



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 0160526-49.2011.8.26.0100

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS** promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INTERNATIONAL OFFICE** em face de **WANDERLEI AMANCIO MONSÓ**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO





I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se aos conjuntos de escritórios nºs 1.708, 1.709 e 1.710 do Edifício International Office, situado na Avenida Macuco nº 726 – Moema - São Paulo – SP (Matrículas nºs 156.132, 156.133 e 156.134 do 14º C.R.I da Capital - fls. 633 a 651 dos autos), penhorados conforme Certidão de fls. 464/467 dos autos.

Referida avaliação tem como objetivo a determinação dos valores de mercado dos imóveis. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP o valor de mercado é definido como:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente...”

Serão atendidas as recomendações contidas nas 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.

Os valores dos imóveis serão determinados para o mês de outubro de 2.022.

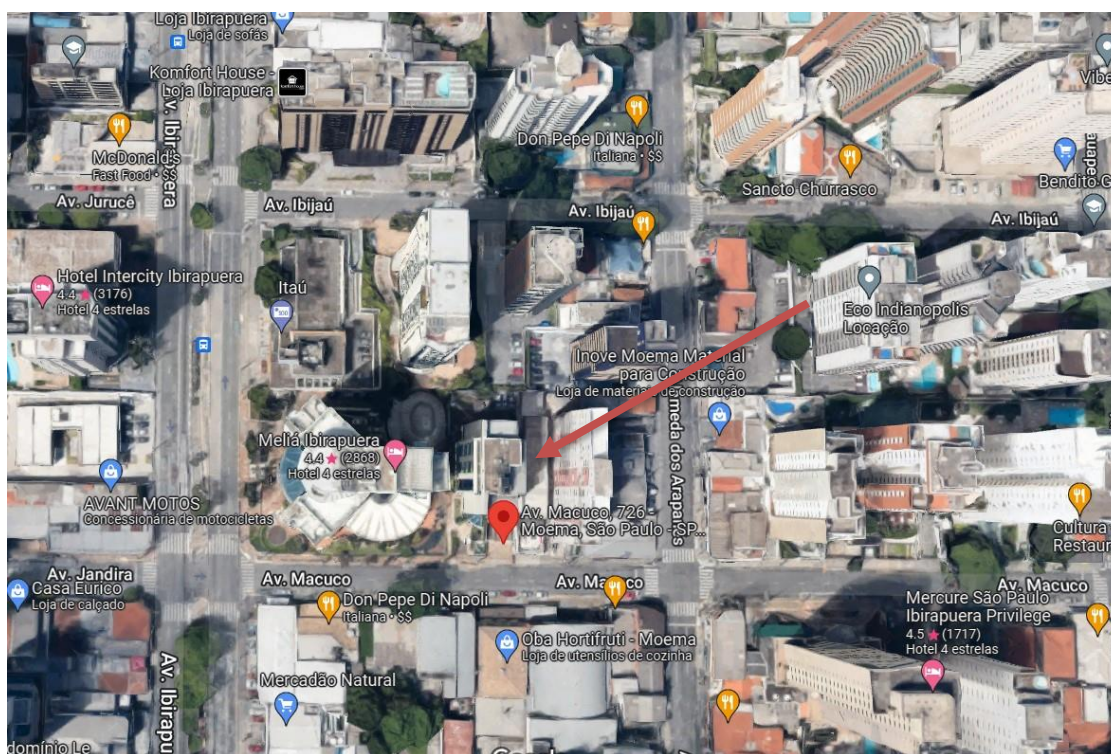


II. VISTORIA

II.1. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis em estudo correspondem aos conjuntos de escritórios n^{os} 1.708, 1.709 e 1.710 do Edifício International Office, situado na Avenida Macuco n^o 726 – Moema - São Paulo – SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aero foto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.



[Handwritten signature]



II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O Edifício International Office, onde localizam-se as unidades avaliandas, situa-se no bairro de Moema, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, arborização, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação mista residencial / comercial de padrão médio a superior e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pelas classes média e alta.

Os imóveis avaliandos se inserem no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que os mesmos apresentam liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

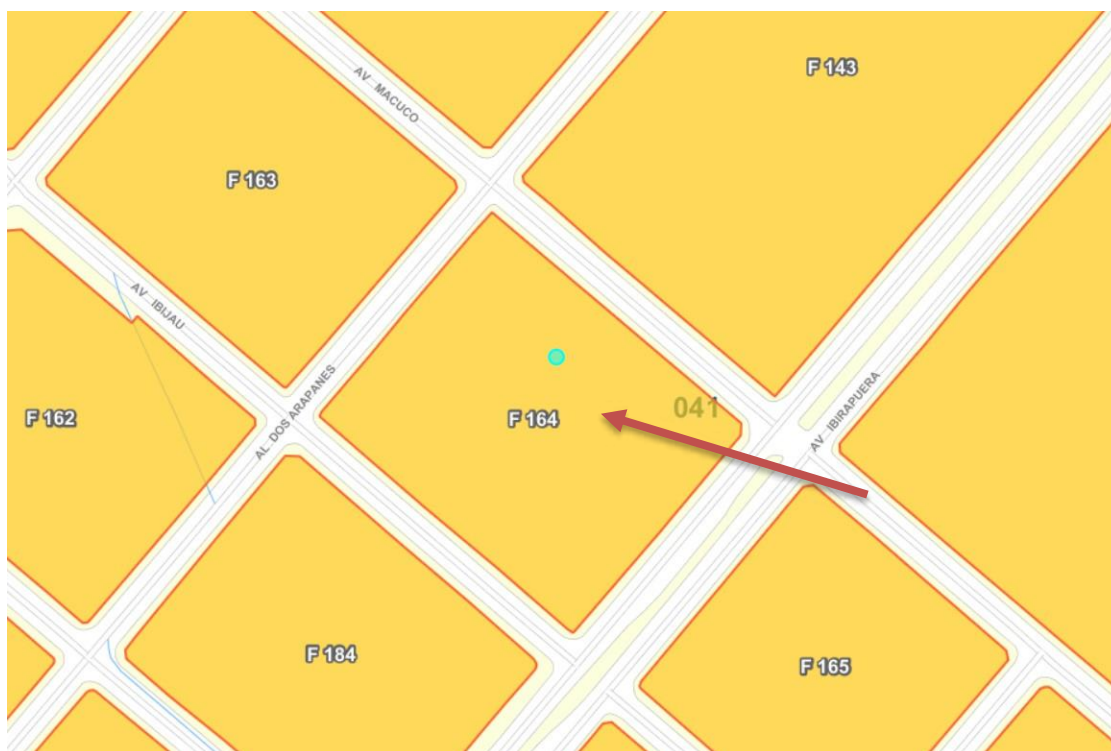
Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o que implica em um lote paradigma com frente mínima de 16,00 m.



II.3. QUADRA FISCAL

O Edifício International Office, onde localizam-se as unidades avaliandas, situa-se na Quadra 164 do Setor Fiscal 041, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo.

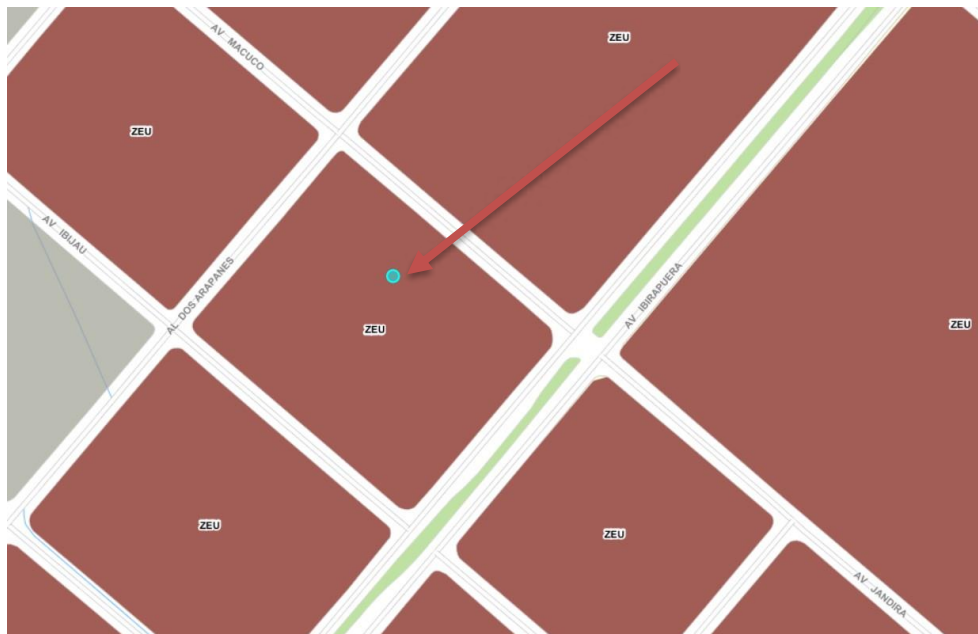
Possui Índice Fiscal correspondente a 3.780,00, segundo a publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2014).



II.4. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Paulo (Lei 16.402/2016), o imóvel está implantado em " ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana ".

Apresenta-se a seguir planta do Zoneamento da região em que se situa o imóvel avaliando.



Em consulta preliminar realizada junto à Municipalidade, foi apresentada a seguinte ficha:

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
041.164.0248-6	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM
041.164.0249-4	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM
041.164.0250-8	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM

Não há restrições para o imóvel, mas há pendências financeiras.

(Assinatura)



II.5. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa a unidade avalianda apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia apresenta-se praticamente plana

Seu solo é aparentemente seco e de boa consistência.

II.6. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigido o Edifício International Office, o qual é composto por: 2 subsolos, pavimento térreo e 13 pavimentos elevados, contendo 10 conjuntos cada.

No pavimento térreo, além do acesso ao edifício, localizam-se: recepção, área de espera, hall de elevadores e vagas de garagem. O Edifício é servido por 3 elevadores.

As unidades avaliandas situam-se no 7º andar e são identificadas pelos nºs 1.708, 1.709 e 1.710. Os citados conjuntos encontram-se funcionalmente unificados e divididos em: 2 salas, sala de reunião, sanitário e copa.

Conforme informado no local, cada sala dispõe da utilização de uma vaga na garagem coletiva do edifício.



Conforme descrito na Matrícula nº 156.132 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 633 / 638 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 156.132

ficha 01

14º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 27 de fevereiro de 2.002.

IMÓVEL: CONJUNTO DE ESCRITÓRIO nº 1708, localizado no 7º pavimento do EDIFÍCIO INTERNATIONAL OFFICE, situado na Avenida Macuco nº 726, em Indianópolis – 24º Subdistrito.

UM CONJUNTO DE ESCRITÓRIO com a área privativa de 27,7000m², área comum de 31,0746m², área total de 58,7746m² e a fração ideal no terreno de 0,768953%.

PROPRIETÁRIA: SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPEI S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.681.679/0001-57, com sede nesta Capital, na Rua Vergueiro nº 2009, 6º andar.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/Matr. 136.784 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 041.164.0179-1.

Conforme descrito na Matrícula nº 156.133 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 639 / 644 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 156.133

ficha 01

14º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 27 de fevereiro de 2.002.

IMÓVEL: CONJUNTO DE ESCRITÓRIO nº 1709, localizado no 7º pavimento do EDIFÍCIO INTERNATIONAL OFFICE, situado na Avenida Macuco nº 726, em Indianópolis – 24º Subdistrito.

UM CONJUNTO DE ESCRITÓRIO com a área privativa de 27,4900m², área comum de 30,8390m², área total de 58,3290m² e a fração ideal no terreno de 0,763124%.

PROPRIETÁRIA: SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPEI S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.681.679/0001-57, com sede nesta Capital, na Rua Vergueiro nº 2009, 6º andar.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/Matr. 136.784 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 041.164.0179-1.



Conforme descrito na Matrícula nº 156.134 do 14º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 645 / 651 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula 156.134 ficha 01

14ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

São Paulo, 27 de fevereiro de 2.002.

IMÓVEL: CONJUNTO DE ESCRITÓRIO nº 1710, localizado no 7º pavimento do EDIFÍCIO INTERNATIONAL OFFICE, situado na Avenida Macuco nº 726, em Indianópolis – 24º Subdistrito.

UM CONJUNTO DE ESCRITÓRIO com a área privativa de 27,7000m², área comum de 31,0746m², área total de 58,7746m² e a fração ideal no terreno de 0,768953%.

PROPRIETÁRIA: SCHAHIN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE1 S/A, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.681.679/0001-57, com sede nesta Capital, na Rua Vergueiro nº 2009, 6º andar.

REGISTRO ANTERIOR: R.2/Matr. 136.784 deste Registro.

CONTRIBUINTE: 041.164.0179-1.

Os principais materiais empregados na sua construção são os seguintes:

- **ÁREAS SECAS**
 - pisos: carpete;
 - forros: gesso;
 - paredes: látex sobre massa;
 - caixilhos: alumínio.
- **ÁREAS MOLHADAS**
 - pisos: granilite;
 - forros: gesso;
 - paredes: látex sobre massa;
 - caixilhos: alumínio.

O edifício aparenta ter sido construído há 20 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se entre regular e necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-no na classificação "Escritórios Padrão Superior", do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

[Assinatura]



Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

1 – Vista da Avenida Macuco.



[Handwritten signature]



2 – Vista da Avenida Macuco.



[Handwritten signature]

3 – Frente do Edifício.



24

4 – Acesso ao Edifício.





5 – Fachada.



[Handwritten signature]



6 – Hall do térreo.



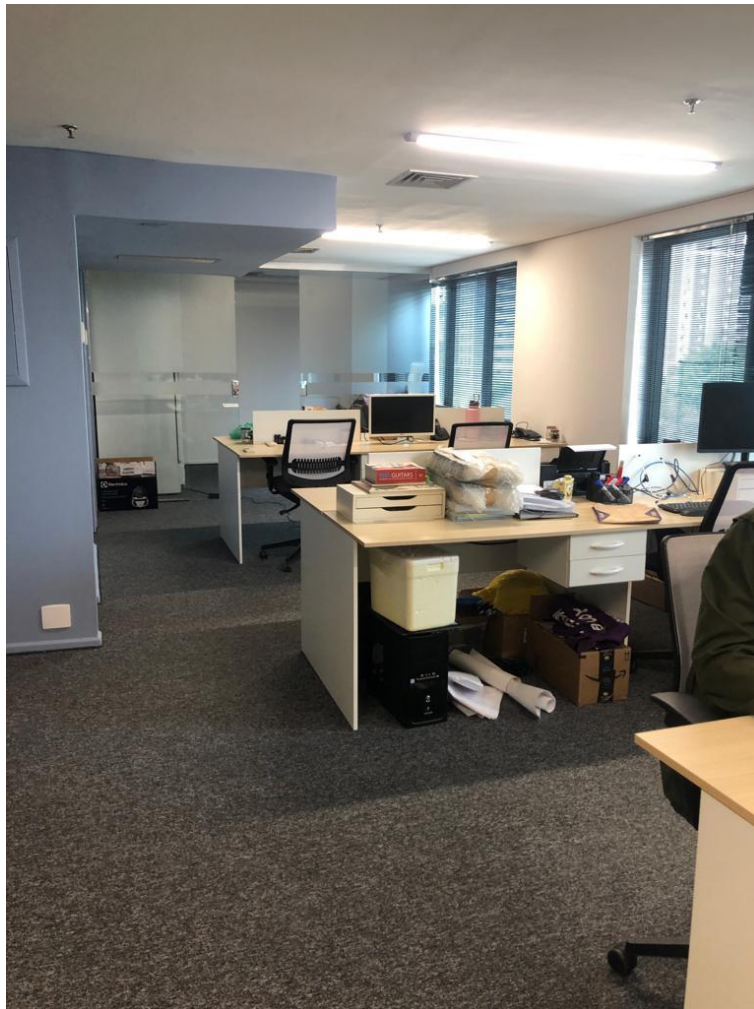
[Handwritten signature]

7 – Hall do pavimento.





8 – Sala.



[Handwritten signature]



9 – Sala de reunião.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by a cross-like mark.



10 – Copa.



[Handwritten signature]

11 – Sanitário.





III. DETERMINAÇÃO DOS VALORES DOS IMÓVEIS

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

• MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

[Handwritten signature]



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.

Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, buscando-se alcançar grau I de fundamentação e precisão, como explicitado na norma já referida “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”.



III.2. VALORES DOS IMÓVEIS

Os Valores dos Imóveis serão determinados com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 10% referentes a terreno e 90% referentes a construção;
- d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da publicação da Planta Genérica de Valores.;
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.



f) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoletismo funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.

g) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

h) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Cj. 1.708 - Av. Macuco, 726 – Moema - São Paulo – SP		Área útil (m²): 27,7		Vagas: 1
Setor: 41	Quadra: 164	IF: 3.780,00	Tipo: Escritório	Padrão: Superior
Fator Padrão: 5,768	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: D entre reg e nec rep simples		FOC: 0,772

(Handwritten signature)



Elemento Comparativo nº 1					
Endereço: Av. Macuco, 726 – Moema - São Paulo– SP- Ed. International Office			Valor : R\$ 300.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: JTS Imóveis - (11) 5084-3106			Área útil (m²): 30		Vagas: 1
Sector: 41	Quadra: 164	IF: 3.780,00	Tipo: Escritório	Padrão: Superior	
Fator Padrão: 5,768	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: D entre reg e nec rep simples			FOC: 0,772

Elemento Comparativo nº 2					
Endereço: Av. Macuco, 726 – Moema - São Paulo– SP- Ed. International Office			Valor : R\$ 280.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: MJ Imóveis - (11) 99482-3436			Área útil (m²): 27,7		Vagas: 1
Sector: 41	Quadra: 164	IF: 3.780,00	Tipo: Escritório	Padrão: Superior	
Fator Padrão: 5,768	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: D entre reg e nec rep simples			FOC: 0,772

Elemento Comparativo nº 3					
Endereço: Av. Macuco, 726 – Moema - São Paulo– SP- Ed. International Office			Valor : R\$ 279.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Coelho & Lima Imóveis - (11) 5052-3907			Área útil (m²): 27,7		Vagas: 1
Sector: 41	Quadra: 164	IF: 3.780,00	Tipo: Escritório	Padrão: Superior	
Fator Padrão: 5,768	Idade: 20 anos	Estado de Conservação: D entre reg e nec rep simples			FOC: 0,772

4



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

%Terreno = 0,1 %Construção = 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %C.x(I-1)x/F	K = F+J
1	300.000,00	40	7.500,00	0,900	6.750,00	Superior	5,768	1,000	0,00	6.750,00
2	280.000,00	37,7	7.427,06	0,900	6.684,35	Superior	5,768	1,000	0,00	6.684,35
3	279.000,00	37,7	7.400,53	0,900	6.660,48	Superior	5,768	1,000	0,00	6.660,48

Fator Foc							Fator Transposição			
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	%conx(O-1)/F	Q = F+P	R	S = If.aval/R	%T.x(S-1)/F	U = F+T
1	20	D	0,772	1,000	0,00	6.750,00	3.780,00	1,000	0,00	6.750,00
2	20	D	0,772	1,000	0,00	6.684,35	3.780,00	1,000	0,00	6.684,35
3	20	D	0,772	1,000	0,00	6.660,48	3.780,00	1,000	0,00	6.660,48

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	6.750,00	6.750,00	6.750,00	6.750,00	6.750,00	6.750,00	6.750,00	6.750,00
2	6.684,35	6.684,35	6.684,35	6.684,35	6.684,35	6.684,35	6.684,35	6.684,35
3	6.660,48	6.660,48	6.660,48	6.660,48	6.660,48	6.660,48	6.660,48	6.660,48

Média (R\$/m²)	6.698,28	6.698,28	6.698,28	6.698,28	6.698,28	6.698,28	6.698,28	6.698,28
Desvio Pad.	3.580,48	3.580,48	3.580,48	3.580,48	3.580,48	3.580,48	3.580,48	3.580,48
Coef. Variação.	53,45	53,45	53,45	53,45	53,45	53,45	53,45	53,45
Inter.Conf(80%)	4.147,06	4.147,06	4.147,06	4.147,06	4.147,06	4.147,06	4.147,06	4.147,06
Interv. Inf.	2.551,22	2.551,22	2.551,22	2.551,22	2.551,22	2.551,22	2.551,22	2.551,22
Interv. Sup.	10.845,33	10.845,33	10.845,33	10.845,33	10.845,33	10.845,33	10.845,33	10.845,33
Amplitude	76,48	76,48	76,48	76,48	76,48	76,48	76,48	76,48
Interv. (+30%)	8.707,76	8.707,76	8.707,76	8.707,76	8.707,76	8.707,76	8.707,76	8.707,76
Interv. (-30%)	4.688,79	4.688,79	4.688,79	4.688,79	4.688,79	4.688,79	4.688,79	4.688,79

(Handwritten signature)



Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **FOC, Padrão e Transposição.**

Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q = \text{R\$ } 6.698,28 / \text{m}^2 \text{ (outubro/2.022)}$$



III.2.1. CONJUNTO Nº 1.708 – ED. INTERNATIONAL OFFICE

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_1 = q \times Au;$$

onde:

VI_1 = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 6.698,28 / m²

Au = área utilizável do imóvel

$Au = 27,70 \text{ m}^2$ (área privativa do conjunto) + 1 x 10,00m² (área estimada da vaga) = 37,70 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_1 = \text{R\$ } 6.698,28 / \text{m}^2 \times 37,70 \text{ m}^2$$

$VI_1 = \text{R\$ } 252.525,00$ ou, em números comerciais:

$$VI_1 = \text{R\$ } 253.000,00 \text{ (outubro/2.022)}$$



III.2.2. CONJUNTO Nº 1.709- – ED. INTERNATIONAL OFFICE

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_2 = q \times Au;$$

onde:

VI_2 = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 6.698,28 / m²

Au = área utilizável do imóvel

$Au = 27,49 \text{ m}^2$ (área privativa do conjunto) + 1 x 10,00m² (área estimada da vaga) = 37,49 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_2 = \text{R\$ } 6.698,28 / \text{m}^2 \times 37,49 \text{ m}^2$$

$VI_2 = \text{R\$ } 251.118,00$ ou, em números comerciais:

$$VI_2 = \text{R\$ } 251.000,00 \text{ (outubro/2.022)}$$



III.2.3. CONJUNTO Nº 1.710 – ED. INTERNATIONAL OFFICE

O valor do imóvel em pauta será calculado pela seguinte expressão:

$$VI_3 = q \times Au;$$

onde:

VI_3 = valor do imóvel

q = valor unitário = R\$ 6.698,28 / m²

Au = área utilizável do imóvel

$Au = 27,70 \text{ m}^2$ (área privativa do conjunto) + 1 x 10,00m² (área estimada da vaga) = 37,70 m²

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI_3 = \text{R\$ } 6.698,28 / \text{m}^2 \times 37,70 \text{ m}^2$$

$VI_3 = \text{R\$ } 252.525,00$ ou, em números comerciais:

$$VI_3 = \text{R\$ } 253.000,00 \text{ (outubro/2.022)}$$



IV. RESPOSTA AOS QUESITOS

IV.1 – DOS RÉUS (FLS. 857/858)

1 – Queira o Sr. Perito informar quem são os ocupantes do imóvel avaliando, registrando seus nomes e demais qualificações.

Resposta: Por ocasião da vistoria os imóveis estavam ocupados pela empresa Welam, Sr. Sergio Golze.

2 – Queira o Sr. Perito indagar aos ocupantes desde quando vivem no apartamento.

Resposta: Por ocasião da vistoria os imóveis estavam ocupados pela empresa Welam, Sr. Sergio Golze, desde junho p.p.

3 – Não sendo possível o acesso aos imóveis avaliados, queira indagar a porteiros, vizinhos e funcionários do prédio, quem são os ocupantes.

Resposta: Por ocasião da vistoria os imóveis estavam ocupados pela empresa Welam, Sr. Sergio Golze.

4 – Qual o método adotado para a avaliação do imóvel?

Resposta: Foi utilizado exclusivamente o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela.



5 – Foram consideradas na avaliação as normas da ABNT NBR 14653-1 e NBR 14653-2?

Resposta: Sim, como exposto no corpo do presente Laudo.

6 – A documentação dos imóveis foi levada em consideração na avaliação?

Resposta: Sim, como exposto no corpo do presente Laudo.

7 – Queira o Sr. Perito apresentar fotografias externas e internas, assim como plantas baixas e croquis indicando a localização dos imóveis.

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do presente Laudo.

8 – Descreva o terreno: localização, aspectos físicos (solo, topografia, etc), infraestrutura, utilização atual e vocação (residencial, comercial, industrial, agrícola), restrições ao uso e outras situações relevantes.

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do presente Laudo.

9 – Detalhe as construções: padrão construtivo, estado de conservação, número de cômodos ou partes, qualidade de construção e idade da edificação.

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do presente Laudo.



10 – Queira o Sr. Perito descrever os aspectos da região: aspectos socioeconômicos, físicos e infraestrutura urbana.

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do presente Laudo.

11 – Queira o Sr. Perito promover investigação da vizinhança e da sua adequação ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, desvalorizantes ou valorizantes das unidades imobiliárias semelhantes da região.

Resposta: Todos os elementos comparativos situam-se no mesmo edifício dos imóveis avaliandos.

12 – Queira procurar informações no local sobre o movimento de compra e venda ou de aluguel de imóveis, a fim de saber quais as bases praticadas, reais ou presumidas, que as pessoas ali residentes têm.

Resposta: Todos os elementos comparativos situam-se no mesmo edifício dos imóveis avaliandos.

13 – Queira proceder à análise sucinta do comportamento do segmento de mercado em que se insere o imóvel avaliando, resumindo a situação constatada quanto à liquidez do bem imóvel.

Resposta: Os imóveis avaliandos se inserem no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.



14 – Queira utilizar recursos complementares à vistoria além de máquina fotográfica, recorrer a ferramentas como: Google Earth, GPS, AutoCAD, Trenas e Instrumentos de Topografia, tendo em vista melhor descrever e caracterizar os bens avaliandos.

Resposta: Favor reportar-se ao corpo do presente Laudo.

15 – É fácil a locomoção por transporte público para o centro da cidade e demais bairros?

Resposta: Sim, como exposto no corpo do presente Laudo.

16 – Qual o valor de mercado atual do imóvel?

Resposta: O valor total dos imóveis corresponde a: $VI_1 = R\$ 253.000,00 + VI_2 = R\$ 251.000,00 + VI_3 = R\$ 253.000,00 = R\$ 757.000,00$ (outubro/2.022)



V. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que os valores, para outubro de 2.022, dos imóveis avaliandos, desconsiderada eventuais existências de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre os mesmos, são os seguintes:

- **CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 1.708 DO EDIFÍCIO INTERNATIONAL OFFICE, SITUADO NA AVENIDA MACUCO Nº 726 – MOEMA – SÃO PAULO – SP**

VI₁ = R\$ 253.000,00 (outubro/2.022)

- **CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 1.709 DO EDIFÍCIO INTERNATIONAL OFFICE, SITUADO NA AVENIDA MACUCO Nº 726 – MOEMA – SÃO PAULO – SP**

VI₂ = R\$ 251.000,00 (outubro/2.022)

- **CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 1.710 DO EDIFÍCIO INTERNATIONAL OFFICE, SITUADO NA AVENIDA MACUCO Nº 726 – MOEMA – SÃO PAULO – SP**

VI₃ = R\$ 253.000,00 (outubro/2.022)



VI. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 38 (trinta e oito) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 14 de outubro de 2.022.


Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 0160526-49.2011.8.26.0100

RODRIGO SALTON LEITES, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO – DESPESAS CONDOMINIAIS** promovida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO INTERNATIONAL OFFICE** em face de **WANDERLEI AMANCIO MONSÓ**, vem, mui respeitosamente, em atenção ao r. despacho de fls. 989 dos autos, manifestar-se acerca da petição apresentada pelo Réu sobre seu Laudo, nos seguintes termos:

- Na manifestação de fls. 920 a 986, o Réu impugna o Laudo do signatário afirmando que o valor dos imóveis avaliados seria R\$ 859.000,00, ou seja, 13% superior ao calculado (R\$ 757.000,00 - outubro/2.022).

- O signatário esclarece, que foi apresentado pelo Réu, laudo de avaliação baseado no método comparativo com tratamento científico de dados por inferência estatística.

Foram utilizados os seguintes elementos comparativos:



Dado	Endereço	Imobiliária - telefone - contato	Área Privativa
1	Av Macuco, 728	Ghaya Imóveis - 11 5055-5598	28,00
2	Av Macuco, 728	Ghaya Imóveis - 11 5055-5598	56,00
*3	Av Macuco, 728	Remax Empire - 11 3578-5444	83,00
4	Av Macuco, 728	Ghaya Imóveis - 11 5055-5598	28,00
5	Av Macuco, 728	MJ Imóveis - 11 9.9482-3436	56,00
6	Av Macuco, 728	Rutter Prime Neg Imob - 11 3569-7040	28,00
*7	Av Moaci, 525	M&R Imóveis - 11 9.7857-8933	44,00
8	Av Ibirapuera, 2064	ASX Soluções Patrimoniais - 11 3602-3294	85,00
9	Av Ibirapuera, 2907	Rutter Prime Neg Imob - 11 3569-7040	30,00
10	Alameda dos Arapuanas, 881	ZAP Imóveis - 11 2384-2491	50,00
11	Rua Juquís, 273	Remax Empire - 11 3578-5444	40,00
*12	Av Moaci, 395	ASX Soluções Patrimoniais - 11 3602-3294	90,00
*13	Avenida Rouxinol, 1041	Ronnie Simões - 11 3535-9362	32,00
*14	Alameda dos Maracatins, 1217	MJ Imóveis - 11 9.9482-3436	52,00
*15	Alameda dos Jurupis, 544	Josete Costa - 11 9.9357-8736	36,00
16	Avenida Lavandisca, 741	House Moema - 11 9.8086-3000	38,00
17	Avenida Rouxinol, 55	Izabela Tanuri - 11 9.4555-5851	20,00
*18	Avenida Irai, 438	S Fernandes - 11 2729-0309	150,00
*19	Alameda dos Maracatins, 1435	Leal Invest Imóveis - 11 5512-807	44,00
20	Avenida Moema, 266	S Fernandes - 11 2729-0309	120,00
*21	Av Chibará, 75	Multyimóveis - 11 9.9800-9409	56,00
*22	Av Pavão, 955	IHUB Imóveis - 11 2222-1235	33,00
23	Avenida Irai, 300	MJ Imóveis - 11 9.9482-3436	36,00
*24	Av Chibará, 75	LC Assessoria de Vendas - 11 9.8494-2292	109,00
25	Alameda dos Jurupis, 657	Ronnie Simões - 11 3535-9362	40,00
26	Avenida Jamaris, 100	S Fernandes - 11 2729-0309	32,00
27	Rua Juquís, 273	Rofe Imóveis - 11 2384-7833	39,00
*28	Alameda dos Jurupis, 657	S Fernandes - 11 2729-0309	85,00
*29	Alameda dos Maracatins, 1217	House Moema - 11 9.8086-3000	52,00
*30	Av Pavão, 955	Carlos Varoli - 11 9.9735-2222	31,00
31	Av Ibirapuera, 2907	Rutter Prime Neg Imob - 11 3569-7040	30,00
32	Av Rouxinol, 60	Romão Neto - 11 9.8716-2777	42,00
AV1	Av Macuco, 728		27,70
AV2	Av Macuco, 728		27,49
AV3	Av Macuco, 728		27,70

O tratamento científico de tais elementos resultaram nas seguintes expressões:

Equação não linear

$$\text{Vunit Negociável} = (-2,3702351\text{e}+08 + -5793,8406 * \text{Área Privativa}^2 + 1,0452333 * \text{CUB} \\ \text{Depreciado}^2 + 8,023073 * \text{Índice Fiscal}^2) ^ 0,5$$

Equação linear

$$\text{Vunit Negociável}^2 = -2,3702351\text{e}+08 + -5793,8406 * \text{Área Privativa}^2 + 1,0452333 * \text{CUB Depreciado}^2 \\ + 8,023073 * \text{Índice Fiscal}^2$$

(assinatura)



Ocorre que a pesquisa indicada pelo Réu apresenta grande heterogeneidade, sendo certo que o tratamento estatístico não foi capaz de equalizar tais diferenças de atributos, razão pela qual os resultados não refletem a realidade imobiliária encontrada no edifício avaliando.

Em contrapartida, para se evitar possíveis distorções, foram tomados pelo signatário 3 elementos comparativos situados no mesmo prédio, tal como recomendam as normas técnicas vigentes.

Faz-se importante ressaltar também que os imóveis ofertados, situados no mesmo prédio do avaliando, apresentados no Laudo elaborado pelo próprio Réu (elementos comparativos 1 a 6), comprovam a correção dos valores já indicados pelo signatário.

Assim sendo, as críticas apresentadas pelo Réu não possuem sustentação técnica, devendo, s.m.j., permanecerem inalterados os valores calculados no Laudo de fls. dos autos, quais sejam:

- **CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 1.708 DO EDIFÍCIO INTERNATIONAL OFFICE, SITUADO NA AVENIDA MACUCO Nº 726 – MOEMA – SÃO PAULO – SP**

VI₁ = R\$ 253.000,00 (outubro/2.022)



• CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 1.709 DO EDIFÍCIO
INTERNATIONAL OFFICE, SITUADO NA AVENIDA MACUCO
Nº 726 – MOEMA – SÃO PAULO – SP

VI₂ = R\$ 251.000,00 (outubro/2.022)

• CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 1.710 DO EDIFÍCIO
INTERNATIONAL OFFICE, SITUADO NA AVENIDA MACUCO
Nº 726 – MOEMA – SÃO PAULO – SP

VI₃ = R\$ 253.000,00 (outubro/2.022)

Sendo o que havia para o momento, permanece este Perito ao inteiro dispor desse MM. Juízo para eventuais esclarecimentos ou o que for determinado.

São Paulo, 05 de dezembro de 2.022.


Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R\$ 253.000,00
Indexador	IPCA (IBGE)
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Outubro/2022 a Agosto/2026

Valores Calculados

Fator de correção	1400 dias	1,202092
Percentual correspondente	1400 dias	20,209181 %
Valor em 01/08/2026	=	R\$ 304.129,23

[Fechar](#) [Imprimir](#)

Descobrir mais

 Software de folha de cálculo

 Séries históricas

