

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP**

Processo nº 0046433-24.2021.8.26.0100

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA, Perito Judicial, Engenheiro Civil, portador do RG nº 40.464.782-0, inscrito no CPF sob nº 395.275.128-67 e no CREA sob o número 50.698.273-90, nomeado por Vossa Excelência nos autos do processo em epígrafe da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **LASPRO E ADVOGADOS ASSOCIADOS** em face de **ESPÓLIO DE RICARDO LUIZ SOARES MINGIONE E OUTROS**, vem, mui respeitosamente, após todos os estudos e diligências, apresentar suas conclusões através do seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Para a elaboração deste laudo, serão atendidas as recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) e das normas NBR 14653-1 - Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O valor do imóvel será determinado para o mês janeiro de 2024.

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

O laudo pericial tem por objetivo avaliar o valor de mercado do imóvel.

3. OBJETOS DE EXAME

Constitui objeto de exame o seguinte imóvel:

Imóvel localizado na **Rua Jaupaci, nº 823, Residência nº 12 – Tipo B - Vila Paulistana – São Paulo/SP, CEP 02318-150**, cadastrado sob o número do contribuinte 198.091.0264-9 e descrito na matrícula nº 215.484 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP.

4. METODOLOGIA

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. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido na NBR 14653. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas na norma, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

- Método comparativo direto de dados de mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de um tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçando no seu aproveitamento eficiente, baseando em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

- Método da capitalização da renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

- Método evolutivo

Identifica o valor do bem, pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método da quantificação do custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Para levantar o valor de mercado do imóvel, utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, onde a composição do valor total do imóvel é obtida através da utilização de elementos comparativos que se assemelham às características do objeto de perícia. Devido à quantidade razoável de amostras próximas a realidade do imóvel em estudo, este método se torna o mais adequado a ser utilizado.

O método comparativo executa uma pesquisa de mercado fazendo um levantamento de dados que serão tratados posteriormente através de fatores, são eles:

- Fator oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (10% de desconto sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.
- Fator transposição: Leva em consideração a localização dos elementos comparativos e imóvel avaliando, baseando-se nos respectivos índices fiscais.
- Fator padrão: Utilizado para possibilitar a comparação entre elementos evitando discrepâncias relacionadas ao padrão das edificações (exemplos: econômico, médio, luxo etc.), baseado no estudo “Valores de edificações de imóveis urbanos – Unidades isoladas IBAPE/SP - 2019” e adaptado para essa avaliação, por se tratar de casas de mesmo padrão em um condomínio fechado.
- Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc): O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado por este fator, para levar em conta a depreciação (analisando o tipo de construção e acabamento).

5. VISTORIA

A diligência da prova pericial foi realizada no dia 28 de novembro de 2023, às 16h50, conforme o agendamento de fls. 568. A vistoria das áreas comuns do condomínio e do interior do imóvel foram acompanhadas pelo Dr. Bruno (advogado do requerido) e Dra. Anne (advogada da requerente).

5.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Imóvel localizado na Rua Jaupaci, nº 823, Residência nº 12 – Tipo B - Vila Paulistana – São Paulo/SP, CEP 02318-150, está cadastrado sob o número do contribuinte 198.091.0264-9 e localiza-se no setor 198, quadra 091 e lote 264 e descrito na matrícula nº 215.484 do 15º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP. A quadra apresenta uso predominante do solo “Residencial horizontal médio/alto padrão” e está inserida na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, especificamente na “Zona Mista Ambiental – ZMa”, conforme informações retiradas do Mapa Digital da Cidade de São Paulo obtido no portal GeoSampa. Apresenta ainda Índice Fiscal de R\$ 847,00 / m², segundo a Planta de Valores do Município de São Paulo de 2023.

A seguir, para efeito de ilustração, apresenta-se a foto aérea com as indicações da localização do condomínio e do imóvel avaliando.

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 1 – Foto aérea do Condomínio com indicação do imóvel avaliando – Fonte: Google

O imóvel se localiza em uma região de topografia acidentada, entre às principais vias de acesso à região destacam-se a Av. Cel. Sezefredo Fagundes e Av. Antonelo da Messina. A região conta com uma ocupação mista residencial/comercial conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape SP.

O local onde o imóvel está inserido é dotado dos principais elementos de infraestrutura urbana, como sistema viário pavimentado, com guias e sarjetas, sistema de coleta de resíduos, água potável, energia elétrica, telefone, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais e gás encanado.

A região ainda conta com a presença de diversos comércios de âmbito local, postos de gasolina, agências bancárias, padarias, igrejas, universidades e supermercados. O transporte público ao redor é fornecido por pontos de ônibus.

5.2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

O terreno onde está construído o imóvel avaliando, possui um formato irregular, apresenta-se em nível em relação ao logradouro e sua topografia é acidentada.

5.3. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O imóvel avaliando possui, conforme descrito na Matrícula 215.484, uma área privativa coberta edificada de 108,540 m², a área comum coberta edificada de 0,802 m², área total construída de 109,342 m², área privativa descoberta de 39,290 m², área comum descoberta de 42,150 m², área total (construída + descoberta) de 190,782 m², equivalente a uma fração ideal de 2,8550% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio, a área de terreno exclusivo de 132,900 m², área de terreno comum de 66,947 m², área de terreno total de 199,847 m². Conforme as informações coletadas durante a avaliação, a área útil acima (108,542 m²) é dividida em dois pavimentos e cada um é composto pelos seguintes ambientes:

- Térreo – garagem, 01 sala de jantar e estar, 01 lavabo, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 churrasqueira;
- 1º Pavimento – 03 dormitórios sendo 1 suíte com varanda e 1 banheiro.

O condomínio onde o imóvel está localizado é composto por 43 unidades. O condomínio apresenta como área de lazer apenas 1 salão de festas, que durante avaliação, estava interditado para reforma e não pode ser vistoriado.

Abaixo, seguem croquis (sem escala) dos pavimentos do imóvel avaliando:

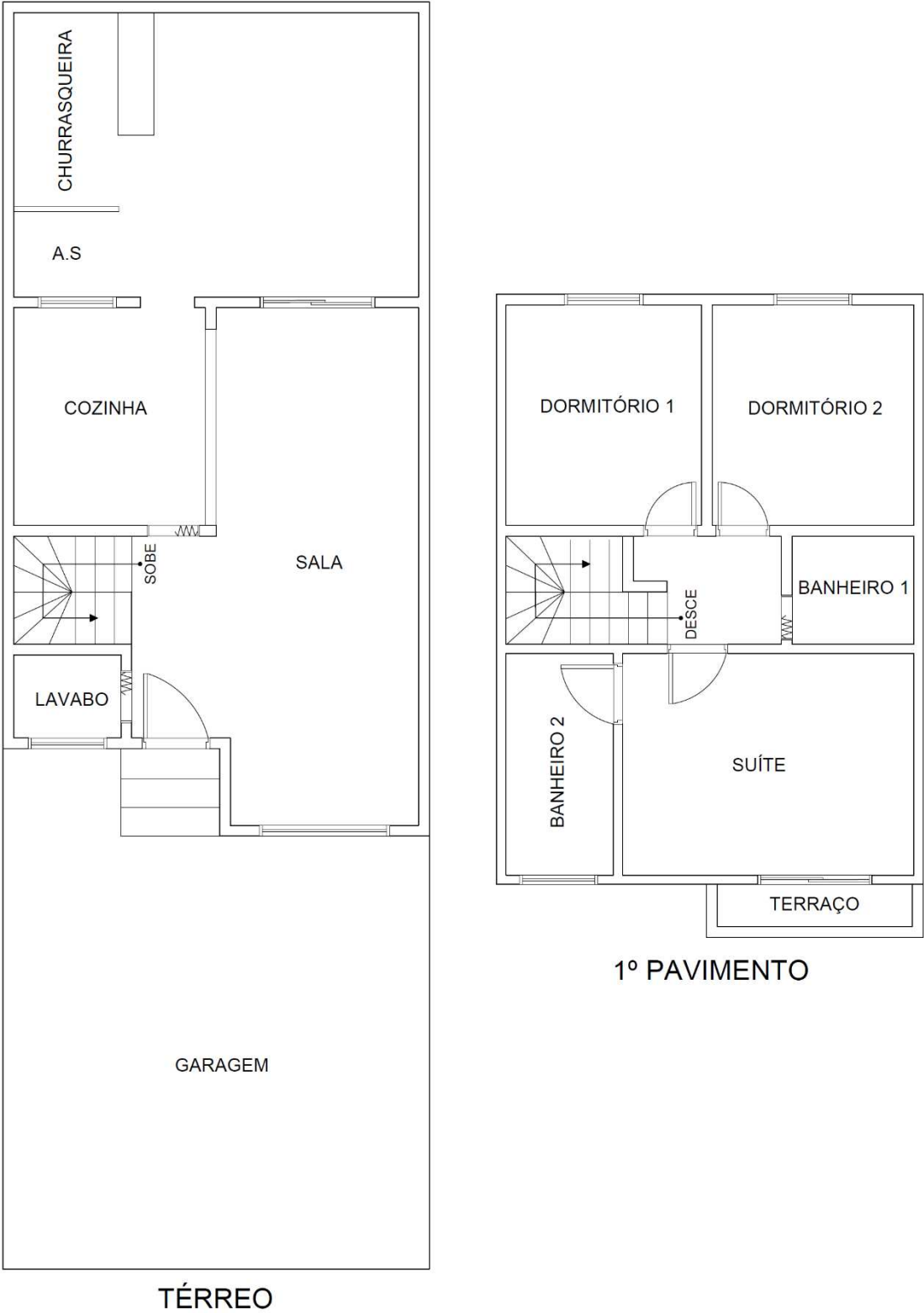


Figura 2 – Croqui (sem escala) do imóvel avaliando – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Ainda, de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, o imóvel apresenta ano de construção corrigido de 2012 e segundo a classificação do Estudo “Valores de edificações de imóveis urbanos – Unidades isoladas” do Ibope São Paulo – SP, estima-se um estado de conservação “D – Entre regular e necessitando de reparos simples” e é classificado como “Residencial horizontal padrão médio” se enquadrando na seguinte especificação retirada do estudo:

2.5 PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

- **Pisos:** pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.



Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 – Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

5.4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 – Acesso ao Condomínio – Rua Jaupaci – Fonte: Autor



Figura 4 – Rua Jaupaci sentido Av. Manuel Francisco Alves – Fonte: Autor



Figura 5 – Rua Jaupaci sentido Rua Felipe Mota – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 6 – Circulação de veículos do Condomínio – Fonte: Autor



Figura 7 – Circulação de veículos do Condomínio – Fonte: Autor



Figura 8 – Circulação de veículos do Condomínio – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 9 – Salão de Festas – Fonte: Autor



Figura 10 – Fachada do imóvel – Fonte: Autor



Figura 11 – Sala de estar e jantar – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 12 – Escada – Acesso 1º Pavimento – Fonte: Autor



Figura 13 – Área abaixo da escada – Fonte: Autor

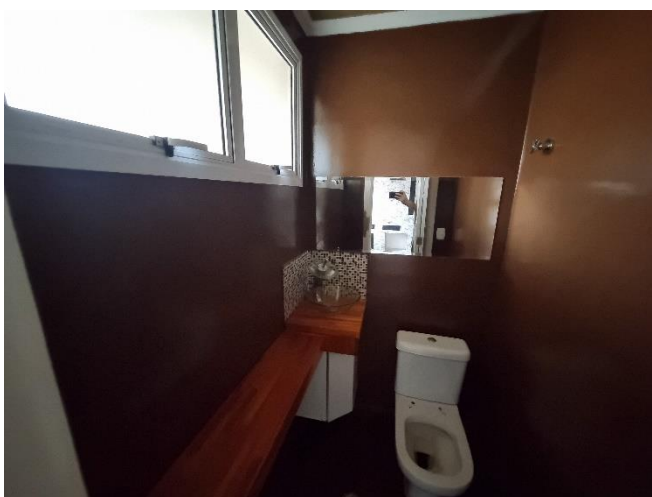


Figura 14 – Lavabo – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 15 – Cozinha – Fonte: Autor



Figura 16 – Area de Serviço / Churrasqueira – Fonte: Autor



Figura 17 – Escada – Acesso Térreo – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
 ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 18 – Dormitório 01 – Fonte: Autor



Figura 19 – Dormitório 02– Fonte: Autor

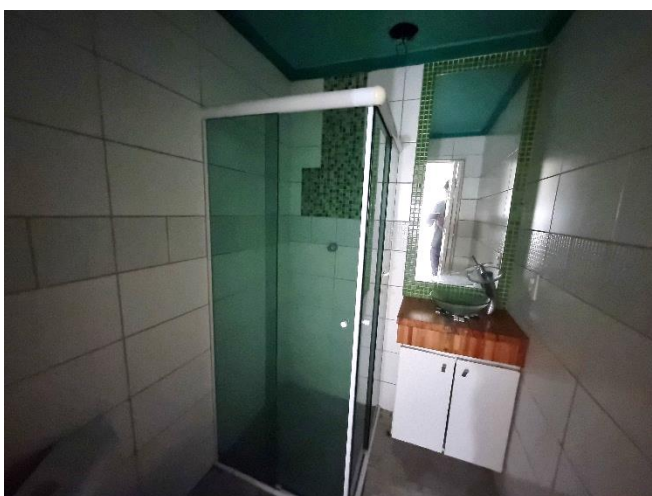


Figura 20 – Banheiro 01 – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 21 – Suíte - Fonte: Autor



Figura 22 – Terraço – Fonte: Autor

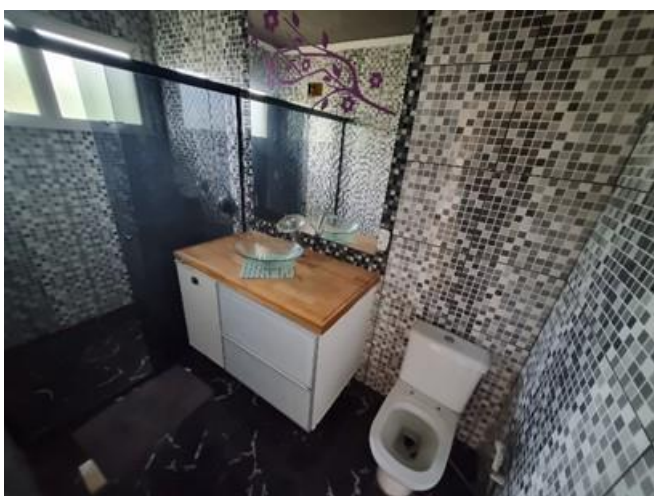


Figura 23 – Banheiro 02 – Fonte: Autor

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Conforme descrito no item “4. Metodologia”, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado para determinação do valor do imóvel avaliando, pois ainda que se trate de uma casa e não um apartamento, este se encontra em um condomínio fechado com residências de mesmo padrão construtivo e características muito semelhantes, o que permite a utilização deste método sem que o resultado final seja discrepante com a realidade de mercado.

6.1. ENQUADRAMENTO DO LAUDO

Tabela 1 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 2 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

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

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Tabela 3 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

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

Este laudo de avaliação garante “Grau de Fundamentação II” e “Grau de Precisão III”.

6.2. DADOS UTILIZADOS

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua Jaupaci, nº 823, residência nº 12, condomínio Village St. Louis - Vila Paulistana, São Paulo - SP				Área útil (m²): 110,00
Ano de Construção 2012	Setor: 198	Quadra: 091	Tipo: Casa	Padrão: Médio
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Área terreno (m²): 133,00	Fator Obs. e Conservação 0,863	Coef. Padrão 2,154
Estado de conservação: d - Entre regular e necessitando de reparos simples				

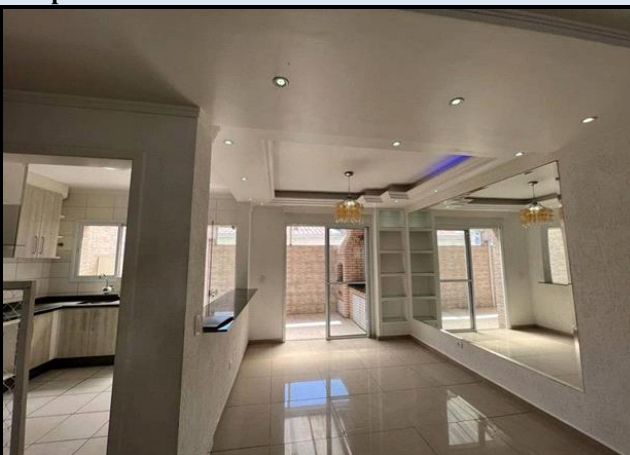
Elemento Comparativo A			
Endereço: Rua Jaupaci, nº 823, residência nº 38, condomínio Village St. Louis - Vila Paulistana, São Paulo - SP			
Fonte: UP! Soluções Imobiliárias Ltda - ZAP - ID 2672959021			
Ano de construção:	Valor divulgado:	Tipo:	
2003	R\$ 488.000,00	Apartamento	
Tipo:	Área útil (m²):	Padrão:	
Oferta	137,00	Médio	
Testada (m):	Profundidade (m):	Coef. Padrão:	
Não se aplica	Não se aplica	2,154	
Estado de conservação: d - Entre regular e necessitando de reparos simples			

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Elemento Comparativo B		
Endereço: Rua Jaupaci, nº 823, residência nº 11, condomínio Village St. Louis - Vila Paulistana, São Paulo - SP		
Fonte: Equipe Águia - VivaReal - ID 2540837954		
Ano de construção: 2012	Valor divulgado: R\$ 469.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 110,00	Padrão: Médio
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 2,154
Estado de conservação: d - Entre regular e necessitando de reparos simples		



Elemento Comparativo C		
Endereço: Rua Jaupaci, nº 823, condomínio Village St. Louis - Vila Paulistana, São Paulo - SP		
Fonte: Marina Hori - VivaReal - ID 2655982679		
Ano de construção: 2012	Valor divulgado: R\$ 529.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 110,00	Padrão: Médio
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 2,154
Estado de conservação: d - Entre regular e necessitando de reparos simples		



Elemento Comparativo D		
Endereço: Rua Jaupaci, nº 823, condomínio Village St. Louis - Vila Paulistana, São Paulo - SP		
Fonte: Daiana C. D. Viana - VivaReal - ID 2583206054		
Ano de construção: 2012	Valor divulgado: R\$ 530.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 110,00	Padrão: Médio
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 2,154
Estado de conservação: d - Entre regular e necessitando de reparos simples		



VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Elemento Comparativo E		
Endereço: Rua Jaupaci, nº 823, condomínio Village St. Louis - Vila Paulistana, São Paulo - SP		
Fonte: Mirante Imóveis - VivaReal - ID 2626151857		
Ano de construção: 2012	Valor divulgado: R\$ 554.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 110,00	Padrão: Médio
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 2,154
Estado de conservação: d - Entre regular e necessitando de reparos simples		



Elemento Comparativo F		
Endereço: Rua Jaupaci, nº 823, condomínio Village St. Louis - Vila Paulistana, São Paulo - SP		
Fonte: Luiz M. P. Neto - VivaReal - ID 2631417622		
Ano de construção: 2012	Valor divulgado: R\$ 550.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 137,00	Padrão: Médio
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 2,154
Estado de conservação: c - Regular		



Elemento Comparativo G		
Endereço: Rua Jaupaci, nº 823, condomínio Village St. Louis - Vila Paulistana, São Paulo - SP		
Fonte: Marcia A. Souza - ZAP - ID 2528026754		
Ano de construção: 2012	Valor divulgado: R\$ 550.000,00	Tipo: Casa
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 110,00	Padrão: Médio
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 2,154
Estado de conservação: c - Regular		



VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

6.3. CÁLCULOS REALIZADOS

Para a realização dos cálculos, foram utilizados os dados extraídos das Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023 (Anexo I). Admitindo os valores de base de cálculo apresentados na certidão, chegou-se aos percentuais de influência do valor dos imóveis de 59,00% referente à construção e 41,00% referente ao terreno.

As tabelas a seguir apresentam o tratamento dos valores ofertados através de fatores, a fim de se atingir um valor unitário homogeneizado razoável para a situação.

Tabela 4 – Cálculos realizados para obtenção dos fatores. (%construção = 59,00; %terreno = 41,00;)

Elemento Comparativo	A	B	C	D	E	F	G
Valor Oferta (R\$/m²)	R\$ 488.000,00	R\$ 469.000,00	R\$ 529.000,00	R\$ 530.000,00	R\$ 554.000,00	R\$ 550.000,00	R\$ 550.000,00
Área Útil (m²)	137,00	110,00	110,00	110,00	110,00	137,00	110,00
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 3.562,04	R\$ 4.263,64	R\$ 4.809,09	R\$ 4.818,18	R\$ 5.036,36	R\$ 4.014,60	R\$ 5.000,00
Fator Oferta	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Padrão	Médio	Médio	Médio	Médio	Médio	Médio	Médio
Coefficiente Padrão	2,154	2,154	2,154	2,154	2,154	2,154	2,154
Fator Padrão	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Dif. Padrão - % benfeitoria	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Foc	0,792	0,863	0,863	0,863	0,863	0,903	0,903
Fator Foc	1,089	1,000	1,000	1,000	1,000	0,956	0,956
Dif. Foc - % benfeitoria.	0,046	0,000	0,000	0,000	0,000	-0,023	-0,023
Índice Fiscal	R\$ 847,00	R\$ 847,00	R\$ 847,00	R\$ 847,00	R\$ 847,00	R\$ 847,00	R\$ 847,00
Fator Transposição	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Tabela 5 – Homogeneização dos valores através das combinações dos fatores

Combinações "C"	A (R\$/m²)		B (R\$/m²)		C (R\$/m²)		D (R\$/m²)		E (R\$/m²)		F (R\$/m²)		G (R\$/m²)	
C1: Of	R\$	3.205,84	R\$	3.837,27	R\$	4.328,18	R\$	4.336,36	R\$	4.532,73	R\$	3.613,14	R\$	4.500,00
C2: Of + Pa	R\$	3.205,84	R\$	3.837,27	R\$	4.328,18	R\$	4.336,36	R\$	4.532,73	R\$	3.613,14	R\$	4.500,00
C3: Of + Foc	R\$	3.351,88	R\$	3.837,27	R\$	4.328,18	R\$	4.336,36	R\$	4.532,73	R\$	3.531,49	R\$	4.398,31
C4: Of + Tr	R\$	3.205,84	R\$	3.837,27	R\$	4.328,18	R\$	4.336,36	R\$	4.532,73	R\$	3.613,14	R\$	4.500,00
C5: Of + Pa + Foc	R\$	3.351,88	R\$	3.837,27	R\$	4.328,18	R\$	4.336,36	R\$	4.532,73	R\$	3.531,49	R\$	4.398,31
C6: Of + Pa + Tr	R\$	3.205,84	R\$	3.837,27	R\$	4.328,18	R\$	4.336,36	R\$	4.532,73	R\$	3.613,14	R\$	4.500,00
C7: Of + Foc + Tr	R\$	3.351,88	R\$	3.837,27	R\$	4.328,18	R\$	4.336,36	R\$	4.532,73	R\$	3.531,49	R\$	4.398,31
C8: Of + Pa + Foc + Tr	R\$	3.351,88	R\$	3.837,27	R\$	4.328,18	R\$	4.336,36	R\$	4.532,73	R\$	3.531,49	R\$	4.398,31

Tabela 6 – Resultados obtidos (valor unitário final destacado em azul)

Combinações	Média (R\$/m²)	Desvio Padrão	Coef. Variação	Inter. Conf (80%)	Intervalo Inferior	Intervalo Superior	Amplitude	Lim. Sup. (+30%)	Lim. Inf. (-30%)
C1	R\$ 3.975,59	R\$ 511,45	12,86	201,24	3.774,35	4.176,82	10,12%	5.168,26	2.782,91
C2	R\$ 3.975,59	R\$ 511,45	12,86	201,24	3.774,35	4.176,82	10,12%	5.168,26	2.782,91
C3	R\$ 3.986,32	R\$ 483,64	12,13	190,30	3.796,02	4.176,62	9,55%	5.182,21	2.790,42
C4	R\$ 3.975,59	R\$ 511,45	12,86	201,24	3.774,35	4.176,82	10,12%	5.168,26	2.782,91
C5	R\$ 3.986,32	R\$ 483,64	12,13	190,30	3.796,02	4.176,62	9,55%	5.182,21	2.790,42
C6	R\$ 3.975,59	R\$ 511,45	12,86	201,24	3.774,35	4.176,82	10,12%	5.168,26	2.782,91
C7	R\$ 3.986,32	R\$ 483,64	12,13	190,30	3.796,02	4.176,62	9,55%	5.182,21	2.790,42
C8	R\$ 3.986,32	R\$ 483,64	12,13	190,30	3.796,02	4.176,62	9,55%	5.182,21	2.790,42

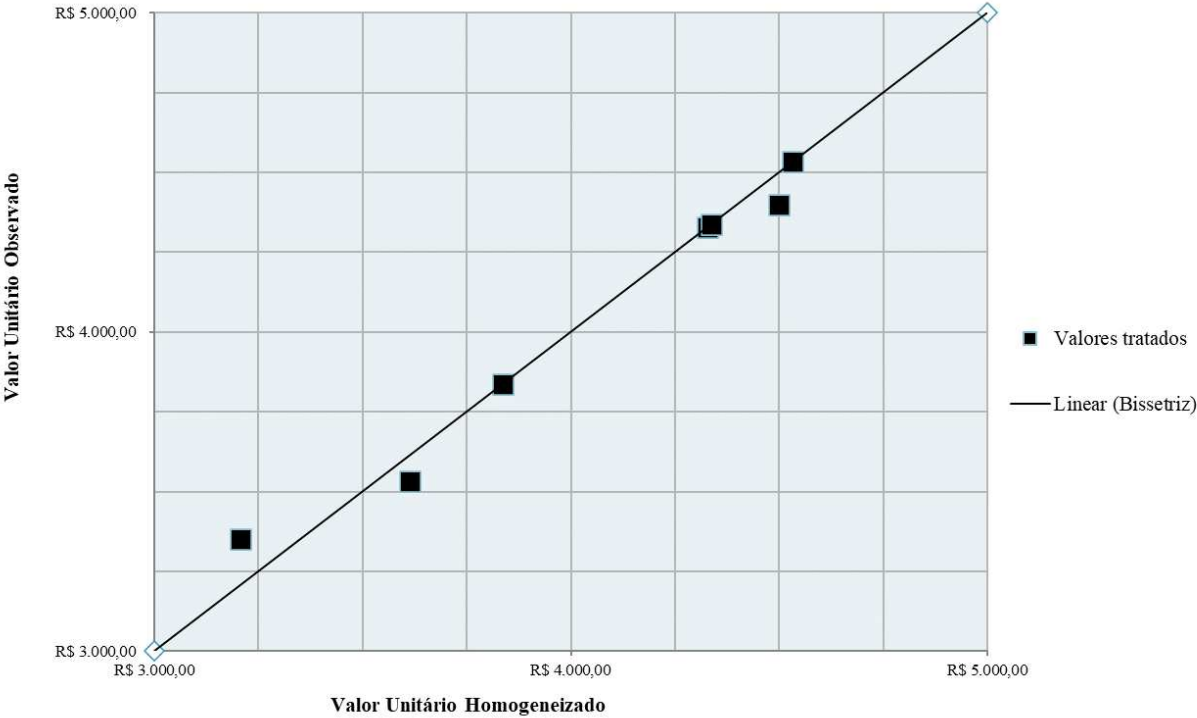


Figura 24 – Gráfico de homogeneização dos valores unitários

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Para se obter o resultado mais preciso na avaliação, utiliza-se o valor unitário que apresenta menor amplitude e coeficiente de variação (destacado na tabela 6), sendo assim, tem-se:

$$\mathbf{V_{ut} = R\$ 3.986,32 /m^2}$$

Feito isso, o valor de mercado do imóvel avaliando, objeto deste laudo, é calculado e apresentado:

$$V_m = V_{ut} \times A$$

Onde:

-Vm: valor de mercado

-Vut: valor unitário do imóvel = R\$ 3.986,32 /m²

-A: área útil do imóvel = 110,00 m²

$$V_m = 3.986,32 \times 110,00 = \mathbf{R\$ 438.495,09}$$

7. CONCLUSÃO

O imóvel avaliando localizado na **Rua Jaupaci, nº 823, Residência nº 12 – Tipo B - Vila Paulistana – São Paulo/SP, CEP 02318-150**, após todas as análises realizadas, apresenta o seguinte valor de mercado:

R\$ 438.000,00

(quatrocentos e trinta e oito mil reais)

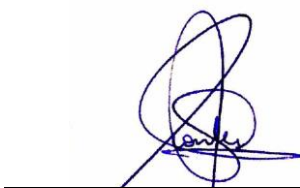
8. ENCERRAMENTO

Dado por encerrada a missão, apresento o laudo em 24 (vinte e quatro) folhas, mais 03 (três) anexos, numeradas, esta última vai assinada e datada.

Nesses termos,

P. deferimento.

São Paulo, 26 de janeiro de 2024.



Victor Hugo Fontes de Almeida
Engenheiro Civil
CREA nº 50.698.273-90

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

ANEXOS

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Anexo I – Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023
Cadastro do Imóvel: 198.091.0264-9	
Local do Imóvel: R JAUPACI, 823 - CS 12 CD VIL ST LOUIS - CEP 02318-150 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana	
Endereço para entrega da notificação: R JAUPACI, 823 - CS 12 CD VIL ST LOUIS - CEP 02318-150	
Contribuinte(s): CPF 116.777.768-97 ARMANDO JOSE CALDEIRA	
Dados cadastrais do terreno:	
Área incorporada (m²):	7.000 Testada (m): 113,00
Área não incorporada (m²):	0 Fração ideal: 0,0286
Área total (m²):	7.000
Dados cadastrais da construção:	
Área construída (m²):	110 Padrão da construção: 1-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.446 Uso: residência
Ano da construção corrigido:	2012
Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	847,00
- da construção:	1.459,00
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	137.318,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	146.046,00
Base de cálculo do IPTU:	283.364,00
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.	
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/01/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/	
Data de Emissão: 28/10/2023 Número do Documento: 2.2023.022180664-1 Solicitante: VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA (CPF 395.275.128-67)	

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

Anexo II - Cópia da Matrícula 215.484

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL	15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
MATRÍCULA 215.484	FICHA 001
São Paulo, 13 de Agosto de 2012	
IMÓVEL: Residência nº 12 do tipo B, integrante do Condomínio Village St. Louis, situado na Rua Jaupaci, nº 823, na Vila Paulistana, 22º Subdistrito, Tucuruvi, com a área privativa coberta edificada de 108,540m²., a área comum coberta edificada de 0,802m²., a área total construída de 109,342m²., a área privativa descoberta de 39,290m²., a área comum descoberta de 42,150m²., a área total (construída + descoberta) de 190,782m²., equivalente a uma fração ideal de 2,8550% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; a área de terreno exclusivo de 132,900m²., a área de terreno comum de 66,947m²., e a área de terreno total de 199,847m². Cadastrado na Municipalidade sob nº 198.091.0252-5 (em maior área). PROPRIETÁRIA: AM2 ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF. sob nº 61.144.085/0001-76, com sede nesta Capital, na Rua Doutor César, nº 530, 14º andar, sala 1404, em Santana. TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 12 em 10 de novembro de 2010 na matrícula nº 90.828; (Averbação nº 18 e Registro nº 19 de 13 de agosto de 2012, da referida matrícula), deste Registro. O Escrevente Autorizado, <u>(Gilberto Bonício)</u>. O Oficial Substituto, <u>(Nelson Amoroso)</u>. Av.01 - 215.484 - São Paulo, 13 de agosto de 2012. Conforme registro nº 15 de 13 de janeiro de 2011 da matrícula originária nº 90.828, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se <u>hipotecado</u> ao BANCO SANTANDER <i>Continua no Verso</i>	

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

MATRÍCULA

215.484

FICHA

001

VERSO

(BRASIL) S/A., inscrito no CNPJ/MF. sob nº 90.400.888/0001-42; com sede nesta Capital, na Avenida Juscelino Kubitschek, nºs 2401 e 2235, Bloco A, na Vila Olímpia, para garantir dívida no valor de R\$2.960.000,00; e, conforme averbação nº 16 da mesma data e matrícula, todos os direitos creditórios decorrentes dos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades nºs 1 à 31 do Condomínio Village St. Louis, foram cedidos fiduciariamente ao referido banco.

O Escrevente Autorizado, (Gilberto Bonício). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.02 - 215.484 - São Paulo, 12 de dezembro de 2012.

(prenotação nº 665.036 - 30.11.2012).

Nos termos do instrumento particular de 07 de novembro de 2012, é feita esta averbação para ficar constando que o credor BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A., e a devedora AM2 ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.; intervenientes fiadores; RICARDO LUIZ SOARES MINGIONE casado com DENISE BOUASLI MINGIONE; e, ROSANA DE PAULA SOARES MINGIONE, separada judicialmente; e, como interveniente construtora; AM2 ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., todos já qualificados, aditaram o instrumento particular de 21 de dezembro de 2010, registrado sob nº 15; e 1º aditivo contratual de 04 de maio de 2012, averbado sob nº 17 na matrícula nº 90.828 neste Registro e constante da Av.01 desta matrícula, para ficar constando que as partes contratantes concordaram em prorrogar o prazo do financiamento: a) Prazo total do financiamento: 25 meses; Data de início, 21/12/2010; Data de apuração da

Continua na ficha 002

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL - PERITO JUDICIAL

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

MATRÍCULA
215.484

FICHA
002

São Paulo, 12 de Dezembro de 2012

dívida/vencimento, 16/01/2013; a1) Período para
Construção: Prazo para Construção, 10 meses; Data de
início da obra, 21/12/2010; Data de conclusão da obra,
16/10/2011; a2) Período para Carência: Prazo de Carência,
15 meses; Data de início, 17/10/2011; Data de apuração da
dívida/vencimento, 16/01/2013. Demais cláusulas e
condições constam do título, que será microfilmado
integralmente nesta data. A Escrevente autorizada,
(Patricia Batista Nascimento e Souza). O
Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Av.03 - 215.484 - São Paulo, 22 de maio de 2013.
(prenotação nº 676.574 - 15/05/2013)

Nos termos do instrumento particular de 28 de fevereiro
de 2013, é feita esta averbação para constar que o
credor, BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, qualificado
anteriormente, autorizou o desligamento do imóvel desta
matrícula, da hipoteca registrada sob nº 15, bem como da
cessão fiduciária averbada sob nº 16 na matrícula nº
90.828 e constantes nas Av.01 e 02 da presente matrícula.
A Escrevente autorizada, (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto,
(Paulo Ademir Monteiro).

ESPAÇO EM BRANCO

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Nada Mais consta com relação ao (s) imóvel (is) da(s) Matrícula certificada (s) com referência a alienações e constituições de ônus reais, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 17/01/2023, além do que foi integralmente nela (s) noticiados (s). O referido em forma reprográfica, nos termos do §1º. do Artigo 19º. da Lei nº. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé. São Paulo, 19/01/2023. Eu, (Renata Dantas Pereira), auxiliar, a digitei Eu, (José Henrique de Oliveira Nascimento), escrevente autorizado, procedi as buscas e verificações, e a subscrevo. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei 6.015/73 e Medida Provisória n. 2.200 de 28/06/2001.).

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO Oficial PAULO ADEMIR MONTEIRO Oficial Substituto (art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94) José Roberto Lopes de Oliveira José Odival Figueiredo Malheiros Oficiais Substitutos Romeu Alves da Silva José Henrique de Oliveira Nascimento José Júlio Leite Edson Souza da Silva Escreventes Autorizados (art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884	15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital Oficial R\$ 40,91 Estado R\$ 11,63 Sec. Fazenda R\$ 7,96 Reg. Civil R\$ 2,15 Trib. Justiça R\$ 2,81 Min. Público R\$ 1,96 Município R\$ 0,83 Total R\$ 68,25 SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA Nº. 014/01/23
---	---

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



Selo Digital 1112523C30000001272962235 consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Anexo III – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230231965559

1. Responsável Técnico

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2615625713

Registro: 5069827390-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

Endereço: Praça PRAÇA DOUTOR JOÃO MENDES, S/N

Complemento: 16º Andar

Cidade: São Paulo

Processo Judicial: 0046433-24.2021.8.26.0100

Valor: R\$ 3.500,00

Ação Institucional:

Data de Nomeação: 02/02/2023

Tipo de Contratante: Processo Judicial

Bairro: CENTRO

UF: SP

Vinculada à Art nº:

Nº:

CEP: 01501-900

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua JAUPACI

Complemento: Residência nº 12

Cidade: São Paulo

Data de Início: 28/11/2023

Previsão de Término: 28/02/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Proprietário: AM2 Engenharia e Construções LTDA

Nº: 823

Bairro: VILA PAULISTANA

UF: SP

CEP: 02318-150

Código:

CPF/CNPJ: 61.144.085/0001-76

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

de edificação

em materiais
mistos

Quantidade

Unidade

108,54000

metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Avaliação do imóvel localizado na Rua Jaupaci, nº 823, Residência nº 12 - Tipo B - Vila Paulistana - São Paulo/SP, CEP 02318-150, pelo método comparativo direto de dados de mercado.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 26 de janeiro de 2024

Local data

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA - CPF: 395.275.128-67

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 10/12/2023

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Número: 28027230231965559

Versão do sistema

Impresso em: 11/12/2023 08:12:05