

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL REGIONAL XV – BUTANTÃ, COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1006236-41.2021.8.26.0704

MARCOS MOLITERNO, Mestre em Tecnologia Ambiental, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o número 060.157.9548, na qualidade de Perito Judicial nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS** proposta por **EDIFÍCIO VILLAGE SUZANA** contra **PAULO SÉRGIO MARQUES** vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, após completar todos os estudos atinentes ao caso, apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE
ENGENHARIA CIVIL

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556-9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 2ª Vara Cível do Butantã -
processo: 1006236-41.2021.8.26.0704
data: 29/05/2023 folha: 1/5

QUADRO RESUMO

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS

EDIFÍCIO VILLAGE SUZANA

X

PAULO SÉRGIO MARQUES

IMÓVEL: Matrícula nº 122.902

18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 876

Apartamento nº 111

Vila Suzana

São Paulo - SP

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 968.866,08

MAIO DE 2023

1. INTRODUÇÃO

O escopo do presente trabalho é a determinação criteriosa do justo valor praticado pelo mercado imobiliário local para a unidade autônoma residencial, identificada pelo número 111, descrita à matrícula de número 122.902, do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, integrante do Condomínio Edifício Village Suzana, situado à Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 876, no bairro denominado Vila Suzana, no Município e Comarca Capital do Estado de São Paulo.

O estudo patrimonial se faz necessário em vista da cobrança de despesas condominiais em atraso. Deste modo, Vossa Excelência determinou à fls. 176 a realização de Perícia de Engenharia Civil para a avaliação do bem, missão esta que muito honrou o signatário.

2. MÉTODOS AVALIATÓRIOS

Com o intuito de se obter o justo e real valor do imóvel avaliando, adotar-se-á os métodos preconizados pela mais moderna técnica avaliatória, sintetizados nas normas técnicas e nos trabalhos apresentados à Divisão Técnica de Avaliações e Perícias do Instituto de Engenharia em São Paulo – www.iengenharia.org.br.

Em avaliação de imóveis existem, fundamentalmente, duas metodologias, a saber:

- *Método Direto: define o valor de um imóvel de forma imediata, pela comparação direta com dados de elementos assemelhados. Compreende o Método Comparativo Básico de Dados de Mercado.*
- *Métodos Indiretos: definem o valor do imóvel por meio de processos de cálculos com o emprego de métodos auxiliares. Compreende o*

Método de Capitalização da Renda, o Método Evolutivo, o Método Involutivo e o Método da Quantificação do Custo de Reprodução.

O método Comparativo Básico de Dados de Mercado é aquele em que o valor do imóvel é obtido através da comparação direta com outros imóveis de características similares, homogeneizando-se os aspectos técnicos através de tratamentos matemáticos. É aplicado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

O método da Capitalização da Renda determina o valor do imóvel encarando-o como a um capital que, uma vez operado em mercado normal, produz rendimentos. Uma vez conhecida a renda líquida que um imóvel produz ou poderia produzir, pode-se, através da utilização de taxas de renda e operação, determinar o capital gerador, ou seja, o valor do bem imóvel. É aplicado preferencialmente na busca do valor de centros de compras, hotéis, hospitais etc.

O método Evolutivo deverá ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando, como galpões e residências de altíssimo padrão.

O método Involutivo deverá ser aplicado quando for conhecido o valor final do imóvel e baseia-se na subtração do valor das benfeitorias, obtendo-se o valor do terreno nu. Deve ser aplicado quando inexisterem elementos amostrais semelhantes ao bem avaliando.

O método da Quantificação do Custo de Reprodução se caracteriza por reproduzir os custos de construção com bases em orçamentos. Uma vez que se obtenha o padrão

construtivo, as medidas da parcela edificada e analisada as condições de manutenção e obsolescência, é possível reproduzir o custo construtivo da edificação.]

2.1. MÉTODO AVALIATÓRIO APLICADO

No caso em tela, o procedimento metódico mais apropriado é a aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado para a apuração do valor unitário básico, fundamentado na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP. Contemplando:

- Planejamento de pesquisa;
- Identificação das variáveis do modelo;
- Levantamento de dados do mercado;
- Tratamento de dados (por fatores ou inferência estatística).

Às benfeitorias computáveis, será aplicado o método da Quantificação do Custo de Reprodução, em que o custo de reprodução destas benfeitorias resultará de sua classificação no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos (IBAPE, 2019), o qual considera o padrão construtivo, a manutenção e a obsolescência da edificação e de projeto.

2.2. DO TRATAMENTO DE DADOS

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, aplicaremos o tratamento de dados por fatores.

Segundo a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP *“no tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para*

mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida, a priori, a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços.”

Na aplicação dos fatores, para homogeneização do tratamento dos dados da pesquisa, as fórmulas dos fatores devem ser aplicadas na forma de somatória, após a consideração do fator Oferta

Segundo as Normas de Avaliação de Imóveis, o preço unitário homogeneizado resultará do seguinte tratamento matemático:

$$Vu = Vo/At \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1)]\} \text{ onde:}$$

Vu= Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo= Valor de oferta observado (deduzido após a incidência d fator oferta) .

At = Área do terreno

F1, F2, F3, = Fatores ou Coeficientes de Localização, Padrão, Foc

3. REGISTROS LEGAIS E LEGISLAÇÃO URBANA

O domínio do imóvel, está depositado no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo sob a matrícula nº 122.902, tendo como cadastro de IPTU o número 171.071.0076-8 de contribuinte. A Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de São Paulo (Lei nº 16.402/16), classifica a área como estando inserida em Zona Centralidade (ZC).

4. VISTORIA AO IMÓVEL

Na vistoria, verifica-se o imóvel avaliando e seu contexto, localização, facilidades de acesso e o tipo de adensamento do entorno, bem como a topografia, as características da edificação e a obsolescência do projeto, além de todos os demais fatores que

possam vir a influir no valor do bem. A vistoria ao imóvel avaliando foi realizada em 29 de abril de 2023.

4.1. A REGIÃO DO IMÓVEL

O referido logradouro público apresenta-se em declive no trecho considerado, sendo servido por todos os equipamentos urbanos e serviços públicos usualmente encontrados no município, quais sejam:

- a) vias revestidas com pavimentação;
- b) infraestrutura para distribuição de energia elétrica;
- c) infraestrutura para distribuição de água potável;
- d) infraestrutura para captação de águas pluviais e coleta de esgotos;
- e) infraestrutura para comunicações (telefonia, tv a cabo e internet);
- f) coleta de resíduos sólidos domiciliares, e;
- g) serviço postal.



IMAGEM 01: Imagem aérea do imóvel avaliando, em destaque e seu entorno. (Fonte: Geosampa/PMSP, 2023).

O entorno do imóvel é caracterizado pela implantação de condomínios residenciais de alto padrão, apresentando também áreas comerciais e de serviços, assim como áreas verdes de lazer, equipamentos de cultura e educação etc.



FOTOGRAFIA 01: Vista da Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, no trecho considerado.

4.2. O EMPREENDIMENTO – CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLAGE SUZANA

O Condomínio Edifício Village Suzana é caracterizado por ser um empreendimento de uso exclusivamente residencial, composto por uma torre, onde estão dispostas as unidades autônomas. Além disso, o empreendimento conta com área comum composta por estacionamento, salão de festas, piscina, churrasqueira, *playground*, sauna, academia e sala de *squash*.



FOTOGRAFIA 02: Vista frontal do empreendimento.



FOTOGRAFIA 03: Vista da torre do empreendimento, aos fundos.

O edifício foi erigido em estrutura de concreto armado, com o fechamento dos vãos em alvenaria de vedação. Sua materialidade é composta por pastilhas cerâmicas e vidro. Sua idade é de 28 anos, de acordo com sua instalação de condomínio.

4.3. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – ÁREAS COMUNS E EXTERNAS

Apresenta-se, a seguir, o relatório fotográfico realizado nas áreas comuns do empreendimento, para ilustração.



FOTOGRAFIA 04: Vista do hall social.



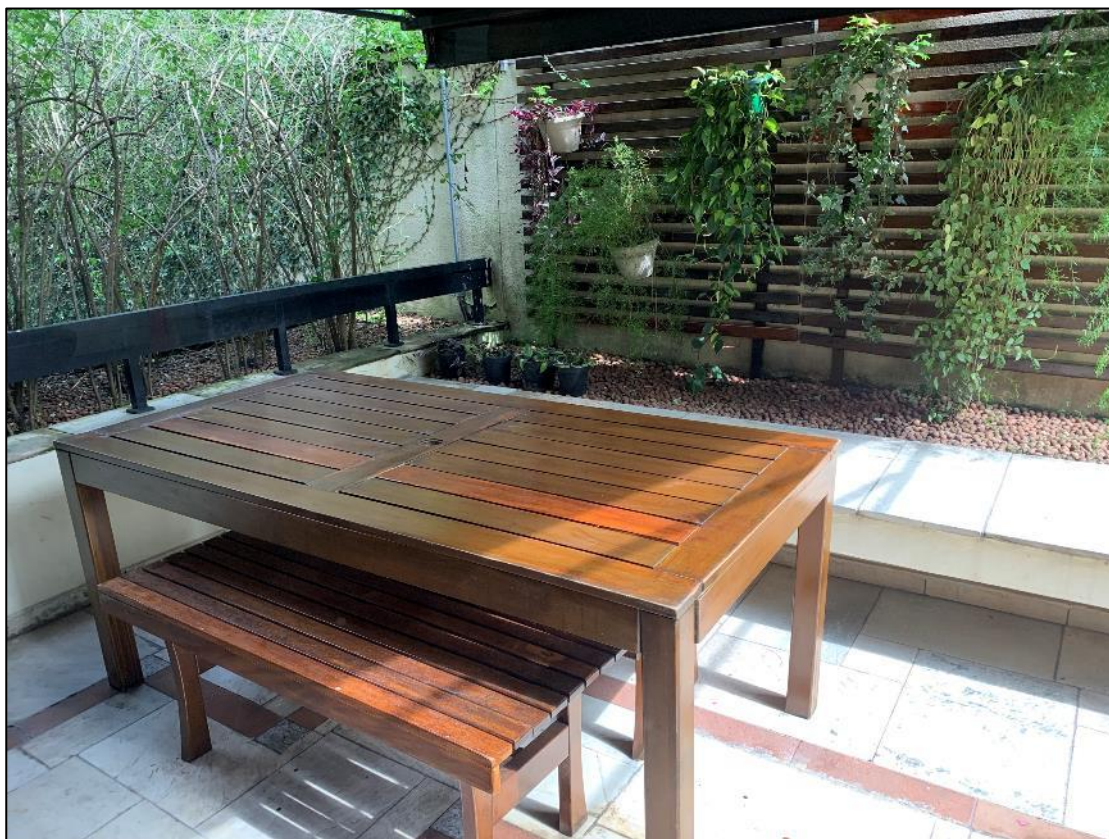
FOTOGRAFIA 05: Vista do salão de festas.



FOTOGRAFIA 06: Vista do salão de festas.



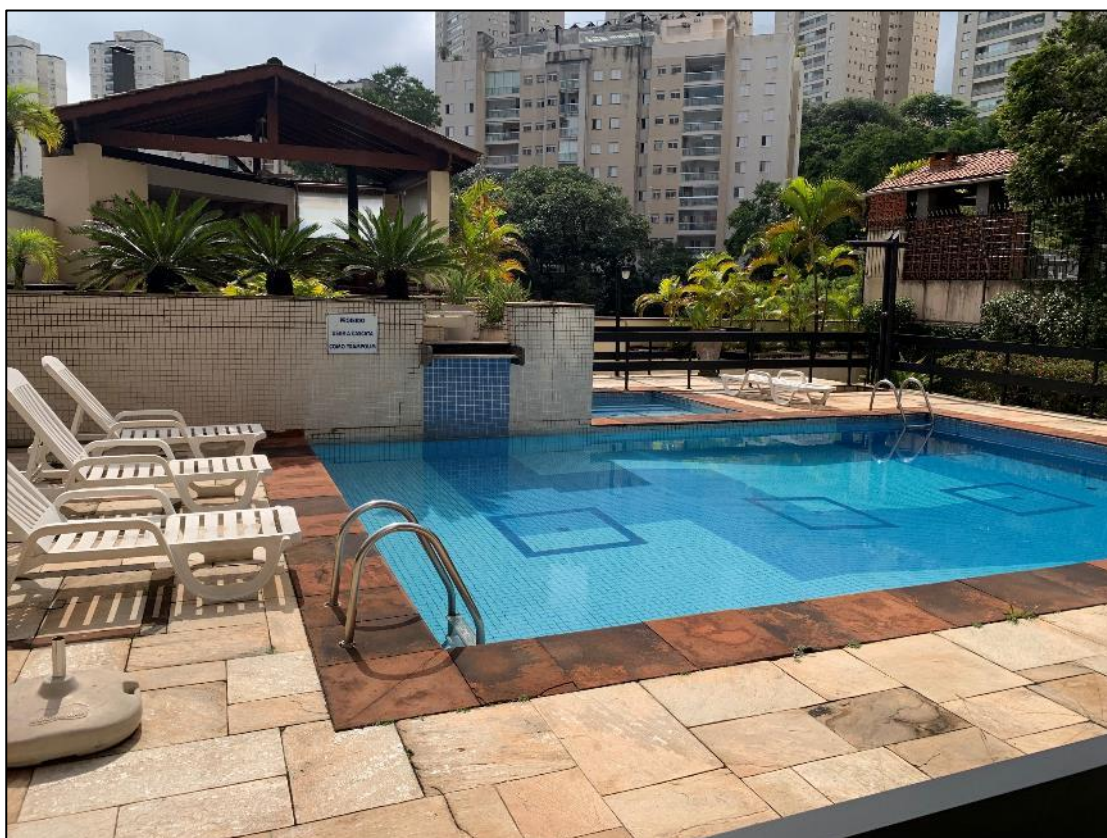
FOTOGRAFIAS 07 E 08: Vista dos lavabos do salão de festas.



FOTOGRAFIA 09: Vista do anexo externo ao salão de festas.



FOTOGRAFIA 10: Vista da área de churrasqueira.



FOTOGRAFIA 11: Vista da área de piscinas.



FOTOGRAFIA 12: Vista da sala de squash.



FOTOGRAFIA 13: Vista do lavabo/vestiário da sala de squash.

4.4. O IMÓVEL AVALIANDO – APARTAMENTO Nº 111

O apartamento de nº 111, do Condomínio Edifício Village Suzana, está localizado no 11º pavimento do edifício, ocupando também o 12º pavimento, sendo uma unidade do tipo duplex.

Possui uma área privativa de 313,340 metros quadrados; área comum de garagem de 57,70 metros quadrados, equivalente a 05 (cinco) vagas de uso indeterminado; área comum de 309,47 metros quadrados (incluindo um depósito), perfazendo o total de 680,51 metros quadrados, equivalente à fração ideal de 0,130002, do terreno total.

4.5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – APARTAMENTO Nº 111

Apresenta-se, a seguir, o relatório fotográfico realizado no imóvel, a fim de se caracterizar seus acabamentos, estado de conservação e demais características que possam vir a influir no valor do bem.

PAVIMENTO SUPERIOR

DEPENDÊNCIA: ÁREA EXTERNA / TERRAÇO / PISCINA / CHURRASQUEIRA / BAR

Paredes : revestimento em pastilhas cerâmicas (fachada) e pedras naturais.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

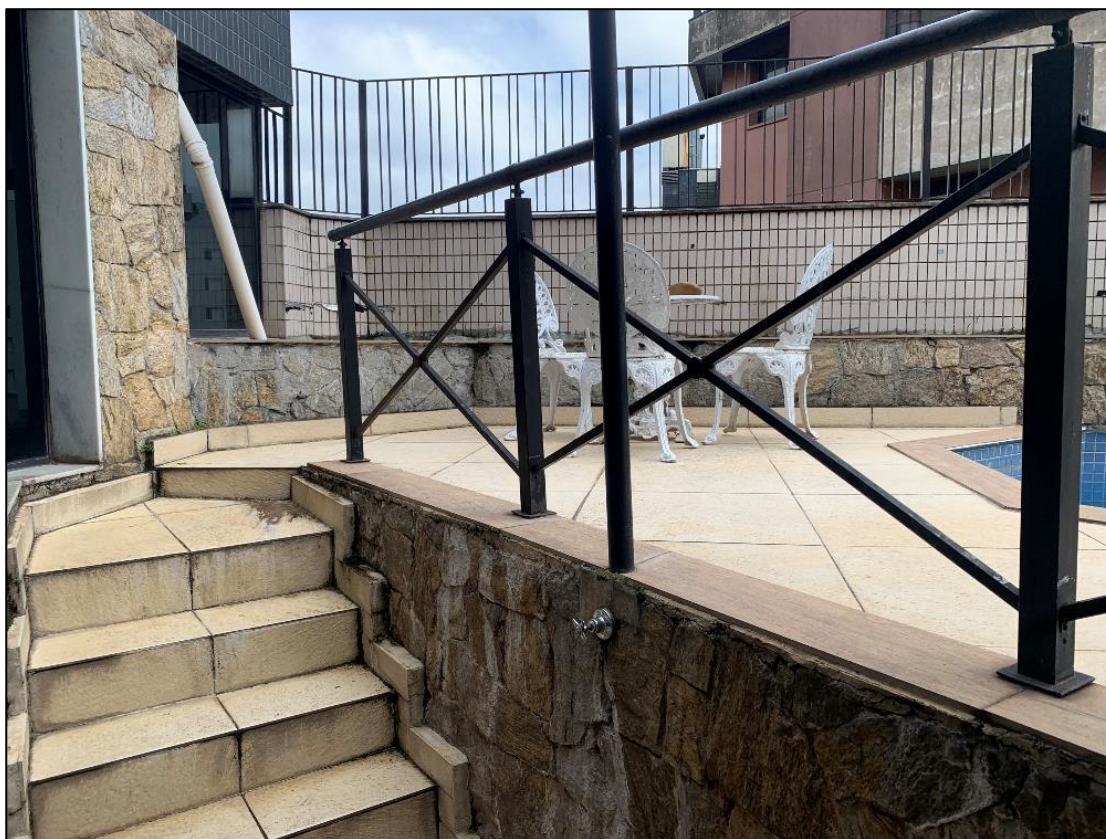
Piso : revestimento em piso cerâmico ou em pedras naturais.

Esquadrias : portas, balaústres e guarda-corpos metálicos.

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas por intempéries, assim como pontos de infiltração ou eflorescências.



FOTOGRAFIA 14: Vista geral do terraço privativo.



FOTOGRAFIA 15: Vista do acesso à piscina privativa.



FOTOGRAFIA 16: Vista da piscina privativa.



FOTOGRAFIA 17: Vista da churrasqueira.



FOTOGRAFIA 18: Vista do bar.

DEPENDÊNCIA: SALA SUPERIOR

- Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.
 Forro : revestimento em placas de gesso acartonado e pintura látex.
 Piso : revestimento em pedras naturais.
 Esquadrias : janelas em placas de vidro.

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas pelo uso contínuo do ambiente.



FOTOGRAFIA 19: Vista da sala superior.

DEPENDÊNCIA: VARANDA DA SALA SUPERIOR

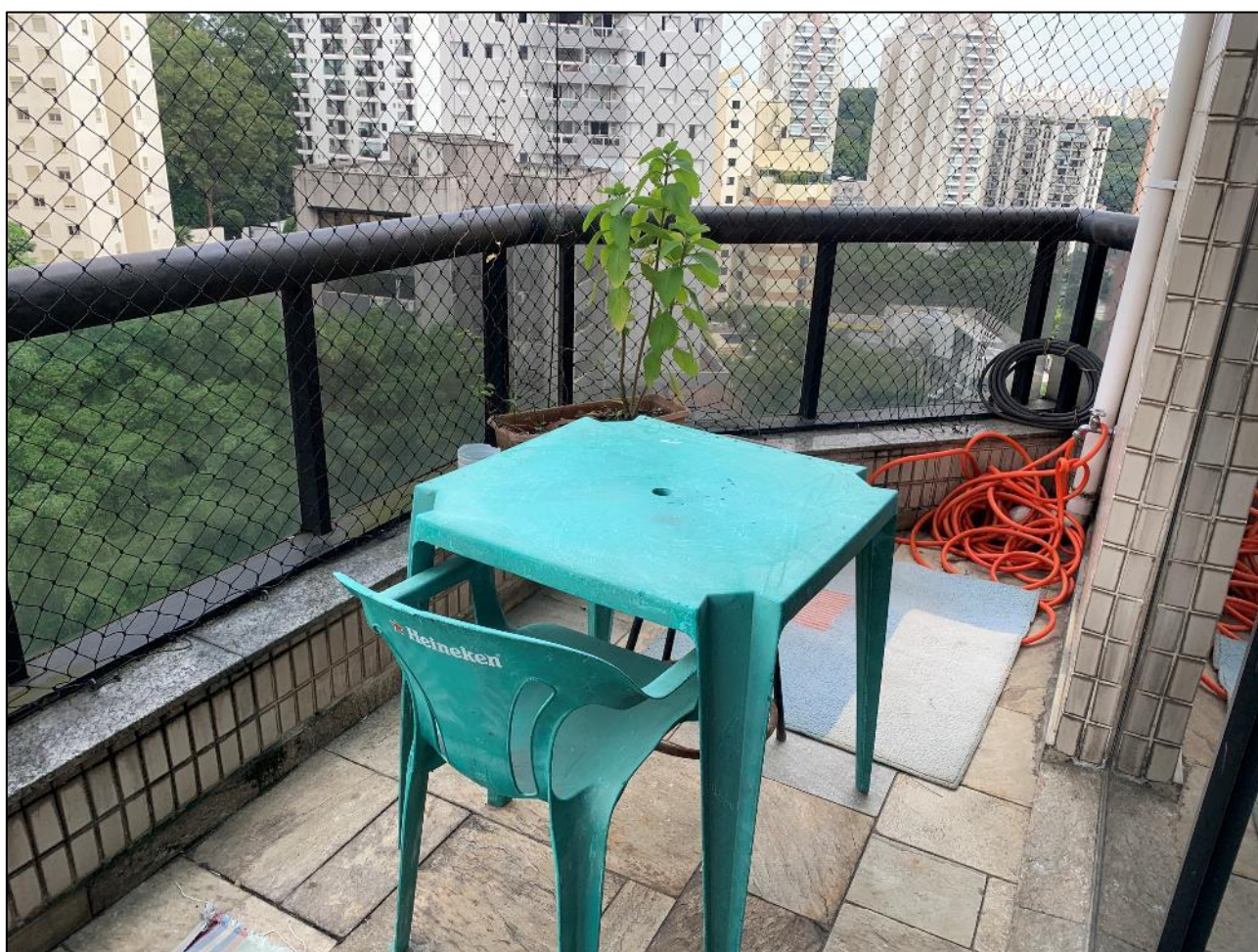
Paredes : revestimento em pastilhas cerâmicas (fachada).

Forro : revestimento em forro de madeira.

Piso : revestimento em pedras naturais.

Esquadrias : guarda-corpos metálicos.

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas por intempéries, assim como pontos de infiltração ou eflorescências.



FOTOGRAFIA 20: Vista da varanda da sala superior.

DEPENDÊNCIA: DORMITÓRIO SUPERIOR

Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em pedras naturais.

Esquadrias : porta em madeira e janela metálica (alumínio).

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas pelo uso contínuo do ambiente.



FOTOGRAFIA 21: Vista do dormitório superior.

DEPENDÊNCIA: BANHEIRO SUPERIOR

Paredes : revestimento em azulejos cerâmicos.

Forro : revestimento em gesso acartonado e pintura látex.

Piso : revestimento em pedras naturais.

Esquadrias : porta em madeira e janela metálica (alumínio).

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas pelo uso contínuo do ambiente.



FOTOGRAFIAS 22 E 23: Vistas do banheiro superior.

PAVIMENTO INFERIOR

DEPENDÊNCIA: SALA DE ESTAR

Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em assoalho de madeira.

Esquadrias : porta em madeira e janela metálica (alumínio).

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas pelo uso contínuo do ambiente.



FOTOGRAFIA 25: Vista da sala de estar.

DEPENDÊNCIA: VARANDA DA SALA DE ESTAR

Paredes : revestimento em pastilhas cerâmicas (fachada).

Forro : revestimento em forro de madeira.

Piso : revestimento em pedras naturais.

Esquadrias : guarda-corpos metálicos.

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas por intempéries.



FOTOGRAFIA 26: Vista da varanda da sala de estar.

DEPENDÊNCIA: LAVABO SOCIAL

Paredes : revestimento em argamassa fina e papel decorativo.

Forro : revestimento em gesso acartonado e pintura látex.

Piso : revestimento em pedras naturais.

Esquadrias : porta em madeira.

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas pelo uso contínuo, assim como danos ao forro de gesso e paredes por infiltrações.



FOTOGRAFIA 27: Vista do lavabo social.

DEPENDÊNCIA: SALA DE JANTAR

Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em assoalho de madeira.

Esquadrias : porta em madeira e janela metálica (alumínio).



FOTOGRAFIA 28: Vista da sala de jantar.

DEPENDÊNCIA: SALA DE ALMOÇO

Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em pedras naturais.

Esquadrias : porta em madeira e janela metálica (alumínio).

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas pelo uso contínuo.



FOTOGRAFIA 29: Vista da sala de almoço.

DEPENDÊNCIA: COZINHA

Paredes : revestimento em azulejos cerâmicos.

Forro : revestimento em gesso acartonado e pintura látex.

Piso : revestimento em pedras naturais.

Esquadrias : portas em madeira e janelas metálicas (alumínio).

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas pelo uso contínuo.



FOTOGRAFIAS 30 E 31: Vista da cozinha e acesso à área de serviços e entrada de serviços.

DEPENDÊNCIA: ÁREA DE SERVIÇOS – LAVANDERIA

- Paredes : revestimento em azulejos cerâmicos.
Forro : revestimento em gesso acartonado e pintura látex.
Piso : revestimento em pedras naturais.
Esquadrias : porta em madeira e janela metálica (alumínio).

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas pelo uso contínuo.



FOTOGRAFIA 32: Vista da lavanderia.

DEPENDÊNCIA: ÁREA DE SERVIÇOS – DEPÓSITO

Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em piso cerâmico

Esquadrias : porta em madeira e janela metálica (alumínio).

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas pelo uso contínuo, assim como danos ao forro de gesso por infiltrações.



FOTOGRAFIA 33: Vista do depósito.

DEPENDÊNCIA: ÁREA DE SERVIÇOS – BANHEIRO

- Paredes : revestimento em azulejos cerâmicos.
Forro : revestimento em gesso acartonado e pintura látex.
Piso : revestimento em piso cerâmico
Esquadrias : porta em madeira e janela metálica (alumínio).

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas pelo uso contínuo, assim como danos ao forro de gesso por infiltrações.



FOTOGRAFIA 34: Vista do banheiro da área de serviços.

DEPENDÊNCIA: SUÍTE 1 – DORMITÓRIO

Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em laminado de madeira.

Esquadrias : porta em madeira e janela metálica (alumínio).



FOTOGRAFIA 35: Vista do dormitório da suíte 1.

DEPENDÊNCIA: SUÍTE 1 – BANHEIRO

- Paredes : revestimento em azulejos cerâmicos.
Forro : revestimento em gesso acartonado e pintura látex.
Piso : revestimento em piso cerâmico.
Esquadrias : porta em madeira e janela metálica (alumínio).

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas pelo uso contínuo, assim como danos ao forro de gesso por infiltrações.



FOTOGRAFIA 36: Vista do banheiro da suíte 1.

DEPENDÊNCIA: SUÍTE 2 – DORMITÓRIO

Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em assoalho de madeira.

Esquadrias : porta em madeira e janela metálica (alumínio).



FOTOGRAFIA 37: Vista do dormitório da suíte 2.

DEPENDÊNCIA: SUÍTE 2 – VARANDA

Paredes : revestimento em pastilhas cerâmicas (fachada).

Forro : revestimento em forro de madeira.

Piso : revestimento em pedras naturais.

Esquadrias : guarda-corpos metálicos.

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas por intempéries.



FOTOGRAFIA 38: Vista da varanda da suíte 2.

DEPENDÊNCIA: SUÍTE 2 – BANHEIRO

- Paredes : revestimento em azulejos cerâmicos.
 Forro : revestimento em gesso acartonado e pintura látex.
 Piso : revestimento em pedras naturais.
 Esquadrias : porta em madeira e janela metálica (alumínio).

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas pelo uso contínuo. Também se verificou trincas nos revestimentos cerâmicos, assim como danos ao forro de gesso por infiltrações.



FOTOGRAFIAS 39 E 40: Vistas do banheiro da suíte 2.

DEPENDÊNCIA: SUÍTE 3 – DORMITÓRIO

Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em assoalho de madeira.

Esquadrias : porta em madeira e janela metálica (alumínio).



FOTOGRAFIA 41: Vista do dormitório da suíte 3.

DEPENDÊNCIA: SUÍTE 3 – VARANDA

Paredes : revestimento em pastilhas cerâmicas (fachada).

Forro : revestimento em forro de madeira.

Piso : revestimento em pedras naturais.

Esquadrias : guarda-corpos metálicos.

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas por intempéries.



FOTOGRAFIA 42: Vista da varanda da suíte 3.

DEPENDÊNCIA: SUÍTE 3 – CLOSET

Paredes : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Forro : revestimento em argamassa fina e pintura à base de látex.

Piso : revestimento em assoalho de madeira.

Esquadrias : porta em madeira e janela metálica (alumínio).



FOTOGRAFIA 43: Vista do closet da suíte 3.

DEPENDÊNCIA: SUÍTE 3 – BANHEIRO

Paredes : revestimento em azulejos cerâmicos.

Forro : revestimento em gesso acartonado e pintura látex.

Piso : revestimento em piso cerâmico.

Esquadrias : porta em madeira e janela metálica (alumínio).

OBSERVAÇÕES: Foram verificadas sujidades nos revestimentos, causadas pelo uso contínuo, assim como danos ao forro de gesso por infiltrações.



FOTOGRAFIA 44: Vista do banheiro da suíte 3,



FOTOGRAFIA 45: Detalhe dos danos causados ao forro de gesso.

DEPENDÊNCIA: GARAGEM

Paredes : revestimento em azulejos cerâmicos.

Forro : revestimento em pintura à base de látex.

Piso : revestimento em placas de concreto.

OBSERVAÇÕES: Segundo a matrícula do imóvel, as vagas são de uso indeterminado.



FOTOGRAFIA 46: Vista geral da garagem de veículos.

DEPENDÊNCIA: DEPÓSITO PRIVATIVO



FOTOGRAFIA 47: Vista do depósito privativo nº 11.

4.6. ESTADO DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO DA EDIFICAÇÃO

O padrão construtivo da unidade vistoriada pode ser considerado, segundo o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas (IBAPE, 2019), como: Padrão 1.1.5 – Apartamento Padrão Fino – Intervalo Médio, sendo o estado de conservação classificado no mesmo estudo pela alínea “G” (Necessitando de reparos importantes), aparentando a idade de 28 anos.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Segundo as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, o valor do metro quadrado de área útil do bem em avaliação resultará dos tratamentos matemáticos das ofertas estudadas, homogeneizando-se o tipo, padrão e acabamento, e a depreciação advinda do estado de conservação, da idade aparente e de projeto.

O resultado será expresso na seguinte equação matemática:

$$V_{unid} = Sc \times Cc \times F_{atual}, \text{ onde;}$$

Vb - valor da unidade

Sc - área equivalente : 313,340 m²

Cc - custo de construção : R\$ 3.092,06/m²

F_{atual} - Fator Atualização : 1,00

Substituindo-se os valores numéricos, na fórmula matemática, tem-se que:

$$Vb = 313,340 \text{ m}^2 \times R\$ 3.092,06/\text{m}^2 \times 1,00 \Rightarrow Vb = R\$$$

Valor do Imóvel: R\$ 968.866,08

Valor de mercado do imóvel: R\$ 970.000,00

6. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

A região do bairro Vila Suzana, no Município de São Paulo que abriga o imóvel avaliando, é caracterizada pela implantação de diversos empreendimentos residenciais de alto padrão, sendo o uso comercial menos expressivo. Contudo, a região apresenta grande diversidade de comércios, serviços e equipamentos de educação e lazer.

No tocante ao mercado imobiliário, a região pode despertar o interesse do segmento de incorporação imobiliária, principalmente nos lotes próximos às principais avenidas ou em regiões cuja legislação permita a implantação de empreendimentos amparados por programas sociais de habitação popular.

7. RESULTADOS E CONCLUSÃO

Tendo sido considerados todos os fatores que podem influir no valor de locação do imóvel, o resultado advindo das operações matemáticas efetuadas no corpo deste trabalho espelha o valor praticado pelo mercado imobiliário local para o tipo e padrão do bem em estudo.

Isto posto, o valor de mercado da unidade autônoma residencial, identificada pelo número 111, descrita à matrícula de número 122.902, do 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, integrante do Condomínio Edifício Village Suzana, situado à Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 876, no bairro denominado Vila Suzana, no Município e Comarca Capital do Estado de São Paulo, importa em **R\$ 968.866,08** (novecentos e sessenta e oito mil, oitocentos e sessenta e seis Reais e oito centavos) , válidos para a data do Laudo de Avaliação – maio de 2.023.

No que concerne aos aspectos técnicos da avaliação, considerando-se o item "Especificação das Avaliações" da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas - Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho apresentou o Grau de Fundamentação II e, Grau de Precisão I.

8. ENCERRAMENTO

Este Laudo de Engenharia é da lavra do signatário, que realizou as diligências, inspeções, cálculos e análises apresentadas, tendo sido elaborado pelo em estrita observância aos postulados do Código de Ética do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA/SP, e do Instituto de Engenharia - iengenharia.org.br.

Nota: Em atenção à Resolução 233/CNJ, como também aos Provimentos CSM 1625/2009 e 2306/2015 do Conselho Superior da Magistratura, o signatário informa que se encontra à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais artigos nos termos destes Provimentos no PORTAL DE AUXILIARES DA JUSTIÇA, com acesso no seguinte endereço eletrônico: <<http://www.tjsp.jus.br/AuxiliaresdaJustica>>.

São Paulo, 30 de maio de 2.023.

Engº Marcos Moliterno

Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho
CREA/SP Nº 060.157.9548 / R.N.P. 260.402.2010
Mestre em Tecnologia Ambiental - IPT / SP

Membro vitalício do Conselho Consultivo do Instituto de Engenharia
Membro do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado - CONDEPHAAT/SP

M. MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556-9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 2ª Vara Cível do Butantã -
processo: 1006236-41.2021.8.26.0704
data: 29/05/2023 folha: 47/97

PESQUISA E CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO IMÓVEL

Condomínio Edifício Village Suzana – Apto. 111
Rua Professor José Horácio Meirelles Teixeira, nº 876
Vila Suzana

Município de São Paulo/ SP
maio de 2.023

M·MOLITERNO
Engenharia Civil e Ambiental
CREA 048.2922

Celular: (11) 9.6323.3333
Escritório: (11) 9.8556-9111
e-mail: info@mmoliterno.com.br
www.mmoliterno.com.br

cliente: 2ª Vara Cível do Butantã -
processo: 1006236-41.2021.8.26.0704
data: 29/05/2023 folha: 48

I - TRATAMENTOS DE HOMOGENEIZAÇÃO

ÁREA:

Considerou-se nos cálculos de avaliação a área útil dos elementos pesquisados.

CLASSIFICAÇÃO:

De acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizadas, do IBAPE/SP, o imóvel é classificado como Padrão 1.1.5 – Apartamento Padrão Fino – Intervalo Médio, sendo o estado de conservação classificado no mesmo estudo pela alínea “G” (Necessitando de reparos importantes), aparentando a idade de 28 anos.

ELASTICIDADE:

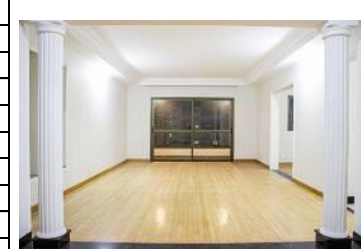
Quando os valores obtidos provêm de ofertas, aplica-se um desconto para compensar o ágio imposto a título de negociação nas mesmas.

Desconto: 0,90

ZONA DE USO:

O imóvel se insere, segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de São Paulo (Lei nº 16.402/16), classifica a área como estando inserida em Zona Centralidade (ZC).

ELEMENTOS EM OFERTA				
ELEMENTO 1				
Endereço	R. Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, 876 - Edifício Village Suzana			
Zona de Uso	Zona Centralidade (ZC)	Data	mai/23	
Setor	171 Quadra	71	I. Fiscal	998,03
Área (m²)	160,00		Idade	28
Padrão	1.1.5 - Apartamento Padrão Fino		Obsolescência	C
Coef. (k)	0,5490			
Tipo	Apartamento padrão			
Valor de Oferta	R\$ 940.000,00			
Fonte	Paulo Roberto Leardi - BDI (ZAP Imóveis - Cod. 2634058632)			
Contato	Sítio eletrônico	Telefone	(11) 3284-7000	
ELEMENTO 2				
Endereço	R. Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, 986 - Edifício Heloisa			
Zona de Uso	Zona Centralidade (ZC)	Data	mai/23	
Setor	171 Quadra	71	I. Fiscal	998,03
Área (m²)	150,00		Idade	25
Padrão	1.1.5 - Apartamento Padrão Fino		Obsolescência	D
Coef. (k)	0,6093			
Tipo	Apartamento padrão			
Valor de Oferta	R\$ 800.000,00			
Fonte	EmCasa Imóveis (ZAP Imóveis - Cod. 2609475675)			
Contato	Sítio eletrônico	Telefone	(11) 3195-6541	
ELEMENTO 3				
Endereço	R. Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, 980 - Edifício Bethoven			
Zona de Uso	Zona Centralidade (ZC)	Data	mai/23	
Setor	171 Quadra	287	I. Fiscal	998,03
Área (m²)	170,00		Idade	25
Padrão	1.1.5 - Apartamento Padrão Fino		Obsolescência	D
Coef. (k)	0,6093			
Tipo	Apartamento padrão			
Valor de Oferta	R\$ 745.000,00			
Fonte	Carvalho Forte Imóveis (ZAP Imóveis - Cod. 2492545992)			
Contato	Sítio eletrônico	Telefone	(11) 5523-2627	
ELEMENTO 4				
Endereço	R. Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, 986 - Edifício Heloisa			
Zona de Uso	Zona Centralidade (ZC)	Data	mai/23	
Setor	171 Quadra	71	I. Fiscal	998,03
Área (m²)	143,00		Idade	25
Padrão	1.1.5 - Apartamento Padrão Fino		Obsolescência	C
Coef. (k)	0,6093			
Tipo	Apartamento padrão			
Valor de Oferta	R\$ 1.100.000,00			
Fonte	Tufi Imóveis (ZAP Imóveis - Cod. 2572780112)			
Contato	Sítio eletrônico	Telefone	(11) 3845-9000	
ELEMENTO 5				
Endereço	Rua Custódio de Oliveira, 258 - Edifício Maison du Soleil			
Zona de Uso	Zona Centralidade (ZC)	Data	mai/23	
Setor	171 Quadra	58	I. Fiscal	967,44
Área (m²)	160,00		Idade	20
Padrão	1.1.5 - Apartamento Padrão Fino		Obsolescência	C
Coef. (k)	0,7019			
Tipo	Apartamento padrão			
Valor de Oferta	R\$ 1.090.000,00			
Fonte	Paulo Roberto Leardi - Cidade Jardim (ZAP Imóveis - Cod. 2634348464)			
Contato	Sítio eletrônico	Telefone	(11) 3031-7757	
ELEMENTO 6				
Endereço	R. Prof. José Horácio Meirelles Teixeira, 680 - Edifício Villa Realle			
Zona de Uso	Zona Centralidade (ZC)	Data	mai/23	
Setor	171 Quadra	58	I. Fiscal	998,03
Área (m²)	247,00		Idade	20
Padrão	1.1.5 - Apartamento Padrão Fino		Obsolescência	D
Coef. (k)	0,7019			
Tipo	Apartamento padrão			
Valor de Oferta	R\$ 1.200.000,00			
Fonte	Proprietário - Sr. Carlos Eduardo (ZAP Imóveis - Cod. 2507398782)			
Contato	Sítio eletrônico	Telefone	(11) 91227-7359	



Este documento é uma cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2023 às 14:56, sob o número WRBT23700706065. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006236-41.2021.8.26.0704 e código Sagye2Y8.

TABELA RESUMO DOS CÁLCULOS DE HOMOGENEIZAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Elemento	Área Útil	Oferta (R\$)	Preço Final-R\$	R\$/m²	Índice Fiscal	Padrão x R ₀ N	Idade	Coef. K	R	VRI	IDADE AT/VRI*100	Foc	Coef. Foc	Coef. Local	Coef. Padrão	Valor m²
1	160,00	R\$ 940.000,00	R\$ 846.000,00	R\$ 5.287,50	R\$ 998,03	7,410	28	0,5490	0,2	50	56,00	0,6392	0,647	1,000	1,0000	R\$ 3.421,32
2	150,00	R\$ 800.000,00	R\$ 720.000,00	R\$ 4.800,00	R\$ 998,03	7,410	25	0,6093	0,2	50	50,00	0,6874	0,602	1,000	1,0000	R\$ 2.887,93
3	170,00	R\$ 745.000,00	R\$ 670.500,00	R\$ 3.944,12	R\$ 998,03	7,410	25	0,6093	0,2	50	50,00	0,6874	0,602	1,000	1,0000	R\$ 2.372,99
4	143,00	R\$ 1.100.000,00	R\$ 990.000,00	R\$ 6.923,08	R\$ 998,03	7,410	25	0,6093	0,2	50	50,00	0,6874	0,602	1,000	1,0000	R\$ 4.165,29
5	160,00	R\$ 1.090.000,00	R\$ 981.000,00	R\$ 6.131,25	R\$ 967,44	7,410	20	0,7019	0,2	50	40,00	0,7615	0,543	1,000	1,0000	R\$ 3.330,03
6	247,00	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.080.000,00	R\$ 4.372,47	R\$ 998,03	7,410	20	0,7019	0,2	50	40,00	0,7615	0,543	1,000	1,0000	R\$ 2.374,79

Média	R\$ 3.092,06
Desvio Padrão	R\$ 691,38
Coefficiente de Variação (%)	22,36

VERIFICAÇÃO QUANTO AO ENQUADRAMENTO NO INTERVALO DE ELEMENTOS HOMOGÊNEOS	
O valor médio obtido nos cálculos será colocado à prova no que tange à correlação com os intervalos de confiança adotados, de 30%. Assim, tendo em vista o valor unitário básico alcançado, os limites impostos são:	
Limite Inferior (-30%) = R\$ 2.164,44	
Limite Superior (+30%) = R\$ 4.019,68	
No presente caso, não houve elementos que extrapolaram os limites de 30% para o valor unitário básico alcançado.	

VERIFICAÇÃO PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET	
O critério de Chauvenet demonstra se os elementos pesquisados são pertinentes para a média aritmética alcançada para o Valor Unitário Básico, de acordo com o desvio-padrão e o coeficiente de variação, considerando-se que o valor crítico para 6 amostras deve ser menor que 1,73.	
<i>Média aritmética : R\$ 3.092,06</i>	<i>Desvio-padrão: R\$ 691,38</i>
Elemento Crítico Inferior: R\$ 2.372,99	
$D6/6 = (Valor\ Unitário\ Básico - Elemento\ Crítico\ Inferior) / Desvio-padrão < 1,73$	
D6/6 = 1,04 < 1,73	
Elemento Crítico Superior: R\$ 4.165,29	
$D5/6 = (Elemento\ Crítico\ Superior - Valor\ Unitário\ Básico) / Desvio-padrão < 1,73$	
D5/6 = 1,55 < 1,73	

LIMITES DO INTERVALO DE CONFIANÇA, PELA TEORIA ESTATÍSTICA DAS PEQUENAS AMOSTRAS, PARA GRAU DE CONFIANÇA DE 80%	
No tocante aos Limites de Confiança calculados segundo a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (em que $n < 30$), considerando-se $n = 6$, graus de liberdade $(n-1) = 5$ e grau de confiança de 80%, o valor percentual para a distribuição "t" de Student é 1,48. Assim, aplicando-se à fórmula, tem-se que:	
$X_{máx,mín} = X_{médio} \pm tc \times [\delta \times (n - 1)0,5]$	
X máximo = R\$ 3.549,66	X mínimo = R\$ 2.634,45

CAMPO DE ARBÍTRIO	
O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.	
$V_{máx, mín.} = V_{médio} \pm 15\% V_{médio}$	
V máximo = R\$ 3.555,87	V mínimo = R\$ 2.628,25

CÁLCULO DA AMPLITUDE COM O INTERVALO DE CONFIANÇA DE 80%	
Amplitude é a variação entre o valor mínimo e o valor máximo em função do valor médio.	
$Amplitude\ 1(\%) = [(X_{médio} - X_{mínimo}) / X_{médio}] \times 100 =$	23,26%
$Amplitude\ 2(\%) = [(X_{máximo} - X_{médio}) / X_{médio}] \times 100 =$	34,71%
Amplitude = Amplitude 1 + Amplitude 2 = 57,96%	

 <p>M. MOLITERNO Engenharia Civil e Ambiental CREA 048.2922</p>	Celular: (11) 9.6323.3333 Escritório: (11) 9.8556-9111 e-mail: info@mmoliterno.com.br www.mmoliterno.com.br	cliente: 2ª Vara Cível do Butantã - processo: 1006236-41.2021.8.26.0704 data: 29/05/2023 folha: 52
---	--	--

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por M MOLITERNO ENGENHARIA CIVIL E AMBIENTAL LTDA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 31/05/2023 às 14:56, sob o número WRBT23700706065. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006236-41.2021.8.26.0704 e código Sagye2Y8.

GRAUS DE PRECISÃO E DE FUNDAMENTAÇÃO: TRATAMENTO POR FATORES					
Graus de precisão para o tratamento por fatores					
TABELA 5 - GRAUS DE PRECISÃO NA ESTIMATIVA DE FATOR					
DESCRIÇÃO		GRAU			
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa		III	II	I	
		≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%	X
Conforme a Norma NBR 14653-2:2011, no tocante à precisão, a avaliação enquadra-se no Grau I.					
Graus de fundamentação para o tratamento por fatores					
TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			
		III	II	I	
1	<i>Caracterização do imóvel avaliando</i>	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	
2	<i>Quantidade de dados de mercado efetivamente utilizados</i>	12	5	3	
3	<i>Identificação dos dados de mercado</i>	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 analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	
4	<i>Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores</i>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	
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.					
Conforme a Norma NBR 14653-2:2011, no tocante à fundamentação, a avaliação enquadra-se no Grau II.					