

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

Processo Digital: 0908965-07.1998.8.26.0100

Juliana Mendonça de Lima Chaves, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos de **Procedimento Comum Cível - Compromisso**, requerido por **Mirna Rosa Massonetto Basílio**, contra **Espólio de Manuel Alexandre dos Santos Silva**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **102.909**, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

Endereço completo do imóvel R. Tuiuti, 2444 / 2448 - Tatuapé - SP, 03307-005	
Cidade São Paulo	UF SP
Objetivo da Avaliação Avaliação mercadológica	Data da Vistoria 22/04/2024
Área do terreno (m²) 154,00 m ²	
Área construída do imóvel (m²) 220,00 m ²	
Metodologia Método comparativo direto de dados de mercado	
Executado Espólio de Manuel Alexandre dos Santos Silva	



Pressupostos e Ressalvas
Nesta avaliação foi utilizado o valor mínimo do intervalo de confiança, devido ao modelo estatístico ser composto apenas por dados de oferta. Foi utilizado o arredondamento de até 1% de acordo com a norma NBR 14653-1/2019 item 6.8.1.

Valor de Avaliação do Imóvel

R\$ 1.175.000,00
(um milhão e cento e setenta e cinco mil reais)

Perspectiva de Liquidez do Imóvel
Liquidez Normal

Nome do Responsável Técnico Juliana Mendonça de Lima Chaves	Formação do RT Engenharia Civil	CREA do RT 5070781670
---	---	---------------------------------

Assinatura do Responsável Técnico

ESCOPO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente caso da avaliação de um prédio comercial situado na R. Tuiuti, 2444 / 2448 - Tatuapé - SP, 03307-005. Sob a matrícula de nº 102.909 registrado junto ao (9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo).

2. EXEQUENTE

Mirna Rosa Massonetto Basílio.

3. EXECUTADO

Espólio de Manuel Alexandre dos Santos Silva.

4. FINALIDADE

Procedimento Comum Cível – Compromisso.

5. OBJETIVO

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

6. OBJETO

O objeto da avaliação é um prédio comercial registrado junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula nº 102.909.

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, arrestos, 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 22 de abril de 2024, às 13:00 horas.
- O atual proprietário do imóvel, não compareceu para o acompanhamento da vistoria, impossibilitando a entrada no imóvel.
- Em pesquisa na vizinhança foi informado que o imóvel está desocupado.
- Foi realizado o registro fotográfico apenas da parte externa do imóvel.
- Cabe ressaltar que esta signatária utilizará as informações presentes na matrícula nº 102.909 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo para embasar suas conclusões e análises no presente laudo pericial.

8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

Tabela 01: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Matrícula	102.909	---
Área construída	220,00	m2
Frente	7,00	m2
Comprimento	22,00	m2
Área total	154,00	m2

8.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação está situado na R. Tuiuti, 2444 / 2448 - Tatuapé - SP, 03307-005. 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".

8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

Tabela 03: Características do logradouro

Densidade de Ocupação:	Alto
Padrão Econômico da região	Médio
Intensidade de Tráfego:	Alto
Principais Pólos de Influência:	Laboratório Hermes Pardini Tatuapé; Shopping Garden Tatuapé; EE Professor Ascendino Reis.
Principal Via de Acesso:	Rua Tuiuti; Av. Salim Farah Maluf; R. Padre Adelino
Uso Predominante:	Comercial

8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO TERRENO

A do terreno é de 154,00m² o qual possui 220,00 m² de área construída, conforme a matrícula de número 102.909 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Figura 3: Matrícula



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



Imagem 2 – Fachada



Imagem 3 – Fachada



Imagem 4 – Vista da Rua

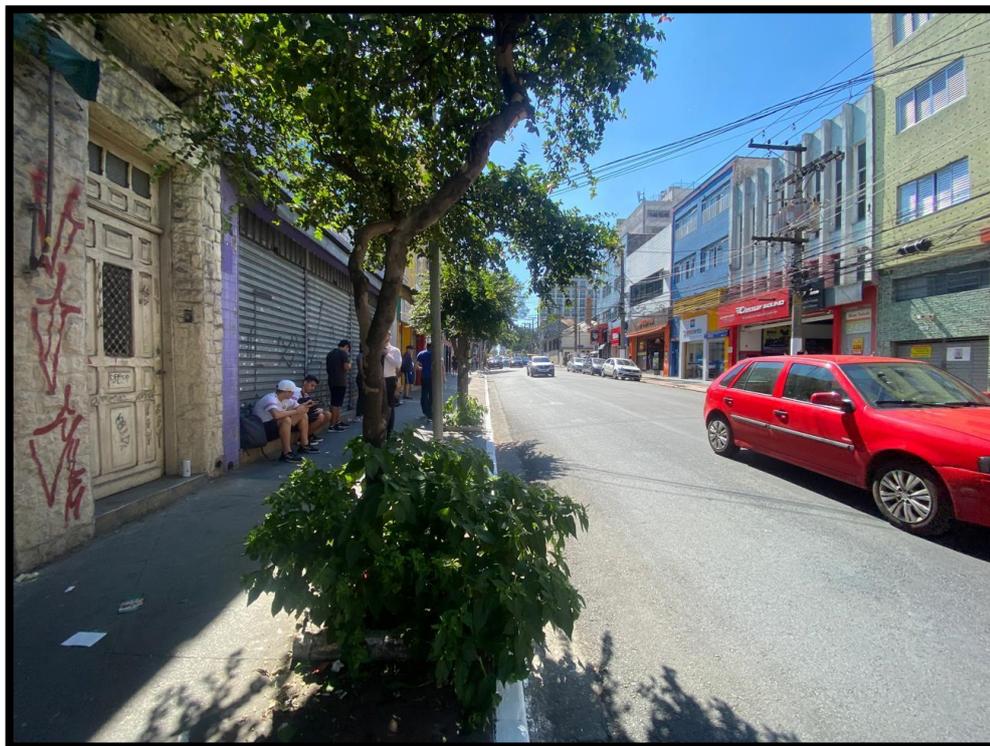


Imagem 5 – Vista da Rua



Imagem 6 – Salão (foto retirada de anúncio)



Imagem 7 – Salão (foto retirada de anúncio)



Imagem 8 – Piso superior (foto retirada de anúncio)



Imagem 9 – Piso superior (foto retirada de anúncio)



10. DIAGNÓSTICO GERAL

Após a vistoria realizada em 22 de abril de 2024, às 13:00 horas, no imóvel localizado na Rua Tuiuti, 2444, no bairro do Tatuapé, é possível oferecer um diagnóstico geral do mercado e da região circundante.

O Tatuapé é um bairro tradicional e bem estabelecido na zona leste de São Paulo, SP, Brasil, conhecido por sua diversidade comercial e residencial. A Rua Tuiuti, em particular, é reconhecida por sua infraestrutura completa, oferecendo uma ampla gama de serviços e comodidades para os moradores.

Com acesso a supermercados, restaurantes, farmácias, escolas e áreas de lazer, a região proporciona conveniência e qualidade de vida aos residentes. Além disso, o bairro é bem servido por uma rede de transporte público eficiente, incluindo estações de metrô, terminais de ônibus e acesso rápido às principais vias da cidade, garantindo mobilidade e facilidade de deslocamento.

Em termos de segurança, o Tatuapé é geralmente considerado um bairro seguro, com baixos índices de criminalidade em comparação com outras áreas da cidade. No entanto, é sempre recomendável uma análise mais detalhada da segurança específica da rua e das redondezas para uma avaliação precisa.

Considerando a área construída de 220m² e a localização privilegiada no Tatuapé, é razoável classificar este imóvel como um ativo de liquidez normal. O histórico de valorização do bairro, juntamente com sua infraestrutura completa e acesso conveniente, contribui para uma demanda constante por propriedades na região.

Em suma, o imóvel apresenta características altamente atrativas no mercado imobiliário local. Com uma infraestrutura urbana completa, acesso conveniente a serviços e transporte público eficiente, além do histórico de valorização do bairro, ele é classificado como um ativo de **LIQUIDEZ NORMAL**, indicando que possui uma boa capacidade de ser negociado no mercado com relativa facilidade.

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>Elemento 01</u>
Endereço: Rua Engenheiro Saturnino de Brito, 80 - Tatuapé, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área construída: 240,00m ²
Valor: R\$ 1.200.000,00
Informante: BELLA CASA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA – (11) 2081-1461
Data Base: maio 2024
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-240m2-venda-RS1200000-id-2713852137/

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

5 fotos e vídeo

Início / Venda / SP / Imóveis Comerciais à venda em São Paulo / Zona Leste / Tatuapé / Rua Engenheiro Saturnino de Brito

Imóvel Comercial e 1 banheiro à Venda, 240 m² por R\$ 1.200.000 COD. BC25329

Rua Engenheiro Saturnino de Brito, 80 - Tatuapé, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

240m² Não informado **SOLICITAR** 1 banheiro 0 vagas

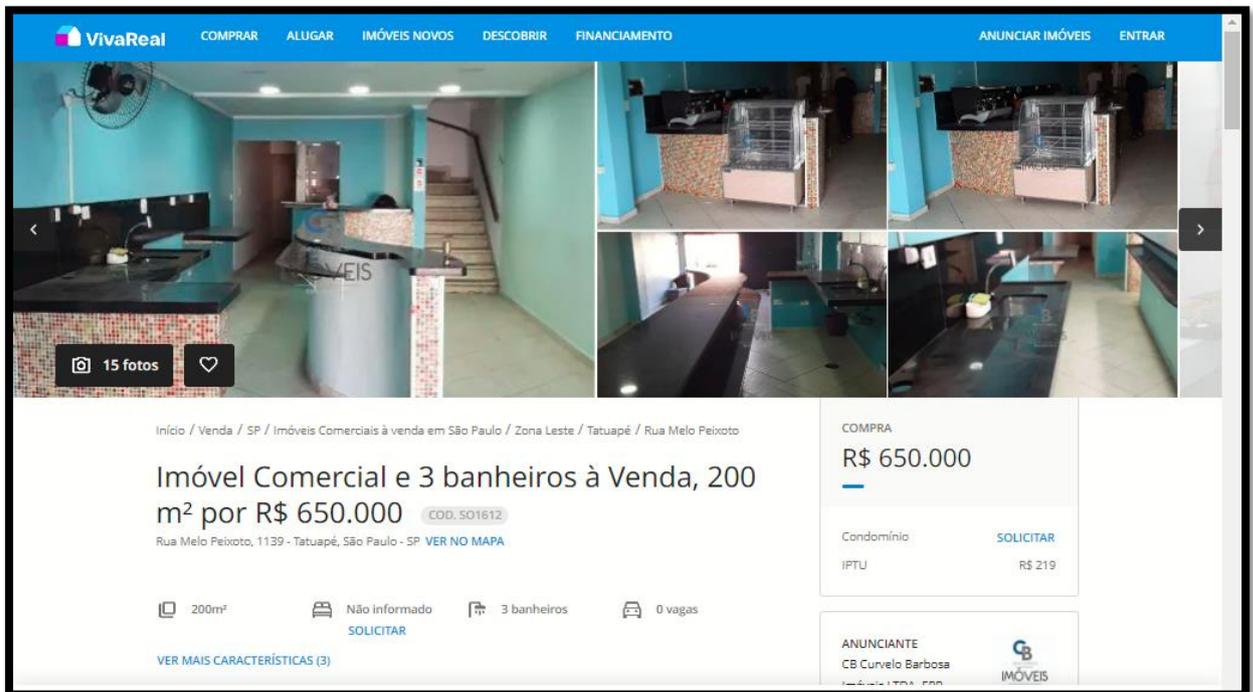
COMPRAR
R\$ 1.200.000

Condomínio **SOLICITAR**
IPTU R\$ 600

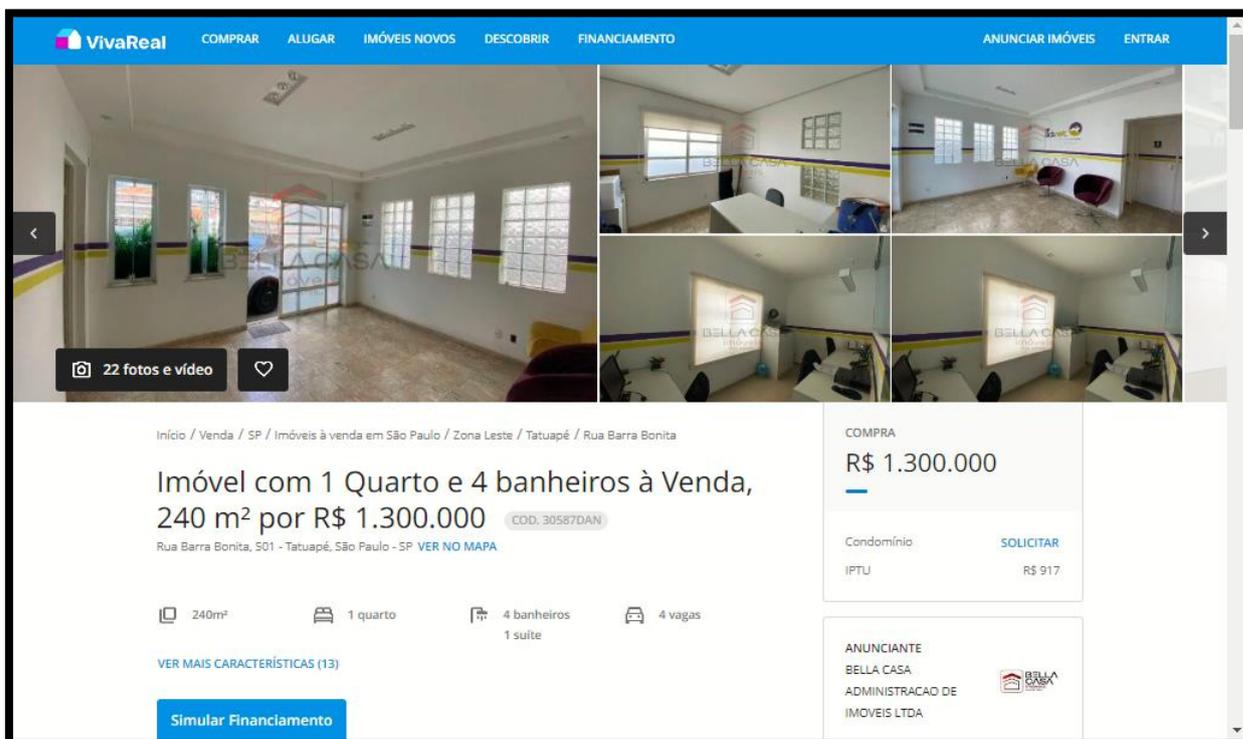
ANUNCIANTE
BELLA CASA
ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA

Simular Financiamento

<u>Elemento 02</u>
Endereço: Rua Melo Peixoto, 1139 - Tatuapé, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área construída: 200,00m ²
Valor: R\$ 650.000,00
Informante: CB Curvelo Barbosa Imóveis LTDA- EPP – (11) 94796-9228
Data Base: maio 2024
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-200m2-venda-RS650000-id-2696733605/



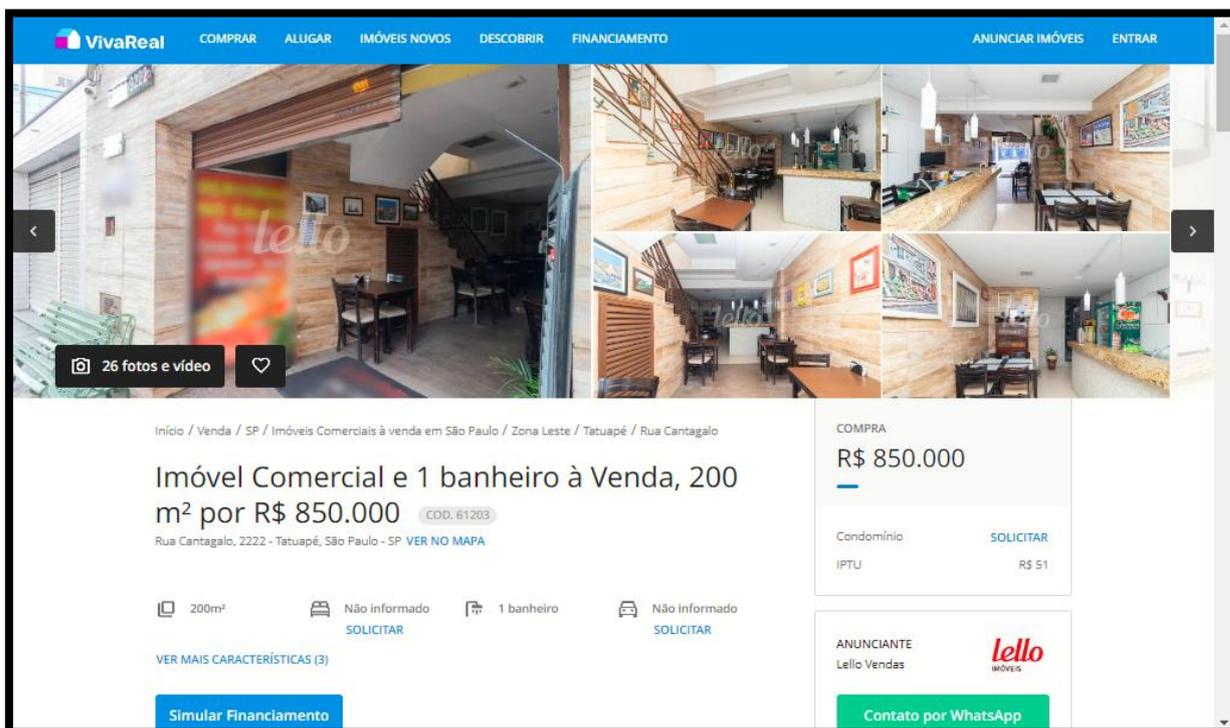
<u>Elemento 03</u>
Endereço: Rua Barra Bonita, 501 - Tatuapé, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área construída: 240,00m ²
Valor: R\$ 1.300.000,00
Informante: BELLA CASA ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA – (11) 2081-1461
Data Base: maio 2024
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/1-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-240m2-venda-RS1300000-id-2708212999/



<u>Elemento 04</u>
Endereço: Rua Vilela - Tatuapé, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área construída: 227,00m ²
Valor: R\$ 1.500.000,00
Informante: MARENGO IMOVEIS LTDA. – (11) 2268-1010
Data Base: maio 2024
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-227m2-venda-RS1500000-id-2698150917/



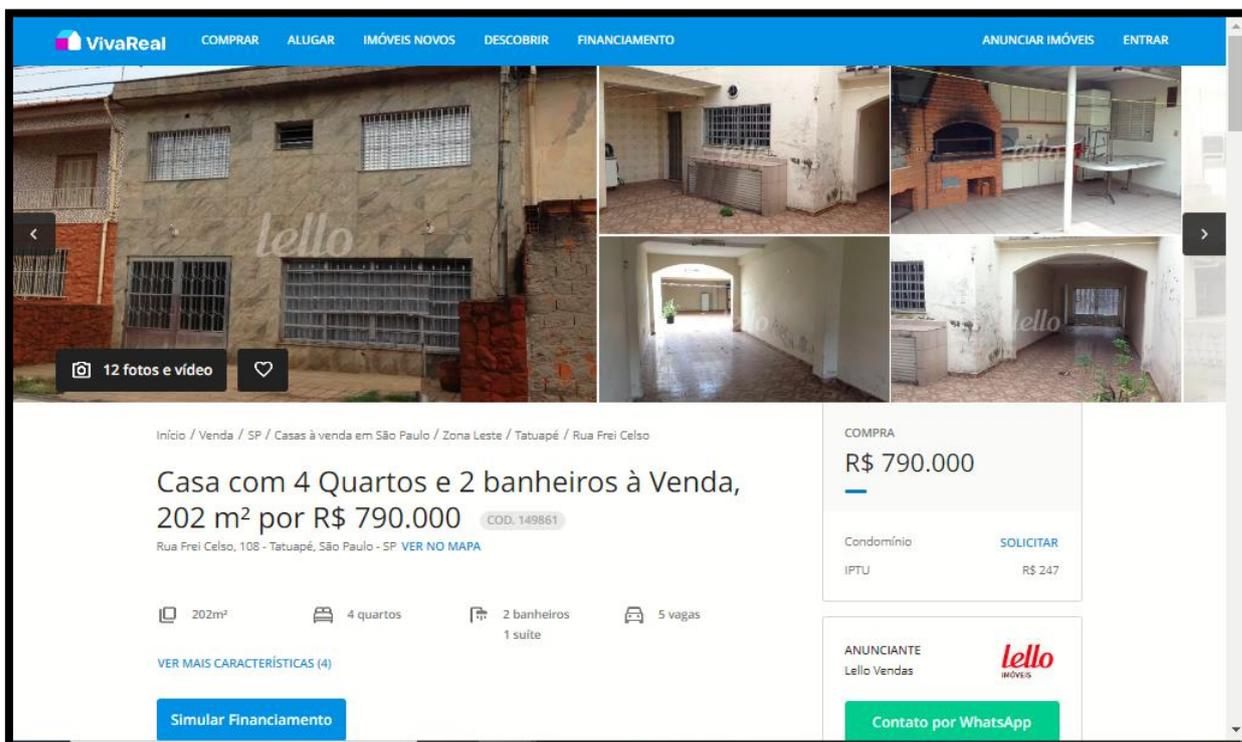
<u>Elemento 05</u>
Endereço: Rua Cantagalo, 2222 - Tatuapé, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área construída: 200,00m ²
Valor: R\$ 850.000,00
Informante: Lello Vendas – (11) 97123-6912.
Data Base: maio 2024
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-tatuape-zona-leste-sao-paulo-200m2-venda-RS850000-id-2714439597/



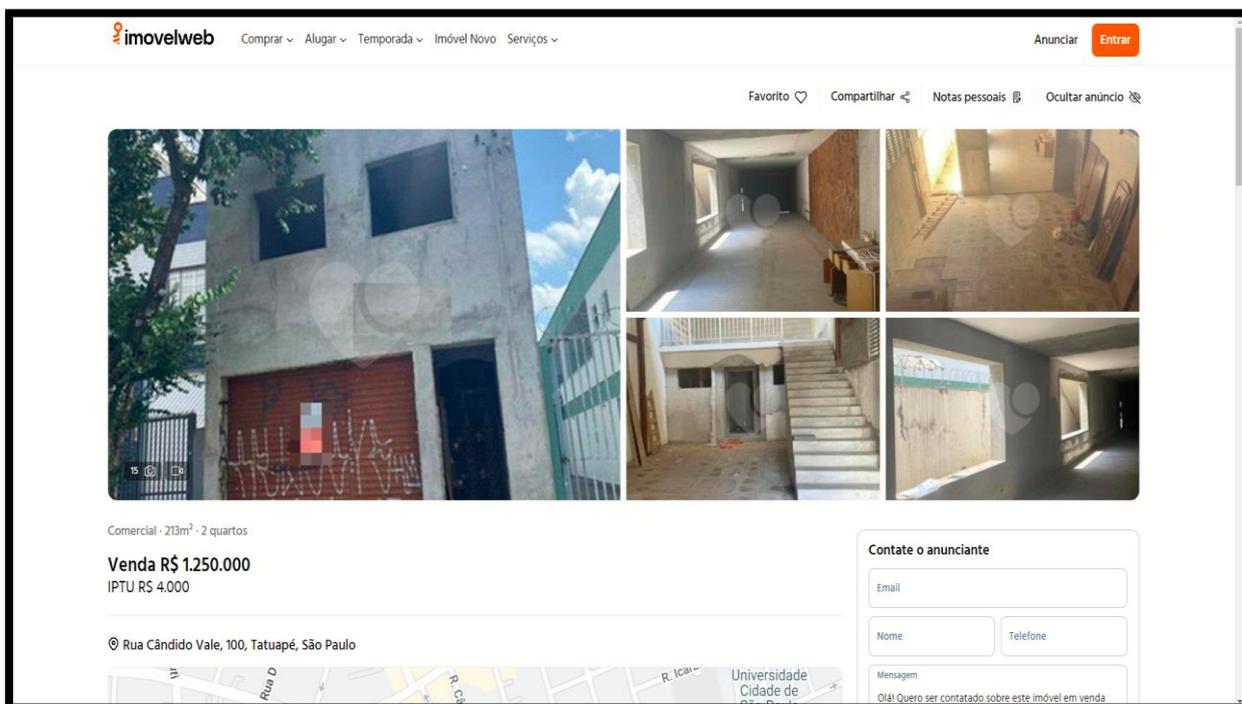
<u>Elemento 06</u>
Endereço: Rua Gonçalves Crespo - Tatuapé, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área construída: 210,00m ²
Valor: R\$ 1.300.000,00
Informante: LOPES ELITE – (11) 4890-2335
Data Base: maio 2024
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-3-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-210m2-venda-RS1300000-id-2669355495/



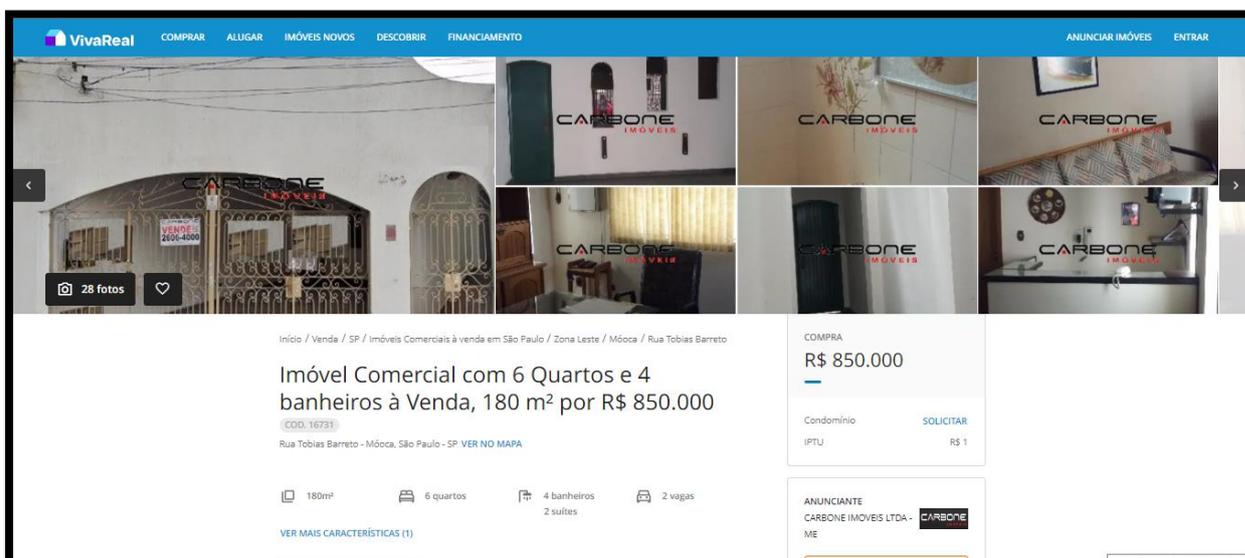
<u>Elemento 07</u>
Endereço: Rua Frei Celso, 108 - Tatuapé, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área construída: 202,00m ²
Valor: R\$ 790.000,00
Informante: Lello Vendas – (11) 97123-6912
Data Base: maio 2024
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-tatuape-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-202m2-venda-RS790000-id-2714978641/



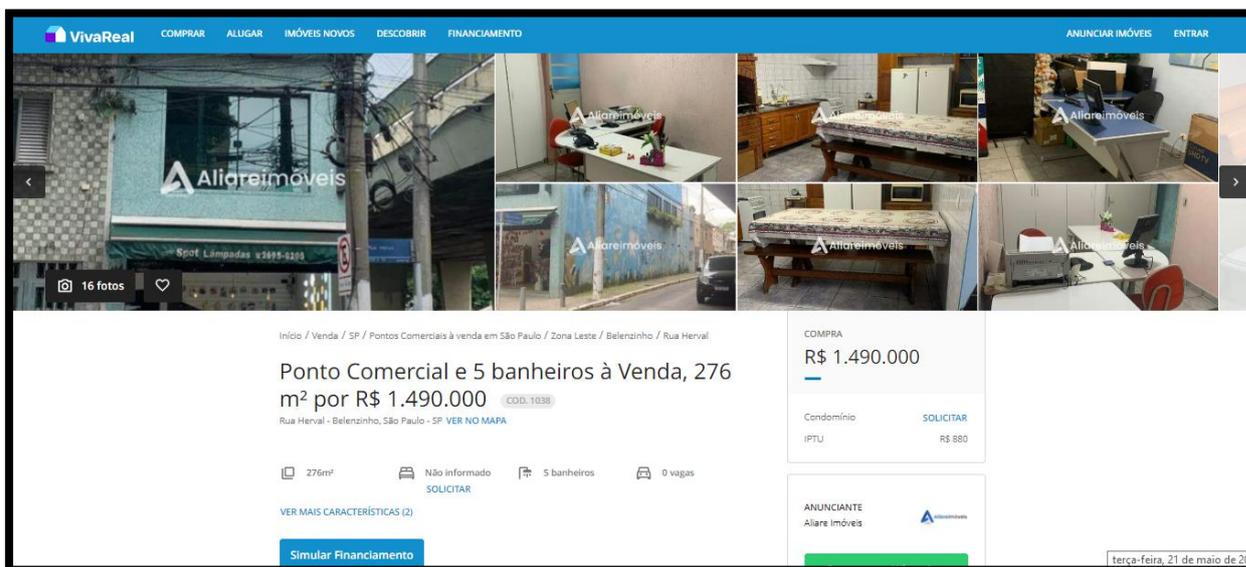
<u>Elemento 08</u>
Endereço: Rua Cândido Vale, 100, Tatuapé, São Paulo
Cidade: São Paulo - SP
Área construída: 213,00m ²
Valor: R\$ 1.250.000,00
Informante: NEWCORE III – (11) 4580-4274
Data Base: maio 2024
Link: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/galpao-em-rua-candido-vale-tatuape-sao-paulo-sp-2960468015.html



<u>Elemento 09</u>
Endereço: Rua Tobias Barreto - Móoca, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área construída: 180,00m ²
Valor: R\$ 850.000,00
Informante: CARBONE IMOVEIS LTDA – (11) 2606-4000
Data Base: maio 2024
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-6-quartos-moooca-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS850000-id-2715595350/



<u>Elemento 10</u>
Endereço: Rua Herval - Belenzinho, São Paulo - SP
Cidade: São Paulo - SP
Área construída: 276,00m ²
Valor: R\$ 1.490.000,00
Informante: Aliare Imóveis– (11) 98885-8836
Data Base: maio 2024
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-belenzinho-zona-leste-sao-paulo-276m2-venda-RS1490000-id-2709102750/



14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Elementos	Localização	Área construída (m²)	Valor de venda(m²)	Idade aparente	Fator oferta (10%)	Valor de venda considerando o fator redutor (m²)
1	Tatuapé	240	R\$ 1.200.000,00	45	R\$ 1.080.000,00	R\$ 4.500,00
2	Tatuapé	200	R\$ 650.000,00	30	R\$ 585.000,00	R\$ 2.925,00
3	Tatuapé	240	R\$ 1.300.000,00	35	R\$ 1.170.000,00	R\$ 4.875,00
4	Tatuapé	227	R\$ 1.500.000,00	40	R\$ 1.350.000,00	R\$ 5.947,14
5	Tatuapé	200	R\$ 850.000,00	30	R\$ 765.000,00	R\$ 3.825,00
6	Tatuapé	210	R\$ 1.300.000,00	40	R\$ 1.170.000,00	R\$ 5.571,43
7	Tatuapé	202	R\$ 790.000,00	45	R\$ 711.000,00	R\$ 3.519,80
8	Tatuapé	213	R\$ 1.250.000,00	30	R\$ 1.125.000,00	R\$ 5.281,69
9	Tatuapé	180	R\$ 850.000,00	45	R\$ 765.000,00	R\$ 4.250,00
10	Tatuapé	276	R\$ 1.490.000,00	40	R\$ 1.341.000,00	R\$ 4.858,70

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	45	0,89	0,45	70	64%	Necessitando de reparos simples a importantes	F	0,3174	R\$ 3.994,52	R\$ 3.994,52
2	30	1,46	0,75	70	43%	Regular	C	0,6841	R\$ 4.274,47	R\$ 4.274,47
3	35	1,29	0,66	70	50%	Entre regular e necessitando de reparos simples	D	0,5744	R\$ 6.287,47	R\$ 6.287,47
4	40	1,11	0,57	70	57%	Necessitando de reparos simples	E	0,4613	R\$ 6.617,96	R\$ 6.617,96
5	30	1,49	0,76	70	43%	Novo	A	0,7018	R\$ 5.695,61	R\$ 5.695,61
6	40	1,20	0,61	70	57%	Entre regular e necessitando de reparos simples	D	0,5176	R\$ 6.690,60	R\$ 6.690,60
7	45	1,00	0,51	70	64%	Necessitando de reparos simples	E	0,3892	R\$ 3.519,80	-
8	30	0,91	0,47	70	43%	Necessitando de reparos importantes	G	0,3327	R\$ 4.814,83	R\$ 4.814,83
9	45	1,00	0,51	70	64%	Necessitando de reparos simples	E	0,3892	R\$ 4.250,00	R\$ 4.250,00
10	40	1,11	0,57	70	57%	Necessitando de reparos simples	E	0,4613	R\$ 5.406,74	R\$ 5.406,74
Imóvel avaliando	45	1,00	0,51	70	64%	Necessitando de reparos simples	E	0,3892	-	-

Média considerando o Fator Depreciação (m ²)	Média homogeneizada (m ²)
R\$ 5.155,20	R\$ 5.336,91
(+30%)	R\$ 6.701,76
(-30%)	R\$ 3.608,64

Total (R\$/m ²)	R\$ 5.336,91
Área construída (m ²)	R\$ 793.900,91
Valor de venda	R\$ 1.174.120,56

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.

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

R\$ 1.175.000,00
 (um milhão e cento e setenta e cinco mil reais)

16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 28 (vinte e oito) 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, 21 de maio de 2024.



JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES
CREA 5070781670