José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP

Processo: 1043153-28-2021.8.26.0100
Ação: Execução de Titulo Extrajudicial – Locação de imóvel
Requerente: Condomínio Edifício XI de Agosto
Requerido: Espolio de Vera Lucia Rebollo

José Bucharelli, engenheiro Civil, CREA/SP nº 0600.53.796-3, Perito Judicial nomeado na presente ação, tendo tomado ciência do trabalho a ser realizado, que consiste na apuração de justo, real e atual valor de mercado para avaliação do imóvel em questão, vem respeitosamente, apresentar as conclusões a V. Exa., a partir de observações e constatações consubstanciadas no presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**, embasado nas Normas ABNT NBR 14.653-1 e 14.653-2, enquadrado no Grau II de Fundamentação.

CONFEA CREA

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010
E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

Índice

1.) Objetivo e finalidade do trabalho

2.) Metodologia Adotada

2.1 Definição

2.2 Desenvolvimento

2.2.1.) Vistoria

2.2.1.1) Características da Região

2.2.1.2) Características do Imóvel Avaliando

2.2.1.3) Fotos do Imóvel avaliando

2.2.2.) Coleta de Dados

2.2.3.) Tratamento por Fatores

2.2.4.) Grau de Fundamentação

3.) Diagnóstico do Mercado

4.) Conclusão

5. Encerramento

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010

E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

1.) Objetivo e finalidade do trabalho

O objetivo do presente laudo é avaliar o valor de mercado de um conjunto para escritório, situado na Rua Wenceslau Braz nº 16, do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO XI DE AGOSTO**, conjunto nº 91, localizado no 9º pavimento 1º subdistrito, Sé, Centro, Munícipio de São Paulo /SP, registrado sob a Matricula Nº 36.371 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

Para isto foi adotada a NBR 14.653-1 e 14.653-2, para verificação do valor segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais de 1% do valor estimado;
b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indica a probabilidade associada.

2.) Metodologia Adotada

2.1) Definição

Foi adotado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com a NBR-14.653-1.

2.2) Desenvolvimento

2.2.1) Vistoria

A vistoria no imóvel foi realizada em 22 de julho de 2025, às 10:30 horas. As partes não compareceram a diligência, a vistoria foi acompanhada pelo zelador do Edifício Sr. Célio Rodrigues de Sousa, CPF nº 438.539.193-91.

2.2.1.1) Características da Região

A vistoria é uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao Engenheiro conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra, inclusive trazendo informações importantíssimas para o laudo, conforme discriminadas abaixo;

CONFEA CREA

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010
E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

No caso em tela, a região é servida dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Guias; Sarjetas; Pavimentação; Rede de água, esgoto; Rede telefônica; Rede de energia elétrica; iluminação a vapor e mercúrio; Coleta de lixo; Internet com fibra ótica, transporte, entre outros.

O bairro é predominante comercial e servido de um comercio variado.

2.2.1.2) Características do Imóvel Avaliando

Trata-se de um conjunto para escritório, necessitando de "ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES", conforme tabela de Ross- Heidecke (F), com área privativa de 118,55 m², contendo um salão, três salas divididas com painéis de madeira dois gabinetes sanitários, despensa, sala recepção, cabendo-lhe 2.200 frações ideal do terreno e igual parcela nas áreas e coisas de uso comum do edifício. O conjunto de escritório não possui vaga garagem para veículo. O térreo possui entrada social com portaria com acesso controlado por catracas eletrônica, lojas comerciais e um sub solo. Cadastro do imóvel: 002.072.0035-1

Tabela de Ross- Heidecke, Padrão do imóvel avaliando com LETRA F.

A	Novo	
B	Entre novo e regular	
C	Regular	
D	Entre regular e reparos simples	
E	Reparo simples	
F	Entre reparos simples e importantes	
G	Reparos importantes	
H	Entre repaross importantes e sem valor	

Sala 1: As paredes são revestidas de pintura látex e piso em carpete, em estado de conservação bastante desgastadas, infestada, com ninho de pombos, que entram na sala pelos caixilhos de ferro externos, com potenciais riscos à saúde e segurança. O teto e forro modulado de gesso em condições precárias. Portas de madeira e

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010
E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

vidro emperradas e danificadas. As divisórias em madeira precisam de manutenção.

A sala, está infestado de ninho de pombos, com várias aves mortas com excrementos, em área aproximada de 12 (doze) metros quadrados, (ver foto 9, 10, 11).

Sala 2: As paredes são revestidas de pintura látex, com divisórias em laminado melamínico, o piso em carpete, em estado, bastante desgastado. O teto em pintura látex necessitando de manutenção.

Sala 3: As paredes são em laminado melamínico, piso em carpete, bastante desgastado, teto em pintura látex, necessitando de manutenção

Despensa: As paredes são revestidas de pintura látex e divisória em madeira, armários de madeira. O teto forro modulado de gesso. Piso em cerâmica. Portas em madeira todos precisam de manutenção.

Banheiros: Paredes revestidas de pintura látex, piso em cerâmica, teto em pintura látex.

Salão: Paredes e tetos revestidos em pintura látex. Piso em carpete, Portas em madeira e vidro, todos precisando de manutenção.

Recepção: Paredes e tetos revestidos em látex. Porta principal de madeira, bastante danificada. Piso em carpete precisando de manutenção,

Esquadrias de ferro: Necessitam de manutenção e pintura.

Instalações elétricas: Na vistoria, não tinha energia no conjunto.

O edifício foi construído em 1957, possui 12 (doze) andares, com 4 (quatro) conjuntos de escritórios por andar. O 12º andar possui 03 (três) escritórios, totalizando 47 (quarenta e sete) conjuntos.

O imóvel objeto desta lide necessita de “REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES (Letra F – Tabela de Ross), principalmente quanto ao ninho de pombos, estado do carpete, pintura, portas de madeira, divisórias de salas, forros, vidros, esquadrias de ferro, fechaduras, higiene e limpeza em geral.

O Edifício, possui 02(dois) reservatórios de água inferior, e 02(dois) superior.

A fachada do edifício necessita de pintura e revisão nas esquadrias de ferro.

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010
E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

O Hall, de entrada do prédio é composto de granito no piso, com decoração em parede de vidro, pintura látex nas paredes e tetos e armários decorativos.

O Hall dos andares, é composto de ganitilite no piso e pintura látex nas paredes e tetos.

O edifício e composto de 2 (dois) elevadores revestidos em aço inox.

2.2.1.3) Fotos do Imóvel Avaliando

FOTOS COLETADAS MÊS JULHO/25

ÁREAS COMUNS



Foto 1 - Fachada do Prédio



Foto 2 – Entrada Principal

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010
E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

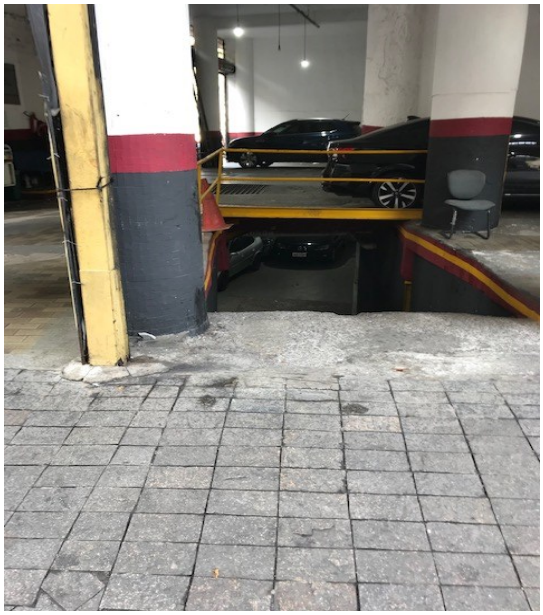


Foto 3 - Térreo / Sub Solo



Foto 4 – Térreo / Lojas

FOTOS COLETADAS MÊS JULHO/25

ÁREAS COMUNS



Foto 5 – Hall de Acesso a Escritórios



Foto 6 – Hall Principal

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010
E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Foto 7 – Entrada Edifício



Foto 8 – Caixilhos / Pintura Hall Eleva.

FOTOS COLETADAS MÊS JULHO/25

ÁREAS PRIVATIVAS



Foto 9 – Sala 1



Foto 10 – Sala 1

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010
E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Foto 11 – Sala 1



Foto 12 – Sala 1

FOTOS COLETADAS MÊS JULHO/25

ÁREAS PRIVATIVAS



Foto 13 – Sala 2



Foto 14 – Sala 2

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010
E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Foto 15 - Sanitário

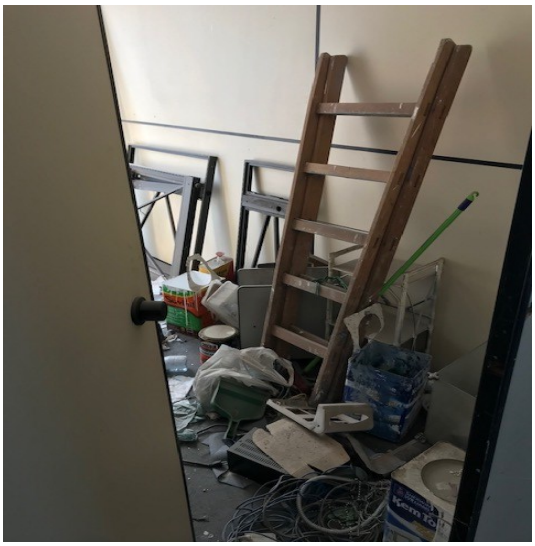


Foto 16 – Sala 3

FOTOS COLETADAS MÊS JULHO/25

ÁREAS PRIVATIVAS



Foto 17 – Sanitário



Foto 18 - Despensa

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010

E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



19 – Despensa



Foto 20 - Despensa

FOTOS COLETADAS MÊS JULHO/25

ÁREAS PRIVATIVAS



Foto 21 – Quadro Elétrico



Foto 22- Salão

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010
E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil



Foto 23 – Salão

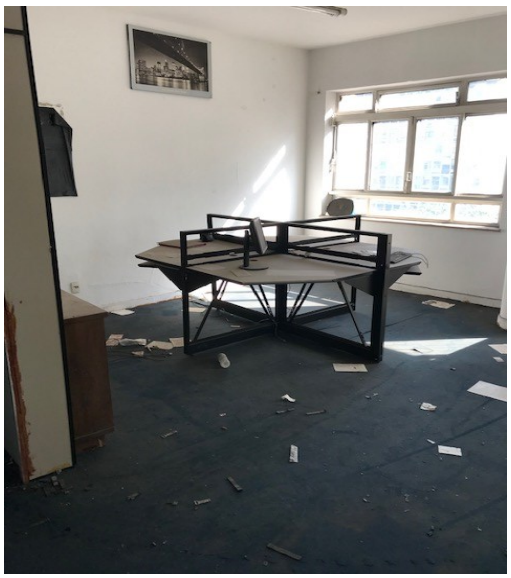


Foto 24 - Salão

FOTOS COLETADAS MÊS JULHO/25

ÁREAS PRIVATIVAS



Foto 25 – Acesso ao imóvel



Foto 26 - Salão

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010

E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

2.2.2) Coletas de Dados do Mercado

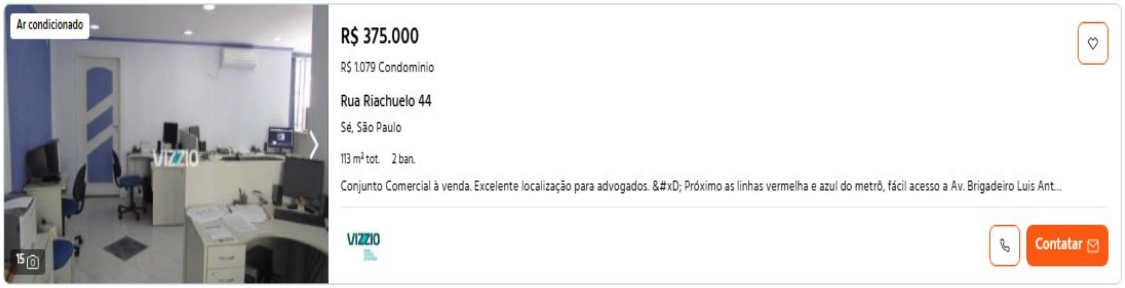
Para esta pericia, com o objetivo de selecionar amostras que possuam o perfil mais próximo possível do bem avaliando, delimitamos a abrangência de amostras retiradas do mercado imobiliário com as seguintes características em comum:

- Imóveis à venda na mesma região do imóvel avaliando, com condições econômico- mercadológicas semelhantes
- Area dos imóveis variando entre 50 m² e 200 m².

FOTOS DAS AMOSTRAS COLETADAS MÊS JULHO/25

AMOSTRA 1 – Fator E – Vizzio Real Estate Strategy -Cód.: CJ 0799 - Tel. (11) 3035-1240 – (11) 98266-5996 Data: Publicado a 79 dias

imovelweb



AMOSTRA 2 – Fator E – SP Centro Imóveis – Cód. 987 Ltda- Gilvan - Tel. (11)3107-2129 – (11) 96326-4646- Data: 23.07.2025- acima do 10º andar

zap



CONFEA CREA

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010
E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

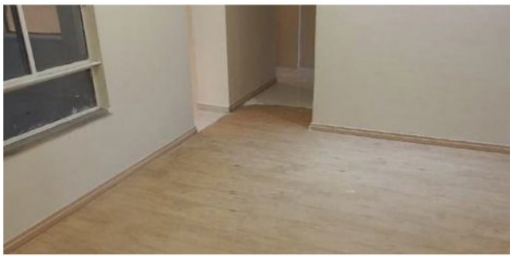
AMOSTRA 3 – Fator E – Re/Max Boutique- Cód.: 601371031-48 – Manoel Miguez Tel. (11) 2892-4155 – (11) 97621-0831- Rua José Bonifácio 176 – 7ª andar

zap



AMOSTRA 4 – Fator E – Cód. Imovelweb 3011001699 – Cód. CJ1511 Tel. (11) 99400-8673 Data Anuncio 81 dias

CLAUDIA ETZEL IMÓVEIS



Conjunto, 69 m² - venda por R$ 200.000,00 ou aluguel por R$ 2.333,79/mês - Centro - São Paulo/SP

Excelente Conjunto comercial 10º Praça João Mendes!

5 salas, 2 banheiros, prédio com portaria. - 01/08/2025

AMOSTRA 5 – Fator E – Conquistare Negócios Imobiliários Ltda Cód. SCLE 0386 Tel. (11) 3316-1033 Data: 27.07.2025

VivaReal



CONFEA CREA

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010

E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

AMOSTRA 6 – Fator E – Integração Negócios Imobiliários Ltda Cód. SCLE 0386 Tel. (11) 4113-711 – (11) 99292-661- Data: 28.07.2025

chaves na mão



Venda
R$ 280.000 Ver parcelas
Condomínio R$ 1.000/mês
IPTU Não informado

Rua Senador Feijó, 40, Sé, São Paulo/SP

Conjunto Comercial 80m², sala com divisórias, 02 banheiros, copa. Condomínio com recepção. Excelente...

Area útil 80m² | Garagens: -- | Banheiros: 2

Nº Amostras	Ross	Endereço	Edifício	Contato	Telefone	Àrea M²	Valor R$
7	E	Praça Sé nº 21	São Marcos	Andrea	11-91420-0377	93	290.000,00
8	E	Rua Roberto Simonsen nº 62	Condominío da Sé	Juvenal	11-3105-2652	75	360.000,00
9	E	Rua Roberto Simonsen nº 62	Condominío da Sé	Juvenal	11-3105-2652	120	450.000,00

2.2.3.) Tratamento por Fatores

a.) Antes de iniciarmos, a analise exploratória dos dados, se faz necessário homogeneizar o Estado de Conservação do imóvel, objeto da lide (LETRA F – TABELA DE ROSS), com as amostras, (LETRA E – TABELA DE ROSS) a fim de se encontrar o fator que será considerado na análise dos dados.

b.) As amostras de referência são boas, mas a amostra avaliando não apresenta a mesma qualidade. Foi possível minimizar o impacto de diferença de qualidade entre as amostras, usando a depreciação para garantir que a analise seja justa e precisa.

Apartamento - Objeto da Lide			
Ano		1957	
Vida útil		70	anos
Idade real		68	anos
Idade aparente		20	anos
Fator F			
Aparente/Real		28,57%	
Ross		0,5431%	

Amostras utilizadas			
Ano		1957	
Vida útil		70	anos
Idade real		68	anos
Idade aparente		20	anos
Fator E			
Aparente/Real		28,57%	
Ross		0,6658%	

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010

E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - TRATAMENTO FATORES

Desvio Padrão Amostral - Método Chauvenet

Imóvel : Rua Wenceslau Braz, nº 16 - conjunto nº 91

Tabela Ross - Heidecke

Àrea util **118,55 m²**

Nº	Imóvel (discriminação)	Ross	Área (m2)	Valor do Imóvel	PU = Valor/m2 (homog) 1+vg =(G-E)/D	Fo Oferta	Fator Ross	PU= Valor (Homog. 2) =(H*I*J)	Diferença (PU - Média) = (K-H)	Elev. Quadrado (L*L)	Diferença Desvio Padrão= (L / M28)	Chauvente 9 amostras	1,90
1	Rua Riachuelo 44	E	113,00	R$ 375.000,00	R$ 3.318,58	0,90	0,7640	2.281,86	R$ (55,26)	3.053,69	-0,12		
2	Rua Wenceslau Brás	E	118,00	R$ 425.000,00	R$ 3.601,69	0,90	0,7640	2.476,53	R$ 139,41	19.434,26	0,31		
3	Rua José Bonifácio	E	87,00	R$ 270.000,00	R$ 3.103,45	0,90	0,7640	2.133,93	R$ (203,19)	41.285,19	-0,46		
4	Praça Doutor João Mendes	E	69,00	R$ 200.000,00	R$ 2.898,55	0,90	0,7640	1.993,04	R$ (344,08)	118.387,69	-0,77		
5	Praça da Sé	E	68,00	R$ 170.000,00	R$ 2.500,00	0,90	0,7640	1.719,00	R$ (618,12)	382.070,60	-1,39		
6	Rua Senador Feijó nº 40	E	80,00	R$ 280.000,00	R$ 3.500,00	0,90	0,7640	2.406,60	R$ 69,48	4.827,67	0,16		
7	Praça da Sé nº 21	E	93,00	R$ 290.000,00	R$ 3.118,28	0,90	0,7640	2.144,13	R$ (192,99)	37.244,97	-0,43		
8	Rua Robeto Simonsen nº 62	E	75,00	R$ 360.000,00	R$ 4.800,00	0,90	0,7640	3.300,48	R$ 963,36	928.065,19	2,16	2,16 > 1,90 REPROVADA	
9	Rua Robeto Simonsen nº 62	E	120,00	R$ 450.000,00	R$ 3.750,00	0,90	0,7640	2.578,50	R$ 241,38	58.264,98	0,54		

Média		R$ 2.337,12	Soma	1.592.634,24	
REPROVADA			Variância	199.079,28	(número de amostras -1)
			Desvio Padrão	446,18	

MÉDIA REPROVADA			ÁREA IMÓVEL	
Valor Imóvel	R$ 2.337,12		118,55	R$ 277.065,41

Retirando Amostras (8)

Nº	Imóvel (discriminação)	Ross	Área (m2)	Valor do Imóvel	PU = Valor/m2 (homog) 1+vg =(G-E)/D	Fo Oferta	Fator Ross	PU= Valor (Homog. 2) =(H*I*J)	Diferença (PU - Média) = (K-H)	Elev. Quadrado (L*L)	Diferença Desvio Padrão= (L / M28)	Chauvente 8 amostras	1,86
1	Rua Riachuelo 44	E	113,00	R$ 375.000,00	R$ 3.318,58	0,90	0,7640	2.281,86	R$ 65,16	4.245,82	0,23		
2	Rua Wenceslau Brás	E	118,00	R$ 425.000,00	R$ 3.601,69	0,90	0,7640	2.476,53	R$ 259,83	67.510,07	0,93	TODAS AS AMOSTRAS APROVADAS	
3	Rua José Bonifácio	E	87,00	R$ 270.000,00	R$ 3.103,45	0,90	0,7640	2.133,93	R$ (82,77)	6.850,44	-0,30	< 1,86	
4	Praça Doutor João Mendes	E	69,00	R$ 200.000,00	R$ 2.898,55	0,90	0,7640	1.993,04	R$ (223,65)	50.021,53	-0,80		
5	Praça da Sé	E	68,00	R$ 170.000,00	R$ 2.500,00	0,90	0,7640	1.719,00	R$ (497,70)	247.703,72	-1,78		
6	Rua Senador Feijó nº 40	E	80,00	R$ 280.000,00	R$ 3.500,00	0,90	0,7640	2.406,60	R$ 189,90	36.062,61	0,68		
7	Praça da Sé nº 21	E	93,00	R$ 290.000,00	R$ 3.118,28	0,90	0,7640	2.144,13	R$ (72,57)	5.266,32	-0,26		
9	Rua Robeto Simonsen nº 62	E	120,00	R$ 450.000,00	R$ 3.750,00	0,90	0,7640	2.578,50	R$ 361,80	130900,3819	1,29		

TABELA RESUMIDA DE CHAUVENET	
n (nº amostras)	d/s coeficie.
5	1,65
6	1,74
7	1,80
8	1,86
9	1,90
10	1,96
12	2,03

Média		R$ 2.216,70	Soma	548.560,90	
APROVADA			Variância	78.365,84	(número de amostras -1)
			Desvio Padrão	279,94	

MÉDIA APROVADA			ÁREA IMÓVEL	
Valor Imóvel	**R$ 2.216,70**		**118,55**	**R$ 262.789,60**

ARREDONDAMENTO					
Máximo + 1%					**265.417,49**
Mínimo - 1%					**260.161,70**

VALOR DO IMÓVEL R$ 263.000,00

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010

E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP

Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

a.) Fator Ross considerando, o Estado do imóvel avaliando e as amostras coletadas na região:

Fator Aplicavel	**12,270%**	

Fator Ross: 0,7640

b.) Utilizou-se também o Fator Oferta, com desconto aplicável e 10%, entre as amostras colhidas e efetivamente consideradas, segundo o item 10.1 – Norma de Avaliação IBAPE, para imóveis Urbanos.

Fator: 0,90

2.2.4) Enquadramento nos Graus Fundamentação

Segundo a "TABELA 3 – Grau de fundamentação no caso de modelo de utilização do Tratamentos de Fatores" NBR 14.653-2 – 2011, temos o grau de Fundamentação dados por:

Item	Descrição	Grau	Pontuação
1	Caracterização do imovel Avaliando	III	3
2	Quantidade miníma de dados de mercado efetivos	II	2
3	Identificação dos dados de mercado	III	3
4	Intervalo admissivel de ajustes para o conjunto de fatores	II	2
Total			10

De acordo com a "TABELA 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores da NBR 14.653-2 – 2011, o grau de fundamentação é definido da seguinte forma:

Graus	III	II	I
Pontos minimos	10	6	4
itens obrigatórios	itens 2 e 4 no Grau III	itens 2 e 4 no no minimo	Todos no minimo
	com os demais no minimo	no Grau II e os demais	no Grau I
	no Grau II	no minimo no Grau I	

- **Grau III**: 10 pontos, com itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II – **NÃO ATENDIDO**
- **Grau II:** 06 pontos, com itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I - **ATENDIDO**
- **Grau I:** 04 pontos, com todos os itens no Grau I – **ATENDIDO**

Pontos obtidos: 10 pontos

Portanto, conforme a NBR 14.653-2 – 2011, este laudo se enquadra no **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010

E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

José Bucharelli

Engenheiro Civil - Perito Judicial - TJSP
Especialista em Avaliações de Imóveis e Danos na Construção Civil

3.) Diagnóstico do Mercado

A região central de São Paulo tem enfrentado um processo de desvalorização imobiliária, com a migração de empresas e comércio para outras áreas da cidade e a percepção de insegurança. Isso tem levado ao esvaziamento de edifícios comerciais e à queda no valor do metro quadrado na região central.

A falta de investimento em infraestrutura e revitalização urbana contribui para a degradação da região.
Muitos edifícios antigos no centro não são adequados para as novas demandas do mercado, o que leva à sua desocupação e abandono e perdem o valor e sofrem com a falta de manutenção.

4.) Conclusão

Após o levantamento de todas as amostras, bem como a lapidação dos dados encontrado, apresento abaixo o valor avaliado para o imóvel objeto da presente ação.

VALOR: R$ 263.000,00 (DUZENTOS E SESSENTA E TRES MIL REAIS)

5.) Encerramento

Tendo concluído o presente laudo pericial em 18 folhas impressas em formato A4 em um só lado, se coloca à disposição desse juízo para dirimir qualquer dúvida ainda existente, e por fim pede a juntada deste laudo aos autos.

Nestes termos,

Pede deferimento,

São Paulo, 01 de agosto de 2025

_____
José Bucharelli
Perito Judicial – Engenheiro Civil
CREA/SP: 0600.53796-3

Rua Leôncio de Carvalho, nº 254 – apto 72 – Bairro – Paraíso / SP- CEP: 04003-010
E-mail: buchareli@uol.com.br jbucharelli@gmail.com **Telefone:** (11) 98644-9447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE BUCHARELLI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/08/2025 às 09:56 , sob o número WJMJ25417913332
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1043153-28.2021.8.26.0100 e código V9922Od8.

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R$ 263.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Agosto/2025 a Outubro/2026

Dados calculados		
Fator de correção do período	426 dias	1,048263
Percentual correspondente	426 dias	4,826308 %
Valor corrigido para 01/10/2026	(=)	R$ 275.693,19
Sub Total	(=)	R$ 275.693,19
Valor total	**(=)**	**R$ 275.693,19**

Retornar Imprimir

R$ 234,50 R$ 399