



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 38ª VARA CÍVEL
DA CAPITAL**

PROCESSO: 0035636-82.2004.8.26.0100

RODRIGO SALTON LEITES, subscritor do presente, Engenheiro Civil, CREA nº 5061103971/D, Pós-graduado em Avaliações e Perícias de Engenharia, Membro Titular nº 1.166 do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Perito Judicial nomeado nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposto por **SOCIEDADE BRASILEIRA DE EDUCAÇÃO** em face de **SAMUEL ORESTE**, tendo concluído vistorias, pesquisas e estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO





I. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo de Avaliação refere-se à **parcela ideal correspondente a 1/6 dos direitos** sobre o imóvel situado na Av. Doutor Arnaldo nºs 248/250 – Pacaembu – São Paulo - SP (Matrícula nº 44.720 do 5º C.R.I da Capital – fls. 593 / 600 dos autos).

Referida avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado do imóvel. De acordo com a Norma NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e com o glossário de Terminologia Básico aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP o valor de mercado é definido como:

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

Serão atendidas as recomendações contidas nas normas NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Qualquer transação envolvendo o imóvel deve ser precedida de eventual levantamento das áreas e de análise pelos interessados da titularidade, da ocupação e das condições de regularidade das construções.

O valor da parcela ideal correspondente a 1/6 dos direitos sobre o imóvel será determinado para o mês de novembro de 2.024.

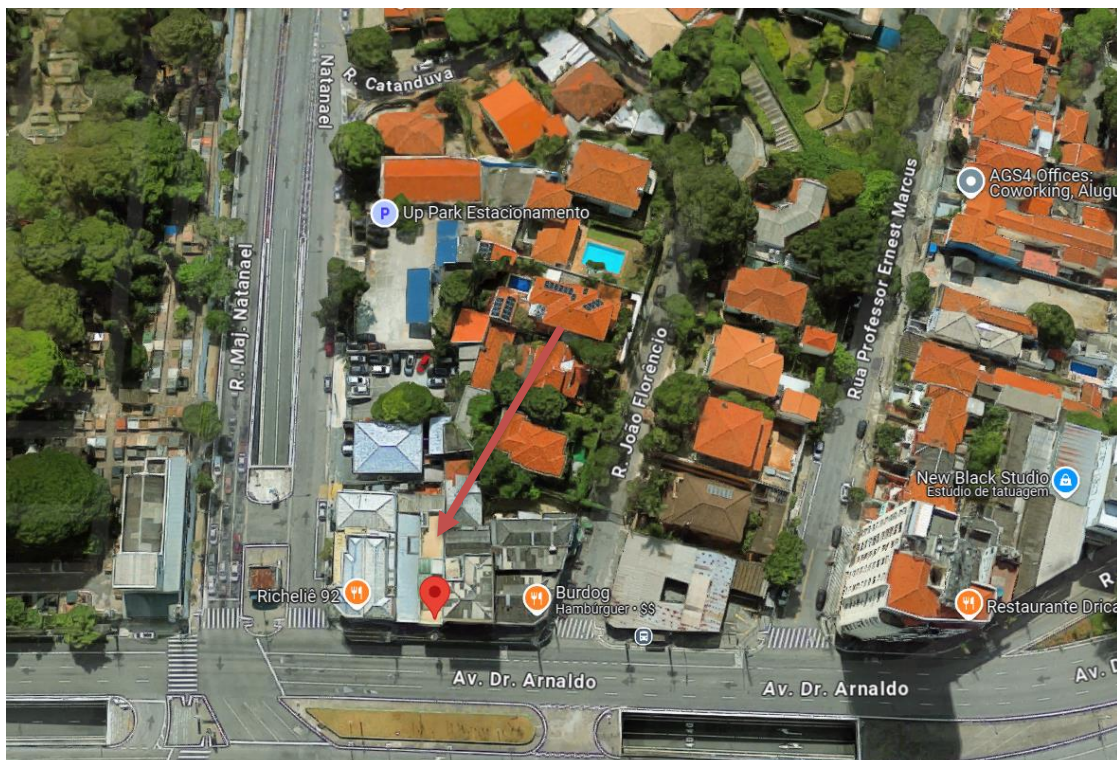
II. VISTORIA

Os trabalhos de vistoria tiveram início no dia 03 de novembro p.p. às 11:30 horas, tendo sido previamente comunicado nos autos.

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão situa-se na Av. Doutor Arnaldo nºs 248/250 – Pacaembu – São Paulo - SP.

Apresenta-se a seguir, para efeito de ilustração, aero foto (obtida no site “Google Earth”) mostrando o imóvel avaliando e a região circunvizinha.





II.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO

O imóvel em tela situa-se no Pacaembu, em local dotado de todos os melhoramentos usuais, tais como iluminação pública, redes de água, esgoto, energia elétrica e telefone, pavimentação com guias e sarjetas, transporte coletivo próximo e serviço de coleta de lixo.

A região possui ocupação mista residencial / comercial e apresenta infra-estrutura desenvolvida, sendo encontrados nas imediações comércio de âmbito local, escola, igreja, assistência médico-hospitalar e policiamento regular.

Em decorrência da sua localização em relação à malha viária e das características supra, o local é bastante procurado pelas classes média e alta.

O imóvel avaliando se insere no contexto imobiliário predominante da região em estudo. Analisando-se a região, bem como os dados coletados em vistoria, é possível inferir que o mesmo apresenta liquidez moderada havendo número relativamente expressivo de ofertas com características semelhantes.

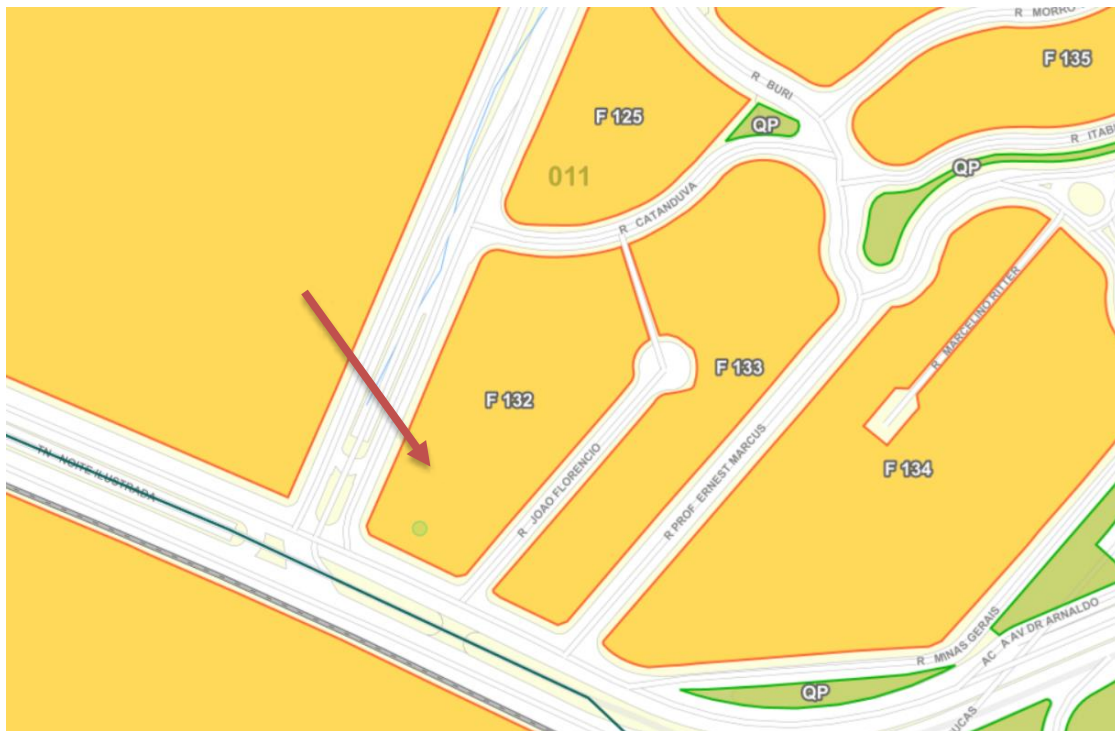
Analisando as redondezas, o signatário constatou tratar-se de área classificada como "2ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o que implica em um lote paradigma com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00 m.



II.3. QUADRA FISCAL

O imóvel avaliando situa-se na Quadra 132 do Setor Fiscal 011, como mostra o Mapa Oficial da Cidade abaixo.

Possui Índice Fiscal correspondente a 7.921, segundo a publicação da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (2021).





II.4. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, o imóvel está implantado em ZCOR-1 – Zona Corredor 1.

Apresenta-se a seguir planta do Zoneamento da região em que se situa o imóvel avaliando.



Em consulta preliminar realizada junto à Municipalidade, foi apresentada a seguinte ficha:

SQL	Restrição de tombamento	Área de Manancial	Área Contaminada	Patrimônio Ambiental	Área de Proteção Ambiental	Pendências Financeiras
011.132.0022-7	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO

Há restrições para o imóvel, conforme informações acima.



II.5. TERRENO

O terreno em que foi erigido o imóvel avaliando possui formato regular e apresenta topografia praticamente plana.

Conforme descrito na Matrícula nº 44.720 do 5º C.R.I. da Capital (fls. 593 / 600 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		5.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matricula	ficha	São Paulo, 13 de Agosto de 1984	
44.720	01		
IMÓVEL: Um prédio e respectivo terreno, situado à Rua Dr. Arnaldo, nº 248/250, no 7º Subdistrito, Consolação, medindo dito terreno --- 5,00m de frente, por 22,00m de frente aos fundos, com a área de --- 110,00m ² , confrontando pela frente com a Rua Dr. Arnaldo, pelo lado direito de quem olha o imóvel, com a propriedade de Graciana Nobre de Campos, pela esquerda com a propriedade de Paulo Alberti, Orlando Alberti e Roberto Alberti, e nos fundos com Antonio Tavares e --- Agostinho Alves Diniz.			
CONTRIBUINTE: 011.132.0022-7			

II.6. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigida uma edificação comercial composta por 2 pavimentos: térreo e superior. No pavimento térreo encontra-se uma loja (bomboniere) e no pavimento superior salas administrativas.

A edificação possui estrutura de concreto armado, fechamentos em alvenaria revestida externa e internamente e cobertura de telhas de fibrocimento assentadas sobre estrutura de madeira.



Na data e hora marcados para o início das diligências, não foi autorizado o acesso ao interior do imóvel. Visando não retardar o andamento do feito, a avaliação do mesmo foi elaborada com base em dados constantes nos autos, em informações obtidas no local e em vistoria geral, conforme preconiza o item 7.3.5.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. O imóvel avaliando poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.

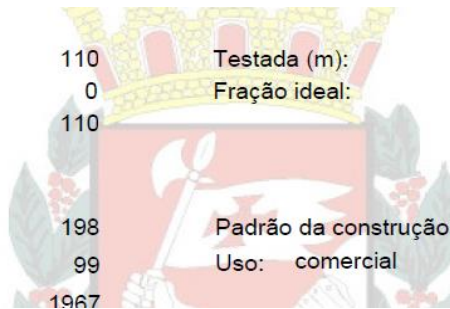
Conforme Dados Cadastrais da Municipalidade, o imóvel possui as seguintes características:

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	110	Testada (m):	5,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	110		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	198	Padrão da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m ²):	99	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1967		



O imóvel já sofreu reformas em épocas distintas, aparentando idade média de 45 anos. Quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais utilizados na construção e as características arquitetônicas gerais da edificação enquadram-no na classificação "Casa Padrão Médio" do estudo "VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.



1 – Vista da Av. Doutor Arnaldo



2 - Vista da Av. Doutor Arnaldo



3 – Vista geral do imóvel

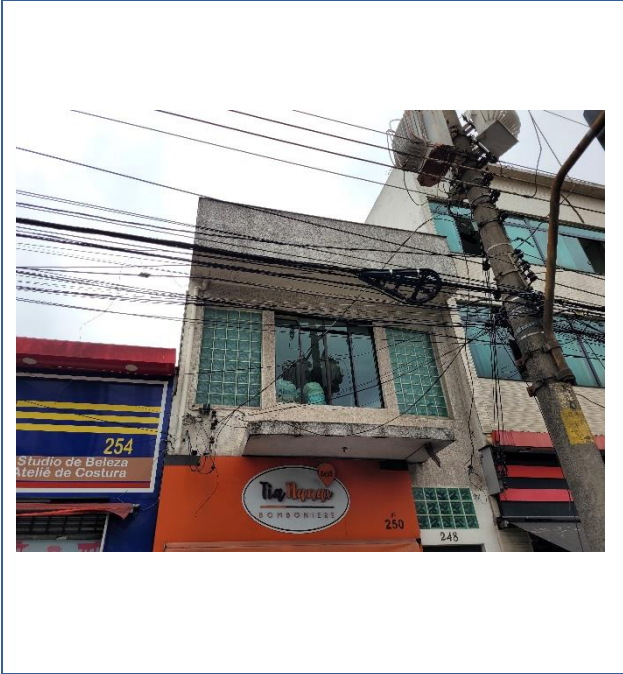


4 – Vista do Pav. Térreo





5 - Vista do Pav. Superior





III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL

III.1. DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA

De acordo com as normas “NBR 14653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais” e “NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos”, ambas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), os métodos que podem ser utilizados para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

- **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:**

É aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra. Em termos gerais, permite que o valor do imóvel seja definido através da comparação do bem avaliando com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, tais como situação, destinação, forma, grau de aproveitamento, características físicas e adequação ao meio, entre outros.

As características e os atributos dos dados pesquisados que exerçam influência na formação do valor devem receber o necessário tratamento face aos dados homólogos do bem avaliado.

Para aplicação deste método, é fundamental a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado como amostra do mercado imobiliário. Por sua vez, para se coletar uma amostra significativa de dados, devem ser previstas as seguintes etapas: planejamento da pesquisa, identificação das variáveis do modelo, levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados.



• **MÉTODO INVOLUTIVO:**

É aquele que se baseia em um modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno. Referido estudo é alicerçado no aproveitamento eficiente do imóvel avaliando, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel e com as condições do mercado local.

A avaliação por este processo considera a receita provável da comercialização das unidades hipotéticas, com base em preços obtidos em pesquisas de mercado.

Em termos mais específicos: (a) considera todas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado; bem como (b) prevê a margem de lucro líquido do empreendedor, as despesas de comercialização, remuneração do capital-terreno, computados em prazos viáveis à realização do projeto, a sua execução e à comercialização das unidades, mediante taxas financeiras operacionais reais, expressamente justificadas.

Referida metodologia pode ser empregada nos casos que não houver condições mínimas para a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO EVOLUTIVO:**

Trata-se daquele método que determina o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Desta forma, a composição do valor total do imóvel pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno e do custo de reprodução das benfeitorias depreciado. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado obrigatoriamente o fator de comercialização.

Este método pode ser aplicado no caso de inexistência de dados efetivamente semelhantes aos do avaliando, o que, em outras palavras, impede a utilização adequada do método comparativo direto de dados de mercado.



• **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO:**

Por este método se identifica o custo de reedição das benfeitorias que compõe o bem avaliando, por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Devem ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico e/ou do obsolescimento funcional das benfeitorias.

O custo de reedição de benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

• **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO:**

Este método determina o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, a partir dos quais são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

• **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:**

Trata-se daquele que apropria o valor do imóvel ou de suas partes construtivas, com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista.

Os aspectos fundamentais do método são: (a) a determinação das despesas necessárias para manutenção e operação, (b) receitas provenientes da exploração e (c) a taxa desconto a ser utilizada.



A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

A escolha da metodologia depende, principalmente: (a) da natureza do bem avaliando; (b) da finalidade da avaliação; (c) do prazo para execução dos trabalhos e (d) da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas no mercado.

No presente caso será utilizado exclusivamente o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, em virtude de existir número suficiente de ofertas ou transações de imóveis que atendam aos requisitos determinados pelas normas, nas imediações do bem em tela. Esta Avaliação foi desenvolvida com o uso de tratamento por fatores, com a devida análise estatística dos resultados homogeneizados, como explicitado no item 8.2.1.4.2 da norma NBR 14653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos.

O item 8.1 – Procedimentos Gerais da referida norma “NBR 14653-1” recomenda que, sempre que possível, o valor de mercado seja determinado com o uso do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**. Tal preferência é devida ao fato de que seus resultados espelham com maior fidelidade a situação do mercado imobiliário na época da avaliação, visto que são obtidos por comparação direta com outros eventos semelhantes de mercado.



III.2. VALOR DO IMÓVEL

O Valor do Imóvel será determinado com base no Método Comparativo de Dados de Mercado, quando se buscou analisar os dados de ofertas e transações na mesma região geo-econômica em que se situa o imóvel avaliando, através dos elementos comparativos coletados, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada. Estes elementos foram homogeneizados em relação à situação paradigma de acordo com as seguintes Condições Gerais:

- a) Todos os elementos situam-se na mesma região geo-econômica e referem-se a imóveis com características, padrão e localização compatíveis com o imóvel avaliando;
- b) Fator elasticidade, aplicado sobre o valor total da oferta para compensar eventual superestimativa do mercado imobiliário.
- c) Admitidos percentuais de influência na formação do valor do imóvel de 50% referentes a terreno e 50% referentes a construção;
- d) Fator Transposição, aplicado sobre a parcela de terreno para corrigir eventual diferença entre as características de localização entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base na proporção entre os Índices Fiscais constantes da publicação da Planta Genérica de Valores.
- e) Fator Padrão, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre as características construtivas e de acabamentos entre o imóvel avaliando e os elementos comparativos, com base no estudo do estudo “VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP.



f) Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsolescimento funcional e o desgaste físico do imóvel avaliando e dos elementos comparativos. Trata-se de uma adequação do método de Ross/Heidecke com base na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

g) Aplicação dos fatores na forma somatória, após o ajuste do valor original de transação ou incidência de elasticidade de oferta. $V_u = V_0 \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$

Imóvel Avaliando				
Endereço: Av. Doutor Arnaldo 248/250		Área Construída (m²): 198	Dorm.:	Área Terreno (m²) 110
Setor: 11	Quadra: 132	IF: 7.921,00	Tipo: Casa	Padrão: Médio
Fator Padrão: 2,154	Idade: 45 anos	Estado de Conservação: E Nec. Rep. Simples		FOC: 0,509



Elemento Comparativo nº 1					
Endereço: Alameda Jau, 1.906			Valor : R\$ 1.910.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Imóveis Pro			Área Construída (m²): 120		Dorm.
Setor: 10	Quadra: 83	IF: 12.905,00	Tipo: Casa	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,903	Idade: 40 anos	Conservação: E Nec. Rep. Simples		FOC: 0,561	

Elemento Comparativo nº 2					
Endereço: Alameda Itu, 1.458			Valor : R\$ 1.300.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Lopes Elite			Área Construída (m²): 80		Dorm.
Setor: 10	Quadra: 83	IF: 13.005,00	Tipo: Casa	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 1,903	Idade: 45 anos	Conservação: E Nec. Rep. Simples		FOC: 0,561	

Elemento Comparativo nº 3					
Endereço: Rua Bela Cintra, 1.543			Valor : R\$ 3.500.000,00		Tipo: Oferta 0,90
Fonte: Imóveis Pro			Área Construída (m²): 160		Dorm.
Setor: 10	Quadra: 93	IF: 12.819,00	Tipo: Casa	Padrão: Médio	
Fator Padrão: 2,355	Idade: 40 anos	Conservação: E Nec. Rep. Simples		FOC: 0,561	



Apresenta-se a seguir tabela com os valores unitários homogeneizados.

% Terreno = 0,5 %		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m ²)	Área Homog	V.U. Valor Unitário (R\$/m ²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m ²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benef.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m ²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Pad.aval/H	J = %Cx(I-1)xF	K= F+J
1	1.910.000,00	120	15.916,67	0,900	14.325,00	Médio	1,903	1,132	944,71	15.269,71
2	1.300.000,00	80	16.250,00	0,900	14.625,00	Médio	1,903	1,132	964,50	15.589,50
3	3.500.000,00	160	21.875,00	0,900	19.687,50	Médio	2,355	0,915	-840,17	18.847,33

Elem. Comparativo	Fator Foc						Fator Transposição			
	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benef.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m ²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m ²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	%conx(O-4x)F	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T x(S-1)xF	U = F+T
1	40	E	0,561	0,907	-663,90	13.661,10	12.905,00	0,614	-2.766,21	11.558,79
2	45	E	0,561	0,907	-677,81	13.947,19	13.005,00	0,609	-2.858,65	11.766,35
3	40	E	0,561	0,907	-912,43	18.775,07	12.819,00	0,618	-3.761,19	15.926,31

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Padrão e Foc (R\$/m ²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m ²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	14.325,00	11.558,79	15.269,71	13.661,10	12.503,51	10.894,89	14.605,81	11.839,60
2	14.625,00	11.766,35	15.589,50	13.947,19	12.730,85	11.088,54	14.911,69	12.053,04
3	19.687,50	15.926,31	18.847,33	18.775,07	15.086,14	15.013,88	17.934,90	14.173,71

Média (R\$/m ²)	16.212,50	13.083,82	16.568,85	15.461,12	13.440,17	12.332,44	15.817,47	12.688,78
Desvio Pad.	3.013,17	2.463,86	1.979,69	2.873,53	1.429,98	2.324,21	1.840,12	1.290,40
Coef. Variação.	18,59	18,83	11,95	18,59	10,64	18,85	11,63	10,17
Inter.Conf(80%)	3.489,98	2.853,74	2.292,96	3.328,24	1.656,27	2.692,00	2.131,30	1.494,60
Interv. Inf.	12.722,52	10.230,08	14.275,88	12.132,88	11.783,90	9.640,44	13.686,17	11.194,18
Interv. Sup.	19.702,48	15.937,56	18.861,81	18.789,35	15.096,43	15.024,44	17.948,77	14.183,38
Amplitude	35,43	35,81	24,31	35,43	21,94	35,83	23,75	21,08
Interv. (+30%)	21.076,25	17.008,96	21.539,50	20.099,45	17.472,21	16.032,17	20.562,71	16.495,42
Interv. (-30%)	11.348,75	9.158,67	11.598,19	10.822,78	9.408,12	8.632,71	11.072,23	8.882,15



Em função do exposto, resulta o seguinte valor unitário homogeneizado para o imóvel avaliando:

$$q = \text{R\$ } 12.688,78 / \text{m}^2$$

(novembro/2.024)

O valor do imóvel em pauta será dado pela seguinte expressão:

$$VI = S \times q, \text{ onde :}$$

VI = Valor do imóvel

S = área construída do imóvel = 198,00 m²

q = valor unitário = R\$ 12.688,78 /m²

Substituindo-se os valores na expressão supra resulta:

$$VI = 198,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 12.688,78 / \text{m}^2;$$

VI = R\$ 2.512.378,00, ou em números redondos;

$$VI = \text{R\$ } 2.510.000,00$$

(novembro/2.024)



III.3. PARCELA IDEAL CORRESPONDENTE A 1/6 DOS DIREITOS SOBRE O IMÓVEL

Deduzindo-se do Valor do Imóvel os custos para registro e regularização da propriedade em nome do Réu (estimados em 5% do valor total), tem-se o seguinte Valor da parcela ideal correspondente a 1/6 dos direitos sobre o imóvel:

$$VPDI = VI \times (1-0,05) \times 1/6;$$

onde:

VPDI = valor da parcela ideal correspondente a 1/6 dos direitos sobre o imóvel;

VI = valor do imóvel = R\$ 2.510.000,00

Substituindo-se o valor, tem-se:

$$VPDI = R\$ 2.510.000,00 \times (1-0,05);$$

VPDI = R\$ 2.384.500,00, ou em números redondos:

$$\mathbf{VPDI = R\$ 2.385.000,00}$$

(novembro/2.024)



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para novembro de 2.024, **da parcela ideal correspondente a 1/6 dos direitos sobre o imóvel** situado na Av. Doutor Arnaldo n^{os} 248/250 – Pacaembu – São Paulo - SP (Matrícula n^o 44.720 do 5^o C.R.I da Capital), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VPDI = R\$ 2.385.000,00
(novembro/2.024)



V. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido, editado e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 22 (vinte e duas) folhas escritas de um só lado, tendo sido então todas rubricadas, menos esta última que vai datada e assinada.

São Paulo, 27 de novembro de 2.024.


Rodrigo Salton Leites
Engenheiro Civil
CREA nº 5061103971/D - SP

Pós-graduado em
Avaliações e Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia