



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 35ª VARA DO
FORO CENTRAL CÍVEL – SÃO PAULO – SP**

Processo: 0040696-11.2019.8.26.010

FLÁVIA ARUTA MANTOVANI, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada às folhas 813 nos Autos da ação **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**, tendo como requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSEPHINA PAULA LEITE NOGUEIRA FERRAZ** e requerido **ERNESTO THEODOR WALTER E OUTRO**, tendo procedido às diligências que se fizeram necessárias, vem mui respeitosamente, apresentar à consideração de V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente,

Laudo de Avaliação

Sumário

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	3
2. PRELIMINARES	4
3. OBJETIVO	4
4. DOCUMENTOS.....	5
5. RESSALVAS.....	5
6. VISTORIA.....	6
6.1. Localização.....	6
6.2. Características da Região	8
6.3. Características do Edifício	9
6.4. Características do Avaliando.....	9
6.5. Classificação quanto ao Padrão Construtivo e ao Estado de Conservação	17
7. AVALIAÇÃO.....	17
7.1. Método de Avaliação.....	17
7.2. Valor Unitário obtido	19
7.3. Cálculo do Valor do Imóvel (Vi).....	20
7.4. Especificação da Avaliação	20
7.5. Diagnóstico de Mercado	21
8. CONCLUSÃO	21
9. ENCERRAMENTO.....	22
ANEXO I.....	23

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

- Rua Aurora, 917 (apartamento 4D) – República – São Paulo/SP;
- Matrícula nº 65.137 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Valor do Imóvel para venda no mercado Imobiliário	R\$ 272.400,00
Valor do metro quadrado do terreno	R\$ 2.670,16 /m ²
Área Útil/Privativa	102,00 m ²
Data Base da Avaliação	maio de 2024
Grau de Fundamentação da Avaliação	II
Grau de Precisão da Avaliação	III

2. PRELIMINARES

Na ação de Cumprimento de Sentença – Condomínio em Edifício, o Exequente, Condomínio Edifício Josephina Paula Leite Nogueira Ferraz, requer penhora do imóvel de matrícula número 65.137 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo em nome de Ernesto Theodor Walter, executado na referida ação.

A penhora do imóvel é deferida conforme decisão proferida por esse MM Juízo às folhas 222 dos Autos. O Termo de Penhora foi lavrado em 26 de agosto de 2020, no Cartório da 35ª Vara Cível do Foro Central Cível, juntado às folhas 226 a 228.

O primeiro Laudo Judicial foi produzido às fls. 282/308.

A hasta pública do imóvel penhorado foi realizada dos dias 25/04/2022 ao dia 18/05/2022, 1ª e 2ª praça respectivamente, na qual não houve licitantes conforme fls. 485.

Foi realizado nova hasta pública entre os dias 18/07/2022 ao dia 10/08/2022, 1ª e 2ª praça respectivamente, na qual restou positivo conforme fls. 519.

Contudo ocorreu a nulidade da arrematação conforme decisão de fls. 785/786.

E nova decisão, fls. 813, foi determinado a reavaliação do valor do imóvel.

3. OBJETIVO

O objetivo deste trabalho, conforme decisão às fls. 813 dos Autos, é a reavaliação do imóvel supracitado.

Conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - 2011 valor de mercado é:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

4. DOCUMENTOS

Para a realização do presente trabalho foram utilizados os seguintes documentos:

- Matrícula nº 65.137 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;
- Certidão de Dados Cadastrais (Prefeitura de São Paulo);
- Mapa de zoneamento da municipalidade obtido via web.

5. RESSALVAS

O imóvel foi avaliado considerando a condição de livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais e de outras naturezas.

As condições físicas dos melhoramentos considerados neste Laudo são baseadas na inspeção visual da signatária. Cabe ressaltar que não é de responsabilidade desta profissional identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicas, financeiras e ou legais.

O valor não contempla os bens móveis como mobiliário, equipamentos ou quaisquer outros bens móveis que possam existir no objeto avaliado, tendo em vista a vistoria realizada.

Na realização da presente Perícia a signatária pressupõe a veracidade das informações constantes nos Autos, as obtidas em vistoria e dados fornecidos à signatária.

A Perita signatária declara que não possui nenhum vínculo de parentesco sanguíneo, por afinidade ou civil por linha ascendente, descendente ou colateral, com o Meritíssimo Juiz de Direito da 35ª Vara Cível do Foro Central Cível João Mendes Júnior, bem como com os servidores da respectiva unidade judiciária, nem com as partes e respectivas bancas de advogados que as representam, não possuindo nenhum interesse na presente Lide.

Este laudo tem validade para a data da vistoria, considerando os documentos e dados analisados.

O presente Laudo foi elaborado conforme as Normas da ABNT NBR 14653-1/2019 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais); ABNT NBR 14653-

2/2011 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos); Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 e estudos consagrados na Engenharia de Avaliações e aprovados pelo Instituto de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

6. VISTORIA

A vistoria do imóvel foi realizada no dia 30 de abril de 2024, onde fomos recebidos e acompanhados pelo Dr. Ademir Pollis (Advogado do Condomínio) e o Sr. Fernandes Alves da Silva (Zelador), quando foram analisadas as características do imóvel avaliando bem como do entorno para a caracterização da região.

6.1. Localização

O imóvel avaliando situa-se na Rua Aurora, 917 (apartamento 4D) – República – São Paulo/SP, no quarteirão formado pelas Rua do Arouche, Av. Vieira de Carvalho e Praça da República.

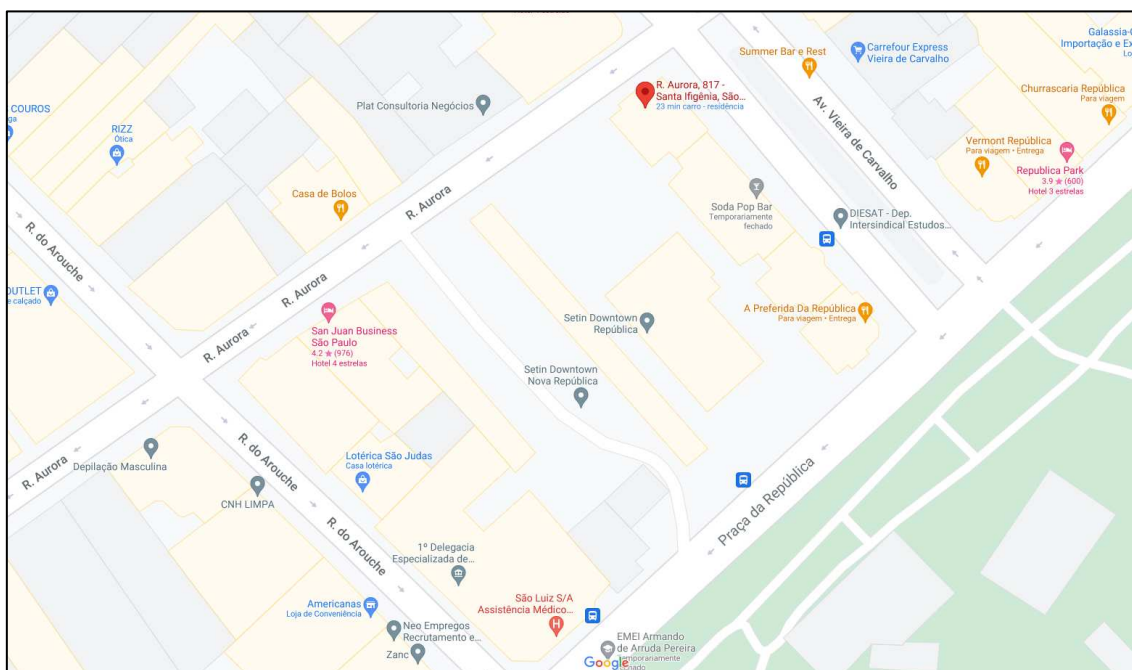


Imagem 1: Mapa de localização
Fonte: Google Maps

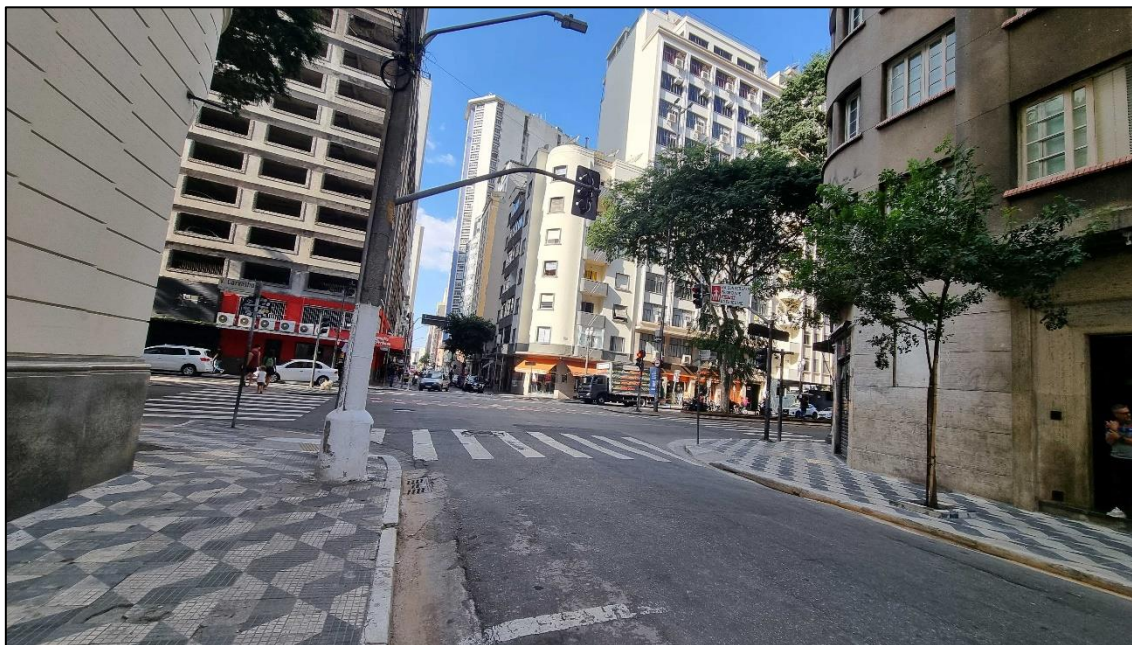


Imagem 2: Rua Aurora, em frente ao avaliando.

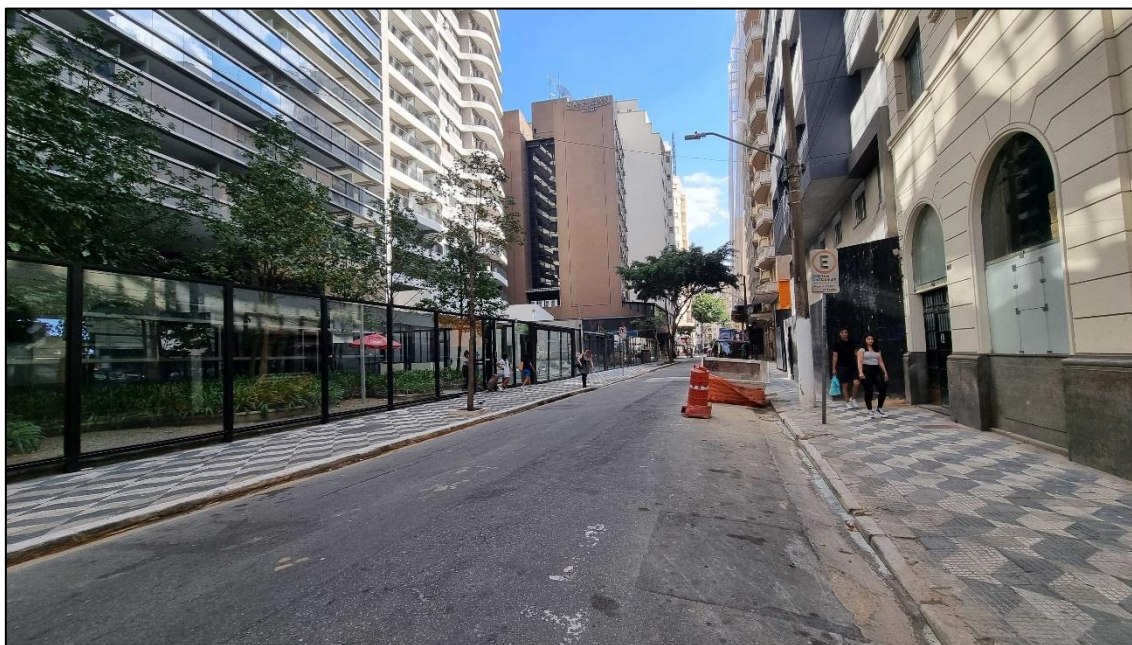


Imagem 3: Rua Aurora, em frente ao avaliando.

6.2. Características da Região

A região onde localiza-se o avaliando possui todos os melhoramentos públicos compatíveis com o padrão, formada por edificações comerciais e residenciais. Trata-se de uma importante região central da cidade de São Paulo, com comércio consolidado e facilidade de deslocamento tendo em sua proximidade as estações do metrô República (integração das Linhas 3, vermelha e 4, amarela) e a Praça da República e o Largo do Arouche. Tem fácil acesso pelas Av. Vieira de Carvalho ou Av. São João.

Está inserido na ZC (Zonas de Centralidades) que são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos. Como acima exposto, o entorno ao imóvel avaliando possui uso, residencial e comercial.

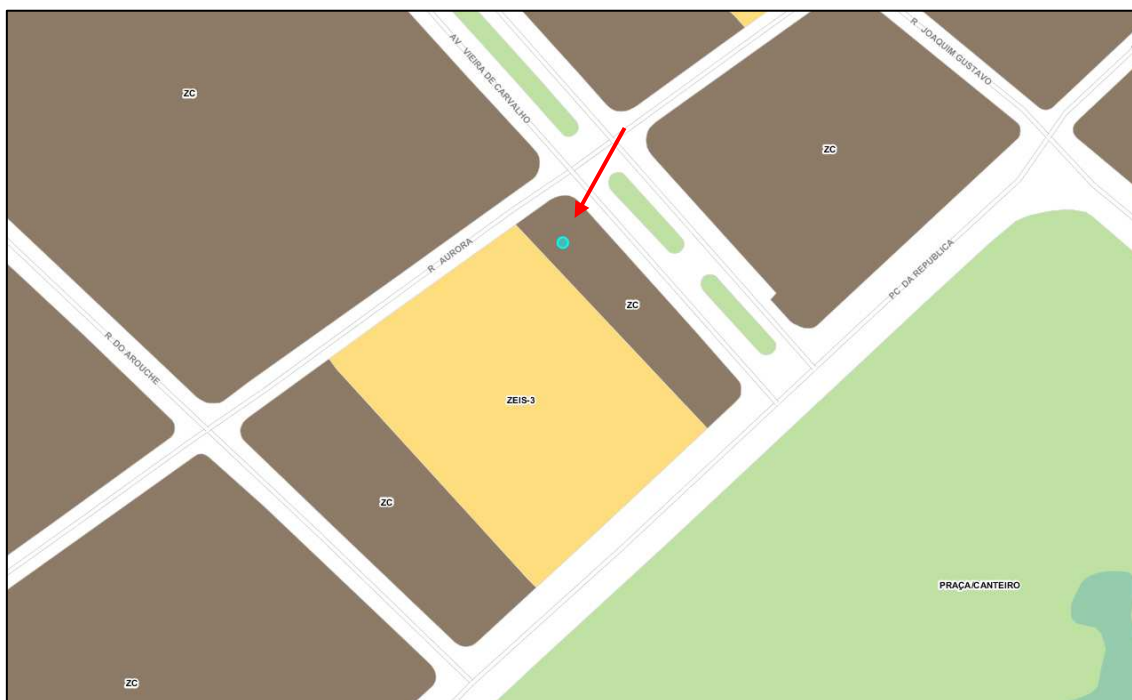


Imagem 4: Mapa de Zoneamento do Avaliando.

Fonte: Prefeitura de São Paulo

6.3. Características do Edifício

O Edifício Josephina Paula Leite Nogueira Ferraz é composto por torre única com 10 pavimentos tipo e área comum composta por hall de entrada.

Segundo a Certidão de Dados Cadastrais, obtida através do site da Prefeitura do Município de São Paulo, o edifício foi construído no ano de 1970, portanto possui 50 anos de construção.

Edifício em regular estado de conservação.



Imagem 5: Fachada do Edifício Josephina Paula Leite Nogueira Ferraz.

6.4. Características do Avaliando

O apartamento 4D localiza-se no 4º andar é composta por 5 (cinco) salas, 2 (dois) banheiros e 1 (uma) cozinha.

Trata-se de um apartamento residencial que foi adaptado para ser utilizado como escritório, assim como os demais apartamentos do edifício. Possui paredes em alvenaria convencional com os seguintes acabamentos

De acordo com a Matrícula nº 65.137 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o apartamento tem área útil de 102,00m², sem vaga de garagem.

O imóvel possui acabamentos compatíveis com o padrão construtivo, conforme quadro abaixo:

Local	Piso	Parede	Esquadria	Forro
Salas	Madeira	Alvenaria e Pintura	Ferro	Laje
Cozinha	Granito	Alvenaria e Azulejo		Laje
Banheiros	Granito	Alvenaria e Azulejo	Alumínio	Laje

O imóvel encontra-se desocupado.

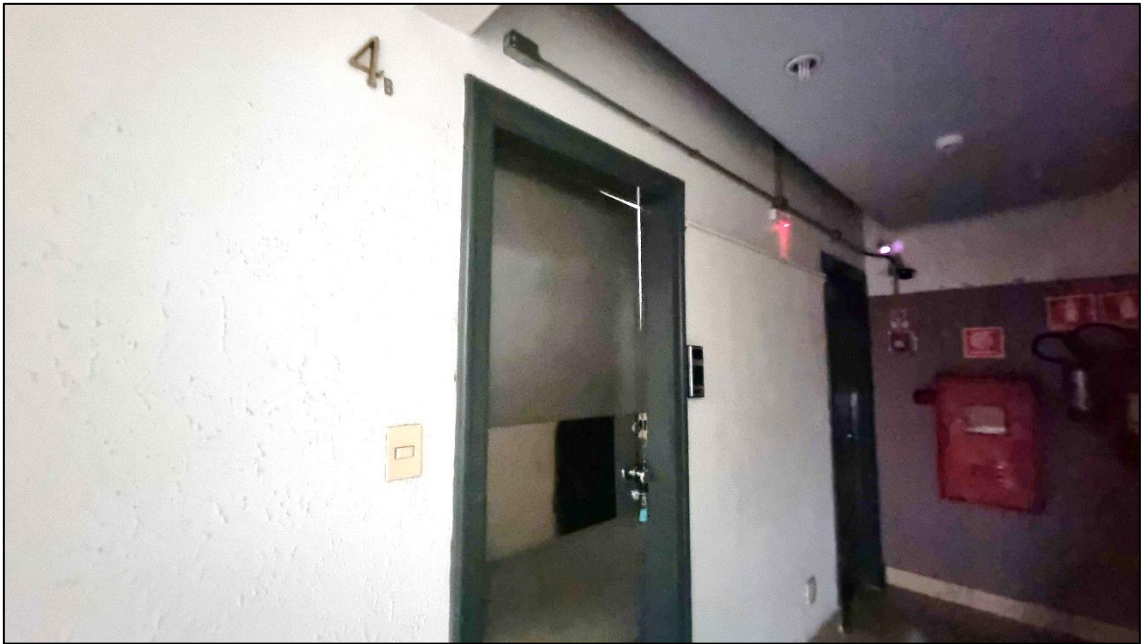


Imagem 6: Entrada do Imóvel Avaliando



Imagem 7: Entrada do Imóvel Avaliando

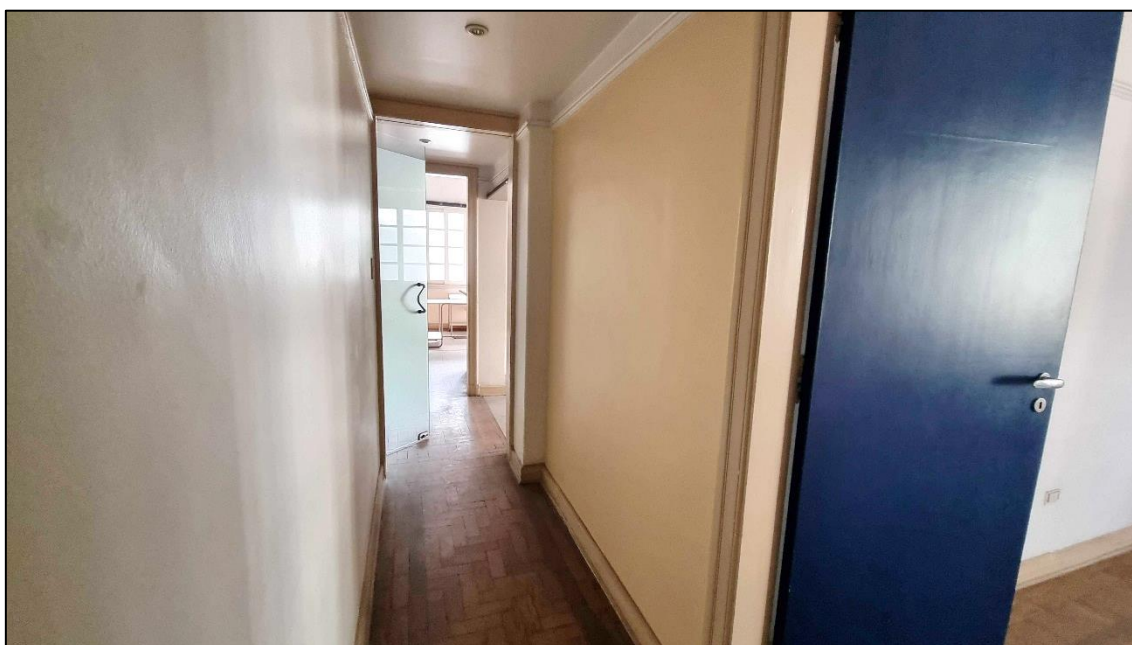


Imagem 8: Entrada do escritório.



Imagem 9: Interno ao escritório.



Imagem 10: Interno ao escritório.



Imagem 11: Interno ao escritório.

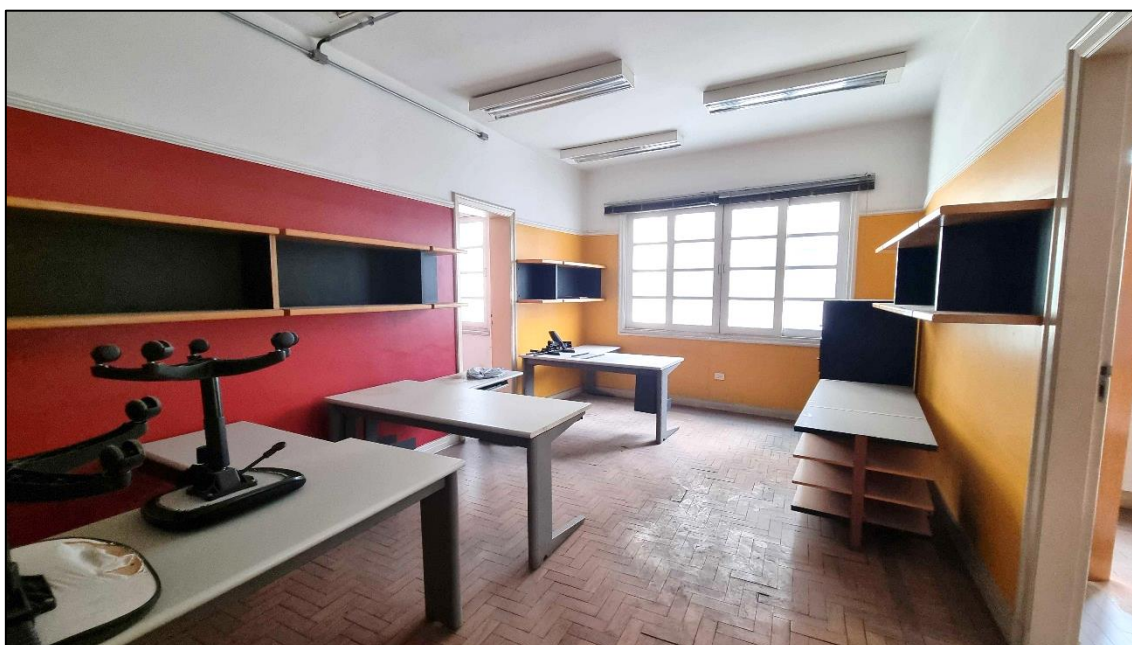


Imagem 12: Interno ao escritório.



Imagem 13: Interno ao escritório.



Imagem 14: Interno ao escritório.



Imagem 15: Interno ao escritório.



Imagem 16: Interno ao escritório.

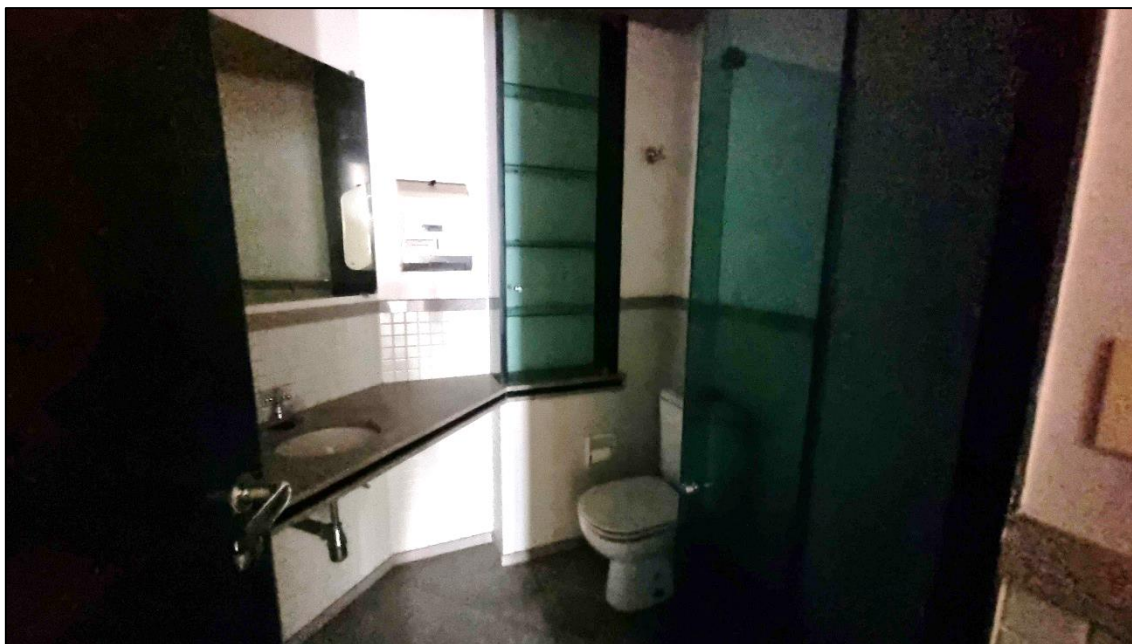


Imagem 17: Banheiro masculino



Imagem 18: Banheiro feminino.

6.5. Classificação quanto ao Padrão Construtivo e ao Estado de Conservação

De acordo com o disposto no estudo “Índice – Unidades Padronizadas” do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, o avaliando possui padrão Construtivo Classificado como **“Escritório padrão médio com elevador”** no intervalo **“médio”**:

A idade aparente do imóvel, está em sintonia com a Certidão de Cadastro Imobiliário fornecida pela Prefeitura Municipal de São Paulo na qual será considerada, para os cálculos avaliatórios, de **50 (cinquenta) anos**.

Quanto ao estado de conservação, o imóvel será enquadrado no **estado “E – Necessitando de reparos simples”** do Quadro 1 do Índice de Unidades Padronizadas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

7. AVALIAÇÃO

7.1. Método de Avaliação

Conforme disposto no item 8.1.1 da norma ABNT NBR 14653-1/ (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais),

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 nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõe a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Em pesquisa à região foram obtidos dados de 10 (dez) escritórios localizados na mesma região, com características análogas ao avaliando, em ofertas de venda para a data da avaliação, maio de 2024.



Imagem 19: Localização do Avaliando e dos Elementos Comparativos.

Diante das recomendações normativas, pelo tipo do imóvel avaliando e pela amostragem coletada, a avaliação será realizada a partir do método aplicável ao presente caso, ou seja, **Método Comparativo Direto**, pela técnica de **Tratamento por Fatores**, com a utilização de planilha de cálculo da Microsoft Excel.

A Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011 em seu item 8.5, dispõe sobre o Método Comparativo Direto:

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, sala comerciais, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

Ainda de acordo com essa norma, o item 9.2, este método:

Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de

procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

Na técnica de **Tratamento por Fatores**, o valor unitário de venda é obtido pela comparação de elementos semelhantes ao avaliando, tratados através de fatores de ajustes valorizantes ou desvalorizantes em relação à situação paradigma pré-estabelecida pelos dados do próprio avaliando.

Para o cálculo do valor unitário médio do avaliando, aplicou-se um desconto de 10% (dez por cento) nos valores ofertados dos elementos comparativos (**fator oferta**) conforme pesquisado no mercado e determinado no item 10.1 da norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011. Após esse cálculo foram estudadas as seguintes variáveis:

- **Fator Localização:** relação entre a localização do avaliando e a localização do elemento comparativo;
- **Área:** Variável independente, de natureza quantitativa, relativa à medida da área do imóvel avaliando e dos imóveis comparativos calculado pela fórmula desenvolvida pelo Eng. Sérgio Antônio Abunahman;
- **Padrão Construtivo:** conforme índices do Estudo de Valores de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP;
- **Idade e Estado de Conservação:** conforme índices do Estudo de Valores de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP;
- **Andar:** relação entre o andar em que se localiza o avaliando assim como dos imóveis comparativos;
- **Vaga:** Variável independente de natureza quantitativa, relativa ao número de vagas de garagem do avaliando e dos imóveis comparativos;

7.2. Valor Unitário obtido

Após aplicação dos fatores, todos se mostraram homogeneizantes, permitindo o cálculo da média saneada. Não foram observados elementos discrepantes e a média saneada foi feita entre todos os elementos.

O valor unitário homogeneizado calculado, conforme Apêndice I, resultou em **R\$2.670,16/m²** (dois mil, seiscentos e setenta reais e dezesseis centavos), conforme resumido na tabela 1:

Tabela 1: Resumo dos valores obtidos

Resumo dos valores	
Valor Unitário (R\$/m ²)	2.670,16
Coeficiente de Variação	5,80%
Elementos Utilizados	10
Graus de Liberdade	9
Amplitude	5,04%
Grau de Precisão	III
Grau de Fundamentação	II

7.3. Cálculo do Valor do Imóvel (Vi)

O valor do imóvel para maio de 2024, será dado pela multiplicação da área útil do avaliando pelo valor unitário médio descrito no item anterior.

Sendo assim:

$$V_i = 102,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.670,16/\text{m}^2$$

$$V_i = \text{R\$ } 272.356,60$$

Ou em números redondos:

$$V_i = \text{R\$ } 272.400,00 \text{ (duzentos e setenta e dois mil e quatrocentos reais).}$$

7.4. Especificação da Avaliação

Atendendo ao especificado na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP, o presente trabalho se enquadra no Grau II De Fundamentação em conformidade com a tabela 3 e 4 e no Grau III De Precisão em função da Amplitude do intervalo de confiança de 80%, ser inferior a 30% conforme tabela 11 da norma em questão (amplitude encontrada de 5,04%).

7.5. Diagnóstico de Mercado

No entorno do avaliando há vários imóveis fechados e em oferta tanto de venda como de locação.

A degradação do entorno, a falta de segurança pública na região central do município, não contribuem para uma boa liquidez.

As consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, apontam para um cenário de baixa liquidez e baixa demanda, com tendência de estabilidade nos preços de venda deste segmento.

Tendo em vista a tipologia, a localização, e as condições político econômica já escritas, o tempo de exposição é de aproximadamente 48 meses.

8. CONCLUSÃO

O valor de mercado do imóvel localizado na Rua Aurora, 917 (apartamento 4D) – República – São Paulo/SP, calculado conforme metodologia já explicada anteriormente é de:

R\$ 272.400,00 (duzentos e setenta e dois mil e quatrocentos reais) para o mês de **maio de 2024**.

Ressalta-se que conforme a norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP - 2011 valor de mercado é:

Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas.

9. ENCERRAMENTO

Esse Laudo de Avaliação contém 22 (vinte e dois) páginas digitadas em um único documento, incluindo esta que vai datada e assinada e o seguinte anexo:

ANEXO I – Avaliação Segundo o Método Comparativo Direto

São Paulo, 8 de maio de 2024.



Eng. Flávia Aruta Mantovani

CREA/SP: 5061430253

Membro Titular IBAPE/SP: 1942

Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações pelo Mackenzie/ IBAPE-SP



ANEXO I

Avaliação Segundo o Método Comparativo Direto

FOTOS/DADOS - COMPARATIVOS - COMPRA/VENDA**Comparativo 1**

Endereço	: Rua Sete de Abril, 404 - República - São Paulo - SP		
Zoneamento	: ZC		
Preço de Venda	: R\$ 300.000,00	Fator Oferta	: 0,90
Padrão Construtivo	: Escritório Médio com elevador	Área útil	: 100,00
Intervalo de Valor	: Médio	Vida útil (anos)	: 60
Idade estimada (anos)	: 50	Andar	: 3º
Estado de Conservação	: d - entre regular e necessitando reparos simples	Vagas/garagem	: 0
Imobiliária	: Assunção Imóveis-Catia-(11) 2695-9439		
Link	: https://assuncaoimoveissp.com.br/imovel/1413938/conjunto-comercial-venda-sao-paulo-sp-republica-ibirapuera		

Comparativo 2

Endereço	: Av. Vieira de Carvalho, 115 - República - São Paulo - SP		
Zoneamento	: ZC		
Preço de Venda	: R\$ 420.000,00	Fator Oferta	: 0,90
Padrão Construtivo	: Escritório Médio com elevador	Área útil	: 120,00
Intervalo de Valor	: Médio	Vida útil (anos)	: 60
Idade estimada (anos)	: 45	Andar	: 2º
Estado de Conservação	: c - regular	Vagas/garagem	: 0
Imobiliária	: UBLINK-Thiago-(11) 5199-8886		
Link	: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-republica-centro-sao-paulo-120m2-venda-RS420000-id-2701649726/		

Comparativo 3

Endereço	: Rua Coronel Xavier de Toledo, 105 - República - São Paulo - SP		
Zoneamento	: ZC		
Preço de Venda	: R\$ 191.700,00	Fator Oferta	: 0,90
Padrão Construtivo	: Escritório Médio com elevador	Área útil	: 58,00
Intervalo de Valor	: Médio	Vida útil (anos)	: 60
Idade estimada (anos)	: 50	Andar	: 2º
Estado de Conservação	: c - regular	Vagas/garagem	: 0
Imobiliária	: Falavigna Imóveis-Francisca-(11) 91485-7403		
Link	: https://falavignaimoveis.com.br/property/conjunto-comercial-sala-a-venda-58m2-republica/		

Comparativo 4

Endereço	: Rua Coronel Xavier de Toledo, 121 - República - São Paulo - SP		
Zoneamento	: ZC		
Preço de Venda	: R\$ 330.000,00	Fator Oferta	: 0,90
Padrão Construtivo	: Escritório Médio com elevador	Área útil	: 117,00
Intervalo de Valor	: Médio	Vida útil (anos)	: 60
Idade estimada (anos)	: 50	Andar	: 5º
Estado de Conservação	: d - entre regular e necessitando reparos simples	Vagas/garagem	: 0
Imobiliária	: Bons Dias Imobiliária-Sinelba-(11) 2681-4200		
Link	: https://bonsdias.com.br/imovel/venda/comercial/sao-paulo/republica/15551		

Comparativo 5

Endereço	: Praça da República, 146 - República - São Paulo - SP		
Zoneamento	: ZC		
Preço de Venda	: R\$ 170.000,00	Fator Oferta	: 0,90
Padrão Construtivo	: Escritório Médio com elevador	Área útil	: 62,00
Intervalo de Valor	: Médio	Vida útil (anos)	: 60
Idade estimada (anos)	: 55	Andar	: 5º
Estado de Conservação	: d - entre regular e necessitando reparos simples	Vagas/garagem	: 0
Imobiliária	: Millare Consultoria Imobiliária-Tiago-(11) 4808-6679		
Link	: https://www.millare.com.br/imovel/sala-de-62-m-republica-sao-paulo/SA0004-MOU7		

FOTOS/DADOS - COMPARATIVOS - COMPRA/VENDA

Comparativo 6



Endereço	: Av. Ipiranga, 877 - República - São Paulo - SP	Fator Oferta	: 0,90
Zoneamento	: ZC	Área útil	: 140,00
Preço de Venda	: R\$ 490.000,00	Vida útil (anos)	: 60
Padrão Construtivo	: Escritório Médio com elevador	Andar	: 10º
Intervalo de Valor	: Médio	Vagas/garagem	: 0
Idade estimada (anos)	: 45		
Estado de Conservação	: c - regular		
Imobiliária	: Assunção Imóveis-Catia-(11) 2695-9439		
Link	: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-republica-centro-sao-paulo-140m2-venda-RS490000-id-2661456053/		

Comparativo 7



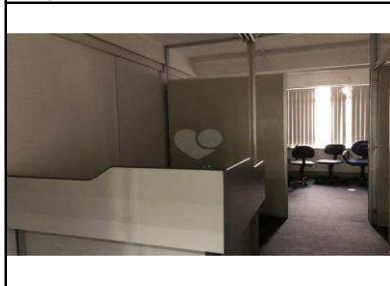
Endereço	: Av. Ipiranga, 337 - República - São Paulo - SP	Fator Oferta	: 0,90
Zoneamento	: ZC	Área útil	: 95,00
Preço de Venda	: R\$ 315.000,00	Vida útil (anos)	: 60
Padrão Construtivo	: Escritório Médio com elevador	Andar	: 9º
Intervalo de Valor	: Médio	Vagas/garagem	: 0
Idade estimada (anos)	: 50		
Estado de Conservação	: d - entre regular e necessitando reparos simples		
Imobiliária	: Corretor Autônomo-Eduardo Ramos-(11) 98199-9873		
Link	: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-consolacao-centro-sao-paulo-sp-93m2-id-2674015399//		

Comparativo 8



Endereço	: Rua Doutor Bráulio Gomes, 107 - República - São Paulo - SP	Fator Oferta	: 0,90
Zoneamento	: ZC	Área útil	: 65,00
Preço de Venda	: R\$ 210.000,00	Vida útil (anos)	: 60
Padrão Construtivo	: Escritório Médio com elevador	Andar	: 1º
Intervalo de Valor	: Médio	Vagas/garagem	: 0
Idade estimada (anos)	: 50		
Estado de Conservação	: e - necessitando de reparos simples		
Imobiliária	: Scalzitti Imóveis-Wanderley-(11) 3258-0563		
Link	: https://www.scalzittimoveis.com.br/imovel/conjunto-de-65-m-republica-sao-paulo/CJ1278-AAEE		

Comparativo 9



Endereço	: Rua Santa Isabel, 160 - República - São Paulo - SP	Fator Oferta	: 0,90
Zoneamento	: ZC	Área útil	: 150,00
Preço de Venda	: R\$ 450.000,00	Vida útil (anos)	: 60
Padrão Construtivo	: Escritório Médio com elevador	Andar	: 1º
Intervalo de Valor	: Médio	Vagas/garagem	: 1
Idade estimada (anos)	: 50		
Estado de Conservação	: e - necessitando de reparos simples		
Imobiliária	: Lopes-Vicente-(11) 91178-6688		
Link	: https://www.lopes.com.br/imovel/REO598241/venda-salas-1-vaga-sao-paulo-santa-cecilia?listFrom=busca&listPosition=204		

Comparativo 10



Endereço	: Av. Vieira de Carvalho, 132 - República - São Paulo - SP	Fator Oferta	: 0,90
Zoneamento	: ZC	Área útil	: 60,00
Preço de Venda	: R\$ 200.000,00	Vida útil (anos)	: 60
Padrão Construtivo	: Escritório Médio com elevador	Andar	: 5º
Intervalo de Valor	: Médio	Vagas/garagem	: 0
Idade estimada (anos)	: 50		
Estado de Conservação	: e - necessitando de reparos simples		
Imobiliária	: Scalzitti Imóveis-Wanderley-(11) 3258-0563		
Link	: https://www.scalzittimoveis.com.br/imovel/conjunto-a-venda-60-m-por-190000-republica-sao-paulo-sp/CJ0994-AAEE		

RESUMO DOS FATORES														
Elemento	Fator Local	Semelhança L	Valor Ofertado	Fator Oferta	Área	Unitário obs./m²	Fator Área	Fator Vaga	Fator Pavimento	Padrão Construtivo	coef. Padrão	semelh. Padrão	Foc.	semelh. Foc
1	100,00	1,00	300.000,00	0,90	100,00	2700,00	1,00	1,00	1,01	Escritório Médio com elevador	5,273	1,00	0,37	0,95
2	100,00	1,00	420.000,00	0,90	120,00	3150,00	1,04	1,00	1,02	Escritório Médio com elevador	5,273	1,00	0,47	0,76
3	100,00	1,00	191.700,00	0,90	58,00	2974,66	0,93	1,00	1,02	Escritório Médio com elevador	5,273	1,00	0,38	0,92
4	100,00	1,00	330.000,00	0,90	117,00	2538,46	1,03	1,00	1,00	Escritório Médio com elevador	5,273	1,00	0,37	0,95
5	100,00	1,00	170.000,00	0,90	62,00	2467,74	0,94	1,00	1,00	Escritório Médio com elevador	5,273	1,00	0,29	1,23
6	100,00	1,00	490.000,00	0,90	140,00	3150,00	1,04	1,00	0,98	Escritório Médio com elevador	5,273	1,00	0,47	0,76
7	100,00	1,00	315.000,00	0,90	95,00	2984,21	0,98	1,00	0,98	Escritório Médio com elevador	5,273	1,00	0,37	0,95
8	100,00	1,00	210.000,00	0,90	65,00	2907,69	0,95	1,00	1,04	Escritório Médio com elevador	5,273	1,00	0,35	1,00
9	100,00	1,00	450.000,00	0,90	150,00	2700,00	1,05	0,94	1,04	Escritório Médio com elevador	5,273	1,00	0,35	1,00
10	100,00	1,00	200.000,00	0,90	60,00	3000,00	0,94	1,00	1,00	Escritório Médio com elevador	5,273	1,00	0,35	1,00
Avaliando	100,00				102,00					Escritório Médio com elevador	5,273		0,35	

Cálculo do FOC									
	Vida Referencial - I _r (Anos)	Valor Residual - R (%)	Idade Real da Edificação - I _e (Anos)	% de Vida %v	Ka	Estado de Conservação (Referência)	Depreciação pelo Estado de Conservação - E _c (%)	K	Fator Obsolescimento e Conservação Foc
Elemento	I _r	R	I _e	%v	Ka	Estado	E _c	K	Foc
1	60	20%	50	83,3%	0,236	d	8,09%	0,217	0,374
2	60	20%	45	75,0%	0,344	c	2,52%	0,335	0,468
3	60	20%	50	83,3%	0,236	c	2,52%	0,230	0,384
4	60	20%	50	83,3%	0,236	d	8,09%	0,217	0,374
5	60	20%	55	91,7%	0,122	d	8,09%	0,112	0,289
6	60	20%	45	75,0%	0,344	c	2,52%	0,335	0,468
7	60	20%	50	83,3%	0,236	d	8,09%	0,217	0,374
8	60	20%	50	83,3%	0,236	e	18,10%	0,193	0,355
9	60	20%	50	83,3%	0,236	e	18,10%	0,193	0,355
10	60	20%	50	83,3%	0,236	e	18,10%	0,193	0,355
Avaliando	60	20%	50	83,3%	0,236	e	18,10%	0,193	0,355
$K = (1 - E_c) \times \left\{ 1 - \frac{\left[\frac{I_e}{I_r} + \left(\frac{I_e}{I_r} \right)^2 \right]}{2} \right\}$ $FOC = R + K \times (1 - R)$									

Fator Área			
Elemento	Área	Diferença Absoluta	Fator Área
1	100,00	2,00	1,00
2	120,00	18,00	1,04
3	58,00	44,00	0,93
4	117,00	15,00	1,03
5	62,00	40,00	0,94
6	140,00	38,00	1,04
7	95,00	7,00	0,98
8	65,00	37,00	0,95
9	150,00	48,00	1,05
10	60,00	42,00	0,94
Avaliando	102,00	30,60	

$$F_a = \left(\frac{A_{Comparativo}}{A_{Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}}, \text{ se diferença for inferior a 30\%}$$

$$F_a = \left(\frac{A_{Comparativo}}{A_{Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}}, \text{ se diferença for superior a 30\%}$$

Fator Vaga				
Elemento	Vaga	Unitário Observado/m²	Unitário Previsto/m²	Fator Vaga
1	0,00	2700,00	2874,75	1,00
2	0,00	3150,00	2874,75	1,00
3	0,00	2974,66	2874,75	1,00
4	0,00	2538,46	2874,75	1,00
5	0,00	2467,74	2874,75	1,00
6	0,00	3150,00	2874,75	1,00
7	0,00	2984,21	2874,75	1,00
8	0,00	2907,69	2874,75	1,00
9	1,00	2700,00	2700,00	0,94
10	0,00	3000,00	2874,75	1,00
Avaliando	0,00	0,00	2874,75	

RESUMO DOS RESULTADOS

Unit. Obs. = $\frac{Valor_{Oferta} \times F_{Oferta}}{Área}$

$$F_{Vaga} = \frac{Unitário Previsto_{Avaliando}}{Unitário Previsto_{Comparativo}}$$

ANOVA				
	gl	SQ	MQ	F
Regressão	1	27484,20749	27484,20749	0,440149097
Resíduo	8	499543,5899	62442,94873	0,525702853
Total	9	527027,7974		

RESULTADOS DE RESÍDUOS

Observação	Y previsto	Resíduos
1	2874,751276	-174,7512756
2	2874,751276	275,2487244
3	2874,751276	99,90389682
4	2874,751276	-336,2897371
5	2874,751276	-407,0093401
6	2874,751276	275,2487244
7	2874,751276	109,4592507
8	2874,751276	32,9410321
9	2700	-4,54747E-13
10	2874,751276	125,2487244

Fator Pavimento (Tabela de Peritos)				POSICIONAMENTO VERTICAL		
Elemento	Pavimento	Coeficiente	Fator Pavimento	Andar	Coeficiente	
					Apartamento	Escritório
1	3º	103,00	1,01	Térreo	98,00	98,00
2	2º	102,00	1,02	1º	100,00	100,00
3	2º	102,00	1,02	2º	104,00	102,00
4	5º	104,50	1,00	3º	106,00	103,00
5	5º	104,50	1,00	4º	108,00	104,00
6	10º	106,50	0,98	5º	109,00	104,50
7	9º	106,25	0,98	6º	110,00	105,00
8	1º	100,00	1,04	7º	111,00	105,50
9	1º	100,00	1,04	8º	112,00	106,00
10	5º	104,50	1,00	9º	112,50	106,25
Avaliando				10º	113,00	106,50
				11º	113,50	106,75
				12º	114,00	107,00
				13º	114,50	107,25
				14º	115,00	107,50
				15º	115,50	107,75
				16º	116,00	108,00
				17º	116,50	108,25
				18º	117,00	108,50
				19º	117,50	108,75
				20º	118,00	109,00
				21º	118,50	109,25
				22º	119,00	109,50
				23º	119,50	109,75
				24º ou superior	120,00	110,00
FONTE - TABELA PERITOS						

$$F_{\text{área}} = \frac{\text{Coef. Avaliando}}{\text{Coef. Comparativo}}$$

Tratamento dos dados																			Tratamento						
Elemento	Fator Local	Unitário observado	Fator Área	Fator Vaga	Fator Pavimento	Fator Padrão	Fator FOC	Somatória (todos)	Unitário Estimado	Somatória (- Área)	Unitário Estimado	Somatória (- Vaga)	Unitário Estimado	Somatória (- Pavimento)	Unitário Estimado	Somatória (- Padrão)	Unitário Estimado	Somatória (- FOC)	Unitário Estimado	Somatória Σ	Unitário Estimado	Saneamento			
1	1,00	2700,00	1,00	1,00	1,01	1,00	0,95	0,95	2576,24	0,96	2589,57	0,95	2576,24	0,94	2550,02	0,95	2576,24	1,00	2712,88	0,95	2576,24	2576,24			
2	1,00	3150,00	1,04	1,00	1,02	1,00	0,76	0,82	2579,43	0,78	2448,81	0,82	2579,43	0,80	2517,67	0,82	2579,43	1,06	3342,38	0,82	2579,43	2579,43			
3	1,00	2974,66	0,93	1,00	1,02	1,00	0,92	0,87	2602,41	0,94	2805,09	0,87	2602,41	0,86	2544,09	0,87	2602,41	0,95	2830,31	0,87	2602,41	2602,41			
4	1,00	2538,46	1,03	1,00	1,00	1,00	0,95	0,98	2486,43	0,94	2397,85	0,98	2486,43	0,98	2498,57	0,98	2486,43	1,03	2614,90	0,98	2486,43	2486,43			
5	1,00	2467,74	0,94	1,00	1,00	1,00	1,23	1,16	2864,32	1,22	3013,20	1,16	2864,32	1,17	2876,12	1,16	2864,32	0,93	2307,05	1,16	2864,32	2864,32			
6	1,00	3150,00	1,04	1,00	0,98	1,00	0,76	0,77	2440,29	0,73	2313,10	0,77	2440,29	0,80	2514,24	0,77	2440,29	1,02	3203,25	0,77	2440,29	2440,29			
7	1,00	2984,21	0,98	1,00	0,98	1,00	0,95	0,91	2717,42	0,93	2769,99	0,91	2717,42	0,93	2780,61	0,91	2717,42	0,96	2868,44	0,91	2717,42	2717,42			
8	1,00	2907,69	0,95	1,00	1,04	1,00	1,00	0,99	2864,76	1,04	3024,00	0,99	2864,76	0,95	2748,45	0,99	2864,76	0,99	2864,76	0,99	2864,76	2864,76			
9	1,00	2700,00	1,05	0,94	1,04	1,00	1,00	1,03	2777,22	0,98	2643,87	1,09	2941,35	0,99	2669,22	1,03	2777,22	1,03	2777,22	1,03	2777,22	2777,22			
10	1,00	3000,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	2793,12	1,00	2985,65	0,93	2793,12	0,94	2807,47	0,93	2793,12	0,93	2793,12	0,93	2793,12	2793,12			
Média								2857,28										Média		2670,16		Média (x)		2670,16	
Dp								241,99										Dp		153,70		Desvio Padrão		153,70	
Cv								0,085										Cv		0,058		Cv		0,101	
x = unitário obs. (Flocal + Área + Vaga + Pavimento + Padrão + FOC - 6 + 1)																				Int. Mínimo		1869,11		1869,11	
																				Int. Máximo		3471,21		3471,21	

média

2857,28

Dp

241,99

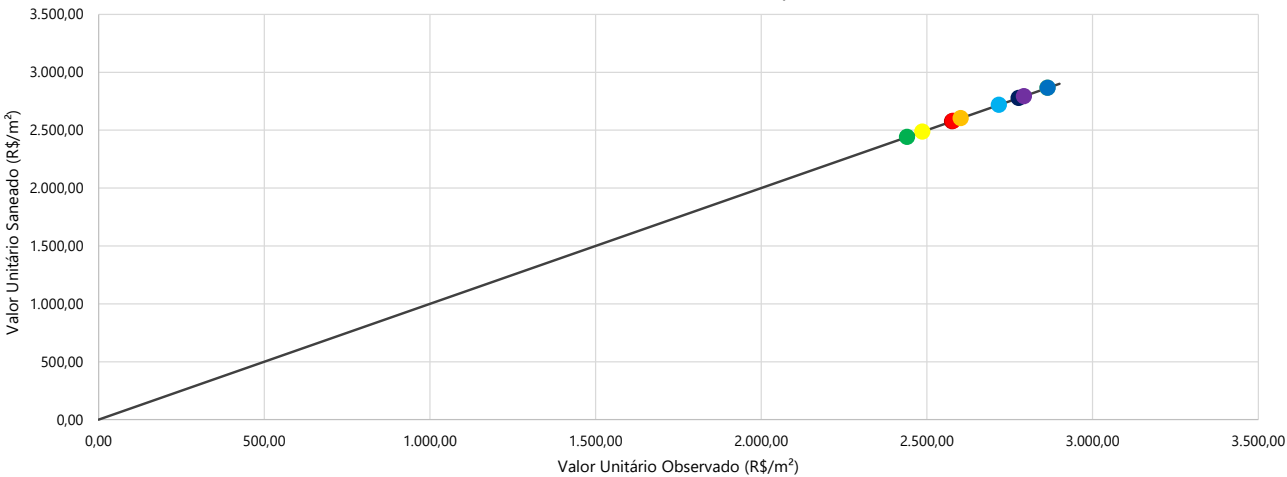
Cv

0,085

Poder de Predição

Elementos	unit. obs.	unit saneado
1	R\$ 2.576,24	R\$ 2.576,24
2	R\$ 2.579,43	R\$ 2.579,43
3	R\$ 2.602,41	R\$ 2.602,41
4	R\$ 2.486,43	R\$ 2.486,43
5	R\$ 2.864,32	R\$ 2.864,32
6	R\$ 2.440,29	R\$ 2.440,29
7	R\$ 2.717,42	R\$ 2.717,42
8	R\$ 2.864,76	R\$ 2.864,76
9	R\$ 2.777,22	R\$ 2.777,22
10	R\$ 2.793,12	R\$ 2.793,12

Valor Observados x Valores Saneado pelo Modelo



Grau de Fundamentação (Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)					
Item	Descrição	Grau de Fundamentação			Pontuação
		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	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					11
(*) No caso de utilização de menos de 5 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.					
Graus		III	II	I	Obtido
Pontuação mínima		10	6	4	
Itens obrigatórios no grau correspondente		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	II
ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO					II



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 35ª VARA DO
FORO CENTRAL CÍVEL – SÃO PAULO – SP**

Processo: 0040696-11.2019.8.26.0100

FLÁVIA ARUTA MANTOVANI, Engenheira Civil, Perita Judicial, nomeada às folhas 813 nos Autos da ação **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA – CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO**, tendo como requerente **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOSEPHINA PAULA LEITE NOGUEIRA FERRAZ** e requerido **ERNESTO THEODOR WALTER E OUTRO**, em atenção a decisão de fls. 926, vem muito respeitosamente, a presença de Vossa Excelência apresentar seus:

ESCLARECIMENTOS



Sumário

1. PRELIMINARES	3
2. QUANTO AS ALEGAÇÕES.....	3
3. CONCLUSÃO	6
4. ENCERRAMENTO	7

1. PRELIMINARES

O objetivo do presente trabalho visa prestar os esclarecimentos solicitados pelas partes às fls. 921/922, 923 e 924/925,

2. QUANTO AS ALEGAÇÕES

As partes apresentam impugnação quanto ao Laudo Pericial tendo as seguintes justificativas:

➤ Fls. 921:

"Sabendo que o objetivo deste trabalho, conforme decisão às fls. 813, é reavaliação do imóvel supracitado pela mesma perita que elaborou o 1º laudo, de fls. 282/308, não há na perícia de reavaliação justificativa apta a fundamentar a desvalorização do bem com a consequente diminuição em seu valor de mercado."

➤ Fls. 923:

"O fato é que o Prédio se localiza na Rua Aurora, esquina com Av Vieira de Carvalho, conforme foto fl. 894, no local e em seu entorno (praça da República) e (Largo do Arouche), constantemente ocorrem roubos, furtos e brigas entre drogados e mendigos, havendo correrias, gritos, enfim, uma péssima impressão da região degradada.

O Prédio, como se vê, em foto fl. 894, não tem lá boa aparência, merecendo uma boa reforma, ademais, o valor da taxa Condominial é alta R\$2.134,00 mensal, isto porque de 10 proprietários (10 andares) apenas 8 Condôminos pagam suas taxas, uma vez que, (há dois andares) em litígios por falta de pagamento das taxas condominiais, sendo este o 6º. As circunstâncias da região, idade do prédio (construído nos anos 60), custo de manutenção, com tudo isso, o imóvel é depreciado, não atraindo interessado.

Entretanto, no sentido de harmonizar a discussão, o Exequente, concorda com que o valor da presente avaliação seja majorado, para R\$282.950,00, conforme se posicionou a executada, ou seja, pelo mesmo valor da 1ª avaliação."

➤ Fls. 924:

"À análise das razões pelas quais o Laudo de Reavaliação não merece homologação, imperioso é recordar que a dd. Perita já havia avaliado o mesmo imóvel previamente, o que resultou na elaboração do Laudo de fls. 282/308, ocasião em que atribuiu-lhe valor superior ao determinado recentemente, mesmo que não tenha havido mudanças significativas no estado geral do imóvel e dos seus entornos, conforme depreende-se de análise comparativa de ambos os laudos.

Por conseguinte, segundo visualiza-se no Laudo Complementar de fls.433/440, esta havia argumentado de forma enfática que a redução do valor mercadológico do imóvel se deu por conta da pandemia de COVID-19 e suas consequências à época, reiterando a necessidade da busca de dados de mercado contemporâneos à data da avaliação.

Ora, já superada há muito a situação de calamidade em que o país e o mundo se encontravam à época da lavratura do primeiro Laudo, assim como a consequente deflação geral dos valores imobiliários, concluir-se-ia de forma lógica que o valor do imóvel seria valorizado, no entanto, com latente estranheza, o segundo Laudo não chegou a tal conclusão, diminuindo-o mais ainda."

Nossos Comentários

Em resposta às impugnações apresentadas pelos réus, cabe esclarecer, de maneira direta e fundamentada, que o Laudo Pericial de reavaliação do imóvel localizado na Rua Aurora, nº 917, em São Paulo, foi elaborado de acordo com as normas técnicas aplicáveis.

A principal objeção dos réus gira em torno da redução do valor de mercado, da ordem de **4%** (quatro por cento), entre o laudo inicial, realizado em 2021 e o segundo laudo em 2024.

Esclarecemos que essa diferença é considerada **pequena e natural** em avaliações imobiliárias. Basta ver que as Normas de Avaliação admitem variação de até 30% (trinta por cento) nos preços de imóveis similares, já homogeneizadas as características eventualmente distintas. Veja-se:

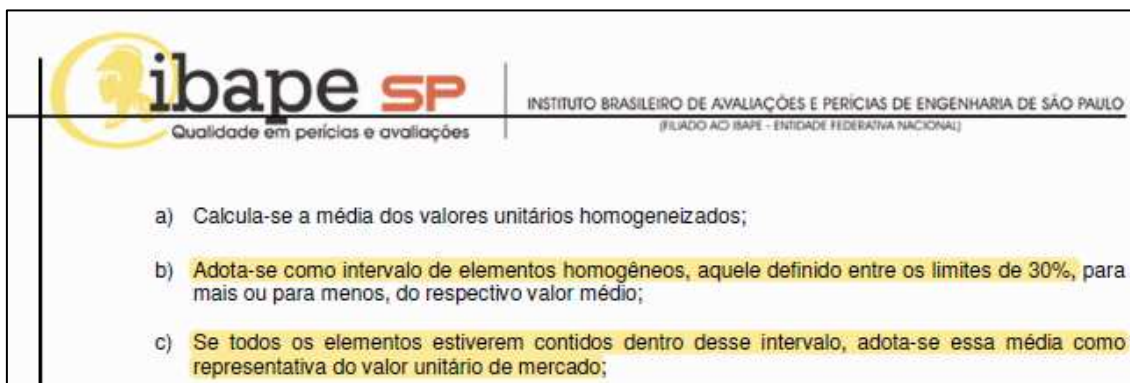


Imagem 1: Fragmento da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011.

A insignificante redução observada foi devidamente justificada com base na análise objetiva das condições do imóvel e do mercado à época da avaliação. No período entre as duas avaliações, o imóvel deixou de ser utilizado e apresentou um desgaste natural em sua conservação, fato este que não pode ser ignorado, especialmente ao se observar o enquadramento do estado de conservação como "necessitando de reparos simples", fls. 902 do Laudo Pericial. Tal degradação física impacta diretamente o valor de mercado, sendo um reflexo da realidade constatada no momento da vistoria de 2024. Vistoria essa, necessária e obrigatória conforme já justificada as fls. 839 e reproduzidas abaixo:

*"O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado o qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, **contemporâneas à data de referência da avaliação**, com suas principais características econômicas, físicas e de localização." (item 8.2.1.3.2 da ABNT NBR 14.653-2 – grifo nosso)*

Ademais, o item 9.2.1.2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP onde tem-se:

*"Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, **contemporâneos à data de referência**, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado. (grifo nosso)*

Ademais, os réus argumentam que não houve mudanças significativas no estado do imóvel e de seu entorno. No entanto, a degradação crescente da região, conforme relatada no diagnóstico de mercado (item 7.5 do laudo), além da baixa liquidez e demanda evidenciada pela ausência de interessados nas hastas públicas anteriores, são fatores inegáveis que influenciam diretamente no valor de mercado. A segurança pública deficiente na região central da cidade, também corroboram a queda de valor, fato notório e documentado as fls. 906 no item 7.5 – Diagnóstico de Mercado do Laudo Pericial.

O método utilizado para a avaliação foi o Método Comparativo Direto, com a devida aplicação de fatores de ajuste baseados nas condições específicas do imóvel e em comparativos de mercado análogos, como previsto na norma ABNT NBR 14653-2:2011 e conforme os procedimentos do IBAPE/SP. Este método é o apropriado e respaldado tecnicamente para esse tipo de avaliação imobiliária e foi executado de maneira precisa, resultando em um valor de **R\$ 272.400,00 (duzentos e setenta e dois mil e quatrocentos reais)** para a data base de **maio de 2024**.

3. CONCLUSÃO

Fundamentados no Laudo Pericial e nesses esclarecimentos a impugnação apresentada não demonstra erro ou falha na metodologia empregada, limitando-se a discordâncias subjetivas quanto ao valor atribuído, sem, no entanto, apresentar elementos técnicos que justifiquem a manutenção do valor de 2021.

Outrossim, a diferença é considerada **pequena e natural** em avaliações imobiliárias, dentro do mercado imobiliário, que é dinâmico, não podendo ser classificada como desvalorização.

Assim, ratificamos na íntegra o Laudo Pericial de fls. 886/915.

4. ENCERRAMENTO

Esse Esclarecimento contém 7 (sete) páginas digitadas em um único documento, incluindo esta que vai datada e assinada.

São Paulo, 24 de outubro de 2024.



Eng. Flávia Aruta Mantovani

CREA/SP: 5061430253

Membro Titular IBAPE/SP: 1942

Especialista em Perícias de Engenharia e Avaliações pelo Mackenzie/ IBAPE-SP

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

35ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 11º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:
3242-0400, São Paulo-SP - E-mail: sp35cv@tjsp.jus.br**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****DECISÃO**

Processo Digital nº: **0040696-11.2019.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Condomínio em Edifício**
Exequente: **Condomínio Edifício Josephina Paula Leite Nogueira Ferraz**
Executado: **Ernesto Theodor Walter e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Gustavo Henrique Bretas Marzagão**

Vistos.

O laudo pericial de fls. 886/915 levou em consideração, para a avaliação do imóvel, todos os requisitos necessários para tanto, quais sejam, a localização do imóvel, estado de conservação e valor de mercado de outros imóveis semelhantes, tudo conforme normas e critérios técnicos próprios a esse tipo de procedimento, sendo certo que os esclarecimentos prestados às fls. 932/938 bem justificam a insignificante redução de valor observada em relação à primeira avaliação, decorrente de desgaste natural de conservação do imóvel.

Ante o exposto, homologo a avaliação do imóvel em R\$ 272.400,00 (maio de 2024).

Manifeste-se o exequente em termos de prosseguimento.

Intime-se.

São Paulo, 16 de junho de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**