



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 556

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo nº: 1001776-92.2012.8.26.0100
Exequente: **M.p.m. Factoring e Fomento Mercantil Ltda**
Executado: **Adelaide Herradon Vasques**
Assunto: Cumprimento de Sentença – Cheque

LUCAS AOAS S. PEREIRA, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado seus estudos, levantamentos e vistorias, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões, expressas em seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 557

SUMÁRIO

1.	RESUMO.....	3
2.	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	4
2.1.	Dos autos.....	4
3.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	5
3.1.	Localização	5
3.2.	Mapa Fiscal	6
3.3.	Zoneamento.....	6
3.4.	Melhoramentos da Região	7
3.5.	Ocupação.....	7
4.	VISTORIA DO IMÓVEL	8
4.1.	Condomínio.....	8
4.2.	Unidade Autônoma	8
4.2.1.	Acabamentos internos	9
4.2.2.	Áreas.....	9
4.2.3.	Padrão Construtivo.....	9
5.	AVALIAÇÃO	11
5.1.	Metodologia	11
5.2.	Pesquisa de Mercado	11
5.3.	Resultados	13
6.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	14
7.	CONCLUSÕES	15
8.	RESPOSTAS AOS QUESITOS.....	16
9.	ENCERRAMENTO	17
10.	ANEXO I – Documentação Fotográfica	18
11.	ANEXO II – Pesquisa de Mercado.....	27
12.	ANEXO III – Memória de Cálculos.....	37



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 558

1. RESUMO

Imóvel avaliando 1: <i>Apartamento nº24 – Condomínio Edifício Paço dos Arcos</i> <i>Rua Paulo Orozimbo 503 - Cambuci – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: Março/2025
Matrícula: 112.941 (16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP)
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Inferência Estatística
Valor do Imóvel: R\$357.000,00 (trezentos e cinquenta e sete mil reais)



2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente laudo tem o objetivo de determinar o 'Valor de mercado de compra e venda' do imóvel denominado "Apartamento nº 24", do Cond. Ed. Paço dos Arcos, localizado na Rua Paulo Orozimbo, bairro Cambuci, município de São Paulo/SP, de matrícula nº 112.941 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-1:2001, temos a definição de "Valor de mercado" como:

"...Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Para tanto, esta perícia desenvolverá suas análises e cálculos baseada na norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011 e na 'Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011'.

2.1. Dos autos

Trata-se de ação de CUMPRIMENTO DE SENTENÇA ajuizada por M.P.M. FACTORING E FOMENTO MERCANTIL LTDA em face de ADELAIDE HERRADON VASQUES, por meio da qual pretende o AUTOR o recebimento do crédito.



3.2. Mapa Fiscal

Segundo a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, o imóvel em questão situa-se na QUADRA 039 do SETOR 034 e possui, portanto, índice fiscal de R\$4.851,00.

ÍNDICE FISCAL = R\$4.851,00

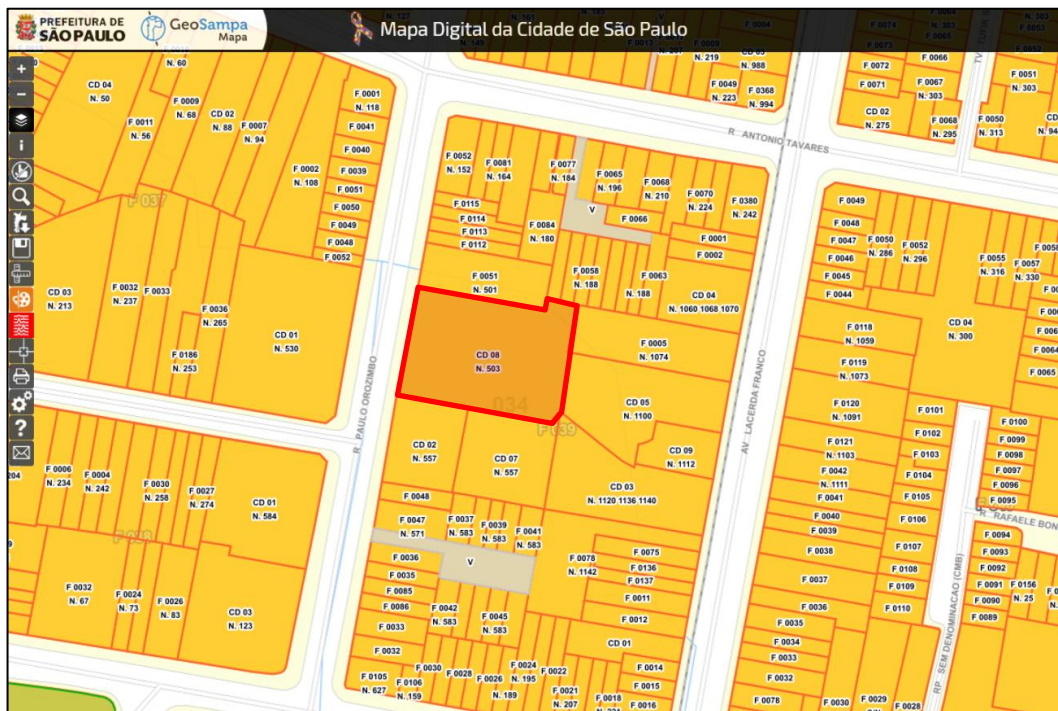


Figura 3 - Cadastro Fiscal da Região (PMSP)

3.3. Zoneamento

Segundo a Lei de Zoneamento do Plano Diretor de São Paulo (Lei 16.402/16), o imóvel avaliando se encontra em **ZC, Zona Centralidade**.

Segundo trecho do texto da Lei, temos:

“Art. 9º As Zonas 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, subdivididas em:



I - Zona Centralidade (ZC): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional;"

3.4. Melhoramentos da Região

Em diligência realizada no local constatou-se que a região possui infraestrutura urbana completa, servida de todos os melhoramentos públicos básicos, situação típica de áreas com urbanização já consolidada:

- Rede de água
- Rede de esgoto
- Rede de gás
- Rede de energia elétrica
- Redes de telefone, TV e internet
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Passeios, guias e sarjetas
- Drenagem
- Coleta de Lixo
- Entrega postal
- Transporte público
- Escola pública

3.5. Ocupação

O imóvel se encontra DESOCUPADO.



4. VISTORIA DO IMÓVEL

Foram as partes comunicadas do dia e hora da vistoria, conforme preconiza a Lei nº10.358/2001 - artigo 431-A do CPC.

A vistoria do imóvel, ocorreu no dia 27/03/25 às 9:00, compareceram:

- Lucas Aoas S. Pereira – Perito Judicial
- Gonçalo Rodrigues de Sousa – Zelador do Condomínio

4.1. Condomínio

O imóvel avaliando situa-se no Condomínio Paço dos Arcos e apresenta as características construtivas abaixo descritas, conforme fotos do Anexo I:

ITEM	CARACTERÍSTICAS
Composição	1 Torre Térreo: Portaria, Jardins, Lazer, Estacionamento 1º ao 20º andar: 6 apartamentos por andar
Estrutura	Convencional em Concreto Armado
Fachada	Pintura
Piso Externo	Miracema
Equip. de Lazer	Quadra poliesportiva, salões de festa, churrasqueiras
Condomínio	R\$600,00
Circulação Vertical	2 Elevadores e escadarias em cada torre
Vagas	1 vaga indeterminada

4.2. Unidade Autônoma

O apartamento nº24 encontra-se no 2º andar e é constituído por: sala de estar/jantar, cozinha/copa, área de serviço, dormitórios (x2) e banheiro (x1).



4.2.1. Acabamentos internos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Sala Estar/Jantar	Laminado	Pintura	Pintura
Copa/Cozinha	Cerâmica	Azulejo	Pintura
Banheiro (x1)	Cerâmica	Azulejo	Pintura
Dormitórios (x1)	Laminado	Pintura	Pintura
Área de Serviço	Cerâmica	Azulejo	Pintura

Outros acabamentos:

Janelas	De alumínio
Portas	De madeira
Banheiros	Bancada de granito e louças

4.2.2. Áreas

O imóvel avaliando possui, segundo a matrícula 112.941 do 16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, as seguintes áreas:

Área privativa: 43,20 m²;

Área comum: 35,25 m²;

Área total: 78,45 m²;

Fração ideal no terreno: 0,6263%.

4.2.3. Padrão Construtivo

Utilizando-se o estudo técnico “Índices - Unidades Padronizados” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), conclui-se que a classificação do imóvel é:

Classe: RESIDENCIAL

Grupo: APARTAMENTO



Padrão Construtivo: PADRÃO MÉDIO (com elevador)

IUP: 4,568 (valor mínimo do intervalo)

Já que do referido Estudo temos:

“Padrão Médio: 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,”

4.2.4. Estado de Conservação e Obsolescência

De acordo com a vistoria realizada (vide Anexo I – Documentação Fotográfica), documentação do imóvel e baseando-se no quadro 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Padronizados”, do IBAPE/SP, consideramos o estado da edificação como:

“Necessitando de reparos importantes: Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.”



5. AVALIAÇÃO

5.1. Metodologia

O método escolhido para definição de valor do bem avaliando foi o 'Método comparativo direto de dados de mercado', seguindo orientações da Norma.

Segundo a norma ABNT NBR 14653-2:2001, temos:

“8.1.1 Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1 da ABNT NBR 14653-1:2001.”

5.2. Pesquisa de Mercado

No Anexo II desta avaliação apresentam-se os detalhes dos elementos pesquisados com as melhores condições comparativas, todos na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

A Tabela a seguir resume os dados dos elementos utilizados para avaliação:



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 567

El.	Endereço	Valor (R\$)	Valor Ajustado (fator oferta 0,9)	Valor/m²	Área Privativa (m²)	Ind. Fiscal	Banheiros	Vagas	CUB depreciado (R\$/m²)
1	R Muniz de Sousa 985	285.000,00	256.500,00	5.343,75	48,0	3.318	1	1	2.601,02
2	R Albina Barbosa 210	675.000,00	607.500,00	9.067,16	67,0	3.482	2	2	7.238,18
3	R Albina Barbosa 210	680.000,00	612.000,00	9.134,33	67,0	3.482	2	2	7.238,18
4	R Dom Duarte Leopoldo 202	850.000,00	765.000,00	7.968,75	96,0	4.907	3	2	3.931,32
5	R Dom Duarte Leopoldo 166	550.000,00	495.000,00	6.187,50	80,0	4.907	2	1	3.708,21
6	R Heitor Peixoto 325	754.000,00	678.600,00	10.281,82	66,0	5.107	2	1	7.042,58
7	Av Lacerda Franco 1100	500.000,00	450.000,00	5.696,20	79,0	4.918	2	2	4.834,24
8	Av Lacerda Franco 1136	450.000,00	405.000,00	7.500,00	54,0	4.918	1	1	2.691,55
9	Av Lacerda Franco 946	600.000,00	540.000,00	7.105,26	76,0	4.933	2	1	3.974,85
10	Av Lacerda Franco 988	880.000,00	792.000,00	7.401,87	107,0	4.933	2	1	3.314,73
11	R Antonio Tavares 88	450.000,00	405.000,00	4.218,75	96,0	3.722	1	1	3.314,73
12	R Antonio Tavares 50	1.063.000,00	956.700,00	10.398,91	92,0	3.722	2	2	7.702,34
13	R Maracai 213	630.000,00	567.000,00	13.186,05	43,0	4.149	1	1	6.248,44
14	R Paulo Orozimbo 715	735.000,00	661.500,00	9.187,50	72,0	3.641	1	2	8.828,63
15	R Paulo Orozimbo 715	669.000,00	602.100,00	12.543,75	48,0	3.641	1	1	7.223,57
16	R Paulo Orozimbo 584	800.000,00	720.000,00	7.200,00	100,0	4.220	3	2	5.075,35
17	R Paulo Orozimbo 503	395.000,00	355.500,00	8.079,55	44,0	4.851	1	1	6.062,22
18	R Paulo Orozimbo 503	749.000,00	674.100,00	11.235,00	60,0	4.851	1	1	6.735,06
19	R Alabastro 55	600.000,00	540.000,00	8.437,50	64,0	5.619	1	1	6.410,62
20	R Baurité 177	1.150.000,00	1.035.000,00	8.625,00	120,0	3.910	3	3	7.171,81
PERÍCIA	R. Paulo Orozimbo 503	?	?	?	43,0	4.851	1	1	4.292,21

Tabela 1 - Dados da pesquisa de Mercado para Valor de Venda.



5.3. Resultados

A memória de cálculos está apresentada no Anexo III deste laudo.

A referida pesquisa abrangeu 20 elementos comparativos, sendo 20 deles representativos, estando todos situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando e datados da época da avaliação, onde, após sofrerem os devidos tratamentos e análises, resultou no seguinte valor unitário de área privativa para venda

5.3.1. Valor de Venda de apartamento

$$V_{\text{unit, VD}} = \text{R\$ } 8.293,34 / \text{m}^2 - \text{VALOR UNIT. DE VENDA}$$

A definição do valor total de venda é dada pela seguinte expressão:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, VD}} \times A$$

Onde:

V_{VD} : Valor total de Venda apartamento [R\$]

$V_{\text{unit, VD}}$: Valor Unitário de Venda apartamento [R\$/m²]

A: Área útil construída do Imóvel [m²]

Portanto, aplicando os valores já calculados, temos:

$$V_{\text{VD}} = V_{\text{unit, VD}} \times A$$

$$V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 8.293,34 \times 43$$

$$\underline{V_{\text{VD}} = \text{R\$ } 356.613,66 \text{ ou em números redondos } \text{R\$ } 357.000,00 \text{ (mar/25)}}$$



6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- A presente Avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados nos Código de Ética Profissional do CONFEA-CREA e do IBAPE/SP.
- Por não fazer parte do escopo deste trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio em questão foi realizada. Presume-se como sendo bom o título de propriedade/domínio, admitindo-se que o mesmo se encontra comerciável e livre de qualquer ônus;
- Também não fez parte do escopo desta avaliação a realização de qualquer estudo de engenharia acerca do solo, fundações, estrutura e instalações elétricas e hidráulicas embutidas do imóvel avaliando. Não existe razão para suspeita de problemas sérios nesses pontos.
- Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum no bem objeto deste Laudo, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas na presente ação;
- Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;



7. CONCLUSÕES

Apresenta-se a seguir as conclusões obtidas a partir das considerações apresentadas no corpo do presente laudo. A avaliação do imóvel foi realizada respeitando as normas avaliatórias vigentes, cujo resultado já leva em consideração as características construtivas, localização, condições físicas e funcionais verificadas na ocasião da vistoria o que resultou no valor de venda de mercado do bem avaliado. Ressalta-se que os valores calculados no corpo do presente laudo se referem aos valores de venda para negociação efetiva, ou seja, já descontado o percentual de margem de negociação, denominado fator oferta.

A tabela a seguir apresenta os resultados da avaliação:

Imóvel avaliando 1: <i>Apartamento nº24 – Condomínio Edifício Paço dos Arcos</i> <i>Rua Paulo Orozimbo 503 - Cambuci – São Paulo/SP</i>
Data da avaliação: Março/2025
Matrícula: 112.941 (16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP)
Metodologia utilizada: Método Comparativo de Dados do Mercado
Tratamento de dados: Inferência Estatística
Valor do Imóvel: R\$357.000,00 (trezentos e cinquenta e sete mil reais)



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 571

8. RESPOSTAS AOS QUESITOS

Não foram apresentados quesitos.



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 572

9. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 44 (quarenta e quatro) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, datada e assinada pelo Perito Judicial, incluindo os 3 (três) anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão designada a este Perito.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 1º de abril de 2025.

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

CREA/SP: 5063062450



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 573

10. ANEXO I – Documentação Fotográfica



Foto 01 – Fachada do Condomínio



Foto 02 – Porta de Entrada



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 574



Foto 03 – Área comum



Foto 04 – Área comum



Foto 05 – Interior do Imóvel



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 575



Foto 06 – Interior do Imóvel



Foto 07 – Interior do Imóvel



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 576



Foto 08 – Interior do Imóvel

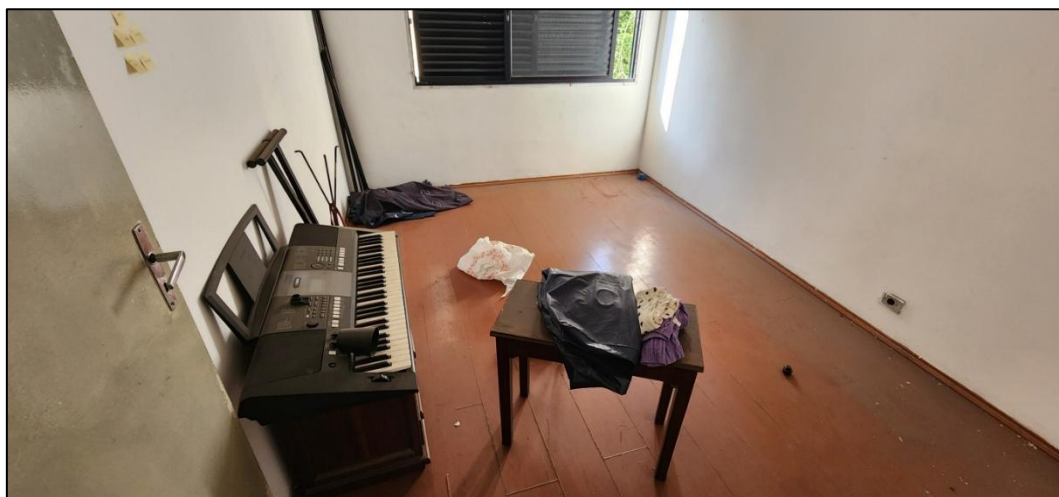


Foto 09 – Interior do Imóvel



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 577



Foto 10 – Interior do Imóvel



Foto 11 – Interior do Imóvel



Foto 12 – Interior do Imóvel



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 578



Foto 13 – Entrada do imóvel

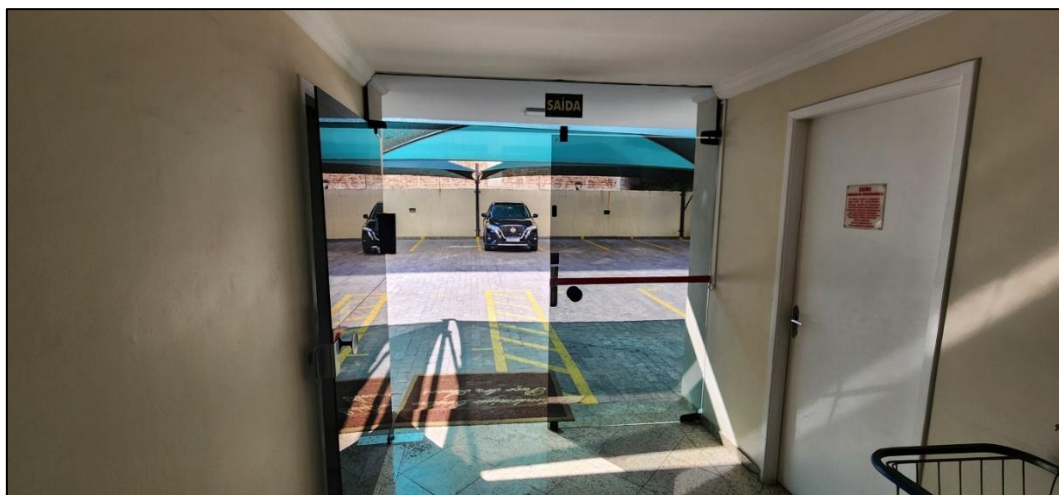


Foto 14 – Área comum



Foto 15 – Área comum



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 579



Foto 16 – Área comum



Foto 17 – Área comum



Foto 18 – Área comum



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 580



Foto 19 – Área comum



Foto 20 – Área comum

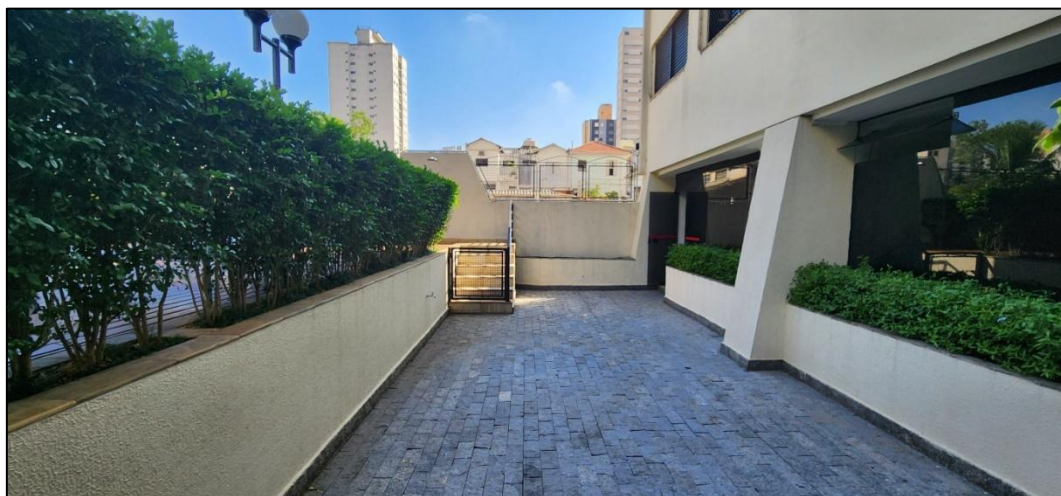


Foto 21 – Área comum



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 581



Foto 22 – Área comum

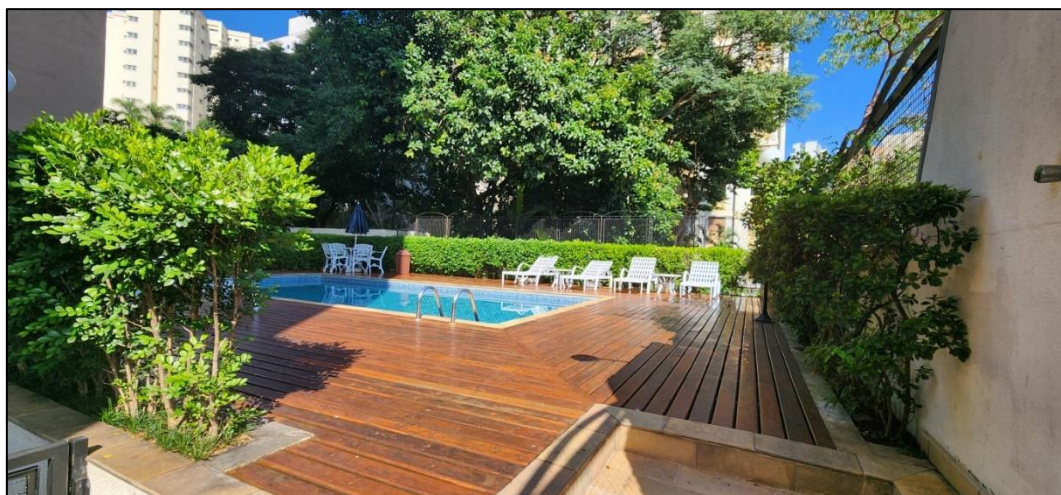


Foto 23 – Área comum



AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 582

11. ANEXO II – Pesquisa de Mercado

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	01		
LOCALIZAÇÃO			
Endereço	R Muniz de Sousa 985		
Bairro	Cambuci	Cidade	São Paulo UF SP
IMÓVEL			
Edificação	Apartamentos		
Uso	Residencial		
Área	48 m ²		
TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta		
Contato:	Adelino Alves		
Tel.:	3165-2704		
Valor	285.000,00		



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO			
NÚMERO	02		
LOCALIZAÇÃO			
Endereço	R Albina Barbosa 210		
Bairro	Cambuci	Cidade	São Paulo UF SP
IMÓVEL			
Edificação	Apartamentos		
Uso	Residencial		
Área	67 m ²		
TRANSAÇÃO			
Natureza	Oferta		
Contato:	Klabin Imóveis		
Tel.:	5575-6988		
Valor	675.000,00		





AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 583

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 03

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Albina Barbosa 210

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 67 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Klabin Imóveis

Tel.: 5575-6988

Valor 680.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 04

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Dom Duarte Leopoldo 202

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 96 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: DreamCasa

Tel.: _____

Valor 850.000,00





AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 584

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 05

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Dom Duarte Leopoldo 166

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 80 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Foxter Imóveis

Tel.: 5198-0818

Valor 550.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 06

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Heitor Peixoto 325

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 66 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: BeG Imóveis

Tel.: 2592-9010

Valor 754.000,00





AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 585

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 07

LOCALIZAÇÃO

Endereço Av Lacerda Franco 1100

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 79 m²

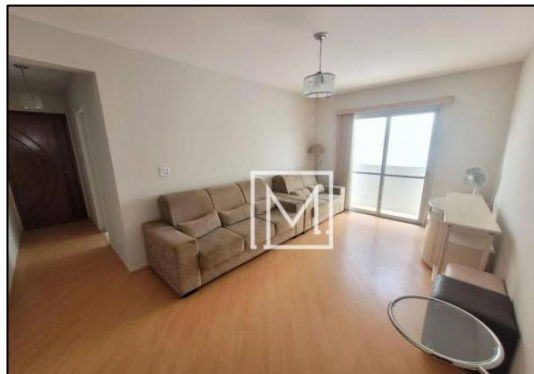
TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Mega Brasil

Tel.: 5080-2525

Valor 500.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 08

LOCALIZAÇÃO

Endereço Av Lacerda Franco 1136

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 54 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Prime Brokers

Tel.: 5599-3131

Valor 450.000,00





AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 586

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 09

LOCALIZAÇÃO

Endereço Av Lacerda Franco 946

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 76 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Foxter Imóveis

Tel.: 5198-0818

Valor 600.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 10

LOCALIZAÇÃO

Endereço Av Lacerda Franco 988

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 107 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Marcos Pimenta

Tel.: 4210-3280

Valor 880.000,00





ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 11

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Antonio Tavares 88

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 96 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Lopes Condovel

Tel.: 3090-1001

Valor 450.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 12

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Antonio Tavares 50

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 92 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: DreamCasa

Tel.: _____

Valor 1.063.000,00





AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 588

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 13

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Maracai 213

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 43 m²

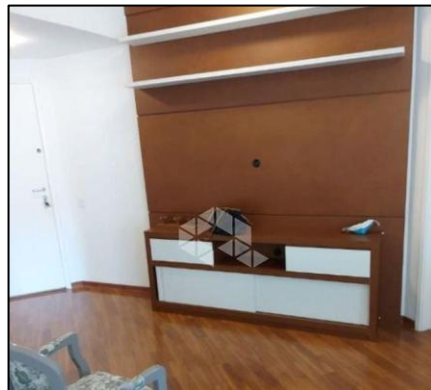
TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Crédito Real

Tel.: 5579-3088

Valor 630.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 14

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Paulo Orozimbo 715

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 72 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Prime Brokers

Tel.: 5599-3131

Valor 735.000,00





AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 589

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 15

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Paulo Orozimbo 715

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 48 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: BeG Imóveis

Tel.: 2592-9010

Valor 669.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 16

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Paulo Orozimbo 584

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 100 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Lopes Imóveis

Tel.: 99483-6754

Valor 800.000,00





ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 17

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Paulo Orozimbo 503

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 44 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Foxter Imóveis

Tel.: 5198-0818

Valor 395.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 18

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Paulo Orozimbo 503

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 60 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: DreamCasa

Tel.:

Valor 749.000,00





AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 591

ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 19

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Alabastro 55

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 64 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: Lopes Condovel

Tel.: 3090-1001

Valor 600.000,00



ELEMENTO DE AVALIAÇÃO

NÚMERO 20

LOCALIZAÇÃO

Endereço R Baurité 177

Bairro Cambuci

Cidade

São Paulo

UF SP

IMÓVEL

Edificação Apartamentos

Uso Residencial

Área 120 m²

TRANSAÇÃO

Natureza Oferta

Contato: C2+ Negócios

Tel.: 94308-0308

Valor 1.150.000,00





12. ANEXO III – Memória de Cálculos

Data de referência:

Março de 2025

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	20

O programa utilizado para os cálculos e tratamento estatístico foi o SisDea Home v1, da Pelli Sistemas Eng. Ltda.

Inicialmente para a elaboração do modelo foram analisadas a variável dependente “Valor unitário” e as 5 (cinco) variáveis independentes:

- Área privativa;
- Índice fiscal;
- Número de banheiros;
- Vagas de estacionamento;
- CUB Depreciado;

Segundo a norma técnica ABNT NBR 14.653-2:2011, variáveis independentes que possuem alto grau de correlação linear com outras variáveis independentes devem ser descartadas.

As variáveis “índice fiscal” e “vagas de estacionamento” apresentaram comportamento invertido ao esperado, já que quanto maiores eram seus valores menores eram seus valores unitários, em todos os modelos testados. Acontece que o comportamento esperado é o contrário; essas variáveis deveriam aumentar o valor unitário. Por esse motivo, essas variáveis foram descartadas. Nota-se que a variável “índice fiscal” tem pouca heterogeneidade na amostra colhida, com coeficiente de variação abaixo de 16%.

Sendo assim, foram utilizadas no modelo escolhido apenas as 3 variáveis: “área privativa”, “número de banheiros” e “CUB Depreciado”.

Variável CUB depreciado:

Para análise do estado de conservação, obsolescência e padrão construtivo dos imóveis, optou-se por definir uma variável independente que unisse essas três características como uma variável única, de modo a preservar os graus de liberdade necessários à modelagem. A norma NBR 14653-2 admite tal emprego:



“As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.”

Os dados ‘Conservação’, ‘K’, ‘Foc’ e ‘padrão’, foram obtidos através do estudo técnico “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

O R8N vem do CUB, Custo Unitário Básico, que é o principal indicador do setor da construção, calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil em todo o país.

$\text{CUB depreciado} = \text{'Foc'} \times \text{'padrão'} \times \text{'R8N'}$

Assim, para cálculo do chamado ‘CUB Depreciado’ utilizou-se a seguinte tabela de dados:

Intervalo de Confiança:

A amplitude do intervalo de confiança é igual a 30,71%, **grau 2 de precisão** para um nível de confiança em 80%:



Regressão Linear	
Valor Unitário	
Mínimo (13,05%)	7.210,93
Médio	8.293,34
Máximo (17,66%)	9.758,10
Valor Total	
Mínimo	310.069,88
Médio	356.613,66
Máximo	419.598,48
Intervalo Predição	
Mínimo	271.286,63
Máximo	520.244,80
Mínimo (23,93%)	6.308,99
Máximo (45,88%)	12.098,72
Campo de Arbitrio	
RL Mínimo	7.049,34
RL Máximo	9.537,34
Parâmetros	
Nível de Confiança	80%
Estimativa pela	Moda
Coeficientes	
Correlação	20 - 0,810233

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	43,00	120,00	77,00	73,95
Banheiros	1,00	3,00	2,00	1,70
CUB Depreciado	2.601,02	8.828,63	6.227,61	5.567,38
Valor unitário	4.218,75	13.186,05	8.967,30	8.439,93

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8102338 / 0,7949820
Coeficiente de determinação:	0,6564787
Fisher - Snedecor:	10,19
Significância do modelo (%):	0,05

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%



OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,000	3	0,000	10,192
Não Explicada	0,000	16	0,000	
Total	0,000	19		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

1/Valor unitário = +0,0003160096071 -0,004844496176 / Area privativa -2,28270794E-05 * Banheiros -1,39651035E-08 * CUB Depreciado

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	1/x	-2,62	1,84
Banheiros	x	-2,01	6,12
CUB Depreciado	x	-4,59	0,03
Valor unitário	1/y	6,95	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	-0,72	0,08	-0,31
Banheiros	x2	-0,72	0,00	-0,02	-0,01
CUB Depreciado	x3	0,08	-0,02	0,00	-0,71
Valor unitário	y	-0,31	-0,01	-0,71	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,79	0,36	0,55
Banheiros	x2	0,79	0,00	0,31	0,45
CUB Depreciado	x3	0,36	0,31	0,00	0,75
Valor unitário	y	0,55	0,45	0,75	0,00



TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00018700	0,00015600	0,00003100	16,6738%	1,251522	0,23424200
2	0,00011000	0,00009700	0,00001300	12,0779%	0,534282	0,00982700
3	0,00010900	0,00009700	0,00001300	11,4266%	0,501752	0,00866600
4	0,00012500	0,00014200	-0,00001700	-13,2866%	-0,668764	0,05598500
5	0,00016200	0,00015800	0,00000400	2,2290%	0,144493	0,00073400
6	0,00009700	0,00009900	-0,00000100	-1,3825%	-0,053931	0,00009400
7	0,00017600	0,00014200	0,00003400	19,3862%	1,365076	0,03688400
8	0,00013300	0,00016600	-0,00003300	-24,4114%	-1,305511	0,16545700
9	0,00014100	0,00015100	-0,00001000	-7,3625%	-0,415620	0,00504500
10	0,00013500	0,00017900	-0,00004400	-32,3375%	-1,752321	0,25472200
11	0,00023700	0,00019600	0,00004100	17,1317%	1,628796	0,99214400
12	0,00009600	0,00011000	-0,00001400	-14,5273%	-0,560331	0,01985600
13	0,00007600	0,00009300	-0,00001700	-22,9727%	-0,698790	0,05676700
14	0,00010900	0,00010300	0,00000600	5,7315%	0,250221	0,01400500
15	0,00008000	0,00009100	-0,00001200	-14,6218%	-0,467544	0,01424200
16	0,00013900	0,00012800	0,00001100	7,6920%	0,428502	0,01721500
17	0,00012400	0,00009800	0,00002500	20,4804%	1,016718	0,09770800
18	0,00008900	0,00011800	-0,00002900	-33,0057%	-1,178324	0,05816500
19	0,00011900	0,00012800	-0,00000900	-7,9682%	-0,378787	0,00670800
20	0,00011600	0,00010700	0,00000900	7,7103%	0,358562	0,01539600



TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

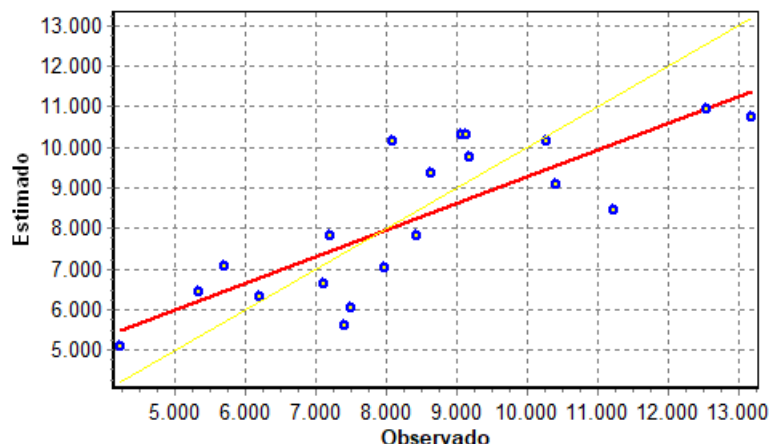
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas 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	3
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%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

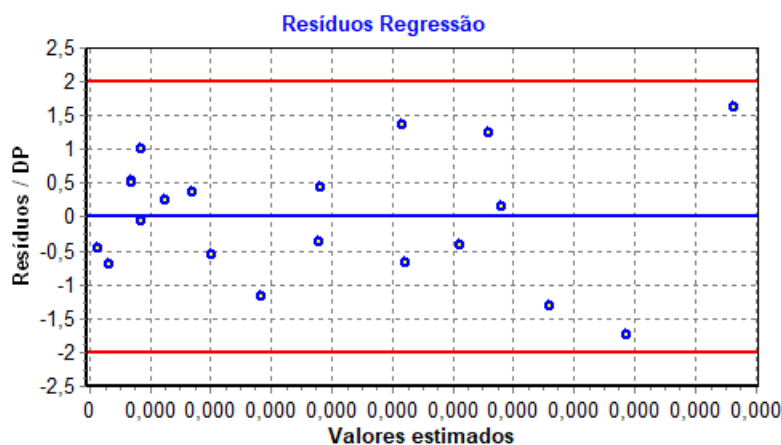


GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

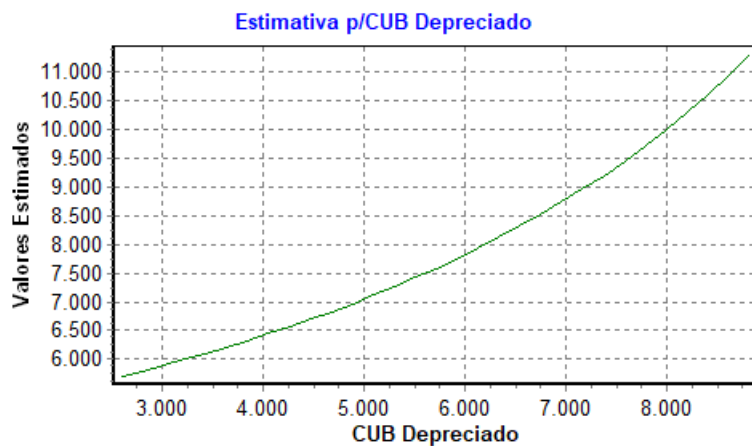
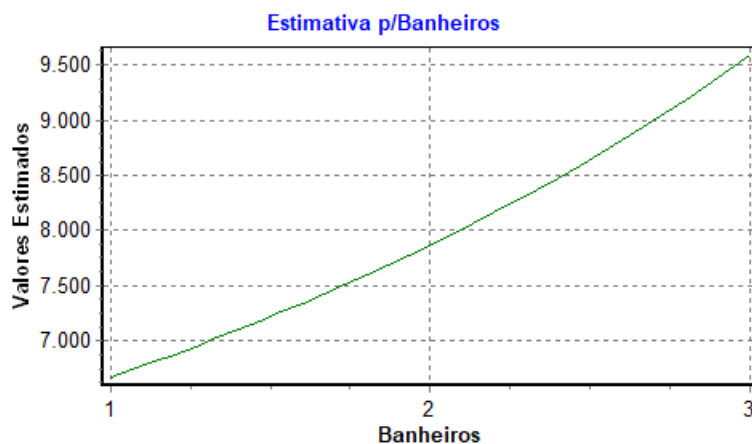
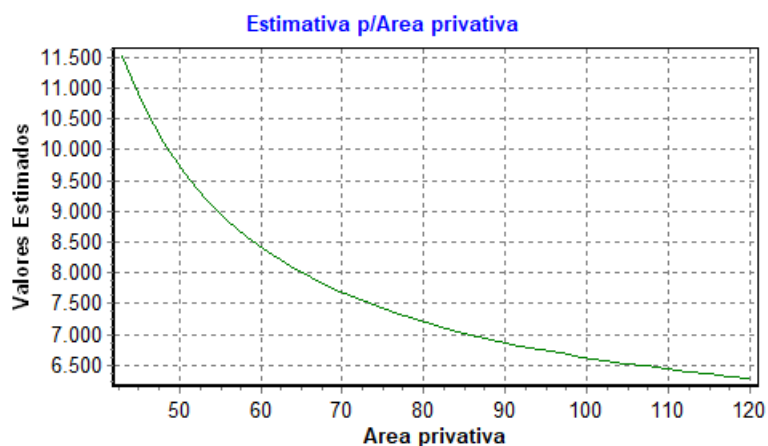


Resíduos da Regressão Linear





GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





AOAS
PERÍCIAS DE ENGENHARIA

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Eng. Civil – CREA/SP: 5063062450

Tel. (11) 98560-0083

E-mail: lucasaoas@gmail.com

fls. 622

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DO FORUM
CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP**

Processo nº: 1001776-92.2012.8.26.0100
Exequente: **M.p.m. Factoring e Fomento Mercantil Ltda**
Executado: **Adelaide Herradon Vasques**
Assunto: Cumprimento de Sentença – Cheque

LUCAS AOAS S. PEREIRA, perito nomeado nos autos da ação em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à impugnação ao laudo de avaliação apresentada pelo Espólio de Adelaide Herradon Vasques (fls. 605/614), apresentar os devidos

ESCLARECIMENTOS



1) Da Natureza Técnica do Laudo Pericial e da Impugnação

Inicialmente, cumpre ressaltar que o Laudo de Avaliação apresentado por este Perito é um trabalho de natureza eminentemente técnica, elaborado por profissional habilitado e devidamente registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA/SP: 5063062450). **A avaliação de imóveis, para fins judiciais, segue rigorosos padrões e metodologias estabelecidas por normas técnicas específicas**, como as da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Com a devida vênia, a impugnação apresentada pela parte executada, embora legítima em seu direito de manifestação, foi elaborada por advogados, sem a participação de um profissional com formação e habilitação técnica em engenharia ou arquitetura. Tal fato, por si só, limita a profundidade e a precisão da análise crítica sobre um documento de caráter técnico-científico, como é o laudo pericial.

É fundamental destacar que **a impugnação não aponta qualquer descumprimento de norma técnica por parte deste Perito na elaboração do laudo**. A ausência de tal apontamento demonstra a robustez e a conformidade do trabalho pericial com as diretrizes e metodologias aceitas e exigidas para avaliações imobiliárias. O laudo foi elaborado em estrita observância às normas ABNT NBR 14653-1:2001 e ABNT NBR 14.653-2:2011, bem como à 'Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011', conforme expressamente mencionado no item 2 do Laudo.



2) Esclarecimentos sobre as Críticas Apresentadas na Impugnação

A seguir, este Perito aborda, de forma objetiva, cada um dos quatro pontos levantados na impugnação:

1.1 – Crítica sobre a Discrepância nas Metragens dos Imóveis Comparativos e o Cálculo da Média

A impugnação alega que foram utilizados imóveis com metragens muito discrepantes na pesquisa de mercado, e que uma média simples de imóveis de metragem "similar" (aparentemente, os que a parte considera similares) resultaria em um valor superior.

- **Esclarecimento:** O laudo pericial utilizou o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Inferência Estatística para o tratamento dos dados, conforme Seção 5.1 Metodologia. Este método, preconizado pela ABNT NBR 14653-2:2001 como o preferencial para identificação do valor de mercado, não se baseia em uma simples média aritmética de valores de imóveis "similares" selecionados subjetivamente.
- A pesquisa de mercado abrangeu 20 elementos comparativos, todos representativos e situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme 'Seção 5.2 Pesquisa de Mercado'. A metodologia de inferência estatística (regressão linear) permite a inclusão de imóveis com diferentes características (como área privativa, número de banheiros e CUB depreciado), pois o modelo matemático ajusta o valor em função dessas variáveis.
- O programa utilizado para os cálculos e tratamento estatístico (SisDea Home v1) analisa a correlação entre as variáveis e a variável dependente "Valor unitário", descartando aquelas que não apresentam comportamento esperado ou relevância estatística, garantindo a precisão do modelo. A equação de regressão resultante é uma ferramenta robusta para determinar o valor do imóvel avaliando, considerando suas características específicas dentro do universo da amostra pesquisada. A simples média de um subconjunto de dados, como proposto na impugnação, desconsidera a complexidade e a precisão do tratamento estatístico aplicado.



2.2. Crítica sobre a Subavaliação do Valor do Metro Quadrado

A impugnação argumenta que o valor de R\$8.293,34/m² encontrado no laudo é 20% inferior à "*realidade do metro quadrado na região*", que seria de R\$10.367,35/m² segundo o cálculo da parte.

- **Esclarecimento:** O valor unitário de R\$8.293,34/m² é o resultado direto da aplicação da equação de regressão obtida a partir do tratamento estatístico dos 20 dados de mercado, conforme detalhado no Anexo III – Memória de Cálculos. Este valor é o mais provável para o imóvel avaliando, considerando suas características específicas (43 m² de área privativa, 1 banheiro, 1 vaga e CUB depreciado de 4.292,21), e não uma média simples.
- O valor de R\$10.367,35/m² apresentado na impugnação é uma média calculada pela parte com base em um subconjunto de imóveis que ela considera "similares", sem qualquer tratamento estatístico ou ponderação das variáveis que influenciam o valor. Essa abordagem é simplista e não reflete a complexidade do mercado imobiliário, nem a metodologia técnica exigida para avaliações. **A metodologia pericial considera a influência de diversas variáveis de forma simultânea, o que confere maior precisão ao resultado.**

2.3. Crítica sobre a Insuficiente Consideração do Zoneamento (ZC) e Melhoramentos da Região

A impugnação sugere que o laudo não teria considerado adequadamente o fato de o imóvel estar em uma Zona de Centralidade (ZC) com boa infraestrutura, o que valorizaria o bem.

- **Esclarecimento:** O laudo pericial explicitamente aborda e considera tanto o zoneamento quanto os melhoramentos da região. Em Seção 3.3 Zoneamento, é detalhado que o imóvel se encontra em ZC (Zona Centralidade) conforme a Lei 16.402/16, e que essa zona é voltada à promoção de atividades típicas de áreas



centrais, com densidades construtiva e demográfica médias, e destina-se principalmente a usos não residenciais, o que, de fato, valoriza a região.

- Adicionalmente, em Seção 3.4 Melhoramentos da Região, o laudo descreve a infraestrutura urbana completa da região, incluindo rede de água, esgoto, gás, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, transporte público, escolas, entre outros.
- A metodologia comparativa direta de dados de mercado, por sua própria natureza, reflete as condições de mercado da região. Os imóveis utilizados na pesquisa de mercado estão localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, conforme Seção 5.2 Pesquisa de Mercado. Portanto, as características de zoneamento e infraestrutura da região já estão intrinsecamente refletidas nos valores dos imóveis comparativos e, conseqüentemente, no valor final obtido pelo modelo estatístico. **Não há, portanto, qualquer desconsideração desses fatores, mas sim a sua incorporação através da análise de mercado.**

2.4. Crítica sobre a Avaliação Anterior de 2021 e sua Atualização

A impugnação menciona uma avaliação anterior do mesmo imóvel em 2021, no valor de R\$380.000,00, que, atualizada pela tabela do TJSP, alcançaria R\$453.378,23.

- **Esclarecimento:** A avaliação realizada por este Perito tem como data de referência Março/2025, conforme o Resumo e as Conclusões do laudo. O valor de mercado de um imóvel é dinâmico e reflete as condições de oferta e demanda em um determinado momento. Uma avaliação de 2021, mesmo que atualizada por um índice geral (como a tabela do TJSP), não substitui uma avaliação baseada em pesquisa de mercado atualizada e específica para o bem em questão.
- É crucial salientar que a avaliação de 2021, citada pela parte executada às fls.615, foi realizada por uma Oficial de Justiça. Conforme a certidão, a Oficial de Justiça Paula Schaffer informou que "*Levei em conta na avaliação: - preços de apartamentos na região ,inclusive tinha um a venda , pela Loft, no mesmo prédio. - a opinião do Zelador - o estado de conservação do apartamento(não está bem*



conservado)." e concluiu que "O apartamento foi avaliado em trezentos e oitenta mil reais."

- Essa avaliação, embora válida para os fins processuais daquele momento, não seguiu as rigorosas normas técnicas de avaliação imobiliária (ABNT, IBAPE) que exigem metodologia específica, pesquisa de mercado detalhada, tratamento estatístico dos dados e apresentação de cálculos pormenorizados. A certidão da Oficial de Justiça, embora cumpra sua função legal, é um documento conciso, com apenas dois ou três parágrafos dedicados à avaliação, sem aprofundamento metodológico ou demonstração dos cálculos que levaram ao valor final. **Portanto, não pode ser comparada, em termos de rigor técnico e científico, com um laudo pericial elaborado por engenheiro avaliador.**



3) Conclusão e Pedidos

Diante do exposto, este Perito reitera a validade e a robustez técnica do Laudo de Avaliação apresentado, que foi elaborado em conformidade com as normas técnicas vigentes e com base em uma metodologia cientificamente reconhecida e aplicada por profissionais da área. As críticas apresentadas na impugnação, embora compreensíveis sob a ótica da parte, não desqualificam o trabalho pericial, uma vez que se baseiam em premissas e cálculos que não correspondem à metodologia técnica empregada.

Este Perito permanece à disposição de Vossa Excelência para quaisquer outros esclarecimentos que se façam necessários.

Face à improcedência das críticas formuladas, ratifica-se as conclusões contidas no Laudo Pericial.

Nesses termos,
pede deferimento.

São Paulo, 23 de maio de 2024.

LUCAS AOAS SALES PEREIRA

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 357.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Março/2025 a Agosto/2025

	Dados calculados	
Fator de correção do período	153 dias	1,020360
Percentual correspondente	153 dias	2,035960 %
Valor corrigido para 01/08/2025	(=)	R\$ 364.268,38
Sub Total	(=)	R\$ 364.268,38
Valor total	(=)	R\$ 364.268,38

[Retornar](#) [Imprimir](#)