

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 42ª VARA CÍVEL DA
CAPITAL/SP

Ref. : Processo nº. 1062536-26.2020.8.26.0100

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES,
Engenheiro Civil, devidamente registrado no Crea sob nº 72.230/D, Perito
Judicial, louvado e compromissado nos autos da *Ação de Execução de Título
Extrajudicial* requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO METRÓPOLE**
contra **ROBERTO TEODORO GERVASTOSKI**, tendo procedido a todas as
diligências necessárias ao cumprimento da honrosa missão, vem apresentar à V.
Exa. o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente:

LAUDO PERICIAL

São Paulo, 12 de Junho de 2024

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

L A U D O

CAPÍTULO I

PRELIMINARES

Refere-se o presente parecer técnico aos da *Ação de Execução de Título Extrajudicial* requerida por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO METRÓPOLE** contra **ROBERTO TEODORO GERVASTOSKI**, sendo que o objeto da prova pericial é a avaliação do valor de venda do imóvel abaixo identificado:

| | |
|--|---|
| LIVRO Nº 2 – REGISTRO GERAL | 5º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo |
| matrícula ficha <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: 60px; text-align: center;">1.476</div> <div style="border: 1px solid black; border-radius: 10px; padding: 5px; width: 60px; text-align: center;">1</div> </div> | São Paulo, 18 de março de 1976 |
| <p>Imóvel: O conjunto nº93 no 9º pavimento do Edifício de escritórios Metrópole, situado a Rua Nestor Pestana nº125, no 7º Subdistrito-Consolação, correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,442% no terreno e nas demais coisas de propriedade comum, tem a área útil de 73,85m²., área comum de 22,44m². e total de 96,29m².</p> <p>Proprietária: CONSTRUTORA ARESTA S/A, com sede nesta Capital CEC.nº60.470.077/0601-57.</p> <p>Registro anterior: transcrição 63.041 neste Cartório. O Oficial</p> | |

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

Nomeado Jurisperito no feito pelo R. Comando de fls. 143, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**, conforme segue:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

CAPÍTULO II

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL IDENTIFICADO PELA
MATRÍCULA Nº 1.476 – 05º CRI/SP
(RUA NESTOR PESTANA, Nº 125 – CONJUNTO Nº 93)

II.1 - VISTORIA

Após o estudo acurado da matéria foi efetuada a vistoria do imóvel, quando foi aferido seu dimensionamento, suas características aparentes e benfeitorias existentes, assim como demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalte-se que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, analisados que foram em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.

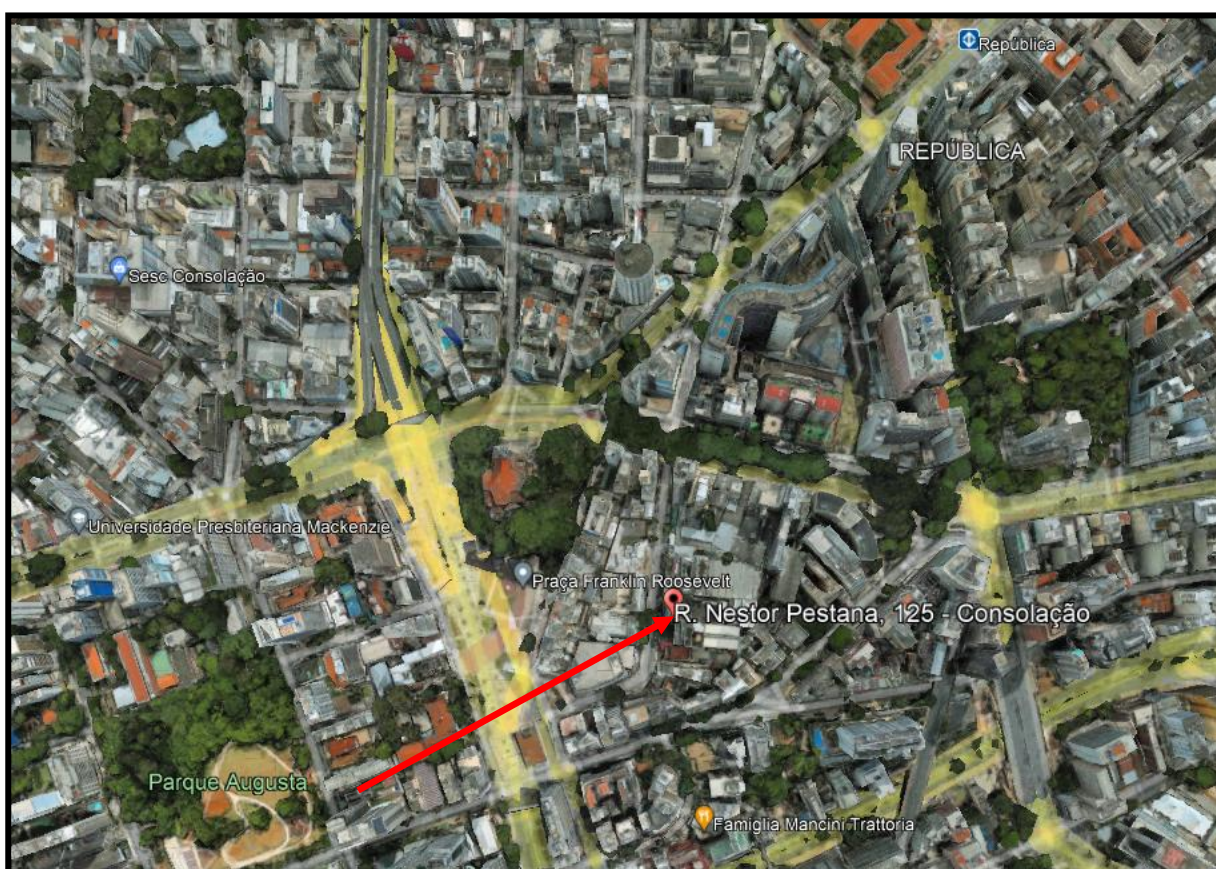
FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.1.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando vem identificado como Conjunto nº 93, localizado no 09º pavimento do Edifício MetrÓpole, sito na Rua Nestor Pestana, nº 125, Consolação, zona urbana da Capital/SP, tudo conforme configurado na reprodução parcial da foto aérea a seguir apresentada:



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.1.2 - DESCRIÇÃO

O Edifício Metrópole, erigido há aproximadamente 55 (cinquenta e cinco) anos, possui um total de 60 (sessenta) salas, sendo ocupado por pequenas e médias empresas.

O edifício possui um total de 10 (dez) andares, e abriga aproximadamente 60 (sessenta) vagas de estacionamento.

Conforme o consagrado estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”, vem caracterizado como de padrão “MÉDIO”, sendo possuidor de todas as benfeitorias inerentes aos empreendimentos da espécie.

2.1.3 PADRÃO MÉDIO

Edifícios com quatro ou mais pavimentos, atendendo a projeto arquitetônico simples, compreendendo salas ou conjuntos de salas de dimensões médias, dotadas de banheiros privativos, inclusive copa. Geralmente com número reduzido de vagas de estacionamento por unidade. Hall de entrada não necessariamente amplo, dotado de portaria e elementos decorativos simples. Quando existentes, os elevadores são de padrão médio. Áreas externas com recuos mínimos e em geral ajardinados. Fachadas com aplicação de pastilhas, texturas ou equivalentes e caixilhos de ferro, de alumínio ou similar observando vãos de dimensões médias.

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

- **Pisos:** cerâmica, ardósia, carpete ou similar, de padrão comercial.
- **Paredes:** pintura látex sobre massa corrida ou gesso, azulejo, pastilha cerâmica ou similar nas áreas molhadas.
- **Revestimento de forros:** pintura sobre a própria laje com massa corrida ou gesso, podendo ocorrer rebaixamento com painéis.
- **Instalações elétricas:** distribuição básica, com de pontos de luz e tomadas em quantidade satisfatória para permitir alguma flexibilidade no uso dos espaços. Em geral não possuem sistema de ar condicionado central, sendo previsto local para colocação de aparelho individual.



FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

II.1.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FOTO 01: Eis o Edifício MetrÓpole que abriga a unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

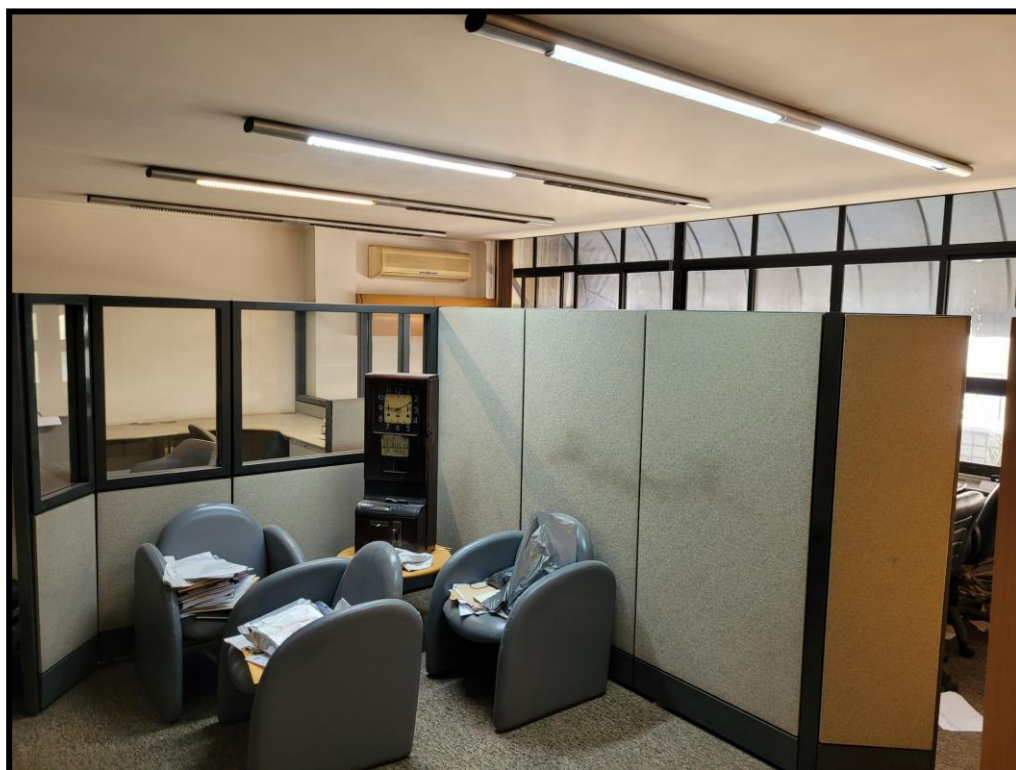


FOTOS 02/03: Vistas internas da unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTOS 04/05: Vistas internas da unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTOS 06/07: Vistas internas da unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br



FOTO 08: Vista interna da unidade avalianda.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

CAPÍTULO III

AVALIAÇÃO DA UNIDADE

III.1- APURAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

Para a apuração do justo e correto valor unitário do imóvel, o Jurisperito se fundamentará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram eleitos dados de 08 (oito) elementos comparativos.

Todos os informes comparativos foram homogeneizados conforme os ditames preconizados pela normalização técnica já mencionada, com o fito de se apurar:

- **FATOR FONTE**: Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 15%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural;
- **VALOR M2**: Calculado com base na área privativa da unidade pesquisada;
- **ATUALIZAÇÃO**: Todos os elementos são válidos para Junho/2024;
- **IDADE APARENTE**: Após análise detida dos elementos pesquisados, entendeu o Jurisperito por não adotar tal fator, haja vista que todos os comparativos apresentam uma idade aparente semelhante ao avaliando;

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **PADRÃO DE CONSTRUÇÃO**: Após análise detida dos elementos pesquisados, entendeu o Jurisperito por não adotar tal fator, haja vista que todos os comparativos apresentam características edilícias assemelhadas quanto ao padrão;
- **COMPARATIVO CONCLUSO**: Aquele resultante da análise do comparado arrolado, a saber:

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 01

LOCAL : Condomínio Metrópole
OFERTA : Sala Comercial
ÁREA : 47,00 m²
VALOR : R\$ 290.000,00
INFORMANTE : Di Palma Campos – Tel. 96302-9630

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q1 = (\text{R\$ } 290.000,00 \times 0,85) / 47,00 \text{ m}^2$$

$$q1 = \text{R\$ } 5.245,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 02

LOCAL : Condomínio Metrópole
OFERTA : Sala Comercial
ÁREA : 120,00 m²
VALOR : R\$ 650.000,00
INFORMANTE : RMF Assessoria Imobiliária – Tel. 3596-2035

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q2 = (\text{R\$ } 650.000,00 \times 0,85) / 120,00 \text{ m}^2$$

$$q2 = \text{R\$ } 4.604,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 03

LOCAL : Condomínio Metrópole
OFERTA : Sala Comercial
ÁREA : 47,00 m²
VALOR : R\$ 300.000,00
INFORMANTE : AP Centro Imóveis – Tel. 99862-1248

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_3 = (\text{R\$ } 300.000,00 \times 0,85) / 47,00 \text{ m}^2$$

$$q_3 = \text{R\$ } 5.425,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 04

LOCAL : Condomínio Metrópole
OFERTA : Sala Comercial
ÁREA : 47,00 m²
VALOR : R\$ 350.000,00
INFORMANTE : Lopes Consultoria de Imóveis

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q4 = (\text{R\$ } 350.000,00 \times 0,85) / 47,00 \text{ m}^2$$

$$q4 = \text{R\$ } 6.330,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 05

LOCAL : Condomínio Metrópole
OFERTA : Sala Comercial
ÁREA : 47,00 m²
VALOR : R\$ 290.000,00
INFORMANTE : Di Palma Campos Assessoria – Tel. 96302-9630

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q5 = (\text{R\$ } 290.000,00 \times 0,85) / 47,00 \text{ m}^2$$

$$q5 = \text{R\$ } 5.245,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 06

LOCAL : Condomínio Metrópole
OFERTA : Sala Comercial
ÁREA : 47,00 m²
VALOR : R\$ 350.000,00
INFORMANTE : Palazzo Imóveis – Tel. 98119-4709

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q_6 = (\text{R\$ } 350.000,00 \times 0,85) / 47,00 \text{ m}^2$$

$$q_6 = \text{R\$ } 6.330,00/\text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 07

LOCAL : Condomínio Metrópole
OFERTA : Sala Comercial
ÁREA : 120,00 m²
VALOR : R\$ 650.000,00
INFORMANTE : RMF Assessoria Imobiliária – Tel. 3596-2035

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q7 = (\text{R\$ } 650.000,00 \times 0,85) / 120,00 \text{ m}^2$$

$$q7 = \text{R\$ } 4.604,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ELEMENTO 08

LOCAL : Condomínio Metrópole
OFERTA : Sala Comercial
ÁREA : 100,00 m²
VALOR : R\$ 532.000,00
INFORMANTE : Site Viva Real

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator fonte = 0,90

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$q8 = (\text{R\$ } 532.000,00 \times 0,85) / 100,00 \text{ m}^2$$

$$q8 = \text{R\$ } 4.522,00 / \text{m}^2$$

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
 EMAIL : fladani@terra.com.br

À vista das cotações conclusas das análises dos comparados arrolados, a saber, em retrospecto:

| <u>ELEMENTO</u> | <u>VALOR CONCLUSO (R\$/m2)</u> |
|-----------------|--------------------------------|
| 01 | 5.245,00 |
| 02 | 4.604,00 |
| 03 | 5.425,00 |
| 04 | 6.330,00 |
| 05 | 5.245,00 |
| 06 | 6.330,00 |
| 07 | 4.604,00 |
| 08 | <u>4.522,00</u> |
| TOTAL | 42.305,00 |

O signatário calcula:

A) MÉDIA GERAL : R\$ 42.305,00/08 = R\$ 5.288,00/m²;

B) FAIXA DE VALOR : Variação de 30% da média geral.

mínimo : R\$ 5.288,00 x 0,70 = R\$ 3.702,00/m²

máximo : R\$ 5.288,00 x 1,30 = R\$ 6.874,00/m²

C) ELEMENTOS DISCREPANTES : Por se afastarem da faixa supra

Não há

D) VALOR MÉDIO SANEADO OU UNITÁRIO PROPOSTO :

$$q = \text{R\$ } 5.288,00/\text{m}^2$$

CINCO MIL DUZENTOS E OITENTA E OITO REAIS POR METRO QUADRADO

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

III.2 - VALOR DA UNIDADE

O valor será obtido de acordo com a seguinte expressão:

$$Vuc = Su \times q$$

Onde:

$Vu =$ Valor da unidade = ?

$Su =$ Área privativa = 73,85 m²;

$q =$ Valor unitário básico = R\$ 5.288,00/m²

Logo:

$$Vuc = 73,85 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.288,00/\text{m}^2$$

$$\mathbf{Vuc = R\$ 390.519,00}$$

TREZENTOS E NOVENTA MIL QUINHENTOS E
DEZENOVE REAIS

Destaca o Jurisperito que não faz parte do escopo da prova pericial a apuração de eventuais dívidas de impostos e/ou contas de consumo em atraso.

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389
EMAIL : fladani@terra.com.br

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Pericial em 24 (vinte e quatro) folhas enumeradas, vindo a primeira e a última identificadas e datadas.

São Paulo, 12 de Junho de 2024

FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES