

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL  
DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO  
PAULO - SP**

**Processo Digital: 0238974-75.2007.8.26.0100**

**Juliana Mendonça de Lima Chaves**, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Ação de Exigir Contas – Direito Civil**, requerido por **Espólio de Pedro Bressianini**, contra **Silvia Maria Roggiero**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **33.826**, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

Tabela 01: Resumo

<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	
Endereço	R. Tabatinguera, 140 – Conjunto nº 1.111, CEP: 03216-050
Bairro	Sé
Cidade-UF	São Paulo

<b>PROPRIEDADE</b>	
Executado	Silvia Maria Roggiero
Documentos	Matrícula: 33.826 - Número de Contribuinte: 005.076.1879-3
Registro de Imóveis	1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

<b>ÁREA DO IMÓVEL</b>			
Matrícula		33.826	---
Área Privativa		32,65	m2
Área Comum		12,73	m2
Área Total		45,38	m2
Fração Ideal		0,140	%

## **ESCOPO**

### **1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Trata o presente caso da avaliação de um imóvel situado na R. Tabatinguera, 140 – Conjunto nº 1.111 do Edifício Roger Zmekhol – Sé - São Paulo - SP, 03216-050. Sob a matrícula de nº 33.826 - Livro nº 2 (1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo), número de Contribuinte: 005.076.1879-3.

### **2. EXEQUENTE**

Espólio de Pedro Bressianini.

### **3. EXECUTADO**

Silvia Maria Roggiero.

### **4. FINALIDADE**

Ação de Exigir Contas – Direito Civil.

### **5. OBJETIVO**

O objetivo do presente laudo é determinar o valor de venda do objeto citado.

### **6. OBJETO**

O objeto da avaliação é um apartamento registrado junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula de número 33.826.

## 7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

### 7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação pertinente fornecida é por premissa boa e válida, não tendo sido efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, exceto estimativa “in loco” para observar as benfeitorias.
- Pressupõe-se ainda que a documentação, parte deste processo encontra-se devidamente regularizada, e que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arestos, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no bem objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

#### **A avaliação se baseia:**

- Nas informações constatadas “in loco”.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

## 7.2 RESSALVAS

- A vistoria foi agendada para a data de 28 de novembro de 2023, às 09:00 horas.
- A vistoria foi acompanhada por Adriana.

## 8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 02: Características do imóvel

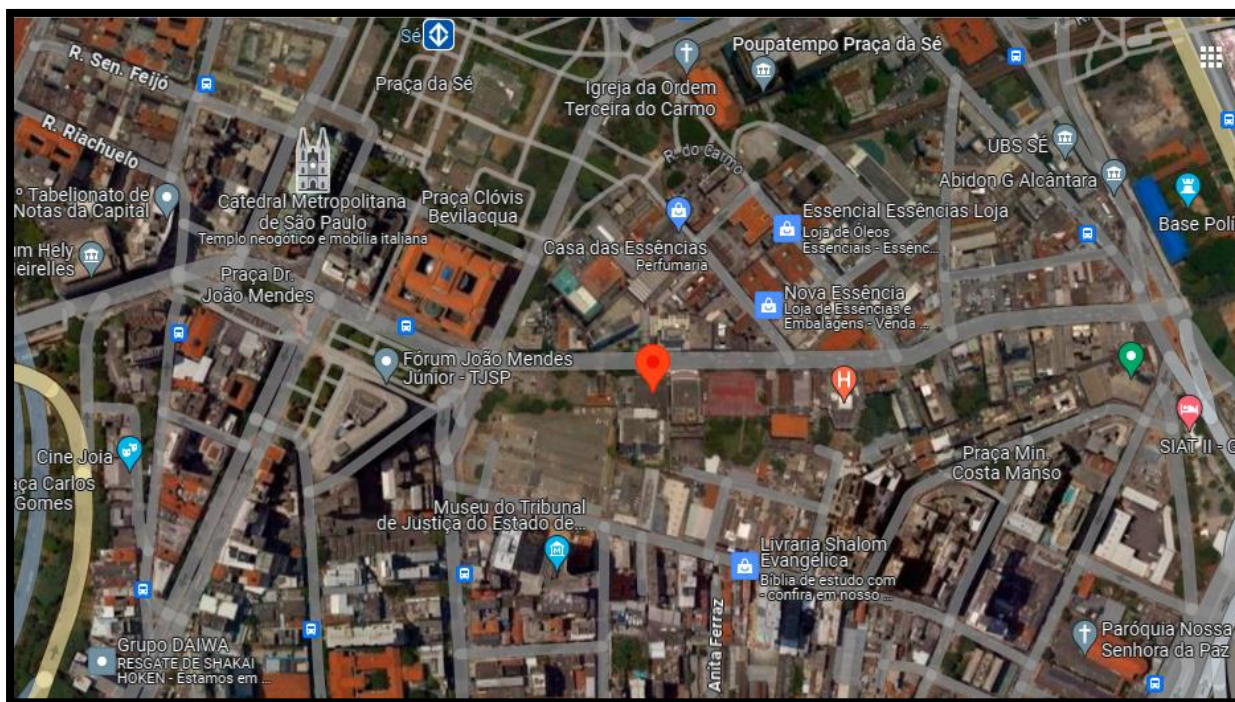
ÁREA DO IMÓVEL			
Matrícula		33.826	---
Área Privativa		32,65	m2
Área Comum		12,73	m2
Área Total		45,38	m2
Fração Ideal		0,140	%

No caso do imóvel, fora observado: uma sala comercial composta por 1 recepção, 1 banheiro social e 1 sala.

### 8.1 LOCALIZAÇÃO

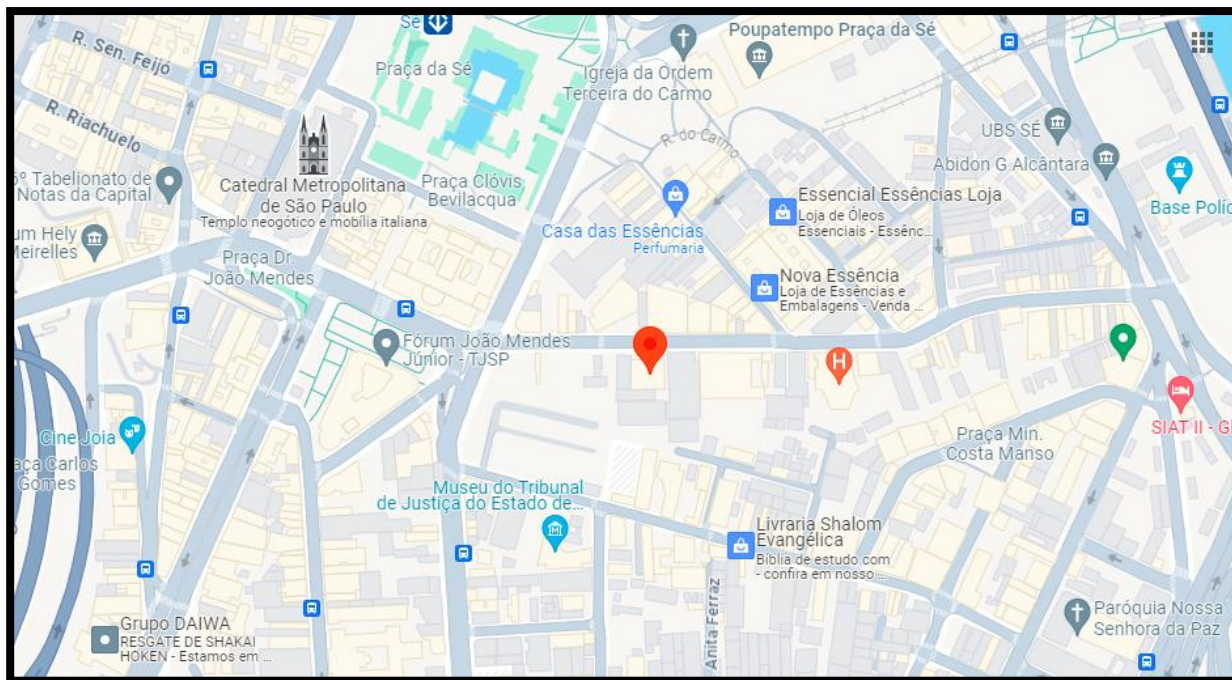
O imóvel, objeto desta avaliação está situado à na Trata o presente caso da avaliação de um imóvel situado na R. Tabatinguera, 140 – Conjunto nº 1.111 do Edifício Roger Zmekhol – Sé - São Paulo - SP, 03216-050. Para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do terreno, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site “Google Earth”.

Figura 1: Mapa de satélite



Fonte: Google Maps em 29/11/2023

Figura 2: Mapa local



Fonte: Google Maps em 29/11/2023

## 8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico da região	Médio
Intensidade de Tráfego:	Alto
Principais Pólos de Influência:	Praça Dr. João Mendes; Fórum João Mendes; Museu do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; Praça da Sé.
Principal Via de Acesso:	Rua Anita Garibaldi; Praça Dr. João Mendes; Largo Sete de Setembro; Viaduto Dona Paulina.
Uso Predominante:	Comercial

## 8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

A área privativa do “apartamento” é de 32,65<sup>2</sup> conforme a matrícula de número 33.826 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Figura 4: Matrícula nº 33.826

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 33.826 ficha 1 São Paulo, 06 de agosto de 1.981.

---

O CONJUNTO Nº 1.111 no 11º andar do EDIFÍCIO ROGER ZMEKHOL, na Rua Tabatinguera, nºs 140 e 156, no 2º subdistrito-LIBERDADE, contribuinte nº 005.076.1879-3, com a área real total de 45,38m<sup>2</sup>, sendo 32,65m<sup>2</sup> de área privativa e 12,73m<sup>2</sup> de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 0,140%. - PROPRIETÁRIA: - FINADISA - CIA. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede n/Capital, na Rua Tabatinguera nº 140, CGC. - nº 62.817.416/0001-54. - TÍTULO AQUISITIVO. - MATRÍCULA Nº 650.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO *Clara M. Silva*

---

AV-1/33.826 Pelo título registrado sob nº 19 na matrícula nº 650, o imóvel da presente foi hipotecado ao BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO. - São Paulo, 06 de agosto de 1.981. - O ESCRIVENTE AUTORIZADO *Clara M. Silva*

SITUAÇÃO				
Meio de quadra	X	Meio de quadra/ 1 frente		Meio de quadra/ 2 frentes
Esquina		Duas esquinas		Quadra inteira
Uma entrada	X	Acesso por servidão		Encravado

TOPOGRAFIA				
Plano - no nível da rua		Acima do nível		Abaixo do nível
Aclive - leve	X	Aclive - moderado		Aclive - acentuado
Declive - leve		Declive - moderado		Declive - acentuado

SERVIÇOS PÚBLICOS				
Rede de água	X	Rede telefônica		X
Energia elétrica	X	Rede de internet		X
Rede de esgoto	X	Rede de águas pluviais		X
Iluminação pública	X	Transporte coletivo		X
Guias e sarjetas	X	Gás canalizado		X
Pavimentação	X	Coleta de lixo		X

SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAIOS DE 1 KM				
Comércio	X	Igreja		X
Serviços gerais	X	Rede de saúde/hospital		X
Segurança pública	X	Rede bancária/ Casa lotérica		X
Área de lazer/ Cultura	X	Estabelecimento de Ensino		X
Correio	X	Hotel / pousada		X
Transportes Coletivos	X	Parque / Área verde		X

#### 8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Trata-se de um apartamento localizado no 11º pavimento do Edifício Roger Zmekhol, com área privativa de 32,55m<sup>2</sup>, de padrão construtivo médio e o estado de conservação da construção é classificado como regular e necessitando de reparos simples.



Quanto às características de conservação observadas na vistoria do imóvel temos:

**Estado geral:** entre novo e regular.

**Fachada / face frontal edifício:** Pintura simples, portão de ferro para entrada de pedestres, portão de ferro para entrada dos veículos e uma recepção.

## 9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1 – Fachada do Edifício



Imagem 2 – Entrada do Edifício



Imagem 3 – Entrada do Edifício



Imagem 4 – Entrada do Edifício



Imagem 5 – Área comum do Edifício



Imagem 6 – Elevador



Imagem 7 – Hall



Imagem 8 – Hall



Imagem 9 – Sala 1.111

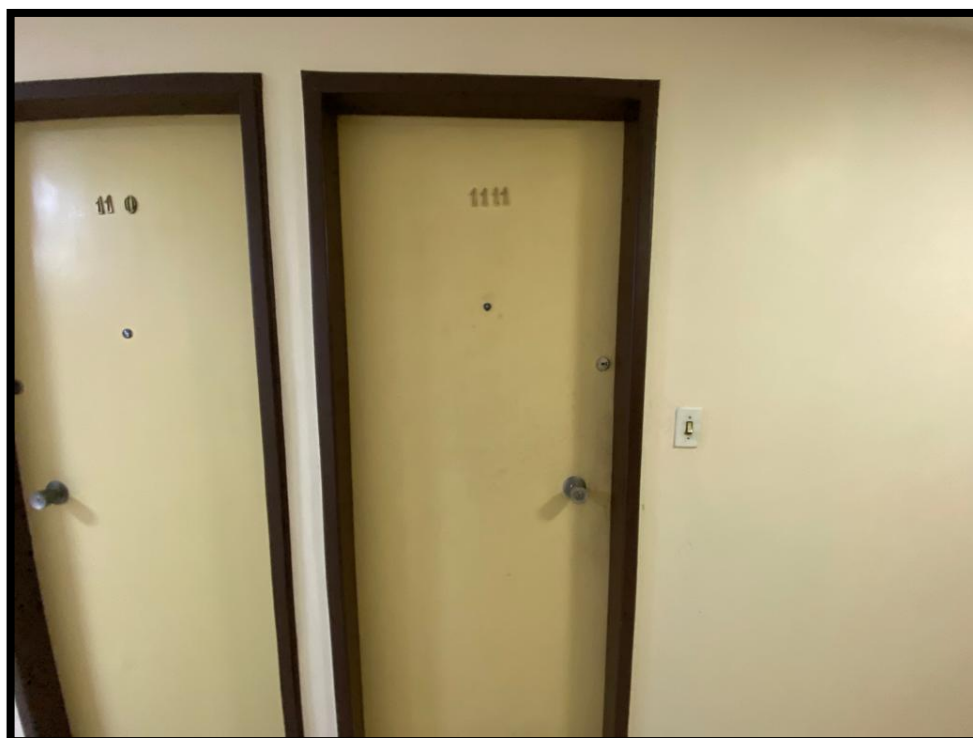


Imagem 10 – Recepção



Imagem 11 – Recepção



Imagem 12 – Banheiro social



Imagem 13 – Sala

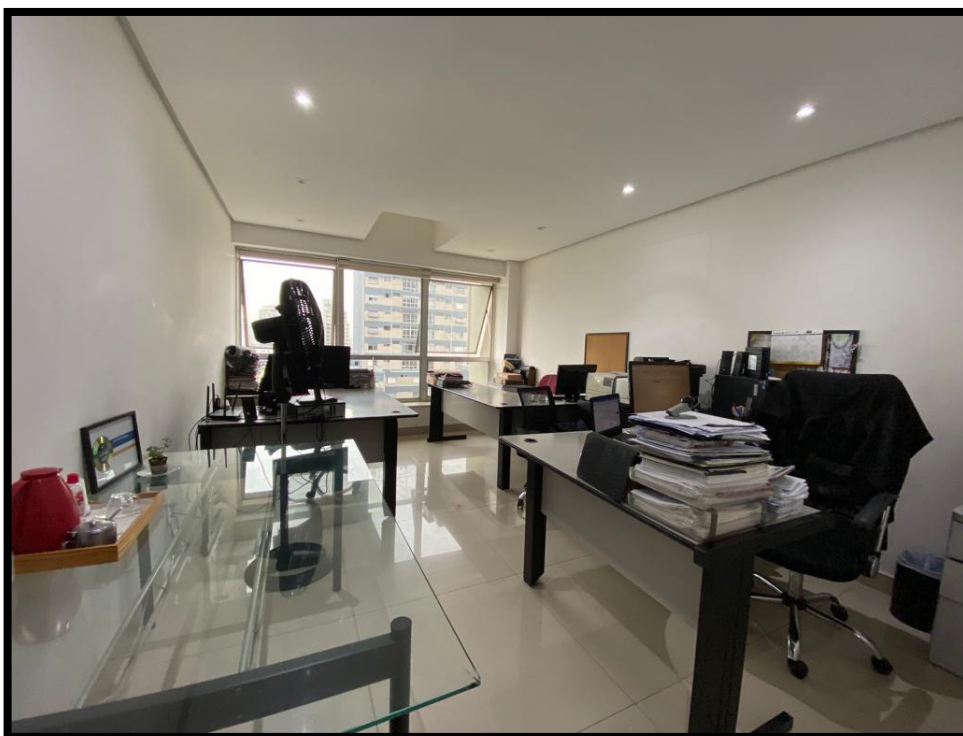


Imagem 14 – Sala



Imagem 15 – Vista para rua





## 10. DIAGNÓSTICO DO IMÓVEL

O imóvel possui padrão construtivo simples e o estado de conservação da construção é classificado como entre nova e regular.

## 11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 11.1 VALOR DO IMÓVEL

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto às características do terreno e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo.

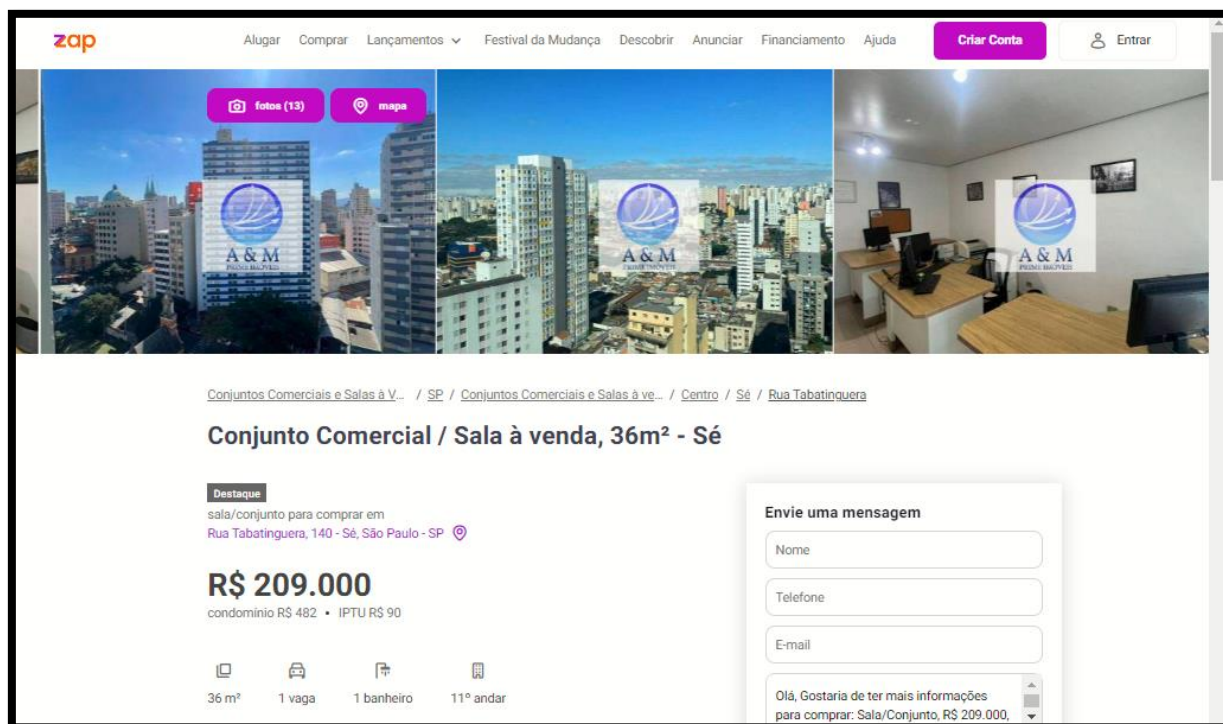
## 12. METODOLOGIA

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação, o presente trabalho determina o valor do imóvel.

Optou-se pelo método comparativo, uma vez que foram coletadas suficientes amostras. Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir.

### 13. ELEMENTOS

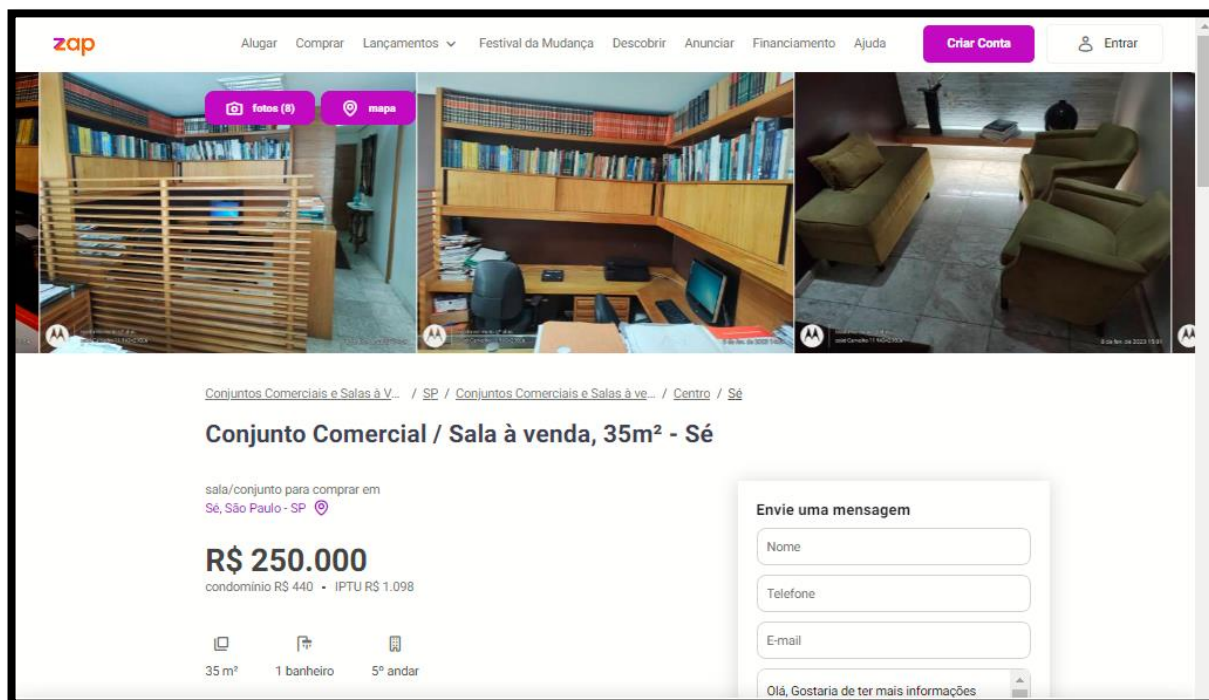
<u><b>Elemento 01</b></u>
<b>Endereço:</b> Rua Tabatinguera, 140 - Sé, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área privativa:</b> 36m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 209.000,00
<b>Informante:</b> A & M Prime Imoveis - (11) 98758-0950
<b>Data Base:</b> novembro 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-mobiliado-se-centro-sao-paulo-sp-36m2-id-2653468254/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-mobiliado-se-centro-sao-paulo-sp-36m2-id-2653468254/</a>



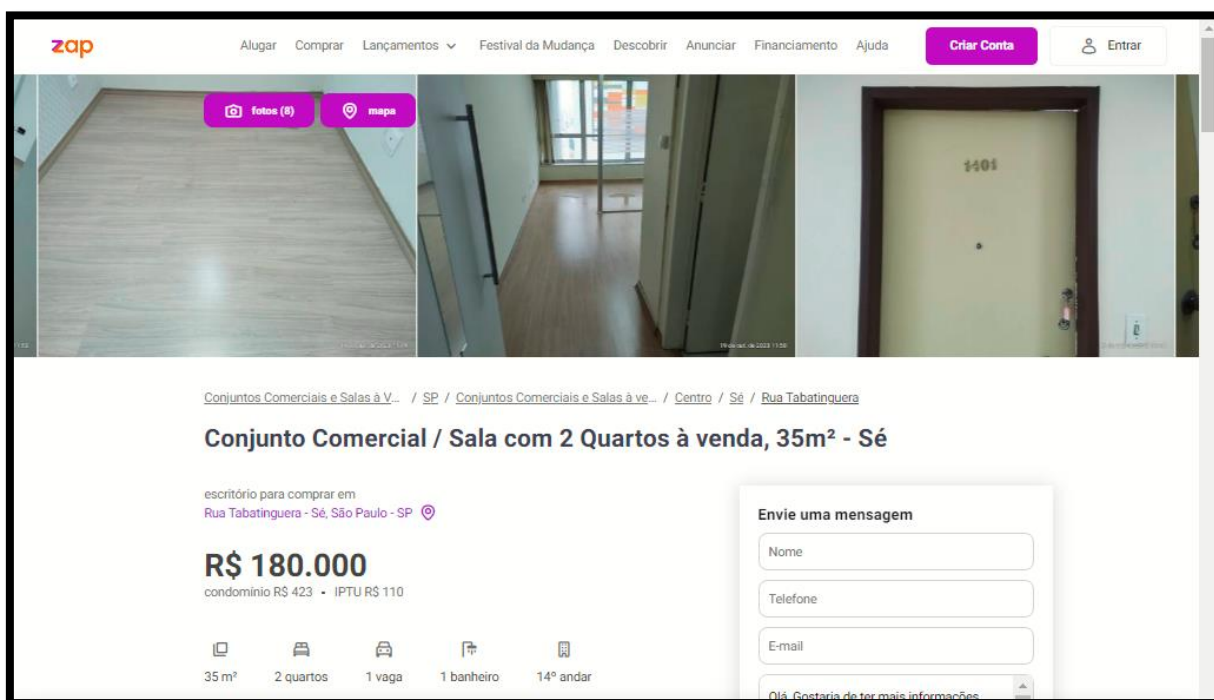
<b><u>Elemento 02</u></b>
<b>Endereço:</b> Rua Tabatinguera, 140 - Sé, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área privativa:</b> 33m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 275.000,00
<b>Informante:</b> B E G IMOVEIS - (11) 94756-8523
<b>Data Base:</b> novembro 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-se-centro-sao-paulo-sp-33m2-id-2589538639/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-se-centro-sao-paulo-sp-33m2-id-2589538639/</a>

The screenshot shows a ZAP real estate listing for a commercial office space. The listing includes several photos of the interior, showing a long desk, a sink, and a toilet. The title is "Conjunto Comercial / Sala para venda ou aluguel, 33m<sup>2</sup> - Sé". The listing also includes the price "Venda R\$ 275.000" and "Aluguel R\$ 1.000/mês". The location is "Rua Tabatinguera, 140 - Sé, São Paulo - SP". There is a contact form on the right side of the listing with fields for "Nome", "Telefone", and "E-mail".

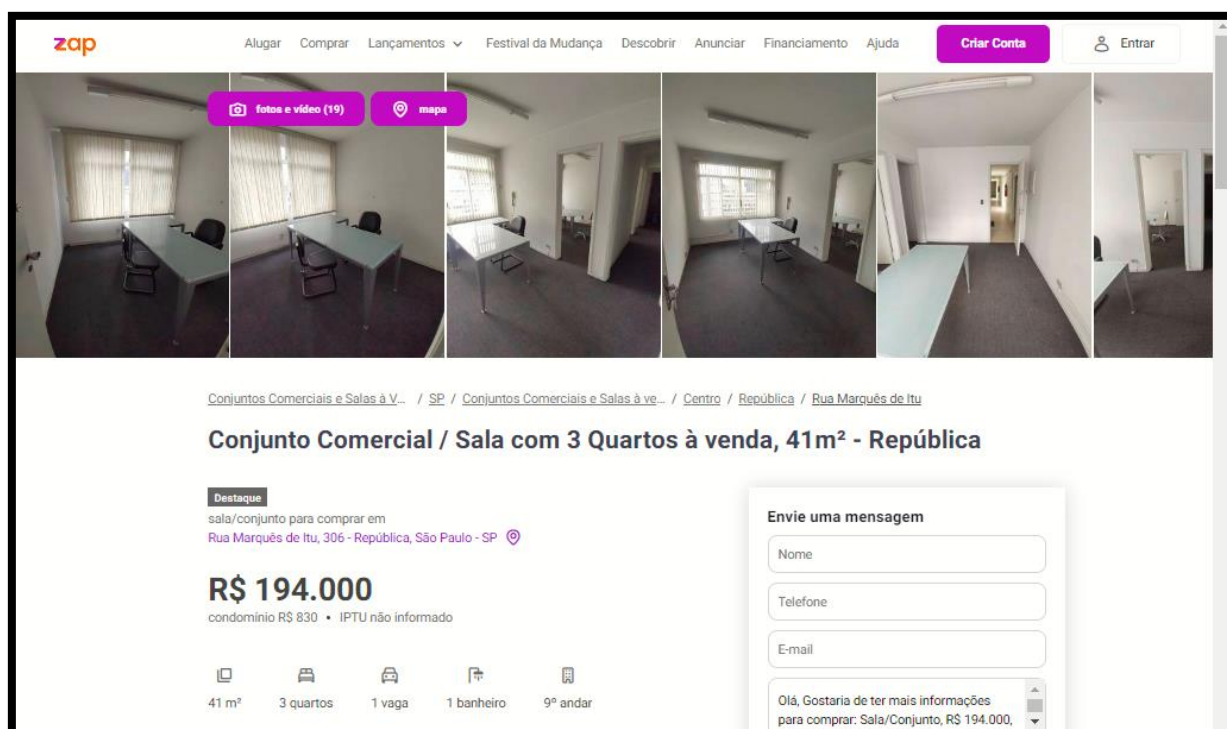
<b><u>Elemento 03</u></b>
<b>Endereço:</b> Sé, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área privativa:</b> 35m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 250.000,00
<b>Informante:</b> Osiel Gonçalves De Carvalho - (11) 3929-1856
<b>Data Base:</b> novembro 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-mobiliado-se-centro-sao-paulo-sp-35m2-id-2611839464/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-mobiliado-se-centro-sao-paulo-sp-35m2-id-2611839464/</a>



<b><u>Elemento 04</u></b>
<b>Endereço:</b> Rua Tabatinguera - Sé, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área privativa:</b> 35m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 180.000,00
<b>Informante:</b> Osiel Gonçalves De Carvalho - (11) 3929-1856
<b>Data Base:</b> novembro 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-2-quartos-se-centro-sao-paulo-sp-35m2-id-2665955233/">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-2-quartos-se-centro-sao-paulo-sp-35m2-id-2665955233/</a>



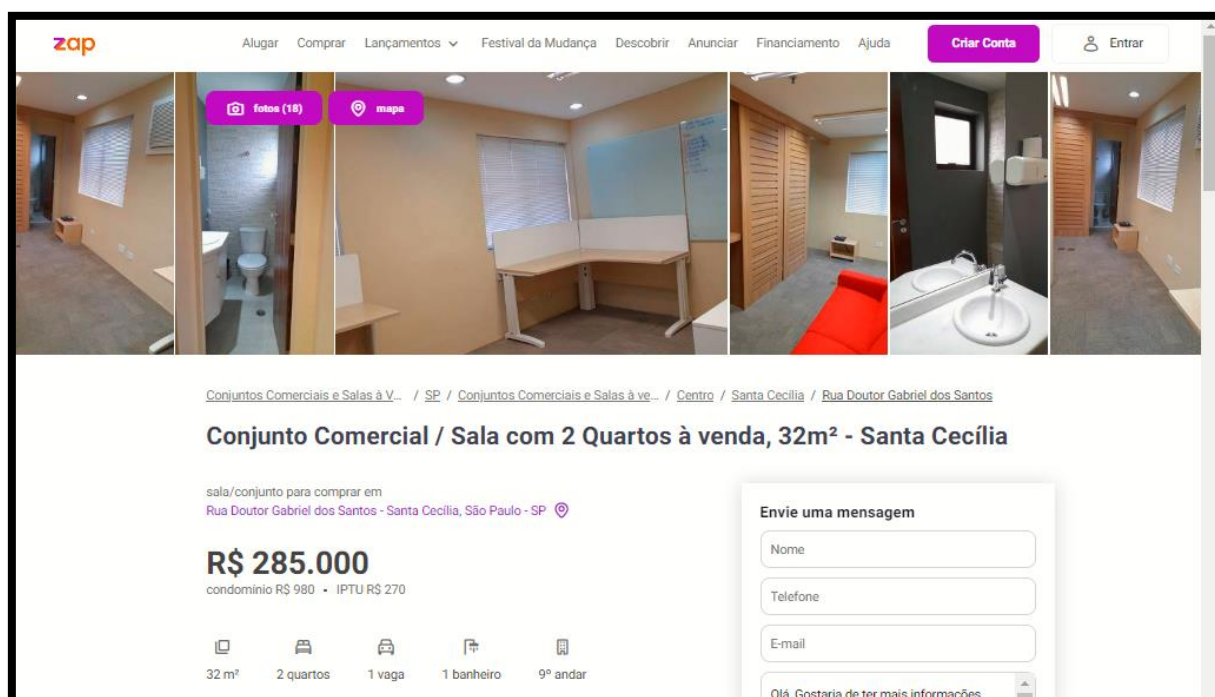
<b><u>Elemento 05</u></b>
<b>Endereço:</b> Rua Marquês de Itu, 306 - República, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área privativa:</b> 41m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 194.000,00
<b>Informante:</b> Domingos de Souza Gois - (11) 3221-4320
<b>Data Base:</b> novembro 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-3-quartos-republica-centro-sao-paulo-sp-41m2-id-2666167923/?itl id=1000137&amp;itl name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produto">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-3-quartos-republica-centro-sao-paulo-sp-41m2-id-2666167923/?itl id=1000137&amp;itl name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produto</a>



<b><u>Elemento 06</u></b>
<b>Endereço:</b> Rua Bento Freitas, 178 - República, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área privativa:</b> 51m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 242.000,00
<b>Informante:</b> Plaka Consultoria em Imóveis - (11) 3666-1285
<b>Data Base:</b> novembro 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-2-quartos-com-elevador-republica-centro-sao-paulo-sp-51m2-id-2511856442/?itl id=1000137&amp;itl name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produto">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-2-quartos-com-elevador-republica-centro-sao-paulo-sp-51m2-id-2511856442/?itl id=1000137&amp;itl name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produto</a>



<b><u>Elemento 07</u></b>
<b>Endereço:</b> Rua Doutor Gabriel dos Santos - Santa Cecília, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área privativa:</b> 32m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 285.000,00
<b>Informante:</b> Jose Roberto D`Abronzo - (11) 3251-2628
<b>Data Base:</b> novembro 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-2-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-sp-32m2-id-2565518825/?itl_id=1000137&amp;itl_name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produto">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-2-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-sp-32m2-id-2565518825/?itl_id=1000137&amp;itl_name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produto</a>





<b><u>Elemento 08</u></b>
<b>Endereço:</b> Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 2050 - Bela Vista, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área privativa:</b> 30m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 297.000,00
<b>Informante:</b> ROSE LOPES - (11) 3749-1006
<b>Data Base:</b> novembro 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-3-quartos-com-ar-condicionado-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-30m2-id-2549453155/?itl id=1000137&amp;itl name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produto">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-3-quartos-com-ar-condicionado-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-30m2-id-2549453155/?itl id=1000137&amp;itl name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produto</a>



<b><u>Elemento 09</u></b>
<b>Endereço:</b> Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 2050 - Bela Vista, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área privativa:</b> 43m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 275.000,00
<b>Informante:</b> ANA MARIA PERROUD PALADINO - (11) 3257-5010
<b>Data Base:</b> novembro 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-43m2-id-2548811392/?itl id=1000137&amp;itl name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produto">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-2-quartos-bela-vista-centro-sao-paulo-sp-43m2-id-2548811392/?itl id=1000137&amp;itl name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produto</a>



<b><u>Elemento 10</u></b>
<b>Endereço:</b> Rua Augusta, 101 - Consolação, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo - SP
<b>Área privativa:</b> 31m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 280.000,00
<b>Informante:</b> FMS IMOVEIS - (11) 2337-7674
<b>Data Base:</b> novembro 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-1-quarto-com-hall-de-entrada-consolacao-centro-sao-paulo-sp-31m2-id-2664738168/?itl id=1000137&amp;itl name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produto">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-conjunto-comercial-sala-1-quarto-com-hall-de-entrada-consolacao-centro-sao-paulo-sp-31m2-id-2664738168/?itl id=1000137&amp;itl name=zap - recommendations-container similarity to zap pagina-produto</a>



## 14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Elementos	Tipo	Área construída (m²)	Valor de Venda	Idade aparente	Fator oferta (5%)	qu (R\$/m²)	qu - Fo (R\$/m²)
1	Oferta	36	R\$ 209.000,00	40	R\$ 198.550,00	R\$ 5.805,56	R\$ 5.515,28
2	Oferta	33	R\$ 275.000,00	40	R\$ 261.250,00	R\$ 8.333,33	R\$ 7.916,67
3	Oferta	35	R\$ 250.000,00	40	R\$ 237.500,00	R\$ 7.142,86	R\$ 6.785,71
4	Oferta	35	R\$ 180.000,00	40	R\$ 171.000,00	R\$ 5.142,86	R\$ 4.885,71
5	Oferta	41	R\$ 194.000,00	40	R\$ 184.300,00	R\$ 4.731,71	R\$ 4.495,12
6	Oferta	51	R\$ 242.000,00	40	R\$ 229.900,00	R\$ 4.745,10	R\$ 4.507,84
7	Oferta	32	R\$ 285.000,00	40	R\$ 270.750,00	R\$ 8.906,25	R\$ 8.460,94
8	Oferta	30	R\$ 297.000,00	40	R\$ 282.150,00	R\$ 9.900,00	R\$ 9.405,00
9	Oferta	43	R\$ 275.000,00	40	R\$ 261.250,00	R\$ 6.395,35	R\$ 6.075,58
10	Oferta	31	R\$ 280.000,00	40	R\$ 266.000,00	R\$ 9.032,26	R\$ 8.580,65

Elementos	Idade aparente	Fator Depreciação	Foc	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (%)	Estado de conservação	Depreciação	Hoss Heidecke (K)	Valor de venda considerando o Fator Depreciação (m²)	Valor de venda homogeneizado (m²)
1	40	0,98	0,62	70	57%	Regular	C	0,5281	R\$ 5.431,51	R\$ 5.431,51
2	40	1,00	0,63	70	57%	Entre nova e regular	B	0,5401	R\$ 7.916,67	R\$ 7.916,67
3	40	1,00	0,63	70	57%	Entre nova e regular	B	0,5401	R\$ 6.785,71	R\$ 6.785,71
4	40	1,00	0,63	70	57%	Entre nova e regular	B	0,5401	R\$ 4.885,71	R\$ 4.885,71
5	40	0,95	0,60	70	57%	Entre regular e necessitando de reparos simples	D	0,4980	R\$ 4.255,60	-
6	40	0,98	0,62	70	57%	Regular	C	0,5281	R\$ 4.439,38	-
7	40	1,00	0,63	70	57%	Entre nova e regular	B	0,5401	R\$ 8.460,94	R\$ 8.460,94
8	40	0,95	0,60	70	57%	Entre regular e necessitando de reparos simples	D	0,4980	R\$ 8.903,86	-
9	40	0,95	0,60	70	57%	Entre regular e necessitando de reparos simples	D	0,4980	R\$ 5.751,85	R\$ 5.751,85
10	40	1,00	0,63	70	57%	Entre nova e regular	B	0,5401	R\$ 8.580,65	-
<b>Imóvel avaliando</b>	40	1,00	0,63	70	57%	Entre nova e regular	B	0,5401	-	-

Média considerando o Fator Depreciação (m <sup>2</sup> )	Média homogeneizada (m <sup>2</sup> )
R\$ 6.541,19	R\$ 6.538,73
(+30%)	R\$ 8.503,54
(-30%)	R\$ 4.578,83

<b>Total (m<sup>2</sup>)</b>	R\$ 6.538,73
<b>Área privativa imóvel avaliando (m<sup>2</sup>)</b>	32,65

<b>Valor de venda</b>	<b>R\$ 213.489,60</b>
-----------------------	-----------------------

## 14.1 TABELAS

**Quadro 2 – Classificação das Tipologias Construtivas**

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1- Padrão Rústico 1.2- Padrão Simples
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1- Padrão Rústico 2.2- Padrão Proletário 2.3- Padrão Econômico 2.4- Padrão Simples 2.5- Padrão Médio 2.6- Padrão Superior 2.7- Padrão Fino 2.8- Padrão Luxo
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1- Padrão Econômico 3.2- Padrão Simples 3.3- Padrão Médio 3.4- Padrão Superior
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1- Padrão Simples 4.2- Padrão Médio 4.3- Padrão Superior

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 1,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9781	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9338	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9220	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9092	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4920	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0723	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

## 15. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:201: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

**R\$ 213.000,00**

(duzentos e treze mil reais)

**Novembro / 2023**



## 16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 33 (trinta e três) folhas, editadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “curriculum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 30 de novembro de 2023.



**JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES**  
**CREA 5070781670**