

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL  
DO FORO CENTRAL CÍVEL DE SÃO PAULO, COMARCA DE SÃO  
PAULO - SP**

**Processo nº: 1124644-96.2017.8.26.0100**

**Juliana Mendonça De Lima Chaves**, Engenheira Civil, CREA 5070781670, nomeada nos autos da ação de **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**, que **Condomínio Stela Maris**, move contra **Carlos Roberto Dias**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias ao imóvel de matrícula **23.303**, vem mui respeitosamente, à presença de V. Exa., com o devido respeito e reverência, apresentar suas conclusões no presente

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

## RESUMO DA AVALIAÇÃO

Tabela 1: Imóvel

<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	
Ocupação	Sala Comercial
Endereço	R. Frederico Abranches, 389 – Sala nº 12
CEP	01225-001
Bairro	Santa Cecília
Cidade-UF	São Paulo – SP

<b>PROPRIEDADE</b>	
Matricula	23.303
Registro de Imóveis	2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo
Status atual	Desocupado
Tipo de ocupação	Comercial

<b>ÁREA DO IMÓVEL</b>		
Área útil privativa	73,85	m <sup>2</sup>
Área real comum	25,55	m <sup>2</sup>
Área total	99,40	m <sup>2</sup>
Fração ideal	3,3405	%

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

### **1. ESCOPO**

Trata o presente caso da avaliação do imóvel, localizado à R. Frederico Abranches, 389 – Sala nº 12 - Santa Cecilia - São Paulo, 01225-001, devidamente nomeado e compromissado por V. Excia., dirigiu-se a Perita ao local, onde em vistoria realizada “in loco”, pôde observar tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

### **2. REQUERENTE**

Condomínio Stela Maris.

### **3. REQUERIDO**

Carlos Roberto Dias.

### **4. FINALIDADE**

Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais.

### **5. OBJETIVO**

O objetivo do presente laudo é determinar valor de mercado do imóvel citado.

### **6. OBJETO**

O objeto da avaliação é o imóvel registrado junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matrícula nº 23.303.

## 7. PRESSUPOSTOS E RESSALVAS

### 7.1 PRESSUPOSTOS

- Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas ABNT de Avaliação de Bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte I (Procedimentos Gerais) e Parte II (Imóveis Urbanos).
- Na determinação dos fatos que se seguem, considera-se que toda a documentação, parte deste processo é por premissa boa e válida, e que encontra-se devidamente regularizada, não tendo sido por isso efetuadas quaisquer análises jurídicas ou medições com precisão exatas de campo, considera-se ainda que o imóvel até o presente momento está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipotecas, usufrutos, arrestos que não seja o exposto neste, passivos ambientais ou quaisquer outros problemas que prejudiquem seu bom uso ou comercialização.
- A Perita não tem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo no presente, nem contempla para o futuro, qualquer interesse no objeto desta Perícia.
- O valor neste documento atribuído refere-se especificamente à finalidade a qual se destina este laudo, não podendo servir de base para outras finalidades.

#### **A avaliação se baseia:**

- Nas informações constatadas “in loco”, quando da vistoria do imóvel, a qual foi agendada para a data de 04 de julho de 2023, às 09:30 horas.
- Na documentação fornecida nas fls. do referente processo.
- Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local, cito: vendedores, compradores, entidades de financiamento e órgãos públicos através de comparação de dados.

## 7.2 RESSALVAS

- O imóvel encontra-se desocupado neste presente momento.
- A planta do imóvel não foi disponibilizada.
- A vistoria foi acompanhada pelo síndico Nelson.
- Foi utilizado o arredondamento de até 1%, de acordo com a norma NBR 14653-1/2019 item 6.8.1.

## 8. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O imóvel trata-se de um escritório comercial, situado em região considerada mista, comercial e residencial.

Tabela 02: Características do imóvel

ÁREA DO IMÓVEL		
Área útil	73,85	m <sup>2</sup>
Área real comum	25,55	m <sup>2</sup>
Área total	99,40	m <sup>2</sup>
Fração ideal	3,3405	%

Escritório localizado em prédio comercial composto por: 1 (uma) sala com divisória, 2 (dois) banheiros sociais e 1 (uma) vaga de garagem demarcada.

FIGURA 1: Matrícula do imóvel

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL
**2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula 23.303
ficha 1

São Paulo, 12 de janeiro de 1979.

**IMÓVEL:-** "UM CONJUNTO PARA ESCRITÓRIO nº 12 , no 1.º andar do "EDIFÍCIO STELA MARIS", sito na Rua Frederico Abranches nº 389, no 11.º subdistrito - Santa Cecília, com a área útil de 73,85m<sup>2</sup>. e a área comum de 25,55m<sup>2</sup>. , perfazendo a área total construída de 99,40m<sup>2</sup>. , correspondendo-lhe a fração ideal de 3,3405% no terreno do edifício."

**CONTRIBUINTE nº**

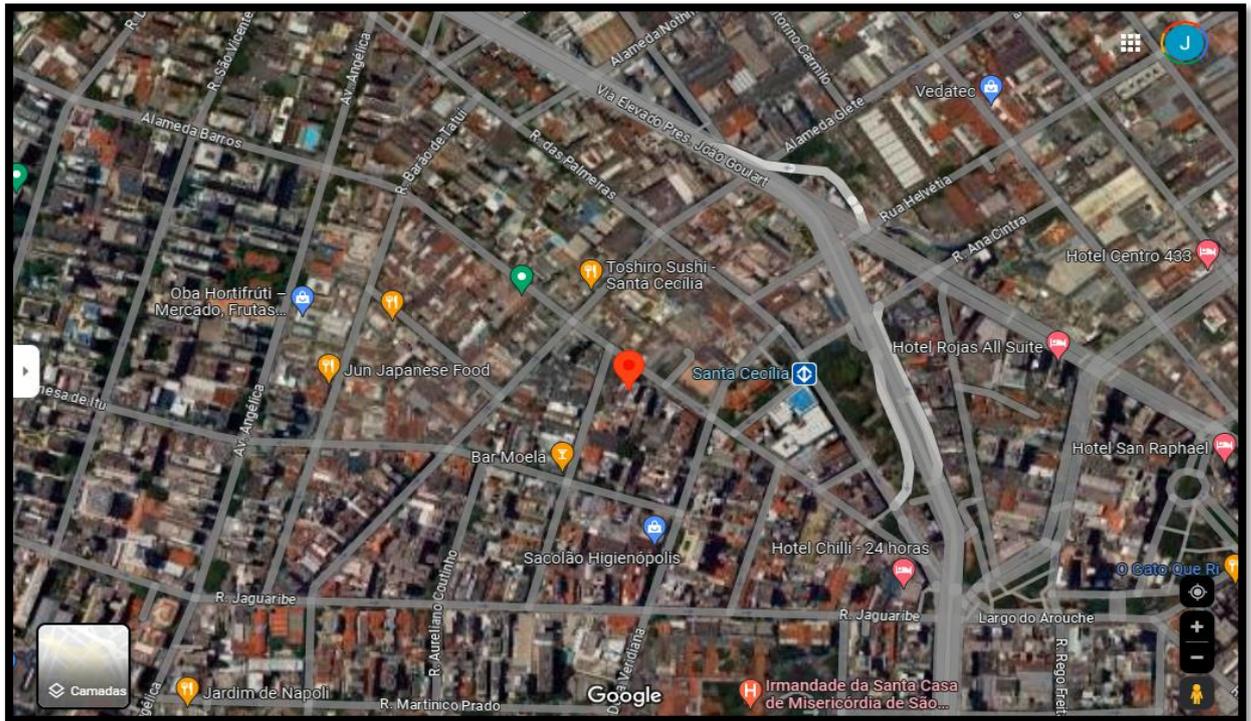
**PROPRIETÁRIOS:-** CARLOS ROBERTO DIAS, engenheiro, R.G. nº 3.180.097, e sua mulher MARIA ESTELA SOBOLESKI DIAS, do lar, R.G. nº 3.775.011,- inscritos no C.P.F. sob nº 378.667.618-68; - FÁBIO ROBERTO DIAS, advogado, R.G. nº 3.586.182, e sua mulher LUCÍLIA DOS SANTOS DIAS, do lar, R.G. nº 3.207.870, -inscritos no C.P.F. sob nº 199.200.248-72; - JOSÉ CARLOS SOBOLESKI, comerciante, R.G. nº 3.016.569, e sua mulher MARIA LÍGIA POMPEU PIZA SOBOLESKI, do lar, R.G. nº 4.827.779, - inscritos no C.P.F. sob nº 196.143.578-00; - MAURÍCIO SMELSTEIN, engenheiro, R.G. nº 869.361, inscrito no C.P.F. sob nº 006.536.328, e sua mulher RITA RAYS SMELSTEIN, industrial, R.G. nº 1.561.498, inscrita no C.P.F. sob nº 029.426.908-67; - OSWALDO LOURENÇO MOLLA, do comércio, R.G. nº 335.625, e sua mulher EDNA CARLETTI DE MOLLA, do lar, R.G. nº 185.617, inscritos no C.P.F. sob nº 005.594.238-53; - JOSÉ VICENTE MOMO, do comércio, R.G. nº 1.901.509, e sua mulher MARIA CONCEIÇÃO AMARAL CARVALHO MOMO, do lar, R.G. nº 3.054.939, - inscritos no C.P.F. sob nº 005.965.828; - WALTER DIAS, engenheiro, R.G. nº 262.871, inscrito no C.P.F. sob nº 007.700.438, e sua mulher IMELDE BERTOLA DIAS, do lar, R.G. nº 1.390.625, inscrita no C.P.F. sob nº 001.770.408; - todos brasileiros, casa

( Continua no verso )

## 8.1 LOCALIZAÇÃO

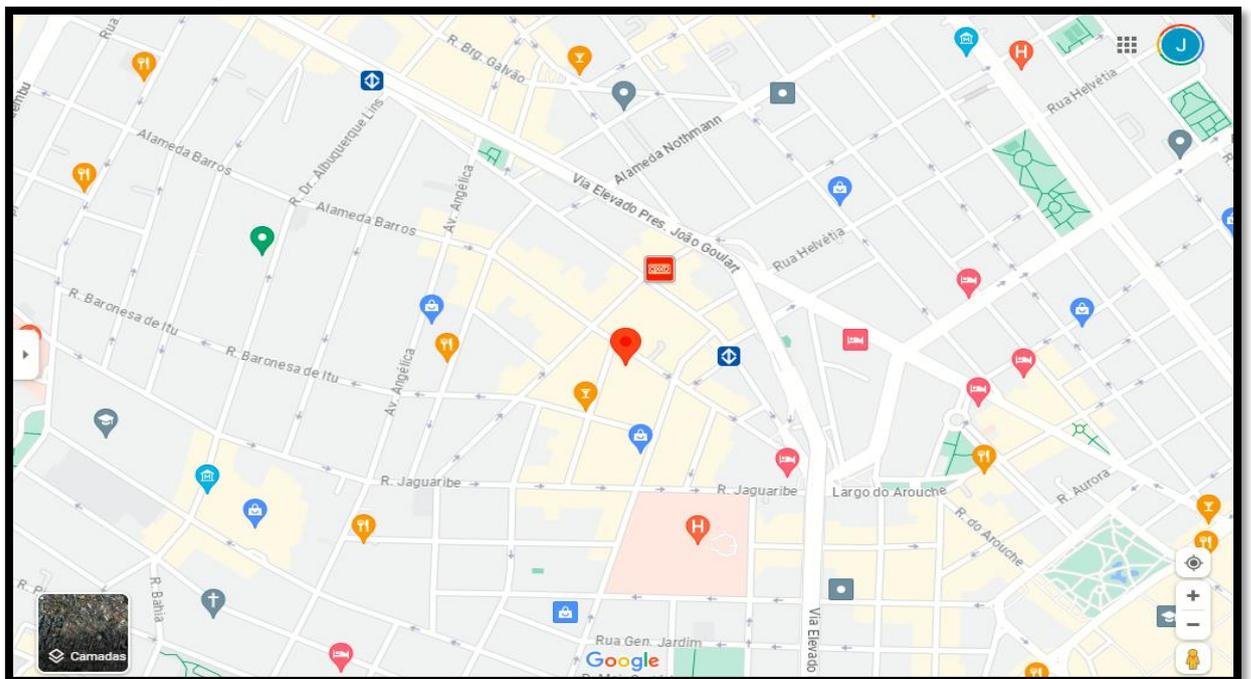
O imóvel, objeto desta avaliação está situado no bairro de Santana, para melhor visualização do local segue a ilustração aérea do imóvel, do bairro e de seu entorno, por meio de imagens obtidas através do site "Google Earth".

FIGURA 2: Mapa de satélite



Fonte: Google Maps em 20/07/2023

FIGURA 3: Mapa dos arredores



Fonte: Google Maps em 20/07/2023

## 8.2 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO LOGRADOURO

O bairro Santa Cecília fica localizado em São Paulo, próximo aos bairros Barra Funda, Campos Elíseos e Bom Retiro. Santa Cecília conta com muitos pontos de interesse de São Paulo. Você pode encontrar museus, teatros ou arenas de shows, tais como Theatro São Pedro, Oficina Cultural Casa Mário de Andrade, Museus de Arte Brasileira da FAAP, SESC Consolação, La Salsa Discotek, Galeria Jaqueline Martins, Teatro Commune, Chácara Lane, Casa Modernista e Museu do Futebol; além de escolas ou colégios, tais como Instituto Nacional de Educação a Distância, EMEI Monteiro Lobato, Red House International School, Colégio Mackenzie, Senac Sede e Escola Carlitos.

Tabela 3 - Características referente ao bairro.

<b>Uso Predominante:</b>	Comercial e Residencial
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Alta
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio
<b>Distribuição da Ocupação:</b>	Vertical
<b>Intensidade de Tráfego:</b>	Alta
<b>Principais Polos de Influência:</b>	Oficina Cultural Casa Mário de Andrade, Museus de Arte Brasileira da FAAP, SESC Consolação, La Salsa Discotek
<b>Principais Vias de Acesso:</b>	Av. Angelica; Via Elevado Pres. João Goulart; Rua Martim Francisco.

## 8.3 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DA REGIÃO

### SITUAÇÃO

Meio de quadra	✘	Meio de quadra/ 1 frente	Meio de quadra/ 2 frentes
Esquina		Duas esquinas	Quadra inteira
Uma entrada	✘	Acesso por servidão	Encravado

### TOPOGRAFIA

Plano - no nível da rua	✘	Plano -acima do nível	Plano - abaixo do nível
Aclive - leve		Aclive - moderado	Aclive - acentuado
Declive - leve		Declive - moderado	Declive - acentuado
Ondulado		Escarpado	Em platôs

### SERVIÇOS PÚBLICOS

Rede de água	✘	Rede telefônica	✘
Energia elétrica	✘	Rede de internet	✘
Rede de esgoto	✘	Rede de águas pluviais	✘
Iluminação pública	✘	Transporte coletivo	✘
Guias e sarjetas	✘	Gás canalizado	✘
Pavimentação	✘	Coleta de lixo	✘

### SERVIÇOS URBANOS DENTRO DO RAIOS DE 1 KM

Comércio	✘	Igreja	✘
Serviços gerais	✘	Rede de saúde/hospital	✘
Segurança pública	✘	Rede bancária/ Casa lotérica	✘
Área de lazer/ Cultura	✘	Estabelecimento de Ensino	✘
Correio	✘	Hotel / pousada	✘
Transportes Coletivos	✘	Parque / Área verde	✘

### 8.4 CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES DO IMÓVEL

O “Imóvel” possui área de 73,85 m<sup>2</sup>, assim descrito e caracterizado no respectivo título conforme matrícula de nº 23.303, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Quanto às características de construção e acabamento, observadas e anotadas na vistoria realizada “in loco”, temos:

**Estado geral:** entre regular e necessitando de reparos simples.

**Condomínio área externa:** cimentado, pintura látex e vidro.

**Condomínio área interna:** piso cerâmico, pintura látex, mármore e vidro.

**Escritório:** carpete, divisória eucatex e paredes com pintura látex.

## 9. ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS

Para melhor visualização das características do imóvel, da distribuição dos compartimentos e acabamentos da unidade em tela, foram obtidas várias fotografias, as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

Imagem 1- Fachada do Edifício



Imagem 2- Fachada do Edifício



Imagem 3- Entrada do Edifício



Imagem 4- Entrada do Edifício

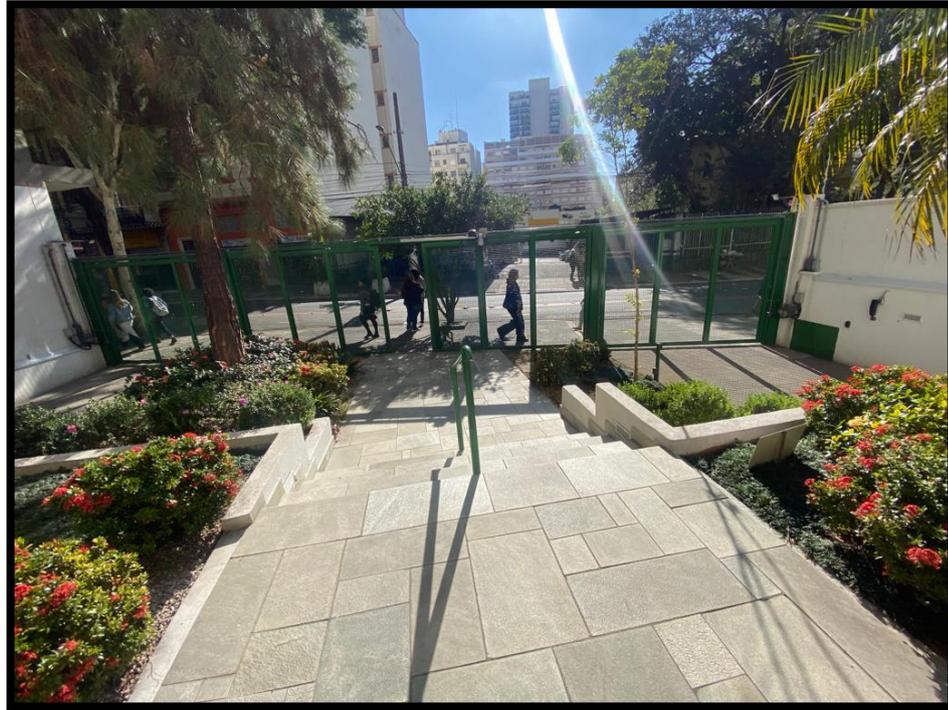


Imagem 5- Recepção



Imagem 6- Recepção

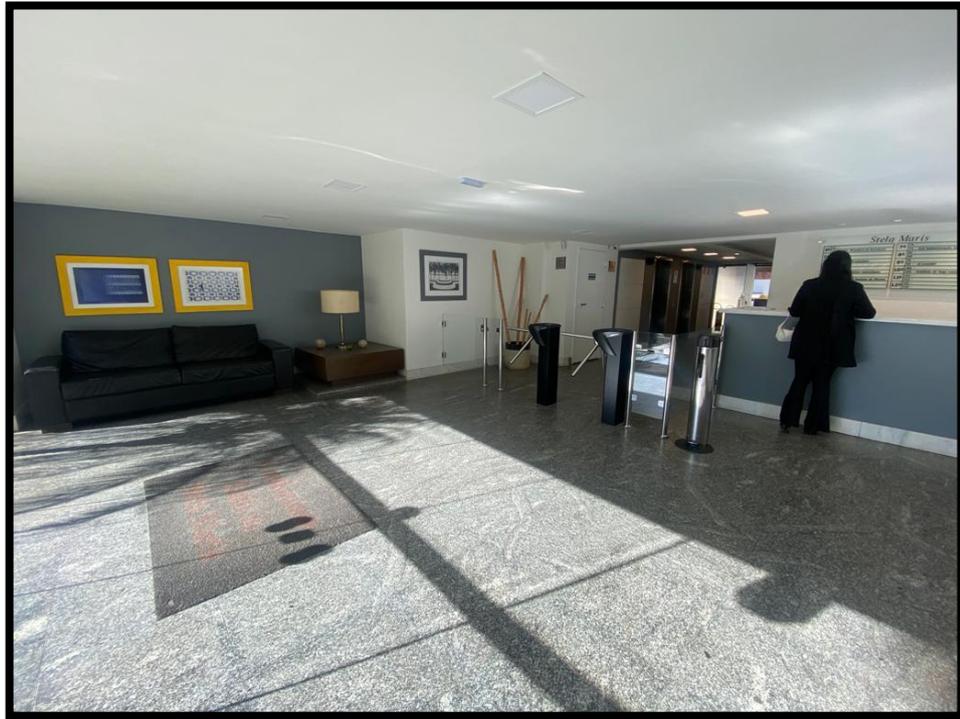


Imagem 7- Elevadores



Imagem 8- Escada de emergência



Imagem 9- Hall



Imagem 10- Sala 1



Imagem 11- Sala 1



Imagem 12- Banheiro 1



Imagem 13- Banheiro 2



Imagem 14- Sala 2



Imagem 15- Garagem

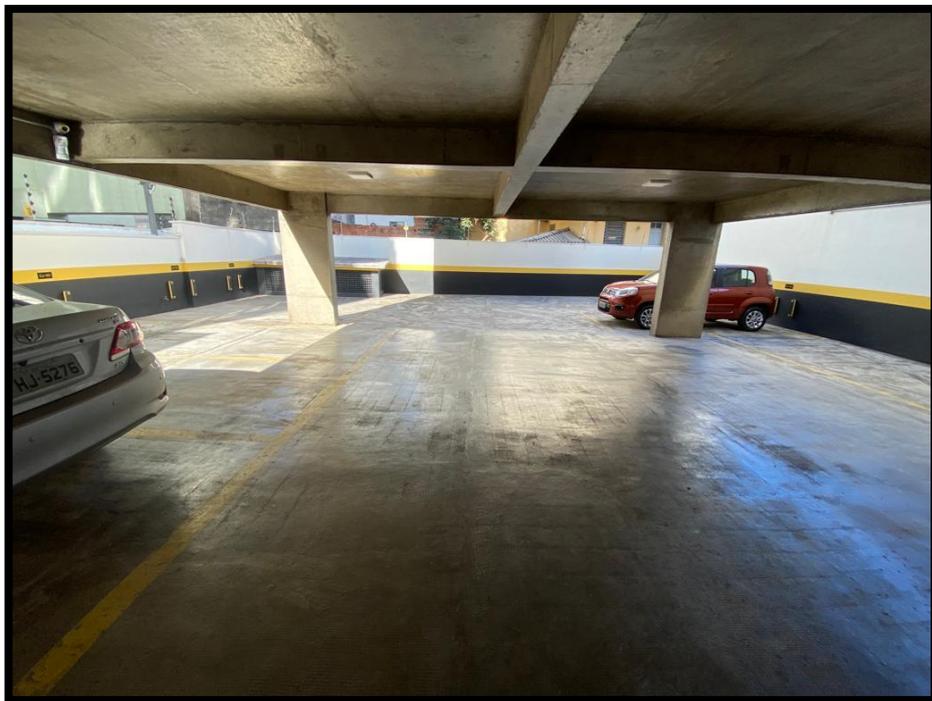


Imagem 16- Garagem



## 10. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

### **A inserção do imóvel dentro do mercado imobiliário local é considerada:**

- boa pelo porte do imóvel;
- boa pela localização;
- boa pela disposição;

### **O estado de conservação do imóvel é considerado:**

A vistoria do imóvel revelou que se trata de uma sala comercial padrão médio, com área privativa de 73,85 m<sup>2</sup>, em estado de conservação que podemos caracterizar entre regular e necessitando de reparos simples.

### **O estado de conservação do edifício é considerado:**

Bom como mostrado nas imagens.

### **Conclui-se que:**

O imóvel é de **LIQUIDEZ NORMAL**, segundo o mercado imobiliário da região, com oferta e procura de classificação “**normal**”. Entretanto, por ser o imóvel comercial e possuir boa localização, sua liquidez atinge diversos segmentos do mercado, o que favorece o mesmo.

## **11. METODOLOGIA**

As metodologias de avaliação utilizadas são as constantes da norma de avaliação de bens NBR-14.653 e são aplicadas conforme o tipo do imóvel, o mercado imobiliário em que ele se insere e o objetivo da avaliação. Para a determinação do valor de mercado é aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Na impossibilidade de aplicação deste método faz-se uso dos outros métodos: Método Evolutivo, Método Involutivo e Método da Capitalização da Renda. Em função da finalidade da avaliação o presente trabalho determina o valor do imóvel.

## **12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

### **12.1 VALOR DO IMÓVEL**

Consiste em se estabelecer o valor do imóvel, mediante a pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao objeto da avaliação, especialmente quanto à localização, forma e valorização, e quanto as características do imóvel e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando cenários viáveis para a execução e a comercialização do mesmo. No presente caso, os elementos comparativos sofrerão as seguintes considerações:

## 12.2 CRITÉRIOS

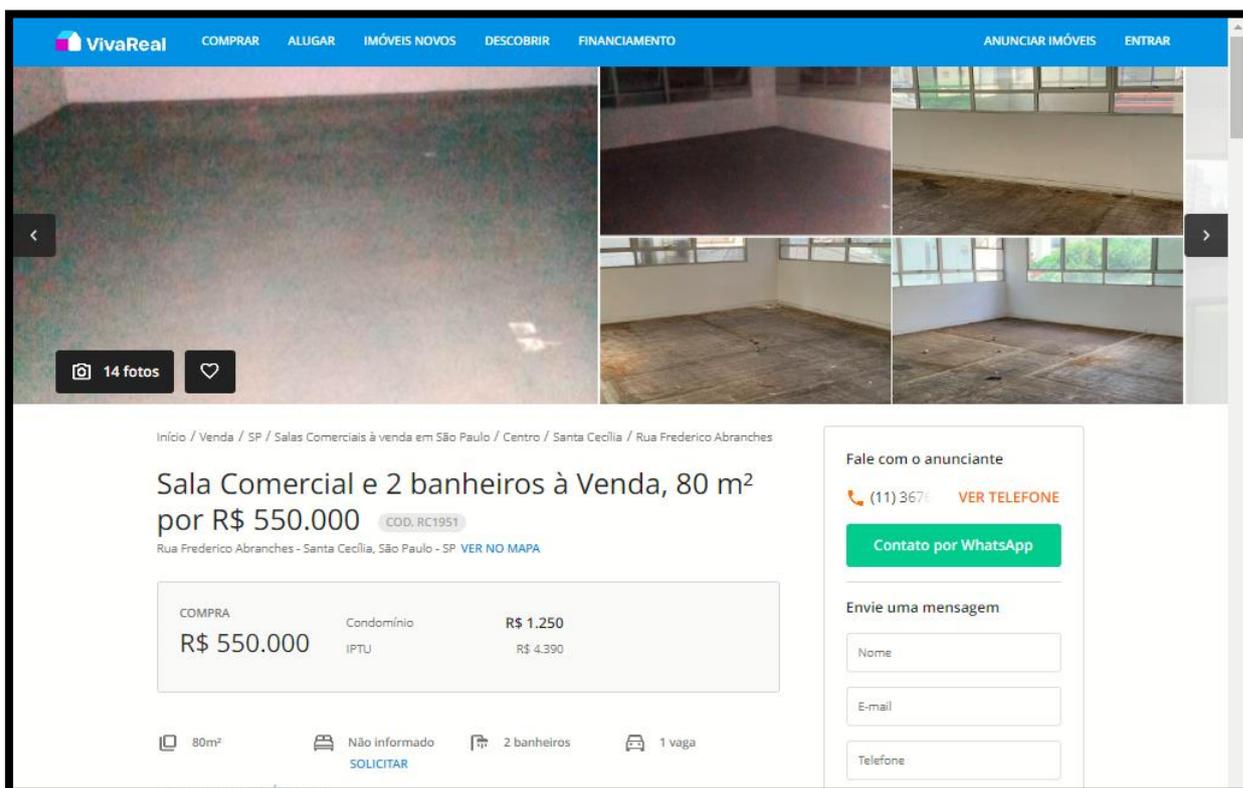
I) OFERTA: As ofertas de venda sofrerão um deságio de 10% para cobrir uma eventual super estimativa por parte dos ofertantes pesquisados.

II) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características do que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

## 13. ELEMENTOS

Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos próximos e com características similares e comparáveis ao imóvel em estudo, na forma como e se apresenta a seguir:

<b><u>Elemento 01</u></b>
<b>Imóvel:</b> Sala comercial
<b>Endereço:</b> Rua Frederico Abranches - Santa Cecília, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 80m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 550.000,00
<b>Informante:</b> REGINA CELIA GASPERINI - (11) 98213-0613
<b>Data Base:</b> julho 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS550000-id-2421755481/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS550000-id-2421755481/</a>



**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Santa Cecília / Rua Frederico Abranches

**Sala Comercial e 2 banheiros à Venda, 80 m<sup>2</sup> por R\$ 550.000** COD. RC1951

Rua Frederico Abranches - Santa Cecília, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	Condomínio	R\$ 1.250
R\$ 550.000	IPTU	R\$ 4.390

80m<sup>2</sup> Não informado **SOLICITAR** 2 banheiros 1 vaga

Fale com o anunciante  
 (11) 367- VER TELEFONE  
 Contato por WhatsApp

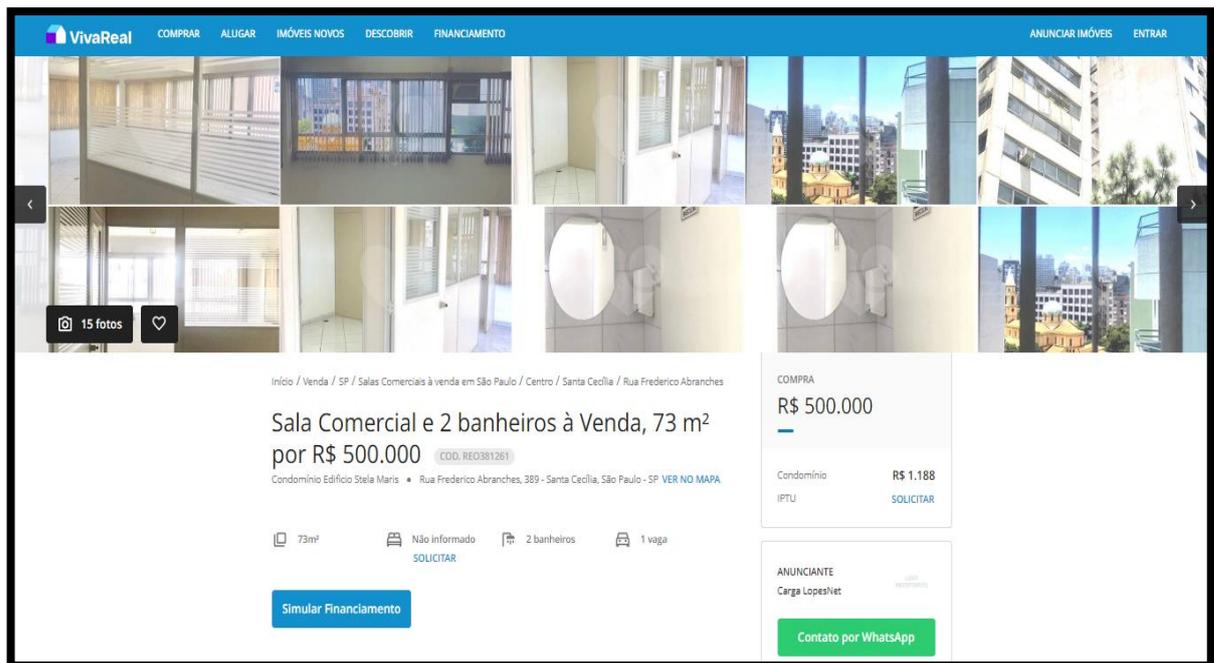
Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

<b><u>Elemento 02</u></b>
<b>Imóvel:</b> Sala comercial
<b>Endereço:</b> Rua Frederico Abranches - Santa Cecília, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 73m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 500.000,00
<b>Informante:</b> Carga LopesNet - (11) 93800-0040
<b>Data Base:</b> julho 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-73m2-venda-RS500000-id-2539137574/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-73m2-venda-RS500000-id-2539137574/</a>



<b><u>Elemento 03</u></b>
<b>Imóvel:</b> Sala comercial
<b>Endereço:</b> Rua Frederico Abranches - Santa Cecília, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 80m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 600.000,00
<b>Informante:</b> ZIMMERMANN IMÓVEIS - (11) 99999-0938
<b>Data Base:</b> julho 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS600000-id-2596750726/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS600000-id-2596750726/</a>

**VivaReal** COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Início / Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Centro / Santa Cecília / Rua Frederico Abranches

**Sala Comercial e 1 banheiro à Venda, 80 m<sup>2</sup> por R\$ 600.000** COD. 154500

Condomínio Edifício Stela Maris • Rua Frederico Abranches, 389 - Santa Cecília, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	Condomínio	R\$ 1.250
R\$ 600.000	IPTU	R\$ 387

80m<sup>2</sup> Não informado 1 banheiro 1 vaga [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(3\)](#)

Fale com o anunciante  
 (11) 386- VER TELEFONE  
 Contato por WhatsApp

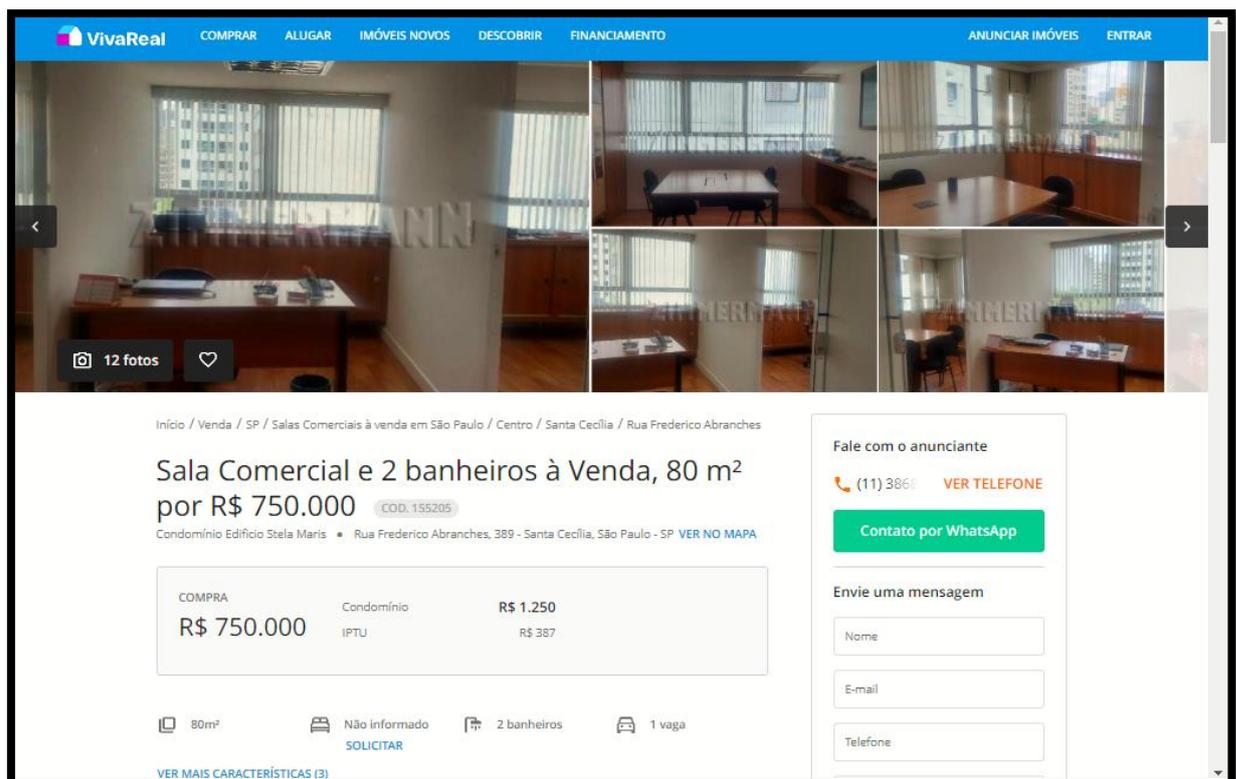
Envie uma mensagem

Nome

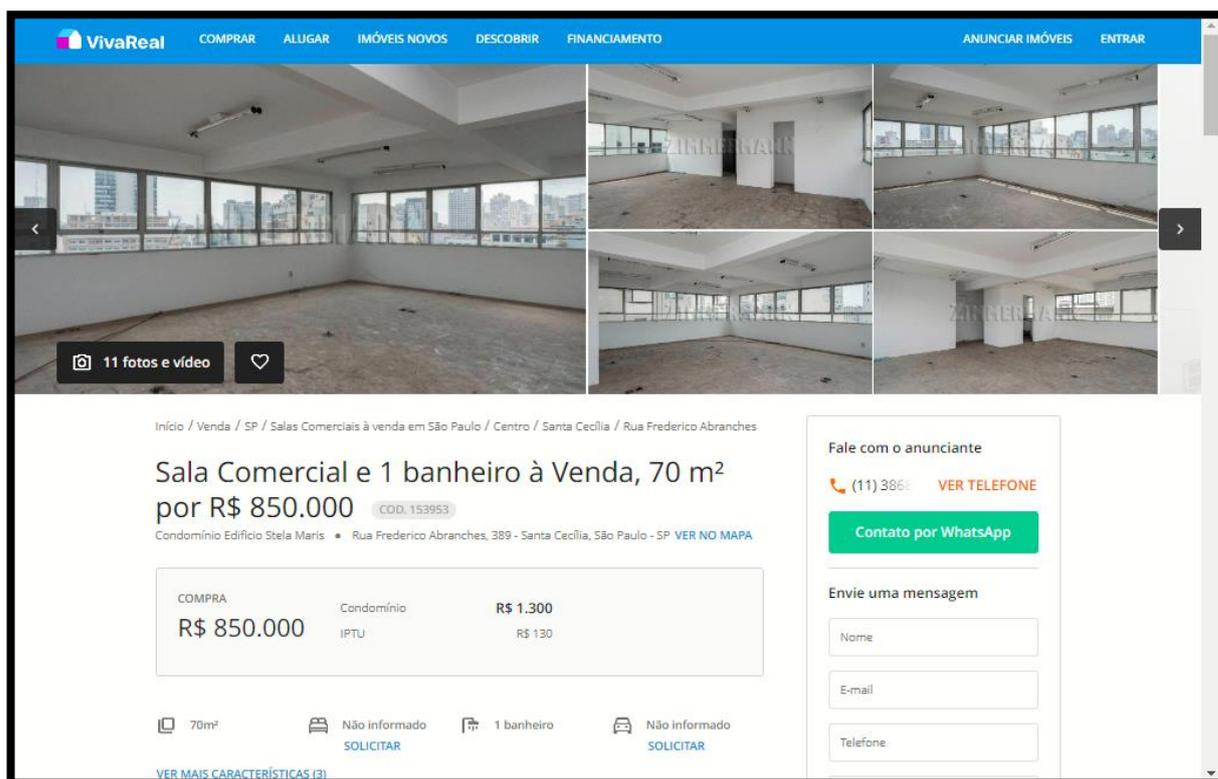
E-mail

Telefone

<b><u>Elemento 04</u></b>
<b>Imóvel:</b> Sala comercial
<b>Endereço:</b> Rua Frederico Abranches – Santa Cecília, São Paulo – SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 80m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 750.000,00
<b>Informante:</b> ZIMMERMANN IMÓVEIS – (11) 99999-0938
<b>Data Base:</b> julho 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS750000-id-2600737953/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-80m2-venda-RS750000-id-2600737953/</a>



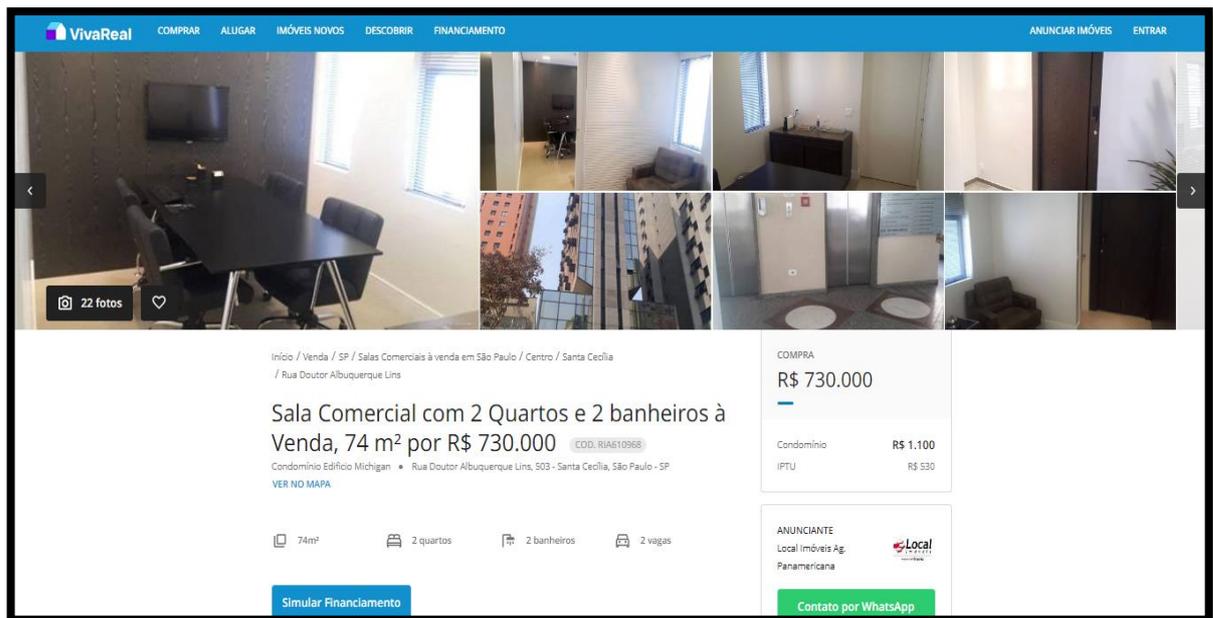
<b><u>Elemento 05</u></b>
<b>Imóvel:</b> Sala comercial
<b>Endereço:</b> Rua Frederico Abranches – Santa Cecília, São Paulo – SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 70m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 850.000,00
<b>Informante:</b> ZIMMERMANN IMÓVEIS – (11) 99999-0938
<b>Data Base:</b> julho 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santa-cecilia-centro-sao-paulo-70m2-venda-RS850000-id-2587931997/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santa-cecilia-centro-sao-paulo-70m2-venda-RS850000-id-2587931997/</a>



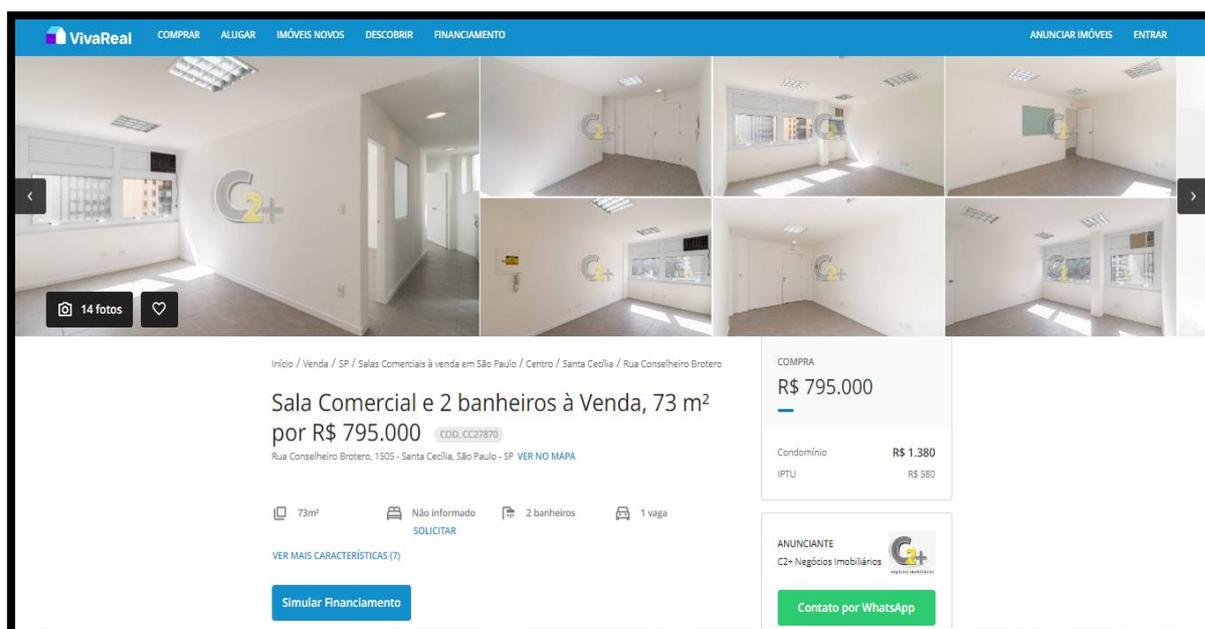
<b><u>Elemento 06</u></b>
<b>Imóvel:</b> Sala comercial
<b>Endereço:</b> Avenida Angélica - Santa Cecília, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 76m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 530.000,00
<b>Informante:</b> ARCOVERDE IMOBILIARIA LTDA - (11) 97610-6894
<b>Data Base:</b> julho 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-76m2-venda-RS530000-id-2642705477/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-76m2-venda-RS530000-id-2642705477/</a>



<b><u>Elemento 07</u></b>
<b>Imóvel:</b> Sala comercial
<b>Endereço:</b> Rua Doutor Albuquerque Lins, 503 - Santa Cecília, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 74m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 730.000,00
<b>Informante:</b> Local Imóveis Ag. Panamericana - (11) 98893-7041
<b>Data Base:</b> julho 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-2-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-74m2-venda-RS730000-id-2537342415/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-2-quartos-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-74m2-venda-RS730000-id-2537342415/</a>



<b><u>Elemento 08</u></b>
<b>Imóvel:</b> Sala comercial
<b>Endereço:</b> Rua Conselheiro Brotero, 1505 - Santa Cecília, São Paulo - SP
<b>Cidade:</b> São Paulo
<b>Área:</b> 73m <sup>2</sup>
<b>Valor:</b> R\$ 795.000,00
<b>Informante:</b> C2+ Negócios Imobiliários - (11) 94308-0308
<b>Data Base:</b> julho 2023
<b>Link:</b> <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-73m2-venda-RS795000-id-2633369167/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-santa-cecilia-centro-sao-paulo-com-garagem-73m2-venda-RS795000-id-2633369167/</a>



## 14. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

Tabela 04: Evolução dos cálculos

Elementos	Localização	Área construída (m <sup>2</sup> )	Valor de venda(m <sup>2</sup> )	Idade do imóvel	Fator oferta (10%)	Valor de venda considerando o fator redutor (m <sup>2</sup> )
1	Santa Cecília	80	R\$ 550.000,00	40	R\$ 495.000,00	R\$ 6.187,50
2	Santa Cecília	73	R\$ 500.000,00	40	R\$ 450.000,00	R\$ 6.164,38
3	Santa Cecília	80	R\$ 600.000,00	40	R\$ 540.000,00	R\$ 6.750,00
4	Santa Cecília	80	R\$ 750.000,00	40	R\$ 675.000,00	R\$ 8.437,50
5	Santa Cecília	70	R\$ 850.000,00	40	R\$ 765.000,00	R\$ 10.928,57
6	Santa Cecília	76	R\$ 530.000,00	40	R\$ 477.000,00	R\$ 6.276,32
7	Santa Cecília	74	R\$ 730.000,00	40	R\$ 657.000,00	R\$ 8.878,38
8	Santa Cecília	73	R\$ 795.000,00	40	R\$ 715.500,00	R\$ 9.801,37

Elementos	Idade elementos	Fator Depreciação	Foc	Vida útil do imóvel	Idade percentual de vida do imóvel (%)	Estado de conservação	Depreciação	Hoss Heidecke (K)	Valor de venda considerando o Fator Depreciação (m <sup>2</sup> )	Valor de venda homogeneizado (m <sup>2</sup> )
1	40	1,00	0,55	60	67%	Entre regular e necessitando de reparos simples	C	0,4408	R\$ 6.187,50	R\$ 6.187,50
2	40	1,01	0,56	60	67%	Entre nova e regular	B	0,4508	R\$ 6.253,62	R\$ 6.253,62
3	40	1,00	0,55	60	67%	Entre regular e necessitando de reparos simples	C	0,4408	R\$ 6.750,00	R\$ 6.750,00
4	40	1,02	0,56	60	67%	Nova	A	0,4522	R\$ 8.576,74	R\$ 8.576,74
5	40	1,00	0,55	60	67%	Entre regular e necessitando de reparos simples	C	0,4408	R\$ 10.928,57	-
6	40	1,01	0,56	60	67%	Entre nova e regular	B	0,4508	R\$ 6.367,17	R\$ 6.367,17
7	40	1,02	0,56	60	67%	Nova	A	0,4522	R\$ 9.024,89	R\$ 9.024,89
8	40	1,02	0,56	60	67%	Nova	A	0,4522	R\$ 9.963,12	R\$ 9.963,12
Imóvel avaliando	40	1,00	0,55	60	67%	Entre regular e necessitando de reparos simples	C	0,4408	-	-

Média (m <sup>2</sup> )	Média homogeneizada (m <sup>2</sup> )
R\$ 8.006,45	R\$ 7.589,01
(+30%)	R\$ 10.408,39
(-30%)	R\$ 5.604,52
<b>Total (m2)</b>	R\$ 7.589,01
<b>Valor de venda</b>	R\$ 561.586,47

## 14.1 TABELAS

**Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo**

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)	
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%	
		1.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
1.1.5 – Padrão Fino		50	20%		
1.1.6 – Padrão Luxo		50	20%		
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%	
		2.1.2 – Padrão Simples	Sem elevador	70	20%
			Com elevador	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	Sem elevador	60	20%
			Com elevador	60	20%
2.1.5 – Padrão Fino		50	20%		
2.1.6 – Padrão Luxo		50	20%		

**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

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 apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 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 e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

## 15. CONCLUSÃO

Para determinar o valor do imóvel foi utilizada a técnica de método comparativo direto de dados de mercado descrito pela NBR-14.653-2:2011: da ABNT, sob o título de: Avaliação de Bens— Parte 2: Imóveis Urbanos. O método comparativo direto de dados de mercado identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel arredondado, resulta em:

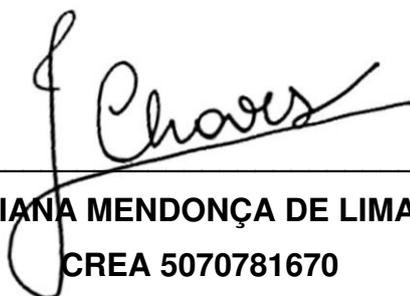
**R\$ 562.000,00**

(quinhentos e sessenta e dois mil reais)

## 16. TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 33 (trinta e três) folhas digitalizadas e assinadas pelo Perito Judicial devidamente nomeado para este ato. Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “currículum vitae”, carteira de habilitação (CREA), diploma de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Anhembi Morumbi), certidões (cível e criminal) e demais documentos como os respectivos diplomas dos cursos de habilitação voltados para a Avaliação e Perícia judicial.

São Paulo, 27 de julho de 2023.



---

**JULIANA MENDONÇA DE LIMA CHAVES**  
**CREA 5070781670**