



**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DA COMARCA DE SÃO CAETANO DO SUL**

PROCESSO: 1008436-50.2021.8.26.0565

RODRIGO SALTON LEITES, subscriptor 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 da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** proposta por **BANCO DO BRASIL S/A** em face de **EVELYN RUBIN - BOUTIQUE - EIRELI - EPP**, 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 25%** do apartamento nº 92 do Edifício Miracema, situado na Rua Martinico Prado nº 401 – Bairro Vila Buarque – São Paulo - SP (Matrícula nº 32.493 do 2º C.R.I da Capital).

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 do imóvel será determinado para o mês de junho de 2.024.



II. VISTORIA

Os trabalhos de vistoria tiveram início no dia 23 de maio p.p. às 14:30 horas, tendo sido previamente comunicado nos autos.

II.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão corresponde ao apartamento nº 92 do Edifício Miracema, situado na Rua Martinico Prado nº 401 – Bairro Vila Buarque – 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.



[Handwritten signature]



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

O imóvel em tela situa-se na Vila Buarque, 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 predominantemente residencial de padrão médio e superior 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 "5ª zona" de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, o que implica em um lote paradigma com frente mínima de 16,00 m.

8



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 ZC – Zona Centralidade.

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
007.043.0418-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO

Não há restrições para o imóvel e nem Pendências Financeiras.
Caso o projeto implique em remoção de árvore(s), deverá ser obtida anuência/autorização da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente.

8



II.5. TERRENO

O terreno em que foi erigido o Edifício em que se situa a unidade avalianda apresenta testada no nível do logradouro para o qual entesta. Sua topografia apresenta leve declive.

II.6. BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se erigido o Edifício Miracema, o qual é composto por subsolo, pavimento térreo e 14 pavimentos elevados, contendo 2 apartamentos cada.

No pavimento térreo, além dos acessos aos edifícios, localizam-se: vagas de garagem e sala de reunião.

O Condomínio conta com sistema de interfonos, porteiro eletrônico e portão com acionamento remoto. Sendo servido por 2 elevadores.

Na data e hora marcados para o início das diligências, a Sra, Clara Maria não autorizou o acesso ao interior do imóvel, portanto, não foi possível vistoriá-lo internamente. 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 em tela poderá ser vistoriado internamente pelo signatário em outra oportunidade, caso este Juízo assim entenda necessário.



A unidade avalianda situa-se no 9º andar e é identificada pelo nº 92. Conforme informado no local, é composta por: sala, circulação, 2 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço e dependências de empregada.

Conforme descrito na Matrícula nº 32.493 do 2º C.R.I. da Capital (fls. 438 / 456 dos autos), apresenta as seguintes descrição e confrontações:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 32.493

ficha 1

CNM 112482.2.0032493-55

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

São Paulo, 22 de agosto de 19 80

IMÓVEL- APARTAMENTO Nº 92, no 9º andar do "EDIFÍCIO MIRACE MA", na rua Martinico Prado, nº 401, antigo nº 67, contendo a área total de 109,24m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,982%, no terreno, no 11º Sub. Santa Cecília.

CONTRIBUINTE: - 007.043.0418-1

O edifício aparenta ter sido construído há 40 anos e, quanto ao seu estado de conservação, encontra-se necessitando de reparos simples. Os materiais empregados na construção e suas características arquitetônicas gerais enquadram-se na classificação "Apartamentos Padrão Médio, com elevador", do estudo "VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP.

Apresentam-se a seguir fotos ilustrativas do imóvel avaliando.

4



1 – Vista da Rua Martinico Prado	2 - Vista da Rua Martinico Prado

3 – Frente do Edifício Miracema	4 - Frente do Edifício Miracema

2



5 - Acesso do Edifício Miracema	6 – Acesso ao subsolo
	

7 – Acesso as vagas de garagem	8 - Fachada do Edifício Miracema
	

2



III. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO 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.

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.

O item 7.5 – Escolha da Metodologia 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 10% referentes a terreno e 90% 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 “IUP - Índice de Unidades Padronizadas” do IBAPE/SP.



f) Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – FOC, aplicado sobre a parcela das benfeitorias para corrigir eventuais diferenças entre o obsoletismo 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) Valores unitários calculados para área utilizável de apartamento, entendida como a área privativa acrescida de 10 m² por vaga de garagem disponível.

h) 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: Rua Martinico Prado 401, Edifício Miracema, apto 92		Área útil (m²): 109,24		Vagas: Dorm.: 2
Setor: 7	Quadra: 43	IF: 3.380,00	Tipo: Apartamento	Padrão: Médio
Fator Padrão: 5,075	Idade: 40 anos	Estado de Conservação: E nec. rep.simples		FOC: 0,491

(Handwritten signature)



Elemento Comparativo nº 1						
Endereço:			Valor :		Tipo:	
Rua Martinico Prado 401, Edifício Miracema			R\$ 750.000,00		Oferta 0,90	
Fonte:			Área útil (m²):		Vagas:	Dorm.:
Carmilo Imóveis - Tel. (11) 98568-2001			109,24			2
Setor:	Quadra:	IF:	Tipo:		Padrão:	
7	43	3.380,00	Apartamento		Médio	
Fator Padrão:	Idade:	Estado de Conservação:			FOC:	
5,075	40 anos	E nec. rep.simples			0,491	

Elemento Comparativo nº 2						
Endereço:			Valor :		Tipo:	
Rua Martinico Prado 401, Edifício Miracema			R\$ 760.000,00		Oferta 0,90	
Fonte:			Área útil (m²):		Vagas:	Dorm.:
Zimmerman Imóveis - Tel. (11) 3868-0255			109,24			2
Setor:	Quadra:	IF:	Tipo:		Padrão:	
7	43	3.380,00	Apartamento		Médio	
Fator Padrão:	Idade:	Estado de Conservação:			FOC:	
5.075	40 anos	E nec. rep.simples			0,491	

Elemento Comparativo nº 3						
Endereço:			Valor :		Tipo:	
Rua Martinico Prado 401, Edifício Miracema			R\$ 785.000,00		Oferta 0,90	
Fonte:			Área útil (m²):		Vagas:	Dorm.:
Filial Imóveis - Tel. (11) 97165-2581			109,24			2
Setor:	Quadra:	IF:	Tipo:		Padrão:	
7	43	3.380,00	Apartamento		Médio	
Fator Padrão:	Idade:	Estado de Conservação:			FOC:	
5,075	40 anos	E nec. rep.simples			0,491	

4



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

%Terreno = 0,1 %Construção = 0,9		Dados		Fator Oferta		Fator Padrão				
Elemento Comparativo	Valor da Oferta (R\$/m²)	Área Utilizável (Homog.)	V.U. Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Oferta	V.U. com Fator Oferta (R\$/m²)	Tipo	Coef. Padrão	Fator Padrão	Dif. Padrão - % benf.	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)
A	B	C	D	E	F = DxE	G	H	I = Padr.aval/H	J = %C.x(I-1).xF	K = F+J
1	750.000,00	109,24	6.865,62	0,900	6.179,06	Médio	5,075	1,000	0,00	6.179,06
2	760.000,00	109,24	6.957,16	0,900	6.261,44	Médio	5,075	1,000	0,00	6.261,44
3	785.000,00	109,24	7.186,01	0,900	6.467,41	Médio	5,075	1,000	0,00	6.467,41

Fator Foc							Fator Transposição			
Elemento Comparativo	Idade	Estado	Foc	Fator Foc	Dif. Foc - % benf.	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	IF	Fator Transp.	Dif. Transp. - % terreno	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)
	L	M	N	O = Foc.aval/N	P = %conx(O - 1).F	Q = F+P	R	S = If.aval/R	T = %T.x(S - 1).F	U = F+T
1	40	E	0,491	1,000	0,00	6.179,06	3.380,00	1,000	0,00	6.179,06
2	40	E	0,491	1,000	0,00	6.261,44	3.380,00	1,000	0,00	6.261,44
3	40	E	0,491	1,000	0,00	6.467,41	3.380,00	1,000	0,00	6.467,41

RESULTADOS OBTIDOS								
Elemento Comparativo	V.U.H. com Fator Oferta (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Padrão e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Transp. (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc e Padrão (R\$/m²)	V.U.H. com Fator Foc + Padrão e Transp. (R\$/m²)
	F	F+T	F+J	F+P	F+J+T	F+P+T	F+J+P	F+J+P+T
1	6.179,06	6.179,06	6.179,06	6.179,06	6.179,06	6.179,06	6.179,06	6.179,06
2	6.261,44	6.261,44	6.261,44	6.261,44	6.261,44	6.261,44	6.261,44	6.261,44
3	6.467,41	6.467,41	6.467,41	6.467,41	6.467,41	6.467,41	6.467,41	6.467,41

Média (R\$/m²)	6.302,64	6.302,64	6.302,64	6.302,64	6.302,64	6.302,64	6.302,64	6.302,64
Desvio Pad.	3.369,99	3.369,99	3.369,99	3.369,99	3.369,99	3.369,99	3.369,99	3.369,99
Coef.Variação.	53,47	53,47	53,47	53,47	53,47	53,47	53,47	53,47
Inter.Conf(80%)	3.903,26	3.903,26	3.903,26	3.903,26	3.903,26	3.903,26	3.903,26	3.903,26
Interv. Inf.	2.399,37	2.399,37	2.399,37	2.399,37	2.399,37	2.399,37	2.399,37	2.399,37
Interv. Sup.	10.205,90	10.205,90	10.205,90	10.205,90	10.205,90	10.205,90	10.205,90	10.205,90
Amplitude	76,49	76,49	76,49	76,49	76,49	76,49	76,49	76,49
Interv. (+30%)	8.193,43	8.193,43	8.193,43	8.193,43	8.193,43	8.193,43	8.193,43	8.193,43
Interv. (-30%)	4.411,85	4.411,85	4.411,85	4.411,85	4.411,85	4.411,85	4.411,85	4.411,85

(Assinatura)



Comparando-se os resultados apresentados na tabela anterior, é possível concluir que a hipótese que apresenta menor coeficiente de variação, ou seja, menor discrepância, é aquela que conjuga os seguintes fatores: **Fatores de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – FOC, Padrão e Transposição.**

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

$$q = \text{R\$ } 6.302,64 / \text{m}^2 \text{ (junho/2.024)}$$

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

$$VI = q \times Au;$$

onde:

VI = valor do imóvel.

q = valor unitário = R\$ 6.302,64/m²

Au = área utilizável do imóvel

Au = 109,24 m² (área total do apartamento)

Substituindo-se os valores, tem-se:

$$VI = \text{R\$ } 6.302,64 / \text{m}^2 \times 109,24 \text{ m}^2$$

VI = R\$ 688.500,00 ou, em números redondos:

$$VI = \text{R\$ } 689.000,00 \text{ (junho/2.024)}$$



III.3. VALOR DA PARCELA IDEAL

O valor da parcela ideal equivalente a 25% do imóvel corresponde a:

$$VPI = VI \times 0,25;$$

$$VPI = R\$ 689.000,00 \times 0,25$$

$$VPI = R\$ 172.250,00, \text{ ou, em números comerciais}$$

$$VPI = R\$ 172.000,00 \text{ (maio/2023)}$$



IV. CONCLUSÃO

Face ao exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que o valor, para junho de 2.024, da **parcela ideal correspondente a 25%** do apartamento nº 92 do Edifício Miracema, situado na Rua Martinico Prado nº 401 – Bairro Vila Buarque – São Paulo - SP (Matrícula nº 32.493 do 2º C.R.I da Capital), desconsiderada eventual existência de quaisquer ônus ou impedimentos que porventura recaiam sobre o mesmo, é de:

VPI = R\$ 172.000,00 (junho/2.024)

O valor total do imóvel avaliando corresponde a: VI = R\$ 689.000,00 (maio/2023).



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, 15 de junho 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