

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
DA COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO 0209602-57.2002.8.26.0001

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO, infra-assinado,
Engenheiro Civil, registrado no CREA-SP da 6ª Região sob o número
060.501.186-4, perito nomeado nos autos da AÇÃO DE INVENTÁRIO
em que são interessados ANTÔNIO BRASILEIRO MARTINS E OUTROS,
tendo procedido aos estudos, diligências e cálculos que se fizeram
necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou,
consubstanciadas no seguinte

L A U D O

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4**1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Objetiva o presente trabalho fazer a avaliação do bem matriculado sob o nº 55.361 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado à Rua Santa Justina nº 518, no município de São Paulo/SP, conforme o r. despacho de fls. 903/904.

2 – VISTORIA

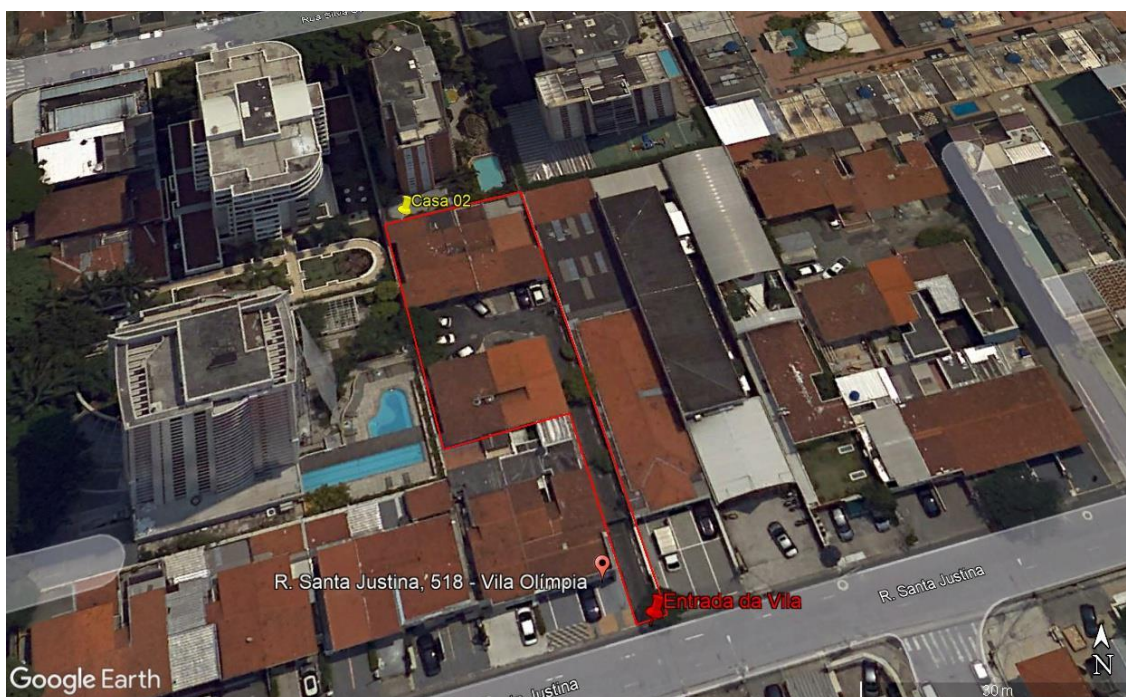
O imóvel objeto da presente ação, foi vistoriado pelo signatário em 22/05/2024; localiza-se no município de São Paulo/SP à Rua Santa Justina nº 518 – Casa 02, Vila Olímpia, no quarteirão completado pelas ruas Silva Correia, Clodomiro Amazonas e Professor Atílio Inocenti.

A região possui todos os melhoramentos públicos tradicionais tais como, pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, rede de energia elétrica pública e domiciliar, redes de água encanada, transporte público, etc.

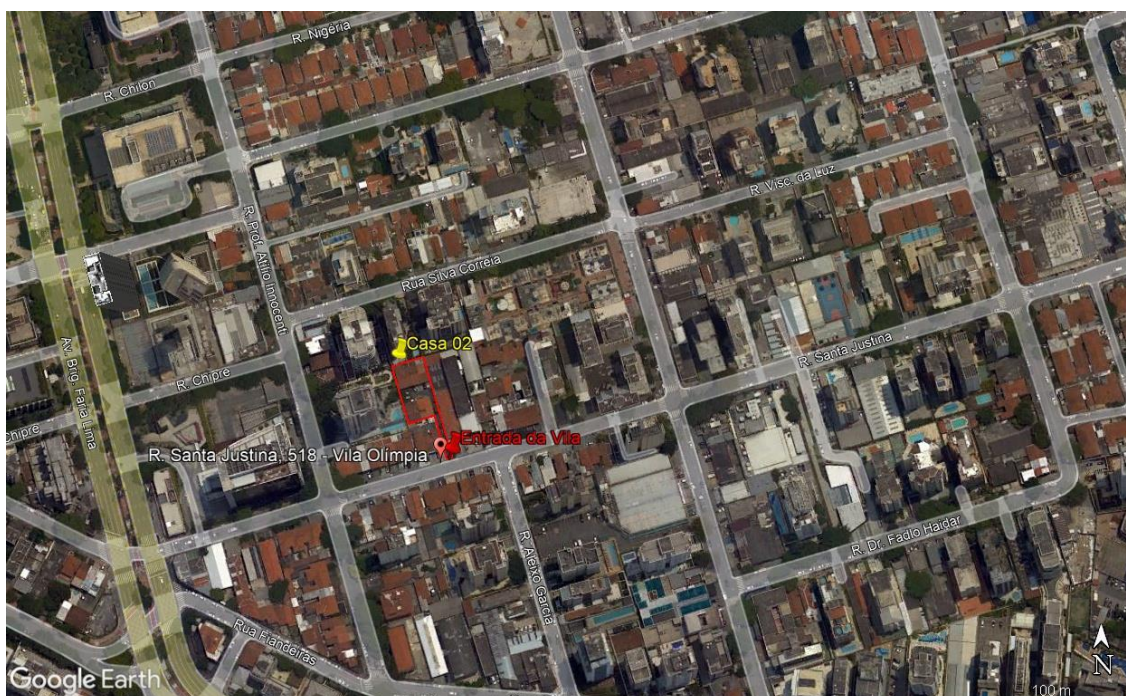
O imóvel encontra-se matriculado sob o nº 55.361 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – fls. 30/33, e cadastrado na prefeitura local sob o código 299.060.112-5. As Certidões de Dados cadastrais e de Valor Venal encontram-se juntadas ao final deste trabalho.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4



Vista da localização do imóvel avaliando em imagem via satélite obtida através do *Google Earth*



Detalhe da localização do imóvel avaliando em imagem via satélite obtida através do *Google Earth*

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4

O imóvel está localizado em uma vila composta por oito casas, sendo a entrada pela Rua Santa Justina nº 518



Vista da entrada da vila de casas onde se localiza o imóvel avaliando. Rua Santa Justina nº 518.



Vista da casa 02, avaliada no presente trabalho.

O terreno possui 72,12 m² de área, mais ou menos, sendo sua frente para o pátio de manobras da vila de 5,62 metros. Sobre o terreno acima descrito ergue-se construção de natureza residencial de padrão simples, com 45 anos de idade aparente, necessitando de reparos simples a importantes quanto à conservação, com área construída de 100,00 m², assim descrita pelo estudo “Valores de Edificações” elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE-SP:

“1.2.6- Casa Padrão Simples – Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projetos arquitetônicos simples, geralmente compostas de sala, um ou dois dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com cacos de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes na principal.”

O estado geral de conservação do imóvel e seus detalhes podem ser bem visualizados nas fotografias seguir:



Vista da entrada da Vila Verde, onde se localiza o imóvel avaliando.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4



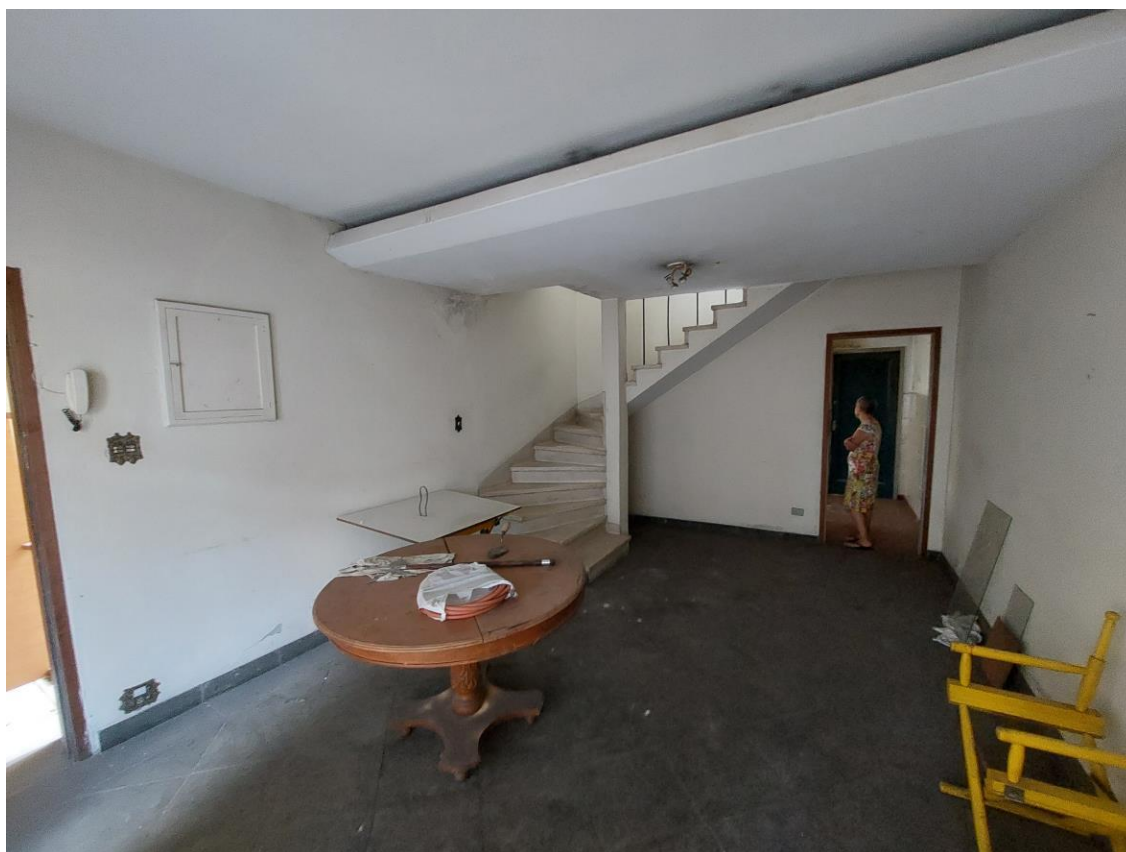
Vista da fachada do imóvel.



Vista do pátio de manobras da vila. A casa 02, avalianda, é a última do lado direito.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4



Sala



Cozinha

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

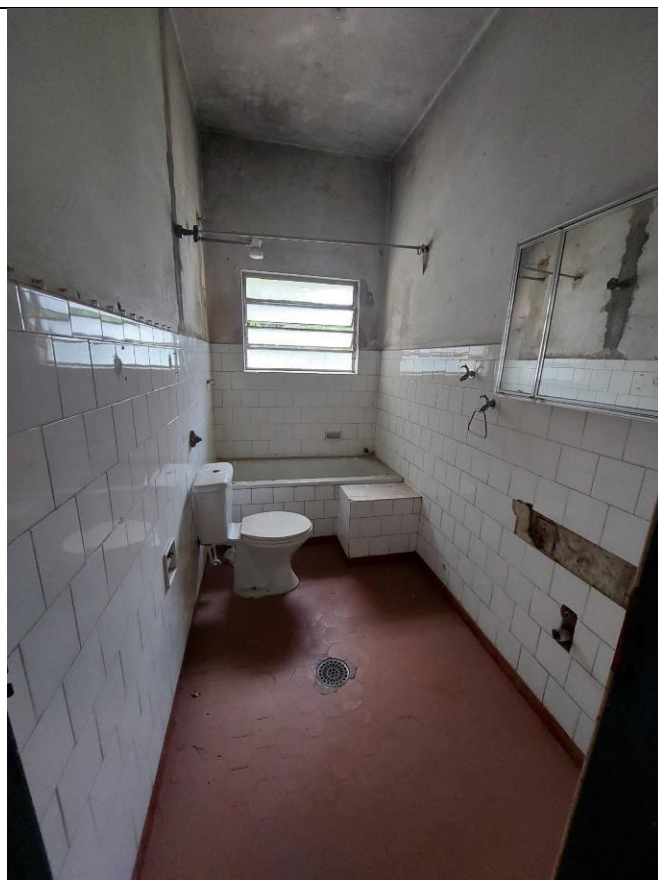
Engenheiro Civil
CREA 060501186-4



Dormitório de frente. Atrás deste armário encontra-se um banheiro inacabado.



Dormitório "do meio".

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4

Banheiro (pavimento superior).



Dormitório "dos fundos".



Trincas inclinadas junto à janela do dormitório da frente.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4

Vista das trincas mostradas na fotografia anterior na fachada da casa.



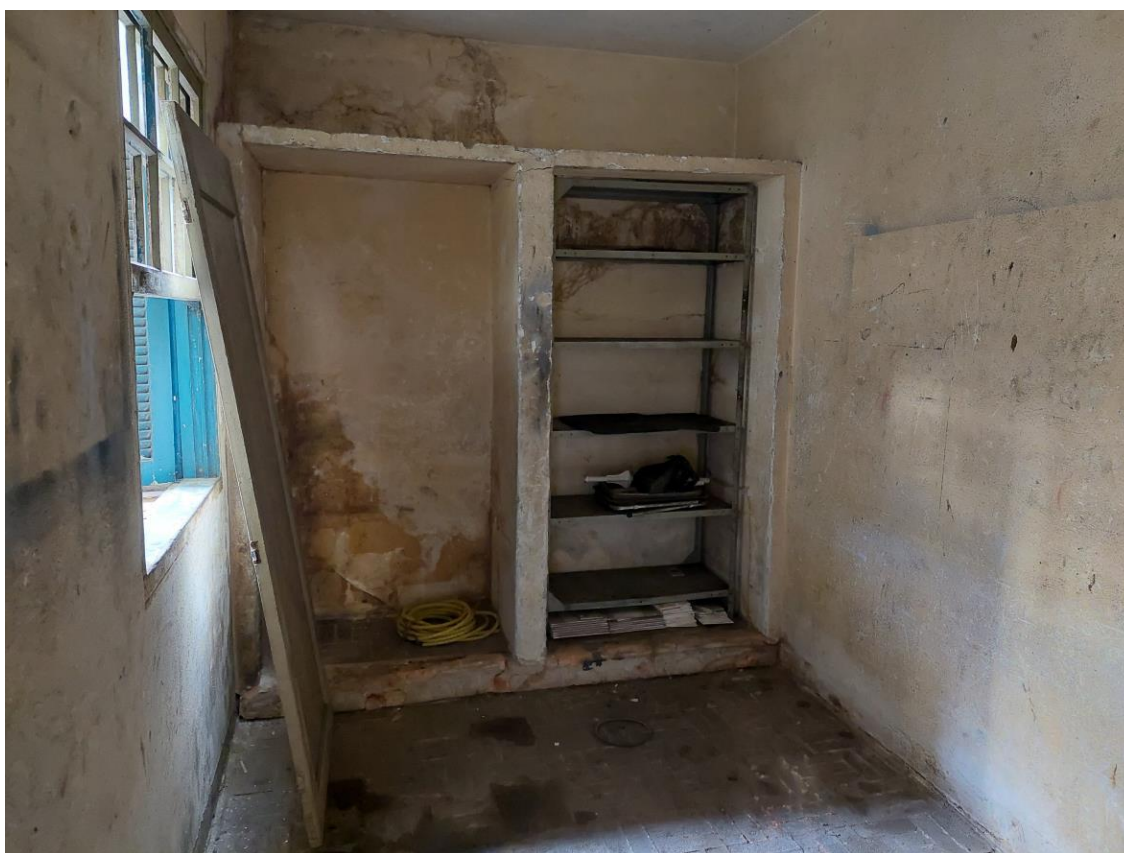
Trincas na fachada da casa, na parte superior da janela mostrada nas fotos anteriores.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4



Edícula – Quarto e banheiro



Vista do quarto da edícula.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4



Banheiro da edícula.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO

Engenheiro Civil
CREA 060501186-4



Vista externa da edícula.



Vista externa da cozinha.

No pavimento térreo a casa possui sala, cozinha e edícula com quarto e banheiro, na parte superior há 3 dormitórios, sendo um deles construído em cima da edícula, banheiro e um outro banheiro cuja construção não terminou no dormitório da frente (com a intenção de transforma-lo em suíte).

A edificação necessita de reparos importantes sendo que seu estado geral pode ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição de pisos e revestimentos. Revisão com substituição de telhas e partes da cobertura.

3 - AVALIAÇÃO

O imóvel será avaliado através do Método Comparativo Direto que consiste basicamente na determinação do valor da casa 02 através do conhecimento dos preços de casas semelhantes, localizadas também em vilas, na mesma região geoeconômica, devidamente homogeneizados. Para tanto, foi elaborada uma pesquisa com cinco elementos comparativos, juntada no anexo 01, efetivada com base em informações obtidas junto às imobiliárias que trabalham na região onde se localiza o imóvel avaliando.

Após sua homogeneização, chegou-se ao valor unitário básico de R\$ 9.150,00/m², válido para o mês de junho/2024.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4

$$V_{\text{imóvel}} = \text{Área construída (m}^2\text{)} \times \text{Valor unitário básico (R\$/m}^2\text{)}$$

$$V_{\text{imóvel}} = 100 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 9.150,00/\text{m}^2$$

$$V_{\text{imóvel}} = \text{R\$ } 915.000,00 - \text{junho/2024}$$

4 – CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor de mercado do imóvel avaliando, base junho/2024, é de R\$ 915.000,00 (Novecentos e quinze mil Reais)

5 – ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo impresso em 15 (quinze) folhas, de um só lado, sendo esta última data e assinada. Acompanha o laudo a Pesquisa e Homogeneização de Valores.

Campinas, 18 de junho de 2024



Eng.º Mário Fernandes Braga Filho

ANEXO 01

DETERMINAÇÃO DO VALOR BÁSICO UNITÁRIO DE VENDA

No processo de homogeneização dos elementos comparativos serão observados os parâmetros estabelecidos nas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, com a aplicação dos seguintes fatores:

FATOR OFERTA: Será utilizada a dedução de 10% no preço das ofertas, para a superestimativa de preços (elasticidade dos negócios), devido à atual situação econômica brasileira.

FATOR ATUALIZAÇÃO: A atualização dos elementos comparativos, quando necessária, será feita através da variação do IPC / FIPE – Índice Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas.

FATOR TRANSPORTE: O fator transporte leva em conta a localização dos imóveis, e será obtido mediante a utilização dos índices fiscais publicados na Planta Genérica de Valores. IF paradigma = 9686.

PADRÕES CONSTRUTIVOS E IDADES E OBSOLETISMO: As homogeneizações relativas aos padrões construtivos e as idades serão calculadas, quando necessárias, com base na norma IBAPE/2.011, com a adequação ao R8N. Foc paradigma: 0,4536

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Rua Santa Justina, 518 – Casa 3 – ÍNDICE FISCAL:- 9686

DATA DA OFERTA:- Julho/2024

OFERTANTE:- Daniela de Carvalho Caffer – CRECI 108262 – Tel. 98187-3988 – Código 705

ÁREA CONSTRUÍDA:- 80 m²

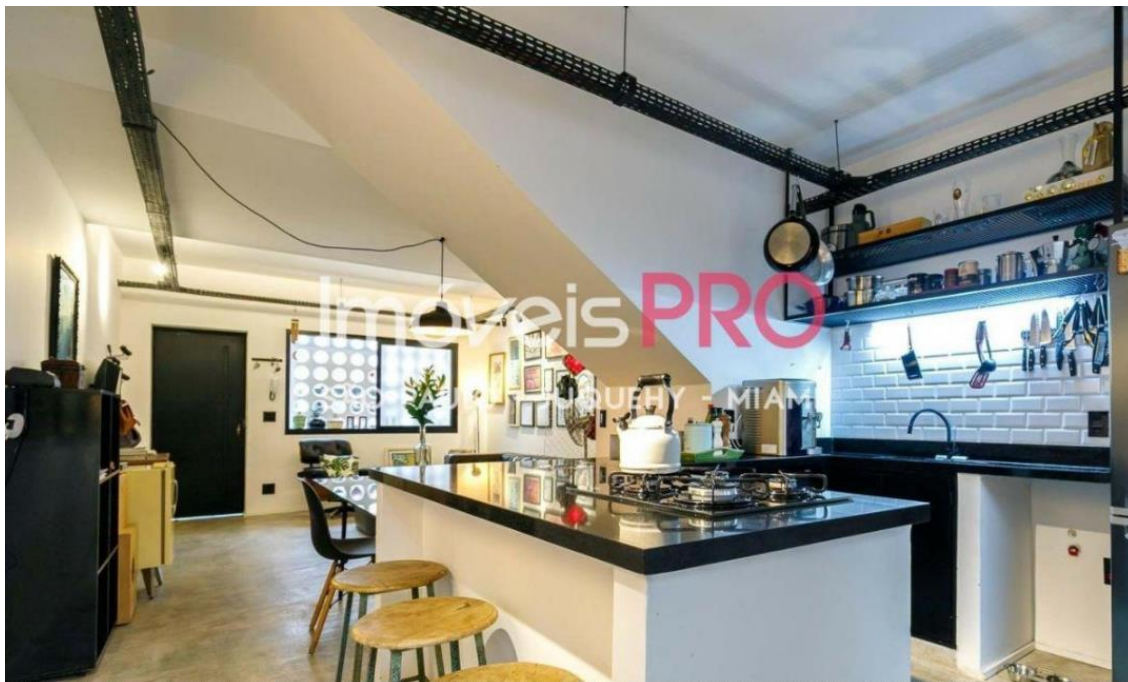
OFERTA:- R\$ 1.250.000,00

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Entre Nova e Regular – Foc = 0,7448

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u01} = \frac{(R\$ 1.250.000,00 \times 0,90)}{80 \text{ m}^2} \times \frac{0,4536}{0,7448}$$

$$V_{u01} = R\$ 8.600,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua Santa Justina, 518 – Casa 8 – ÍNDICE FISCAL:- 9686

DATA DA OFERTA:- Julho/2024

OFERTANTE:- IMÓVEIS PRO – CRECI 28.161-J – Tel. 4248-3000 – Código IP 16173

ÁREA CONSTRUÍDA:- 110 m²

OFERTA:- R\$ 2.190.000,00

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Entre Nova e Regular – Foc = 0,7448

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

$$V_{u02} = \frac{(R\$ 2.190.000,00 \times 0,90)}{110 \text{ m}^2} \times \frac{0,4536}{0,7448}$$

$$V_{u02} = R\$ 10.900,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua Santa Justina, 458 – Vila – ÍNDICE FISCAL:- 9686

DATA DA OFERTA:- Julho/2024

OFERTANTE:- Lopes Prime Moema – CRECI 29.067-J – Tel. 5056-9191 – Código ZAP 2699271502 – REO935332

ÁREA CONSTRUÍDA:- 200 m²

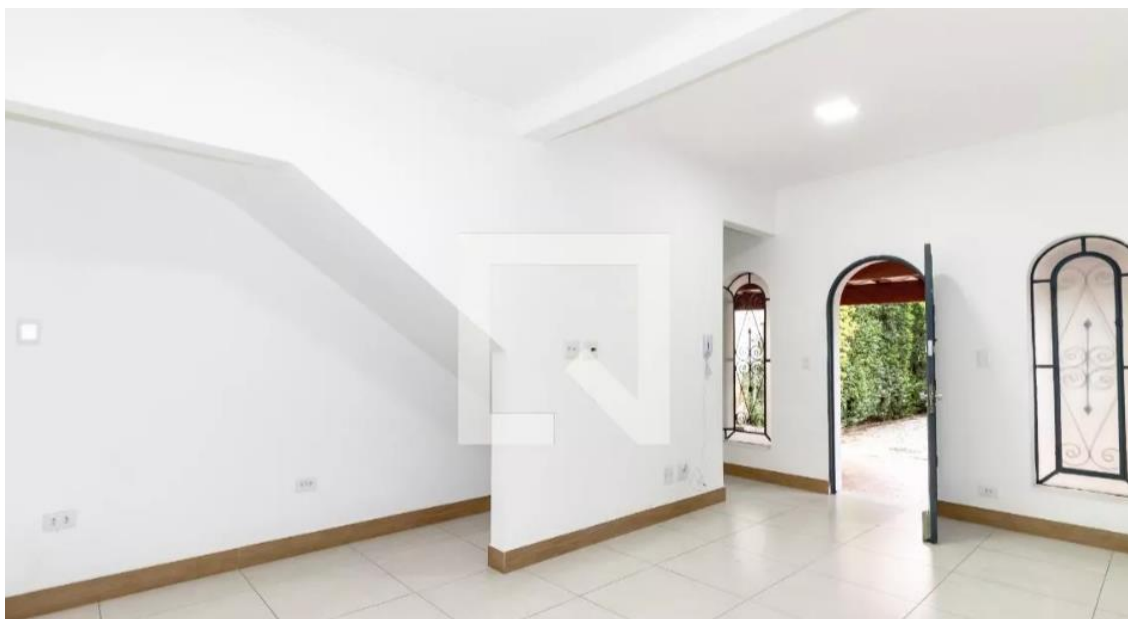
OFERTA:- R\$ 2.100.000,00

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Entre Nova e Regular – Foc = 0,7448

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u03} = \frac{(R\$ 2.100.000,00 \times 0,90)}{200 \text{ m}^2} \times \frac{0,4536}{0,7448}$$

$$V_{u03} = R\$ 5.800,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Rua Santa Justina, 458 – Vila 11 – ÍNDICE FISCAL:- 9686

DATA DA OFERTA:- Julho/2024

OFERTANTE:- Quinto Andar Serviços Imobiliários – CRECI 24.344-J – Tel. 4020-1955 – Código 1687106

ÁREA CONSTRUÍDA:- 125 m²

OFERTA:- R\$ 1.600.000,00

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Entre Nova e Regular – Foc = 0,8024

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u04} = \frac{(R\$ 1.600.000,00 \times 0,90)}{125 \text{ m}^2} \times \frac{0,4536}{0,8024}$$

$$V_{u04} = R\$ 6.500,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL:- Rua Professor Vahia de Abreu, 442 – Vila – ÍNDICE FISCAL:- 6866

DATA DA OFERTA:- Julho/2024

OFERTANTE:- Lopes Prime Moema – CRECI 29.067-J – Tel. 5056-9191 – Código ZAP 2713900102 – 6097

ÁREA CONSTRUÍDA:- 110 m²

OFERTA:- R\$ 1.150.000,00

ESTADO DE CONSERVAÇÃO: Necessitando de reparos simples – Foc = 0,5112

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

$$V_{u05} = \frac{(R\$ 1.150.000,00 \times 0,90)}{110 \text{ m}^2} \times \frac{0,4536}{0,5688} \times \frac{9686}{6866}$$

$$V_{u05} = R\$ 10.600,00/\text{m}^2$$

R E S U M O

ELEMENTO N° 01	R\$ 8.600,00/m²
ELEMENTO N° 02	R\$ 10.900,00/m²
ELEMENTO N° 03	R\$ 5.800,00/m²
ELEMENTO N° 04	R\$ 6.500,00/m²
ELEMENTO N° 05	R\$ 10.600,00/m²
M É D I A	R\$ 8.500,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

$$- 30\% = R\$ 8.500,00/m^2 \times 0,70 = R\$ 5.950,00/m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 8.500,00/m^2 \times 1,30 = R\$ 11.050,00/m^2$$

O elemento 03 está abaixo do limite inferior da média saneada, e, portanto, deve ser excluído dos cálculos. Sem ele a nova média é de R\$ 9.150,00/m²,

Inexistindo outros elementos discrepantes o valor básico unitário por m² por metro quadrado de área construída para a unidade avalianda corresponde, em junho de 2.024, a:-

$$V_u = R\$ 9.150,00/m^2 \quad - \quad \text{JUNHO/ 2024}$$

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4

EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES
DA COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO 0209602-57.2002.8.26.0100

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHO, perito
nomeado nos autos da AÇÃO DE INVENTÁRIO em que são interessados
ANTÔNIO BRASILEIRO MARTINS E OUTROS, tendo em vista o r.
despacho de fls. 1.038 vem prestar os seguintes

ESCLARECIMENTOS

Às fls. 1.037 foi juntada petição dizendo que o laudo apresentado pelo signatário não expressa o verdadeiro valor de mercado do imóvel, que muito embora o imóvel esteja necessitando de reforma, a sua desvalorização foi muito além da real, e que deveria ser considerado o valor de R\$ 1.300.000,00 e não R\$ 950.00,00. Disse, ainda que não foram “pegos” imóveis referência na localidade.

Esclarecendo: Na impugnação o ilustre advogado não apresenta qualquer comprovação de que o valor do imóvel objeto desta ação deveria ser R\$ 1.300.000,00. E ao contrário do alegado, na pesquisa apresentada pelo signatário os dois primeiros elementos comparativos estão localizados na mesma vila (mesmo endereço) do imóvel avaliando, outros dois estão localizados em outra vila, na mesma rua, a menos de 100 metros de distância, de maneira que a pesquisa apresentada utilizou imóveis comparativos na localidade (mesma região geoeconômica), como prescrevem as normas para avaliação de imóveis. Quanto à questão da desvalorização pelo estado de conservação em que o imóvel se encontra, ela é real, pois não se trata de uma reforma simples; como mencionado o imóvel necessita de reparos importantes, como substituição de telhado e de partes do madeiramento, execução de impermeabilização e forros internos, instalações elétricas e hidráulicas (incluindo-se torneiras e metais) totalmente novas, pisos e azulejos também novos, além de reparos nas trincas e pintura interna e externa.

MÁRIO FERNANDES BRAGA FILHOEngenheiro Civil
CREA 060501186-4

O valor apurado no laudo, R\$ 915.000,00 (novecentos e quinze mil Reais) - base junho/2024, está correto, levou em conta seu estado de conservação e é condizente com o mercado imobiliário da região, sendo, portanto, **ratificado**.

Campinas, 24 de julho de 2024



Eng.º Mário Fernandes Braga Filho