

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
CAPITAL DE SÃO PAULO**

**Processo Digital nº : 1046820-22.2021.8.26.0100**  
**Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Liquidação / Cumprimento /  
Execução**  
**Exequente : Bettamio Vivone & Pace Advogados Associados**  
**Executado : Administradora e Construtora Soma Ltda.**

**RAHIF JEBRINE**, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

## LAUDO PERICIAL

**Rua Cayowaa nº 1763 – Edifício Solani – São Paulo/SP**

**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

## I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico, temos que o valor correto, equilibrado e razoável apurado dos imóveis são de:

### Valor comercial para os imóveis

- Apartamento nº 32 – R\$ 360.000,00
- Apartamento nº 34 – R\$ 360.000,00
- Apartamento nº 42 – R\$ 360.000,00
- Apartamento nº 44 – R\$ 360.000,00
- Apartamento nº 52 – R\$ 360.000,00
- Apartamento nº 64 – R\$ 360.000,00
- Apartamento nº 73 – R\$ 280.000,00
- Apartamento nº 74 – R\$ 310.000,00

O presente Laudo refere-se a Execução de Título Extrajudicial na qual BETTAMIO VIVONE & PACE ADVOGADOS ASSOCIADOS move em face de ADMINISTRADORA E CONSTRUTORA SOMA LTDA. O processo está em curso na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 1046820-22.2021.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. decisão deste MM. Juízo em 13 de março de 2.024, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** dos bens que constam na aceitação da nomeação peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item II** deste Laudo.

## 1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localização, geometrias e valoração comercial. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

## 2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- Um **apartamento** de nº 32 localizado no Edifício Solani, situado à Rua Cayowaa nº 1763, no 19º Subdistrito - Perdizes, município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 107.212 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. (fls. 574/578 e 672/676)
- Um **apartamento** de nº 34 localizado no Edifício Solani, situado à Rua Cayowaa nº 1763, no 19º Subdistrito - Perdizes, município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 107.214 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. (fls. 579/583 e 677/681)
- Um **apartamento** de nº 42 localizado no Edifício Solani, situado à Rua Cayowaa nº 1763, no 19º Subdistrito - Perdizes, município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 107.216 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. (fls. 584/588 e 682/686)
- Um **apartamento** de nº 44 localizado no Edifício Solani, situado à Rua Cayowaa nº 1763, no 19º Subdistrito - Perdizes, município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 107.218 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. (fls. 589/593 e 687/691)
- Um **apartamento** de nº 52 localizado no Edifício Solani, situado à Rua Cayowaa nº 1763, no 19º Subdistrito - Perdizes, município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 107.220 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. (fls. 594/598 e 692/696)

- Um **apartamento** de nº 64 localizado no Edifício Solani, situado à Rua Cayowaa nº 1763, no 19º Subdistrito - Perdizes, município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 107.226 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. (fls. 599/603 e 703/707)
- Um **apartamento** de nº 73 localizado no Edifício Solani, situado à Rua Cayowaa nº 1763, no 19º Subdistrito - Perdizes, município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 107.229 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. (fls. 604/608 e 708/712)
- Um **apartamento** de nº 74 localizado no Edifício Solani, situado à Rua Cayowaa nº 1763, no 19º Subdistrito - Perdizes, município de São Paulo/SP, objeto da Matrícula nº 107.230 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. (fls. 609/613 e 713/717)

### 3. METODOLOGIA APLICADA

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 – Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP e melhores práticas de mercado.

#### 3.1. Critério Adotado

Conforme estabelecido na NBR-14653-1-2001 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- i) *Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- ii) *Método Involutivo*
- iii) *Método Evolutivo*
- iv) *Método da capitalização de renda*

Para a avaliação neste laudo, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogeneizados por fatores, para a unidade avalianda.

Utilizamos a seguinte fórmula para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para a situação:

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{Pca}{Pce} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- Pca - *índice Padrão Construtivo do imóvel avaliando*
- Pce - *índice Padrão Construtivo do imóvel comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

## 3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

### 3.2.1. Fator Oferta ( $F_t$ )

Quando os valores obtidos provieram da oferta, houve um desconto de 10% para compensar a elasticidade dos preços, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2011.

### 3.2.2. Valores discrepantes

A partir da média aritmética encontrada, desprezaremos os valores discrepantes, ou seja, com valores 30% superiores ou 30% inferiores se comparados à média aritmética.

### 3.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

Classifica-se o imóvel avaliando descrito a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

### 3.2.4. Fator Localização

Compara-se o valor do Índice Fiscal do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município em questão, ou melhores práticas adotadas pelo perito.

### 3.2.5. Fator Vagas de Garagem

Compara-se a quantidade de vagas de garagem do imóvel avaliando com as respectivas das amostras coletadas.

## II – VISTORIA

### 4. PROPRIEDADE DOS IMÓVEIS

Os imóveis avaliados se situam no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLANI, construído em 1.971, formado por torre única. As unidades possuem aproximadamente 46,00 m<sup>2</sup> de área útil. Os imóveis destas avaliações são objetos das Matrículas nº 107.212, nº 107.214, nº 107.216, nº 107.218, nº 107.220, nº 107.226, nº 107.229 e nº 107.230 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, que assim os descrevem:

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula: 107.212

ficha: 01

CNM: 112482.2.0107212-65

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

São Paulo, 27 de outubro de 2003

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO n° 32, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO SOLANI", situado na rua Cayowaa n° 1763, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área privativa coberta de 43,660m<sup>2</sup>., a área comum de 16,984m<sup>2</sup>., a área total de 60,644m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 3,1086%.

**CONTRIBUINTE:-** 012.081.0018-1.

QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.017/68

ATA

inibilitada ores.org.br

Figura 1 - Matrícula nº 107.212

**ONR** do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM  
112482.2.0107214-59

**2** OFICINA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
BEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

matrícula **107.214** ficha **01**

São Paulo, 27 de outubro de 2003

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO n° 34, localizado no 3° andar do "EDIFÍCIO SOLANI", situado na rua Cayowaa n° 1763, no 19° Subdistrito - Perdizes, com a área privativa coberta de 44,020m2., a área comum de 17,124m2., a área total de 61,144m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 3,1342%.

**CONTRIBUINTE:-** 012.081.0018-1.

QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/68

Figura 2 - Matrícula nº 107.214

**ONR** do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM  
112482.2.0107216-53

**2** OFICINA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
BEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

matrícula **107.216** ficha **01**

São Paulo, 27 de outubro de 2003

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO n° 42, localizado no 4° andar do "EDIFÍCIO SOLANI", situado na rua Cayowaa n° 1763, no 19° Subdistrito - Perdizes, com a área privativa coberta de 43,660m2., a área comum de 16,984m2., a área total de 60,644m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 3,1086%.

**CONTRIBUINTE:-** 012.081.0018-1.

QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.015/68

Figura 3 - Matrícula nº 107.216



**ONR** do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM 112482.2.0107218-47

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
fls. 589  
DEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

matricula 107.218 ficha 01

São Paulo, 27 de outubro de 2003

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO nº 44, localizado no 4º andar do "EDIFÍCIO SOLANI", situado na rua Cayowaa nº 1763, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área privativa coberta de 44,020m²., a área comum de 17,124m²., a área total de 61,144m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 3,1342%.

**CONTRIBUINTE:-** 012.081.0018-1.

QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.041/68

Figura 4 - Matrícula nº 107.218

**ONR** do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM 112482.2.0107220-41

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
fls. 594  
DEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

matricula 107.220 ficha 01

São Paulo, 27 de outubro de 2003

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO nº 52, localizado no 5º andar do "EDIFÍCIO SOLANI", situado na rua Cayowaa nº 1763, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área privativa coberta de 43,660m²., a área comum de 16,984m²., a área total de 60,644m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 3,1086%.

**CONTRIBUINTE:-** 012.081.0018-1.

QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.041/68

Figura 5 - Matrícula nº 107.220

**ONR** do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM 112482.2.0107226-23

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
NEL JERSE RODRIGUES DA SILVA

matrícula 107.226 ficha 01

São Paulo, 27 de outubro de 2003

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO nº 64, localizado no 6º andar do "EDIFÍCIO SOLANI", situado na rua Cayowaa nº 1763, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área privativa descoberta de 6,510m<sup>2</sup>., a área privativa coberta de 37,510m<sup>2</sup>., a área comum de 15,352m<sup>2</sup>., a área total de 52,862m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 2,8098%.

**CONTRIBUINTE:-** 012.081.0018-1.

LEI Nº 13.043 DE 2015  
LEI Nº 13.043 DE 2015

ATA

ponibilizada  
adores.org.br

Figura 6 - Matrícula nº 107.226

**ONR** do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM 112482.2.0107229-14

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
NEL JERSE RODRIGUES DA SILVA

matrícula 107.229 ficha 01

São Paulo, 27 de outubro de 2003

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO nº 73, localizado no 7º andar do "EDIFÍCIO SOLANI", situado na rua Cayowaa nº 1763, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área privativa coberta de 34,360m<sup>2</sup>., a área comum de 13,366m<sup>2</sup>., a área total de 47,726m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 2,4464%.

**CONTRIBUINTE:-** 012.081.0018-1.

ATA

ponibilizada  
adores.org.br

Figura 7 - Matrícula nº 107.229

**ONR** do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis  
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNM  
112482.2.0107230-11

2º OFÍCIO fls. 609  
DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL  
SEL. JERSE RODRIGUES DA SILVA

matrícula **107.230** ficha **01**

São Paulo, 27 de outubro de 2003

**IMÓVEL:-** APARTAMENTO nº 74, localizado no 7º andar do "EDIFÍCIO SOLANI", situado na rua Cayowaa nº 1763, no 19º Subdistrito - Perdizes, com a área privativa coberta de 37,510m<sup>2</sup>., a área comum de 14,592m<sup>2</sup>., a área total de 52,102m<sup>2</sup>., correspondendo-lhe a fração ideal de 2,6707%.

**CONTRIBUINTE:-** 012.081.0018-1.

QUE ALTEROU O ART. 19 DA LEI 6.017/68

Figura 8 - Matrícula nº 107.230

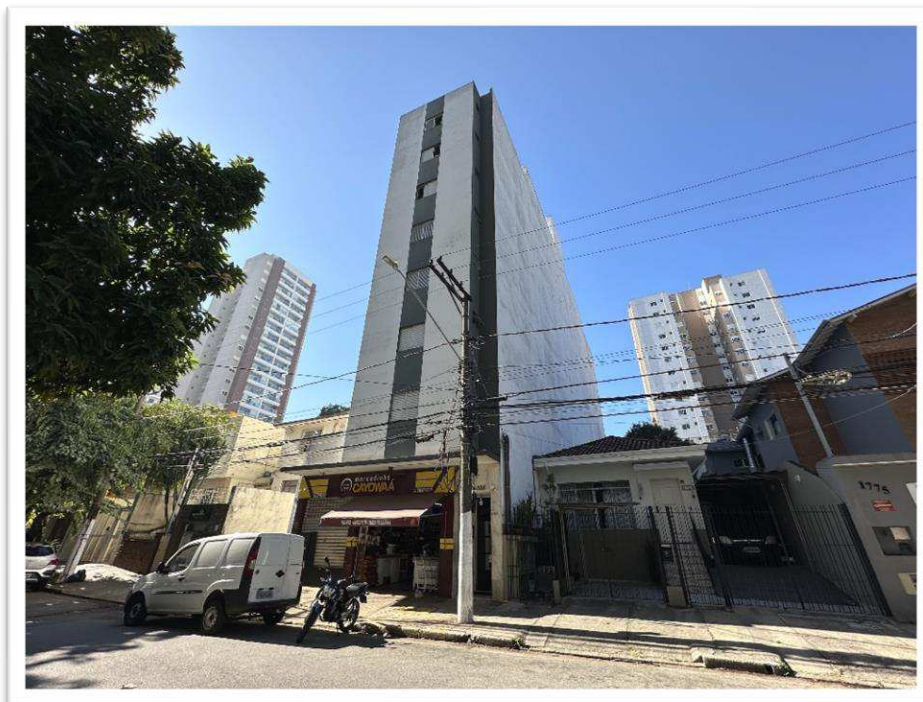


Figura 9 - Vista Frontal do Edifício

**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

### 5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Avenida Pompéia, Avenida Prof. Alfonso Bovero, Rua Apinajés e Rua Heitor Penteado, no bairro de Perdizes, em São Paulo.

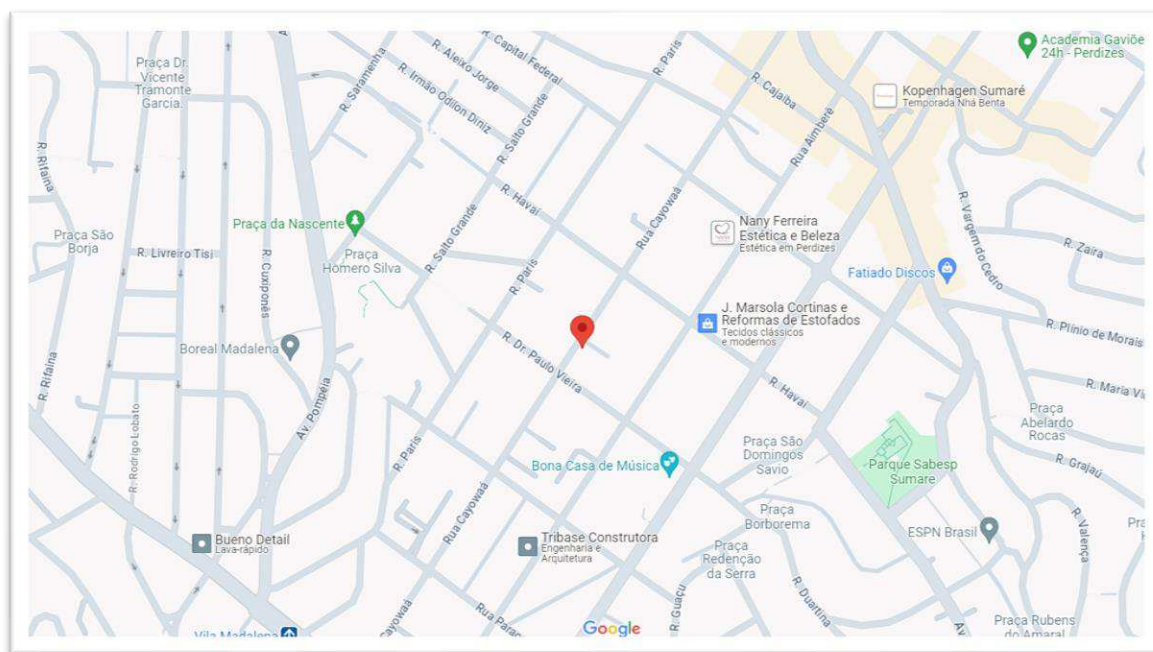


Figura 10 - Imagem Google Maps

Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

O imóvel está inserido numa ZM de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (16.402/16). As “ZM” (Zonas Mistas) “são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica

*baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação”.*



Figura 11 - Imagem GeoSampa - Zoneamento

Com isso, o local onde se situa o imóvel é formado por imóveis residenciais, em meio a imóveis comerciais para atender a essa demanda. O que se encontra na região são imóveis residenciais, mesclados a diversos imóveis com toda abrangência comercial como restaurantes, lanchonetes, bares, padarias, agências bancárias, drogarias, supermercados, centros comerciais, centros de ensino, igrejas e empresas em diversos ramos de atividade mesclados aos imóveis residenciais, margeando importantes corredores de tráfego da capital.



Figura 12 - Imagem GeoSampa



Figura 13 - Imagem satélite

## 6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia **13 de junho de 2.024**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

O perito se dirigiu ao imóvel avaliando na data e hora estabelecidas, porém não foi possível adentrar aos imóveis, apesar deste perito publicar o aviso com a data da diligência às fls. 779/780. O expert foi atendido pelo zelador do edifício, Sr. FLÁVIO JOSÉ FRAGOSO CORDEIRO, que informou trabalhar no condomínio há mais de 20 anos, e passou todas as informações necessárias para a condução do trabalho. O perito também teve chances de conversar com alguns inquilinos por interfone, e atendido pessoalmente, ratificando as informações prestadas pelo zelador.

Desta forma, a avaliação do imóvel procedeu-se com base no item 8.4 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP de 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011.

### *Item 8.4 – Vistoria do imóvel avaliando*

*É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.*

*Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação.*

*Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:*

- a) *Descrição interna;*
- b) *Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;*
- c) *Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.*

*A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.*

Trata-se de um apartamento residencial sem vagas de garagem, conforme descrito no item 4, considerado como “**Residencial – Apartamento – Padrão Simples**” de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que assim as define:

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 a 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.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SOLANI foi construído em 1971 (53 anos), composto por torre única com 8 andares, sendo 4 apartamentos tipo por andar até o 7º andar, e 2 apartamentos no 8º andar, totalizando 30 apartamentos. O condomínio não dispõe de área de lazer ou vagas de garagem.

Os imóveis avaliados contam com um dormitório, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, com piso cerâmico em todos os cômodos e instalações elétricas e hidráulicas em condições regulares, dispostos nas seguintes áreas:

- Apartamento nº 32 – 43,66 m<sup>2</sup>;
- Apartamento nº 34 – 44,02 m<sup>2</sup>;
- Apartamento nº 42 – 43,66 m<sup>2</sup>;
- Apartamento nº 44 – 44,02 m<sup>2</sup>;
- Apartamento nº 52 – 43,66 m<sup>2</sup>;
- Apartamento nº 64 – 44,02 m<sup>2</sup>;
- Apartamento nº 73 – 34,36 m<sup>2</sup>;
- Apartamento nº 74 – 37,51 m<sup>2</sup>.

Para efeitos de avaliação, foi considerado que o estado geral do imóvel possa ser recuperado com pintura após reparos de trincas e fissuras superficiais, revisão das instalações hidráulica e elétrica com eventual substituição de peças aparentes por desgaste natural, e revisão de pisos e revestimentos cerâmicos.

Com isso a edificação foi classificada como “**Necessitando de reparos simples**”.

### IPTU

Os bens avaliados estão registrados na Prefeitura Municipal de São Paulo sob os seguintes contribuintes:

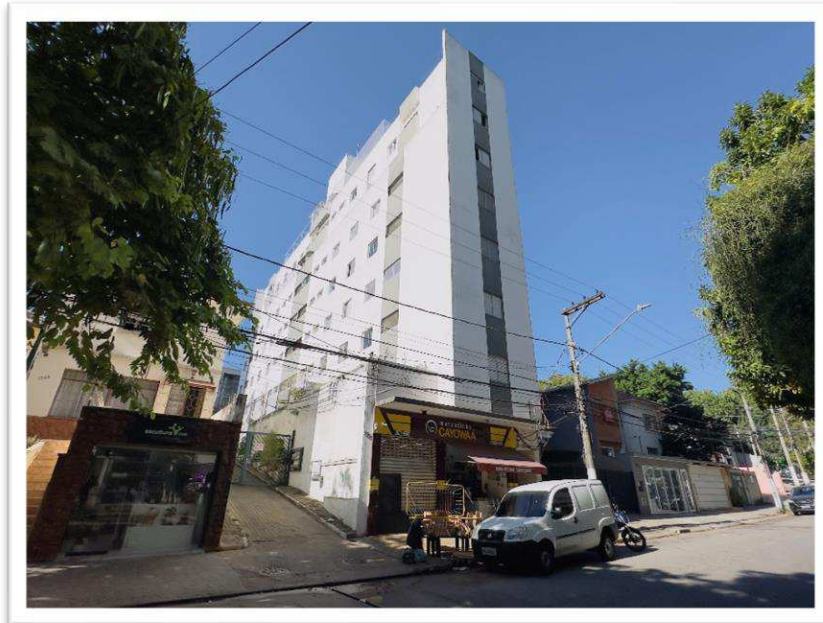
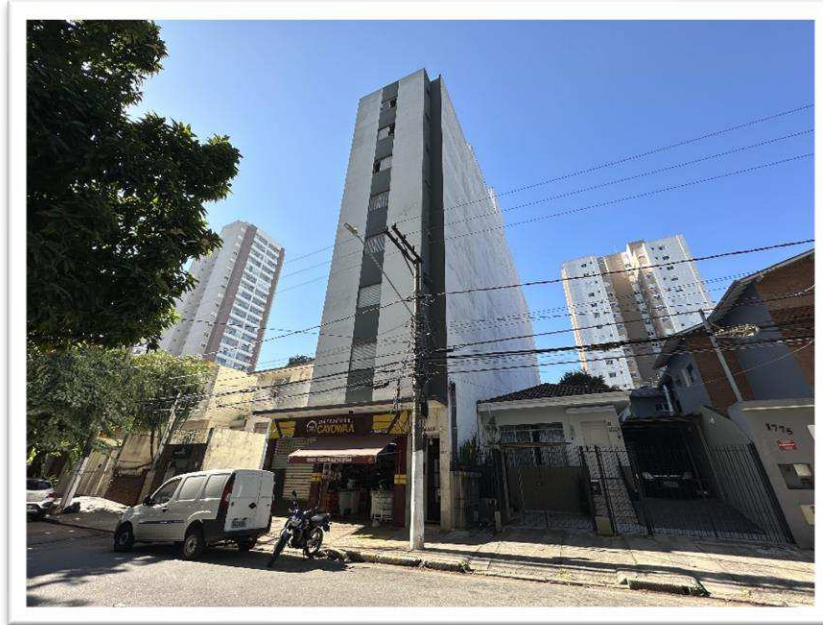
- Apartamento nº 32 – 012.081.0104-8;
- Apartamento nº 34 – 012.081.0106-4;
- Apartamento nº 42 – 012.081.0108-0;
- Apartamento nº 44 – 012.081.0110-2;
- Apartamento nº 52 – 012.081.0112-9;
- Apartamento nº 64 – 012.081.0118-8;
- Apartamento nº 73 – 012.081.0121-8;
- Apartamento nº 74 – 012.081.0122-6.

### Locatários

Segundo informações prestadas pelo próprio zelador, os locatários que ocupam os imóveis são, respectivamente:

- Apartamento nº 32 – Sandro Guardiano;
- Apartamento nº 34 – Francine;
- Apartamento nº 42 – Thaís e Conrado;
- Apartamento nº 44 – Jeanne e Márcio;
- Apartamento nº 52 – Luciana Paula;
- Apartamento nº 64 – Cristiane;
- Apartamento nº 73 – Marcus Lago;
- Apartamento nº 74 – Rachel e Carlos.

### 7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

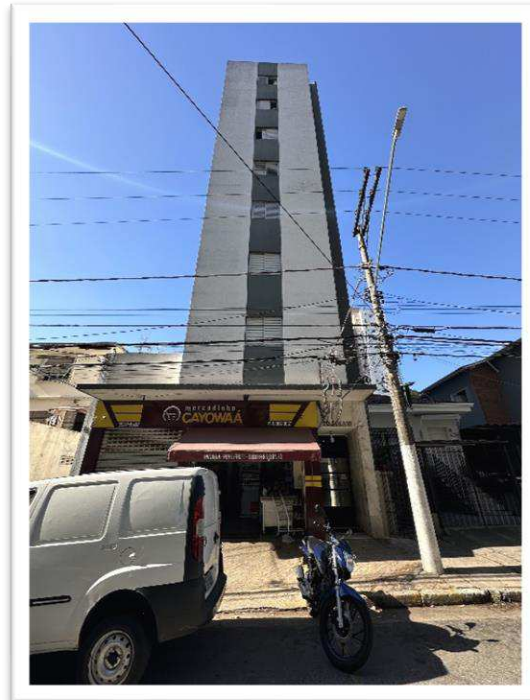
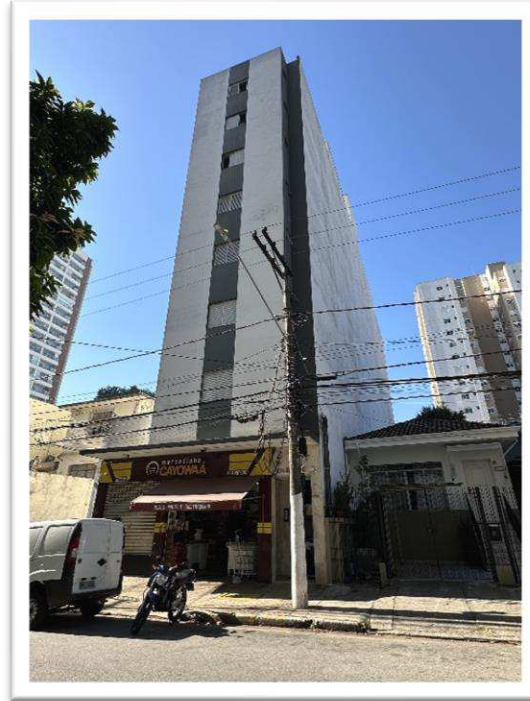
# JEBRINE

## Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial  
Assistência Técnica Judicial

20

fls. 810



### RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) 99426-7186

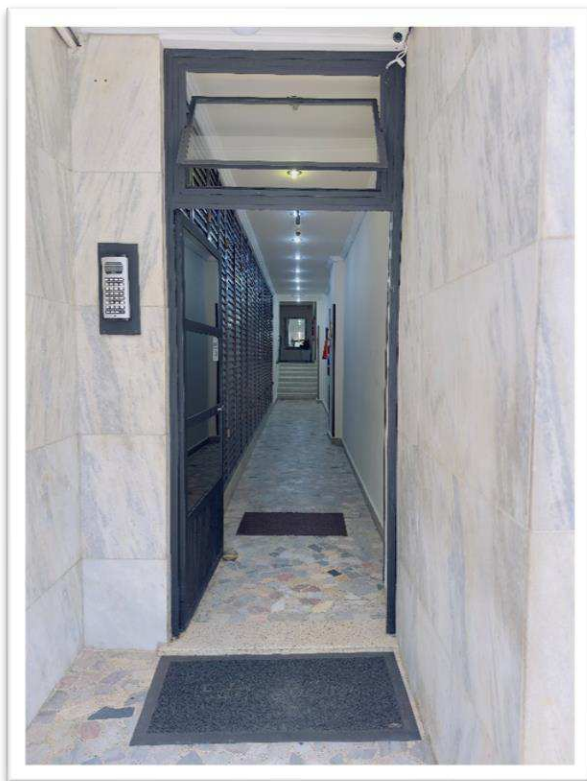
jebrine.engenheiro@gmail.com

# JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial  
Assistência Técnica Judicial

21

fls. 811



**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

### III – AVALIAÇÃO

#### 8. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO ( $V_u$ )

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades da unidade avalianda, assim como de características semelhantes.

A **Tabela 1** abaixo apresenta os elementos comparativos com os dados de pesquisa, seguindo as respectivas fotos de cada amostra.

Tabela 1 - Elementos Comparativos

Elemento	Endereço	Bairro	Anunciante	Contato
EC 01	Rua Cayowaá 1763	Perdizes	Foxtter SP	(11) 5198-0818
EC 02	Rua Havaí 136	Perdizes	Foxtter SP	(11) 5198-0818
EC 03	Rua Cayowaá 632	Perdizes	Geovana Farias	(11) 94802-9172
EC 04	Rua Caiubi 1277	Perdizes	Foxtter SP	(11) 5198-0818
EC 05	Rua Aimberê 646	Perdizes	CLS- Imóveis	(11) 97259-8632
EC 06	Rua Apinajés 930	Perdizes	Carlos A. Guilherme	(11) 99878-7322
EC 07	Rua Diana 899	Perdizes	Jaime Adm. de Bens	(11) 3823-3545
EC 08	Rua Campevas 95	Perdizes	Sinai Imobiliária	(11) 3358-9000
EC 09	Rua Cayowaá 632	Perdizes	ABG Neg. Imob.	(11) 2899-3000
EC 10	Rua Cayowaá 620	Perdizes	Luccare Investimentos	(21) 98981-2711

### Link dos Elementos Comparativos:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-sumare-zona-oeste-sao-paulo-44m2-venda-RS369000-id-2721890804/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-sumare-zona-oeste-sao-paulo-50m2-venda-RS423200-id-2721834770/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-42m2-venda-RS459000-id-2723425658/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-50m2-venda-RS414000-id-2721842766/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-47m2-venda-RS480000-id-2670123219/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-41m2-venda-RS425000-id-2581228215/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-44m2-venda-RS480000-id-1040841881/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-49m2-venda-RS415000-id-2567798555/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-41m2-venda-RS380000-id-2722759834/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-52m2-venda-RS650000-id-2722292787/>

### **RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

## 9. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO – $V_u$

A **Tabela 2** apresenta os valores das ofertas para os elementos comparativos encontrados, e a aplicação do Fator Oferta ( $F_{of}$ ).

Tabela 2 - Valores das ofertas com aplicação do Fator Oferta ( $F_{of}$ )

Elemento	Elementos Comparativos			Fator Oferta	
	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Preço (R\$)	R\$/m <sup>2</sup>	Fof	Preço Ajustado
EC 01	44,00	369.000	8.386,36	0,9	332.100
EC 02	50,00	423.200	8.464,00	0,9	380.880
EC 03	42,00	459.000	10.928,57	0,9	413.100
EC 04	50,00	414.000	8.280,00	0,9	372.600
EC 05	47,00	480.000	10.212,77	0,9	432.000
EC 06	41,00	425.000	10.365,85	0,9	382.500
EC 07	44,00	480.000	10.909,09	0,9	432.000
EC 08	49,00	415.000	8.469,39	0,9	373.500
EC 09	41,00	380.000	9.268,29	0,9	342.000
EC 10	52,00	650.000	12.500,00	0,9	585.000

A **Tabela 3** apresenta a aplicação dos índices de localização e padrão construtivo. Foram considerados o Índice Fiscal de cada elemento (IF), o Índice Padrão Construtivo ( $P_c$ ), e o Fator Vaga de Garagem ( $F_v$ ).



Tabela 3 - Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo

Elemento	Localização			Padrão		
	Setor	Quadra	IF	Pc	Vagas de garagem	Fv
EC 01	012	081	1,00	1,470	0	1,00
EC 02	012	092	1,00	1,470	0	1,00
EC 03	022	059	1,00	1,470	0	1,00
EC 04	012	168	1,00	1,470	1	1,05
EC 05	022	070	1,00	1,470	0	1,00
EC 06	012	096	1,00	1,470	2	1,10
EC 07	022	081	1,00	1,470	1	1,05
EC 08	021	060	1,00	1,470	0	1,00
EC 09	022	059	1,00	1,470	0	1,00
EC 10	022	059	1,00	1,926	1	1,05
<b>Avaliando</b>	<b>012</b>	<b>081</b>	<b>1,00</b>	<b>1,470</b>	<b>0</b>	<b>1,00</b>

A **Tabela 4** apresenta a aplicação do Índice de obsolescência, chamado Fator Obsolescência e Conservação ( $F_{oc}$ ).

Como resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, temos o **Valor Unitário Homogeneizado ( $V_u$ )** para a região pesquisada.

Com o cálculo dos fatores homogeneizantes para os terrenos comparativos, procedemos ao cálculo do Valor Unitário básico do metro quadrado de terreno na região, realizando o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos previstos em Norma:

- a) Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- b) Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;
- c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;
- d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites
- e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;
- f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;

Tabela 4 - Aplicação dos índices de obsolescência e conservação

Elemento	Fator Obsolescência					V <sub>u</sub> / m <sup>2</sup> ajustado
	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Foc	
EC 01	30	60	E	0,5119	0,6095	7.547,73
EC 02	30	60	E	0,5119	0,6095	7.617,60
EC 03	30	60	E	0,5119	0,6095	9.835,71
EC 04	30	60	E	0,5119	0,6095	7.097,14
EC 05	25	60	E	0,5748	0,6598	8.490,54
EC 06	30	60	E	0,5119	0,6095	8.481,15
EC 07	30	60	E	0,5119	0,6095	9.350,65
EC 08	30	60	E	0,5119	0,6095	7.622,45
EC 09	30	60	E	0,5119	0,6095	8.341,46
EC 10	25	60	E	0,5748	0,6598	7.553,94
<b>Avaliando</b>	<b>30</b>	<b>60</b>	<b>E</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,6095</b>	<b>8.193,84</b>

	<b>Média</b>	8.193,84
<b>Limite Inferior</b>	<b>0,70</b>	5.735,69
<b>Limite Superior</b>	<b>1,30</b>	10.651,99

**Nota<sup>1</sup>:** Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

**Resultado:** Com isso, obtemos o valor **R\$ 8.194,00**, sendo este arredondado e adotado como **valor unitário homogeneizado** para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético onde todos seus fatores têm valor igual a 1,00.

**$V_U = 8.194,00 / m^2$**  (Oito mil e cento e noventa e quatro Reais por metro quadrado)

## 10. VALOR APURADO DOS IMÓVEIS

Os valores dos imóveis serão determinados pela seguinte expressão:

$$V_T = A_{ut} \times V_U$$

onde:

$V_T$  = Valor Total de Venda/Locação do Imóvel

$A_{ut}$  = Área Útil do Imóvel

$V_U$  = Valor Unitário Homogeneizado

- Apartamento nº 32 – 43,66 m<sup>2</sup>;

$$V_T = 43,66 \times 8.194,00 = \mathbf{357.750,04}$$

- Apartamento nº 34 – 44,02 m<sup>2</sup>;

$$V_T = 44,02 \times 8.194,00 = \mathbf{360.699,88}$$

- Apartamento nº 42 – 43,66 m<sup>2</sup>;

$$V_T = 43,66 \times 8.194,00 = \mathbf{357.750,04}$$

- Apartamento nº 44 – 44,02 m<sup>2</sup>;

$$V_T = 44,02 \times 8.194,00 = \mathbf{360.699,88}$$

- Apartamento nº 52 – 43,66 m<sup>2</sup>;

$$V_T = 43,66 \times 8.194,00 = \mathbf{357.750,04}$$

- Apartamento nº 64 – 44,02 m<sup>2</sup>;

$$V_T = 44,02 \times 8.194,00 = \mathbf{360.699,88}$$

- Apartamento nº 73 – 34,36 m<sup>2</sup>;

$$V_T = 34,36 \times 8.194,00 = \mathbf{281.545,84}$$

- Apartamento nº 74 – 37,51 m<sup>2</sup>

$$V_T = 37,51 \times 8.194,00 = \mathbf{307.356,94}$$

### Valor comercial para os imóveis

- Apartamento nº 32 – R\$ 360.000,00
- Apartamento nº 34 – R\$ 360.000,00
- Apartamento nº 42 – R\$ 360.000,00
- Apartamento nº 44 – R\$ 360.000,00
- Apartamento nº 52 – R\$ 360.000,00
- Apartamento nº 64 – R\$ 360.000,00
- Apartamento nº 73 – R\$ 280.000,00
- Apartamento nº 74 – R\$ 310.000,00

**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

### 11. CÁLCULO DOS GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

#### Grau de Fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau de Fundamentação		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto a 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 as 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 *

\* 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 menos de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 6: Cálculo do Grau de Fundamentação conforme a NBR-14653

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

### RESULTADO: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com

### Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m<sup>2</sup>:

$$\text{Média: } X = \Sigma(X_i)/n$$

$$X = 8.193,84$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\Sigma(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 876,52$$

### Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)} \text{ e}$$

$$Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)},$$

onde  $t_c$  é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 8.193,84 - 1,38 * 876,52/\sqrt{(10 - 1)} = 7.790,64$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 8.193,84 + 1,38 * 876,52/\sqrt{(10 - 1)} = 8.597,04$$

### Grau de Precisão

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

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

$$Li = 7.790,64$$

$$Ls = 8.597,04$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (7.790,64 + 8.597,04) / 2 = 8.193,84$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (8.597,04 - 7.790,64) / 8.193,84 = 0,098 = 9,8\%$$

### RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO

## IV – ENCERRAMENTO

### 12. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 12.1. O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.
- 12.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 12.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.
- 12.4. Todas as análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente laudo composto de 32 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 25 de junho de 2.024.

**RAHIF JEBRINE**  
**CREA 5060658894**

**RAHIF JEBRINE**

Perito Judicial em Engenharia Civil,  
Construções e Avaliações de Imóveis  
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**  
jebnine.engenheiro@gmail.com