

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

À EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES - FORO REGIONAL XI – PINHEIROS – COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO N.º 0122543-60.2009.8.26.0011

Carlos Eduardo Barros de Matos, brasileiro, casado, engenheiro civil, CREA nº 5062291809, perito judicial, honrado com a nomeação nos autos de **Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos - Oferta**, em curso por esse juízo, tendo completado o seu trabalho, vem respeitosamente, requerer se digne ao Exmo. Dr. Juiz de Direito mandar juntá-los aos autos.

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

1. Sinopse

Objetivo: Determinar valor de mercado da edificação de uso misto.

Localização: Avenida São João, 284, Santa Efigênia, São Paulo/SP;

Avenida São João, 288, Santa Efigênia, São Paulo/SP.

Vistoria: 18/03/2022.

Tipologia do imóvel: Prédio Uso Misto

Especificação da avaliação: Grau de precisão I / Grau de Fundamentação III;

Método utilizado: Método comparativo direto de dados de mercado (tratamento por inferência estatística);

Valores:

Valor mínimo R\$4.616.000,00 (Quatro milhões seiscentos e dezesseis mil reais).

Valor médio R\$4.826.000,00 (Quatro milhões oitocentos e vinte e seis mil reais).

Valor máximo R\$5.067.000,00 (Cinco milhões e sessenta e sete mil reais).

VALOR ADOTADO

Valor inferior R\$4.616.000,00 (Quatro milhões seiscentos e dezesseis mil reais)

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

2. Objetivo

O presente laudo tem como objetivo instruir o processo nº 0122543-60.2009.8.26.0011 que tramita junto à 2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES | FORO REGIONAL XI – PINHEIROS – COMARCA DE SÃO PAULO a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Avenida São João, nº 284 e nº 288, Bairro Santa Efigênia, São Paulo/SP.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica NBR 14653 – Avaliação de Bens, cujo enquadramento nos graus de fundamentação e de precisão serão descritos no decorrer do laudo, tendo sido observados, quando cabíveis, a publicação, estudo e diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo (IBAPE).

3. Vistoria

Esteve o perito aos 18 dias do mês de março do ano de 2022 em diligência na Avenida São João, nº 284 e nº 288, Bairro Santa Efigênia, São Paulo/SP, as 11h00min em companhia do advogado, Dr. Oscar G. Farah Osorio e dos Assistentes técnicos Sra. Marcia Abujabra Amorim e Sr. Fabio Alonso Pellegatti.

Para fins da análise foram considerados os seguintes documentos:

- Matrícula nº 39.402 do 5º CRI de São Paulo;
- Matrículas n.º 15.569, 15.570, 15.571, 15.572 e 39.402 do 5º CRI de São

Paulo;

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

- Projetos arquitetônicos e documentos complementares;
- Planta *as built*;

3.1 Caracterização da região

O bairro Santa Efigênia, aonde se encontra o objeto de avaliação, está localizado na Zona Centro Histórico da cidade de São Paulo, sendo o imóvel tombado por que pertence a área envoltória (AE) do Vale do Anhangabaú e Teatro Municipal conforme Resolução 37/92 do CONPRES P e Resolução 49/81 do CONDEPHAAT. A via de acesso ao imóvel é constituída por um “calçadão” de uso exclusivo para pedestres, não sendo permitido o fluxo de veículos. Trata-se de uma região da cidade com alta densidade demográfica, possuindo infraestrutura completa contanto com diversos meios de transportes públicos, escolas, diversas opções de lazer (praças, cultura, comércios, bares, museus, restaurantes, etc.) e fácil acesso para as principais rotas de tráfego urbano da cidade.

O bairro surgiu na década de 1950, a partir de um loteamento realizado pelo Instituto de Previdência do Estado de São Paulo (Inesp). Inicialmente era destinado a profissionais da Justiça. tais como juizes, desembargadores e promotores. O loteamento também seguiu o mesmo padrão de outros bairros nobres da capital paulista, como o Jardim América e Alto de Pinheiros, ambos realizados pela City of São Paulo Improvement and Freehold Company Limited. (Fonte: Wikipédia - dez/2021).

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

3.2 Características do imóvel avaliando

O imóvel avaliando é composto por uma edificação, construída no ano de 1978 no lote de terreno registrado nas matrículas nº 15.569, 15.570, 15.571, 15.572 e 39.402 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, com frente para a Avenida São João, nº 284 e nº 288 no Bairro Santa Efigênia, na cidade de São Paulo, possuindo área total construída de 2.056,96m² de área construída.

Com referência as matrículas nº 15.569, 15.570, 15.571 e 15.572 do 5º CRI de São Paulo, trata-se de um “Edifício composto por 4 pavimentos”, conforme consta a seguir:

- Matrícula 15.569: “O 1º pavimento do edifício situado à Av. São João nº 288, no 5º subdistrito – Santa Efigênia, correspondendo-lhe a parte ideal de 0,127 no terreno, tendo área útil de 476,74m², sendo 43,97m² de área de uso comum e 432,74m² de área privativa, correspondendo-lhe ainda quota parte ideal de 0,006 na sala localizada no hall de entrada do edifício”;
- Matrícula 15.570: “O 2º pavimento do edifício situado à Av. São João nº 288, no 5º subdistrito – Santa Efigênia, correspondendo-lhe a parte ideal de 0,125 no terreno, tendo área útil de 449,95m², sendo 22,46m² de área de uso comum e 427,49m² de área privativa, correspondendo-lhe ainda quota parte ideal de 0,006 na sala localizada no hall de entrada do edifício”;
- Matrícula 15.571: “O 3º pavimento do edifício situado à Av. São João nº 288, no 5º subdistrito – Santa Efigênia, correspondendo-lhe a parte ideal de 0,124 no

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

terreno, tendo área útil de 445,84m², sendo 22,51m² de área de uso comum e 423,33m² de área privativa, correspondendo-lhe ainda quota parte ideal de 0,006 na sala localizada no hall de entrada do edifício”;

- Matrícula 15.572: “O 4º pavimento do edifício situado à Av. São João nº 288, no 5º subdistrito – Santa Efigênia, correspondendo-lhe a parte ideal de 0,118 no terreno, tendo área útil de 426,43m², sendo 22,65m² de área de uso comum e 403,73m² de área privativa, correspondendo-lhe ainda quota parte ideal de 0,006 na sala localizada no hall de entrada do edifício”;

Com referência a matrícula nº 39.402 do 5º CRI de São Paulo, trata-se de um “Loja 284, situada no pavimento térreo do prédio à Avenida São João, no 5º subdistrito – Santa Efigênia, com área construída de 258,00m², com área privativa de 219,09m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,250m²”.

Com referência a edificação, trata-se de um Edifício de uso misto composto por 5 pavimentos tendo no pavimento térreo um salão comercial, atualmente locado sendo utilizado como livraria.

O 1º, 2º, 3º e 4º pavimentos são compostos por apartamentos residenciais formados por 1 dormitório, 1 copa e 1 sanitário, foi constatada uma ocupação irregular dos apartamentos, pois há famílias habitando de forma improvisada nos apartamentos, com ligações de água e energia clandestinas, as instalações elétricas estão precárias, tendo como distribuição de energia entre os apartamentos, extensões elétricas

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

improvisadas no piso dos halls e corredores, oferecendo eminentes riscos aos usuários. Portanto sua condição ao uso é considerada irregular.

O edifício, embora não apresente condições satisfatórias quanto ao uso, é considerado um bem arquitetônico com alto valor histórico.

3.2.1 Uso e ocupação do solo

Conforme a ABNT NBR 14653 é necessário “confrontar a ocupação existente com as leis de zoneamento e uso do solo do município, para concluir sobre tendências de modificação a curtas e médio prazo”.

Este trabalho se baseia nas informações obtidas pelo site GEOSAMPA, que é um “portal que segue as diretrizes do plano diretor estratégico, reunindo mais de 150 tipos de dados georreferenciados sobre a cidade de São Paulo, consulta de zoneamento, rede de transporte público, densidade demográfica e vulnerabilidade social” (Fonte: Site GEOSAMPA).

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia



Figura 3.1 - Zoneamento Pinheiros (Fonte: GEOSAMPA).

A Figura 3.1 demonstra que a região está delimitada pela cor vermelha, fazendo referência a ZC (Zona Centralidade) e ZEPEC (Zona especial de preservação cultural). A zona de centralidade (ZC) “são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos”. (LEI nº 16.402 de 22 de março de 2016, Cap.II, Art.9). Já a zona especial de preservação cultural “são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, constituintes do patrimônio cultural do Município, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

respectivas áreas ou lotes, conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais, sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos, templos religiosos, elementos paisagísticos, conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial ou a usos de valor socialmente atribuído”. (LEI nº 16.402 de 22 de março de 2016, Cap.III, Art.21)

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valentia
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes iguais ou superiores a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	N / D
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	N / D

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZC	(a) Nas zonas incluídas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se à legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo será frontal facultativo quando atendido ou disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os 1os laterais e de fundo edificação superior 10m serão dispensados (conformidade da altura recuada no artigo 66 a lei 66 a II e III desta lei. (m) Para áreas ao desenvolvimento contidos nos perímetros de incentivo Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei econômica nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, controle das disposições dos artigos 362 e 363 da lei referidas aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

Tabela 3.1 - Tabela resumo de parâmetros de ocupação (Fonte: GEOSAMPA).

3.6 Metodologias aplicadas ao avaliando

A ABNT NBR 14653:2001 afirma que a metodologia deve “ser compatível com a natureza do bem avaliando, sua finalidade e os dados de mercado disponíveis”. A ABNT NBR 14653:2001 menciona 4 (quatro) métodos avaliatórios:

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

- Método comparativo direto de dados de mercado: Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostras;
- Método evolutivo: Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização;
- Método involutivo: Identifica o valor do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado;
- Método da capitalização de renda: Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis;

Conforme diretriz do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) o método comparativo direto de dados de mercado é “preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que **houver dados semelhantes ao do avaliando**”.

Considerando que este trabalho, através de um vasto planejamento de pesquisa, constatou que há amostras semelhantes ao avaliando, não há dúvidas quanto à metodologia aplicada, sendo assim, **baseado no método comparativo direto de dados de mercado com tratamento por inferência estatística**.

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

3.7 Diagnósticos do mercado

De acordo com pesquisa realizada pelo Secovi (Sindicato da Habitação de São Paulo), o mercado imobiliário de São Paulo teve um crescimento apontado em novembro/2021 de 7,4%, para venda de imóveis acima de R\$1.5 milhão. Embora haja crescimento, deve-se considerar que o mercado para imóveis desse tipo, apresentam baixa liquidez, sendo superior a 12 meses. A quantidade de ofertas para os bens similares é considerada alta.

4. Procedimentos metodológicos

4.1 Pesquisas de dados

A pesquisa de dados tem como finalidade a base do método comparativo de dados, uma vez que as amostras coletadas explicam o comportamento do mercado. Houve uma preocupação em delimitar uma região próxima ao avaliando, levando em consideração aspectos físicos dos imóveis, zonas em que estão inseridos e condições econômico-mercadoológicas equivalentes ao do avaliando.

A diretriz do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) ressalta que as amostras sejam buscadas em diversas fontes, sempre identificadas em logradouro, nome e contato do responsável pelo anúncio.

Para este trabalho foram utilizados anúncios de imobiliárias e como medida cautelar quanto à veracidade das informações. Todas as informações e características pertinentes às amostras estão descritas no anexo.

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

4.2 Metodologia do trabalho

Segundo a norma o método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostras. Considerando que este trabalho, através de um vasto planejamento de pesquisa, constatou que há elementos amostrais, não há dúvidas quanto à metodologia aplicada, sendo assim, **é baseado no método comparativo direto de dados de mercado**, com tratamento técnico aos dados pela regressão linear / inferência estatística. Para o cálculo de inferência estatística foi utilizado o programa de regressão linear e redes neurais pelo programa “SisDEA”.

4.3 Apresentação dos cálculos

Para fins de avaliação foram consideradas as seguintes características para o imóvel avaliando:

- Padrão construtivo – CUB (Projeto de referência – variável do tipo “proxy”):
Edifício Comercial com lojas e salas, conforme projeto padrão proposto pela Câmara Brasileira da Indústria da construção (CBIC). Considera-se o valor de referência de abril/2022, com um custo global de R\$1793,39/m²;
- Estado de conservação – (variável do tipo quantitativa): Adotado idade aparente de 100 anos e estado de conservação com reparos importantes/sem valor. Adotado valor de referência 1 para essa situação.
Para este trabalho o estado de conservação será caracterizado em Regular

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

(5), Regular / Reparos Simples (4), Reparos Simples (3), Reparos Importantes (2) e Reparos Importantes / Sem Valor (1);

- Setor Censitário (Fonte: IBGE – variável do tipo “proxy” - <https://censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/?nivel=st>): R\$2852,40;
- Área construída: 2.056,96m²;
- Imóvel tombado (variável do tipo “dicotômica”): Não utilizada no modelo;
- Pavimentos (quantidade de pavimentos – variável do tipo “quantitativa”): não utilizada no modelo;

As variáveis que não foram utilizadas no trabalho, de alguma forma, prejudicaram o modelo tornando sua permanência inviável. Foram atendidos os preceitos da NBR 14.653 anexo A para justificativa da retirada das variáveis.

4.4 Especificação da avaliação

Conforme a NBR 14.653 no item 9 - Especificação das avaliações, apresenta:

"9.1.1.: A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho do trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e das amostras coletadas e, por isso, não é passível de fixação a priori".

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento mercadológico, o presente laudo possui grau de fundamentação I, conforme tabela 4.1:

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	12
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	1
Grau de Fundamentação do Laudo				

Tabela 4.1 – Grau de Fundamentação (Fonte: Autor).

A tabela 4.2 detalha o grau de precisão por estimativa da utilização de modelos de regressão linear, definido pela ABNT NBR 14653, onde o laudo deve considerar as somas de pontos obtidos para o conjunto de itens.

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

Tabela 4.2 – Grau de Precisão (Fonte: ABNT NBR 14653:2004).

Este laudo apresenta **grau de precisão III**, conforme tabela 4.3 abaixo:

Valor unitário			Amplitude
Mínimo	5,00%	R\$ 2.244,22	9,36%
Médio	Estimativa Central	R\$ 2.346,31	
Máximo	4,35%	R\$ 2.463,75	

Tabela 4.3 – Grau de precisão (Fonte: Autor).

5. Valor Final do imóvel

De acordo com condições mercadológicas atuais e com embasamento já descrito nesse trabalho o valor para avaliação do lote, objeto deste trabalho, é de:

Valor mínimo R\$ 4.616.000,00 (Quatro milhões seiscentos e dezesseis mil reais).

Nota: Modelo não apresenta a variável “oferta”, que seria o fator de comercialização dos imóveis (transação ou especulação imobiliária). Considerando a baixa liquidez, falta da variável “oferta” e alta demanda de imóveis, foi adotado o valor mínimo. A diretriz do IBAPE/SP e outras referências informa que pode haver um decréscimo de até 10% do valor médio. Neste caso, o valor inferior fica 5% abaixo da média central, portanto está dentro dos parâmetros.

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

6. Quesitos

6.1 Quesitos executado (fls.2500)

a. Qual o método de avaliação para determinação do valor dos imóveis registrados nas matrículas nº 15.569 e 39.402, ambas do 5º cartório de registro de imóveis de São Paulo (certidões às fls.2254 e seguintes e fls.2268/2270)?

Resposta: Abordado no laudo. Será o método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento técnico aos dados pela regressão linear / inferência estatística.

b. Descrever os imóveis objetos da lide, informando todas as suas características construtivas, tais como acabamento, áreas, e ainda, se está em área privilegiada, ou seja, em ótimo ponto comercial, e qual a utilização dada ao mesmo e se os imóveis se encontram ocupados.

Resposta: Abordado no laudo. Vide item 3.2 deste trabalho.

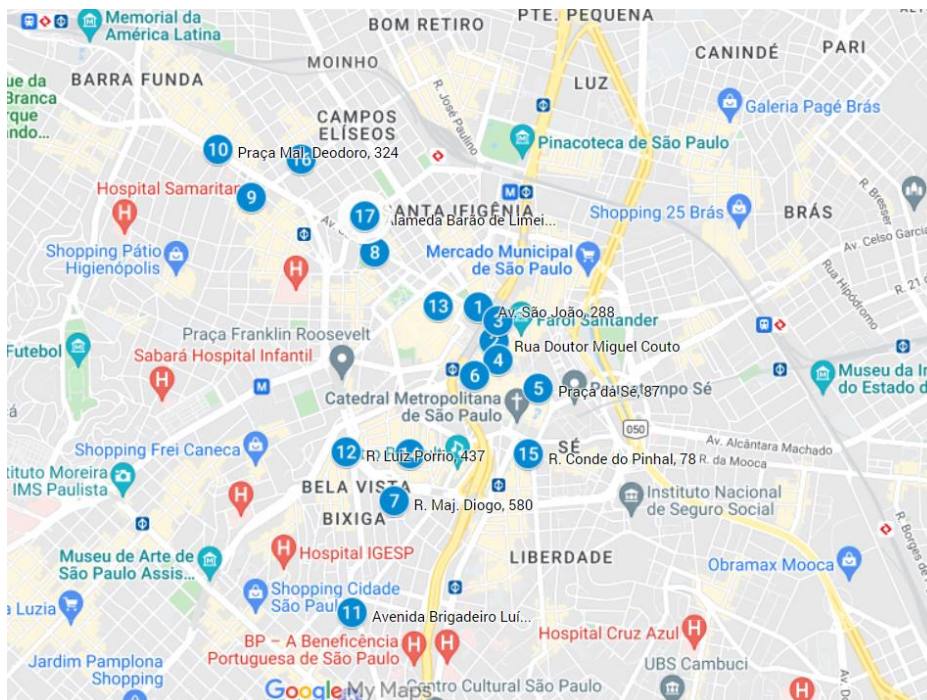
c. Quais os imóveis pesquisados, localizações e respectivos valores locatícios, por metro quadrado, que serviram como base do valor calculado nas avaliações?

Resposta: O objetivo deste trabalho é determinar o valor dos imóveis em questão. Não se trata de valor para locação. As amostras coletadas e demais características estão descritas anexo.

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

d. Quais as características positivas e negativas dos imóveis pesquisados em relação aos bens avaliados? Há valor histórico ou estilístico/arquitetônico relacionado ao imóvel?

Resposta: Buscou-se um campo amostral com características o mais próximo possível do avaliando, seja em aspectos físicos, construtivos ou de localização. Em síntese, o campo amostral contempla imóveis com uso misto (residencial e comercial) e estão localizados na região central de São Paulo. A figura abaixo detalha a localização das amostras.



O imóvel avaliando é o de número “1”. Para as amostras que estavam mais distantes, afim de homogeneizar os dados, foi atribuído uma variável de localização, neste caso opta-se pelo setor censitário, com base no IBGE. Nem

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

todos os imóveis são tombados pelo município, portanto atribui-se uma variável considerando se os edifícios são tombados ou não. Em teoria, imóveis tombados possuem menor valor devido sua limitação quanto à possíveis modificações.

Pela pesquisa realizada, pode-se notar que os imóveis possuem maior valor devido ao seu estado de conservação. Esta variável torna-se a mais importante para o modelo proposto, conforme imagem abaixo.

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Tra...	Rel...	t Calcul...	Significã...	
Area Total	1/x²	-0.62	-1.62	13.68	
Setor Censitário - IBGE	x²	3.41	-3.08	1.15	
Estado de Conservação - Hoss/Heideicke	x½	7.91	-8.43	0.01	
Padrão de Acabamento - CUB	x	33.58	-2.78	1.94	
Valor unitário	1/y²		6.03	0.01	

F. Calculado

33.65

0.01

Durbin Watson

Desvio Padrão

1.6141E-008

747.62

Outliers (%)

0 (0.00%)

Dist Resíduos

073 - 100 - 100

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	2.346,31	2.463,75	2.244,22	9,36	4,35	5,00

Coeficientes:

Regressão / Estimativa

Determinação

109 - 0.9308463 / 0.8958958

Correlação

109 0.9648 0.9465

Classificar

☐ Regressão

☒ Estimativa

☐ F Calculado

☐ Significancia

Linearizar

Cancelar

Aplicar

Quanto maior o valor absoluto do “T calculado” mais importante é a variável para o modelo. O imóvel possui valor histórico, considerando sua arquitetura, características físicas e de localização, porém trata-se de um fator empírico.

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

e. Apresentar os demais esclarecimentos que se façam necessários para o perfeito e total deslinde do feito.

Resposta: Laudo de avaliação do tipo modelo completo. Não há necessidade de mais esclarecimentos.

6.2 Quesitos exequente (fls. 2511 e 2512)

a. Queira o i. perito informar se foi apresentada decisão do DD. Des. Erickson Gavazza Marques (datada de 30.03.2016) que concede à Sra. Flávia Virgínia, genitora das Exequentes, a administração dos imóveis vistoriados.

Resposta: Sim.

b. Queira o i. perito esclarecer se os imóveis vistoriados estavam ocupados por locatários na data da vistoria.

Resposta: Os imóveis estavam ocupados no dia da diligência.

c. Queira o i. perito informar se foram apresentados recibos de pagamento de aluguel referentes aos imóveis vistoriados.

Resposta: Sim.

d. Queira o i. perito informar se lhe foram apresentados os números e os andamentos dos processos administrativos para aumento da declaração de potencial construtivo dos imóveis vistoriados.

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

Resposta: Sim.

e. Queira o i. perito descrever outros documentos que lhe foram apresentados.

Resposta: Planta as Built, Projeto Hotel Central, Liminar administrativa exclusiva – Flavia, Contrato de locação da loja – Av. São João nº 284, Petição FLM – Reconhecimento do aluguel, Recibos assinados e Matrículas.

7. Encerramento

Encerrados os trabalhos, por intermédio das diligências, e ainda, após análise de toda documentação fornecida bem como aquela acostada aos autos, respondemos os quesitos utilizando-se dos parâmetros definidos nos mesmos.

Espera-se ter explorado e trazido aos autos às informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juízo, e assim coloco-me a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos que se julgarem pertinente.

Nada mais havendo a considerar, dá-se por encerrado o presente laudo, constituído de 20 (vinte) laudas e anexos, pelo perito Carlos Eduardo Barros de Matos que pede e espera deferimento.

Paulínia, 04 de abril 2022.

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial
CREA nº 5062291809

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

ANEXOS

LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXOS

ANEXOS I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



LOGRADOURO



FACHADA



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



RUA DE ACESSO 01



RUA DE ACESSO 02



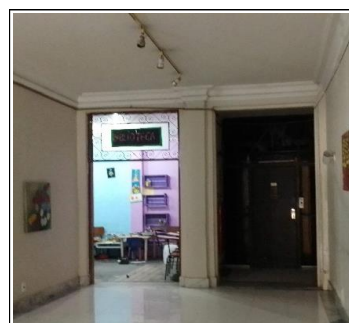
FRENTE DO IMÓVEL



LOJA



LOJA



HALL DE ENTRADA (HOTEL)

PROCESSO N.º 0122543-60.2009.8.26.0011

Eng. Carlos Eduardo Barros de Matos - eduardomatoss@gmail.com - (19) 99765-0614

LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXOS

ANEXOS I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



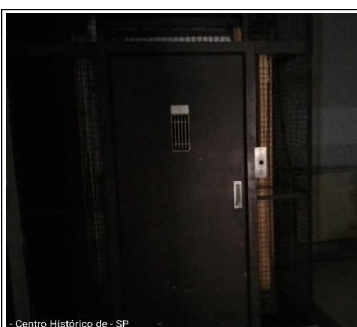
ÁREA COMUM (HOTEL)



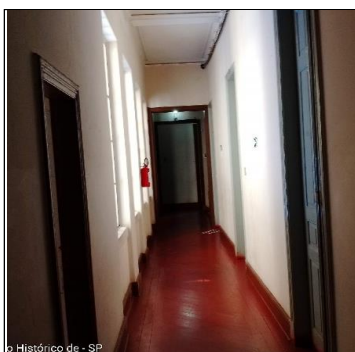
ÁREA COMUM (HOTEL)



IDENTIFICAÇÃO DOS APTOS



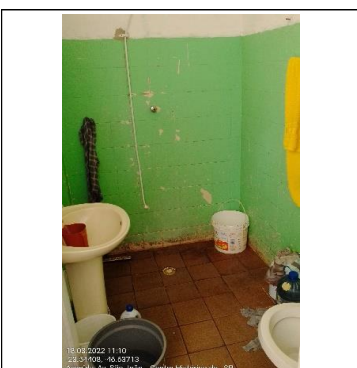
ELEVADOR (DESATIVADO)



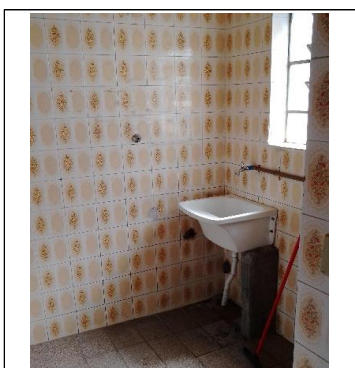
HALL INTERNO



BANHEIRO



BANHEIRO



ÁREA DE SERVIÇO



COZINHA

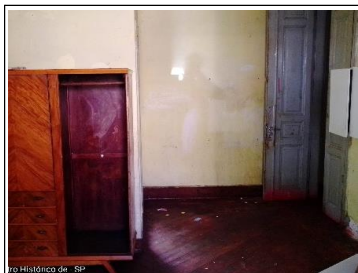
PROCESSO N.º 0122543-60.2009.8.26.0011

Eng. Carlos Eduardo Barros de Matos - eduardomatoss@gmail.com - (19) 99765-0614

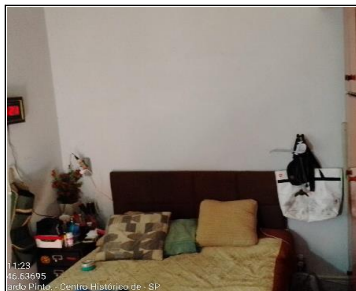
LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXOS

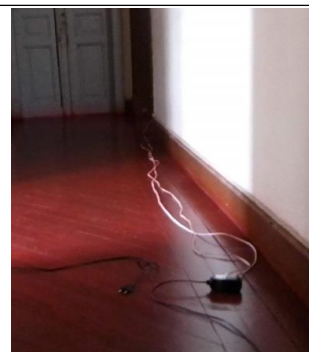
ANEXOS I - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



APARTAMENTO



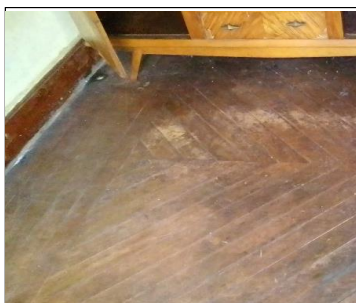
APARTAMENTO



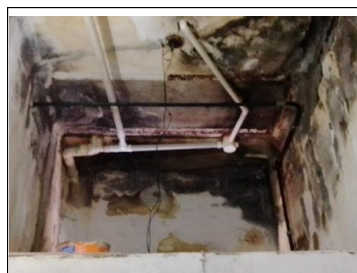
DET. ALIMENTAÇÃO ELÉTRICA APTOS



DET. INSTALAÇÕES ELÉTRICAS PRECARIAS



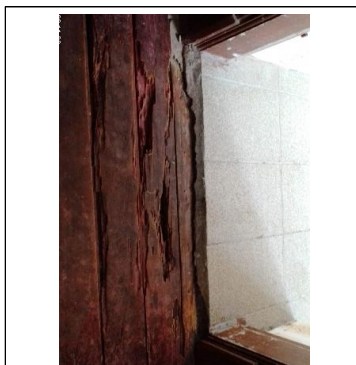
DET. PISOS DETERIORADOS



DET. INFILTRAÇÕES DIVERSAS



DET. REVESTIMENTO DO FORRO



DET. PISOS DETERIORADOS



DET. FACHADA DETERIORADA

PROCESSO N.º 0122543-60.2009.8.26.0011

Eng. Carlos Eduardo Barros de Matos - eduardomatoss@gmail.com - (19) 99765-0614

LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXOS

ANEXOS II - PESQUISA DE MERCADO

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Area Total	Sector Censitário - IBGE	Estado de Conservação	Pavimentos	Tombado	Padrão de Acabamento - CUB	Valor total	Valor unitário
Av. São João	126	Centro Histórico	Márcia charture (corretora)	(21) 97116-0584	3895	2852,4	3	6	0	1793,39	R\$ 13.000.000,00	R\$ 3.337,61
Rua Dr. Miguel Couto	625	Centro Histórico	Marcelo (corretor)	(11) 98117-9689	2400	2660,55	4	7	1	1793,39	R\$ 7.500.000,00	R\$ 3.125,00
Rua São Bento	216	Centro Histórico	WIMAR Imóveis	(11) 3107-0137	2719	2740,27	2	5	0	1793,39	R\$ 7.000.000,00	R\$ 2.574,48
Prça da Sé	87	Centro Histórico	Imobiliária Viver	(11) 4118-2828	1500	2539,49	1	2	0	1793,39	R\$ 3.600.000,00	R\$ 2.400,00
Rua Libero Badaró	137	Centro Histórico	Biswanger Brasil Imóveis	(11) 2985-1101	1412	2887,92	5	5	1	1793,39	R\$ 6.500.000,00	R\$ 4.603,40
Rua Major Diogo	580	Bela Vista	Marcos Pimenta	(11) 4210-3280	700	2695,05	2	2	0	1793,39	R\$ 2.100.000,00	R\$ 3.000,00
Av. São João	1127	República	Inajar Imóveis	(11) 3337-2003	1080	3397,48	5	3	1	1793,39	R\$ 5.900.000,00	R\$ 5.462,96
Rua Barão de Tatuí	73	Vila Buarque	Barnberg Imóveis	(11) 3194-7500	979	4618,45	5	4	1	2021,31	R\$ 4.850.000,00	R\$ 4.954,03
Prça Marechal Deodoro	324	Santa Cecília	Gilberto (corretor)	(19) 99719-0685	1200	4920,52	4	3	0	1793,39	R\$ 10.200.000,00	R\$ 8.500,00
Av. Brigadeiro Luiz Antonio	389	Bela Vista	Adimari (corretor)	(11) 3774-2424	2430	3437,77	4	7	1	1793,39	R\$ 10.000.000,00	R\$ 4.115,23
Rua Luiz Porrio	437	Bela Vista	Boisao Imóveis	(11) 2952-6006	1547	3555,11	4	2	1	2021,31	R\$ 10.700.000,00	R\$ 6.916,61
Rua Dom José de Barros	239	República	Palazzo Imóveis	(11) 3237-0828	1080	3403,58	4	9	1	2021,31	R\$ 7.950.000,00	R\$ 7.361,11
Rua Abolição	297	Bela Vista	Dona Negócios Imobiliários	(11) 98315-0405	890	3173,57	3	5	1	1793,39	R\$ 3.500.000,00	R\$ 3.932,58
Rua Conde do Pinhal	78	Liberdade	Cristall Imóveis	(11) 3112-1259	3800	2831,4	5	8	1	1793,39	R\$ 16.000.000,00	R\$ 4.210,53
Rua Dr. Carvalho de Mendonça	53	Campos Eliseos	Palazzo Imóveis	(11) 3237-0828	930	3237,26	2	4	1	1793,39	R\$ 2.500.000,00	R\$ 2.688,17
Alameda Barão de Limeira	339	Campos Eliseos	FL Brokers	(11) 5502-1010	2927	3029,76	5	6	0	1793,39	R\$ 20.000.000,00	R\$ 6.832,93

PROCESSO N.º 0122543-60.2009.8.26.0011

Eng. Carlos Eduardo Barros de Matos - eduardomatoss@gmail.com - (19) 99765-0614

LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXOS

ANEXOS III - TRATAMENTO DE DADOS

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Autor: Eduardo
 Modelo: Avaliação SP
 Data de criação: 04/04/2022
 Área de concentração: Avaliação de Bens
 Tipologia em estudo: Prédios

Descrição do modelo:

Dados do modelo:	16
Dados utilizados:	15
Variáveis do modelo:	5
Variáveis utilizadas:	5

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,964803747	0,946517738
Coef. de determinação	0,93084627	0,895895829
Desvio padrão	1,61406E-08	747,620243

Normalidade: [73, 100, 100]

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada	Comportamento com ref. Ao mercado
Area Total	Numérica	Quantitativa	Area total da unidade medida em m²	sim	Sinal Negativo Quanto mais área, menor o valor por m²
Setor Censitário - IBGE	Numérica	Proxy	Setor Censitário - Fonte IBGE (https://censo2010.ibge.gov.br/sinopseporsetores/?nivel=st)	sim	Sinal Positivo Quanto maior o setor, maior o valor.
Estado de Conservação - Hoss/Heideicke	Numérica	Quantitativa	Estado de conservação, sendo 1 = Reparos importantes/sem valor / 2= Reparos Importantes / 3=Reparos Simples / 4 = Regular Reparos Simples / 5 = Regular	sim	Sinal Positivo Quanto melhor o estado, maior o valor
Pavimentos	Numérica	Quantitativa	Quantidade de pavimentos	não	Sinal Positivo Quanto mais pavimentos, maior o valor
Tombado	Numérica	Dicotomia	0 = Sim / 1 = Não	não	Sinal Positivo Imóvel tombado menor o valor
Padrão de Acabamento - CUB	Numérica	Proxy	Com base no projeto padrão do CUB	sim	Sinal Positivo Quanto maior o padrão, maior o valor.
Valor unitário	Numérica	Dependente	Variável dependente. Custo total dividido pela área total.	sim	Sinal Positivo

* Estimativa para os coeficientes - Mínimos Quadrados / Variável base "Área Total"

PROCESSO N.º 0122543-60.2009.8.26.0011

Eng. Carlos Eduardo Barros de Matos - eduardomatoss@gmail.com - (19) 99765-0614

LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXOS

ANEXOS III - TRATAMENTO DE DADOS

DADOS PARA PROJEÇÃO DE VALORES

Area Total = 2.056,96
 Setor Censitário - IBGE = 2.852,4000
 Estado de Conservação - Hoss/Heideicke = 1,0
 Padrão de Acabamento - CUB = 1.793,3900

Endereço = Av. São João
 Complemento = 284/288
 Bairro = Centro Histórico

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (4%) = 2.244
 Médio = 2.346
 Máximo (5%) = 2.464

Valor Total

Mínimo = 4.616.267 (Adotado)
 Médio = 4.826.275
 Máximo = 5.067.827

Intervalo Predição

Mínimo = 4.493.948
 Máximo = 5.245.235
 Mínimo (7%) = 2.185
 Máximo (9%) = 2.550

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 1.994
 RL Máximo = 2.698

ESTATÍSTICAS

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,9648037 / 0,9465177
Coefficiente de determinação:	0,9308463
Fisher - Snedecor:	33,65
Significância do modelo (%):	0,01

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

PROCESSO N.º 0122543-60.2009.8.26.0011

Eng. Carlos Eduardo Barros de Matos - eduardomatoss@gmail.com - (19) 99765-0614

LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**ANEXOS****ANEXOS III - TRATAMENTO DE DADOS****OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

ANÁLISE DE VARIÂNCIA

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	4	0,000	33,651
Não Explicada	0,000	10	0,000	
Total	0,000	14		

ESQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA

$1/\text{Valor unitário}^2 = +5,952492523\text{E-}007 - 0,01346769251 / \text{Area Total}^2 - 3,300929755\text{E-}015 * \text{Setor Censitário} - \text{IBGE}^2 - 1,084814576\text{E-}007 * \text{Estado de Conservação} - \text{Hoss/Heideicke} \frac{1}{2} - 1,533860891\text{E-}010 * \text{Padrão de Acabamento} - \text{CUB}$

TESTE DE HIPÓTESES

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area Total	$1/x^2$	-1,62	13,68
Setor Censitário - IBGE	x^2	-3,08	1,15
Estado de Conservação - Hoss/Heideicke	$x \frac{1}{2}$	-8,43	0,01
Padrão de Acabamento - CUB	x	-2,78	1,94
Valor unitário	$1/y^2$	6,03	0,01

PROCESSO N.º 0122543-60.2009.8.26.0011

Eng. Carlos Eduardo Barros de Matos - eduardomatoss@gmail.com - (19) 99765-0614

LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**ANEXOS****ANEXOS III - TRATAMENTO DE DADOS****CORRELAÇÕES PARCIAIS**

Correlações parciais para Area Total	Isoladas	Influência
Setor Censitário - IBGE	0,09	0,19
Estado de Conservação - Hoss/Heideicke	-0,33	0,54
Padrão de Acabamento - CUB	0,03	0,26
Valor unitário	0,08	0,46

Correlações parciais para Setor Censitário - IBGE	Isoladas	Influência
Estado de Conservação - Hoss/Heideicke	0,29	0,57
Padrão de Acabamento - CUB	0,17	0,40
Valor unitário	-0,56	0,70

Correlações parciais para Estado de Conservação - Hoss/Heideicke	Isoladas	Influência
Padrão de Acabamento - CUB	0,17	0,58
Valor unitário	-0,87	0,94

Correlações parciais para Padrão de Acabamento - CUB	Isoladas	Influência
Valor unitário	-0,42	0,66

PROCESSO N.º 0122543-60.2009.8.26.0011

Eng. Carlos Eduardo Barros de Matos - eduardomatoss@gmail.com - (19) 99765-0614

LAUDO AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

ANEXOS

ANEXOS III - TRATAMENTO DE DADOS

GRÁFICO DE ADERÊNCIA - REGRESSÃO LINEAR

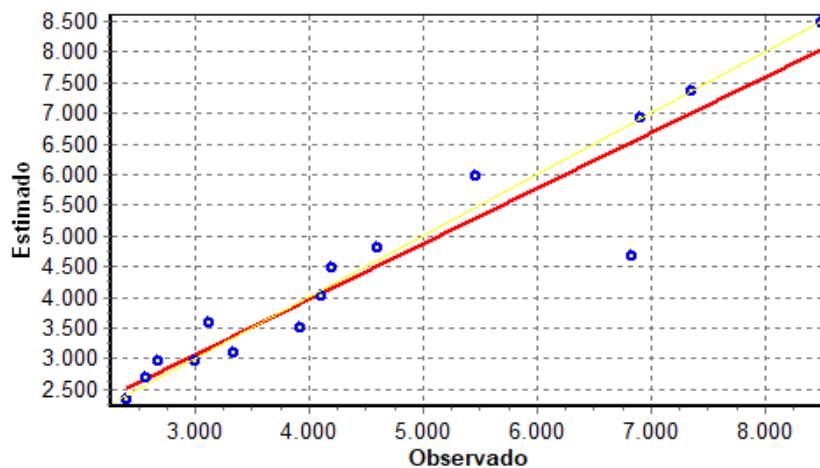
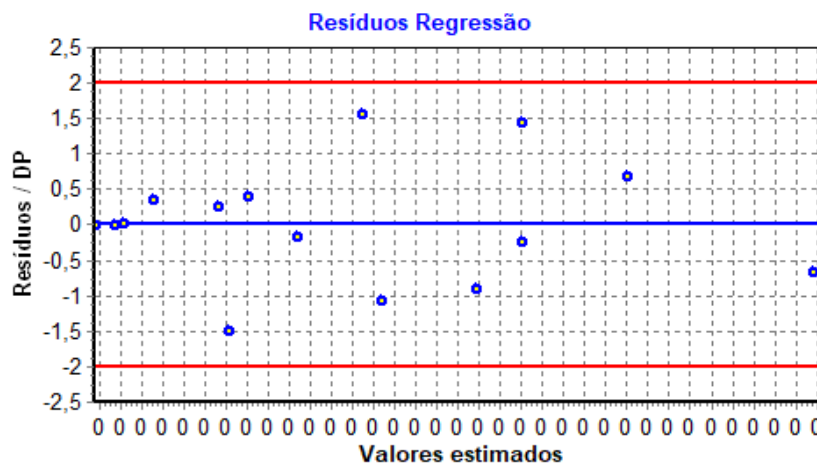


GRÁFICO DE RESÍDUOS - REGRESSÃO LINEAR



PROCESSO N.º 0122543-60.2009.8.26.0011

Eng. Carlos Eduardo Barros de Matos - eduardomatoss@gmail.com - (19) 99765-0614

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

À EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES - FORO REGIONAL XI – PINHEIROS – COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO N.º 0122543-60.2009.8.26.0011

Carlos Eduardo Barros de Matos, brasileiro, casado, engenheiro civil, CREA nº 5062291809, perito judicial, honrado com a nomeação nos autos de **Cumprimento de Sentença de Obrigação de Prestar Alimentos - Oferta**, em curso por esse juízo, vem respeitosamente esclarecer ao despacho fl.2710.

Após conclusão do laudo pericial (fls.2633 a 2662), foi solicitado (fls.2710) que o valor atribuído ao prédio, fosse separado de acordo com os imóveis que o compõem, no caso, as matrículas numeradas do 5º cartório de registro de imóveis de São Paulo: 15.569, 15.670, 15.571, 15.572 e 39.402.

A princípio o imóvel foi avaliado como um todo, sendo caracterizado como prédio. Esta separação de valores não indica que haverá alteração no valor informado no laudo inicial, apenas servirá como complemento as informações contidas no laudo pericial.

Para fins de mensuração, foram consideradas as seguintes premissas:

- Parâmetros utilizados por Abunhahman (2000), para imóveis com padrões distintos de construção;
- Não houve utilização de área equivalente. Este perito considera a área construída com peso equivalente, portanto toda a área construída tem peso igual a “1”;

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

- Não houve utilização de fator “k” para distinção de valores de pavimentos. Trata-se de um prédio considerado baixo;
- Os valores apresentados são referendados conforme avaliação inicial, datada de abril/2022;
- Matrícula 39.402: Utilizado um coeficiente “k” para a loja comercial de peso 1,5 (lojas de frente de rua em prédios antigos – conforme imagem abaixo). Procedimento comum seria calcular a fração ideal do terreno pelo custo encontrado em laudo. Entretanto é notório que lojas localizadas no térreo, que estejam de frente para o logradouro, possuem maior valor agregado.

Apartamentos residenciais de padrão Normal	0,50 a 0,80
Apartamentos residenciais de padrão Alto	0,80 a 1,00
Apartamentos residenciais de padrão Baixo	0,40 a 0,70
Lojas de frente de rua, shoppings e galerias com duplo acesso (largura igual ou maior que 3,00m), em pavimento nobre	2,50 a 4,50
Idem; demais pavimentos lojas	1,50 a 2,50
Lojas de frente de rua em prédios antigos	1,50 a 2,50
Lojas de galeria de baixo padrão	1,00 a 1,25
Salas comerciais em edifícios de alto padrão	1,30 a 1,50
Idem; edifícios de padrão inferior	0,60 a 0,80
Sobrelojas e Jirais (mezaninos)	1,10 a 1,50
Lojas de subsolo	0,80 a 1,20
Sobrados em prédios antigos; uma escada (1ª)	0,30 a 0,40
Idem; dois lances (2ª)	0,20 a 0,30
Depósitos, armazéns e garagens	0,30 a 0,50

Considerando que o valor médio para o prédio é de R\$2.244,09/m², tem-se:

$$\text{Matrícula 39.402} = 1,5 * R\$2.244,09/m^2$$

$$\text{Matrícula 39.402} = \frac{R\$3.366,13}{m^2} * 258,00 \text{ (área útil)}$$

Carlos Eduardo Barros de Matos
Perito Judicial em Engenharia

Matrícula 39.402 = R\$868.462,00

- Matrículas 15.569, 15.670, 15.571 e 15.572: Considerando que os imóveis possuem as mesmas características e não há coeficiente de majoração ou redução, pode-se realizar uma estimativa residual com o saldo e área útil construída correspondente, conforme tabela abaixo.

Matrícula	Área construída	Valor por matrícula	
39.402	258,00	R\$	868.462
15.569	476,74	R\$	993.130
15.670	449,95	R\$	937.322
15.571	445,84	R\$	928.760
15.572	426,43	R\$	888.326
TOTAL		R\$	4.616.000

Espera-se ter explorado e trazido aos autos às informações técnicas necessárias, para convicção das partes e ao MM. Juízo, e assim coloco-me a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos que se julgarem pertinente.

Nada mais havendo a considerar, dá-se por encerrado.

Paulínia, 15 de agosto de 2022.



Carlos Eduardo Barros de Matos

Perito Judicial

CREA nº 5062291809

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 4.616.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.

Período da correção

Abril/2022 a Novembro/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

1310 dias

1,155458

Percentual correspondente

1310 dias

15,545791 %

Valor corrigido para 01/11/2025

(=)

R\$ 5.333.593,72

Sub Total

(=)

R\$ 5.333.593,72

Valor total

(=)

R\$ 5.333.593,72[Retornar](#) [Imprimir](#)