

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) JUÍZ(A) DE DIREITO DA 35ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL CÍVEL**

Autos do Processo nº 0010016-77.2018.8.26.0100

Thiago Gonzaga Emygdio, perito nomeado no processo em epígrafe, vem, em atendimento ao despacho de V.Exa., apresentar sua manifestação.

Às fls. 373 dos Autos, a Parte Requerente apresenta manifestação concordando com laudo pericial.

Às fls. 374/378 dos Autos a Parte Requerida solicita impugnação ao laudo pericial de fls. 309/366.

Este perito vem juntar esta manifestação com a resposta aos pontos levantados pela Parte Requerida:

QUANTO A CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O laudo de fls. 309/366 apresenta caracterização adequada da região do imóvel avaliando, conforme é possível observar às fls. 315/319 dos Autos.

Além disso, as características e pontos valorizantes da região se refletem da mesma forma nos valores de mercado nas amostras e do imóvel avaliando, visto que todos estão situados na mesma região.

QUANTO A UTILIZAÇÃO DO ÍNDICE FISCAL COMO FATOR DE TRANSPOSIÇÃO

No item 10.3.2 da Norma de Avaliações – IBAPE-SP (fls. 435 dos Autos), lê-se:

“Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos.”

Na avaliação do laudo de fls. 309/366 dos Autos foi utilizada a Planta Genérica de Valores (PGV) válida a partir de 1º de janeiro de 2022, atualizada pela Lei Municipal n. 17.719 da Prefeitura Municipal de São Paulo. A PGV foi atualizada de forma a corrigir distorções nos valores venais dos imóveis, acompanhando as valorizações e desvalorizações ocorridas nas diferentes regiões da cidade.

QUANTO AO POSICIONAMENTO DAS AMOSTRAS

Durante a Pesquisa de Mercado não foram observadas amostras localizadas na frente do arruamento que se enquadrassem como amostras válidas em função, principalmente, dos fatores de Área e de Transposição obtidos para tais potenciais amostras.

Entretanto, foi adotado o Fator de Frente para Rua (conforme fls. 340 dos Autos), com o objetivo de demonstrar a valorização de lojas que possuem sua frente diretamente para o arruamento, como é o caso do imóvel avaliando.

REVISÃO DA AVALIAÇÃO

Após análise dos documentos fornecidos pela Parte Requerida, foi realizada revisão na avaliação do laudo pericial, que pode ser observada no **ANEXO A** desta manifestação, onde se mostraram pertinentes as seguintes modificações:

- Adoção da área equivalente dos imóveis utilizando o Fator de 0,50 para pavimentos superiores:
 - As Amostras 2 (Av. Brig. Faria Lima, 1912 - Lj 212) e 4 (Av. Brig. Faria Lima, 1795 - Loja SL-38) estão alocadas em pavimentos superiores de suas edificações;
 - As demais amostras (e o imóvel avaliando) localizam-se no térreo de suas respectivas edificações.

Sendo assim, foi obtido um valor unitário básico (V_{ub}) de venda de R\$ 19.050,37 por metro quadrado, sendo que o imóvel avaliando apresenta área equivalente de 36,89 m². De posse destas informações, obteve-se o seguinte valor de venda:

$$V_v = R\$ 19.050,37/m^2 \times 36,89m^2$$

$$\underline{V_v = R\$ 702.768,15}$$

**(Setecentos e dois mil, setecentos e sessenta e oito reais
e quinze centavos, em Janeiro de 2022)**

Sendo que este valor por ser arredondado para:

$$\underline{V_L = R\$ 703.000,00}$$

**(Setecentos e três mil reais,
em Janeiro de 2022)**

A presente avaliação foi testada com relação ao atendimento dos requisitos da Norma ABNT 14653-2/2011, tendo sido obtido **Grau I de Fundamentação e Grau III de Precisão**.

Realizadas as alterações apontadas no laudo pericial, este perito nada mais tem a declarar, permanecendo à disposição do Juízo.

Nesses termos,
pede deferimento

São Paulo, 05 de abril de 2022.

THIAGO GONZAGA EMYGDIO
CREA nº 5063080687

ANEXO A – REVISÃO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO A1 – AMOSTRAS UTILIZADAS

INFORMAÇÕES	
AMOSTRA	A1

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Av. Brig. Faria Lima, 1827 - Lj 36		
Bairro	Jardim Paulistano	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	015 / 094	Índice Fiscal	R\$ 18.740,00

Valor do imóvel:	R\$ 180.000,00	Fonte:	MARCOS BENICIO DOS SANTOS	Contato:	(11) 98421-8210
------------------	----------------	--------	---------------------------	----------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	36	Padrão Construtivo (Ibape):	2.2.3	Índice Pc:	1,745
Área Privativa	36,00 m²	Frete para rua	n	Testada	3,00 m
Área Equivalente	36,00 m²				
Características Gerais:	Loja Subway				

Foto do imóvel	
	

INFORMAÇÕES	
AMOSTRA	A2

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Av. Brig.Faria Lima, 1912 - Lj 212		
Bairro	Jardim Paulistano	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	083 / 193	Índice Fiscal	R\$ 18.837,00

Valor do imóvel:	R\$ 360.000,00	Fonte:	Sh Prime Imóveis	Contato:	(11) 97652-0442
------------------	----------------	--------	------------------	----------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	46	Padrão Construtivo (Ibape):	2.2.3	Índice Pc:	1,821
Área Privativa	41,00 m ²	Frete para rua	n	Testada	5,00 m
Área Equivalente	20,50 m ²				
Características Gerais:	1 banheiro				

Foto do imóvel	
	

INFORMAÇÕES	
AMOSTRA	A3

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Av. Brig. Faria Lima, 2128 - Lj 7		
Bairro	Jardim Paulistano	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	083 / 058	Índice Fiscal	R\$ 18.713,00

Valor do imóvel:	R\$ 600.000,00	Fonte:	Mauro Teodoro Negócios imobiliários	Contato:	(11) 95038-0556
------------------	----------------	--------	--	----------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	3	Regular	
Idade (anos):	47	Padrão Construtivo (Ibape):	2.2.3	Índice Pc:	1,745
Área Privativa	61,00 m ²	Frete para rua	n	Testada	3,00 m
Área Equivalente	61,00 m ²				
Características Gerais:	2 banheiros.				

Foto do imóvel	
	

INFORMAÇÕES	
AMOSTRA	A4

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	Av. Brig. Faria Lima, 1795 - Loja SL-38		
Bairro	Jardim Paulistano	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	015 / 094	Índice Fiscal	R\$ 18.740,00

Valor do imóvel:	R\$ 197.000,00	Fonte:	Desenrola - SP	Contato:	(11) 94566-2331
------------------	----------------	--------	----------------	----------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	4	Regular/Rep.simples	
Idade (anos):	36	Padrão Construtivo (Ibape):	2.2.3	Índice Pc:	1,660
Área Privativa	20,00 m²	Frete para rua	n	Testada	7,00 m
Área Equivalente	10,00 m²				
Características Gerais:	-				

Foto do imóvel


INFORMAÇÕES	
AMOSTRA	A5

LOCALIZAÇÃO			
Endereço:	R. Teodoro Sampaio, 2534		
Bairro	Pinheiros	Município e Estado	São Paulo - SP
Setor / Quadra	015 / 056	Índice Fiscal	R\$ 7.948,00

Valor do imóvel:	R\$ 310.006,00	Fonte:	Marcelo Lara Negócios Imobiliários	Contato:	(11) 93305-8006
------------------	----------------	--------	---------------------------------------	----------	-----------------

CARACTERÍSTICAS					
Imóvel em oferta?	s	Estado de conservação (1 a 9):	5	Reparos Simples	
Idade (anos):	42	Padrão Construtivo (Ibape):	2.2.3	Índice Pc:	1,443
Área Privativa	52,00 m²	Frete para rua	n	Testada	3,00 m
Área Equivalente	52,00 m²				
Características Gerais:	1 banheiro.				

Foto do imóvel


ANEXO A2 – CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Quadro matriz de homogeneização dos dados.

Homogeneização dos Dados										
Amostra (Ai)	Valor Inicial R\$ (Vi)	Matriz dos Fatores							Valor Homogeneizado R\$ (Vh)	Dados Finais ÷ Dados Iniciais
		Ft	Fa	Fo	Fte	Fr	Fc	Foc		
A1	5000,00	1,00	0,99	0,90	1,11	1,67	0,95	0,96	7883,33	1,577
A2	17560,98	0,99	0,93	0,90	1,00	1,67	0,91	1,11	26458,54	1,507
A3	9836,07	1,00	1,06	0,90	1,11	1,67	0,95	1,11	17672,14	1,797
A4	19700,00	1,00	0,85	0,90	0,93	1,67	1,00	1,00	26529,33	1,347
A5	5961,65	2,36	1,09	0,90	1,11	1,67	1,15	1,15	20428,59	3,427

Onde:

Valor homogeneizado = Valor inicial x $[1 + (Ft - 1) + (Fa - 1) + \dots + (Fn - 1)]$

Ft = Fator de Transposição

Fa = Fator de Área

Fo = Fator de Oferta

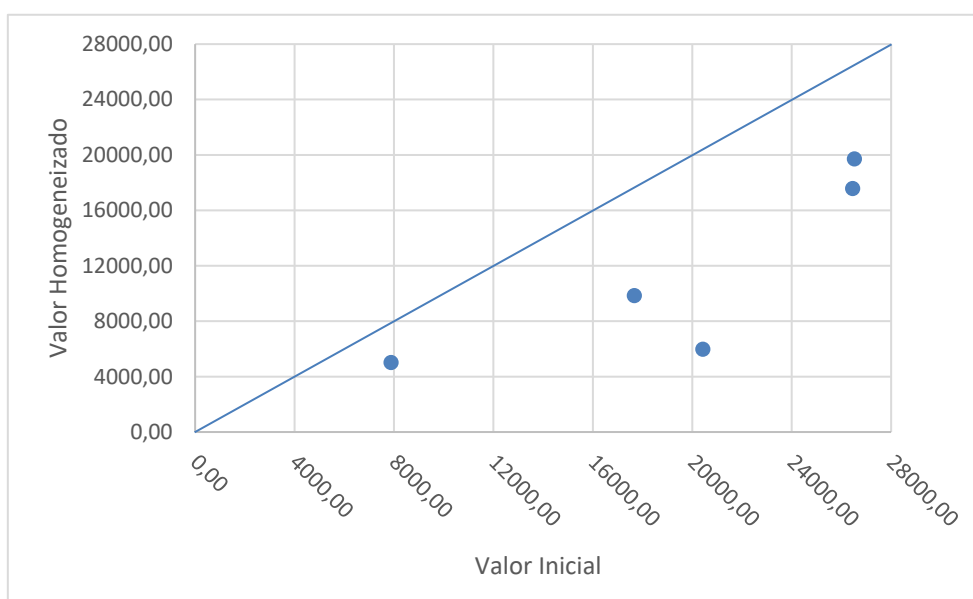
Fte= Fator de Testada

Fr = Fator de Frente para Rua

Fc = Fator de Edificação

Foc = Fator de obsolescência

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Memorial de Cálculo - Método Comparativo de Dados de Mercado									
1 - INFORMAÇÕES DO PROCESSO									
Processo:	0010016-77.2018.8.26.0100								
Vara:	35ª Vara Cível								
Fórum:	Foro Central Cível								
2 - INFORMAÇÕES DO IMÓVEL AVALIANDO									
Logradouro:	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.811								
Complemento:	Loja 04								
Bairro:	Jardim Paulistano	Cidade:	São Paulo	Estado:	São Paulo				
3 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO									
Número de amostras de referência:								5	
Média Aritmética dos valores homogeneizados (R\$/m²):								19794,39	
Desvio Padrão (R\$/m²):								7690,09	
Variância (R\$/m²) ^ 2 :								59137454,26	
Valor Máximo Homogeneizado (R\$/m²):						A4	26529,33		
Valor Mínimo Homogeneizado (R\$/m²):						A1	7883,33		
4 - SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DE "CHAUVENET"									
D/S crítico para o número de amostras de referência (tabelado):						1,65			
Teste para Valor Mínimo: (Média - Valor Mínimo) / Desvio Padrão						1,55	Amostra Pertinente		
Teste para Valor Máximo: (Valor Máximo - Média) / Desvio Padrão						0,88	Amostra Pertinente		
CONCLUSÃO: TODAS AS AMOSTRAS SÃO PERTINENTES									
5 - DETERMINAÇÃO DE INTERVALO DE CONFIANÇA ATRAVÉS DO MÉTODO "t" de STUDENT									
Nível de Confiança:								80%	
Valor de "t" de STUDENT para o número de amostras de referência:								1,48	
Limite Inferior do Intervalo de Confiança (Amin) (R\$/m²):								14704,50	
Limite Superior do Intervalo de Confiança (Amax) (R\$/m²):								24884,27	
Estimativa de Tendência Central:								19794,39	
Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em relação à Estimativa de Tendência Central:								25,71%	
Grau de Fundamentação do Laudo (ABNT NBR 14653-2/2011):						Grau I de Fundamentação			
Grau de Precisão do Laudo (ABNT NBR 14653-2/2011):						Grau III de Precisão			
6 - DIVISÃO EM CLASSES E OBTENÇÃO DO VALOR UNITÁRIO									
Amplitude do Intervalo de Confiança (Limite Superior - Limite Inferior) (R\$/m²):								10179,77	
Número de Classes de Divisão:								3	
Amplitude de cada Classe (R\$/m²):								3393,26	
Primeira Classe:	de	14704,50	até	18097,76	Amostras no Intervalo (Pesos):		1		
Segunda Classe:	de	18097,76	até	21491,01	Amostras no Intervalo (Pesos):		1		
Terceira Classe:	de	21491,01	até	24884,27	Amostras no Intervalo (Pesos):		0		
Soma dos Pesos:								2	
Soma dos Valores Ponderados (R\$/m²):								38100,73	
Valor Unitário Básico (Soma dos Valores Ponderados / Soma dos Pesos) (R\$/m²):								19050,37	
7 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO									
Área Equivalente do imóvel avaliando (m²):								36,89	
Fator de Testada para o imóvel avaliando (Fte)								1,00	
Fator de Frente para Rua para o imóvel avaliando (Fr)								1,00	
VALOR DE MERCADO (Valor Unitário Básico ÷ {1+[(Fte-1)+(Fr-1)]} x Área Equivalente (R\$):								R\$ 702.768,15	
VALOR ARREDONDADO (Valor Unitário Básico x Área Equivalente) (R\$):								R\$ 703.000,00	