

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 1089682-71.2022.8.26.0100
Classe - Assunto : Inventário - Inventário e Partilha
**Inventariante Dativo e
Requerente** : Ricardo Soares Lacerda e outro
Inventariado : Estevam Vedernjak

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

LAUDO PERICIAL

Laudo I - Rua da Consolação nº 1037

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico, temos que o valor correto, equilibrado e razoável apurado do imóvel é de:

Apartamento nº 22: $V_v = R\$ 255.300,00$ (duzentos e cinquenta e cinco mil e trezentos reais)

Apartamento nº 43: $V_v = R\$ 248.900,00$ (duzentos e quarenta e oito mil e novecentos reais)

Apartamento nº 82: $V_v = R\$ 255.300,00$ (duzentos e cinquenta e cinco mil e trezentos reais)

Apartamento nº 92: $V_v = R\$ 255.300,00$ (duzentos e cinquenta e cinco mil e trezentos reais)

O presente Laudo refere-se a Inventário dos bens deixados por ESTEVAM VEDERNJAK, falecido em 16.05.2019, não deixando herdeiros. O processo está em curso na 6ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 1089682-71.2022.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. decisão deste MM. Juízo em 23 de maio de 2023, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** dos bens que constam na aceitação da nomeação peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item II** deste Laudo.

1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localização, geometrias e valoração comercial. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Os bens avaliados que constam nesse laudo são:

- Um **apartamento** de nº 22, localizado à Rua da Consolação nº 1037, objeto da **Matrícula nº 103.869** do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 010.013.0152-8.
- Um **apartamento** de nº 43, localizado à Rua da Consolação nº 1037, objeto da **Matrícula nº 103.876** do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 010.013.0161-7.
- Um **apartamento** de nº 82, localizado à Rua da Consolação nº 1037, objeto da **Matrícula nº 103.871** do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 010.013.0176-5.
- Um **apartamento** de nº 92, localizado à Rua da Consolação nº 1037, objeto da **Matrícula nº 103.870** do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 010.013.0180-3.

3. METODOLOGIA APLICADA

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 – Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP e melhores práticas de mercado.

3.1. Critério Adotado

Conforme estabelecido na NBR-14653-1-2001 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- i) *Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- ii) *Método Involutivo*
- iii) *Método Evolutivo*
- iv) *Método da capitalização de renda*

Para a avaliação neste laudo, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogêneos por fatores, para as unidades avaliadas.

Utilizamos a seguinte fórmula para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para a situação:

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{Pca}{Pce} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- Pca - *índice Padrão Construtivo do imóvel avaliando*
- Pce - *índice Padrão Construtivo do imóvel comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

3.2.1. Fator Oferta (F_t)

Quando os valores obtidos provieram da oferta, houve um desconto de 10% para compensar a elasticidade dos preços, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2011.

3.2.2. Valores discrepantes

A partir da média aritmética encontrada, desprezaremos os valores discrepantes, ou seja, com valores 30% superiores ou 30% inferiores se comparados à média aritmética.

3.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

Classifica-se o imóvel avaliando descrito a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

3.2.4. Fator Localização

Compara-se o valor do Índice Fiscal do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município em questão, ou melhores práticas adotadas pelo perito.

3.2.5. Fator Vagas de Garagem

Compara-se a quantidade de vagas de garagem do imóvel avaliando com as respectivas das amostras coletadas.

II – VISTORIA

4. PROPRIEDADES DOS IMÓVEIS

Os imóveis avaliados se situam no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NINFA, construído em 1.970, formado por torre única. As unidades possuem aproximadamente 71 m² de área útil, distribuídos em sala, cozinha, área de serviço, um dormitório e banheiro. Os imóveis desta avaliação são objetos das **Matrículas nº 103.869, nº 103.876, nº 103.871 e nº 103.870** do 5º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, que assim os descrevem:

Matrícula nº 103.869: Unidade autônoma nº 22, localizada no 2º andar ou 3º pavimento do EDIFÍCIO NINFA, situado na Rua da Consolação nº 1.037, no 7º Subdistrito – Consolação, com área útil de 41,743 m², a área comum de 12,923 m², a área construída de 54,666 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,874%.

Matrícula nº 103.876: Unidade autônoma nº 43, localizada no 4º andar ou 5º pavimento do EDIFÍCIO NINFA, situado na Rua da Consolação nº 1.037, no 7º Subdistrito – Consolação, com área útil de 40,692 m², a área comum de 12,597 m², a área construída de 53,289 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,827%.

Matrícula nº 103.871: Unidade autônoma nº 82, localizada no 8º andar ou 9º pavimento do EDIFÍCIO NINFA, situado na Rua da Consolação nº 1.037, no 7º Subdistrito – Consolação, com área útil de 41,743 m², a área comum de 12,923 m², a área construída de 54,666 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,874%.

Matrícula nº 103.870: Unidade autônoma nº 92, localizada no 9º andar ou 10º pavimento do EDIFÍCIO NINFA, situado na Rua da Consolação nº 1.037, no 7º Subdistrito – Consolação, com área útil de 41,743 m², a área comum de 12,923 m², a área construída de 54,666 m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,874%.

Os imóveis estão cadastrados na Prefeitura Municipal de São Paulo sob os seguintes números:

Apartamento nº 22: IPTU nº 010.013.0152-8.

Apartamento nº 43: IPTU nº 010.013.0161-7.

Apartamento nº 82: IPTU nº 010.013.0176-5.

Apartamento nº 92: IPTU nº 010.013.0180-3.



Figura 1 - planta baixa das unidades

As respectivas matrículas e Certidões de Dados Cadastrais dos imóveis seguem em anexo.



Figura 2 - Vista frontal do Edifício

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Rua Maria Antônia, Rua Caio Prado, Rua Augusta, Rua Dona Antônia de Queirós e Rua Itambé, no bairro da Consolação, na capital de São Paulo.

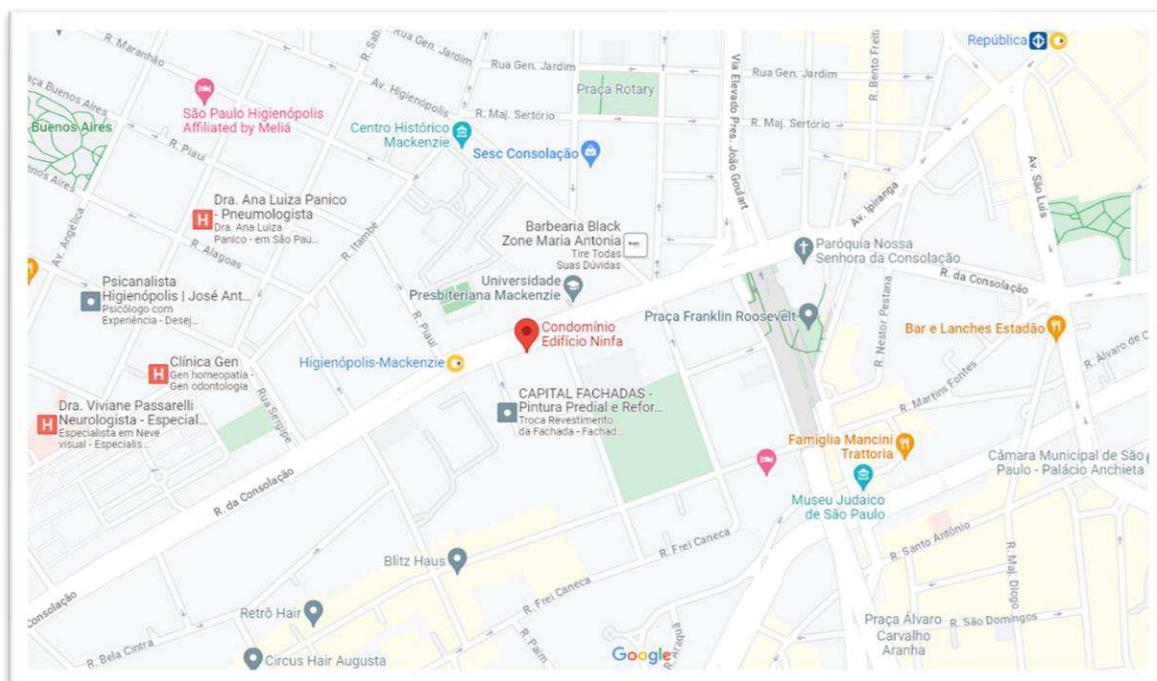


Figura 3 - Imagem Google Maps

Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

O imóvel está inserido numa ZEU de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (16.402/16). As “ZEU” (Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana) “*são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado ao sistema de transporte público coletivo*”.



Figura 4 - Imagem GeoSampa - Zoneamento

Com isso, o local onde se situa o imóvel é formado por imóveis residenciais, em meio a imóveis comerciais para atender a essa demanda. O que se encontra na região são imóveis residenciais, mesclados a diversos imóveis com toda abrangência comercial como restaurantes, lanchonetes, bares, padarias, agências bancárias, drogarias, supermercados, centros comerciais, centros de ensino, igrejas e empresas em diversos ramos de atividade mesclados aos imóveis residenciais, margeando importantes corredores de tráfego da Zona Central da capital.

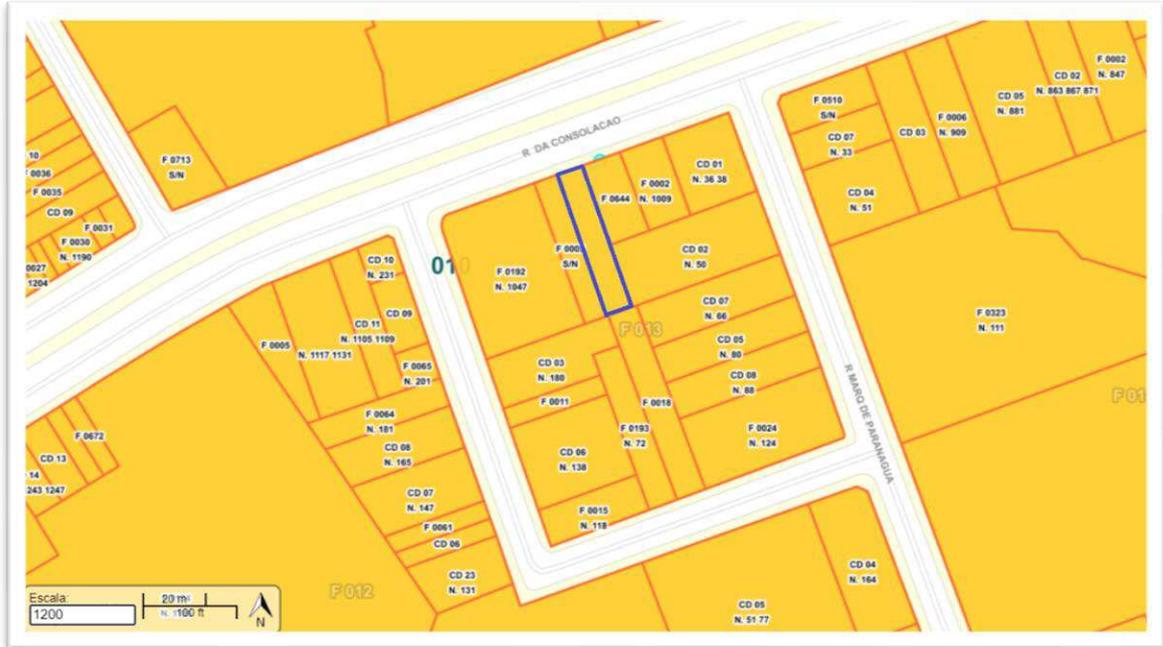


Figura 5 - Imagem GeoSampa



Figura 6 - Imagem satélite

6. VISTORIA DO IMÓVEL

As vistorias foram realizadas no dia **17.10.23**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

As vistorias foram acompanhadas pelo síndico do condomínio, Sr. Marcos. Assim, o perito realizou vistoria interna e externa, somada à investigação do condomínio, verificando as condições do edifício.

Trata-se de apartamentos residenciais, conforme descrito no item 4, considerado como **“Residencial – Apartamento – Padrão Simples”** de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que assim as define:

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente.

Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

Caracterizam-se pela utilização de acabamentos econômicos, porém de boa qualidade, tanto nas áreas privativas como nas de uso comum, tais como:

- **Pisos:** cerâmica simples, vinílico, taco ou forração.
- **Paredes:** pintura a látex sobre emboço, reboco ou gesso, barra de azulejos (eventualmente até o teto) nas áreas molhadas.
- **Instalações hidráulicas:** sumárias, com número mínimo de pontos de água, instalaçãosamente de água fria; peças sanitárias básicas, de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** sumárias, com número mínimo de pontos de luz, interruptores ou tomadas, utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** ferro; venezianas de PVC ou de alumínio do tipo comum.

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO NINFA foi construído em 1970 (53 anos), composto por torre única com 11 andares, sendo 4 apartamentos tipo por andar. O condomínio não dispõe de área de lazer ou vaga de garagem.

Apartamento nº 22: O imóvel avaliando está situado no 2º andar do edifício, e conta com sala, cozinha, um dormitório, banheiro e área de serviço, distribuídos em 41,75 m² de área útil. O apartamento avaliando encontra-se em necessidade de reparos, com revisão das instalações elétricas e hidráulicas, revisão e substituição de peças, além de pintura geral após reparos de trincas e fissuras. A sala possui pisos em tacos de madeira necessitando reparos e substituição de peças. A cozinha possui piso em cerâmica com pintura, pia de mármore desgastada pelo tempo e gabinete necessitando reparos. O dormitório possui pisos em tacos de madeira necessitando reparos e substituição de peças. O banheiro possui piso cerâmico e paredes em azulejos necessitando reparos. As janelas e portas necessitam reparos e eventual substituição de peças.

Com isso a edificação foi classificada como “**Necessitando de reparos simples a importantes**”.

Apartamento nº 43: O imóvel avaliando está situado no 4º andar do edifício, e conta com sala, cozinha, um dormitório, banheiro e área de serviço, distribuídos em 40,70 m² de área útil. O apartamento avaliando encontra-se em necessidade de reparos, com revisão das instalações elétricas e hidráulicas, revisão e substituição de peças, além de pintura geral após reparos de trincas e fissuras. A sala possui pisos em tacos de madeira necessitando reparos e substituição de peças. A cozinha possui piso em cerâmica antiga, pia de mármore desgastada pelo tempo e gabinete necessitando reparos. O dormitório possui pisos em tacos de madeira necessitando reparos e substituição de peças. O banheiro possui piso cerâmico e paredes em azulejos necessitando reparos. As janelas e portas necessitam reparos e eventual substituição de peças.

Com isso a edificação foi classificada como **“Necessitando de reparos simples a importantes”**.

Apartamento nº 82: O imóvel avaliando está situado no 8º andar do edifício, e conta com sala, cozinha, um dormitório, banheiro e área de serviço, distribuídos em 41,75 m² de área útil. O apartamento avaliando encontra-se em necessidade de reparos, com revisão das instalações elétricas e hidráulicas, revisão e substituição de peças, além de pintura geral após reparos de trincas e fissuras. A sala possui pisos em cerâmica com pontos de infiltrações nas paredes. A cozinha possui piso em cerâmica com pintura, pia de alumínio desgastada pelo tempo e sem gabinete. O dormitório possui pisos em cerâmica. O banheiro possui piso cerâmico e paredes em azulejos a meia altura necessitando reparos, com pontos de infiltrações. As janelas e portas necessitam reparos e eventual substituição de peças.

Com isso a edificação foi classificada como **“Necessitando de reparos simples a importantes”**.

Apartamento nº 92: O imóvel avaliando está situado no 9º andar do edifício, e conta com sala, cozinha, um dormitório, banheiro e área de serviço, distribuídos em 41,75 m² de área útil. O apartamento avaliando encontra-se em necessidade de reparos, com revisão das instalações elétricas e hidráulicas, revisão e substituição de peças, além de pintura geral após reparos de trincas e fissuras. A sala possui pisos em tacos de madeira necessitando reparos e substituição de peças. A cozinha possui piso em cerâmica com pintura, pia de alumínio desgastada pelo tempo e gabinete necessitando reparos. O dormitório possui pisos em tacos de madeira necessitando reparos e substituição de peças. O banheiro possui piso cerâmico e paredes em azulejos necessitando reparos. As janelas e portas necessitam reparos e eventual substituição de peças.

Com isso a edificação foi classificada como “**Necessitando de reparos simples a importantes**”.

Em suma:

Apartamento nº 22: A = 41,75 m² – Necessitando de reparos simples a importantes.

Apartamento nº 43: A = 40,70 m² – Necessitando de reparos simples a importantes.

Apartamento nº 82: A = 41,75 m² – Necessitando de reparos simples a importantes.

Apartamento nº 92: A = 41,75 m² – Necessitando de reparos simples a importantes.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

Apartamento nº 22:



Apartamento nº 43:



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

Apartamento nº 82:



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

Apartamento nº 92:



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

III – AVALIAÇÃO

8. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (V_u)

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades da unidade avalianda, assim como de características semelhantes.

A **Tabela 1** abaixo apresenta os elementos comparativos com os dados de pesquisa, seguindo as respectivas fotos de cada amostra.

Tabela 1 - Elementos Comparativos

Elemento	Endereço	Bairro	Anunciante	Referência	Contato
EC 01	Rua Martins Fontes 364	Consolação	Marco A. Sanches	601251112-2	(11) 97526-5959
EC 02	Rua Dr. Cesário Mota Junior 69	Consolação	Neon Imóveis	1008037	(11) 99014-8345
EC 03	Rua Augusta 1378	Consolação	Remax Joy	601991006-52	(11) 91162-1028
EC 04	Avenida Ipiranga 81	Consolação	Airton Ustulin	FAS005	(11) 2971-7963
EC 05	Rua Frei Caneca 972	Consolação	Patrícia Severino	20IG_2-237	(80) 0479-4278
EC 06	Rua da Consolação 867	Consolação	Khondo	950	(11) 99242-4889
EC 07	Rua da Consolação 321	Consolação	Michelle Cardoso	3VCNXZIR	(11) 98671-0456
EC 08	Rua da Consolação 1131	Consolação	Marina Souza	PBSP006	(27) 99645-6507
EC 09	Rua Marquês de Itu 382	Consolação	Neon Imóveis	1008744	(11) 99014-8345
EC 10	Rua Frei Caneca 443	Consolação	Sabatinni imóveis	AP05129	(11) 93925-5000

Link dos Elementos Comparativos:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-54m2-venda-RS395000-id-2604569774/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-61m2-venda-RS360000-id-2661391261/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-78m2-venda-RS519900-id-2652007660/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-40m2-venda-RS300000-id-2580784158/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS350000-id-2656522223/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-59m2-venda-RS470000-id-2545014833/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS595000-id-2664172798/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-63m2-venda-RS370000-id-2660233928/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-100m2-venda-RS540000-id-2661386696/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-consolacao-centro-sao-paulo-com-garagem-58m2-venda-RS550000-id-2544766304/>

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebri.ne.engenheiro@gmail.com

9. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO – V_u

A **Tabela 2** apresenta os valores das ofertas para os elementos comparativos encontrados, e a aplicação do Fator Oferta (F_{of}).

Tabela 2 - Valores das ofertas com aplicação do Fator Oferta (F_{of})

Elemento	Elementos Comparativos			Fator Oferta	
	Área Útil (m ²)	Preço (R\$)	R\$/m ²	Fof	Preço Ajustado
EC 01	54	395.000	7.314,81	0,9	355.500
EC 02	61	360.000	5.901,64	0,9	324.000
EC 03	78	519.900	6.665,38	0,9	467.910
EC 04	40	300.000	7.500,00	0,9	270.000
EC 05	55	350.000	6.363,64	0,9	315.000
EC 06	59	470.000	7.966,10	0,9	423.000
EC 07	60	595.000	9.916,67	0,9	535.500
EC 08	63	370.000	5.873,02	0,9	333.000
EC 09	100	540.000	5.400,00	0,9	486.000
EC 10	58	550.000	9.482,76	0,9	495.000

A **Tabela 3** apresenta a aplicação dos índices de localização e padrão construtivo. Foram considerados o Índice Fiscal de cada elemento (IF), o Índice Padrão Construtivo (P_c), e o Fator Vaga de Garagem (F_v).

Tabela 3 - Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo

Elemento	Localização			Padrão		
	Setor	Quadra	IF	Pc	Vagas de garagem	Fv
EC 01	006	013	7.935	1,470	0	1,000
EC 02	007	048	5.013	1,470	0	1,000
EC 03	010	056	9.277	1,470	0	1,000
EC 04	007	091	13.970	1,470	0	1,000
EC 05	010	043	8.383	1,470	1	1,020
EC 06	010	014	9.463	1,470	0	1,000
EC 07	006	013	8.551	1,470	1	1,020
EC 08	010	012	9.389	1,470	1	1,020
EC 09	007	047	5.012	1,470	0	1,000
EC 10	010	035	8.488	1,470	1	1,020
Avaliando	010	013	9.218	1,470	0	1,000

A **Tabela 4** apresenta a aplicação do Índice de obsolescência, chamado Fator Obsolescência e Conservação (F_{oc}).

Como resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, temos o **Valor Unitário Homogeneizado (V_u)** para a região pesquisada.

Com o cálculo dos fatores homogeneizantes para os terrenos comparativos, procedemos ao cálculo do Valor Unitário básico do metro quadrado de terreno na região, realizando o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos previstos em Norma:

- a) *Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;*
- b) *Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;*
- c) *Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;*
- d) *Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites*
- e) *Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;*
- f) *Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;*

Tabela 4 - Aplicação dos índices de obsolescência e conservação

Elemento	Fator Obsolescência					V _u / m ² ajustado
	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Foc	
EC 01	30	60	D	0,5744	0,6595	5.676,47
EC 02	30	60	E	0,5119	0,6095	7.843,98
EC 03	30	60	E	0,5119	0,6095	4.787,18
EC 04	40	60	E	0,3608	0,4886	4.461,96
EC 05	30	60	E	0,5119	0,6095	4.958,70
EC 06	35	60	E	0,4437	0,5550	6.160,34
EC 07	30	60	E	0,5119	0,6095	7.575,48
EC 08	35	60	E	0,4437	0,5550	4.487,76
EC 09	35	60	E	0,4437	0,5550	7.884,44
EC 10	30	60	E	0,5119	0,6095	7.297,78
Avaliando	35	60	F	0,3619	0,4895	6.113,41

	Média	6.113,41
Limite Inferior	0,70	4.279,39
Limite Superior	1,30	7.947,43

Nota¹: Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

Resultado: Com isso, obtemos o valor **R\$ 6.115,00**, sendo este arredondado e adotado como **valor unitário homogeneizado** para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético onde todos seus fatores têm valor igual a 1,00.

$V_U = 6.115,00 / m^2$ (Seis mil e cento e quinze Reais por metro quadrado)

10. VALOR APURADO DO IMÓVEL

Os valores dos imóveis serão determinados pela seguinte expressão:

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

V_T = Valor Total de Venda/Locação do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

V_U = Valor Unitário Homogeneizado

$$\text{Apartamento nº 22: } V_T = 41,75 \times 6.115,00 = 255.301,25$$

$$\text{Apartamento nº 43: } V_T = 40,70 \times 6.115,00 = 248.880,50$$

$$\text{Apartamento nº 82: } V_T = 41,75 \times 6.115,00 = 255.301,25$$

$$\text{Apartamento nº 92: } V_T = 41,75 \times 6.115,00 = 255.301,25$$

Valores comerciais para os imóveis:

Apartamento nº 22: $V_v = R\$ 255.300,00$ (duzentos e cinquenta e cinco mil e trezentos reais)

Apartamento nº 43: $V_v = R\$ 248.900,00$ (duzentos e quarenta e oito mil e novecentos reais)

Apartamento nº 82: $V_v = R\$ 255.300,00$ (duzentos e cinquenta e cinco mil e trezentos reais)

Apartamento nº 92: $V_v = R\$ 255.300,00$ (duzentos e cinquenta e cinco mil e trezentos reais)

11. CÁLCULO DOS GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau de Fundamentação		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto a fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *

* No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menos de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 6: Cálculo do Grau de Fundamentação conforme a NBR-14653

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

RESULTADO: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

RAHIF JEBRINE

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

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com

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

$$\text{Média: } X = \Sigma(X_i)/n$$

$$X = 6.113,41$$

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

$$S = 1.427,01$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

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

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

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 6.113,41 - 1,38 * 1.427,01/\sqrt{(10 - 1)} = 5.456,98$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 6.113,41 + 1,38 * 1.427,01/\sqrt{(10 - 1)} = 6.769,83$$

Grau de Precisão

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

Descrição	Grau de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

$$Li = 5.456,98$$

$$Ls = 6.769,83$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (5.456,98 + 6.769,83) / 2 = 6.113,41$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (6.769,83 - 5.456,98) / 6.113,41 = 0,215 = 21,5\%$$

RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO

IV – ENCERRAMENTO

12. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 12.1. O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.
- 12.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 12.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.
- 12.4. Todas as análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente laudo composto de 32 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 26 de outubro de 2.023.

RAHIF JEBRINE
CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

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

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

Protocolo: 925.393 - Matrícula: 103869 - Pág.: 1 de 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1
São Paulo, 10 de dezembro de 2018

Matrícula: **103.869** Ficha: **01**

IMÓVEL: Unidade autônoma n. 22, localizada no 2.º andar ou 3.º pavimento do EDIFÍCIO NINFA, situado na rua da Consolação, n. 1.037, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área útil de 41,743m², a área comum de 12,923m², a área construída de 54,666m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,874%.

CONTRIBUINTE: 010.013.0152-8.

PROPRIETÁRIO: FRANCISCO VEDERNJAK, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Conselheiro Cotegipe n. 1.071.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n. 73.182 de 20/10/1970, deste Registro de Imóveis.

WAGNER GIANNELLA
Escritor Autorizado

EM BRANCO

EM BRANCO

Código Segurança: 56 2900749152966040674271374070261446

Este documento foi registrado no Livro nº 2 - Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, protocolado em 22/08/2022 às 17:31, sob o número 1089682712022280100. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 108968271.2022.8.26.0100 e código LM04QgAD.

Protocolo: 925.393 - Matrícula: 103876 - Pág.: 1 de 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **103.876** Ficha: **01**

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1
São Paulo, 10 de dezembro de 2018

IMÓVEL: Unidade autônoma n. 43, localizada no 4.º andar ou 5.º pavimento do EDIFÍCIO NINFA, situado na rua da Consolação, n. 1.037, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área útil de 40,692m², a área comum de 12,597m², a área construída de 53,289m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,827%.

CONTRIBUINTE: 010.013.0161-7.

PROPRIETÁRIO: ESTEVAM VEDERNJAK, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, RG 483.766-SP, CPF 003.198.728, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Conselheiro Cotegipe n. 1.071.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n. 76.435 de 24/03/1971, deste Registro de Imóveis.

WAGNER GIANNELLA
Escrivente Autorizado

EM BRANCO

EM BRANCO

Código Segurança: 5A 880078177260106291070114076107112

Este documento foi registrado em 10/12/2018 às 15:57:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1089682-71.2022.8.26.0100 e código LM04QgAD.

Protocolo: 925.393 - Matrícula: 103871 - Pág.: 1 de 2

República Federativa do Brasil
5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1
São Paulo, 10 de dezembro de 2018

Matrícula: **103.871** Ficha: **01**

IMÓVEL: Unidade autônoma n. 82, localizada no 8.º andar ou 9.º pavimento do EDIFÍCIO NINFA, situado na rua da Consolação, n. 1.037, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área útil de 41,743m², a área comum de 12,923m², a área construída de 54,666m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,874%.

CONTRIBUINTE: 010.013.0176-5.

PROPRIETÁRIO: ESTEVAM VEDERNJAK, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Conselheiro Cotegipe n. 1.071.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n. 73.185 de 20/10/1970, deste Registro de Imóveis.

WAGNER GIANNELLA
Escrivente Autorizado

EM BRANCO

EM BRANCO

Código Segurança: 5A 880024810286010637016701107010711E DOCUMENTO

Este documento foi registrado no Livro nº 2 - Registro Geral de São Paulo, protocolado em 22/08/2022 às 17:31, sob o número 108996827120228260100.

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

Protocolo: 925.393 - Matrícula: 103870 - Pág.: 1 de 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

5º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Sérgio Jacomino - Oficial
C.N.P.J.: 45.592.979/0001-72
Rua Marques de Paranaguá, nº 359, Consolação, Cep.: 01303-050 - Tel.: 3218-0526
www.quinto.com.br

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

5.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
CNS-CNJ 11.357-1

Matrícula: 103.870
Ficha: 01

São Paulo, 10 de dezembro de 2018

IMÓVEL: Unidade autônoma n. 92, localizada no 9.º andar ou 10.º pavimento do EDIFÍCIO NINFA, situado na rua da Consolação, n. 1.037, no 7.º Subdistrito - Consolação, com a área útil de 41,743m², a área comum de 12,923m², a área construída de 54,666m², correspondendo-lhe no terreno a fração ideal de 1,874%.

CONTRIBUINTE: 010.013.0180-3.

PROPRIETÁRIO: FRANCISCO VEDERNJAK, brasileiro, solteiro, maior, proprietário, residente e domiciliado nesta Capital, na rua Conselheiro Cotegipe n. 1.071.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n. 73.184 de 20/10/1970, deste Registro de Imóveis.

WAGNER GIANNELLA
Escrivente Autorizado

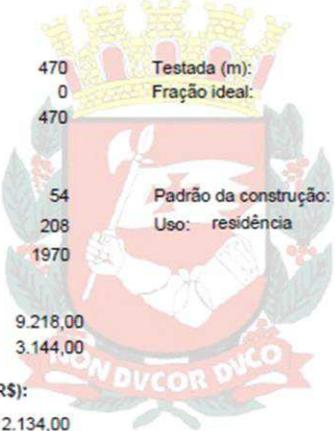
EM BRANCO

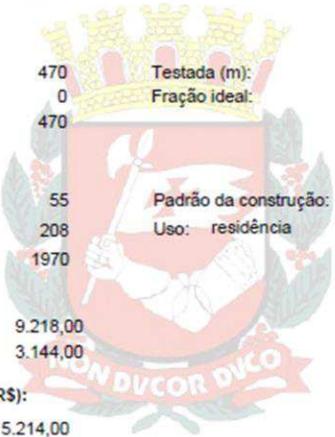
EM BRANCO

Código Segurança: 56 88997481678694067678768/10704814126 DOCUMENTO

Este documento foi registrado digitalmente em 22/08/2022 às 17:31, sob o número 10896827120228260100. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1089682-71.2022.8.26.0100 e código LM04QgAD.

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 010.013.0152-8			
Local do Imóvel: R DA CONSOLACAO, 1037 - APTO 22 CEP 01301-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA			
Contribuinte(s): CPF 003.198.808-34 FRANCISCO VEDERNJAK			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	470	Testada (m):	9,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0187
Área total (m²):	470		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	55	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	208	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	9.218,00		
- da construção:	3.144,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	115.214,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	57.064,00		
Base de cálculo do IPTU:	172.278,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/01/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	26/10/2023		
Número do Documento:	2.2023.022162916-2		
Solicitante:	RAHIF JABBOUR JEBRINE (CPF 251.488.818-28)		

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 010.013.0161-7			
Local do Imóvel: R DA CONSOLACAO, 1037 - APTO 43 CEP 01301-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA			
Contribuinte(s): CPF 003.198.728-15 ESTEVAM VEDERNJAK			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	470	Testada (m):	9,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0182
Área total (m²):	470		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	54	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	208	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	9.218,00		
- da construção:	3.144,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	112.134,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	56.027,00		
Base de cálculo do IPTU:	168.161,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/01/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	26/10/2023		
Número do Documento:	2.2023.022162918-9		
Solicitante:	RAHIF JABBOUR JEBRINE (CPF 251.488.818-28)		

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
Cadastro do Imóvel: 010.013.0176-5			
Local do Imóvel: R DA CONSOLACAO, 1037 - APTO 82 CEP 01301-000 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA			
Contribuinte(s): CPF 003.198.728-15 ESTEVAM VEDERNJAK			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	470	Testada (m):	9,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0187
Área total (m²):	470		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	55	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	208	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	9.218,00		
- da construção:	3.144,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	115.214,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	57.064,00		
Base de cálculo do IPTU:	172.278,00		
			
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/01/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	26/10/2023		
Número do Documento:	2.2023.022162920-0		
Solicitante:	RAHIF JABBOUR JEBRINE (CPF 251.488.818-28)		



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 010.013.0180-3

Local do Imóvel:
R DA CONSOLACAO, 1037 - APTO 92
CEP 01301-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):
CPF 003.198.808-34 FRANCISCO VEDERNJAK

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	470	Testada (m):	9,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0187
Área total (m²):	470		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	55	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	208	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	9.218,00
- da construção:	3.144,00

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

- da área incorporada:	115.214,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	57.064,00
Base de cálculo do IPTU:	172.278,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 24/01/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 26/10/2023
Número do Documento: 2.2023.022162922-7
Solicitante: RAHIF JABBOUR JEBRINE (CPF 251.488.818-28)

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 1089682-71.2022.8.26.0100
Classe - Assunto : Inventário - Inventário e Partilha
**Inventariante Dativo e
Requerente** : Ricardo Soares Lacerda e outro
Inventariado : Estevam Vedernjak

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

LAUDO PERICIAL

Laudo II – Avenida Lacerda Franco nº 115

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico, temos que o valor correto, equilibrado e razoável apurado do imóvel é de:

Apartamento nº 33: $V_v = R\$ 525.000,00$ (quinhentos e vinte e cinco mil reais)

Apartamento nº 44: $V_v = R\$ 520.000,00$ (quinhentos e vinte mil reais)

O presente Laudo refere-se a Inventário dos bens deixados por ESTEVAM VEDERNJAK, falecido em 16.05.2019, não deixando herdeiros. O processo está em curso na 6ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 1089682-71.2022.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. decisão deste MM. Juízo em 23 de maio de 2023, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** dos bens que constam na aceitação da nomeação peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item II** deste Laudo.

1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localização, geometrias e valoração comercial. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Os bens avaliados que constam nesse laudo são:

- Um **apartamento** de nº 33, localizado à Av. Lacerda Franco nº 115, objeto da **Transcrição nº 86.549** do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 034.004.0124-2.
- Um **apartamento** de nº 44, localizado à Av. Lacerda Franco nº 115, objeto da **Transcrição nº 86.547** do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 034.004.0129-3.

3. METODOLOGIA APLICADA

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 – Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP e melhores práticas de mercado.

3.1. Critério Adotado

Conforme estabelecido na NBR-14653-1-2001 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- i) *Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- ii) *Método Involutivo*
- iii) *Método Evolutivo*
- iv) *Método da capitalização de renda*

Para a avaliação neste laudo, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogêneos por fatores, para as unidades avaliadas.

Utilizamos a seguinte fórmula para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para a situação:

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{Pca}{Pce} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- Pca - *índice Padrão Construtivo do imóvel avaliando*
- Pce - *índice Padrão Construtivo do imóvel comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

3.2.1. Fator Oferta (F_t)

Quando os valores obtidos provieram da oferta, houve um desconto de 10% para compensar a elasticidade dos preços, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2011.

3.2.2. Valores discrepantes

A partir da média aritmética encontrada, desprezaremos os valores discrepantes, ou seja, com valores 30% superiores ou 30% inferiores se comparados à média aritmética.

3.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

Classifica-se o imóvel avaliando descrito a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

3.2.4. Fator Localização

Compara-se o valor do Índice Fiscal do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município em questão, ou melhores práticas adotadas pelo perito.

3.2.5. Fator Vagas de Garagem

Compara-se a quantidade de vagas de garagem do imóvel avaliando com as respectivas das amostras coletadas.

II – VISTORIA

4. PROPRIEDADES DOS IMÓVEIS

Os imóveis avaliados se situam no CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IGARAPÊ, construído em 1.976, formado por torre única. As unidades possuem aproximadamente 98 m² de área útil, distribuídos em sala, cozinha, área de serviço, dois dormitórios e banheiro. Os imóveis desta avaliação são objetos das **Transcrições nº 86.549** e **nº 86.547** do 6º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, que assim os descrevem:

Transcrição nº 86.549: apartamento nº 33, localizado no 6º pavimento do EDIFÍCIO IGARAPÊ, situado na Avenida Lacerda Franco nº 115, com área útil de 97,974 m², área comum de 3,015 m², perfazendo o total de 100,989 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,526% no terreno e coisas comuns do condomínio; e a VAGA nº 40, localizada no 2º subsolo.

Transcrição nº 86.547: apartamento nº 44, localizado no 7º pavimento do EDIFÍCIO IGARAPÊ, situado na Avenida Lacerda Franco nº 115, com área útil de 96,896 m², área comum de 2,902 m², perfazendo o total de 99,798 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,508% no terreno e coisas comuns do condomínio; e a VAGA nº 41, localizada no 2º subsolo.

Os imóveis estão cadastrados na Prefeitura Municipal de São Paulo sob os seguintes números:

Apartamento nº 33: **IPTU nº 034.004.0124-2.**

Apartamento nº 44: **IPTU nº 034.004.0129-3.**

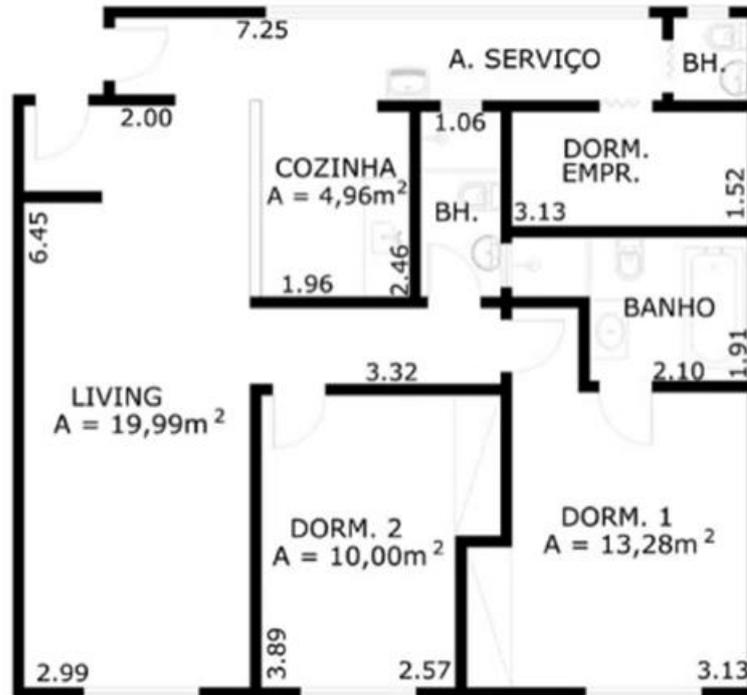


Figura 1 - planta baixa das unidades

As respectivas matrículas e Certidões de Dados Cadastrais dos imóveis seguem em anexo.



Figura 2 - Vista frontal do Edifício

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Rua dos Lavapés, Avenida Lins de Vasconcelos, Rua Senador Carlos Teixeira de Carvalho e Rua Muniz de Sousa, no bairro do Cambuci, na capital de São Paulo.

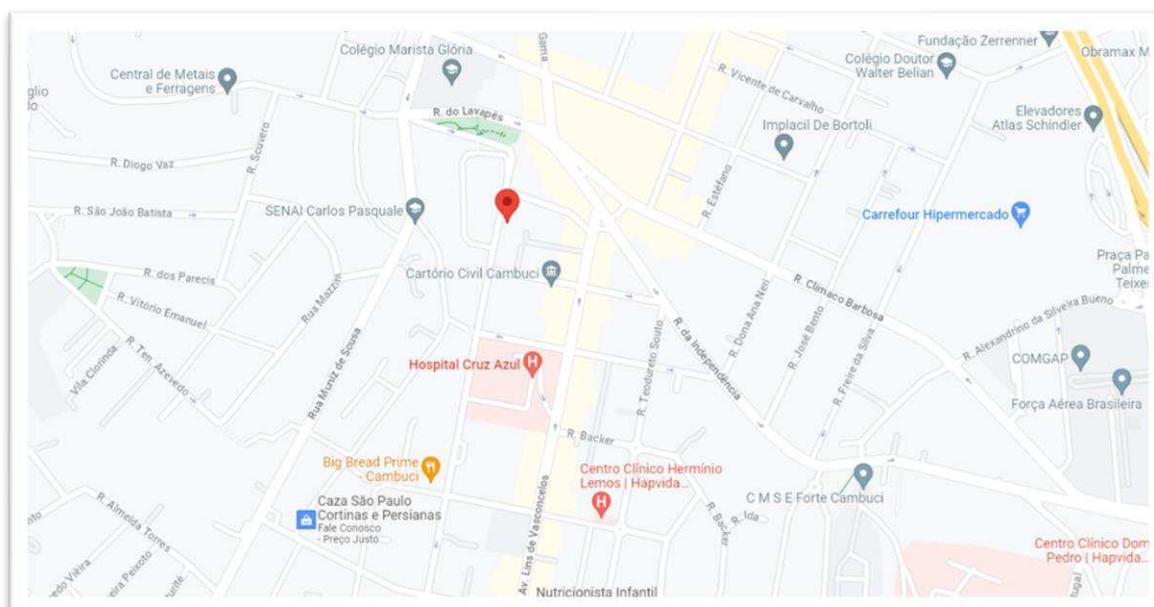


Figura 3 - Imagem Google Maps

Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

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

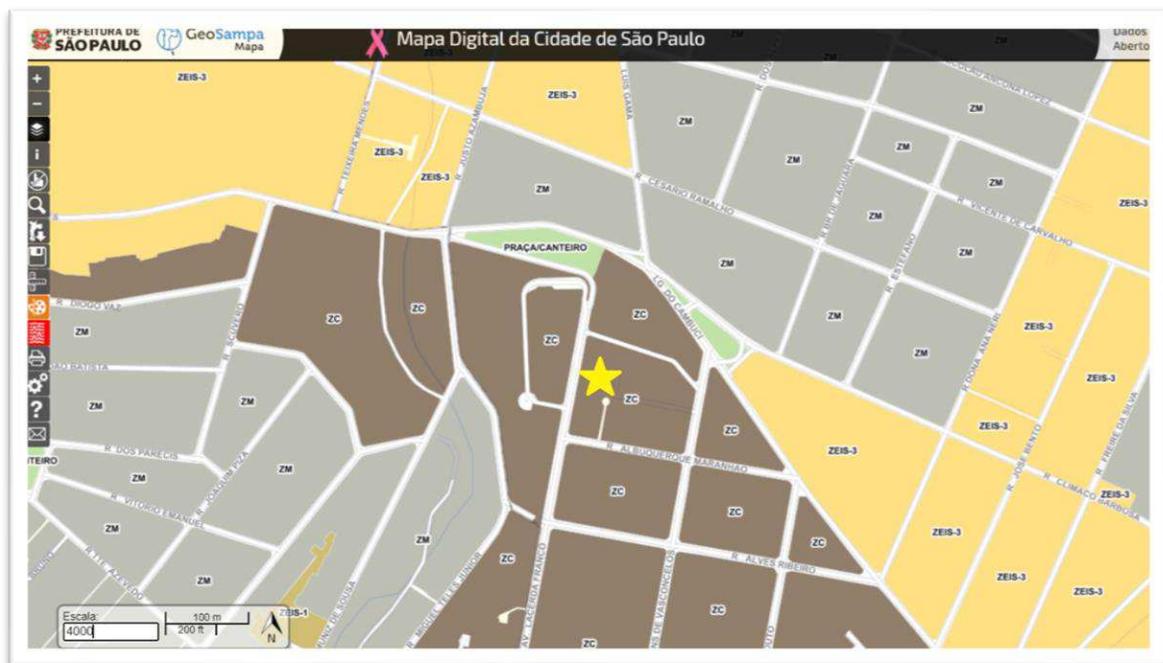


Figura 4 - Imagem GeoSampa - Zoneamento

Com isso, o local onde se situa o imóvel é formado por imóveis residenciais, em meio a imóveis comerciais para atender a essa demanda. O que se encontra na região são imóveis residenciais, mesclados a diversos imóveis com toda abrangência comercial como restaurantes, lanchonetes, bares, padarias, agências bancárias, drogarias, supermercados, centros comerciais, centros de ensino, igrejas e empresas em diversos ramos de atividade mesclados aos imóveis residenciais, margeando importantes corredores de tráfego da Zona Central da capital.

6. VISTORIA DO IMÓVEL

As vistorias foram realizadas no dia **19.10.23**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

As vistorias foram acompanhadas pelo zelador do condomínio, Sr. Francisco Zacarias. Assim, o perito realizou vistoria interna e externa, somada à investigação do condomínio, verificando as condições do edifício.

Trata-se de apartamentos residenciais, conforme descrito no item 4, considerado como **“Residencial – Apartamento – Padrão Médio”** de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que assim as define:

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

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

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

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

O CONDOMÍNIO EDIFÍCIO IGARAPÉ foi construído em 1976 (47 anos), composto por torre única com 11 andares, sendo 4 apartamentos tipo por andar até o 10º andar, e uma cobertura, com direito a uma vaga de garagem por apartamento. O condomínio não dispõe de área de lazer.

Apartamento nº 33: O imóvel avaliando está situado no 3º andar do edifício, e conta com sala, cozinha, dois dormitórios, banheiro e área de serviço com dependência para empregada, distribuídos em 97,97 m² de área útil. O apartamento avaliando encontra-se em necessidade de reparos, com revisão das instalações elétricas e hidráulicas, revisão e substituição de peças, além de pintura geral após reparos de trincas e fissuras. A sala possui pisos em tacos de madeira necessitando reparos e substituição de peças. A cozinha possui piso em cerâmica, paredes em azulejo necessitando reparos, pia de granito desgastada pelo tempo e gabinete necessitando reparos. Os dormitórios possuem pisos em tacos de madeira necessitando reparos e substituição de peças e armários embutidos necessitando reparos. O banheiro possui piso cerâmico e paredes em azulejos, com pia em granito desgastada pelo tempo. As janelas e portas necessitam revisão geral e eventual substituição de peças.

Com isso a edificação foi classificada como “**Necessitando de reparos simples**”.

Apartamento nº 44: O imóvel avaliando está situado no 4º andar do edifício, e conta com sala, cozinha, dois dormitórios, banheiro e área de serviço com dependência para empregada, distribuídos em 96,90 m² de área útil. O apartamento avaliando encontra-se em necessidade de reparos, com revisão das instalações elétricas e hidráulicas, revisão e substituição de peças, além de pintura geral após reparos de trincas e fissuras. A sala possui pisos em tacos de madeira necessitando reparos e substituição de peças. A cozinha possui piso em cerâmica, paredes em azulejo necessitando reparos, pia de granito desgastada pelo tempo e gabinete necessitando reparos. Os dormitórios possuem pisos em tacos de madeira, sendo um deles revestido por carpete, necessitando reparos e substituição, e armários embutidos necessitando reparos. O banheiro possui piso cerâmico e paredes em azulejos, com pia em granito. As janelas e portas necessitam revisão geral e eventual substituição de peças.

Com isso a edificação foi classificada como “**Necessitando de reparos simples**”.

Em suma:

Apartamento nº 33: A = 97,97 m² – Necessitando de reparos simples.

Apartamento nº 44: A = 96,90 m² – Necessitando de reparos simples.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



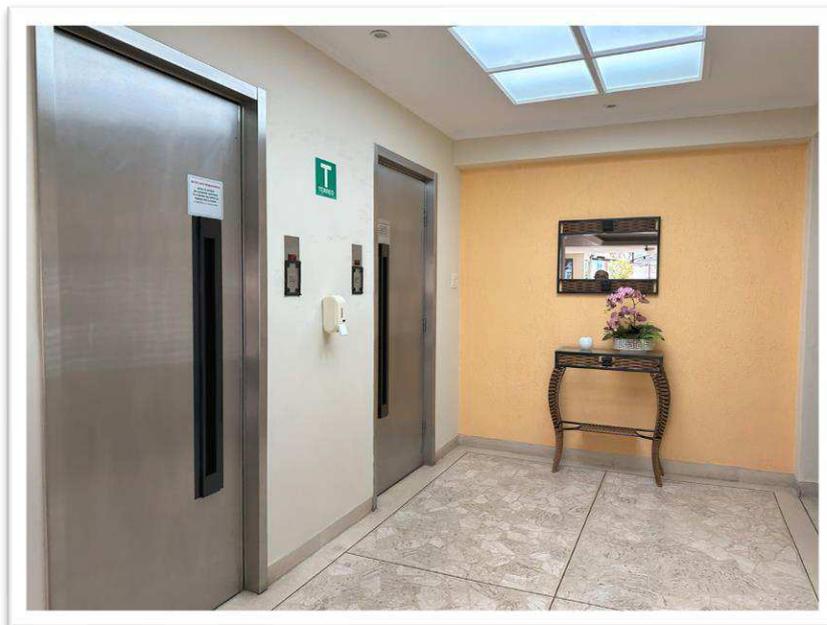
RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com





Apartamento nº 33:





Apartamento nº 44:





III – AVALIAÇÃO

8. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (V_u)

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades da unidade avalianda, assim como de características semelhantes.

A **Tabela 1** abaixo apresenta os elementos comparativos com os dados de pesquisa, seguindo as respectivas fotos de cada amostra.

Tabela 1 - Elementos Comparativos

Elemento	Endereço	Bairro	Anunciante	Referência	Contato
EC 01	Rua Antônio Tavares 583	Cambuci	Re/Max	601251052-4	(11) 96595-4066
EC 02	Av. Lacerda Franco 115	Cambuci	Loft	I2SP9W	(11) 4020-2208
EC 03	Rua Diogo Vaz 77	Cambuci	DG7 Imóveis	AP3778	(11) 98748-8000
EC 04	Rua dos Tapes 41	Cambuci	Ishikawa imóveis	L1670V	(11) 99590-2540
EC 05	Rua Gama Cerqueira 702	Cambuci	Davi Castro	ANAMIRANDA-8128	(11) 97333-1343
EC 06	Rua dos Tapes 153	Cambuci	Rofe Imóveis	AP10111	(11) 97676-5203
EC 07	Av. Lacerda Franco 674	Cambuci	Key Imóveis	VMEJ2	(11) 99973-1033
EC 08	Rua Miguel Teles Junior 551	Cambuci	Laerdi Perdizes	679892	(11) 96900-3209
EC 09	Rua dos Tapes 57	Cambuci	Santucci Broker	00394	(11) 99978-2608
EC 10	Rua Scuvero 174	Cambuci	Uon Consultoria	ROOF31	(11) 99582-7771

Link dos Elementos Comparativos:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-115m2-venda-RS710000-id-2626609567/>

https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-lacerda-franco-cambuci-sao-paulo-3-quartos-120m2/i2sp9w?utm_source=123i&utm_medium=agenda-visita-condominio&utm_campaign=card-carrossel-venda

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-72m2-venda-RS450000-id-2454865103/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-61m2-venda-RS400000-id-1774845478/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-74m2-venda-RS620000-id-2631179959/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-60m2-venda-RS400000-id-2621657745/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-118m2-venda-RS749000-id-2662941676/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-aclimacao-centro-sao-paulo-65m2-venda-RS453000-id-2642062228/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-71m2-venda-RS580000-id-2529244809/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-cambuci-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-99m2-venda-RS598000-id-2555079973/>

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebri.ne.engenheiro@gmail.com

9. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO – V_u

A **Tabela 2** apresenta os valores das ofertas para os elementos comparativos encontrados, e a aplicação do Fator Oferta (F_{of}).

Tabela 2 - Valores das ofertas com aplicação do Fator Oferta (F_{of})

Elemento	Elementos Comparativos			Fator Oferta	
	Área Útil (m ²)	Preço (R\$)	R\$/m ²	Fof	Preço Ajustado
EC 01	115	710.000	6.173,91	0,9	639.000
EC 02	98	650.000	6.632,65	0,9	585.000
EC 03	72	450.000	6.250,00	0,9	405.000
EC 04	61	400.000	6.557,38	0,9	360.000
EC 05	74	620.000	8.378,38	0,9	558.000
EC 06	60	400.000	6.666,67	0,9	360.000
EC 07	118	749.000	6.347,46	0,9	674.100
EC 08	65	453.000	6.969,23	0,9	407.700
EC 09	71	580.000	8.169,01	0,9	522.000
EC 10	99	598.000	6.040,40	0,9	538.200

A **Tabela 3** apresenta a aplicação dos índices de localização e padrão construtivo. Foram considerados o Índice Fiscal de cada elemento (IF), o Índice Padrão Construtivo (P_c), e o Fator Vaga de Garagem (F_v).

Tabela 3 - Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo

Elemento	Localização			Padrão		
	Setor	Quadra	IF	Pc	Vagas de garagem	Fv
EC 01	034	035	3.400	1,926	2	1,020
EC 02	034	004	2.814	1,926	1	1,000
EC 03	033	036	3.292	1,926	1	1,000
EC 04	033	037	2.511	1,926	1	1,000
EC 05	034	045	3.348	1,926	1	1,000
EC 06	033	037	2.511	1,926	1	1,000
EC 07	034	018	3.408	1,926	1	1,000
EC 08	034	085	3.169	1,926	0	0,980
EC 09	033	037	2.511	1,926	2	1,020
EC 10	033	036	3.316	1,926	1	1,000
Avaliando	034	004	2.814	1,926	1	1,000

A **Tabela 4** apresenta a aplicação do Índice de obsolescência, chamado Fator Obsolescência e Conservação (F_{oc}).

Como resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, temos o **Valor Unitário Homogeneizado (V_u)** para a região pesquisada.

Com o cálculo dos fatores homogeneizantes para os terrenos comparativos, procedemos ao cálculo do Valor Unitário básico do metro quadrado de terreno na região, realizando o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos previstos em Norma:

- a) *Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;*
- b) *Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;*
- c) *Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;*
- d) *Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites*
- e) *Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;*
- f) *Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;*

Tabela 4 - Aplicação dos índices de obsolescência e conservação

Elemento	Fator Obsolescência					V _u / m ² ajustado
	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Foc	
EC 01	25	60	E	0,5748	0,6598	4.508,67
EC 02	18	60	D	0,7399	0,7919	4.973,79
EC 03	25	60	E	0,5748	0,6598	4.808,25
EC 04	20	60	E	0,6392	0,7114	6.134,78
EC 05	20	60	E	0,6392	0,7114	5.878,82
EC 06	20	60	E	0,6392	0,7114	6.237,03
EC 07	20	60	E	0,6392	0,7114	4.375,38
EC 08	25	60	E	0,5748	0,6598	5.683,33
EC 09	18	60	D	0,7399	0,7919	6.730,49
EC 10	20	60	E	0,6392	0,7114	4.279,25
Avaliando	25	60	E	0,5748	0,6598	5.360,98

	Média	5.360,98
Limite Inferior	0,70	3.752,69
Limite Superior	1,30	6.969,27

Nota¹: Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

Resultado: Com isso, obtemos o valor **R\$ 5.360,00**, sendo este arredondado e adotado como **valor unitário homogeneizado** para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético onde todos seus fatores têm valor igual a 1,00.

$V_U = 5.360,00 / m^2$ (Cinco mil e trezentos e sessenta Reais por metro quadrado)

10. VALOR APURADO DO IMÓVEL

Os valores dos imóveis serão determinados pela seguinte expressão:

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

V_T = Valor Total de Venda/Locação do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

V_U = Valor Unitário Homogeneizado

Apartamento nº 33: $VT = 97,97 \times 5.360,00 = 525.119,20$

Apartamento nº 44: $VT = 96,90 \times 5.360,00 = 519.384,00$

Valores comerciais para os imóveis:

Apartamento nº 33: $V_v = R\$ 525.000,00$ (quinhentos e vinte e cinco mil reais)

Apartamento nº 44: $V_v = R\$ 520.000,00$ (quinhentos e vinte mil reais)

11. CÁLCULO DOS GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau de Fundamentação		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto a fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *

* No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menos de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 6: Cálculo do Grau de Fundamentação conforme a NBR-14653

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

RESULTADO: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

RAHIF JEBRINE

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

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com

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

$$\text{Média: } X = \Sigma(X_i)/n$$

$$X = 5.360,98$$

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

$$S = 877,96$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

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

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

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 5.360,98 - 1,38 * 877,96/\sqrt{(10 - 1)} = 4.957,12$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5.360,98 + 1,38 * 877,96/\sqrt{(10 - 1)} = 5.764,84$$

Grau de Precisão

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

Descrição	Grau de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

$$Li = 4.957,12$$

$$Ls = 5.764,84$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (4.957,12 + 5.764,84) / 2 = 5.360,98$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (5.764,84 - 4.957,12) / 5.360,98 = 0,151 = 15,1\%$$

RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO

IV – ENCERRAMENTO

12. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 12.1. O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.
- 12.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 12.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.
- 12.4. Todas as análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente laudo composto de 33 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 30 de outubro de 2.023.

RAHIF JEBRINE
CREA 5060658894



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

Protocolo 800292 - Pag 1



**6º REGISTRO
DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO**
Oficial Rafael R. Gruber

fls. 258

RAFAEL RICARDO GRUBER, 6º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

CERTIFICA,

a pedido da parte interessada que, revendo os Livros do Registro a seu cargo, deles verificou constar: conforme a transcrição nº **86.549**, feita em 16 de fevereiro de 1.973, **ESTEVAM VEDERNJAK**, e **FRANCISCO VEDERNJAK**, brasileiros naturalizados, solteiros, maiores, industriais, residentes e domiciliados nesta Capital à Avenida Lacerda Franco, nº 115, adquiriram por compra feita de João Jose Bernardinelli Marchesini e sua mulher Haydee Campi Marchesini, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta Capital à Avenida Lacerda Franco, nº 115, nos termos da escritura de 11 de outubro de 1972, das notas do 19º Tabelião desta Capital, pelo valor de Cr\$25.000,00, no Cambuci - 12º Subdistrito, os seguintes imóveis: o **apartamento nº 33**, localizado no 6º pavimento do Edifício Igarapé, situado a Avenida Lacerda Franco, nº 115, com a área útil de 97,974m², área comum de 3,015m², perfazendo o total de 100,989m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,526% no terreno e coisas comuns do condomínio; e a **VAGA nº 40**, localizada no 2º subsolo que com o 1º subsolo tem a área construída de 1.663,958m², a qual tem a área útil de 13.750,00m², área comum de 22,423m² e parte ideal correspondente a 0,546% do terreno e coisas comuns do condomínio. O terreno onde se assenta o Edifício Igarapé, tem a área de 820,00m². Imóvel esse havido pela transcrição nº 71.321, deste.

CERTIFICA FINALMENTE que, dos referidos livros não consta que, **ESTEVAM VEDERNJAK**, e **FRANCISCO VEDERNJAK**, tenham a qualquer título, alienado o imóvel da transcrição ora relatada, bem como não consta que tenham constituído ônus ou direitos, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, que gravem o aludido imóvel. Os imóveis localizados no **Décimo Segundo Subdistrito - Cambuci**, passaram a pertencer a este Oficial de Registro, a partir de dez de agosto de mil novecentos e trinta e um, pertencendo, anteriormente, ao 1º Oficial de Registro de Imóveis. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, 02 de junho de 2022. **EO Gabriel Vinicius Tavares da Silva**, escrevente autorizado, procedi às buscas, a lavei, conferi e assino.

Atenção: Para lavrar escritura pública, os tabeliães só poderão aceitar esta certidão até 30 (trinta) dias após a data de sua expedição (NSCGJ, cap. XVI, item 60, alínea "c", e Proc. 02.04824/6 da 1ª Vara de Registros Públicos).

Avenida Francisco Mesquita, nº 1000, ancora N, Bairro Vila Prudente - Telefone: (11) 5080-3100.

Oficial	Estado	Fazenda	Reg. Civil	Trib. Just.	Min. Púb.	ISS	Total
R\$ 38,17	R\$ 10,85	R\$ 7,43	R\$ 2,01	R\$ 2,82	R\$ 1,83	R\$ 0,78	R\$ 63,69

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital: 1429353C300000078476122H



Avenida Dr. Francisco Mesquita, nº 1.000, Sala Âncora N - Central Plaza Shopping
São Paulo - SP Cep: 03153-001 Tel: (11) 5080-3100

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

1429353C300000078476122H
Este documento foi gerado automaticamente pelo sistema de Registro de Imóveis de São Paulo, protocolado em 22/06/2022 às 17:31 - sob o número 10899682-71. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 10899682-71 e código fXROlocQ.

**PREFEITURA DE SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 034.004.0124-2

Local do Imóvel:
AV LACERDA FRANCO, 115 - AP 33
CAMBUCI CEP 01536-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):
CPF 003.198.728-15 ESTEVAM VEDERNJAK

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	820	Testada (m):	19,90
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0208
Área total (m²):	820		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	138	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	600	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1971		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.814,00
- da construção:	3.144,00

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

- da área incorporada:	75.849,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	151.856,00
Base de cálculo do IPTU:	227.705,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/01/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 30/10/2023
Número do Documento: 2.2023.022189758-2
Solicitante: RAHIF JABBOUR JEBRINE (CPF 251.488.818-28)

**PREFEITURA DE SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 034.004.0129-3

Local do Imóvel:
AV LACERDA FRANCO, 115 - AP 44
CAMBUCI CEP 01536-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):
CPF 003.198.728-15 ESTEVAM VEDERNJAK

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	820	Testada (m):	19,90
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0206
Área total (m²):	820		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	136	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	600	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1971		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	2.814,00
- da construção:	3.144,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	75.120,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	149.655,00
Base de cálculo do IPTU:	224.775,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 28/01/2024, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 30/10/2023
Número do Documento: 2.2023.022189817-1
Solicitante: RAHIF JABBOUR JEBRINE (CPF 251.488.818-28)

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 1089682-71.2022.8.26.0100
Classe - Assunto : Inventário - Inventário e Partilha
**Inventariante Dativo e
Requerente** : Ricardo Soares Lacerda e outro
Inventariado : Estevam Vedernjak

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

LAUDO PERICIAL

Laudo III – Rua Alexandre Dumas nº 630

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico, temos que o valor correto, equilibrado e razoável apurado do imóvel é de:

$V_v = R\$ 450.000,00$
(quatrocentos e cinquenta mil reais)

O presente Laudo refere-se a Inventário dos bens deixados por ESTEVAM VEDERNJAK, falecido em 16.05.2019, não deixando herdeiros. O processo está em curso na 6ª Vara de Família e Sucessões do Foro Central da Comarca de São Paulo/SP, catalogado com o número 1089682-71.2022.8.26.0100.

Nesse mesmo expediente foi nomeado como PERITO Oficial do MM. Juiz de Direito o signatário do presente Laudo, conforme r. decisão deste MM. Juízo em 23 de maio de 2023, para proceder à apuração técnica dos fatos, qual seja, a **avaliação do justo, real e equilibrado valor de venda** dos bens que constam na aceitação da nomeação peticionada pelo perito, cujas descrições serão detalhadas no **item II** deste Laudo.

1. OBJETIVO

Com as melhores práticas de mercado e conhecimento da região, determinar valor médio do imóvel abaixo descrito, conforme prática e exemplos das regiões, considerando suas metragens, localização, geometrias e valoração comercial. Esse imóvel será denominado no presente LAUDO como “imóvel avaliando”.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem avaliado que consta nesse laudo é:

- Uma **casa**, localizada à Rua Alexandre Dumas nº 630, objeto da **Matrícula nº 226.685** do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº 087.115.0031-1.

3. METODOLOGIA APLICADA

Esta Avaliação fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT NBR-14653-1/01 – Avaliação de Bens, NBR-14653-1/02 – Avaliação de Bens Imóveis Urbanos, NBR-13752/96 – Perícias de Engenharia na Construção Civil, nas publicações do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos IBAPE-SP – 2011 e Valores de Edificações de Imóveis Urbanos 2017 – IBAPE SP e melhores práticas de mercado.

3.1. Critério Adotado

Conforme estabelecido na NBR-14653-1-2001 da ABNT, os principais métodos para identificar o valor de um bem são:

- i) *Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- ii) *Método Involutivo*
- iii) *Método Evolutivo*
- iv) *Método da capitalização de renda*

Para a avaliação neste laudo, foi adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

A aplicação desse método se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados denominados “amostras”, os quais possuem atributos semelhantes; mediante a transposição dos parâmetros desses, devidamente homogeneizados por fatores, para a unidade avalianda.

Utilizamos a seguinte fórmula para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para a situação:

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{Pca}{Pce} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- Pca - *índice Padrão Construtivo do imóvel avaliando*
- Pce - *índice Padrão Construtivo do imóvel comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

3.2. Homogeneização

Para homogeneização, foram considerados os seguintes fatores:

3.2.1. Fator Oferta (F_t)

Quando os valores obtidos provieram da oferta, houve um desconto de 10% para compensar a elasticidade dos preços, conforme item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2011.

3.2.2. Valores discrepantes

A partir da média aritmética encontrada, desprezaremos os valores discrepantes, ou seja, com valores 30% superiores ou 30% inferiores se comparados à média aritmética.

3.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

Classifica-se o imóvel avaliando descrito a seguir, conforme “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP de 2002”.

3.2.4. Fator Localização

Compara-se o valor do Índice Fiscal do imóvel avaliando com os respectivos das amostras coletadas, de acordo com a Planta Genérica de Valores do município em questão, ou melhores práticas adotadas pelo perito.

3.2.5. Fator Vagas de Garagem

Compara-se a quantidade de vagas de garagem do imóvel avaliando com as respectivas das amostras coletadas.

II – VISTORIA

4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

O imóvel avaliando se situa na Rua Alexandre Dumas nº 630, Chácara Santo Antônio – Subdistrito Santo Amaro. O imóvel desta avaliação está cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o nº **087.115.0031-1**, sendo objeto da **Matrícula nº 226.685** do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, que assim o descreve:

Matrícula nº 226.685: Prédio situado na Rua Alexandre Dumas, nº 630, antiga Rua Julio Ribeiro, nº 1036 e seu respectivo terreno constituído de parte dos lotes 11 e 15 da quadra “Q”, da Chácara Santo Antônio no 29º Subdistrito – Santo Amaro, na quadra completada pelas Ruas Fernandes Moreira, José de Carvalho e Vitorino de Moraes, distante 22,00m da esquina desta última, medindo 3,75m de frente, por 14,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, perfazendo a área total de 52,50 m².

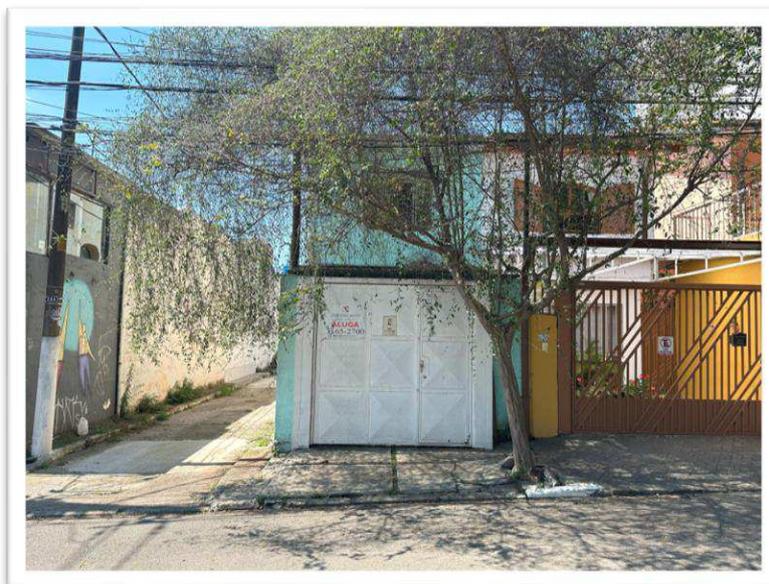


Figura 1 - Fachada do Imóvel

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel está inserido na região delimitada pelas seguintes vias: Rua Verbo Divino, Rua Inácio Borba, Rua Antônio das Chagas e Avenida Santo Amaro, no bairro de Santo Amato.

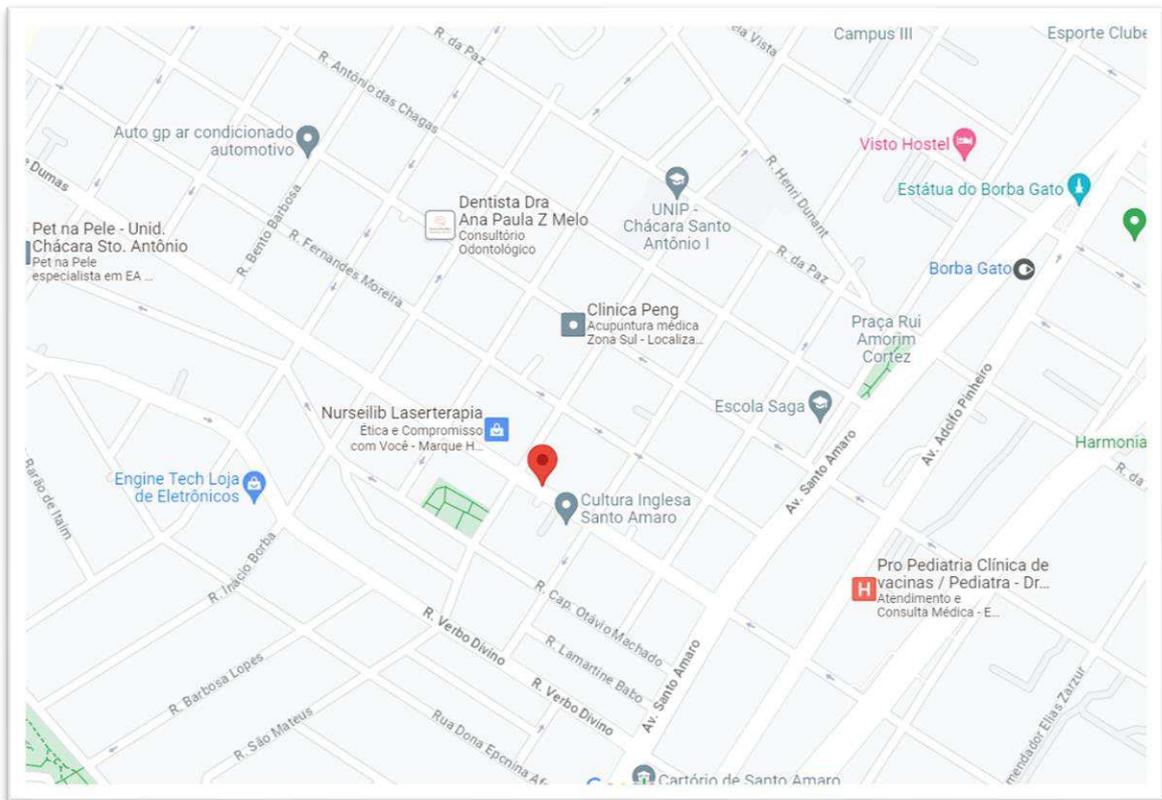


Figura 2 - Imagem Google Maps

Toda a região do entorno dispõe de atendimento das concessionárias de água, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, pavimentação asfáltica, bem como transporte público e coleta de lixo regular.

O imóvel está inserido numa ZM de acordo com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (16.402/16). As “ZM” (Zonas Mistas) “são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias. A principal característica da zona mista é viabilizar a diversificação de usos, sendo uma zona em que se pretende mais a preservação da morfologia urbana existente e acomodação de novos usos, do que a intensa transformação”.

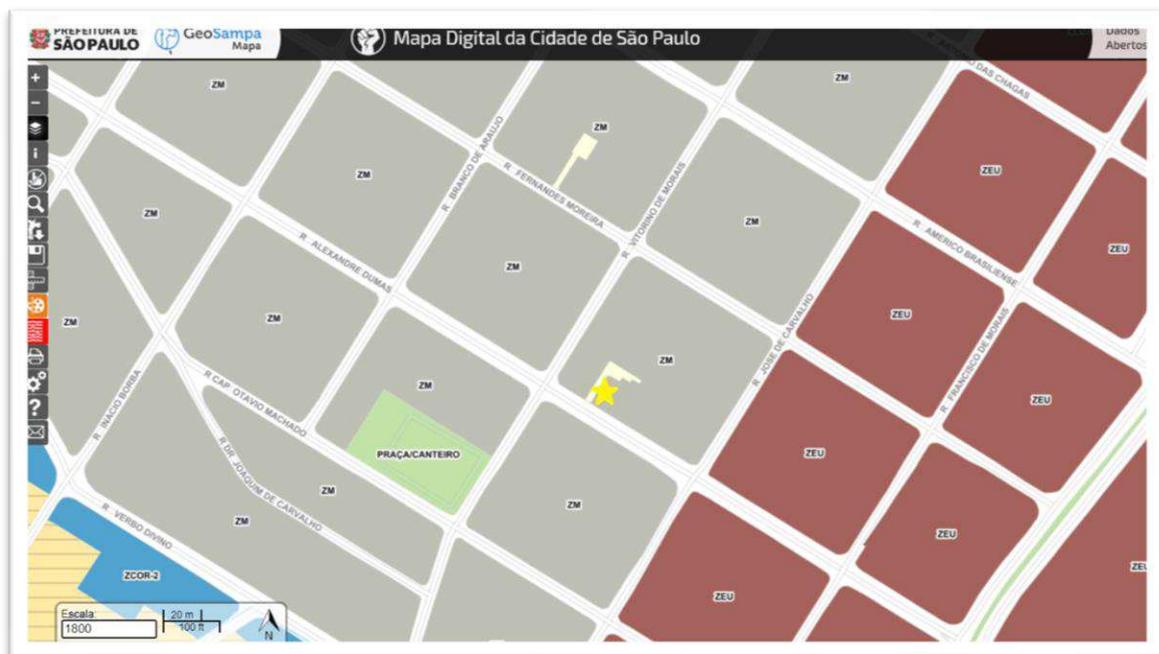


Figura 3 - Imagem GeoSampa - Zoneamento

Com isso, o local onde se situa o imóvel é formado por imóveis residenciais, em meio a imóveis comerciais para atender a essa demanda. O que se encontra na região são imóveis residenciais, mesclados a diversos imóveis com toda abrangência comercial como restaurantes, lanchonetes, bares, padarias, agências bancárias, drogarias, supermercados, centros comerciais, centros de ensino, igrejas e empresas em diversos ramos de atividade mesclados aos imóveis residenciais, margeando importantes corredores de tráfego da Zona Sul da capital.



Figura 4 - Imagem GeoSampa

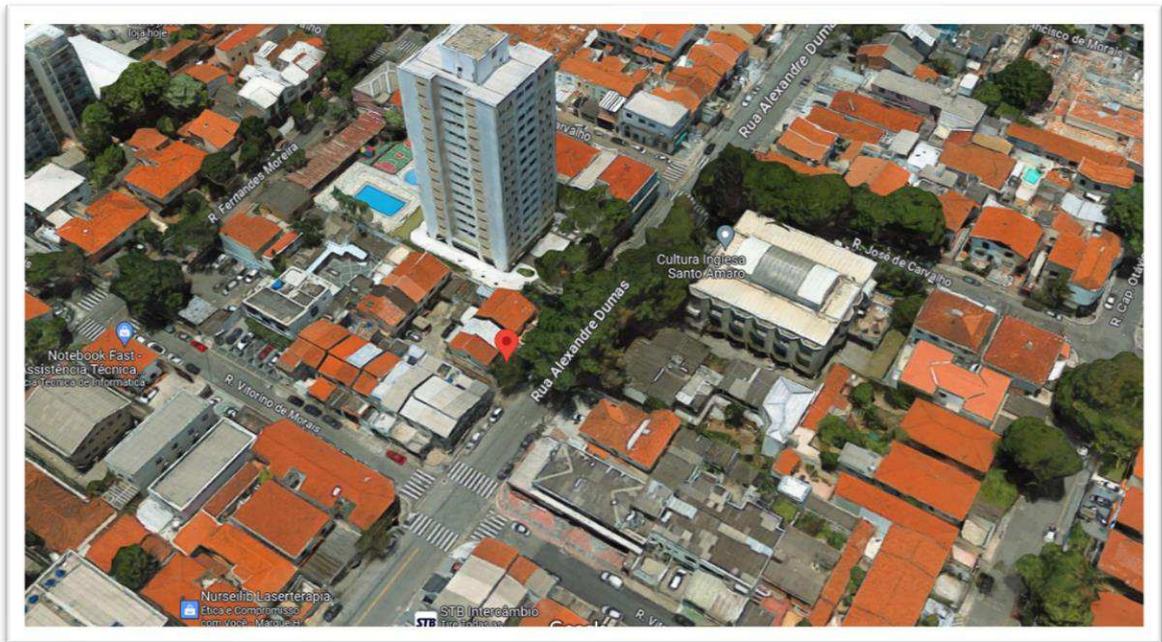


Figura 5 - Imagem satélite

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia **11.10.23**, com o objetivo de observar seus dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria, bem como adquirir material para o preparo do Relatório Fotográfico que seguirá junto a este.

A vistoria foi acompanhada pelo representante da administradora do imóvel, Sr. ROGÉRIO. Assim, o perito realizou vistoria interna e externa, somada à investigação junto à vizinhança.

Trata-se de um sobrado residencial, conforme descrito no item 4, considerado como **“Residencial – Casa – Padrão Simples”** de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, que assim as define:

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco; eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Forros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje; ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.

O imóvel avaliando conta com dois pavimentos, sendo garagem, sala, cozinha e área de serviço no pavimento inferior, dois dormitórios e banheiro no pavimento superior, distribuídos em 80,00 m² de área aproximadamente.

Garagem: para 1 carro em cimentado rústico, com pergolado descoberto apoiado em paredes em pintura, apresentando trincas e fissuras, com pontos de infiltração.

Sala: Piso cerâmico em condições regulares, com paredes em textura e pintura, teto liso sem acabamentos em gesso, e porta de entrada em madeira pintada.

Cozinha: Piso cerâmico necessitando de reparos. paredes com azulejos recebendo pintura, teto liso sem acabamentos em gesso, pia de alumínio assentada em base de alvenaria, gabinete necessitando reparos e porta em madeira pintada.

Área de Serviço: Piso em Cimentado rústico, tanque em concreto e parte com cobertura em fibrocimento.

Dormitório 1: Piso cerâmico, paredes em pintura e textura, teto com infiltrações, janela de ferro necessitando ajustes e teto liso sem acabamentos em gesso.

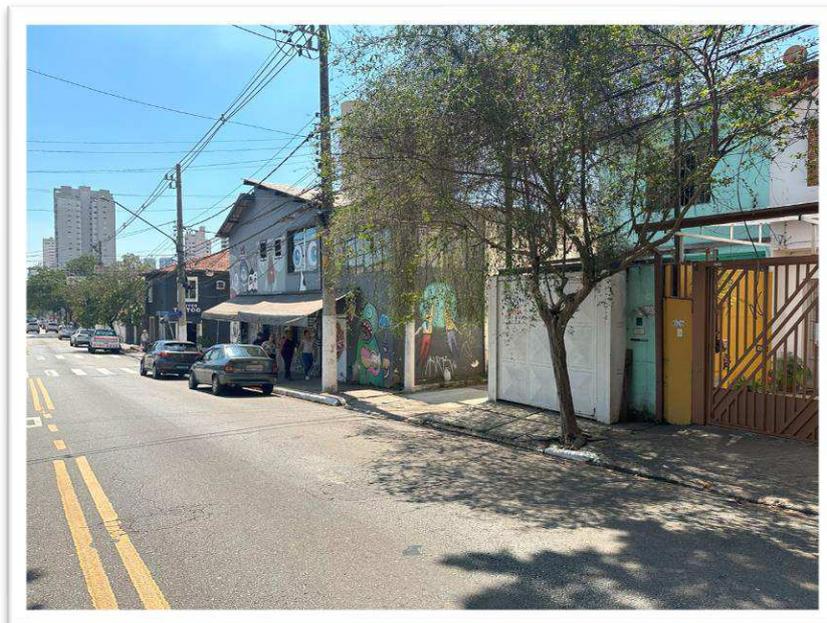
Dormitório 2: Piso em tacos de madeira necessitando reparos e trocas, paredes em pintura e textura, teto com infiltrações, janela de ferro necessitando ajustes e teto liso sem acabamentos em gesso.

Banheiro: Piso cerâmico em condições regulares, paredes com azulejos recebendo pintura, teto liso sem acabamentos em gesso.

O imóvel encontra-se em necessidade de reparos, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de trincas e fissuras, com revisão das instalações elétricas e hidráulicas, além de revisão geral do telhado para sanar eventuais infiltrações.

Com isso a edificação foi classificada como “**Necessitando de reparos simples**”.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebnine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE

Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

14

fls. 590



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 07/11/2023 às 17:19, sob o número WJMJ23422973273. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1089682-71.2022.8.26.0100 e código QpnCeuBv.



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

16

fls. 592



RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

JEBRINE Engenharia

Perícias Forenses, Laudo Pericial
Assistência Técnica Judicial

17

fls. 593



RAHIF JEBRINE

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

(11) 99426-7186

jebrine.engenheiro@gmail.com

III – AVALIAÇÃO

8. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (V_u)

Para se obter o valor do metro quadrado oferecido na região, procedeu-se a uma pesquisa de mercado abrangendo elementos localizados nas proximidades da unidade avalianda, assim como de características semelhantes.

A **Tabela 1** abaixo apresenta os elementos comparativos com os dados de pesquisa, seguindo as respectivas fotos de cada amostra.

Tabela 1 - Elementos Comparativos

Elemento	Endereço	Bairro	Anunciante	Referência	Contato
EC 01	Rua da Paz 721	Ch. Sto Antônio	Carlos Neto	PROV58	(11) 99383-0503
EC 02	Rua Branco de Morais	Ch. Sto Antônio	Em Casa	83600	(11) 3197-6638
EC 03	Rua Rodrigues Pais 389	Ch. Sto Antônio	LV Brokers	041	(11) 98888-3848
EC 04	Rua Pedroso de Camargo	Ch. Sto Antônio	Manu Imóveis	MB37871	(11) 97403-5640
EC 05	Rua José Floriano de Toledo	Ch. Sto Antônio	Alabe Imóveis	ALB594229	(11) 93707-8717
EC 06	Rua Bento Barbosa 47	Ch. Sto Antônio	Colozza Imóveis	CA0258	(11) 95577-5077
EC 07	Rua Branco de Morais	Ch. Sto Antônio	Irani Corretora	DP680	(11) 95267-0353
EC 08	Rua Décio Pacheco da Silveira	Ch. Sto Antônio	Alan dios Santos	CA010	(11) 99000-1390
EC 09	Rua Adelino Alves	Ch. Sto Antônio	Quinto Andar	S894297606	(11) 3230-4186
EC 10	Rua Bento Barbosa	Ch. Sto Antônio	Alan dios Santos	CA013	(11) 99000-1390

Link dos Elementos Comparativos:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-111m2-venda-RS750000-id-2661178859/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-120m2-venda-RS590000-id-2652404560/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS600000-id-2642586362/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-115m2-venda-RS699900-id-2666933670/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS1500000-id-2665337667/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS1250000-id-2626220053/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-169m2-venda-RS680000-id-2665490609/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-100m2-venda-RS700000-id-2643761120/#gallery>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-150m2-venda-RS980000-id-2667199309/>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-chacara-santo-antonio-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-92m2-venda-RS750000-id-2659671088/>

RAHIF JEBRINE

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

(11) **99426-7186**

jebri.ne.engenheiro@gmail.com

9. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO – V_u

A **Tabela 2** apresenta os valores das ofertas para os elementos comparativos encontrados, e a aplicação do Fator Oferta (F_{of}).

Tabela 2 - Valores das ofertas com aplicação do Fator Oferta (F_{of})

Elemento	Elementos Comparativos			Fator Oferta	
	Área Útil (m ²)	Preço (R\$)	R\$/m ²	Fof	Preço Ajustado
EC 01	111	750.000	6.756,76	0,9	675.000
EC 02	120	590.000	4.916,67	0,9	531.000
EC 03	100	600.000	6.000,00	0,9	540.000
EC 04	115	699.990	6.086,87	0,9	629.991
EC 05	180	1.500.000	8.333,33	0,9	1.350.000
EC 06	150	1.250.000	8.333,33	0,9	1.125.000
EC 07	169	680.000	4.023,67	0,9	612.000
EC 08	100	700.000	7.000,00	0,9	630.000
EC 09	150	980.000	6.533,33	0,9	882.000
EC 10	92	750.000	8.152,17	0,9	675.000

A **Tabela 3** apresenta a aplicação dos índices de localização e padrão construtivo. Foram considerados o Índice Fiscal de cada elemento (IF), o Índice Padrão Construtivo (P_c), e o Fator Vaga de Garagem (F_v).

Tabela 3 - Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo

Elemento	Localização			Padrão		
	Setor	Quadra	IF	Pc	Vagas de garagem	Fv
EC 01	087	377	4.077	1,497	1	1,000
EC 02	087	163	3.174	1,497	1	1,000
EC 03	087	166	3.724	1,497	1	1,000
EC 04	087	153	3.154	1,497	1	1,020
EC 05	085	195	3.398	1,497	2	1,020
EC 06	087	149	3.173	1,743	4	1,050
EC 07	087	224	3.133	1,497	3	1,020
EC 08	087	444	3.256	1,497	1	1,000
EC 09	085	230	3.418	1,497	2	1,020
EC 10	087	149	3.173	1,497	1	1,000
Avaliando	087	115	3.144	1,743	1	1,000

A **Tabela 4** apresenta a aplicação do Índice de obsolescência, chamado Fator Obsolescência e Conservação (F_{oc}).

Como resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, temos o **Valor Unitário Homogeneizado (V_u)** para a região pesquisada.

Com o cálculo dos fatores homogeneizantes para os terrenos comparativos, procedemos ao cálculo do Valor Unitário básico do metro quadrado de terreno na região, realizando o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos previstos em Norma:

- a) *Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;*
- b) *Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;*
- c) *Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;*
- d) *Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites*
- e) *Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;*
- f) *Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;*

Tabela 4 - Aplicação dos índices de obsolescência e conservação – 1ª tentativa

Elemento	Fator Obsolescência					V _u / m ² ajustado
	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Foc	
EC 01	25	70	E	0,6185	0,6948	5.460,07
EC 02	20	70	D	0,7472	0,7977	4.445,02
EC 03	30	70	E	0,5672	0,6537	5.641,70
EC 04	30	70	E	0,5672	0,6537	6.625,23
EC 05	15	70	D	0,8023	0,8418	6.537,72
EC 06	10	70	C	0,8970	0,9176	5.359,09
EC 07	25	70	E	0,6185	0,6948	4.148,22
EC 08	15	70	D	0,8023	0,8418	5.845,81
EC 09	20	70	E	0,6658	0,7326	5.855,39
EC 10	10	70	C	0,8970	0,9176	6.409,30
Avaliando	25	70	E	0,6185	0,6948	5.632,75

	Média	5.632,75
Limite Inferior	0,70	3.942,93
Limite Superior	1,30	7.322,58

Nota¹: Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

Resultado: Com isso, obtemos o valor **R\$ 5.630,00**, sendo este arredondado e adotado como **valor unitário homogeneizado** para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético onde todos seus fatores têm valor igual a 1,00.

$V_U = 5.630,00 / m^2$ (Cinco mil, seiscentos e trinta Reais por metro quadrado)

10. VALOR APURADO DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado pela seguinte expressão:

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

V_T = Valor Total de Venda do Imóvel

A_{ut} = Área Útil do Imóvel

V_U = Valor Unitário Homogeneizado

$$V_T = 80,00 \times 5.630,00 = 450.400,00$$

Valor comercial para o imóvel:

$V_V = R\$ 450.000,00$
(quatrocentos e cinquenta mil reais)

11. CÁLCULO DOS GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau de Fundamentação		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto a fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *

* No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menos de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 6: Cálculo do Grau de Fundamentação conforme a NBR-14653

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

RESULTADO: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

RAHIF JEBRINE

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

(11) 99426-7186

jebnine.engenheiro@gmail.com

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

$$\text{Média: } X = \Sigma(X_i)/n$$

$$X = 5.632,75$$

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

$$S = 831,42$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

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

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

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 9 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 5.632,75 - 1,38 * 831,42/\sqrt{(10 - 1)} = 5.250,30$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5.632,75 + 1,38 * 831,42/\sqrt{(10 - 1)} = 6.015,21$$

Grau de Precisão

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

Descrição	Grau de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

$$Li = 5.250,30$$

$$Ls = 6.015,21$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (5.250,30 + 6.015,21) / 2 = 5.632,75$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (6.015,21 - 5.250,30) / 5.632,75 = 0,136 = 13,6\%$$

RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO

IV – ENCERRAMENTO

12. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

- 12.1. O presente Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, e do Instituto de Engenharia Legal.
- 12.2. Este engenheiro assume a responsabilidade sobre a matéria de Engenharia estabelecida em Leis, Códigos ou regulamentos próprios.
- 12.3. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne a defeito dos títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros, por não integrarem ao objetivo desta avaliação.
- 12.4. Todas as análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros.

Honrado com a oportunidade de realizar o presente trabalho, informo que os valores apresentados estão bastante fundamentados e com considerável precisão, dando os trabalhos por encerrados com a apresentação do presente laudo composto de 27 páginas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

São Paulo, 4 de novembro de 2.023.

RAHIF JEBRINE
CREA 5060658894

		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023	
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Cadastro do Imóvel: 087.115.0031-1	
Local do Imóvel: R ALEXANDRE DUMAS, 630 CEP 04717-000 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: NL ENVIADA P/ O ENDER. DA ADMINISTRADORA			
Contribuinte(s): CPF 003.198.808-34 FRANCISCO VEDERNJAK			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	53	Testada (m):	3,75
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	53		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	80	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	50	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1975		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.144,00		
- da construção:	1.778,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	139.421,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	28.448,00		
Base de cálculo do IPTU:	167.869,00		
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.			
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 30/01/2024, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/			
Data de Emissão:	01/11/2023		
Número do Documento:	2.2023.022243066-1		
Solicitante:	RAHIF JABBOUR JEBRINE (CPF 251.488.818-28)		