

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

Processo Digital nº : 1039983-14.2022.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Confissão/Composição de Dívida
Requerente : Coloplast As
Requerido : Aline Barros Benevenuto e outros

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

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 os valores corretos, equilibrados e razoáveis apurados dos imóveis são de:

**Matrícula nº 127.077: VT = 271.000,00
(Duzentos e setenta e um mil reais)**

**Matrícula nº 127.185: VT = 255.000,00
(Duzentos e cinquenta e cinco mil reais)**

**Matrícula nº 127.186: VT = 271.000,00
(Duzentos e setenta e um mil reais)**

**Matrícula nº 127.187: VT = 271.000,00
(Duzentos e setenta e um mil reais)**

**Matrícula nº 127.197: VT = 271.000,00
(Duzentos e setenta e um mil reais)**

O presente Laudo refere-se a Execução de Título Extrajudicial na qual **COLOPLAST AS** propõe em face de **BIO PRIME COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO DE PRODUTOS MÉDICOS LTDA, ADALTO BARROS BENEVENUTO, PRISCILLA PIVA TAMAIO BENEVENUTO e ALINE BARROS BENEVENUTO**. O processo está em curso na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 1039983-14.2022.8.26.0100.

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 29 de maio 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 proposta de honorários 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 dos imóveis abaixo descritos, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localização, geometrias e valoração comercial. Esses imóveis serão denominados no presente LAUDO como “imóveis avaliandos”.

2. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

Os bens a serem avaliados que constam nesse laudo são:

- **Matrícula 127.077** – 1º CRI São Bernardo do Campo/SP: sala comercial nº 2010, situada na Torre B do Condomínio Domo Business, à Rua José Versolato nº 111, município de São Bernardo do Campo/SP.
- **Matrícula 127.185** – 1º CRI São Bernardo do Campo/SP: sala comercial nº 2411, situada na Torre B do Condomínio Domo Business, à Rua José Versolato nº 111, município de São Bernardo do Campo/SP.
- **Matrícula 127.186** – 1º CRI São Bernardo do Campo/SP: sala comercial nº 2412, situada na Torre B do Condomínio Domo Business, à Rua José Versolato nº 111, município de São Bernardo do Campo/SP.
- **Matrícula 127.187** – 1º CRI São Bernardo do Campo/SP: sala comercial nº 2413, situada na Torre B do Condomínio Domo Business, à Rua José Versolato nº 111, município de São Bernardo do Campo/SP.
- **Matrícula 127.197** – 1º CRI São Bernardo do Campo/SP: sala comercial nº 2423, situada na Torre B do Condomínio Domo Business, à Rua José Versolato nº 111, município de São Bernardo do Campo/SP.

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 homogêneos 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. Outros fatores

Utiliza-se outros fatores quando o perito entende como relevantes, como vagas de garagem, vista, face, entre outros.

II – VISTORIA

4. PROPRIEDADES DOS IMÓVEIS

Os imóveis avaliandos são integrantes do CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS. O complexo é composto por 2 Torres comerciais (Corporate e Office), um Mall (10 lojas) e estacionamento com capacidade para 1.854 veículos. A Torre Office (B) possui 39.161,17 m² de área privativa locável, sendo 36 pavimentos tipo e ático. Composta de 18 elevadores distribuídos em 3 zonas, a Torre B possui salas de 37,26 m² a 61,20 m².

Os imóveis avaliandos são objetos da seguintes Matrículas do 1º CRI São Bernardo do Campo/SP, que assim os descrevem:

Matrícula nº 127.077: sala comercial nº 2010 com **39,68 m²** de área útil e uma vaga de garagem, registrada na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob a inscrição imobiliária nº 006.004.059.427.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo - SP	
matricula	ficha		
127.077	1		
Em 14 de fevereiro de 2012			
<p>IMÓVEL: Sala Comercial designada como ESCRITÓRIO sob nº 2010, do Tipo C, situada no 19º pavimento da TORRE B, do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS, com acesso pelo nº111 da Rua José Versolato, composta de área principal de uso comercial; possuindo área privativa de 39,680m², área comum de divisão não proporcional de 45,926m², área comum de divisão proporcional de 0,662m², área total construída de 86,268m², e fração ideal de 0,000582. À unidade corresponde o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva localizada no térreo e sobressolos do empreendimento, para estacionamento de um veículo de passeio, em local indeterminado, que poderá ser utilizada com auxílio de manobrista, cuja área está computada na respectiva área comum de construção. A sala confronta, de quem da Rua José Versolato olha para o edifício, na frente com o escritório de final 07, do lado direito com o escritório de final 11, do lado esquerdo com o escritório de final 09 e nos fundos com a área de uso comum do empreendimento. O mencionado edifício encontra-se construído em terreno com 23.629,64m², localizado na Rua José Versolato, e Avenidas Aldino Pinotti e Pereira Barreto.</p>			

Figura 1 - Matrícula do Imóvel

Matrícula nº 127.185: sala comercial nº 2411 com **37,26 m²** de área útil e uma vaga de garagem, registrada na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob a inscrição imobiliária nº 006.004.059.535.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo - SP
matrícula	ficha	
127.185	1	
Em 14 de fevereiro de 2012		
<p>IMÓVEL: Sala Comercial designada como ESCRITÓRIO sob nº 2411, do Tipo E, situada no 23º pavimento da TORRE B, do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS, com acesso pelo nº111 da Rua José Versolato, composta de área principal de uso comercial; possuindo área privativa de 37,260m², área comum de divisão não proporcional de 44,475m², área comum de divisão proporcional de 0,627m², área total construída de 82,362m², e fração ideal de 0,000551. À unidade corresponde o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva localizada no térreo e sobressolos do empreendimento, para estacionamento de um veículo de passeio, em local indeterminado, que poderá ser utilizada com auxílio de manobrista, cuja área está computada na respectiva área comum de construção. A sala confronta, de quem da Rua José Versolato olha para o edifício, na frente com a área de uso comum do pavimento, do lado direito com o escritório de final 12, do lado esquerdo com o escritório de final 10 e nos fundos com parte do vazio. O mencionado edifício encontra-se construído em terreno com 23.629,64m², localizado na Rua José Versolato, e Avenidas Aldino Pinotti e Pereira Barreto.</p>		

Figura 2 - Matrícula do Imóvel

Matrícula nº 127.186: sala comercial nº 2412 com **39,68 m²** de área útil e uma vaga de garagem, registrada na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob a inscrição imobiliária nº 006.004.059.436.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo - SP
matrícula	ficha	
127.186	1	
Em 14 de fevereiro de 2012		
<p>IMÓVEL: Sala Comercial designada como ESCRITÓRIO sob nº 2412, do Tipo C, situada no 23º pavimento da TORRE B, do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS, com acesso pelo nº111 da Rua José Versolato, composta de área principal de uso comercial; possuindo área privativa de 39,680m², área comum de divisão não proporcional de 45,926m², área comum de divisão proporcional de 0,662m², área total construída de 86,268m², e fração ideal de 0,000582. À unidade corresponde o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva localizada no térreo e sobressolos do empreendimento, para estacionamento de um veículo de passeio, em local indeterminado, que poderá ser utilizada com auxílio de manobrista, cuja área está computada na respectiva área comum de construção. A sala confronta, de quem da Rua José Versolato olha para o edifício, na frente com a área de uso comum do pavimento, do lado direito com o escritório de final 13, do lado esquerdo com o escritório de final 11 e nos fundos com o vazio. O mencionado edifício encontra-se construído em terreno com 23.629,64m², localizado na Rua José Versolato, e Avenidas Aidino Pinotti e Pereira Barreto.</p>		

Figura 3 - Matrícula do Imóvel

Matrícula nº 127.187: sala comercial nº 2413 com **39,68 m²** de área útil e uma vaga de garagem, registrada na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob a inscrição imobiliária nº 006.004.059.537.

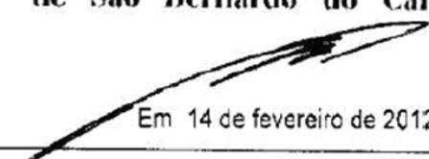
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
matrícula	ficha	de São Bernardo do Campo - SP
127.187	1	
Em 14 de fevereiro de 2012		
<p>IMÓVEL: Sala Comercial designada como ESCRITÓRIO sob nº 2413, do Tipo G, situada no 23º pavimento da TORRE B, do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS, com acesso pelo nº111 da Rua José Versolato, composta de área principal de uso comercial; possuindo área privativa de 39,680m², área comum de divisão não proporcional de 45,926m², área comum de divisão proporcional de 0,662m², área total construída de 86,268m², e fração ideal de 0,000582. À unidade corresponde o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva localizada no térreo e sobressolos do empreendimento, para estacionamento de um veículo de passeio, em local indeterminado, que poderá ser utilizada com auxílio de manobrista, cuja área está computada na respectiva área comum de construção. A sala confronta, de quem da Rua José Versolato olha para o edifício, na frente com a área de uso comum do pavimento, do lado direito com a escada de acesso aos demais pavimentos e com sanitário masculino, do lado esquerdo com o escritório de final 12 e nos fundos com o vazio. O mencionado edifício encontra-se construído em terreno com 23.629,64m², localizado na Rua José Versolato, e Avenidas Aldino Pinotti e Pereira Barreto.</p>		

Figura 4 - Matrícula do Imóvel

Matrícula nº 127.197: sala comercial nº 2423 com **39,68 m²** de área útil e uma vaga de garagem, registrada na Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo sob a inscrição imobiliária nº 006.004.059.547.

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Bernardo do Campo - SP
matrícula	ficha	
127.197	1	
Em 14 de fevereiro de 2012		
<p>IMÓVEL: Sala Comercial designada como ESCRITÓRIO sob nº 2423, do Tipo F, situada no 23º pavimento da TORRE B, do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS, com acesso pelo nº111 da Rua José Versolato, composta de área principal de uso comercial; possuindo área privativa de 39,680m², área comum de divisão não proporcional de 45,926m², área comum de divisão proporcional de 0,662m², área total construída de 86,268m², e fração ideal de 0,000582. À unidade corresponde o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva localizada no térreo e sobressolos do empreendimento, para estacionamento de um veículo de passeio, em local indeterminado, que poderá ser utilizada com auxílio de manobrista, cuja área está computada na respectiva área comum de construção. A sala confronta, de quem da Rua José Versolato olha para o edifício, na frente com o escritório de final 24, do lado direito com a área comum do pavimento, do lado esquerdo com a área de uso comum do empreendimento e nos fundos com o escritório de final 22. O mencionado edifício encontra-se construído em terreno com 23.629,64m², localizado na Rua José Versolato, e Avenidas Aldino Pinotti e Pereira Barreto.</p>		

Figura 5 - Matrícula do Imóvel



Figura 6 - Vista frontal do Condomínio Domo Business

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 Pereira Barreto, Avenida Aldino Pinotti e Avenida Lauro Gomes, no Centro do município de São Bernardo do Campo/SP. Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

O Condomínio DOMO BUSINESS está localizado a aproximadamente 500 m do Paço Municipal de São Bernardo do Campo, símbolo do desenvolvimento urbano e econômico da cidade. Essa região é formada por imóveis residenciais, em meio a imóveis comerciais para atender a essa demanda. O que se encontra no local 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, centro de saúde, igreja e empresas em diversos ramos de atividade.

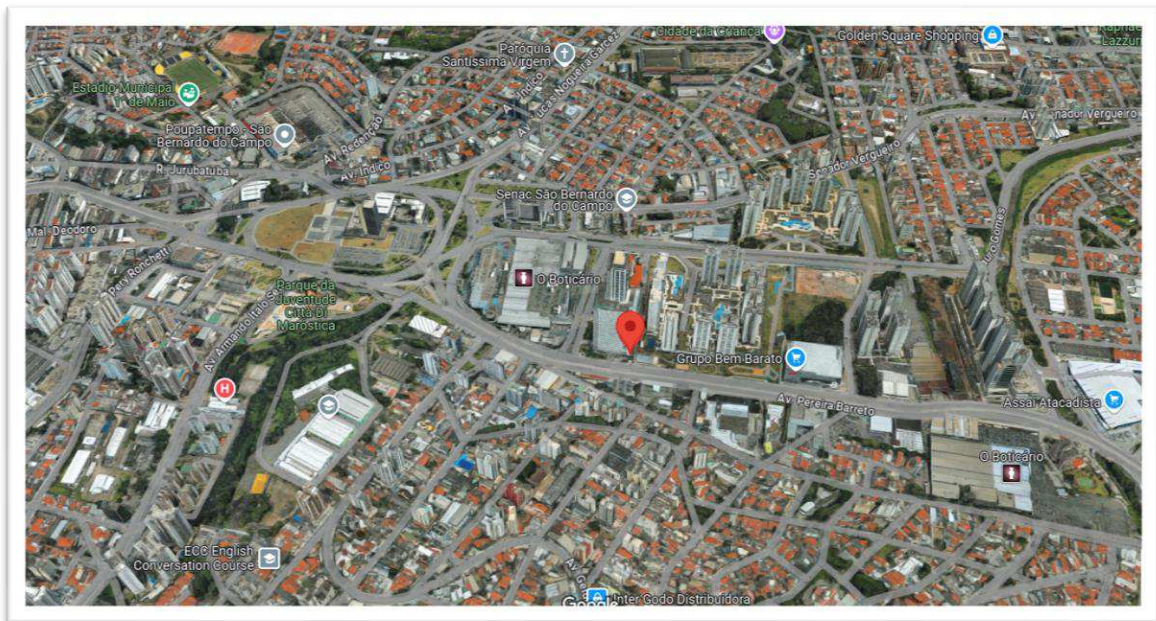


Figura 7 - Imagem Google Maps

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia **1º de outubro de 2024**, 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 *expert* se dirigiu aos imóveis avaliados na data e hora estabelecidas, porém não foi possível adentrar os imóveis, apesar deste perito publicar o aviso com as datas das diligências em **11.09.24** às **fls. 663/665**, com despacho proferido por este MM. Juízo à **fl. 669** dando ciência às partes. O *expert* foi atendido pela responsável pela portaria, Sra. KIMBERLY, que informou não haver representantes dos imóveis no local, impedindo o acesso do perito aos apartamentos.

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.

Com isso, o perito realizou vistoria externa, somada à investigação junto à responsável pela portaria, que passou informações a respeito das condições do condomínio.

Trata-se de salas comerciais com direito a uma vaga na garagem coletiva do edifício, conforme descrito no item 4, considerado como **“Comercial – Escritório – Padrão Superior”** de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que assim as define:

Edifícios atendendo a projeto arquitetônico especial, prevendo alguma versatilidade na distribuição dos espaços internos das unidades dispostas em lajes de proporções médias. Hall social amplo e com elementos decorativos de qualidade, dotados de elevadores de padrão superior. Normalmente com duas ou mais vagas de estacionamento por unidade e, eventualmente, também para visitantes. Áreas externas, em geral, com tratamento paisagístico. Fachadas tratadas com material de qualidade, como alumínio, revestimento de cerâmica ou “fulget”, massa texturizada; caixilhos amplos e executados por projeto específico, podendo, inclusive, se constituírem nas denominadas “cortinas de vidro”.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos e acabamentos de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** carpete de alta resistência apropriado ao uso comercial, cerâmica, placas de mármore, granito ou similar.
- **Paredes:** pintura a látex sobre massa corrida ou gesso.
- **Forros:** geralmente rebaixados com placas termo acústicas.
- **Instalações elétricas:** sistema de distribuição dimensionada para o uso diversificado de pontos de luz e tomadas, com componentes de qualidade. Usualmente possuem sistema de ar-condicionado central e a passagem de cabos e fios geralmente são feitas por pisos elevados.

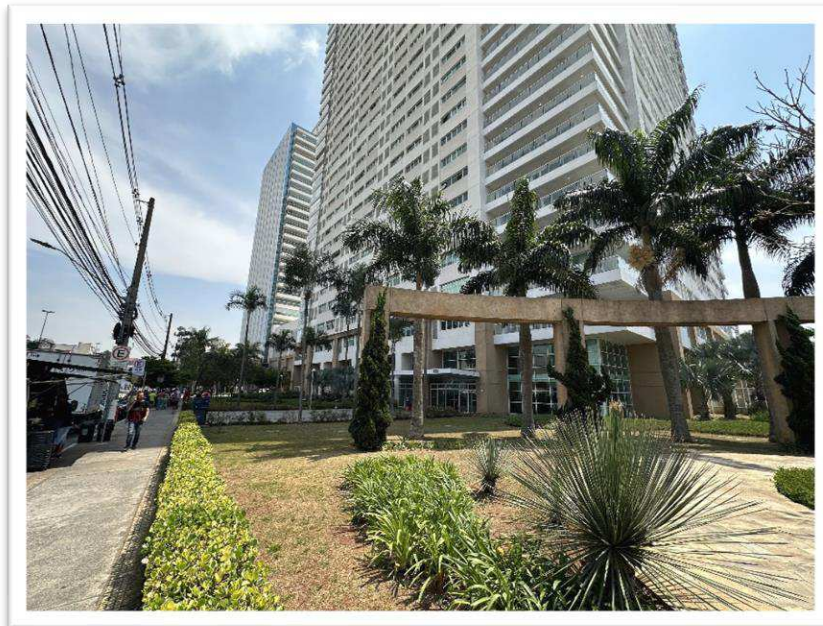
O CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS foi entregue em 2012, composto por duas torres, sendo a **Torre A (Corporate)** com 26 pavimentos tipo com lajes de 334,29 a 1.404,14 m², servidos por 11 elevadores; e **Torre B (Office)** com 36 pavimentos tipo com salas de 37,26 m² a 61,20 m², servidos por 18 elevadores. O complexo conta ainda com um Mall, composto por 10 lojas autônomas com áreas privativas entre 48,65 m² e 721,75 m².

Os imóveis avaliados se encontram no 20º e 24º pavimentos da Torre B (Office) do condomínio, com áreas privativas de 39,68 m² e 37,26 m², conforme descritas no Item 4 deste laudo.

O condomínio se apresenta como edificação seminova, com reforma geral ou substancial entre dois e cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras superficiais localizadas, e pintura externa e interna.

Com isso as salas comerciais foram classificadas como **“Entre Regular e Necessitando de reparos simples”**.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



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

19

fls. 704



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. 705

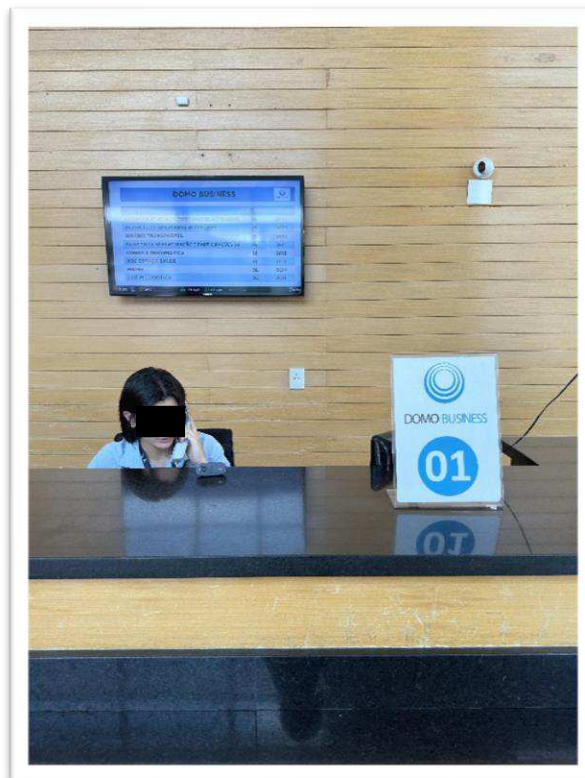
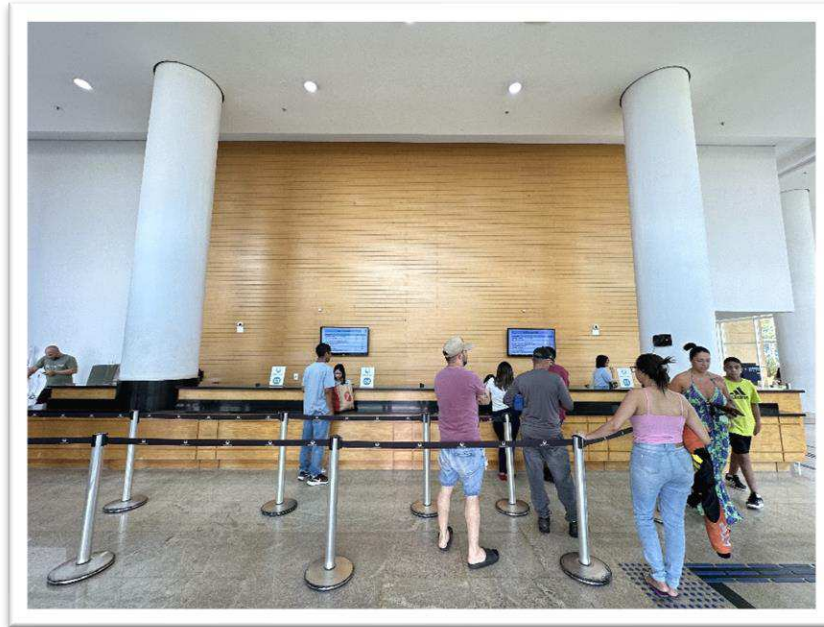


RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebri.ne.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.

8.1. Cálculo do Valor Unitário – V_u

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	Referência	Contato
EC.1	Rua José Versolato, 111	Centro	Renata Kuruu	2714956402	(11) 97429-5056
EC.2	Av. Senador Vergueiro, 2123	Centro	Auxiliadora Predial	2745095438	(11) 91090-9659
EC.3	Rua Jurubatuba, 1350	Centro	Trívio Imóveis	2744703214	(24) 98156-0100
EC.4	Rua Frei Gaspar, 941	Centro	Auxiliadora Predial	2745096434	(11) 91090-9659
EC.5	Av. Francisco Prestes Maia, 902	Centro	Neon Intermediadora	2745070213	(11) 91090-9659
EC.6	Avenida Pereira Barreto, 1479	Centro	ProH Imóveis	2507067725	(11) 94123-9900
EC.7	Rua Alferes Bonilha 101	Centro	Furtado Imóveis	2729263332	(11) 99960-1978
EC.8	Praça Samuel Sabatini 222	Centro	Casari Imóveis	2707134655	(11) 95459-0952

Links dos Elementos Comparativos

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-37m2-venda-RS210000-id-2714956402/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-38m2-venda-RS325000-id-2745095438/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-41m2-venda-RS371000-id-2744703214/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-44m2-venda-RS318000-id-2745096434/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-40m2-venda-RS230000-id-2745070213/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-35m2-venda-RS310000-id-2507067725/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-24m2-venda-RS190000-id-2729263332/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-sao-bernardo-do-campo-com-garagem-37m2-venda-RS320000-id-2707134655/>

9. VALOR APURADO 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 (Fof)

Elemento	Elementos Comparativos			Fator Oferta	
	Área Útil (m ²)	Preço (R\$)	R\$/m ²	Fof	Preço Ajustado
EC.1	37	210.000	5.675,68	0,9	189.000
EC.2	38	325.000	8.552,63	0,9	292.500
EC.3	41	371.000	9.048,78	0,9	333.900
EC.4	44	318.000	7.227,27	0,9	286.200
EC.5	40	230.000	5.750,00	0,9	207.000
EC.6	35	310.000	8.857,14	0,9	279.000
EC.7	24	190.000	7.916,67	0,9	171.000
EC.8	37	320.000	8.648,65	0,9	288.000

A **Tabela 3** apresenta a aplicação dos índices de localização e padrão construtivo. Foram considerados o Fator Localização de cada elemento (F_{loc}), 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		
	Dist. Centro (m)	Floc	Pc	Vagas de garagem	Fv
EC.1	1200	1,000	2,286	1	1,000
EC.2	900	1,020	2,286	1	1,000
EC.3	900	1,020	2,286	1	1,000
EC.4	1800	0,980	2,286	1	1,000
EC.5	1400	1,000	2,286	1	1,000
EC.6	1800	0,980	2,286	1	1,000
EC.7	1400	1,000	2,286	1	1,000
EC.8	900	1,020	2,286	1	1,000
Avaliando	1200	1,000	2,286	1	1,000

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 do índice de obsolescência e conservação

Fator Obsolescência						
Elemento	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Foc	V _u / m ² ajustado
EC.1	12	60	D	0,8088	0,8470	5.199,05
EC.2	6	60	D	0,8685	0,8948	7.270,83
EC.3	6	60	D	0,8685	0,8948	7.692,62
EC.4	10	60	D	0,8277	0,8621	6.637,29
EC.5	12	60	D	0,8088	0,8470	5.267,13
EC.6	6	60	D	0,8685	0,8948	7.837,04
EC.7	10	60	D	0,8277	0,8621	7.125,00
EC.8	10	60	D	0,8277	0,8621	7.631,16
Avaliando	10	60	D	0,8277	0,8621	6.832,51

	Média	6.832,51
Limite Inferior	0,70	4.782,76
Limite Superior	1,30	8.882,27

Nota¹: 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\$ 6.830,00**, 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.

$V_U = 6.830,00 / m^2$ (Seis mil, oitocentos e trinta Reais por metro quadrado)

10. VALOR APURADO DOS IMÓVEIS

Os valores dos imóveis serão determinados pela seguinte expressão:

$$V_T = A_{ut} \times V_U \quad \text{onde:}$$

V_T = Valor Total de Venda/Locação do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

V_U = Valor Unitário Homogeneizado

Áreas úteis:

Matrícula nº 127.077: 39,68 m²

Matrícula nº 127.185: 37,26 m²

Matrícula nº 127.186: 39,68 m²

Matrícula nº 127.187: 39,68 m²

Matrícula nº 127.197: 39,68 m²

Matrícula nº 127.077: $39,68 \times 6.830,00 = 271.014,40$

Matrícula nº 127.185: $37,26 \times 6.830,00 = 254.485,80$

Matrícula nº 127.186: $39,68 \times 6.830,00 = 271.014,40$

Matrícula nº 127.187: $39,68 \times 6.830,00 = 271.014,40$

Matrícula nº 127.197: $39,68 \times 6.830,00 = 271.014,40$

Valores comerciais para os imóveis:

Matrícula nº 127.077: VT = 271.000,00
(Duzentos e setenta e um mil reais)

Matrícula nº 127.185: VT = 255.000,00
(Duzentos e cinquenta e cinco mil reais)

Matrícula nº 127.186: VT = 271.000,00
(Duzentos e setenta e um mil reais)

Matrícula nº 127.187: VT = 271.000,00
(Duzentos e setenta e um mil reais)

Matrícula nº 127.197: VT = 271.000,00
(Duzentos e setenta e um mil reais)

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

jebnine.engenheiro@gmail.com

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \Sigma(Xi)/n$$

$$X = 6.832,51$$

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

$$S = 1.057,02$$

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:

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

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

onde tc 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):

$$Li = 6.832,51 - 1,42 * 1.057,02/\sqrt{(8 - 1)} = 6.265,20$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 6.832,51 + 1,42 * 1.057,02/\sqrt{(8 - 1)} = 7.399,83$$

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%

$$Li = 6.265,20$$

$$Ls = 7.399,83$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (6.265,20 + 7.399,83) / 2 = 5.471,63$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (7.399,83 - 6.265,20) / 6.832,51 = 0,166 = 16,6\%$$

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, 4 de outubro de 2.024.

RAHIF JEBRINE
CREA 5060658894

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

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

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

Processo Digital nº : 1039983-14.2022.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Confissão/Composição de Dívida
Requerente : Coloplast As
Requerido : Aline Barros Benevenuto e outros

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

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 os valores corretos, equilibrados e razoáveis apurados dos imóveis são de:

$V_v = R\$ 195.000,00$
(Cento e noventa e cinco mil Reais)

O presente Laudo refere-se a Execução de Título Extrajudicial na qual **COLOPLAST AS** propõe em face de **BIO PRIME COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO DE PRODUTOS MÉDICOS LTDA, ADALTO BARROS BENEVENUTO, PRISCILLA PIVA TAMAIO BENEVENUTO e ALINE BARROS BENEVENUTO**. O processo está em curso na 33ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 1039983-14.2022.8.26.0100.

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 29 de maio 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 proposta de honorários 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 denominados no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

2. OBJETOS DA AVALIAÇÃO

O bem a ser avaliado que consta nesse laudo é:

- **Matrícula 180.351** – 18º CRI São Paulo/SP: apartamento nº 304, situada no Bloco 4 do Condomínio Residencial Saint Peter, à Rua Leandro Teixeira nº 240, município de São Paulo/SP.

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. Outros fatores

Utiliza-se outros fatores quando o perito entende como relevantes, como vagas de garagem, vista, face, entre outros.

II – VISTORIA

4. PROPRIEDADES DOS IMÓVEIS

O imóvel avaliando é integrante do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAINT PETER. O condomínio é formado por 6 torres semelhantes, com unidades variando de 45 m² a 78 m². O imóvel avaliando é objeto da Matrículas nº 180.351 do 18º CRI de São Paulo/SP, que assim o descreve:

ir.org.br/docs/WBM5S-MZFD2-V2XTU-RAWKR

1 8 0 3 5 1

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 180.351 ficha 01

DÉCIMO OITAVO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São Paulo, 9 de janeiro de 2006

IMÓVEL: O APARTAMENTO número 304, localizado no 2º pavimento ou 3º andar do BLOCO 4, integrante do empreendimento imobiliário denominado "RESIDENCIAL SAINT PETER", situado na RUA LEANDRO TEIXEIRA nº 240 e RUA PASQUALE GALLUPI, Bairro do Morumbi, Paraisópolis, 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 41,06m², a área comum de 28,42m², a área total de 69,48m², e uma fração ideal de terreno e nas coisas de uso comum de 0,00811259.

Figura 1 - Matrícula do Imóvel

Para os cálculos neste laudo foi considerada a metragem registrada na matrícula de **41,06 m²** de área privativa.


O imóvel está registrado na Prefeitura Municipal de São Paulo como contribuinte nº **170.172.0085-2**.

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 170.172.0085-2

Local do Imóvel:
R LEANDRO TEIXEIRA, 240 - AP 304
BLOCO 4 RES SAINT PETER CEP 05662-060
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R LEANDRO TEIXEIRA, 240 - AP 304
BLOCO 4 RES SAINT PETER CEP 05662-060

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.500	Testada (m):	50,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0081
Área total (m²):	3.500		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	70	Padrão da construção:	2-B
Área ocupada pela construção (m²):	1.222	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2005		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	768,00
- da construção:	2.205,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	27.686,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	111.132,00
Base de cálculo do IPTU:	138.818,00




Figura 2 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel



Figura 3 - Vista frontal do Condomínio Saint Peter

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Avenida Giovanni Gronchi, Rua Clementine Brenne e Rua Dr. Francisco Thomaz de Carvalho, no bairro do Morumbi/SP. Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

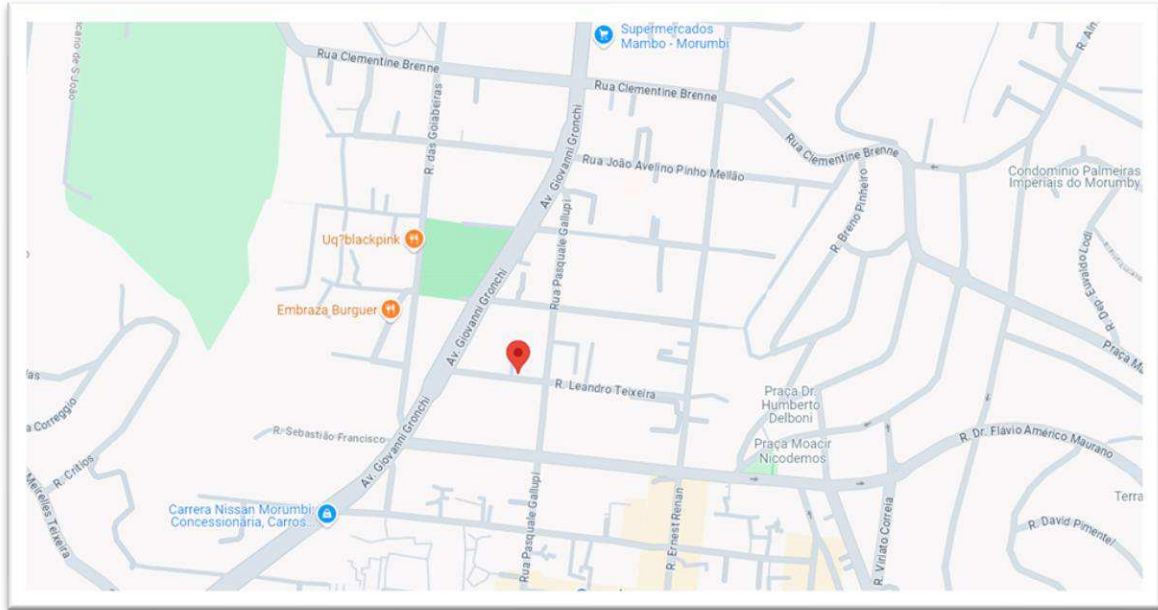


Figura 4 - Imagem Google Maps

O condomínio está inserido numa ZC de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (16.402/16). As “ZC” (Zonas de Centralidade) *“são porções do território localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, em que se pretende promover majoritariamente os usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos”*.

Com isso, o local onde se situa o imóvel é formado por imóveis residenciais, circundado a imóveis comerciais para atender a essa demanda nas vias principais, margeando importantes bairros favelizados de São Paulo como Paraisópolis e Jardim Colombo.

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

10

fls. 727



Figura 5 - Zoneamento da região

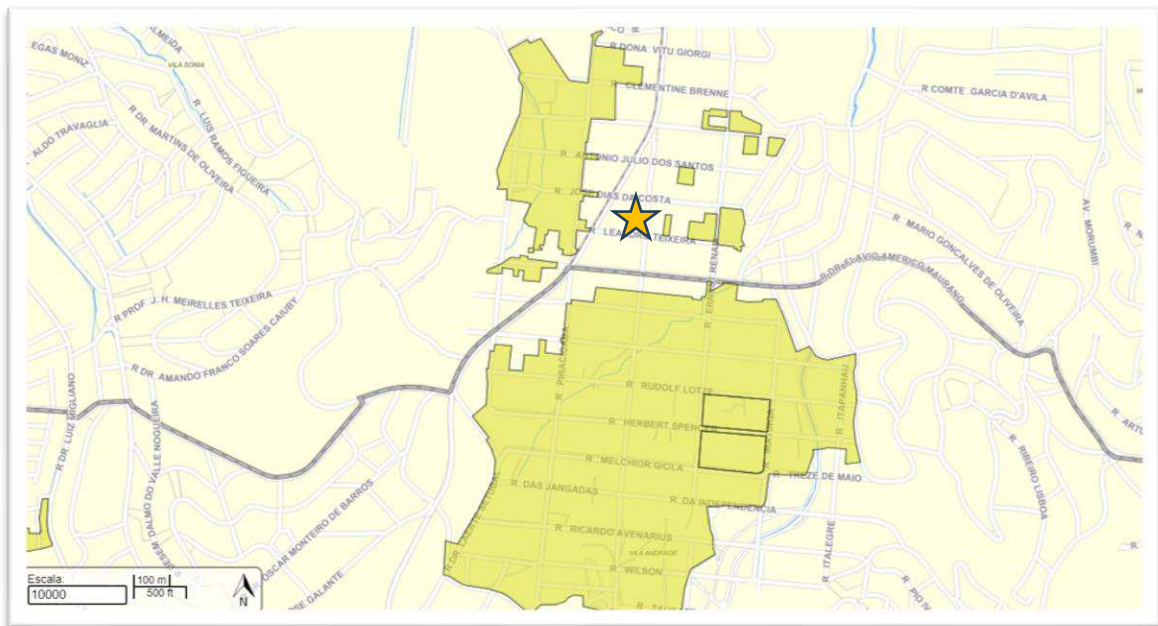


Figura 6 - Destaque dos bairros favelizados no entorno

RAHIF JEBRINE

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

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

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 08/10/2024 às 13:52, sob o número WJM24423087588. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1039983-14.2022.8.26.0100 e código X25FbiKQ.



Figura 7 - Imagem GeoSampa



Figura 8 - Imagem Google Maps

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia **1º de outubro de 2024**, 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 *expert* se dirigiu ao imóvel avaliando na data e hora estabelecidas, sendo recebido pela locatária Sra. LUANA LUNA. Trata-se de um apartamento com direito a uma vaga na garagem coletiva do edifício, conforme descrito no item 4, considerado como **“Residencial – Apartamento – Padrão Médio”** de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que assim as define:

Edifícios com quatro ou mais pavimentos apresentando alguma preocupação com a forma e a funcionalidade arquitetônica, principalmente no tocante à distribuição interna das unidades, em geral, quatro por andar. Dotados de elevadores de padrão médio (social e serviço), geralmente com acessos e circulação pelo mesmo corredor. As áreas comuns apresentam acabamentos de padrão médio e podem conter salão de festas e, eventualmente, quadras de esportes e piscinas, além de guarita e apartamento de zelador. Fachadas com pintura sobre massa corrida ou texturizada, ou com aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes.

Unidades contendo sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço conjugada, dois ou três dormitórios (podendo um deles ter banheiro privativo) e uma vaga de garagem por unidade, podendo possuir, também, dependências para empregada.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em escala comercial, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** taco, carpete de madeira ou acrílico, cerâmica, placas de granito.
- **Paredes:** pintura a látex sobre corrida ou gesso, azulejos de padrão comercial.
- **Instalações hidráulicas:** completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, servidos por água fria, podendo dispor de aquecedor individual.
- **Instalações elétricas:** completas e com alguns circuitos independentes satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos pontos para telefone e televisão.
- **Esquadrias:** caixilhos de ferro ou de alumínio; venezianas de alumínio ou PVC com dimensões padronizadas

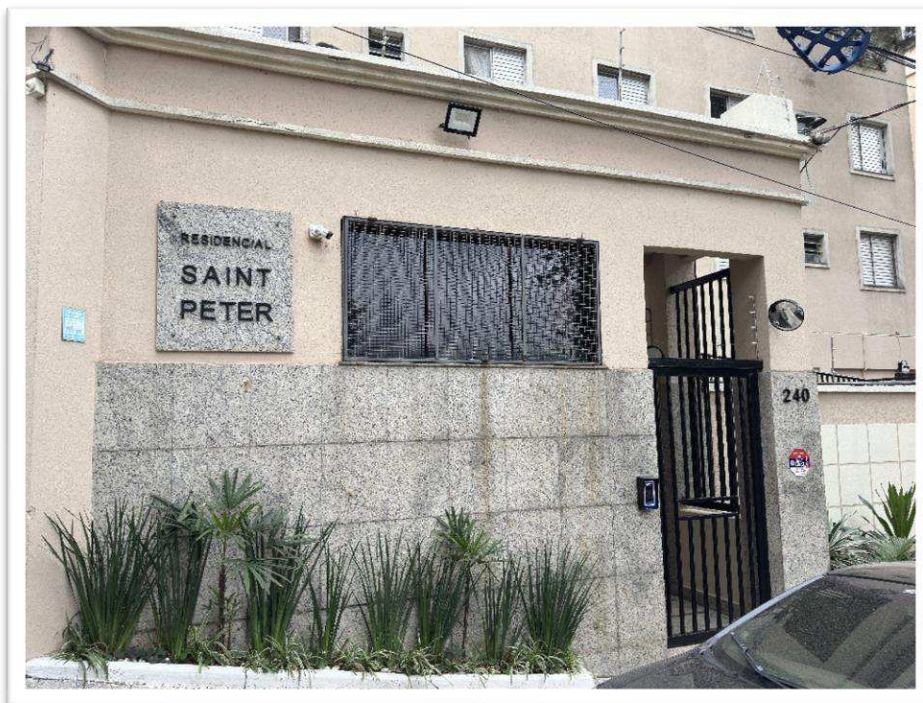
O CONDOMÍNIO SAINT PETER foi entregue em 2005, composto por seis torres, sendo a **Torre 4** com 4 pavimentos tipo com unidades que variam de 70 a 98 m² de área total, sem elevadores.

O imóvel avaliando se encontra no 3º pavimento da Torre 4 do condomínio, com área privativa de 41,06 m² e 69,48 m² de área total, conforme descritas no Item 4 deste laudo. O condomínio se apresenta como edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas.

A unidade avalianda apresenta 41,06 m² distribuídos em sala, cozinha, dois dormitórios, banheiro e cozinha com área de serviço. A sala e dormitórios têm pisos com revestimento de madeira laminada, com paredes e tetos em pintura Látex PVA, iluminação com luminárias de sobrepor, sem trabalhos com gesso. O banheiro, cozinha e área de serviço têm seus pisos e paredes revestidos por cerâmicas de qualidade mediana apresentando trincas e desgastes, necessitando substituição de peças.

Com isso o apartamento foi classificado como **“Necessitando de reparos simples”**.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com



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

17

fls. 734



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.

8.1. Cálculo do Valor Unitário – V_u

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	Referência	Contato
EC 01	Rua Leandro Teixeira, 240	Morumbi	Augusto Gomes	2743611973	(11) 99940-0351
EC 02	Rua Leandro Teixeira, 240	Morumbi	Sardinha Assessoria	2717278685	(11) 3501-0910
EC 03	Rua Leandro Teixeira, 240	Morumbi	Sardinha Assessoria	2735365333	(11) 3501-0910
EC 04	Rua Leandro Teixeira, 240	Morumbi	Auxiliadora Predial	2746828885	(11) 94318-1391
EC 05	Rua Leandro Teixeira, 240	Morumbi	Auxiliadora Predial	2746832640	(11) 94318-1391
EC 06	Rua Antônio Júlio dos Santos, 201	Morumbi	Auxiliadora Predial	2746827423	(11) 94318-1391
EC 07	Rua João Avelino Pinho Mellão, 140	Morumbi	Auxiliadora Predial	2746832980	(11) 94318-1391
EC 08	Rua Ernest Renam, 723	Morumbi	Maria Elisa de Lucca	2628108855	(11) 99108-0118
EC 09	Rua Ernest Renam, 723	Morumbi	Sardinha Assessoria	2723713457	(11) 3501-0910
EC 10	Rua Antônio Júlio dos Santos, 201	Morumbi	Imóveis para Venda	2738090060	(11) 95781-7106

Links dos Elementos Comparativos

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-41m2-venda-RS265000-id-2743611973/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-RS234000-id-2717278685/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-RS215000-id-2735365333/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-47m2-venda-RS225000-id-2746828885/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-67m2-venda-RS285000-id-2746832640/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS290000-id-2746827423/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS280000-id-2746832980/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-58m2-venda-RS300000-id-2628108855/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS255000-id-2723713457/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-morumbi-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-48m2-venda-RS291000-id-2738090060/>

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 ²)	Preço (R\$)	R\$/m ²	Fof	Preço Ajustado
EC 01	41	265.000	6.463,41	0,9	238.500
EC 02	41	234.000	5.707,32	0,9	210.600
EC 03	41	215.000	5.243,90	0,9	193.500
EC 04	47	225.000	4.787,23	0,9	202.500
EC 05	67	285.000	4.253,73	0,9	256.500
EC 06	48	290.000	6.041,67	0,9	261.000
EC 07	55	280.000	5.090,91	0,9	252.000
EC 08	58	300.000	5.172,41	0,9	270.000
EC 09	55	255.000	4.636,36	0,9	229.500
EC 10	48	291.000	6.062,50	0,9	261.900

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	170	172	768	1,512	1	1,000
EC 02	170	172	768	1,512	1	1,000
EC 03	170	172	768	1,512	1	1,000
EC 04	170	172	768	1,512	1	1,000
EC 05	170	172	768	1,512	1	1,000
EC 06	170	174	760	1,746	1	1,000
EC 07	170	176	836	1,746	1	1,000
EC 08	170	170	658	1,512	1	1,000
EC 09	170	170	658	1,512	1	1,000
EC 10	170	174	760	1,746	1	1,000
Avaliando	170	172	768	1,512	1	1,000

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 do índice de obsolescência e conservação

Elemento	Fator Obsolescência					V _u / m ² ajustado
	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Foc	
EC 01	15	60	E	0,6910	0,7528	5.817,07
EC 02	15	60	E	0,6910	0,7528	5.136,59
EC 03	15	60	E	0,6910	0,7528	4.719,51
EC 04	15	60	E	0,6910	0,7528	4.308,51
EC 05	15	60	E	0,6910	0,7528	3.828,36
EC 06	15	60	E	0,6910	0,7528	4.758,33
EC 07	15	60	E	0,6910	0,7528	3.645,02
EC 08	15	60	E	0,6910	0,7528	5.433,39
EC 09	15	60	E	0,6910	0,7528	4.870,30
EC 10	15	60	E	0,6910	0,7528	4.774,74
Avaliando	15	60	E	0,6910	0,7528	4.729,18

	Média	4.729,18
Limite Inferior	0,70	3.310,43
Limite Superior	1,30	6.147,94

Nota¹: 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\$ 4.730,00**, 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.

$V_U = 4.730,00 / m^2$ (Quatro mil, setecentos e trinta Reais por metro quadrado)

10. VALOR APURADO DOS IMÓVEIS

Os valores dos imóveis serão determinados pela seguinte expressão:

$$V_T = A_{ut} \times V_U \quad \text{onde:}$$

V_T = Valor Total de Venda/Locação do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

V_U = Valor Unitário Homogeneizado

$$V_T = 41,06 \times 4.730,00 = 194.213,80$$

Valor comercial para o imóvel:

$V_V = R\$ 195.000,00$
(Cento e noventa e cinco mil Reais)

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\$/m²:

$$\text{Média: } X = \Sigma(X_i)/n$$

$$X = 4.729,18$$

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

$$S = 669,34$$

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):

$$Li = 4.729,18 - 1,38 * 669,34/\sqrt{(10 - 1)} = 4.421,28$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 4.729,18 + 1,38 * 669,34/\sqrt{(10 - 1)} = 5.037,08$$

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%

$$Li = 4.421,28$$

$$Ls = 5.037,08$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (4.421,28 + 5.037,08) / 2 = 5.471,63$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (5.037,08 - 4.421,28) / 5.471,63 = 0,113 = 11,3\%$$

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 28 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 7 de outubro de 2.024.

RAHIF JEBRINE
CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

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

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