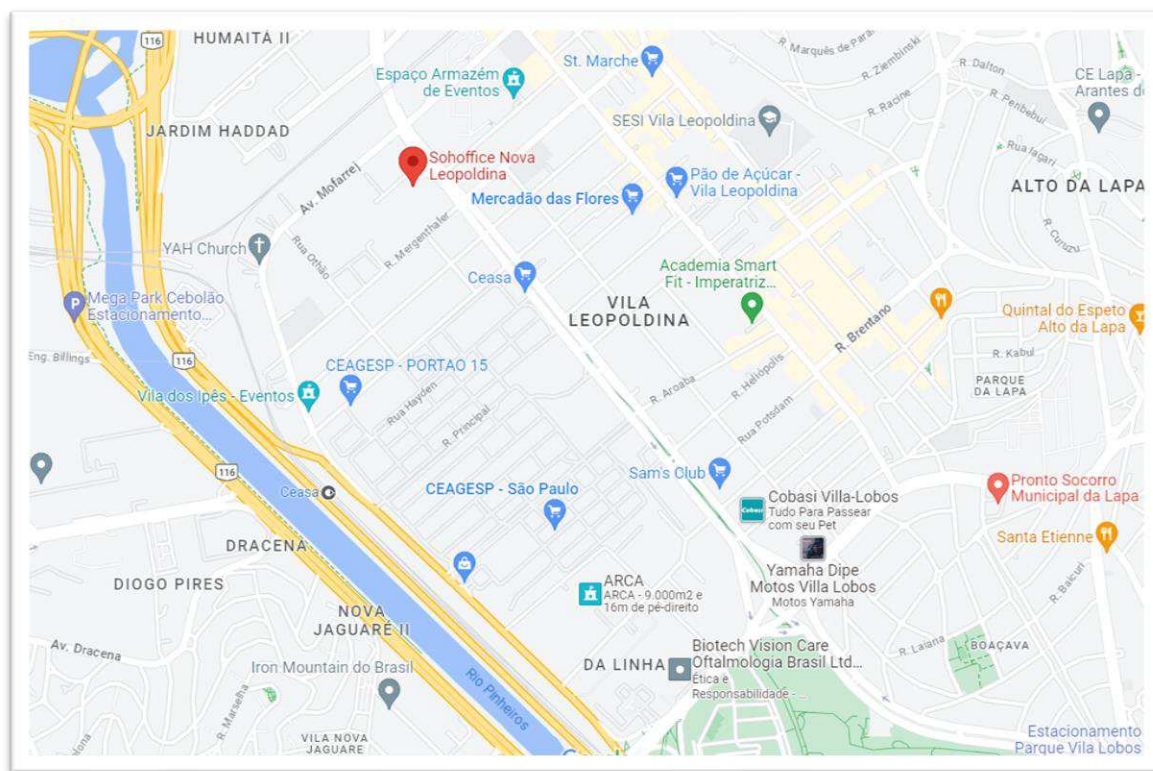


Figura 4 - Imagem Google Maps

Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

O imóvel situa-se em local de relevo plano e sem influência de lençol freático e/ou riscos de inundações, inserido numa ZM de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (16.402/16). As “ZM” (Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana) *“são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo”*.

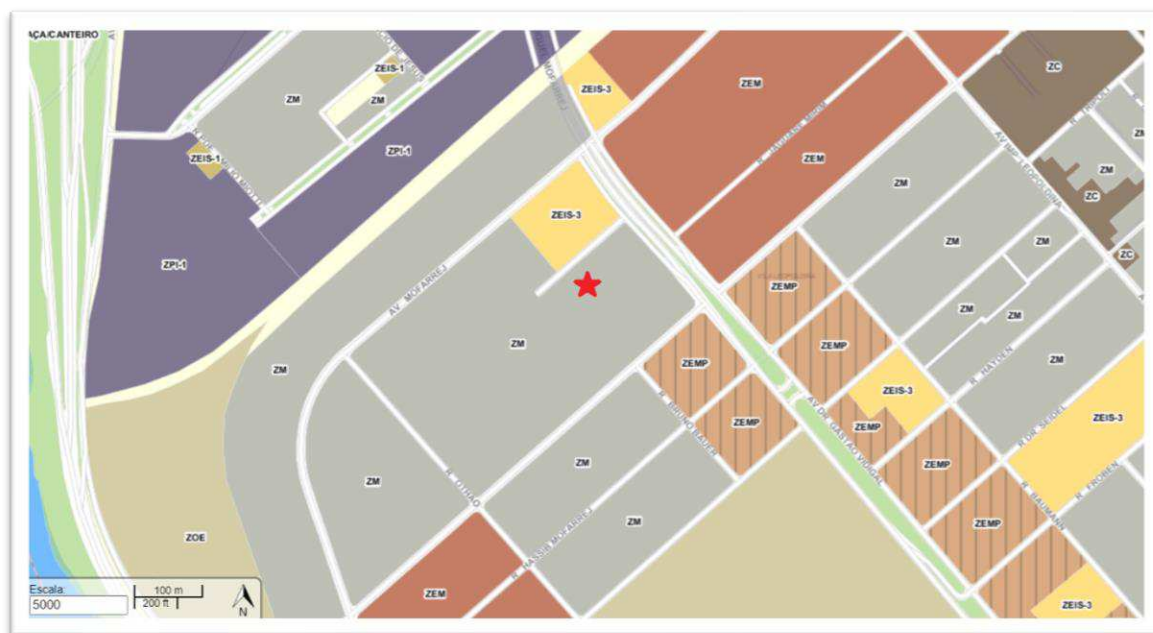


Figura 5 - Imagem GeoSampa - Zoneamento

Com isso, o local onde se situa o imóvel é formado por imóveis residenciais, em meio a imóveis comerciais para atender a essa demanda. O que se encontra na região são imóveis residenciais, mesclados a diversos imóveis com toda abrangência comercial como restaurantes, lanchonetes, bares, padarias, agências bancárias, drogarias, supermercados, centros comerciais, centros de ensino, igrejas e empresas em diversos ramos de atividade mesclados aos imóveis residenciais, margeando importantes corredores de tráfego da Zona Oeste da capital.



Figura 6 - Imagem GeoSampa

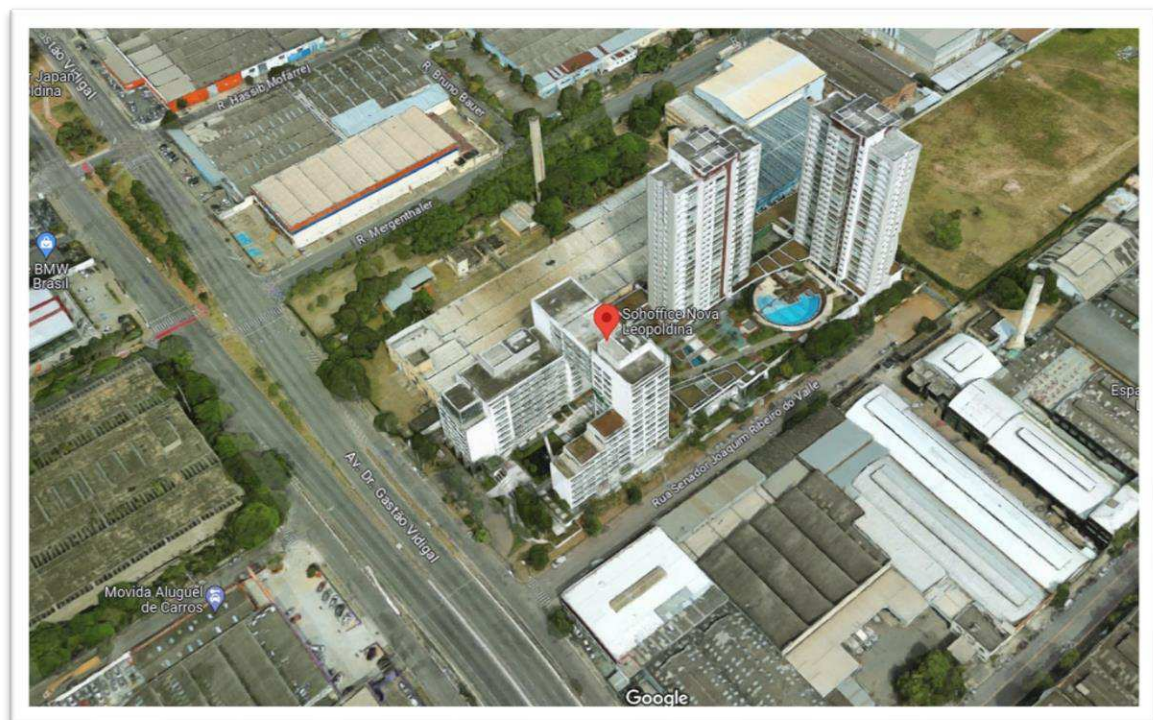


Figura 7 - Imagem satélite

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186

jebnine.engenheiro@gmail.com

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia **13 de junho de 2.023**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

6.1. Classificação quanto ao uso

O perito se dirigiu ao imóvel avaliando na data e hora estabelecidas, e foi recebido pelo locatário do Café, Sr. Gustavo. O imóvel, com idade construtiva de 11 anos e uso comercial, possui padrão superior compatível a materiais e acabamentos de boa qualidade nas áreas privativas e comuns.

Segundo a NBR 14653-2/11 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (item 5.1 a 5.3), a classificação para identificação dos imóveis é a seguinte:

Uso: Comercial

Tipo de imóvel: Loja

Agrupamento: Conjunto Habitacional

Com isso, o perito realizou vistoria externa e interna, somada à investigação junto à zeladoria do condomínio, que passou informações a respeito das condições e características do condomínio.

6.2. Apuração de valores

De acordo com a NBR 14.653-1/01, item 7.5, sempre que possível:

“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”.

Este método visa buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando e identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado, de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os elementos comparativos foram coletados em anúncios de imóveis similares localizados na mesma região geoeconômica, sendo que, quando necessário, foram realizadas visitas ao local para reconhecimento das similaridades e dissimilaridades com o imóvel avaliando.

Nota: os elementos comparativos utilizados para apuração do valor do imóvel avaliando 1 foram obtidos através de ofertas de imóveis inseridos no mesmo condomínio ao imóvel em comento, devido à inexistência de amostras semelhantes e por se tratar de imóvel com características próprias.

Sendo assim, as amostras são caracterizadas, basicamente, por salas comerciais localizadas em pavimentos superiores, com padrão construtivo e depreciação similares, demonstrando aptidão para justificar a curva de tendência da formação de valor no condomínio e, dessa forma, fundamentada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2.

O método comparativo direto de dados de mercado estabelece que os elementos comparativos devem ter seus fatores tratados para que se possa inferir o comportamento do mercado e formação de valores.

Homogeneização é a correção e transformação de atributos, situações e quantificações de um imóvel, através de coeficientes, chamados de fatores, para uma posição paradigma (imóvel paradigma). Adotaram-se os seguintes fatores de tratamento:

a) F1 - Fator Oferta

Tendo em vista que todos os imóveis pesquisados tiveram como fonte ofertas de anúncios em sites de internet ou através de corretores de imóveis, TODOS deverão ter seus valores minorados em 10% (dez por cento), ou seja,

Fator Oferta (Fof) = 0,90.

b) F2 - Fator Localização

Também conhecido por fator transposição, é utilizado para a transferir hipoteticamente o valor do terreno de um lugar para o outro com o intuito homogeneizar dados que, porventura, estejam em localidades diferentes de um lote, por exemplo. Para isso, o dado utilizado é o Índice Fiscal, obtido através dos dados cadastrais da Planta Genérica de Valores (PGV) através da Lei nº 17.719/21 PMSP.

Observação:

- (1) todas as amostras para composição do valor do imóvel avaliando estão localizadas no mesmo condomínio, conforme explicitado supra;

(2) todas as amostras para composição do valor do imóvel avaliando 2 estão localizadas na mesma área geoeconômica;

Tabela 1 - valor do m² dos imóveis avaliandos. Fonte: PMSP

Descrição	Setor	Quadra	CodLog	Vm2T
Imóvel avaliando	097	006	07836-0	R\$ 2.571,00

$$F_{loc} = \frac{IFA}{IFD}$$

Onde,

Floc é o fator localização;

IFA é o índice fiscal do avaliando;

IFD é o índice fiscal do dado, sendo que: $0,5.(IFA) < IFD < 2.(IFA)$

c) F3 - Fator Padrão Construtivo

Define os detalhes técnicos e ambientais da construção, tais como qualidade do empreendimento (padrão de acabamento e uso de materiais) e conforto.

Este fator adequa as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando baseados nos índices publicados na cartilha ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS (IBAPE, 2019) reproduzidos infra.

Tabela 2 - Valores de edificações comerciais e de serviços – IUP. Adaptado de (IBAPE, 2019)

Tipologia	Padrão	Mínimo	Médio	Máximo
Comercial e serviço	Econômico	2,081	2,313	2,544
	Simple s/ elevador	3,378	3,753	4,013
	Simple c/ elevador	3,742	4,158	4,573
	Médio s/ elevador	4,014	4,33	4,763
	Médio c/ elevador	4,745	5,273	5,767
	Superior s/ elevador	5,206	5,784	6,363
	Superior c/ elevador	5,768	6,371	7,072
	Fino	7,073	7,929	8,722
	Luxo	9,935	10,376	-

d) F4 - Fator de Depreciação

Define a depreciação das edificações, que pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke onde é levado em conta o obsoleto, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão baseados nos índices publicados no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (IBAPE, 2017) através da expressão:

$$K = (1 - E_C) \cdot \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{I_E}{I_R} + \left(\frac{I_E}{I_R} \right)^2 \right]}{2} \right\} \quad (I)$$

Onde,

K = coeficiente de Ross-Heidecke;

EC = Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em %;

IE = Idade da edificação na época da avaliação, definida em anos;

IR = Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia.

e) F4 - Fator Garagem

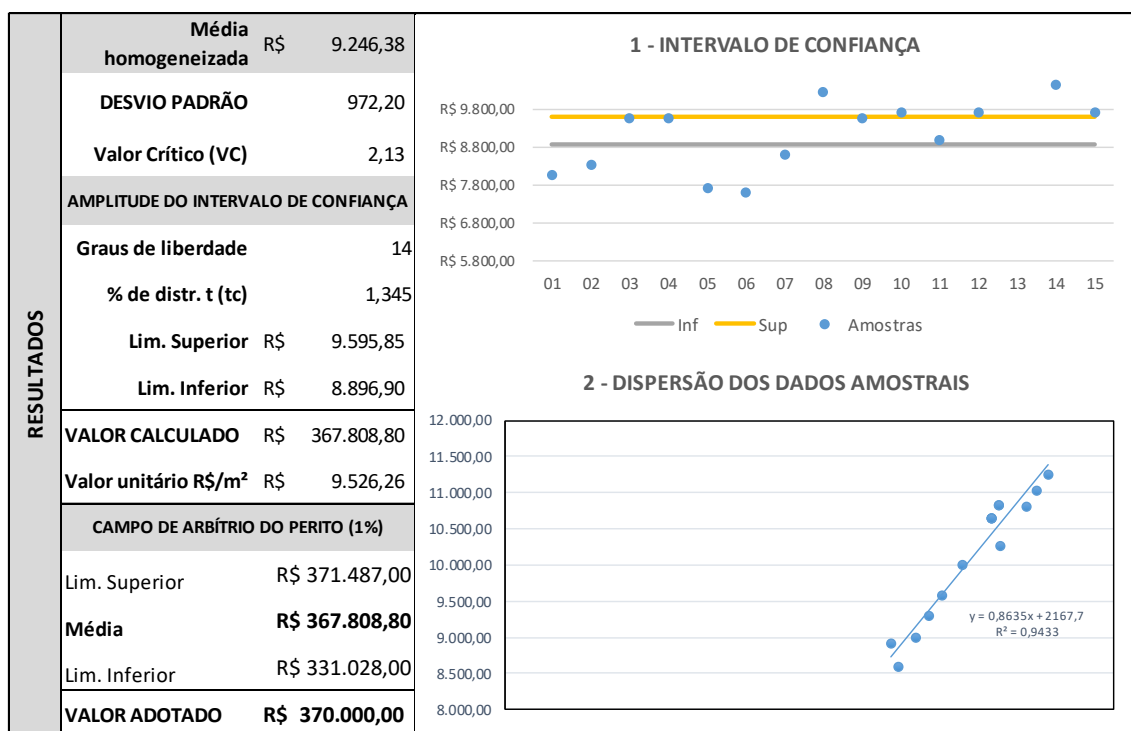
A presença e a quantidade de vagas de garagem podem ter um impacto no valor do um imóvel, principalmente em regiões onde o estacionamento é escasso ou altamente valorizado. Ao utilizar o fator número de vagas de garagem na homogeneização de fatores, ajusta-se o valor dos imóveis comparáveis com base na diferença na quantidade de vagas disponíveis

Tabela 3 - fator garagem

Vagas	Fator
3 ou mais	1,000
2	0,950
1	0,900
Nenhuma	0,900

7. RESULTADOS

Tabela 4 – Resultados após tratamento amostral do Imóvel avaliando



7.1. Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²

Média: $X = \frac{\sum x_i}{n}$

Desvio padrão: $S = \sqrt{\frac{\sum (x - x_i)^2}{(n-1)}}$

Tabela 5 - valores homogeneizados dos imóveis avaliados

Imóvel Avaliando	Média	Desvio Padrão
Imóvel 1	9.246,38	972,20

7.2. Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:

$$d = \frac{|x_i - x|}{S} < VC$$

Valor crítico para 15 amostras, de acordo com a Tabela de Chauvenet: VC = 2,13

Tabela 6 - verificação de valores para o imóvel avaliando

Nº	R\$ /ha Homog.	R\$ /ha Média	Desv. Padrão	d	VC	Observação
01	8091,90	9246,38	972,20	1,19	2,13	Amostra pertinente
02	8348,79	9246,38	972,20	0,92	2,13	Amostra pertinente
03	9568,03	9246,38	972,20	0,33	2,13	Amostra pertinente
04	9567,16	9246,38	972,20	0,33	2,13	Amostra pertinente
05	7729,11	9246,38	972,20	1,56	2,13	Amostra pertinente
06	7605,96	9246,38	972,20	1,69	2,13	Amostra pertinente
07	8604,96	9246,38	972,20	0,66	2,13	Amostra pertinente
08	10264,32	9246,38	972,20	1,05	2,13	Amostra pertinente
09	9575,42	9246,38	972,20	0,34	2,13	Amostra pertinente
10	9727,97	9246,38	972,20	0,50	2,13	Amostra pertinente
11	8991,00	9246,38	972,20	0,26	2,13	Amostra pertinente
12	9727,97	9246,38	972,20	0,50	2,13	Amostra pertinente
13	10686,83	9246,38	972,20	1,48	2,13	Amostra pertinente
14	10468,29	9246,38	972,20	1,26	2,13	Amostra pertinente
15	9737,94	9246,38	972,20	0,51	2,13	Amostra pertinente

7.3. Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas fórmulas:

$$L_i = X - tc \cdot \frac{s}{\sqrt{(n-1)}} \quad L_s = X + tc \cdot \frac{s}{\sqrt{(n-1)}}$$

Onde:

tc = representa o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 14 (n-1) graus de liberdade.

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Portanto:

Limite Superior: R\$ 9.595,85

Limite Inferior: R\$ 8.896,90

7.4. Cálculo do campo de arbítrio

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é a média dos valores dentro do intervalo de confiança.

Portanto:

Limite Superior: R\$ 10.686,83

Limite Inferior: R\$ 9.146,39

7.5. Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando

Tendo o perito a liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio, utilizou-se o critério dos valores dentro do campo de arbítrio.

Portanto:

Média entre amostras 3, 4, 9, 11 e 12 equivalente a **R\$ 9.526,26 /m²**.

Nota: todos os elementos consultados estão dentro do nível de significância para o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, intervalo admitido entre os limites superior e inferior, portanto nenhuma amostra foi descartada.

7.6. Cálculos dos valores dos imóveis avaliandos

O valor do imóvel avaliando foi determinado através do Método Comparativo de Dados de Mercado e demonstrado em Memória de Cálculo detalhada, anexa ao presente trabalho é representada pelo valor unitário após tratamento e homogeneização das amostras multiplicado pela área do imóvel avaliando, representados resumidamente no quadro a seguir.

Tabela 7 - valores do imóvel avaliando

Imóvel avaliando	A. privativa (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	Limites do campo de arbítrio	
			superior (R\$)	inferior (R\$)
Imóvel 1	38,61	9.525,26	371.487,00	331.028,00

8. CONCLUSÃO

Considerando as pesquisas e diligência bem como o cálculo analítico do imóvel, considerando as suas benfeitorias devidamente homogeneizadas pelo tratamento dos fatores, tem-se que o valor final correto e razoável apurado do imóvel avaliando em números arredondados, conforme previsto pela norma NBR 14.653-1/19 desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado, é equivalente ao valor ajustado de:

$V_v = R\$ 370.000,00$
(Trezentos e setenta mil Reais)

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 8 – Vista do Condomínio SohoOffice



Figura 9 - vista da entrada a partir da avenida dr. Gastão Vidigal

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com



Figura 10 - vista do interior do condomínio. Ao centro, o imóvel avaliando



Figura 11 - vista imóvel avaliando



Figura 12 – vista do imóvel avaliando a partir da praça central do condomínio



Figura 13 – vista da entrada do condomínio



Figura 14 - vista do condomínio e o imóvel avaliando (ao centro)

10. QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

QUESITOS DA REQUERIDA

1) Queira o Sr. Perito descrever as características construtivas e indicar a área total do imóvel;

Resposta do perito: o imóvel, uma edificação (Café) possui padrão construtivo superior sem elevador (edificação isolada dentro do condomínio, no pavimento térreo, possui área privativa de 38,61 m² e área total, incluindo áreas comuns e vagas de garagem com 82,01 m²

2) Queira o Sr. Perito informar o valor do m² do imóvel, considerando sua localização e especificidades;

Resposta do perito: o valor do m², após homogeneização das amostras e bastante embasada estatisticamente é de R\$ 9.525,26 (nove mil, quinhentos e vinte e cinco reais, e vinte e seis centavos).

3) Queira o Sr. Perito informar se, para confecção do laudo de avaliação, utilizou dados obtidos junto a imobiliárias, corretoras, periódicos ou semelhantes;

Resposta do perito: sim, certamente, conforme previsto em procedimento e norma técnica.

4) Queira o Sr. Perito informar qual o proporcional de valorização do imóvel devido ao fato de possuir direito a duas vagas de garagem;

Resposta do perito: relativo, uma vez que todas as amostras que compuseram a avaliação do imóvel possuem 1 ou 2 vagas e, conforme explicitado no presente trabalho, atribuiu-se um fator específico para homogeneização entre as diferenças de vagas de garagem.

5) Caso o imóvel não possuísse direito a duas vagas de garagem qual seria seu valor;

Resposta do perito: quesito não se faz pertinente ao objeto.

6) Queira o Sr. Perito informar se há benfeitorias no imóvel? Em caso positivo, em que consistem e qual seu valor;

Resposta do perito: negativo. O próprio imóvel inserido no condomínio é uma benfeitoria.

7) Queira o Sr. Perito informar se existe fácil acesso, inclusive por transporte público ao imóvel, principalmente com relação a facilidade/possibilidade de acesso por público externo;

Resposta do perito: sim, certamente.

8) Queira o Sr. Perito esclarecer quais os unitários básicos do imóvel, devidamente tratados de acordo com a NBR 14.653/2011, da ABNT – Ibape 2011, considerando os fatores relevantes como zoneamento, frente, localização e facilidade de acesso;

Resposta do perito: este jurisperito tem total liberdade em adotar os fatores que melhor determinam o valor do bem avaliando, baseados em metodologia, melhores práticas e experiência profissional. Os fatores utilizados para homogeneização das amostras estão explicitados no desenvolvimento do presente trabalho. A ABNT e IBAPE são duas entidades completamente distintas, cada qual com sua função: ABNT dita as normas técnicas em âmbito federal enquanto o IBAPE, entidade de cunho técnico e notoriamente reconhecida, trata de publicações e normas locais (incluindo referências às normas ABNT/NBR) tão relevantes quanto.

9) Queira o Sr. Perito informar o valor atualizado do imóvel;

Resposta do perito: o valor justo e apurado é de **R\$ 370.000,00** (trezentos e setenta mil reais).

10) Apurar o Sr. Perito através de cálculo aritmético a atualização do valor pago pela Executada (R\$ 650.000,00 – Fev/2014), trazendo-o para valor presente, aplicando, para tanto: (i) o índice de atualização do Tribunal de Justiça; (ii) o IPGPM e (iii) o INCC acumulados.

Resposta do perito: O quesito foge do escopo da perícia.

IV – ENCERRAMENTO

11. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 11.1. O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.
- 11.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 11.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.
- 11.4. Todas as análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente laudo composto de 30 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 5 de julho de 2.023.

RAHIF JEBRINE
CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebrine.engenheiro@gmail.com

ANEXO I – INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

Dados das amostras

Tabela 8 - dados das amostras

PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEL						Link
Nº	Fonte de pesquisa	Imobiliária	Contato	Valor do Imóvel	Área constr. (m²)	
01	Zap Imóveis	Re/Max Boutique	(11) 2892-4155	R\$ 450.000,00	50,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-sp-50m2-id-2631913754/
02	Zap Imóveis	Yma Imóveis	(11) 2768-9034	R\$ 585.000,00	63,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-sp-63m2-id-2534492175/
03	Zap Imóveis	MRS Imóveis	(11) 3443-9199	R\$ 713.000,00	67,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-sp-67m2-id-2562681245/
04	Zap Imóveis	Newcore	(11) 4580-4274	R\$ 649.090,00	61,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-2-quartos-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-sp-61m2-id-2641513593/
05	Zap Imóveis	Lopes One 4	(11) 2262-9988	R\$ 980.000,00	114,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-sp-114m2-id-2539139572/
06	Zap Imóveis	Yma Imóveis	(11) 2768-9034	R\$ 935.000,00	105,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-sp-105m2-id-2534490419/?itl_id=1000137&itl_name=zap-recommendations-container-similarity-to-zap-pagina-produto
07	Zap Imóveis	Arcoverde Imóveis	(11) 3031-4943	R\$ 555.097,00	58,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-sp-58m2-id-2518540110/
08	Zap Imóveis	B&G Imóveis	(11) 2796-7045	R\$ 400.000,00	37,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-sp-37m2-id-2567675637/
09	Zap Imóveis	RI Select	(11) 99997-7473	R\$ 852.000,00	80,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-sp-80m2-id-2624005591/
10	Zap Imóveis	Pitale Imóveis	(11) 3685-2182	R\$ 660.000,00	61,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-ar-condicionado-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-sp-61m2-id-2639042211/
11	Zap Imóveis	Zimmermann Imóveis	(11) 3868-0255	R\$ 470.000,00	47,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-1-quarto-com-elevador-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-sp-47m2-id-2622585678/
12	Zap Imóveis	Prabitar Negócios Imobiliários Ltda - ME	(11) 4302-7728	R\$ 660.000,00	61,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-ar-condicionado-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-sp-61m2-id-2567411024/
13	Zap Imóveis	Lopes Prime - Moema	(11) 3894-1000	R\$ 484.000,00	43,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-1-quarto-vila-leopoldina-sao-paulo-sp-43m2-id-2639727852/?ab=exp-aa-test%3Acontrol
14	Zap Imóveis	Lopes Prime - Moema	(11) 3894-1000	R\$ 430.000,00	39,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-1-quarto-vila-leopoldina-sao-paulo-sp-39m2-id-2639737788/?
15	Zap Imóveis	Cizino Imóveis	(11) 3831-0858	R\$ 400.000,00	39,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-3-quartos-com-ar-condicionado-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-sp-39m2-id-2591294192/

Elementos Comparativos

Tabela 9 - Identificação dos Elementos Comparativos

DADOS DE PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEL						
Nº	Localização	Fonte de pesquisa	Imobiliária	Valor do Imóvel	Área (m²)	Valor por m² (R\$/m²)
01	av. Gastão Vidigal, 1132	Zap Imóveis	Re/Max Boutique	R\$ 450.000,00	50,00	9.000,00
02	av. Gastão Vidigal, 1132	Zap Imóveis	Yma Imóveis	R\$ 585.000,00	63,00	9.285,71
03	av. Gastão Vidigal, 1132	Zap Imóveis	MRS Imóveis	R\$ 713.000,00	67,00	10.641,79
04	av. Gastão Vidigal, 1132	Zap Imóveis	Newcore	R\$ 649.090,00	61,00	10.640,82
05	av. Gastão Vidigal, 1132	Zap Imóveis	Lopes One 4	R\$ 980.000,00	114,00	8.596,49
06	av. Gastão Vidigal, 1132	Zap Imóveis	Yma Imóveis	R\$ 935.000,00	105,00	8.904,76
07	av. Gastão Vidigal, 1132	Zap Imóveis	Arcoverde Imóveis	R\$ 555.097,00	58,00	9.570,64
08	av. Gastão Vidigal, 1132	Zap Imóveis	B&G Imóveis	R\$ 400.000,00	37,00	10.810,81
09	av. Gastão Vidigal, 1132	Zap Imóveis	RI Select	R\$ 852.000,00	80,00	10.650,00
10	av. Gastão Vidigal, 1132	Zap Imóveis	Pitale Imóveis	R\$ 660.000,00	61,00	10.819,67
11	av. Gastão Vidigal, 1132	Zap Imóveis	Zimmermann Imóveis	R\$ 470.000,00	47,00	10.000,00
12	av. Gastão Vidigal, 1132	Zap Imóveis	Prabitar Negócios Imobiliários Ltda - ME	R\$ 660.000,00	61,00	10.819,67
13	av. Gastão Vidigal, 1132	Zap Imóveis	Lopes Prime - Moema	R\$ 484.000,00	43,00	11.255,81
14	av. Gastão Vidigal, 1132	Zap Imóveis	Lopes Prime - Moema	R\$ 430.000,00	39,00	11.025,64
15	av. Gastão Vidigal, 1132	Zap Imóveis	Cizino Imóveis	R\$ 400.000,00	39,00	10.256,41
						R\$ 10.151,88

Tratamento e Determinação do Valor Médio dos Elementos Comparativos

Tabela 10 - Características dos Elementos Comparativos

PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEL																		
Nº	Endereço	Valor do Imóvel	Área constr.	Valor unit. (R\$/m²)	F1 - Fator Oferta		F2 - Fator localização			F2 - Fator Padrão Construtivo			F3 - Fator Depreciação			F4 - Fator Garagem		
01	av. Gastão Vidigal, 1132	R\$ 450.000,00	50,00	R\$ 9.000,00	0,90	0,900	097.6.07 836-0	2.571,00	1,000	superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8691	1,0000	2 vagas	0,9500	1,0000
02	av. Gastão Vidigal, 1132	R\$ 585.000,00	63,00	R\$ 9.285,71	0,90	0,900	097.6. 07836-0	2.571,00	1,000	superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8691	1,0000	2 vagas	0,9500	1,0000
03	av. Gastão Vidigal, 1132	R\$ 713.000,00	67,00	R\$ 10.641,79	0,90	0,900	097.6. 07836-0	2.571,00	1,000	superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8691	1,0000	2 vagas	0,9500	1,0000
04	av. Gastão Vidigal, 1132	R\$ 649.090,00	61,00	R\$ 10.640,82	0,90	0,900	097.6. 07836-0	2.571,00	1,000	superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8691	1,0000	2 vagas	0,9500	1,0000
05	av. Gastão Vidigal, 1132	R\$ 980.000,00	114,00	R\$ 8.596,49	0,90	0,900	097.6. 07836-0	2.571,00	1,000	superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8691	1,0000	2 vagas	0,9500	1,0000
06	av. Gastão Vidigal, 1132	R\$ 935.000,00	105,00	R\$ 8.904,76	0,90	0,900	097.6. 07836-0	2.571,00	1,000	superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8691	1,0000	3 vagas	1,0000	0,9500
07	av. Gastão Vidigal, 1132	R\$ 555.097,00	58,00	R\$ 9.570,64	0,90	0,900	097.6. 07836-0	2.571,00	1,000	superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8691	1,0000	2 vagas	0,9500	1,0000
08	av. Gastão Vidigal, 1132	R\$ 400.000,00	37,00	R\$ 10.810,81	0,90	0,900	097.6. 07836-0	2.571,00	1,000	superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8691	1,0000	1 vaga	0,9000	1,0560
09	av. Gastão Vidigal, 1132	R\$ 852.000,00	80,00	R\$ 10.650,00	0,90	0,900	097.6. 07836-0	2.571,00	1,000	superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8691	1,0000	2 vagas	0,9500	1,0000
10	av. Gastão Vidigal, 1132	R\$ 660.000,00	61,00	R\$ 10.819,67	0,90	0,900	097.6. 07836-0	2.571,00	1,000	superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8691	1,0000	2 vagas	0,9500	1,0000
11	av. Gastão Vidigal, 1132	R\$ 470.000,00	47,00	R\$ 10.000,00	0,90	0,900	097.6. 07836-0	2.571,00	1,000	superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8691	1,0000	2 vagas	0,9500	1,0000
12	av. Gastão Vidigal, 1132	R\$ 660.000,00	61,00	R\$ 10.819,67	0,90	0,900	097.6. 07836-0	2.571,00	1,000	superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8691	1,0000	2 vagas	0,9500	1,0000
13	av. Gastão Vidigal, 1132	R\$ 484.000,00	43,00	R\$ 11.255,81	0,90	0,900	097.6.07 836-0	2.571,00	1,000	superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8691	1,0000	1 vaga	0,9000	1,0560
14	av. Gastão Vidigal, 1132	R\$ 430.000,00	39,00	R\$ 11.025,64	0,90	0,900	097.6.07 836-0	2.571,00	1,000	superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8691	1,0000	1 vaga	0,9000	1,0560
15	av. Gastão Vidigal, 1132	R\$ 400.000,00	39,00	R\$ 10.256,41	0,90	0,900	097.6.07 836-0	2.571,00	1,000	superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8691	1,0000	1 vaga	0,9000	1,0560
Ava	av. Gastão Vidigal, 1132	-		R\$ -	0,90	1,00	097.6. 07836-0	2.571,00	1,00	superior s/ elevador	6,3630	1,00	C	0,8691	1,0000	2 vagas	0,9500	1,0000

Tabela 11 - Homogeneização de Elementos Comparativos

DADOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS							
Nº	Valor por m² (R\$/m²)	F1 - Fator Oferta	F2 - Fator Padrão Construtivo	F3 - Fator Depreciação	F4 - Fator Garagem	Índice de homogeneização da amostra	Total Homog. (R\$/m²)
01	R\$ 9.000,00	0,90	0,999	1,000	1,000	0,90	8.091,90
02	R\$ 9.285,71	0,90	0,999	1,000	1,000	0,90	8.348,79
03	R\$ 10.641,79	0,90	0,999	1,000	1,000	0,90	9.568,03
04	R\$ 10.640,82	0,90	0,999	1,000	1,000	0,90	9.567,16
05	R\$ 8.596,49	0,90	0,999	1,000	1,000	0,90	7.729,11
06	R\$ 8.904,76	0,90	0,999	1,000	0,950	0,85	7.605,96
07	R\$ 9.570,64	0,90	0,999	1,000	1,000	0,90	8.604,96
08	R\$ 10.810,81	0,90	0,999	1,000	1,056	0,95	10.264,32
09	R\$ 10.650,00	0,90	0,999	1,000	1,000	0,90	9.575,42
10	R\$ 10.819,67	0,90	0,999	1,000	1,000	0,90	9.727,97
11	R\$ 10.000,00	0,90	0,999	1,000	1,000	0,90	8.991,00
12	R\$ 10.819,67	0,90	0,999	1,000	1,000	0,90	9.727,97
13	R\$ 11.255,81	0,90	0,999	1,000	1,056	0,95	10.686,83
14	R\$ 11.025,64	0,90	0,999	1,000	1,056	0,95	10.468,29
15	R\$ 10.256,41	0,90	0,999	1,000	1,056	0,95	9.737,94
						MÉDIA	9.246,38

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 0093249-69.2018.8.26.0100
Classe - Assunto : Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação
Requerente : Rafael Martins
Requerido : Carolina de Jesus da Costa Machado dos Santos

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

LAUDO PERICIAL

Av. das Nações Unidas nº 18.801 – Cj. 04 – São Paulo/SP

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico, temos que o valor correto, equilibrado e razoável apurado do imóvel é de:

$V_v = R\$ 750.000,00$
(Setecentos e cinquenta mil Reais)

O presente Laudo refere-se a Ação de Nulidade de Negócio Jurídico na qual a autora CAROLINA DE JESUS DA COSTA MACHADO DOS SANTOS requereu a nulidade do contrato firmado, uma vez que alega que foi induzida a erro quanto ao imóvel objeto do contrato, de propriedade de SÉRGIO LUIZ BARBOSA. O processo gerou Cumprimento Provisório de Sentença, onde encontra-se catalogado sob o número 0093249-69.2018.8.26.0100 nesta vara.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. decisão deste MM. Juízo em 27 de outubro de 2020, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda e locação** do bem que consta na aceitação da nomeação peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item II** deste Laudo.

1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localização, geometrias e valoração comercial. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem avaliado que consta nesse laudo é:

- Um **imóvel** situado no Pavimento Térreo/Pavimento Superior da Vila “1”, do VILLAGE PARK, integrante do empreendimento denominado NOVAMÉRICA OFFICE PARK, à Av. Mario Lopes Leão nº 1500, município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 388.140 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

3. METODOLOGIA APLICADA

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 – Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP e melhores práticas de mercado.

3.1. Critério Adotado

Conforme estabelecido na NBR-14653-1-2001 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- i) *Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- ii) *Método Involutivo*
- iii) *Método Evolutivo*
- iv) *Método da capitalização de renda*

Para a avaliação neste laudo, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogeneizados por fatores, para a unidade avalianda.

Utilizamos a seguinte fórmula para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para a situação:

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{Pca}{Pce} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- Pca - *índice Padrão Construtivo do imóvel avaliando*
- Pce - *índice Padrão Construtivo do imóvel comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

3.2.1. Fator Oferta (F_t)

Quando os valores obtidos provieram da oferta, houve um desconto de 10% para compensar a elasticidade dos preços, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2011.

3.2.2. Valores discrepantes

A partir da média aritmética encontrada, desprezaremos os valores discrepantes, ou seja, com valores 30% superiores ou 30% inferiores se comparados à média aritmética.

3.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

Classifica-se o imóvel avaliando descrito a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

3.2.4. Fator Localização

Compara-se o valor do Índice Fiscal do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município em questão, ou melhores práticas adotadas pelo perito.

3.2.5. Fator Vagas de Garagem

Compara-se a quantidade de vagas de garagem do imóvel avaliando com as respectivas das amostras coletadas.

Para o presente trabalho será adotado como imóvel paradigma o próprio imóvel avaliando pois há razoável quantidade de amostras disponíveis para a pesquisa.

4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

O imóvel avaliando se situa no NOVAMÉRICA OFFICE PARK, construído em 2.012, formado por torre única. As unidades possuem aproximadamente de 46 m² a 86 m² de área útil. O imóvel desta avaliação é objeto da inscrição municipal nº 087.315.1570-3, e da Matrícula nº 388.140, que assim o descreve:

Matrícula 388.140: CONJUNTO N° 04, , localizado no Pavimento Térreo/Pavimento Superior da Vila “1” do “VILLAGE PARK”, integrante do empreendimento denominado “NOVAMÉRICA OFFICE PARK”, situado na Av. Mario Lopes Leão nº 1500, e Avenida das Nações Unidas, no Jardim Dom Bosco, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 85,700 m² e área comum de 77,040 m², nesta já incluída a área relativa a 02 vagas indeterminadas localizadas nos subsolos, perfazendo a área total de 162,740 m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,002107 no terreno e demais coisas comuns do condomínio.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 388.140

ficha 01

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 12 de novembro de 2012.

IMÓVEL:- CONJUNTO N° 04, localizado no Pavimento Térreo/Pavimento Superior da Vila “1” do “VILLAGE PARK”, integrante do empreendimento denominado “NOVAMÉRICA OFFICE PARK”, situado na Avenida Mario Lopes Leão, nº 1.500, e Avenida das Nações Unidas, no Jardim Dom Bosco, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 85,700m² e a área comum de 77,040m², nesta já incluída a área relativa a 02 vagas indeterminadas localizadas nos subsolos, perfazendo a área total de 162,740m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,002107 no terreno e demais coisas comuns do condomínio. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 14 na Matrícula nº 358.047 deste Serviço Registral.

CONTRIBUINTE:- nº 087.315.0001-3 em área maior.

PROPRIETÁRIA:- MAC CYRELA MAFRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.302.262/0001-12, com sede nesta Capital, na Avenida Faria Lima, nº 2092, 17º andar, conjunto 173 E - Parte.

REGISTROS ANTERIORES:- R.9/Matr. 344.399, R.9/Matr. 344.400 e R.12/Matr. 344.401, todas deste Serviço Registral, feitos em 21 de fevereiro de 2007 (Matrs. 345.235 e 358.047).

Figura 1 - Matrícula do imóvel

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 087.315.1570-3

Local do Imóvel:
AV DAS NACOES UNIDAS, 18801 - CJ 04
VILLAGE PARK NOVAMERICA OF. PARK CEP 04757-025
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DAS NACOES UNIDAS, 18801 - CJ 04
VILLAGE PARK NOVAMERICA OF. PARK CEP 04757-025

Contribuinte(s):
CPF 062.582.038-09 SERGIO LUIZ BARBOSA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	14.261	Testada (m):	78,18
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	0,0021
Área total (m²):	14.261		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	163	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	11.219	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2012		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	3.864,00
- da construção:	2.650,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	86.015,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	393.075,00
Base de cálculo do IPTU:	479.090,00



Figura 2 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

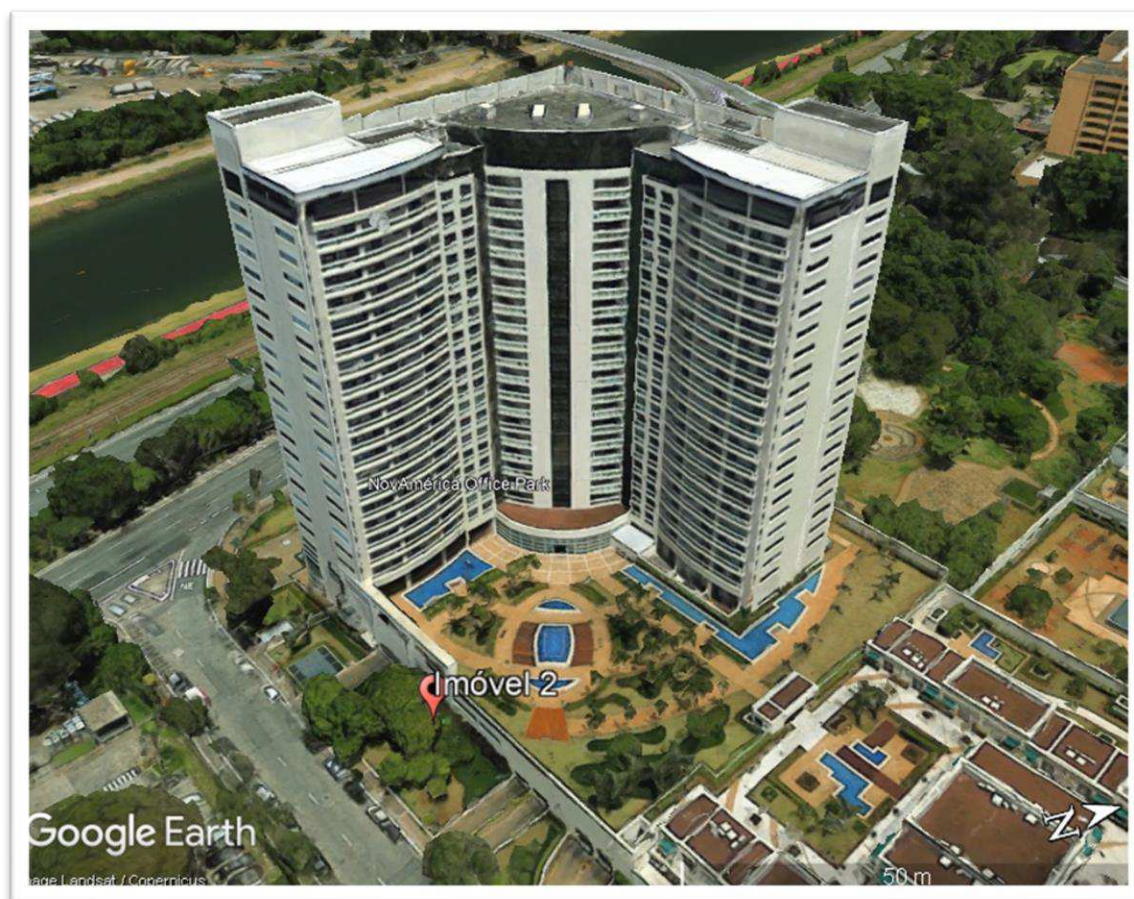


Figura 3 - Vista 3D do Condomínio

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Avenida João Dias, Avenida Adolfo Pinheiro, Avenida Padre José Maria e Marginal Pinheiros, no bairro de Santo Amaro, na capital de São Paulo.

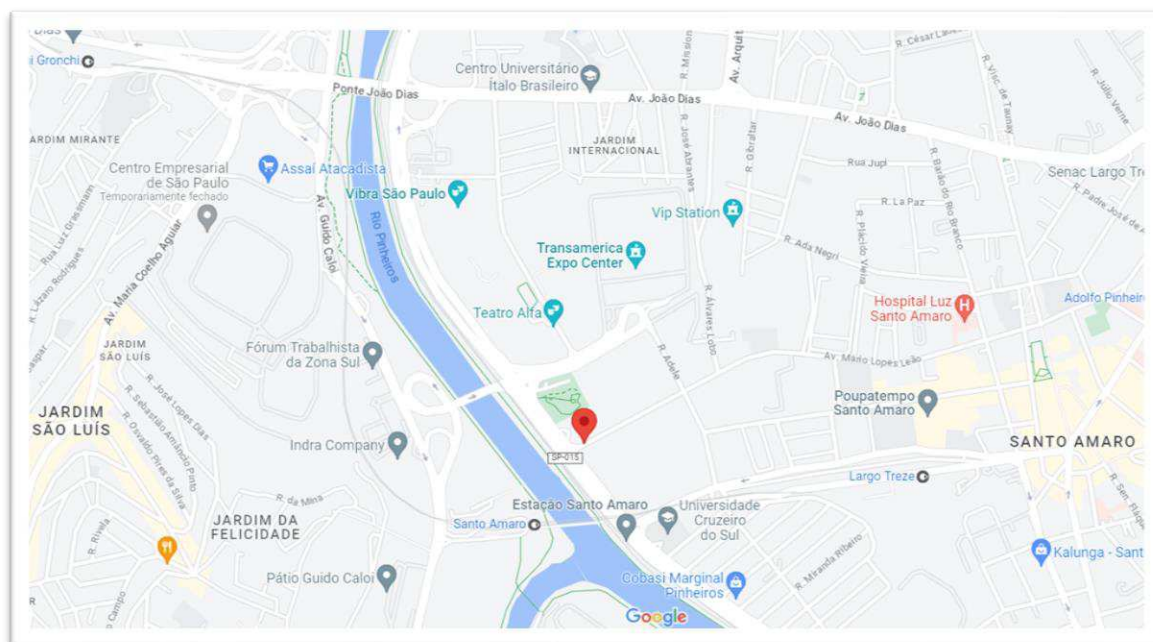


Figura 4 - Imagem Google Maps

Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

O imóvel situa-se em local de relevo plano e sem influência de lençol freático e/ou riscos de inundações, inserido numa DEZ-2 de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (16.402/16). As “ZDE” (Zonas de Desenvolvimento Econômico) “*são porções do território com predominância de uso industrial, destinadas à manutenção, incentivo e modernização desses usos, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas onde não deverão ser permitidos os empreendimentos imobiliários para uso residencial*”.

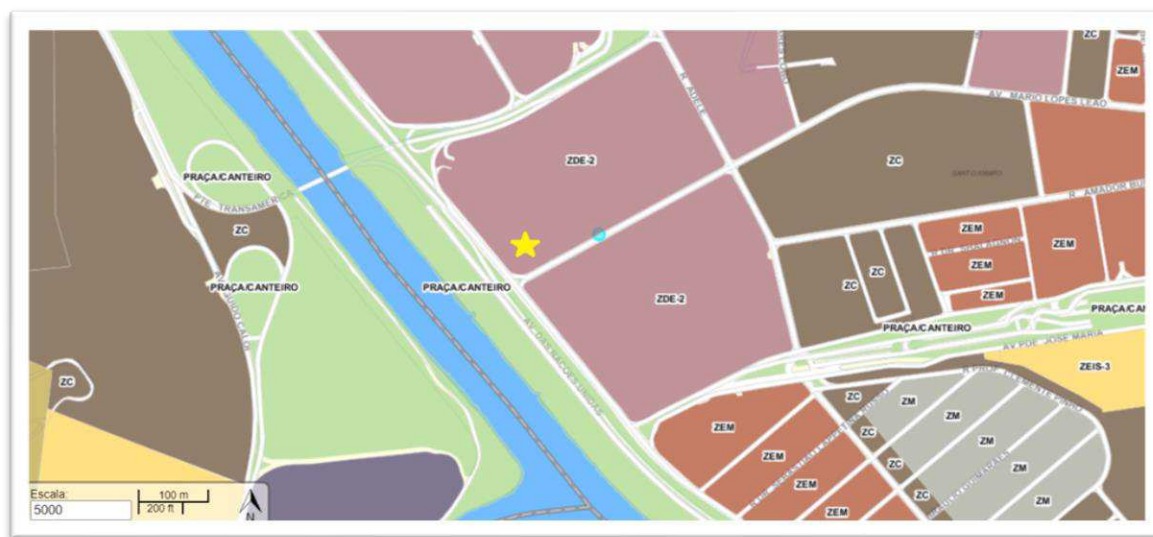


Figura 5 - Imagem GeoSampa - Zoneamento

Com isso, o local onde se situa o imóvel é formado por imóveis não residenciais, em meio a poucos imóveis residenciais. O que se encontra na região são complexos corporativos, mesclados a diversos imóveis com toda abrangência comercial como restaurantes, lanchonetes, bares, padarias, agências bancárias, drogarias, supermercados, centros comerciais, centros de ensino, igrejas e empresas em diversos ramos de atividade mesclados aos imóveis residenciais, margeando importantes corredores de tráfego da Zona Sul da capital.



Figura 6 - Imagem GeoSampa

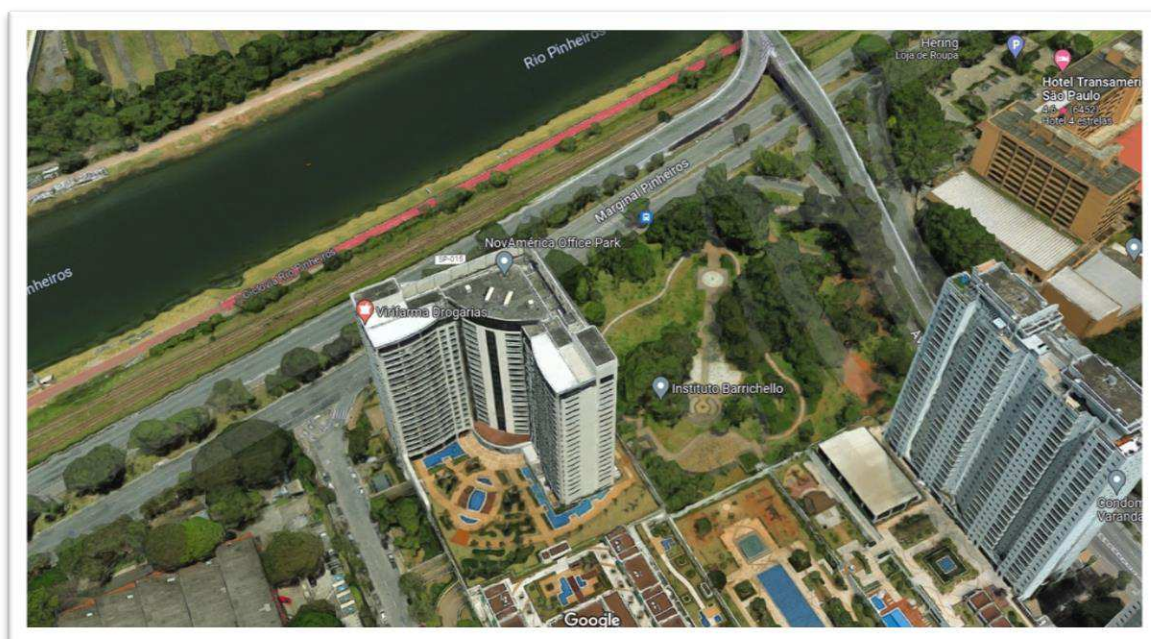


Figura 7 - Imagem satélite

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia **15 de junho de 2.023**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

6.1. Classificação quanto ao uso

O perito se dirigiu ao imóvel avaliando na data e hora estabelecidas, e foi recebido pelo gerente do condomínio, Sr. Flávio. O imóvel, com idade construtiva de 11 anos e uso comercial, possui padrão superior compatível a materiais e acabamentos de boa qualidade nas áreas privativas e comuns.

Segundo a NBR 14653-2/11 – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (item 5.1 a 5.3), a classificação para identificação dos imóveis é a seguinte:

Uso: Comercial

Tipo de imóvel: Loja

Agrupamento: Conjunto Habitacional

Com isso, o perito realizou vistoria externa e interna, somada à investigação junto à zeladoria do condomínio, que passou informações a respeito das condições e características do condomínio.

6.2. Apuração de valores

De acordo com a NBR 14.653-1/01, item 7.5, sempre que possível:

“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”.

Este método visa buscar dados de mercado com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando e identificar e diversificar as fontes de informação, sendo que as informações devem ser cruzadas, tanto quanto possível, com objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado, de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os elementos comparativos foram coletados em anúncios de imóveis similares localizados na mesma região geoeconômica, sendo que, quando necessário, foram realizadas visitas ao local para reconhecimento das similaridades e dissimilaridades com o imóvel avaliando.

Nota: os elementos comparativos utilizados para apuração do valor do imóvel avaliando 1 foram obtidos através de ofertas de imóveis inseridos no mesmo condomínio ao imóvel em comento, devido à inexistência de amostras semelhantes e por se tratar de imóvel com características próprias.

Sendo assim, as amostras são caracterizadas, basicamente, por salas comerciais localizadas em pavimentos superiores, com padrão construtivo e depreciação similares, demonstrando aptidão para justificar a curva de tendência da formação de valor no condomínio e, dessa forma, fundamentada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2.

O método comparativo direto de dados de mercado estabelece que os elementos comparativos devem ter seus fatores tratados para que se possa inferir o comportamento do mercado e formação de valores.

Homogeneização é a correção e transformação de atributos, situações e quantificações de um imóvel, através de coeficientes, chamados de fatores, para uma posição paradigma (imóvel paradigma). Adotaram-se os seguintes fatores de tratamento:

a) F1 - Fator Oferta

Tendo em vista que todos os imóveis pesquisados tiveram como fonte ofertas de anúncios em sites de internet ou através de corretores de imóveis, TODOS deverão ter seus valores minorados em 10% (dez por cento), ou seja,

Fator Oferta (Fof) = 0,90.

b) F2 - Fator Localização

Também conhecido por fator transposição, é utilizado para a transferir hipoteticamente o valor do terreno de um lugar para o outro com o intuito homogeneizar dados que, porventura, estejam em localidades diferentes de um lote, por exemplo. Para isso, o dado utilizado é o Índice Fiscal, obtido através dos dados cadastrais da Planta Genérica de Valores (PGV) através da Lei nº 17.719/21 PMSP.

Observação:

- (1) todas as amostras para composição do valor do imóvel avaliando estão localizadas no mesmo condomínio, conforme explicitado supra;

(2) todas as amostras para composição do valor do imóvel avaliando 2 estão localizadas na mesma área geoeconômica;

Tabela 1 - valor do m² dos imóveis avaliandos. Fonte: PMSP

Descrição	Setor	Quadra	CodLog	Vm2T
Imóvel avaliando	087	315	06238-3	R\$ 3.864,00

$$F_{loc} = \frac{IFA}{IFD}$$

Onde,

Floc é o fator localização;

IFA é o índice fiscal do avaliando;

IFD é o índice fiscal do dado, sendo que: $0,5.(IFA) < IFD < 2.(IFA)$

c) F3 - Fator Padrão Construtivo

Define os detalhes técnicos e ambientais da construção, tais como qualidade do empreendimento (padrão de acabamento e uso de materiais) e conforto.

Este fator adequa as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando baseados nos índices publicados na cartilha ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS (IBAPE, 2019) reproduzidos infra.

Tabela 2 - Valores de edificações comerciais e de serviços – IUP. Adaptado de (IBAPE, 2019)

Tipologia	Padrão	Mínimo	Médio	Máximo
Comercial e serviço	Econômico	2,081	2,313	2,544
	Simple s/ elevador	3,378	3,753	4,013
	Simple c/ elevador	3,742	4,158	4,573
	Médio s/ elevador	4,014	4,33	4,763
	Médio c/ elevador	4,745	5,273	5,767
	Superior s/ elevador	5,206	5,784	6,363
	Superior c/ elevador	5,768	6,371	7,072
	Fino	7,073	7,929	8,722
	Luxo	9,935	10,376	-

d) F4 - Fator de Depreciação

Define a depreciação das edificações, que pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke onde é levado em conta o obsoleto, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão baseados nos índices publicados no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (IBAPE, 2017) através da expressão:

$$K = (1 - E_C) \cdot \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{I_E}{I_R} + \left(\frac{I_E}{I_R} \right)^2 \right]}{2} \right\} \quad (I)$$

Onde,

K = coeficiente de Ross-Heidecke;

EC = Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em %;

IE = Idade da edificação na época da avaliação, definida em anos;

IR = Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia.

e) F4 - Fator Garagem

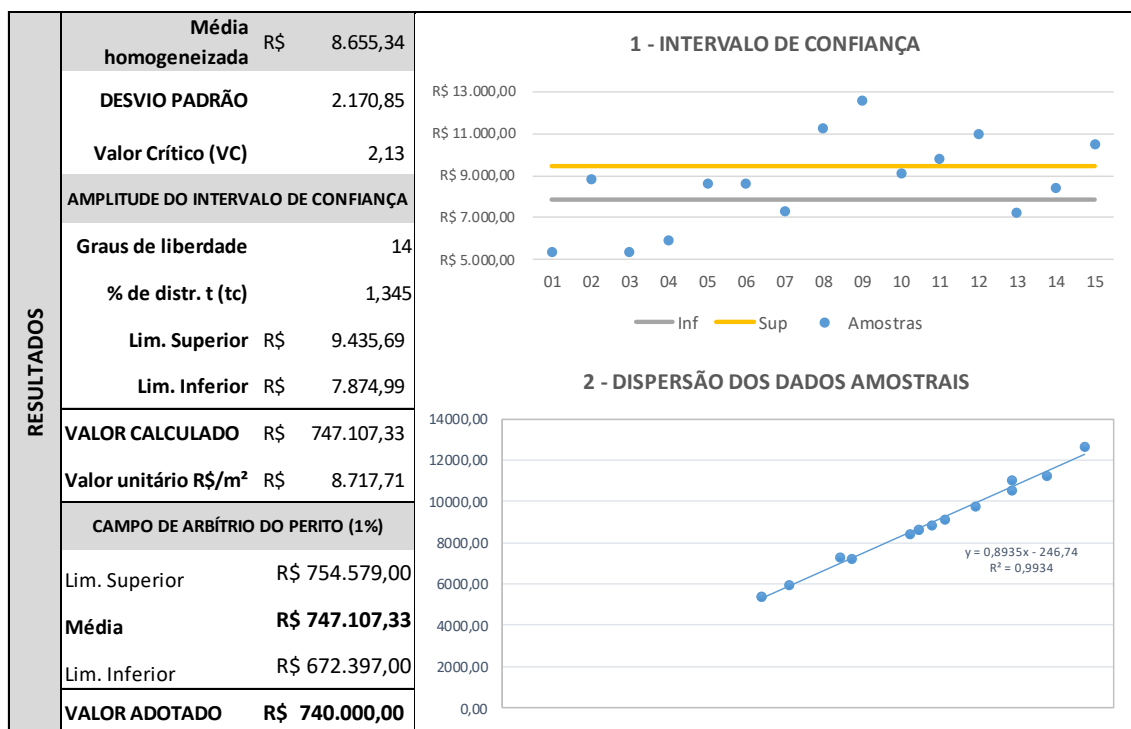
A presença e a quantidade de vagas de garagem podem ter um impacto no valor do um imóvel, principalmente em regiões onde o estacionamento é escasso ou altamente valorizado. Ao utilizar o fator número de vagas de garagem na homogeneização de fatores, ajusta-se o valor dos imóveis comparáveis com base na diferença na quantidade de vagas disponíveis

Tabela 3 - fator garagem

Vagas	Fator
2 ou mais	1,000
1	0,950
Nenhuma	0,900

7. RESULTADOS

Tabela 4 – Resultados após tratamento amostral do Imóvel avaliando



8.

7.1. Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²

$$\text{Média: } X = \frac{\sum x_i}{n}$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{\frac{\sum (x - x_i)^2}{(n-1)}}$$

Tabela 5 - valores homogeneizados dos imóveis avaliados

Imóvel Avaliando	Média	Desvio Padrão
Imóvel 2	8.655,34	2.170,85

7.2. Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja:

$$d = \frac{|x_i - x|}{S} < VC$$

Valor crítico para 15 amostras, de acordo com a Tabela de Chauvenet: VC = 2,13

Tabela 6 - verificação de valores para o imóvel avaliando

VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET						
N°	R\$ /ha Homog.	R\$ /ha Média	Desv. Padrão	d	VC	Observação
01	5348,25	8655,34	2170,85	1,52	2,13	Amostra pertinente
02	8859,87	8655,34	2170,85	0,09	2,13	Amostra pertinente
03	5348,25	8655,34	2170,85	1,52	2,13	Amostra pertinente
04	5921,27	8655,34	2170,85	1,26	2,13	Amostra pertinente
05	8595,40	8655,34	2170,85	0,03	2,13	Amostra pertinente
06	8595,40	8655,34	2170,85	0,03	2,13	Amostra pertinente
07	7292,05	8655,34	2170,85	0,63	2,13	Amostra pertinente
08	11240,13	8655,34	2170,85	1,19	2,13	Amostra pertinente
09	12599,99	8655,34	2170,85	1,82	2,13	Amostra pertinente
10	9133,48	8655,34	2170,85	0,22	2,13	Amostra pertinente
11	9777,03	8655,34	2170,85	0,52	2,13	Amostra pertinente
12	10989,00	8655,34	2170,85	1,07	2,13	Amostra pertinente
13	7220,13	8655,34	2170,85	0,66	2,13	Amostra pertinente
14	8404,39	8655,34	2170,85	0,12	2,13	Amostra pertinente
15	10505,48	8655,34	2170,85	0,85	2,13	Amostra pertinente

7.3. Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar. Eles são determinados pelas fórmulas:

$$L_i = X - tc \cdot \frac{s}{\sqrt{(n-1)}} \quad L_s = X + tc \cdot \frac{s}{\sqrt{(n-1)}}$$

Onde:

tc = representa o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 14 (n-1) graus de liberdade.

Considerando-se a pequena dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é idêntico ao intervalo de confiança.

Portanto:

Limite Superior: R\$ 9.435,69

Limite Inferior: R\$ 7.874,99

7.4. Cálculo do campo de arbítrio

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio é a média dos valores dentro do intervalo de confiança.

Portanto:

Limite Superior: R\$ 9.435,69

Limite Inferior: R\$ 7.874,99

7.5. Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando

Tendo o perito a liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio, utilizou-se o critério dos valores dentro do campo de arbítrio.

Portanto:

Média entre amostras 2, 5, 6, 10 e 14 equivalente a **R\$ 8.717,71 /m²**.

Nota: todos os elementos consultados estão dentro do nível de significância para o Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão III, intervalo admitido entre os limites superior e inferior, portanto nenhuma amostra foi descartada.

7.6. Cálculos dos valores dos imóveis avaliandos

O valor do imóvel avaliando foi determinado através do Método Comparativo de Dados de Mercado e demonstrado em Memória de Cálculo detalhada, anexa ao presente trabalho é representada pelo valor unitário após tratamento e homogeneização das amostras multiplicado pela área do imóvel avaliando, representados resumidamente no quadro a seguir.

Tabela 7 - valores do imóvel avaliando

Imóvel avaliando	A. privativa (m²)	Valor unit. (R\$/m²)	Limites do campo de arbítrio	
			superior (R\$)	inferior (R\$)
Imóvel 2	85,70	8.717,71	754.579,00	672.397,00

8. CONCLUSÃO

Considerando as pesquisas e diligência bem como o cálculo analítico do imóvel, considerando as suas benfeitorias devidamente homogeneizadas pelo tratamento dos fatores, tem-se que o valor final correto e razoável apurado do imóvel avaliando em números arredondados, conforme previsto pela norma NBR 14.653-1/19 desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado, é equivalente ao valor ajustado de:

$V_v = \text{R\$ } 750.000,00$
(Setecentos e cinquenta mil Reais)

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 8 – Vista do Condomínio Novamérica Office Park



Figura 9 – vista a partir da entrada pela av. Mario Lopes Leão



Figura 10 – vista do interior do condomínio



Figura 11 - vista do Village Park onde está inserido o imóvel avaliando



Figura 12 - vista do interior do Village Park e indicação da localização do imóvel avaliando



Figura 13 - vista frontal do imóvel avaliando



Figura 14 - placa de identificação do imóvel avaliando



Figura 15 - vista do imóvel avaliando

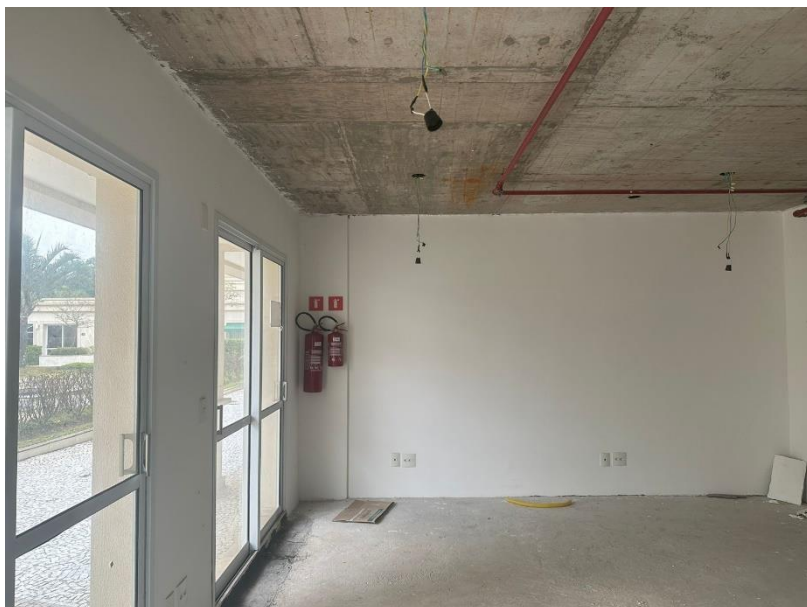


Figura 16 - pavimento térreo



Figura 17 - pavimento térreo e escada de acesso ao pavimento superior



Figura 18 - pavimento superior



Figura 19 - vista externa do pavimento superior



Figura 20 - vista externa do pavimento superior



Figura 21 - vista do sanitário

10. QUESITOS FORMULADOS PELAS PARTES

QUESITOS DA REQUERIDA

1) Queira o Sr. Perito descrever as características construtivas e indicar a área total do imóvel;

Resposta do perito: o imóvel, uma sala localizada no Villagio Park do condomínio Novamérica, possui padrão construtivo superior sem elevador (edificação de dois pavimentos com área privativa de 85,70 m² e área total, incluindo áreas comuns e vagas de garagem com 162,74 m²).

2) Queira o Sr. Perito informar o valor do m² do imóvel, considerando sua localização e especificidades;

Resposta do perito: o valor do m², após homogeneização das amostras e embasada estatisticamente é de R\$ 8.717,71 (oito mil, setecentos e dezessete reais e setenta e um centavos).

3) Queira o Sr. Perito informar se, para confecção do laudo de avaliação, utilizou dados obtidos junto a imobiliárias, corretoras, periódicos ou semelhantes;

Resposta do perito: sim, certamente, conforme previsto em procedimento e norma técnica.

4) Queira o Sr. Perito informar se existe fácil acesso, inclusive por transporte público ao imóvel, principalmente com relação a facilidade/possibilidade de acesso por público externo;

Resposta do perito: sim, certamente.

5) Queira o Sr. Perito esclarecer quais os unitários básicos do imóvel, devidamente tratados de acordo com a NBR 14.653/2011, da ABNT – Ibape 2011, considerando os fatores relevantes como zoneamento, frente, localização e facilidade de acesso;

Resposta do perito: este jurisperito tem total liberdade em adotar os fatores que melhor determinam o valor do bem avaliando, baseados em metodologia, melhores práticas e experiência profissional. Os fatores utilizados para homogeneização das amostras estão explicitados no desenvolvimento do presente trabalho. A ABNT e IBAPE são duas entidades completamente distintas, cada qual com sua função: ABNT dita as normas técnicas em âmbito federal enquanto o IBAPE, entidade de cunho técnico e notoriamente reconhecida, trata de publicações e normas locais (incluindo referências às normas ABNT/NBR) tão relevantes quanto.

6) Queira o Sr. Perito informar o valor atualizado do imóvel;

Resposta do perito: o valor justo e apurado é de **R\$ 750.000,00** (setecentos e cinquenta mil reais).

7) Apurar o Sr. Expert através de cálculo aritmético a atualização do valor pago pela Executada (R\$ 765.000,00 – Fev/2014), trazendo-o para valor presente, aplicando, para tanto: (i) o índice de atualização do Tribunal de Justiça; (ii) o IPGPM e (iii) o INCC acumulados.

Resposta do perito: O quesito foge do escopo da perícia.

IV – ENCERRAMENTO

11. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 11.1. O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.
- 11.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 11.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.
- 11.4. Todas as análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente laudo composto de 32 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 5 de julho de 2.023.

RAHIF JEBRINE
CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebrine.engenheiro@gmail.com

ANEXO I – INFORMAÇÕES DOS IMÓVEIS PESQUISADOS

Dados das amostras

Tabela 8 - dados das amostras

PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEL						Link
Nº	Fonte de pesquisa	Imobiliária	Contato	Valor do Imóvel	Área construída	
01	Imovelweb	SH Prime Imóveis	(11) 4750-2214	R\$ 280.000,00	45,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-no-novamerica-office-park-a-700-m-do-2957287244.html
02	Imovelweb	SH Prime Imóveis	(11) 4750-2214	R\$ 670.000,00	45,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-comercial-no-novamerica-office-park-2955920000.html
03	Imovelweb	SH Prime Imóveis	(11) 4750-2214	R\$ 280.000,00	45,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-2957329168.html
04	Imovelweb	Scheid Imóveis	(11) 5523-0177	R\$ 310.000,00	45,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-comercial-2943789421.html
05	Imovelweb	Scheid Imóveis	(11) 5523-0177	R\$ 450.000,00	45,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/conjunto-comercial-para-investidores-nova-america-2934029245.html
06	Imovelweb	Bamberg Imóveis	(11) 3194-7500	R\$ 650.000,00	65,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/65-m-sup2--para-ter-seu-escritorio-em-um-predio-2976612500.html
07	Imovelweb	B&G Imóveis	(11) 2796-7045	R\$ 527.175,00	65,00	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sala-a-venda-158-m-sup2--por-r\$527.175-santo-amaro-2968013063.html
08	VivaReal	Remax Empire	(11) 3578-5444	R\$ 850.000,00	65,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-130m2-venda-R\$850000-id-2635028396/
09	VivaReal	Paulo Roberto Leardi	(11) 99363-2098	R\$ 630.000,00	45,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-65m2-venda-R\$630000-id-2640428492/
10	Chaves na Mão	Ronaldo Farias Negócios Imobiliário	(11) 5929-8989	R\$ 690.000,00	45,00	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-1-sala-sp-sao-paulo-santo-amaro-67m2-R\$690000/id-8082482/
11	VivaReal	Boneville Imóveis	(11) 99230-0410	R\$ 511.863,00	45,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-R\$511853-id-2484644685/
12	Zap Imóveis	Real Estate SP Imóveis	(11) 4113-7183	R\$ 550.000,00	45,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-sp-64m2-id-2641791135/
13	Zap Imóveis	Lopes Freitas	(11) 3466-0400	R\$ 378.000,00	45,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-1-quarto-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-sp-64m2-id-2526617885/
14	Zap Imóveis	Lopes Invest House	(11) 5669-7070	R\$ 440.000,00	45,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-1-quarto-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-sp-64m2-id-2544073185/?itl_id=1000137&itl_name=zap-recommendations-container-similarity-to-zap-pagina-produto
15	Zap Imóveis	Ublink Imóveis	(11) 5199-8886	R\$ 3.300.000,00	270,00	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-com-ar-condicionado-santo-amaro-zona-sul-sao-paulo-sp-270m2-id-2620280294/

Elementos Comparativos

Tabela 9 - Identificação dos Elementos Comparativos

IMÓVEL AVALIANDO						
Endereço				A. privativa (m²) A. total (m²)		
avenida Mario Lopes Leão, 1500 - Santo Amaro - São Paulo/SP				85,70	162,74	
DADOS DE PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEL						
Nº	Localização	Fonte de pesquisa	Imobiliária	Valor do Imóvel	Área (m²)	Valor por m² (R\$/m²)
01	avenida Mario Lopes Leão, 1500	Imovelweb	SH Prime Imóveis	R\$ 280.000,00	45,00	6.222,22
02	avenida Mario Lopes Leão, 1500	Imovelweb	SH Prime Imóveis	R\$ 670.000,00	65,00	10.307,69
03	avenida Mario Lopes Leão, 1500	Imovelweb	SH Prime Imóveis	R\$ 280.000,00	45,00	6.222,22
04	avenida Mario Lopes Leão, 1500	Imovelweb	Scheid Imóveis	R\$ 310.000,00	45,00	6.888,89
05	avenida Mario Lopes Leão, 1500	Imovelweb	Scheid Imóveis	R\$ 450.000,00	45,00	10.000,00
06	avenida Mario Lopes Leão, 1500	Imovelweb	Bamberg Imóveis	R\$ 650.000,00	65,00	10.000,00
07	avenida Mario Lopes Leão, 1500	Imovelweb	B&G Imóveis	R\$ 527.175,00	65,00	8.110,38
08	avenida Mario Lopes Leão, 1500	VivaReal	Remax Empire	R\$ 850.000,00	65,00	13.076,92
09	avenida Mario Lopes Leão, 1500	VivaReal	Paulo Roberto Leardi	R\$ 630.000,00	45,00	14.000,00
10	avenida Mario Lopes Leão, 1500	Chaves na Mão	Ronaldo Farias Negócios Imobiliário	R\$ 690.000,00	65,00	10.615,38
11	avenida Mario Lopes Leão, 1500	VivaReal	Boneville Imóveis	R\$ 511.863,00	45,00	11.374,73
12	avenida Mario Lopes Leão, 1500	Zap Imoveis	Real Estate SP Imoveis	R\$ 550.000,00	45,00	12.222,22
13	avenida Mario Lopes Leão, 1500	Zap Imoveis	Lopes Freitas	R\$ 378.000,00	45,00	8.400,00
14	avenida Mario Lopes Leão, 1500	Zap Imoveis	Lopes Invest House	R\$ 440.000,00	45,00	9.777,78
15	avenida Mario Lopes Leão, 1500	Zap Imoveis	Ublink Imoveis	R\$ 3.300.000,00	270,00	12.222,22
						R\$ 9.962,71

Tratamento e Determinação do Valor Médio dos Elementos Comparativos

Tabela 10 - Características dos Elementos Comparativos

PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEL														
Nº	Endereço	Valor do Imóvel	Área constr.	Valor unit. (R\$/m²)	F1 - Fator Oferta		F2 - Fator localização		F3 - Fator Padrão Construtivo			F4 - Fator Depreciação		
01	avenida Mario Lopes Leão, 1500	R\$ 280.000,00	45,00	R\$ 6.222,22	0,90	0,900	3.864,00	1,000	Superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8952	0,956
02	avenida Mario Lopes Leão, 1500	R\$ 670.000,00	45,00	R\$ 14.888,89	0,90	0,900	3.864,00	1,000	Superior s/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8952	0,956
03	avenida Mario Lopes Leão, 1500	R\$ 280.000,00	45,00	R\$ 6.222,22	0,90	0,900	3.864,00	1,000	Superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8952	0,956
04	avenida Mario Lopes Leão, 1500	R\$ 310.000,00	45,00	R\$ 6.888,89	0,90	0,900	3.864,00	1,000	Superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8952	0,956
05	avenida Mario Lopes Leão, 1500	R\$ 450.000,00	45,00	R\$ 10.000,00	0,90	0,900	3.864,00	1,000	Superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8952	0,956
06	avenida Mario Lopes Leão, 1500	R\$ 650.000,00	65,00	R\$ 10.000,00	0,90	0,900	3.864,00	1,000	Superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8952	0,956
07	avenida Mario Lopes Leão, 1500	R\$ 527.175,00	65,00	R\$ 8.110,38	0,90	0,900	3.864,00	1,000	Superior c/ elevador	6,3710	0,999	D	0,8555	1,000
08	avenida Mario Lopes Leão, 1500	R\$ 850.000,00	65,00	R\$ 13.076,92	0,90	0,900	3.864,00	1,000	Superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8952	0,956
09	avenida Mario Lopes Leão, 1500	R\$ 630.000,00	45,00	R\$ 14.000,00	0,90	0,900	3.864,00	1,000	Superior c/ elevador	6,3710	0,999	D	0,8550	1,001
10	avenida Mario Lopes Leão, 1500	R\$ 690.000,00	45,00	R\$ 15.333,33	0,90	0,900	3.864,00	1,000	Superior s/ elevador	6,3630	1,000	C	0,8952	0,956
11	avenida Mario Lopes Leão, 1500	R\$ 511.863,00	45,00	R\$ 11.374,73	0,90	0,900	3.864,00	1,000	Superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8952	0,956
12	avenida Mario Lopes Leão, 1500	R\$ 550.000,00	45,00	R\$ 12.222,22	0,90	0,900	3.864,00	1,000	Superior c/ elevador	6,3710	0,999	D	0,8555	1,000
13	avenida Mario Lopes Leão, 1500	R\$ 378.000,00	45,00	R\$ 8.400,00	0,90	0,900	3.864,00	1,000	Superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8952	0,956
14	avenida Mario Lopes Leão, 1500	R\$ 440.000,00	45,00	R\$ 9.777,78	0,90	0,900	3.864,00	1,000	Superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8952	0,956
15	avenida Mario Lopes Leão, 1500	R\$ 3.300.000,00	270,00	R\$ 12.222,22	0,90	0,900	3.864,00	1,000	Superior c/ elevador	6,3710	0,999	C	0,8952	0,956
Ava	avenida Mario Lopes Leão, 1500 - Santo Amaro - São Paulo/SP	-	-	R\$ -	0,90	1,00	3.864,00	1,00	Superior s/ elevador	6,3630	1,00	D	0,8555	1,000

Tabela 11 - Homogeneização de Elementos Comparativos

HOMOGENEIZAÇÃO DE AMOSTRAS							
Nº	Valor por m² (R\$/m²)	F1 - Fator Oferta	F2 - Fator localização	F3 - Fator Padrão Construtivo	F4 - Fator Depreciação	Índice de homogeneização da amostra	Total Homog. (R\$/m²)
01	R\$ 6.222,22	0,90	1,00	1,00	0,96	0,86	R\$ 5.348,25
02	R\$ 10.307,69	0,90	1,00	1,00	0,96	0,86	R\$ 8.859,87
03	R\$ 6.222,22	0,90	1,00	1,00	0,96	0,86	R\$ 5.348,25
04	R\$ 6.888,89	0,90	1,00	1,00	0,96	0,86	R\$ 5.921,27
05	R\$ 10.000,00	0,90	1,00	1,00	0,96	0,86	R\$ 8.595,40
06	R\$ 10.000,00	0,90	1,00	1,00	0,96	0,86	R\$ 8.595,40
07	R\$ 8.110,38	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 7.292,05
08	R\$ 13.076,92	0,90	1,00	1,00	0,96	0,86	R\$ 11.240,13
09	R\$ 14.000,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 12.599,99
10	R\$ 10.615,38	0,90	1,00	1,00	0,96	0,86	R\$ 9.133,48
11	R\$ 11.374,73	0,90	1,00	1,00	0,96	0,86	R\$ 9.777,03
12	R\$ 12.222,22	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 10.989,00
13	R\$ 8.400,00	0,90	1,00	1,00	0,96	0,86	R\$ 7.220,13
14	R\$ 9.777,78	0,90	1,00	1,00	0,96	0,86	R\$ 8.404,39
15	R\$ 12.222,22	0,90	1,00	1,00	0,96	0,86	R\$ 10.505,48
						MÉDIA	R\$ 8.655,34

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 0093249-69.2018.8.26.0100
Classe - Assunto : Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação
Requerente : Rafael Martins
Requerido : Carolina de Jesus da Costa Machado dos Santos

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

MANIFESTAÇÃO TÉCNICA

Av. Dr. Gastão Vidigal nº 1132 – CAFÉ

Av. Mário Lopes Leão nº 1500 – SALA

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 23/11/2023 às 12:12, sob o número WJMJ23424114596. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0093249-69.2018.8.26.0100 e código xSW9SQWM.

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de Ação de Nulidade de Negócio Jurídico na qual a autora CAROLINA DE JESUS DA COSTA MACHADO DOS SANTOS requereu a nulidade do contrato firmado, uma vez que alega que foi induzida a erro quanto ao imóvel objeto do contrato, de propriedade de SÉRGIO LUIZ BARBOSA.

O processo gerou Cumprimento Provisório de Sentença, onde encontra-se catalogado sob o número 0093249-69.2018.8.26.0100 nesta vara.

Nos termos da r. decisão deste MM. Juízo em 27 de outubro de 2.020, às fls. 291, foi nomeado perito para avaliação de bem imóvel, objeto da matrícula no 132.670.

O perito nomeado apresentou Laudo de Avaliação às fls. 317/373, o qual gerou impugnação pela Executada às fls. 383/388, com Parecer Técnico Divergente às fls. 596/609. O perito foi intimado a apresentar esclarecimentos, o fazendo às fls. 618/626.

Diante necessidade de avaliação de segundo bem imóvel, o mesmo perito foi intimado a apresentar nova proposta de honorários, o fazendo às fls. 627/634.

Em Embargos de Declaração às fls. 635/641, a Executada apresenta impugnação à nomeação do mesmo perito, alegando erro material na questão.

Diante impugnações, sobreveio decisão proferida por este MM. Juízo em 15 de junho de 2.022, às fls. 704/705, foi nomeado o perito signatário para realização de prova pericial, ou seja, nova avaliação do imóvel objeto de impugnação, nos seguintes termos:

“Sendo assim, por ora, tenho que a parte executada, de forma fundamentada, alegou a ocorrência de erro na avaliação, tornando-se necessária, assim, a nomeação de outro perito-avaliador, que possua, igualmente, conhecimento técnico para realizar a nova avaliação do imóvel de matrícula nº: 132.670, registrado junto ao 10º CRI de São Paulo/SP, ante a pré-disposição da parte executada em realizá-lo, eis que além de não caracterizar prejuízo no curso da execução, servirá como elemento dentro do conjunto probatório, nomeando-se, para tanto, o perito-avaliador Rahif Jebrine, para que esclareça os vícios/alegação de inconclusividade apresentados”.

A mesma r. decisão determina avaliação de segundo imóvel, nos seguintes termos:

“Em prol da economia e celeridade processual, pois, nomeio para a avaliação do imóvel registrado na matrícula nº 388.140, junto ao 11º CRI de São Paulo/SP, igualmente, o Sr. Rahif Jebrine, devendo o exequente arcar com os honorários periciais, acrescendo o montante aos valores executados”.

Este jurisperito apresentou os laudos de avaliação dos referidos imóveis às fls. 789/822 e 823/858 dos quais a parte requerente concordou com o teor, entretanto a ré requereu às fls. 876/877 esclarecimentos adicionais dos quais são discorridos no item subsequente.

II - ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS SOLICITADOS PELA RÉ

Questionamento 1: *“Considerando o valor pago pela Requerida na aquisição do imóvel em questão, em 05/02/2014, no importe de R\$ 650.000,00 (fls. 228/233), bem como o valor de avaliação a que chegou o I. Perito anterior, no montante de R\$ 378.580,61 para julho/2021 (fls. 317/373), esclareça o expert o motivo da defasagem entre os citados valores e o importe avaliativo a que chegou em sua análise técnica.”*

Resposta do perito: o mercado imobiliário caracteriza-se como um “mercado imperfeito”, com bens não homogêneos, estoque limitado, liquidez diferenciada e grande influência de fatores externos.

Fatores de alta podem influenciar no valor de mercado quando há demanda com forte crescimento econômico, ou quando há baixa oferta de imóveis similares consequentemente o valor dos bens tendem a aumentar, até mesmo a sazonalidade influencia, de acordo com a época do ano. Entretanto, condições de mercado com períodos de alta inflação ou de crise econômica influenciam negativamente os preços ou quando, por exemplo, a localização do imóvel apresenta fatores de depreciação como alagamentos, ausência de estacionamento para usuários, estado de conservação do imóvel, dentre outros fatores físicos.

A avaliação de um bem não necessariamente representa a capacidade da qual o mercado absorve esse bem e sim uma teia de fatores considerando não somente o mercado, mas também levando em consideração elementos físicos do imóvel e de sua área de influência.

Questionamento 2: *“Considerando as características próprias do imóvel (citado às fls. 801) e a inexistência de elementos comparativos similares, utilizando-se para comparação os imóveis do mesmo condomínio, mas com localização em pavimentos distintos (com acesso controlado), esclareça o expert sobre a aplicação de fator de valorização na avaliação, dado o acesso facilitado ao imóvel, tal como certificado no quesito nº 07 (fls. 816).”*

Resposta do perito: a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado, sendo que as escolhas das amostras foram devidamente justificadas através dos fatores de homogeneização a fim de retratar o comportamento do mercado por meio do modelo que suportou racionalmente o convencimento do valor, demonstrado através da memória de cálculo presente no Laudo Pericial. Portanto, os fatores de homogeneização utilizados para o trabalho em tela foram bastante fundamentados e, respondendo diretamente à indagação, o acesso é tratado como um fator externo ao imóvel, considerando elementos como vias principais pavimentadas, rede de transporte público, estacionamento e segurança.

Questionamento 3: “Considerando a resposta dada ao quesito nº 10 (fls. 817), de forma genérica, insta dizer que a apuração do valor pago pela aquisição do imóvel, a valor presente é fundamental para fins comparativos da avaliação imobiliária, sendo, inclusive, argumento de impugnação da análise pericial anterior. Assim, deverá o expert apurar os valores tais como indicados no quesito nº 10.”

Resposta do perito: reitera-se que a avaliação imobiliária tal qual preconizada nas normas técnicas ABNT NBR, IBAPE e CAJUFA possuem metodologia consagrada, fundamentada e precisa.

O principal fator que baliza o desempenho de uma avaliação imobiliária é a fundamentação e o grau de precisão. A fundamentação do trabalho é função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados disponíveis.

A precisão mede o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação que depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

A junção de ambos os parâmetros define o critério geral de atribuição de graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e o grau III é o maior. Para o trabalho em pauta, o conjunto de fatores utilizados através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, atenderam ao **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão III** com considerável precisão nos resultados.

Tabela 1 - grau de fundamentação para tratamento por fatores. (NBR 14653-3/19)

Item	Descrição	Grau			Pontuação
		III	II	I	
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	Completa quanto aos atributos utilizados no tratamento	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	12	5	3	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, 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	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50a	3
Total					9

Tabela 2 - enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores. (NBR 14653-3/19)

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 3 - Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado. (NBR 14653-3/19)

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

O modelo estatístico foi devidamente comprovado através do critério excludente de Chauvenet, método utilizado para identificar observações discrepantes em uma amostra, baseado na seguinte premissa: se uma observação é muito diferente das demais observações da amostra, é possível que ela seja um erro de medição ou um outlier. No contexto da avaliação imobiliária, pode ser utilizado para excluir observações discrepantes de uma amostra de dados de imóveis que podem ser causadas por erros de medição, outliers e/ou melhoria na precisão de um modelo de avaliação.

Tabela 4 - verificação dos valores pelo critério excludente de Chauvenet

VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET						
Nº	R\$ /ha Homog.	R\$ /ha Média	Desv. Padrão	d	VC	Observação
01	8091,90	9246,38	972,20	1,19	2,13	Amostra pertinente
02	8348,79	9246,38	972,20	0,92	2,13	Amostra pertinente
03	9568,03	9246,38	972,20	0,33	2,13	Amostra pertinente
04	9567,16	9246,38	972,20	0,33	2,13	Amostra pertinente
05	7729,11	9246,38	972,20	1,56	2,13	Amostra pertinente
06	7605,96	9246,38	972,20	1,69	2,13	Amostra pertinente
07	8604,96	9246,38	972,20	0,66	2,13	Amostra pertinente
08	10264,32	9246,38	972,20	1,05	2,13	Amostra pertinente
09	9575,42	9246,38	972,20	0,34	2,13	Amostra pertinente
10	9727,97	9246,38	972,20	0,50	2,13	Amostra pertinente
11	8991,00	9246,38	972,20	0,26	2,13	Amostra pertinente
12	9727,97	9246,38	972,20	0,50	2,13	Amostra pertinente
13	10686,83	9246,38	972,20	1,48	2,13	Amostra pertinente
14	10468,29	9246,38	972,20	1,26	2,13	Amostra pertinente
15	9737,94	9246,38	972,20	0,51	2,13	Amostra pertinente

Neste íterim, todas as amostras se mostraram pertinentes e dentro do intervalo esperado, portanto, nenhuma delas foi excluída conforme tabela infra colacionada do Laudo Pericial.

Como forma de corroborar e eliminar qualquer vestígio de dúvidas do n. patrono, utilizou-se a ferramenta estatística denominada coeficiente de determinação, ou R^2 , que no contexto da avaliação imobiliária, pode ser utilizada para avaliar a precisão de um modelo de regressão utilizado para estimar o valor de um imóvel. O valor varia de 0 a 1, sendo que um valor de R^2 próximo a 1 indica que a variável independente explica a maior parte da variância da variável dependente, ou seja, mede o quão bem os valores observados de uma variável dependente são explicados por um modelo estatístico.

Para o modelo utilizado para determinação do valor do terreno, através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o modelo resultou no valor de 0,9433 ou seja, o modelo estatístico indica que as variáveis utilizadas explicam em 94,33% a determinação do valor do imóvel, ou seja, um ótimo resultado (recomendado, acima de 80%).

2 - DISPERSÃO DOS DADOS AMOSTRAIS

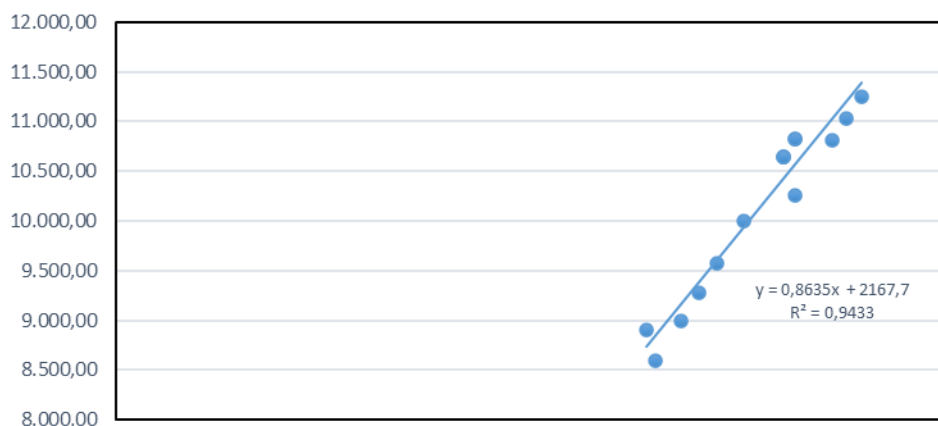


Figura 1 - gráfico R^2 de determinação estatística das amostras

III - ENCERRAMENTO

Resta claro que os valores apresentados nos referidos Laudos de Avaliação Pericial estão bastante fundamentados e com considerável precisão, reiterando-se os valores neles apresentados, declarando os trabalhos por encerrados com a apresentação da MANIFESTAÇÃO TÉCNICA composta de 10 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente sem anexos.

São Paulo, 21 de novembro de 2.023.

RAHIF JEBRINE

CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 0093249-69.2018.8.26.0100
Classe - Assunto : Procedimento Comum - Defeito, nulidade ou anulação
Requerente : Rafael Martins
Requerido : Carolina de Jesus da Costa Machado dos Santos

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

2ª MANIFESTAÇÃO TÉCNICA

Av. Dr. Gastão Vidigal nº 1132 – CAFÉ

Av. Mário Lopes Leão nº 1500 – SALA

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/03/2024 às 10:53, sob o número WJMJ24404617488. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0093249-69.2018.8.26.0100 e código 5T6RuV2k.

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de Ação de Nulidade de Negócio Jurídico na qual a autora CAROLINA DE JESUS DA COSTA MACHADO DOS SANTOS requereu a nulidade do contrato firmado, uma vez que alega que foi induzida a erro quanto ao imóvel objeto do contrato, de propriedade de SÉRGIO LUIZ BARBOSA.

O processo gerou Cumprimento Provisório de Sentença, onde encontra-se catalogado sob o número 0093249-69.2018.8.26.0100 nesta vara.

Nos termos da r. decisão deste MM. Juízo em 27 de outubro de 2.020, às fls. 291, foi nomeado perito para avaliação de bem imóvel, objeto da matrícula no 132.670.

O perito nomeado apresentou Laudo de Avaliação às fls. 317/373, o qual gerou impugnação pela Executada às fls. 383/388, com Parecer Técnico Divergente às fls. 596/609. O perito foi intimado a apresentar esclarecimentos, o fazendo às fls. 618/626.

Diante necessidade de avaliação de segundo bem imóvel, o mesmo perito foi intimado a apresentar nova proposta de honorários, o fazendo às fls. 627/634.

Em Embargos de Declaração às fls. 635/641, a Executada apresenta impugnação à nomeação do mesmo perito, alegando erro material na questão.

Diante impugnações, sobreveio decisão proferida por este MM. Juízo em 15 de junho de 2.022, às fls. 704/705, foi nomeado o perito signatário para realização de prova pericial, ou seja, nova avaliação do imóvel objeto de impugnação, nos seguintes termos:

“Sendo assim, por ora, tenho que a parte executada, de forma fundamentada, alegou a ocorrência de erro na avaliação, tornando-se necessária, assim, a nomeação de outro perito-avaliador, que possua, igualmente, conhecimento técnico para realizar a nova avaliação do imóvel de matrícula nº: 132.670, registrado junto ao 10º CRI de São Paulo/SP, ante a pré-disposição da parte executada em realizá-lo, eis que além de não caracterizar prejuízo no curso da execução, servirá como elemento dentro do conjunto probatório, nomeando-se, para tanto, o perito-avaliador Rahif Jebrine, para que esclareça os vícios/alegação de inconclusividade apresentados.”

A mesma r. decisão determina avaliação de segundo imóvel, nos seguintes termos:

“Em prol da economia e celeridade processual, pois, nomeio para a avaliação do imóvel registrado na matrícula nº 388.140, junto ao 11º CRI de São Paulo/SP, igualmente, o Sr. Rahif Jebrine, devendo o exequente arcar com os honorários periciais, acrescendo o montante aos valores executados.”

Este jurisperito apresentou os laudos de avaliação dos referidos imóveis às fls. 789/822 e 823/858 dos quais a parte requerente concordou com o teor, entretanto a ré requereu às fls. 876/877 esclarecimentos adicionais onde se pontuou de forma bastante embasada e objetiva os quesitos adicionais vindo esta, novamente, a manifestar acerca do teor respondido por este jurisperito alegando “respostas teóricas e genéricas”.

Dessa forma, à fls. 903, o MM. Juízo decidiu pelos esclarecimentos adicionais em atendimento à manifestação apresentada pela Requerida.

II - ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS SOLICITADOS PELA RÉ

Com o intuito de se encerrar a celeuma criada pela d. patrona, novamente frisa-se que o mercado imobiliário se caracteriza como um “mercado imperfeito”, com bens não homogêneos, estoque limitado, liquidez diferenciada e grande influência de fatores externos. O valor do imóvel pode sofrer influências mercadológicas das quais não refletem necessariamente o seu real valor.

Restringe-se este jurisperito a manifestar somente sobre os valores apresentados por este perito avaliador através dos laudos que apresentaram bastante precisão e totalmente embasados em fatores técnicos.

A comparação entre o valor de aquisição do imóvel *versus* o valor avaliado pode refletir, por exemplo, a especulação imobiliária na época do lançamento/inauguração, baseando-se na expectativa gerada pelo empreendimento. Ou seja, uma razão meramente especulativa e não técnica.

Conforme a norma NBR 14653-2, é permitido ao perito avaliador, diante da ausência de outros elementos comparativos ou até mesmo como opção, a adoção de fatores arbitrários, desde que estes sejam fundamentados.

“Devem ser utilizados fatores de homogeneização calculados conforme 8.2.1.4.2, por metodologia científica, que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal.”

No referido item 8.2.1.4.2 ressalta-se que: “os fatores devem ser calculados por metodologia científica, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação.” (grifo nosso), ou seja, os dados homogeneizados foram devidamente validados através do modelo estatístico utilizado eliminando-se assim a distorção dos valores questionados pela patrona e trazendo à tona o motivo especulativo de tal diferença.

Novamente, a avaliação de um bem não necessariamente representa a capacidade da qual o mercado absorve esse bem e sim uma teia de fatores, considerando-se também elementos físicos do imóvel e de sua área de influência. Sendo assim, as diferenças suscitadas são basicamente baseadas na especulação imobiliária à época da aquisição.

Ao se comparar os elementos utilizados para homogeneização das amostras, para ambos os imóveis se apresentou uma relevante aderência à estimativa central, sem ressaltos ou desvios, garantindo assim a qualidade e precisão dos trabalhos, assim declaro que não há mais elementos e/ou esclarecimentos adicionais a responder.

III - ENCERRAMENTO

Resta claro que os valores apresentados nos referidos Laudos de Avaliação Pericial estão bastante fundamentados e com considerável precisão, reiterando-se os valores neles contidos, declarando os trabalhos por encerrados com a apresentação desta 2ª MANIFESTAÇÃO TÉCNICA composta de 6 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente sem anexos.

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 11 de março de 2.023.

RAHIF JEBRINE

CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com