

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DA CAPITAL – SP

Processo nº 0007219-29.2021.8.26.0002

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA, Perito Judicial, Engenheiro Civil, portador do RG nº 40.464.782-0, inscrito no CPF sob nº 395.275.128-67 e no CREA sob o número 50.698.273-90, nomeado por Vossa Excelência nos autos do processo em epígrafe da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **SABRINA RAMOS TOLEDO** em face de **CÉLIA REGINA GAIGUER**, vem, mui respeitosamente, após todos os estudos e diligências, apresentar suas conclusões através do seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

O valor do imóvel será determinado para o mês outubro de 2022.

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

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

3. OBJETOS DE EXAME

Constitui objeto de exame o seguinte imóvel:

Apartamento nº 34, localizado no **Conjunto Residencial Novo Horizonte, Edifício Mercúrio**, situado na **Rua José de Oliveira nº 811 - Parque Peruche – São Paulo/SP, 02531-010** cadastrado sob o número do contribuinte 075.099.0128-6 e descrito na matrícula nº 85.967 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital – SP.

4. METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido na NBR 14653. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas na norma, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

- Método comparativo direto de dados de mercado

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

- Método involutivo

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

- Método da capitalização da renda

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

- Método evolutivo

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

- Método comparativo direto de custo

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

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

- Método da quantificação do custo

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

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

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

- Fator oferta: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (10% de desconto sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.
- Fator transposição: Leva em consideração a localização dos elementos comparativos e imóvel avaliando, baseando-se nos respectivos índices fiscais.
- Fator padrão: Utilizado para possibilitar a comparação entre elementos evitando discrepâncias relacionadas ao padrão das edificações (exemplos: econômico, médio, luxo etc.), baseado no estudo “Índice – Unidades Padronizadas IBAPE/SP – 2019”.

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

- Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc):
O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado por este fator, para levar em conta a depreciação (analisando o tipo de construção e acabamento).

5. VISTORIA

A diligência da prova pericial foi realizada no dia 09 de setembro de 2022, às 16h50, conforme o agendamento de fls. 107, sendo a vistoria da área interna do imóvel acompanhada pela Sra. Célia Regina (requerida).

5.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel avaliando, situado na Rua José de Oliveira, nº 811, apartamento nº 34, Edifício Mercúrio – Parque Peruche, São Paulo - SP, 02531-010, está cadastrado sob o número do contribuinte 075.099.0128-6 e localiza-se no setor 75, quadra 099 e lote 128. A quadra apresenta uso predominante do solo “Residencial horizontal médio/alto padrão” e está inserida na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, especificamente na “Zona Mista – ZM”, conforme informações retiradas do Mapa Digital da Cidade de São Paulo obtido no portal GeoSampa. Apresenta ainda Índice Fiscal de R\$ 1.330,00 /m², segundo a Planta de Valores do Município de São Paulo de 2022.

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

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 1 – Foto aérea do Condomínio – Fonte: Google Maps

O imóvel se localiza em uma região de topografia plana, entre às principais vias de acesso à região destacam-se a Av. Imirim, Av. Eng. Caetano Álvares e a Av. Casa Verde. A região conta com uma ocupação mista residencial/comercial conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do Ibape SP.

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

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

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

5.2. CARACTERIZAÇÃO DO TERRENO

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

5.3. CARACTERIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS

O imóvel avaliando possui, conforme descrito na Matrícula 85.967, uma área útil de 42,74 m², área comum de 50,808 m², encerrando a área total construída de 93,548 m² (incluindo o direito ao uso de uma vaga). Conforme o levantamento realizado durante a avaliação a área útil acima (42,74 m²) pode ser dividida entre os seguintes ambientes: 01 sala de jantar e estar, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 banheiros e 02 dormitórios.

O condomínio onde o imóvel está inserido é composto por 05 blocos, com 5 andares, totalizando 90 unidades, apresenta área de lazer com quadra poliesportiva, piscina, salão de festas, playground e academia ao ar livre. Nenhuma das torres possui elevador sendo o acesso aos pavimentos realizado por escada.

Ainda, de acordo com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, o imóvel apresenta ano de construção corrigido de 1986 e segundo a classificação do Estudo “Índice – Unidades Padronizadas” do Ibape São Paulo – SP, estima-se um estado de conservação “D – Entre regular e necessitando de reparos simples” e é classificado como “Residencial Vertical Padrão Simples” se enquadrando na seguinte especificação retirada do estudo:

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA

ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



ÍNDICE – UNIDADES PADRONIZADAS

1.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalação somente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.



Padrão		Intervalo de Índices – Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,533	3,837
	Com elevador	3,562	3,958	4,354

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

A seguir, apresentam-se croquis esquemático (sem escala) da unidade avalianda:



Figura 2 – Planta da unidade avalianda – Fonte: 123imóveis

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

5.4. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 3 – Conjunto Residencial Novo Horizonte – Fonte: Autor



Figura 4 – Rua José de Oliveira sentido Rua Artur de Oliveira – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 5 – Rua José de Oliveira sentido Rua Diógenes de Lima – Fonte: Autor

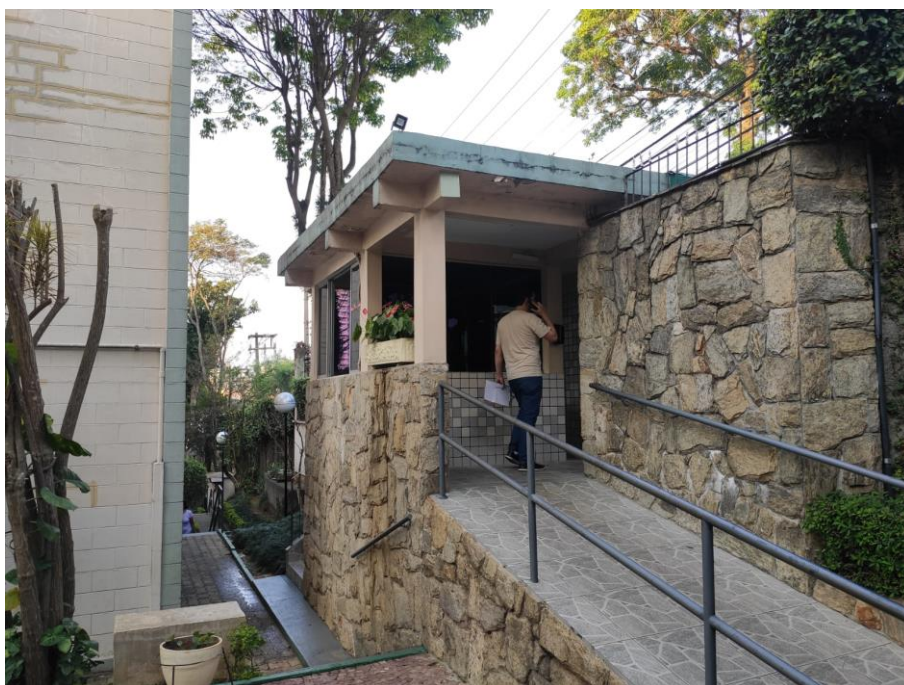


Figura 6 – Portaria do Condomínio – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 7 – Edifício Mercúrio – Fonte: Autor



Figura 8 – Estacionamento – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 9 – Salão de Festas – Fonte: Autor



Figura 10 – Quadra poliesportiva – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 11 – Academia ao ar livre – Fonte: Autor



Figura 12 – Playground – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 13 – Piscina – Fonte: Autor



Figura 14 – Acesso ao Edifício Mercúrio – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

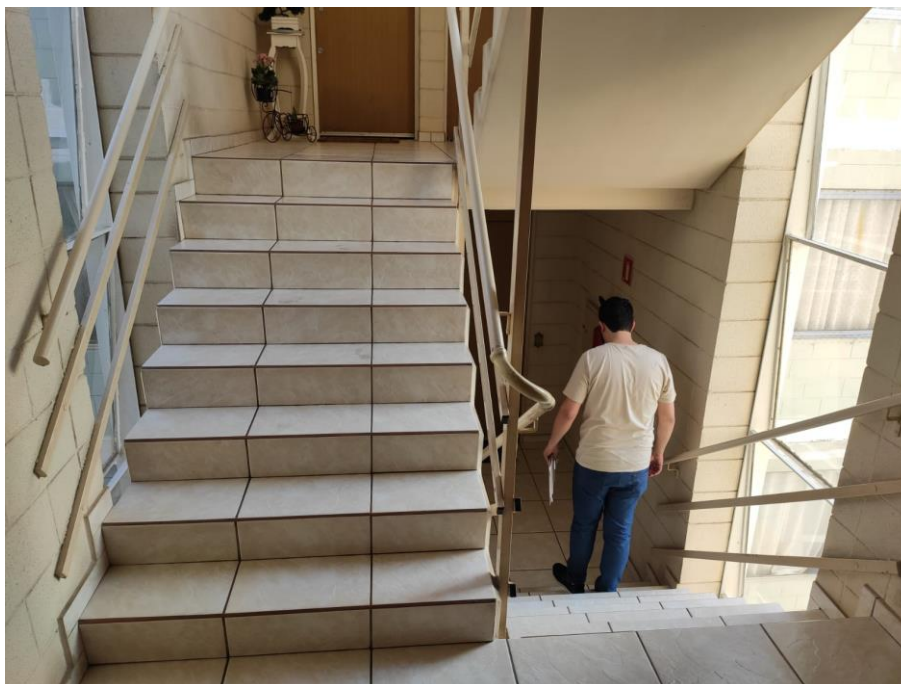


Figura 15 – Escadas de Acesso do Edifício Mercúrio – Fonte: Autor

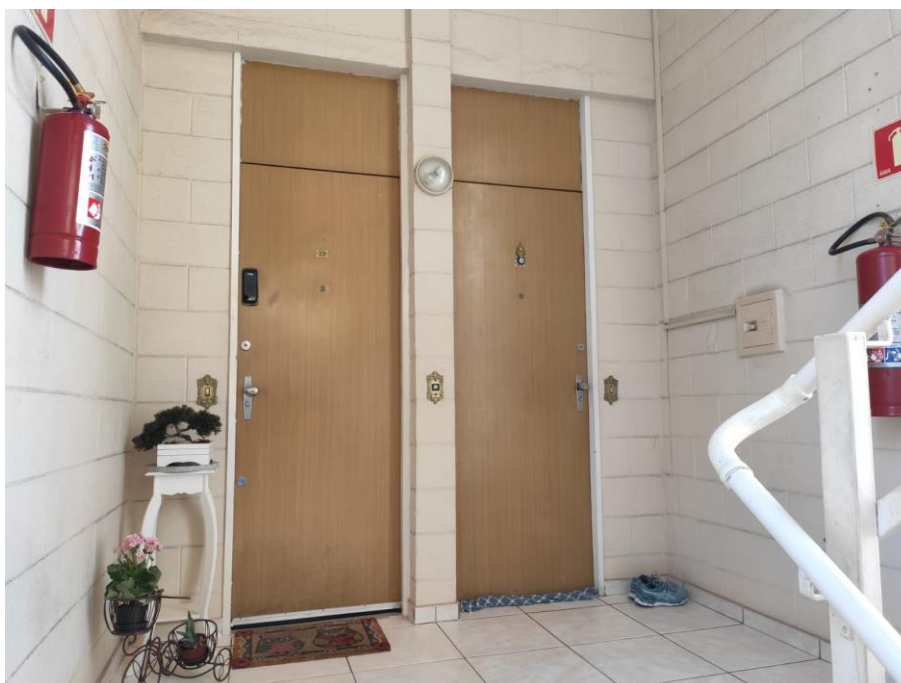


Figura 16 – Hall de acesso da unidade avalianda – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 17 – Sala de estar e jantar – Fonte: Autor



Figura 18 – Cozinha – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 19 – Área de Serviço – Fonte: Autor



Figura 20 – Banheiro – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL



Figura 21 – Quarto 01 – Fonte: Autor



Figura 22 – Quarto 02 – Fonte: Autor

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

6.1. ENQUADRAMENTO DO LAUDO

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

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

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

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

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

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

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

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

6.2. DADOS UTILIZADOS

Imóvel Avaliando				
Endereço: Rua José de Oliveira nº 811, apto 34, Conjunto Residencial Novo Horizonte, Edifício Mercúrio. Parque Peruche – São Paulo - SP			Área útil (m²): 42,74	
Ano de Construção 1986	Setor: 075	Quadra: 099	Tipo: Apartamento	Padrão: Simples
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Índice Fiscal (R\$/m²): R\$ 1.330,00	Fator Obs. e Conservação 0,582	Coef. Padrão 3,533
Estado de conservação: d – entre regular e necessitando de reparos simples				

Elemento Comparativo A			
Endereço: Rua José de Oliveira nº 811, Conjunto Residencial Novo Horizonte. Parque Peruche – São Paulo - SP			
Fonte: Newcore - (11) 98925-1160			
Ano de construção:	Valor divulgado:	Tipo:	
1986	R\$ 289.100,00	Apartamento	
Tipo:	Área útil (m²):	Padrão:	
Oferta	42,74	Simples	
Testada (m):	Profundidade (m):	Coef. Padrão:	
Não se aplica	Não se aplica	3,533	
Estado de conservação: d – entre regular e necessitando de reparos simples			

Elemento Comparativo B			
Endereço: Rua José de Oliveira nº 811, Conjunto Residencial Novo Horizonte. Parque Peruche – São Paulo - SP			
Fonte: A.F. Imobiliária - (11) 2193-1548			
Ano de construção:	Valor divulgado:	Tipo:	
1986	R\$ 300.000,00	Apartamento	
Tipo:	Área útil (m²):	Padrão:	
Oferta	42,74	Simples	
Testada (m):	Profundidade (m):	Coef. Padrão:	
Não se aplica	Não se aplica	3,533	
Estado de conservação: d – entre regular e necessitando de reparos simples			

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

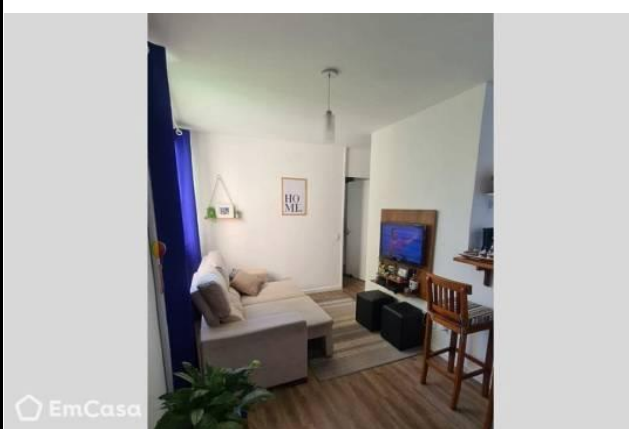
Elemento Comparativo C		
Endereço: Rua José de Oliveira nº 811, Conjunto Residencial Novo Horizonte. Parque Peruche – São Paulo - SP		
Fonte: Mirante Imóveis - (11) 3871-8446		
Ano de construção: 1986	Valor divulgado: R\$ 330.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 42,74	Padrão: Simples
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 3,533
Estado de conservação: c- regular		



Elemento Comparativo D		
Endereço: Rua José de Oliveira nº 811, Conjunto Residencial Novo Horizonte. Parque Peruche – São Paulo - SP		
Fonte: Quinto Andar - (11) 3230-4186		
Ano de construção: 1986	Valor divulgado: R\$ 285.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 42,74	Padrão: Simples
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 3,533
Estado de conservação: d – entre regular e necessitando de reparos simples		



Elemento Comparativo E		
Endereço: Rua José de Oliveira nº 811, Conjunto Residencial Novo Horizonte. Parque Peruche – São Paulo - SP		
Fonte: EMCASA - (11) 3197-6638		
Ano de construção: 1986	Valor divulgado: R\$ 310.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 42,74	Padrão: Simples
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 3,533
Estado de conservação: c - regular		



VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Elemento Comparativo F		
Endereço: Rua José de Oliveira nº 811, Conjunto Residencial Novo Horizonte. Parque Peruche – São Paulo - SP		
Fonte: PÉ NA AREIA IMÓVEIS - (13) 3302-4200		
Ano de construção: 1986	Valor divulgado: R\$ 300.000,00	Tipo: Apartamento
Tipo: Oferta	Área útil (m²): 42,74	Padrão: Simples
Testada (m): Não se aplica	Profundidade (m): Não se aplica	Coef. Padrão: 3,533
Estado de conservação: d – entre regular e necessitando de reparos simples		



6.3. CÁLCULOS REALIZADOS

Para a realização dos cálculos, foram utilizados os dados extraídos das Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2022 (Anexo I). Admitindo os valores de base de cálculo, chegou-se aos percentuais de influência do valor dos imóveis de 64,54% referentes à construção e 35,46% referente ao terreno.

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

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Tabela 4 – Cálculos realizados para obtenção dos fatores. (%construção = 64,54; %terreno = 35,46;)

Elemento Comparativo	A	B	C	D	E	F
Valor Oferta (R\$/m²)	R\$ 289.100,00	R\$ 300.000,00	R\$ 330.000,00	R\$ 285.000,00	R\$ 310.000,00	R\$ 300.000,00
Área Útil (m²)	42,74	42,74	42,74	42,74	42,74	42,74
Valor Unitário (R\$/m²)	R\$ 6.764,16	R\$ 7.019,19	R\$ 7.721,10	R\$ 6.668,23	R\$ 7.253,16	R\$ 7.019,19
Fator Oferta	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Padrão	Simplex	Simplex	Simplex	Simplex	Simplex	Simplex
Coefficiente Padrão	3,533	3,533	3,533	3,533	3,533	3,533
Fator Padrão	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Dif. Padrão - % benfeitoria	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Foc	0,582	0,582	0,606	0,582	0,606	0,582
Fator Foc	1,000	1,000	0,962	1,000	0,962	1,000
Dif. Foc - % benfeitoria.	0,000	0,000	-0,025	0,000	-0,025	0,000
Índice Fiscal	R\$ 1.330,00	R\$ 1.330,00	R\$ 1.330,00	R\$ 1.330,00	R\$ 1.330,00	R\$ 1.330,00
Fator Transposição	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Tabela 5 – Homogeneização dos valores através das combinações dos fatores

Combinações "C"	A (R\$/m²)	B (R\$/m²)	C (R\$/m²)	D (R\$/m²)	E (R\$/m²)	F (R\$/m²)
C1: Of	R\$ 6.087,74	R\$ 6.317,27	R\$ 6.948,99	R\$ 6.001,40	R\$ 6.527,84	R\$ 6.317,27
C2: Of + Pa	R\$ 6.087,74	R\$ 6.317,27	R\$ 6.948,99	R\$ 6.001,40	R\$ 6.527,84	R\$ 6.317,27
C3: Of + Foc	R\$ 6.087,74	R\$ 6.317,27	R\$ 6.777,19	R\$ 6.001,40	R\$ 6.366,45	R\$ 6.317,27
C4: Of + Tr	R\$ 6.087,74	R\$ 6.317,27	R\$ 6.948,99	R\$ 6.001,40	R\$ 6.527,84	R\$ 6.317,27
C5: Of + Pa + Foc	R\$ 6.087,74	R\$ 6.317,27	R\$ 6.777,19	R\$ 6.001,40	R\$ 6.366,45	R\$ 6.317,27
C6: Of + Pa + Tr	R\$ 6.087,74	R\$ 6.317,27	R\$ 6.948,99	R\$ 6.001,40	R\$ 6.527,84	R\$ 6.317,27
C7: Of + Foc + Tr	R\$ 6.087,74	R\$ 6.317,27	R\$ 6.777,19	R\$ 6.001,40	R\$ 6.366,45	R\$ 6.317,27
C8: Of + Pa + Foc + Tr	R\$ 6.087,74	R\$ 6.317,27	R\$ 6.777,19	R\$ 6.001,40	R\$ 6.366,45	R\$ 6.317,27

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

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

Combinações	Média (R\$/m²)	Desvio Padrão	Coef. Variação	Inter. Conf (80 %)	Intervalo Inferior	Intervalo Superior	Amplitude	Lim. Sup. (+30 %)	Lim. Inf. (-30 %)
C1	R\$ 6.366,75	R\$ 340,93	5,35	134,15	6.232,61	6.500,90	4,21%	8.276,78	4.456,73
C2	R\$ 6.366,75	R\$ 340,93	5,35	134,15	6.232,61	6.500,90	4,21%	8.276,78	4.456,73
C3	R\$ 6.311,22	R\$ 270,62	4,29	106,48	6.204,74	6.417,70	3,37 %	8.204,58	4.417,85
C4	R\$ 6.366,75	R\$ 340,93	5,35	134,15	6.232,61	6.500,90	4,21%	8.276,78	4.456,73
C5	R\$ 6.311,22	R\$ 270,62	4,29	106,48	6.204,74	6.417,70	3,37%	8.204,58	4.417,85
C6	R\$ 6.366,75	R\$ 340,93	5,35	134,15	6.232,61	6.500,90	4,21%	8.276,78	4.456,73
C7	R\$ 6.311,22	R\$ 270,62	4,29	106,48	6.204,74	6.417,70	3,37%	8.204,58	4.417,85
C8	R\$ 6.311,22	R\$ 270,62	4,29	106,48	6.204,74	6.417,70	3,37%	8.204,58	4.417,85

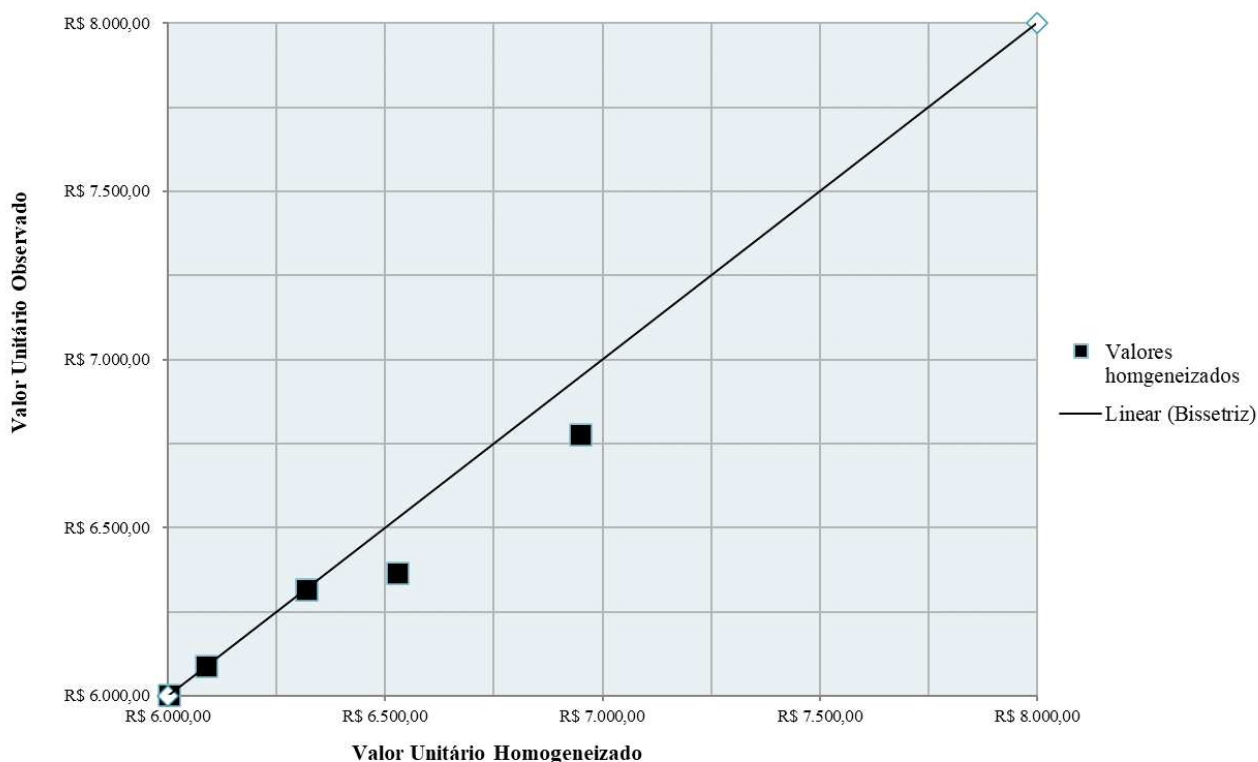


Figura 23 – Gráfico de homogeneização dos valores unitários

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

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

$$V_{ut} = R\$ 6.311,22 /m^2$$

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

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

Onde:

-V_m: valor de mercado

-V_{ut}: valor unitário do imóvel = R\$ 6.311,22 /m²

-A: área útil do imóvel = 42,74 m²

$$V_m = 6.311,22 \times 42,74 = \underline{\underline{R\$ 269.741,54}}$$

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

7. CONCLUSÃO

O imóvel avaliando localizado na **Rua José de Oliveira nº 811, apartamento nº 34, Edifício Mercúrio, Conjunto Residencial Novo Horizonte - Parque Peruche – São Paulo/SP, 02531-010**, após todas as análises realizadas, apresenta o seguinte valor de mercado:

R\$ 270.000,00

(duzentos e setenta mil reais)

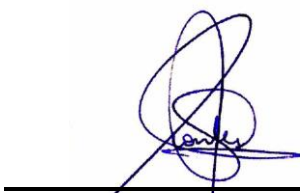
8. ENCERRAMENTO

Dado por encerrada a missão, apresento o laudo em 27 (vinte e sete) folhas, mais 03 (três) anexos, numeradas, esta última vai assinada e datada.

Nesses termos,

P. deferimento.

São Paulo, 08 de outubro de 2022.



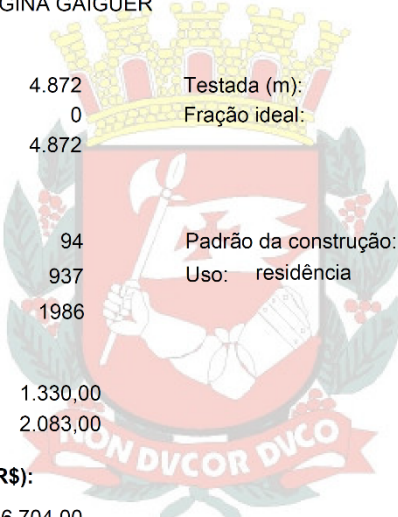
Victor Hugo Fontes de Almeida
Engenheiro Civil
CREA nº 50.698.273-90

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

ANEXOS

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Anexo I – Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022		
Cadastro do Imóvel: 075.099.0128-6			
Local do Imóvel: R ARTUR DE OLIVEIRA, 352 - AP 34 E BOX BL A CASA VERDE ED MERCURIO CEP 02535-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R ARTUR DE OLIVEIRA, 352 - AP 34 E BOX BL A CASA VERDE ED MERCURIO CEP 02535-010			
Contribuinte(s): CPF 005.181.078-68 HEITOR SANTINI CPF 112.866.238-80 CELIA REGINA GAIGUER			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	4.872	Testada (m):	37,13
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0114
Área total (m²):	4.872		
			
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	94	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	937	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1986		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.330,00		
- da construção:	2.083,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	66.704,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	121.398,00		
Base de cálculo do IPTU:	188.102,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/12/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão: 27/09/2022 Número do Documento: 2.2022.009652071-8 Solicitante: VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA (CPF 395.275.128-67)			

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Anexo II – Cópia da Matrícula 85.967

LIVRO N.º 2
 REGISTRO GERAL

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula

85.967.

ficha

1.

São Paulo, 13 de abril de 1987.

O APARTAMENTO N.º 34, localizado no 3.º andar do EDIFÍCIO MERCÚRIO, integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL NO VO HORIZONTE, situado na Rua Arthur de Oliveira, n.º 352; -/ Rua José de Oliveira, n.ºs 799, 811 e 823 e Rua Diógenes de Lima, n.º 267, no 23.º Subdistrito - Casa Verde, contendo a / área útil de 42,74m², a área comum de 50,808m², encerrando / a área total construída de 93,548m², correspondendo-lhe a / fração ideal de 1,13636% no terreno e demais coisas e partes comuns do edifício, cabendo-lhe ainda o direito à utilização de uma vaga individual e indeterminada no estacionamento, para guarda de um automóvel de passeio, sujeita à inclusão de manobrista. O referido conjunto acha-se construído em terreno descrito na matrícula n.º 34.743, deste Registro. Inscrito no cadastro dos contribuintes da Prefeitura / Municipal sob n.º 075.099.0109-1.-

PROPRIETÁRIAS:- ODIL DE SÁ - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Oscar Freire, n.º 379, 16.º andar, conjunto 162, CGC numero - - 56.995.871/0001-47, e JRC - CONSTRUTORA E INCORPORADORA - / LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Dr. Mário Ferraz, n.º / 221, conjunto 21, CGC n.º 48.724.462/0001-88.-

TÍTULO ANTERIOR :- R.7/M.34.743, deste / Registro.-

O Escrevente: Augusto L. Silva

O Escrevente Autorizado: _____

R.1/85.967. Por escritura de venda e compra de 19 de / março de 1987, de notas do 4.º Tabelião local (Livro 1.953 - / folha 160), as proprietárias transmitiram a HEITOR SANTINI,

= continua no verso =

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

matrícula

85.967.

ficha

1.

verso

brasileiro, separado judicialmente, industrial, CIRG nº - /
 1.054.404.SP e CIC nº 005.181.078-68, residente e domicilia
 do nesta Capital, na Avenida Imirim, nº 1.191, Imirim, o -/
 imóvel matriculado, pelo valor de Cz\$ 150.000,00.- São Pau
 lo, 13 de abril de 1987. O Escrevente: *[Assinatura]*

[Assinatura] O Escrevente Autorizado: - - - - -
[Assinatura] -

AV.2/85.967 - Conforme se verifica da escritura adiante men
 cionada e do aviso recibo municipal nº 000.138/87, o imóvel
 matriculado acha-se, presentemente, lançado pelo contribuín
 te nº 075.099.0128-6.- São Paulo, 17 de março de 1988.- O /
 Escrevente: *Geraldo Jairo de Figueiredo* - O /
 Escrevente Autorizado: *[Assinatura]* -

R.3/85.967 - Por escritura de doação de 03 de março de - -
 1988, de notas do 17º Tabelião local (livro 2.437-fls.148),
 o proprietário, HEITOR SANTINI, brasileiro, separado judi
 cialmente, industrial, CIRG nº 1.054.404-SP, CIC nº - - - -
 005.181.078-68, residente e domiciliado nesta Capital, na /
 Rua José de Oliveira, nº 811, Imirim, transmitiu a CÉLIA RE
 GINA GAIGUER, brasileira, solteira, maior, estudante, CIRG
 nº 16.943.135-SP, CIC nº 112.866.238-80, residente e domici
 liada nesta Capital, na Rua José de Oliveira, nº 811, Imi-
 rim, o imóvel matriculado, pelo valor estimetivo de - - - -
 Cz\$ 120.000,00.- São Paulo, 17 de março de 1988.- O Escre-
 vente: *Geraldo Jairo de Figueiredo* - O Escre-
 vente Autorizado: *[Assinatura]* -

Av-4. Protocolo nº 749.386, em 09/10/2020. ARRESTO. Conforme certidão, enviada

Continua na ficha 02

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
85.967

ficha
02

8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA COMARCA DE SÃO PAULO

CNS/CNJ: 11374-8

São Paulo, 16 de outubro de 2020

por meio eletrônico, em 08 de outubro de 2020, sob protocolo PH000339273, o IMÓVEL foi ARRESTADO, em 13 de maio de 2020, nos autos da ação de execução civil nº 1041020-84.2019.8.26.0002, da 4ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, que tem como exequente: SABRINA RAMOS TOLEDO, CPF nº 176.483.388-07, como executados: RENATO NEVES DE OLIVEIRA, CPF nº 038.523.127-01, e CELIA REGINA GAIGUER, CPF nº 112.866.238-80; como valor da dívida: R\$ 28.552,26 (vinte e oito mil quinhentos e cinquenta e dois reais e vinte e seis centavos), e como depositário: Renato Neves de Oliveira. São Paulo, SP, 16 de outubro de 2020. Analisado e editado por Karina Andrade de Oliveira - autorizada. Selo digital 1137463210749386YL6VDU208

Renza A. Escobar - substituta

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Anexo III – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



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

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230221552959

1. Responsável Técnico

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2615625713

Registro: 5069827390-SP

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

Endereço: Avenida DAS NAÇÕES UNIDAS

Complemento: 11º Andar

Cidade: São Paulo

Processo Judicial: 0007219-29.2021.8.26.0002

Valor: R\$ 3.800,00

Ação Institucional:

Data de Nomeação: 18/02/2022

Tipo de Contratante: Processo Judicial

Nº: 22939

Bairro: VILA ALMEIDA

UF: SP

CEP: 04795-100

Vinculada à Art nº:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua JOSÉ DE OLIVEIRA

Complemento: Edifício Mercúrio, Apto. 34

Cidade: São Paulo

Data de Início: 09/09/2022

Previsão de Término: 09/10/2022

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Proprietário: Célia Regina Gaiguer

Nº: 811

Bairro: PARQUE PERUCHE

UF: SP

CEP: 02531-010

Código:

CPF/CNPJ: 112.866.238-80

4. Atividade Técnica

Execução

1

Avaliação

Edificação

Alvenaria

Quantidade

Unidade

50,81000

metro quadrado

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

5. Observações

Avaliação do imóvel localizado na Rua José de Oliveira nº 811, Edifício Mercúrio, apto. 34, Parque Peruche - São Paulo/SP, CEP 02531-010 - Matrícula 85.967 do 8º CRI de São Paulo

6. Declarações

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

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA
ENGENHEIRO CIVIL – PERITO JUDICIAL

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 08 de Outubro de 2022

Local

data

VICTOR HUGO FONTES DE ALMEIDA - CPF: 395.275.128-67

PARTES INTEGRANTES DO PROCESSO

9. Informações

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

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

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

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



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 27/09/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230221552959

Versão do sistema

Impresso em: 27/09/2022 22:31:36