2955
07/2024**José Carlos R. Teixeira**
Perícias e Avaliações em imóveis

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO
DA 5ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS.

Autos do Processo nº : *1007930-58.2019.8.26.0011*
Autor: CONDOMÍNIO HOME DESIGN PINHEIROS.

JOSÉ CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA,
Perito Judicial, nomeado nos autos da ação de EXECUÇÃO DE
TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS,
requerido por CONDOMÍNIO HOME DESIGN PINHEIROS, em face
de EGEKKE PATRIMONIAL EMPREENDIMENTOS E
PARTICIPAÇÕES LTDA - ME, em atenção ao despacho de fls. 432,
vem mui respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência os resultados
de seu trabalho consubstanciados na seguinte:

LAUDO

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos R. Teixeira
Perito Judicial



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

1. PRELIMINARES:

Refere-se o presente parecer técnico à determinação de fls. 432, que ordena a realização da perícia nos autos da ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - DESPESAS CONDOMINIAIS, movida por CONDOMÍNIO HOME DESIGN PINHEIROS, em face de EGEKKE PATRIMONIAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - ME. Trata-se da avaliação de imóvel penhorado nos autos.

2. O OBJETIVO DA PERÍCIA:

O objetivo da perícia é a apuração do valor de venda do imóvel penhorado.

3. DA NOMEAÇÃO:

Nomeado perito judicial no feito às fls. 432, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

Vistos.

Para avaliação do imóvel nomeio o Dr. José Carlos Rodrigues Teixeira, intime-se o para estimativa dos honorários. Honorários periciais devem ser depositados pelo exequente.

Nos autos o valor, intime-se o Jurisperito para o início dos trabalhos.

Laudo em 30 dias.

Após a apresentação do laudo, fica deferido o levantamento dos honorários em favor do perito.

Por fim, após a avaliação do bem, traga o exequente nova certidão de matrícula atualizada, para fins de intimações necessárias ao leilão.

Int.

O fragmento da decisão de fls. 432.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4. A VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, o signatário procedeu a vistoria ao imóvel no dia 14 de agosto de 2024, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à lide.

De acordo com a legislação em vigor, as partes foram comunicadas do dia e hora da vistoria, com antecedência suficiente para que pudessem acompanhar o desenvolvimento dos trabalhos.

A vistoria foi acompanhada pelo Oficial de Justiça Sr. Antônio Carlos Martins, pela Sra. Ana Carolina Campos e pelo advogado Dr. Ricardo Spinelli Poppi.

5. A LOCALIZAÇÃO:

O imóvel vem descrito como o apartamento de nº 81, localizado no 8º pavimento da Torre 1 – Vitrine do Condomínio Home Design Pinheiros, na Avenida Eusébio Matoso, nº 786, Pinheiros, São Paulo.



A localização do imóvel no mapa (Google Earth Pro®).

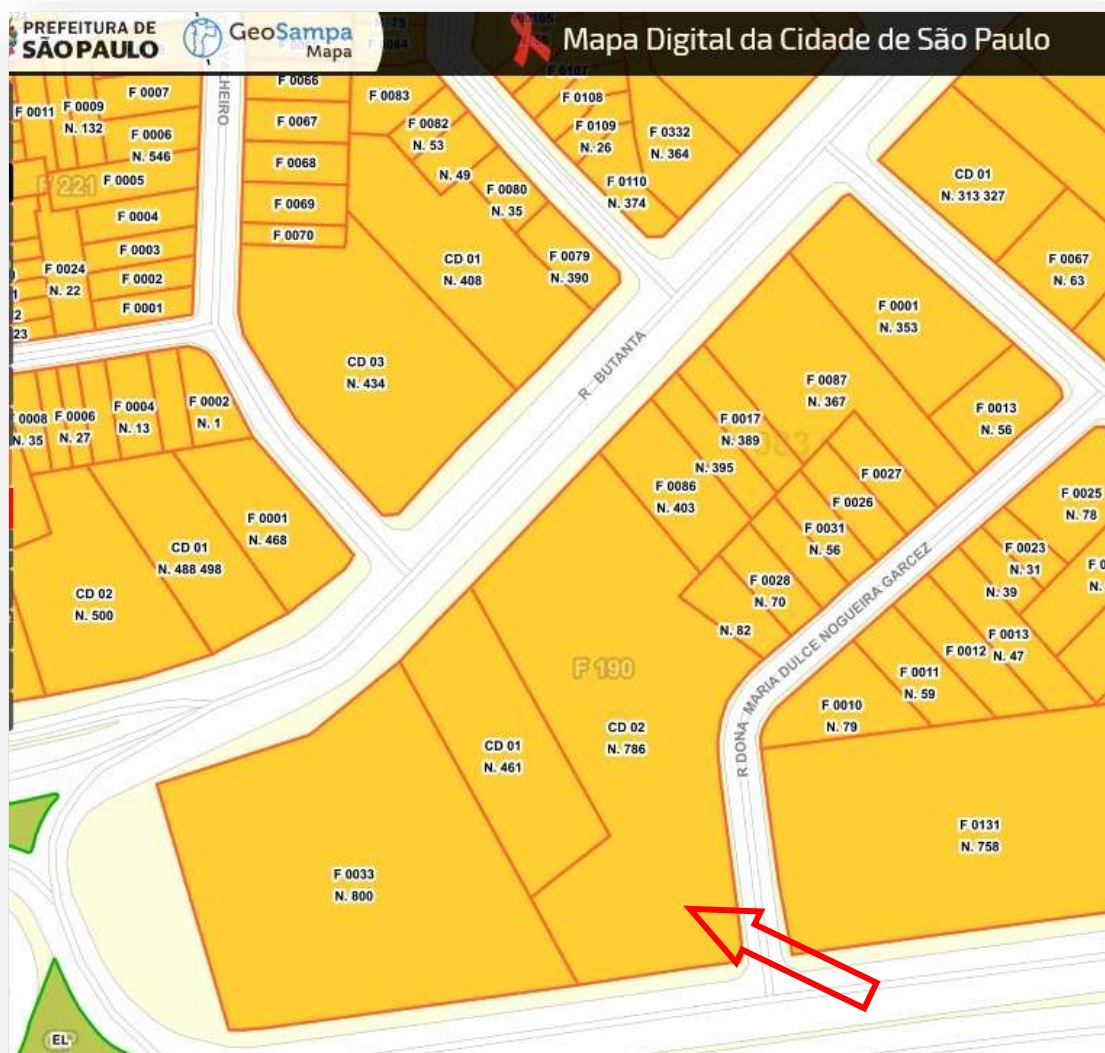


José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

4.1. A DESCRIÇÃO TÉCNICA DA LOCALIZAÇÃO:

Segundo a Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel está inserido na quadra n°. 190 do setor n°. 083.

A Quadra Fiscal em que está inserido o imóvel é formada pela praça Antônio Sabino, a rua Butantã, a rua Jorge Rizzo, a rua Da. Maria Dulce Nogueira Garcez e a avenida Eusebio Matoso para onde está voltado o acesso ao imóvel, na altura do número 786.



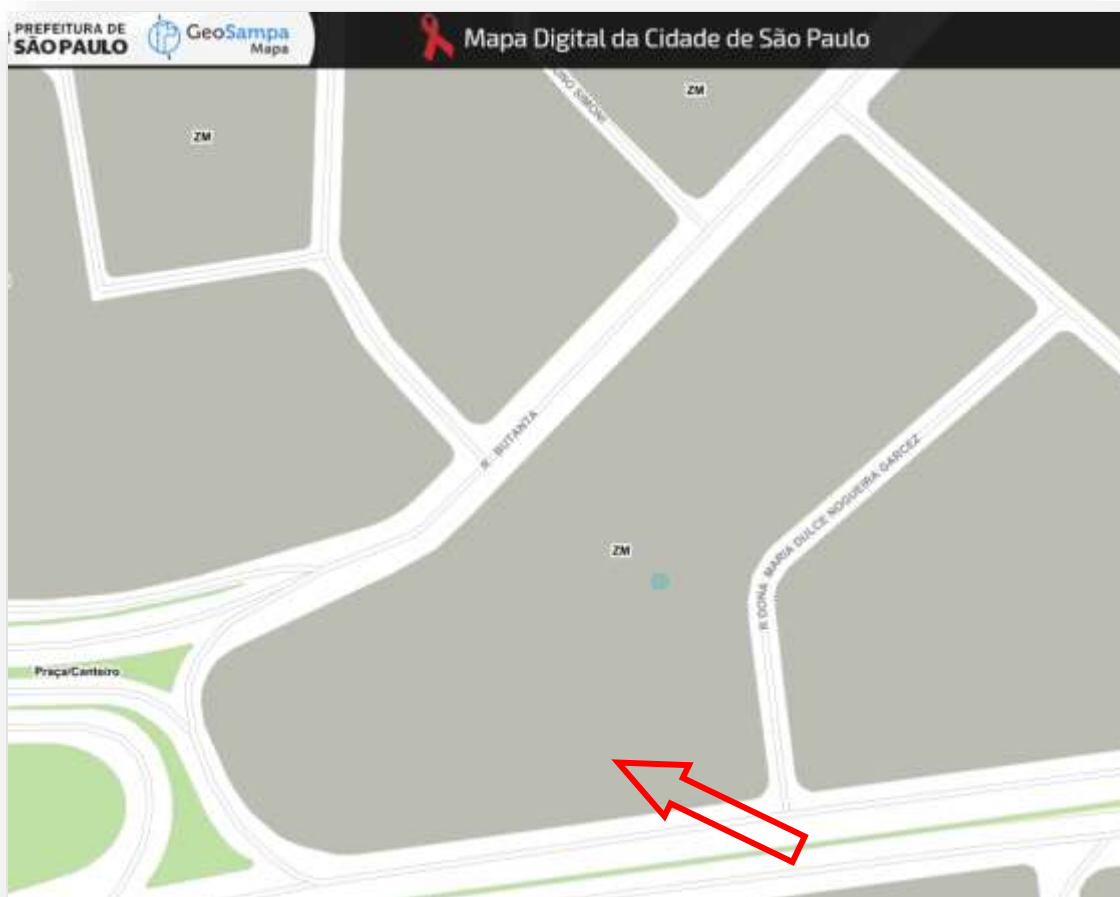
O imóvel na quadra fiscal.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

4.2. O ZONEAMENTO:

Atualmente a área em que está o edifício é enquadrada como ZM na Lei Municipal n°. 18.177/24.



O imóvel no fragmento do Mapa Digital da Cidade de São Paulo.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.3. DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:

De acordo com a Municipalidade o imóvel está cadastrado como contribuinte municipal número 083.190.0134-1. Segundo a Municipalidade a construção foi erigida em 2017.

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 083.190.0134-1

Local do Imóvel:
AV EUSEBIO MATOSO, 786 - AP 81 E 2 VGS
TORRE 1 VITRINE C H DESIGN PINHEIROS CEP 05423-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV EUSEBIO MATOSO, 786 - AP 81 E 2 VGS
TORRE 1 VITRINE C H DESIGN PINHEIROS CEP 05423-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	3.187	Testada (m):	33,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0091
Área total (m²):	3.187		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	169	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	2.250	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2017		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	8.387,00
- da construção:	3.279,00

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

- da área incorporada:	272.491,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	526.444,00
Base de cálculo do IPTU:	798.935,00

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 2024.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/03/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

A certidão de dados cadastrais atual.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.4 A DESCRIÇÃO TABULAR DO APARTAMENTO:

O imóvel está descrito na matrícula 150.025, como o apartamento de nº 81, no 8º pavimento da Torre 1 – Vitrine do Condomínio Home Design Pinheiros, situado na avenida Eusebio Matoso, nº 786, no 45º Subdistrito Pinheiros, São Paulo/SP.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matricula
150.025

ficha
01

10º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Comarca da Capital do Estado de São Paulo
 São Paulo, 17 de janeiro de 2018

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.113-8

Imóvel: O APARTAMENTO nº 81, localizado no 8º pavimento da TORRE 1 - VITRINE do "CONDOMÍNIO HOME DESIGN PINHEIROS", à Avenida EUSEBIO MATOSO nº 786, no 45º subdistrito, Pinheiros, com a área privativa de 75,230m², área comum de 93,737m², incluída a correspondente a 2 vagas indeterminadas na garagem localizada nos subsolos e a área total de 168,967m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,0091286 no terreno descrito na matrícula nº 135.443, na qual sob nº 24 foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 13.392 no Livro 3-Auxiliar desta Serventia.

Contribuintes: 083.190.0008-4, 083.190.0009-2, 083.190.0021-1, 083.190.0022-1, 083.190.0023-8, 083.190.0024-6, 083.190.0025-4, 083.190.0034-3 e 083.190.0037-8, referentes ao terreno.

Proprietária: BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A, CNPJ nº 58.877.812/0001-08, com sede na Avenida das Nações Unidas, 14261, 14º e 15º andares, Ala B, Condomínio WTorre Morumbi, Vila Gertrudes, cidade de São Paulo-SP.

Registro anterior: R.4/135.443, de 02 de outubro de 2013, desta Serventia.

Oficial:


 Flaviano Galhardo
 * * *

Av.1 - SERVIDÃO
 Em 17 de janeiro de 2018
 Conforme Av.2/135.443 de 30 de agosto de 2013 e R.3/56.366, de 25 de março de 1991, foi instituída **servidão de luz e ventilação** sobre uma faixa "non edificandi", localizada nos fundos do imóvel antes matriculado sob nº 56.366, medindo 20,30m onde confronta com o remanescente do terreno, igual largura no lado oposto, por 1,50m de ambos os lados, em favor do imóvel objeto da matrícula nº 56.365.

Escrevente autorizada:


 Priscila Dolores de Freitas Scianci
 * * *

Av.2 - HIPOTECA
 Em 17 de janeiro de 2018
 Conforme R.6/135.443, de 09 de junho de 2015 e Av.9/135.443 de 15 de maio de 2017, **BROOKFIELD SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, já qualificada, **deu em hipoteca** o imóvel objeto do condomínio, incluindo a presente

Os fragmentos da matrícula juntada às folhas 311/313.



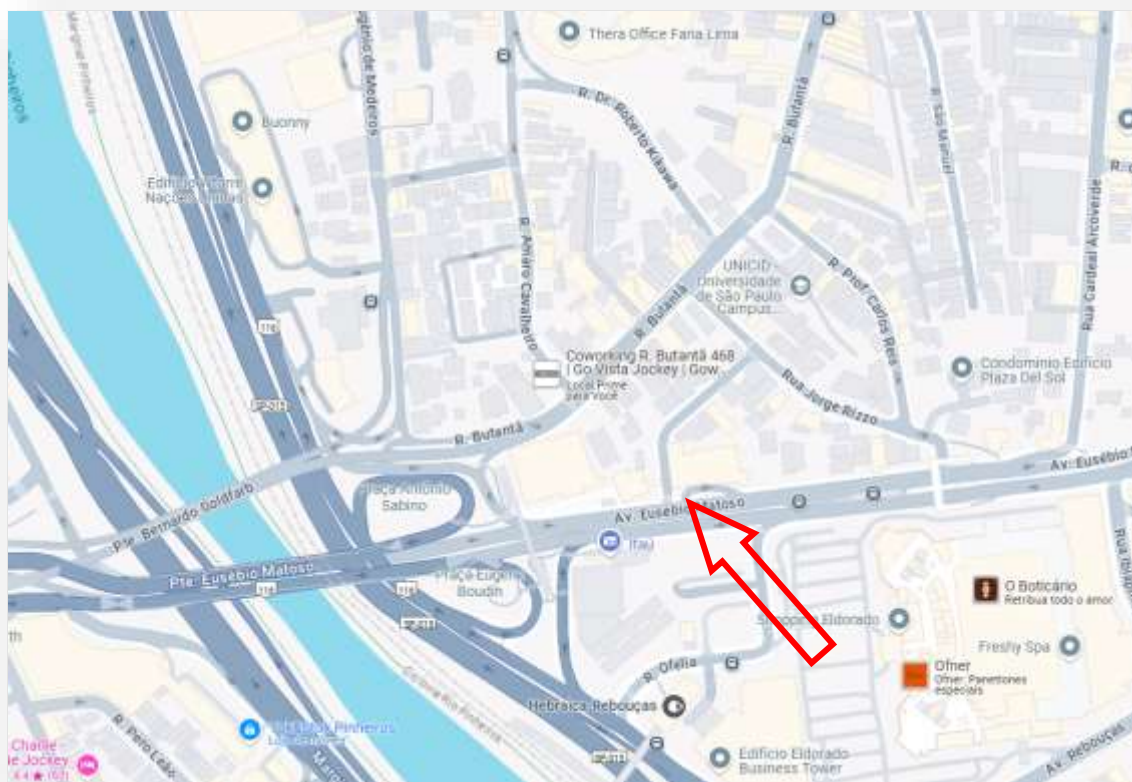
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

4.5 A DESCRIÇÃO DO ENTORNO:

A região de Pinheiros, em que está o imóvel objetivado no presente laudo, constitui-se de bairro de fácil acesso e possuidor dos melhoramentos e serviços públicos de costume. A infraestrutura da região é a usual.

Nas imediações há residências, edifícios, comércio diversificado e serviços em geral.

O imóvel fica nas proximidades do Shopping Eldorado.



O entorno do imóvel (Google Maps®).





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.9. DESCRIÇÃO DO LOCAL:

A avenida Eusebio Matoso é pavimentada, provida de guia, sarjeta e calçada em ambos os lados, possui iluminação pública, redes de energia elétrica e de telecomunicações, rede de distribuição de água tratada e captação de esgoto.



A avenida Eusebio Matoso em frente ao imóvel. Google Street View®



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

5. O IMÓVEL:

O prédio tem estrutura mista em concreto armado e alvenaria, com os fechamentos em alvenaria revestidos com argamassa decorativa e pintada.

De maneira geral os apartamentos da construção podem ser classificados como apartamentos de padrão médio com elevador.



O prédio visto na sua rua de acesso.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

O acesso dos moradores ao imóvel se dá pela recepção voltada para a avenida Eusebio Matoso.

O acesso é controlado pelos porteiros ou recepcionistas.



A entrada de moradores vista da avenida Eusebio Matoso.

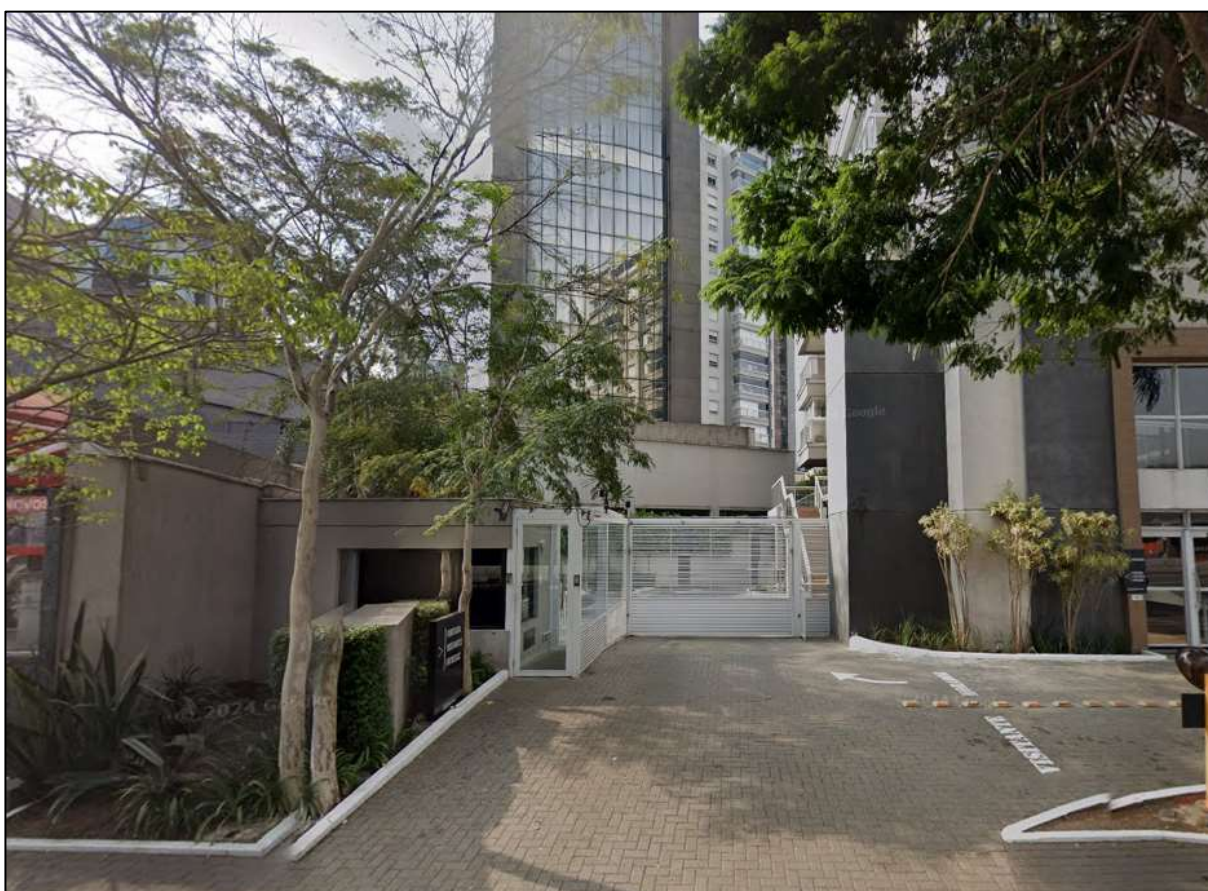


José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Ao lado do acesso de moradores está o acesso de visitantes e prestadores de serviços, cujo acesso é controlado por porteiros do interior da guarita. Ao lado direito da guarita está o acesso para o estacionamento.

Do portão os veículos acessam as vagas do térreo e do subsolo.



O acesso ao estacionamento.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

A recepção do condomínio tem o piso coberto com revestimento imitando madeira, as paredes pintadas sobre massa corrida e parcialmente coberta por placas imitando madeira decorativa e o teto com forro de gesso pintado

A recepção conta também com sistema completo de interfones, câmeras de segurança e ar-condicionado.



A recepção.

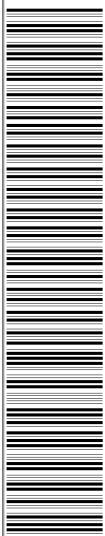


José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

No térreo, no entorno das edificações ficam as alamedas internas que têm os pisos revestidos com pedra natural, tudo em bom estado de conservação.



A alameda de acesso lateral.



*1007930-58.2019.8.26.0011



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

A parte externa do edifício conta com um jardim equipado com bancos de madeira e floreiras.

No jardim o piso é revestido com cerâmica e pedra natural, as paredes parcialmente pintadas sobre alvenaria e parcialmente revestidas com pedra natural e o teto pintado sobre gesso.



O jardim.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Ao lado do jardim está a área da piscina, onde o piso é revestido com placas de pedra natural, com fechamento de esquadrias metálicas e teto com forro de PVC.

A piscina é climatizada e todos os equipamentos estão em bom estado de funcionamento.



A piscina.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Ao lado da piscina está a área para descanso e o acesso ao bar da área externa.

O piso desta área é revestido com placas de pedra natural e conta com jardins bem cuidados.



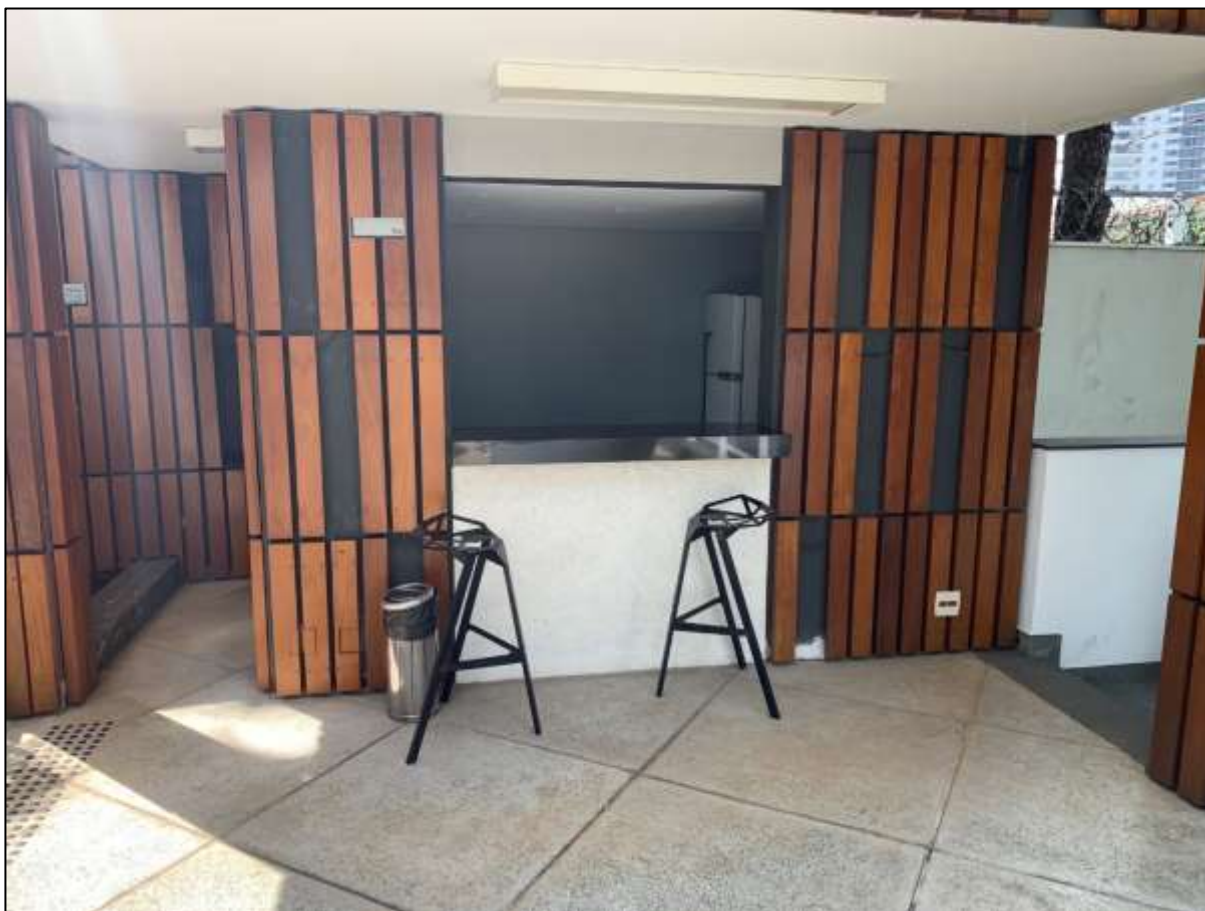
A área de descanso.





José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

No bar da área externa o piso é revestido com cerâmica, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.



O bar da área externa.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Ao lado do bar da área externa está a academia, que tem o piso emborrachado, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.

A academia é climatizada e os equipamentos estão em bom estado de conservação.



A academia.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

O condomínio conta também com uma sala para prática de pilates, com o piso revestido com cerâmica, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.



A sala de pilates.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Ao lado da sala de pilates está a sauna e a sua ducha.
Durante a vistoria a sauna estava fechada para
manutenção.



A sauna.





José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Também pelo jardim é possível ter acesso à sala de espera do condomínio, que tem o piso revestido imitando madeira, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.



A sala de espera.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Ao lado da sala de espera está a o salão de festas, onde o piso é parcialmente revestido com cerâmica, parcialmente imitando madeira, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto revestido com placas decorativas.



O salão de festas.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Os banheiros do salão de festa têm o piso revestido com cerâmica, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto pintado sobre gesso.



O banheiro do salão de festas.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Ao lado do salão de festas está o salão de jogos, onde o piso é revestido com madeira, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.

Uma das paredes do salão de festas é revestida com placas decorativas imitando madeira.



O salão de jogos.





José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

O acesso aos apartamentos e à garagem é feito pelo hall social, onde o piso é revestido com madeira, as paredes revestidas com massa corrida e pintura decorativa e o teto com rebaixo em gesso de luminárias de embutir.

Os elevadores são de marca conhecida e estão em bom estado de conservação e funcionamento.



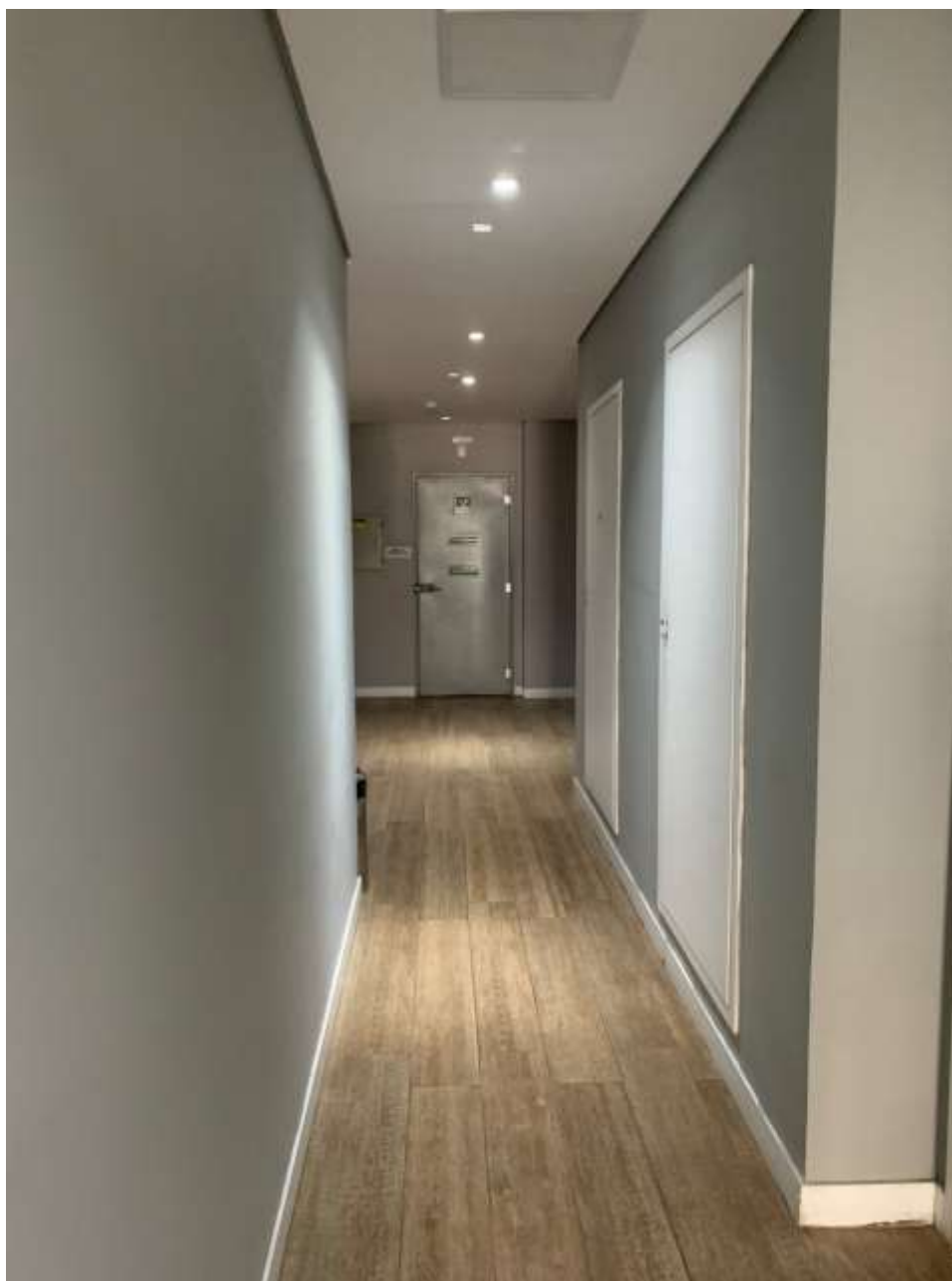
O hall social.





José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

No 8º pavimento fica o hall de distribuição, onde o piso é revestido com placas cerâmicas imitando madeira, as paredes pintadas sobre massa corrida e o teto com rebaixo em gesso e luminárias de embutir.



O hall de distribuição.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

6. O APARTAMENTO:

O apartamento possui sala de estar, cozinha com lavanderia conjugada, um dormitório, banheiro e terraço.



O croqui do apartamento promocional do apartamento.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

No pavimento superior há um terraço descoberto onde se sugere a instalações de uma área de convivência.



O croqui promocional do pavimento superior.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

O acesso ao apartamento se faz pelo pavimento inferior, onde ficam a cozinha, as salas de estar e jantar o dormitório, que é do tipo suíte, com banheiro privativo.



O acesso ao apartamento.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Ao lado da porta de entrada, após a escada de acesso ao pavimento superior, está a cozinha, que é integrada com a lavanderia. O piso é revestido com cerâmica, as paredes e o teto são pintados sobre massa corrida.

As instalações elétricas e hidráulicas estão em bom estado de funcionamento.



A cozinha e a lavanderia.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

A sala de estar tem o piso revestido com placas de cerâmica tipo porcelanato, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida e luminárias de sobrepor.



A sala de estar.

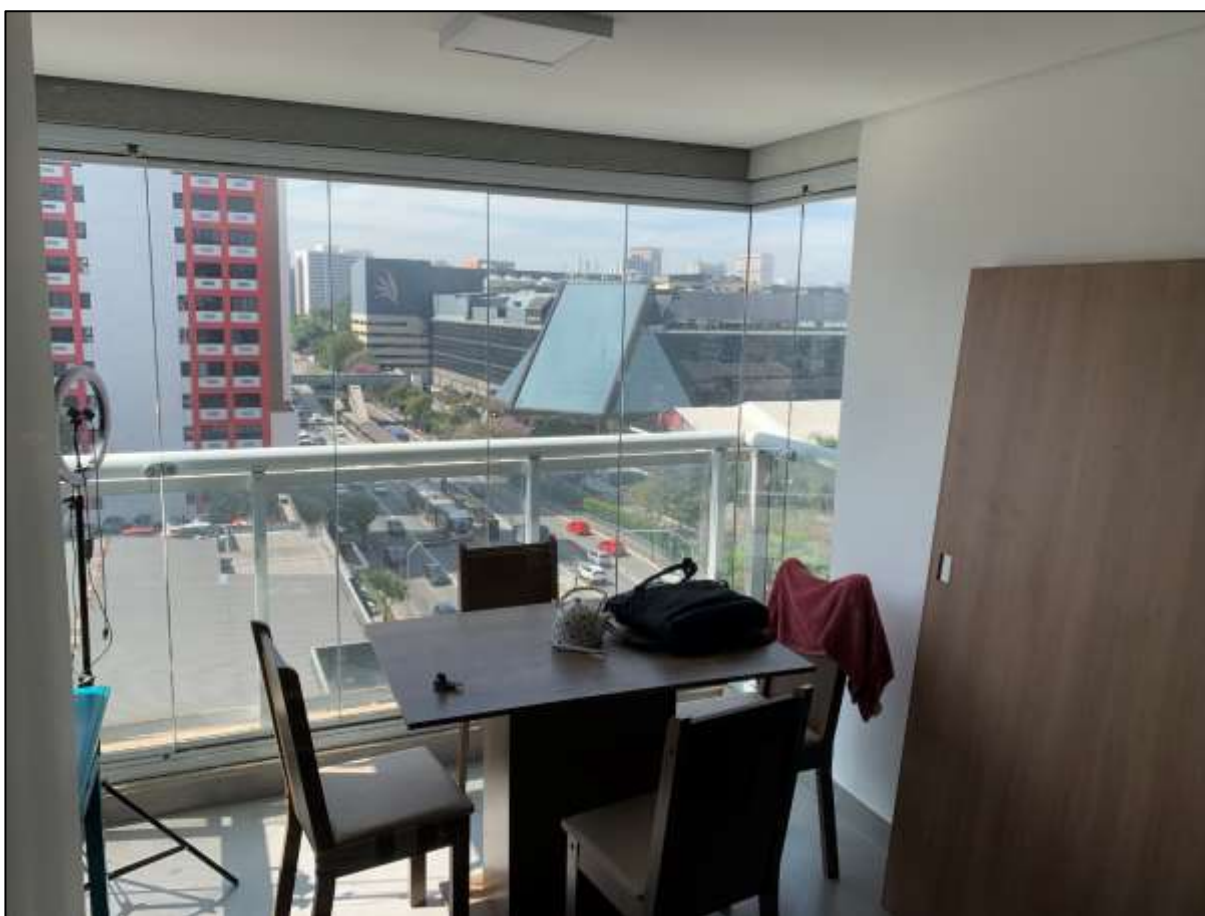


José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Ao lado da sala de estar está a sala de jantar, que também tem o piso revestido com cerâmica, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida e luminárias de embutir.

A sala de jantar tem fechamento de folhas de vidro e avança sobre a área da varanda, que tem guarda corpo de metal envidraçado no padrão do prédio.



A sala de jantar.

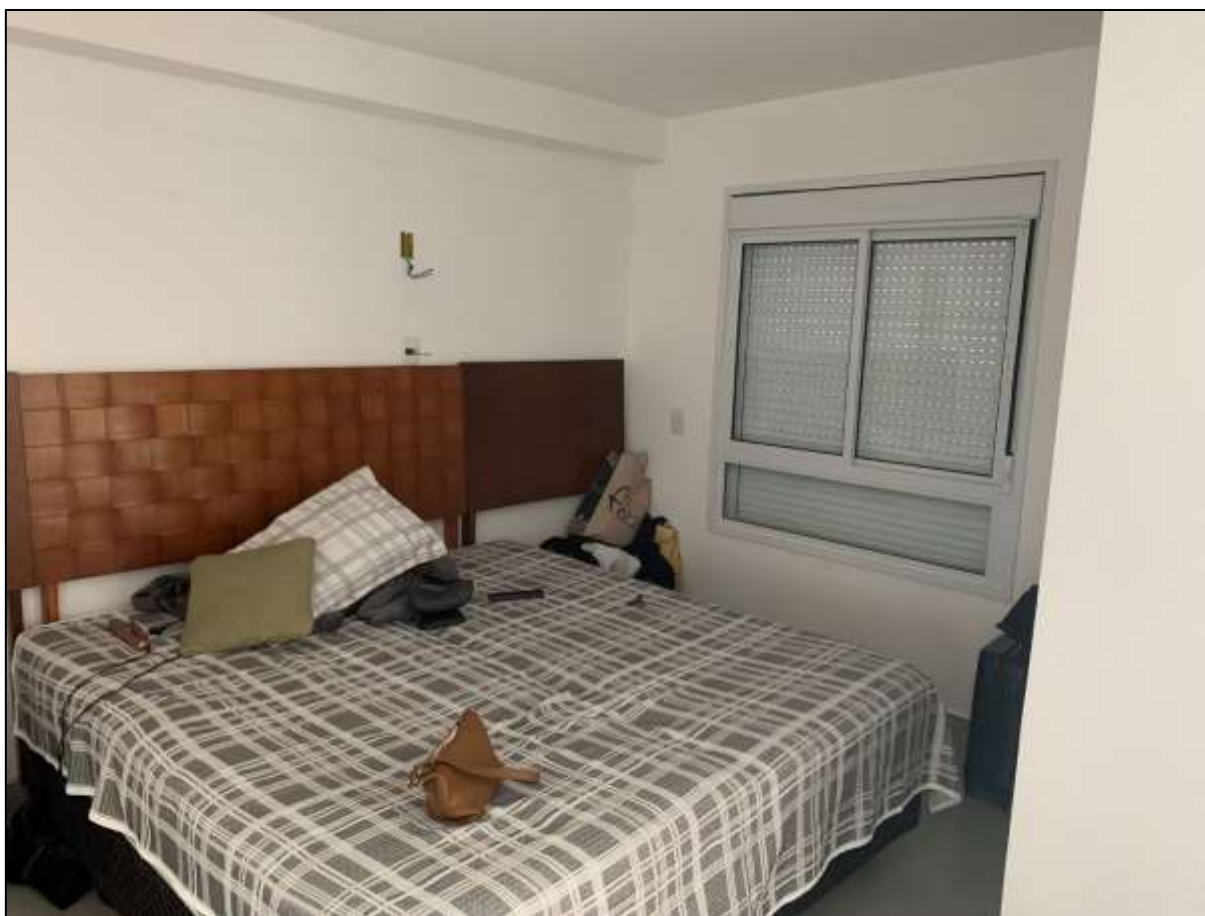


José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

O quarto fica ao lado da sala de estar, onde o piso é revestido com porcelanato, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida.

As esquadrias são de alumínio pintado no padrão do prédio e estão em bom estado de funcionamento.



O quarto.





José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

No banheiro o piso é revestido com cerâmica, as paredes azulejadas até o teto, que tem forro de gesso e luminárias de embutir.

As instalações elétricas e hidráulicas estão em bom estado de funcionamento.



O banheiro.





José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Ao lado da porta de entrada do apartamento está a escada que dá acesso ao terraço.

A escada tem os degraus revestidos com madeira, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida e o corrimão de ferro pintado.



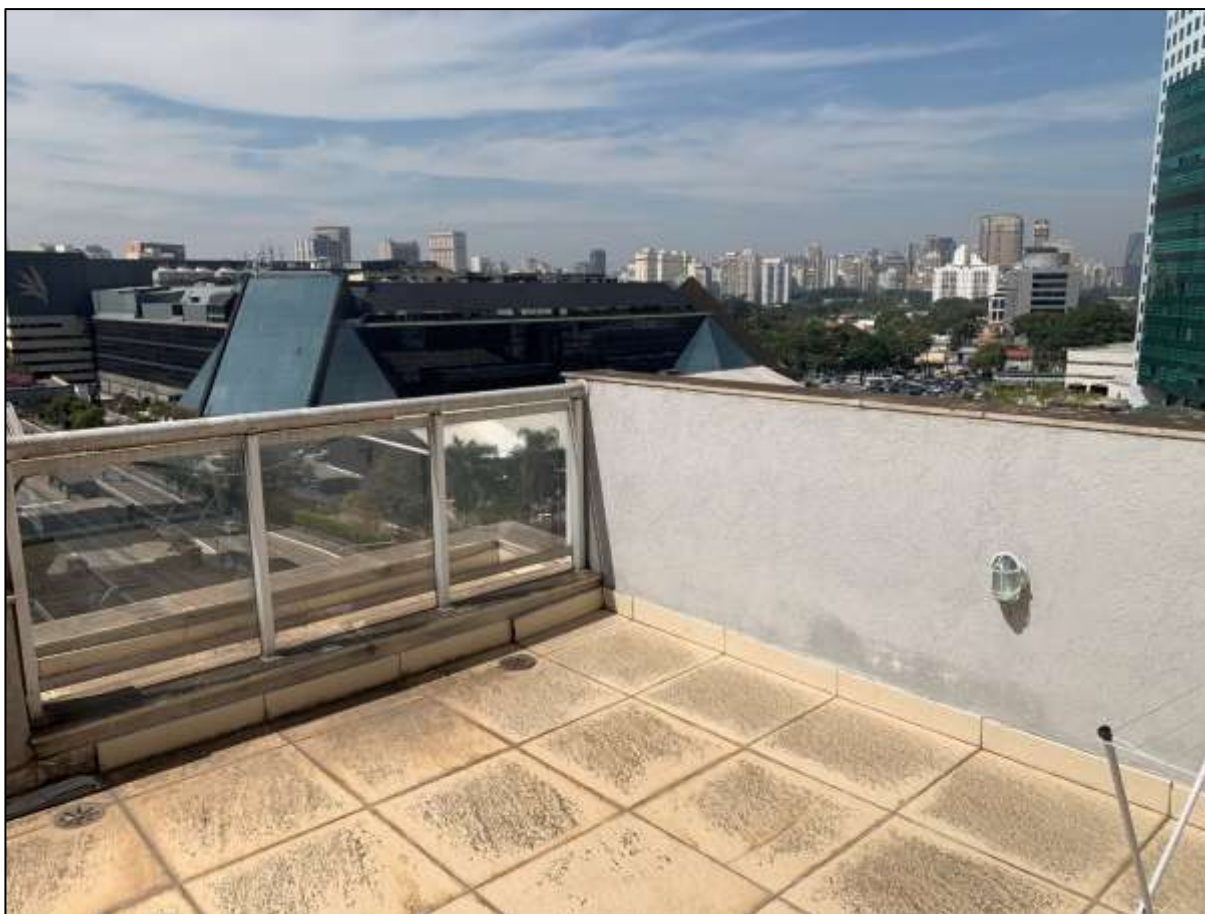
A escada de acesso ao terraço.





José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

O terraço tem o piso revestido com cerâmica, as paredes pintadas com textura decorativa, e o guarda corpo de ferro envidraçado.



O terraço.





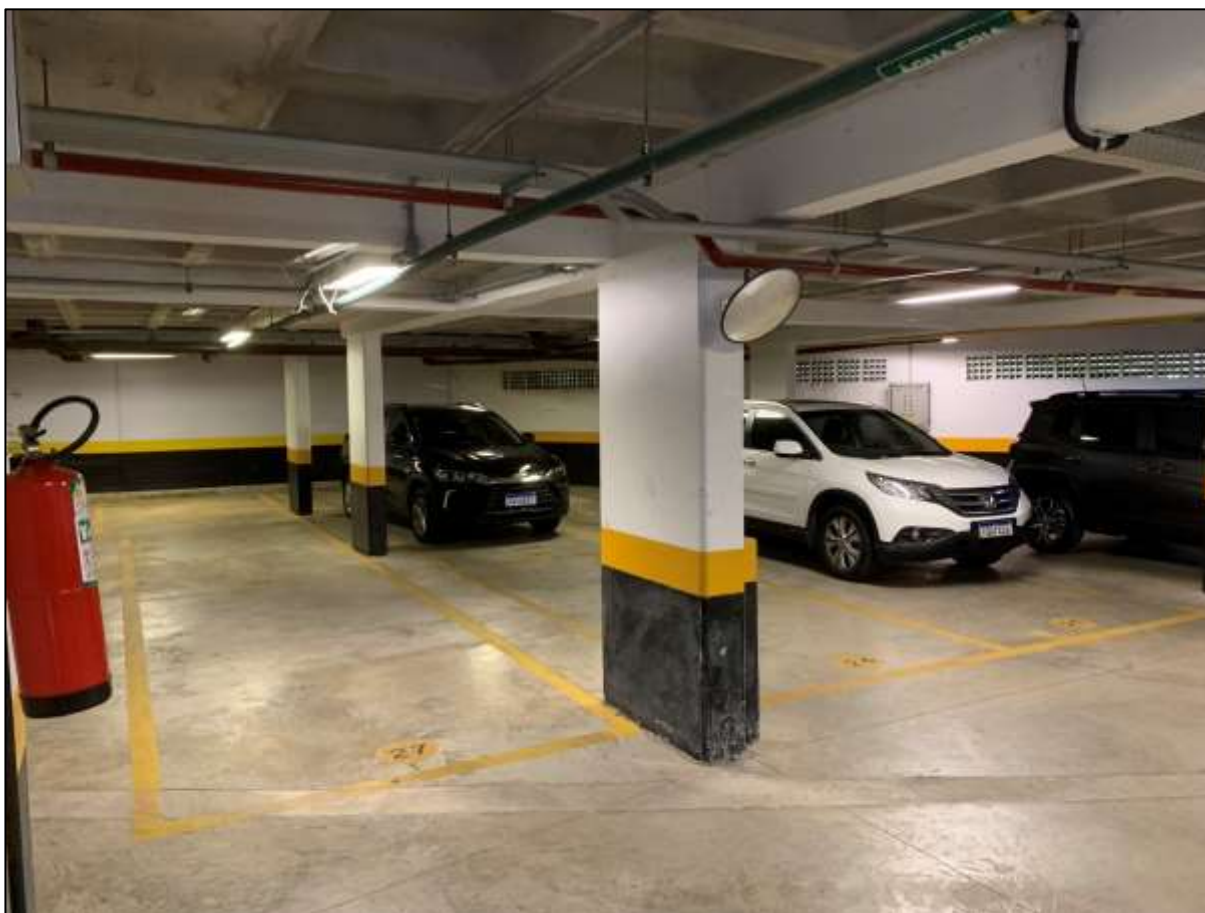
José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

7. A VAGA DE GARAGEM:

De acordo com a matrícula, o apartamento conta com duas vagas indeterminadas de garagem, que são rotativas.

As vagas são cobertas e demarcadas por linhas amarelas no piso cimentado.

O acesso para a garagem se dá pela av. Eusébio Matoso e há uma saída adicional da garagem para a rua lateral, que não está em uso.



As vagas na garagem.



José Carlos R. Teixeira Perícias e Avaliações em imóveis

8.. O VALOR DO APARTAMENTO:

Para a fixação do justo e correto valor do imóvel o jurisperito se valeu do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**.

8.1. A CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, a construção pode ser classificada como sendo de: apartamento padrão médio.



O fragmento do Estudo de Valores de Venda do IBAPE.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

8.2. DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

O estado de conservação das edificações deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO 1:

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

O fragmento do EVV-IBAPE/2017.

A vida referencial (IR) e o valor residual (R) observam os índices apresentados na tabela abaixo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6- Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8- Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20

O fragmento do EVV-IBAPE.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Considerando-se que a construção não é nova e tampouco adequada ao ótimo aproveitamento do terreno, efetuaremos a depreciação de cada uma delas pelo critério de Ross/Heidecke, de acordo com as normas em vigor, a seguir, parcialmente reproduzidas:

3.2.2 A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

3.2.3 O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \text{ [EQUAÇÃO 6]}$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

13

Valores de Edificações



3.2.4 O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times \left(1 - \left[\frac{Ie}{Ir} + \left(\frac{Ie}{Ir} \right)^2 \right] / 2 \right) \text{ [EQUAÇÃO 7]}$$

Onde:

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1.

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 seguinte.

Os fragmentos do EVV-IBAPE.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

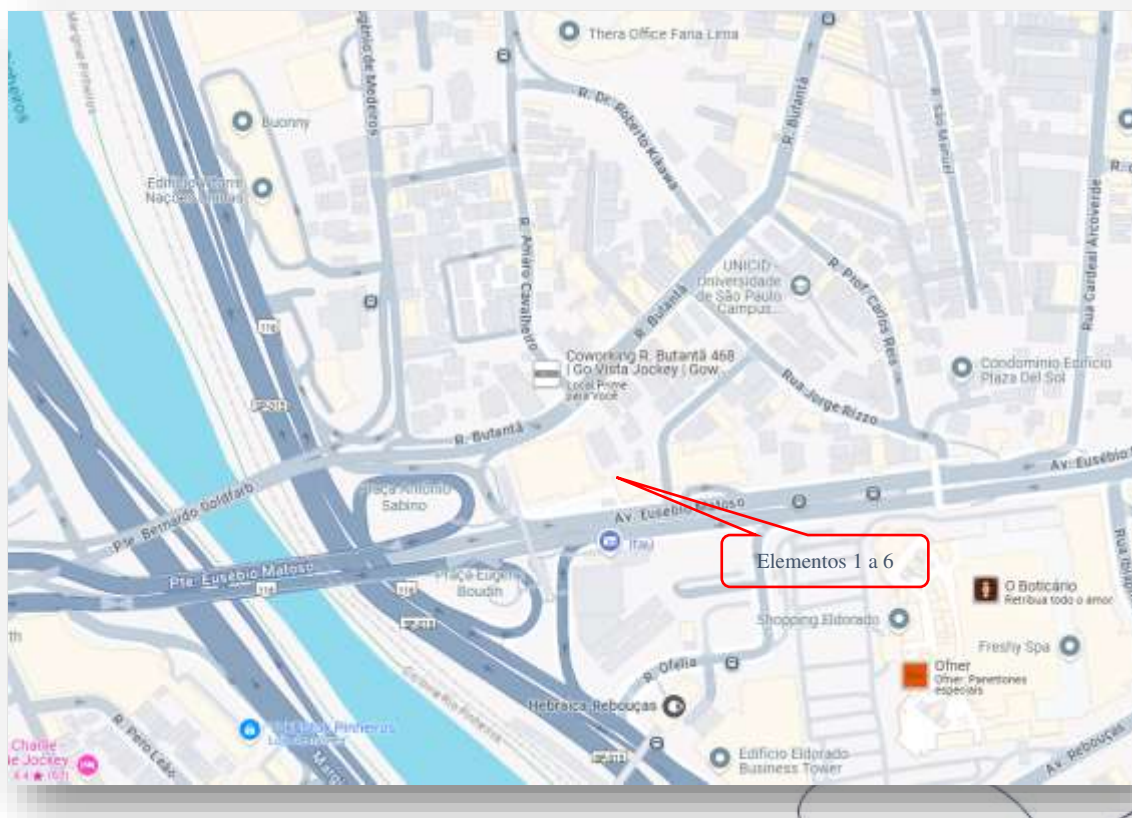
O valor do imóvel será obtido pela comparação com os valores pedidos por imóveis em oferta de venda na região, como se observa na especificação do item 4.5.

8.3 OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO:

As informações fornecidas por corretores de imóveis e imobiliárias estão descritas de forma sucinta em respeito ao trabalho dos profissionais que colaboram com o banco de dados para comparativos.

As informações adicionais podem ser facilmente obtidas diretamente com os profissionais, identificados abaixo, casos se tornem necessárias.

Os seis elementos estão no mesmo local do imóvel paradigma como se observa no mapa de localização dos elementos do comparativo.



A localização dos elementos do comparativo.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 01

Endereço: Avenida Eusebio Matoso, 786
Bairro: Pinheiros - São Paulo

Modalidade: Transação (Oferta)
Valor à vista: R\$ 760.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 10 anos
Área construída: 45,00 m² Vaga (s): 1

Fonte: Alonso imóveis
Telefone: (11) 3788.1000 e (11) 99710-6464
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-sp-45m2-id-2695197377/>

Mesmo prédio do avaliando.






José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 02

Endereço: Avenida Eusebio Matoso, 786
Bairro: Pinheiros - São Paulo

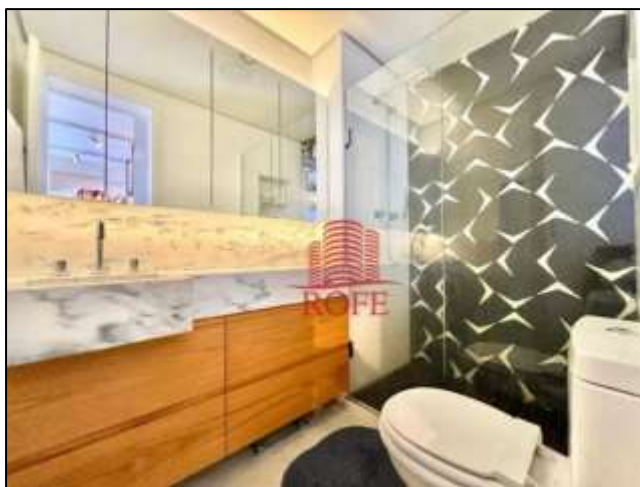
Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 750.000,00.

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 10 anos
Área construída: 45,00 m² Vaga (s): 1

Fonte: Rofe Imóveis
Telefone: (11) 2384-7633 e (11) 97676-5203

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-mobiliado-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-sp-45m2-id-2730633567/?itl_id=1000137&itl_name=zap_-_recommendations-container_similarity_to_zap_pagina-produto

Mesmo prédio do avaliando.






José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 03

Endereço: Avenida Eusebio Matoso, 786
Bairro: Pinheiros - São Paulo

Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 778.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 10 anos
Área construída: 44,00 m² Vaga (s): 1

Fonte: Booki Negócios Imobiliários
Telefone: (11) 4304-1001 e (11) 93445-5550

https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-piscina-pinheiros-zona-oeste-sao-paulo-sp-44m2-id-2628946702/?itl_id=1000137&itl_name=zap_-_recommendations-container_similarity_to_zap_pagina-produto

Mesmo prédio do avaliando.






José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 04

Endereço: Avenida Eusebio Matoso, 786
Bairro: Pinheiros - São Paulo

Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 1.566.760,00.

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 10 anos
Área construída: 75,00 m² Vaga (s): 2

Fonte: Loft
Telefone: Não disponível
<https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-eusebio-matoso-pinheiros-sao-paulo-1-quarto-75m2/dnw9n0>

Mesmo prédio do avaliando.






José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 05

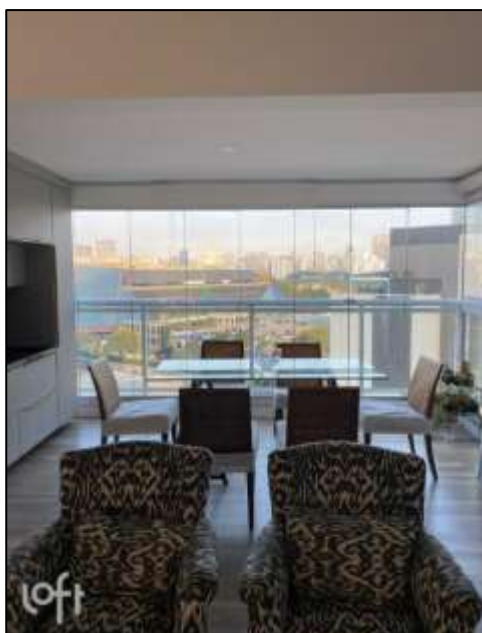
Endereço: Avenida Eusebio Matoso, 786
Bairro: Pinheiros - São Paulo

Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 1.750.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 10 anos
Área construída: 85,00 m² Vaga (s): 2

Fonte: Loft
Telefone: Não disponível
<https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-eusebio-matoso-pinheiros-sao-paulo-2-quartos-85m2/1ktq2wi>

Mesmo prédio do avaliando.






José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 06

Endereço: Avenida Eusebio Matoso, 786
Bairro: Pinheiros - São Paulo

Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 2.340.000,00

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Médio
Conservação: C Idade: 10 anos
Área construída: 119,00 m² Vaga (s): 2

Fonte: Loft
Telefone: Não disponível
<https://loft.com.br/imovel/apartamento-avenida-eusebio-matoso-pinheiros-sao-paulo-2-quartos-119m2/efgpw0>

Mesmo prédio do avaliando.






José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

08.4. A HOMOGENEIZAÇÃO:

Temos como média saneada o valor de R\$ 9.005,84 e dentre os seis elementos apresentados, os seis são aproveitáveis.

Elemento	1	2	3
Oferta (R\$)	760.000,00	750.000,00	778.000,00
Área útil (m²)	45,00	45,00	44,00
Vaga (s)	1	1	1
Índice Fiscal	R\$ 3.279,00	R\$ 3.279,00	R\$ 3.279,00
Fator Fonte	0,90	0,90	0,90
Idade Real ou	10	10	10
Coef. Conserv.	2,52%	2,52%	2,52%
Fator Obsoles.	0,922	0,922	0,922
Padrão	1,470	1,470	1,470
Equivalente	R\$ 11.667,65	R\$ 11.514,13	R\$ 12.155,39

Elemento	4	5	6
Oferta (R\$)	R\$ 1.566.760,00	R\$ 1.750.000,00	R\$ 2.340.000,00
Área útil (m²)	75,00	85,00	119,00
Vaga (s)	2	2	2
Índice Fiscal	R\$ 3.279,00	R\$ 3.279,00	R\$ 3.279,00
Fator Fonte	0,90	0,90	0,90
Idade Real ou	10	10	10
Coef. Conserv.	2,52%	2,52%	2,52%
Fator Obsoles.	0,922	0,922	0,922
Padrão	1,470	1,470	1,470
Equivalente	R\$ 13.830,57	R\$ 14.043,75	R\$ 14.344,68

Cálculos			Avaliando	
El.	Equivalente	Aproveitáveis	Área Útil (m²)	75,23
1	R\$ 11.667,65	R\$ 11.667,65	Vaga (s)	2
2	R\$ 11.514,13	R\$ 11.514,13	Índice Fiscal	R\$ 3.279,00
3	R\$ 12.155,39	R\$ 12.155,39	Idade Real ou	10
4	R\$ 13.830,57	R\$ 13.830,57	Estimada (anos)	
5	R\$ 14.043,75	R\$ 14.043,75	Coef. Conserv.	2,52%
6	R\$ 14.344,68	R\$ 14.344,68	Fator Obsoles.	0,904
			Padrão	1,470
			Vida Útil (anos)	60
			Valor Saneado (m²)	R\$ 11.685,42

Máximo (+30%)	R\$ 9.048,22	R\$ 9.048,22	Valor do Imóvel
Média	R\$ 12.926,03	R\$ 12.926,03	Apartamento +
Mínimo (-30%)	R\$ 16.803,84	R\$ 16.803,84	02 vagas
			R\$ 1.171.229,26

A tabela.





José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

9. CONCLUSÃO:

Concluimos, portanto, que o valor o apartamento de nº 81, no 8º pavimento do condomínio Home Design Pinheiros, na avenida Eusebio Matoso, nº 786, Pinheiros, São Paulo, com suas duas vagas na garagem é de:

R\$ 1.171.000,00

Um milhão, cento e setenta e um mil reais.

Em dezembro de 2024

A medição do imóvel foge ao escopo dos trabalhos determinados.

A apuração do valor não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possua as características descritas nos títulos e plantas fornecidos.

10. ATESTADO

Eu, José Carlos Rodrigues Teixeira, Perito Judicial Habilitado no TJSP, atesto que:

1º Vistoriei pessoalmente o imóvel avaliando na data informada no laudo oficial;

2º Não tenho no presente, nem para o futuro, qualquer interesse pelo bem objeto da avaliação;

3º Não conheço pessoalmente e não possuo inclinação pessoal em relação a qualquer das partes envolvidas neste feito;

4º As análises, opiniões e conclusões expressas neste Laudo Oficial, estão baseados nas normas em vigor, em minha experiência profissional e em dados e pesquisas, todos verdadeiros e corretos.

5º As informações complementares, dados das pesquisas, fotografias adicionais e anotações, permanecerão arquivadas em meu escritório, à disposição da justiça, minimamente até o deslinde do feito.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

11. ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo em 51 (cinquenta e uma folhas), digitalizadas e numeradas de um só lado, todas assinadas digitalmente e datadas.



São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos R. Teixeira.

Perito Judicial.

Arquiteto.

Perito e Avaliador pelo IBAPE.

Sócio e Diretor da ZRT Perícias e Avaliações Ltda.

Pós-graduado pelo IBAPE-CENAP-FAAP na 1ª turma de Especialistas em Avaliações e Perícias de Engenharia.