



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP.**

Processo nº **0033644-56.2022.8.26.0100**

GABRIEL BORTOTO FERREIRA, Engenheiro Civil, regularmente registrado no CREA sob o nº 5071360410, nomeado e intimado nos autos da ação de execução nº, vem apresentar o presente **LAUDO TÉCNICO** de avaliação de bens e imóveis, referente ao bem situado na Rua Dr. Bacelar, 395, unidade 53, nos termos que lhe foi determinado pelo juízo.



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A presente avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado da unidade autônoma, mediante aplicação do método comparativo direto de dados do mercado, considerando suas características físicas, construtivas e locacionais, bem como fatores externos que possam influenciar sua valoração, em conformidade com as normas técnicas de avaliação imobiliária (NBR- 14.653 – 1 e subsequentes) e a legislação aplicável.

2. IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação é uma unidade autônoma localizada na Rua Dr. Bacelar, nº 395, Vila Clementino, São Paulo – SP. Trata-se de região caracterizada por ocupação predominantemente residencial vertical de médio e alto padrão, expressiva oferta de serviços, comércio e infraestrutura urbana consolidada.

Destacam – se nas proximidades importantes referências de serviço, transporte e educação, tais como:

- Hospital São Paulo;
- Estação de metrô Santa Cruz;
- Shopping center Plaza Sul;
- UNIFESP – Universidade Federal de São Paulo;

3. VISTORIA

O perito dirigiu-se ao local para vistoria, entretanto, a unidade originalmente designada para avaliação, unidade 53 do edifício IL TERRAZO COMPANY, não pôde ser inspecionada devido à ausência da inquilina, impossibilitando o acesso a unidade.



Diante dessa limitação, procedeu-se á vistoria na unidade 144, também do edifício IL TERRAZO COMPANY, com o mesmo padrão construtivo e tipologia da unidade 53. Assim, a unidade 144 foi utilizada como unidade representativa, em conformidade com o princípio da equivalência física e construtiva, prática aceita em avaliações periciais quando impossibilitada a vistoria direta.

Ressalta-se que tal condição foi devidamente observada e não compromete a finalidade técnica da avaliação, uma vez que ambas as unidades possuem características idênticas, conforme documentação e informações fornecidas pelo zelador do edifício IL TERRAZO COMPANY.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (UNIDADE REPRESENTATIVA)

A unidade 144 possui 130m² de área privativa, com a seguinte disposição interna:

- Acesso social;
- Acesso de serviço;
- Cozinha independente;
- Área de serviço;
- Depósito privativo;
- Sala de estar e jantar integradas;
- Área gourmet com churrasqueira;
- Um dormitório adicional;
- Um lavabo social
- Duas suítes;

4.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO DA UNIDADE AVALIADA

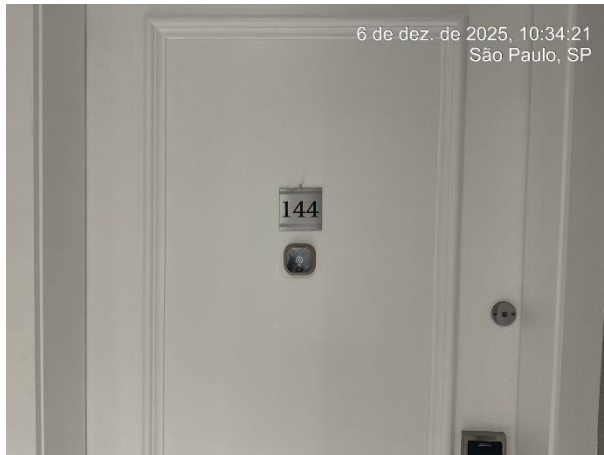


Imagem 4.1.1: Identificação da unidade avaliada



Imagem 4.1.2: Cozinha independente



Imagem 4.1.3: Área de serviço



Imagem 4.1.4: sala integrada vista A

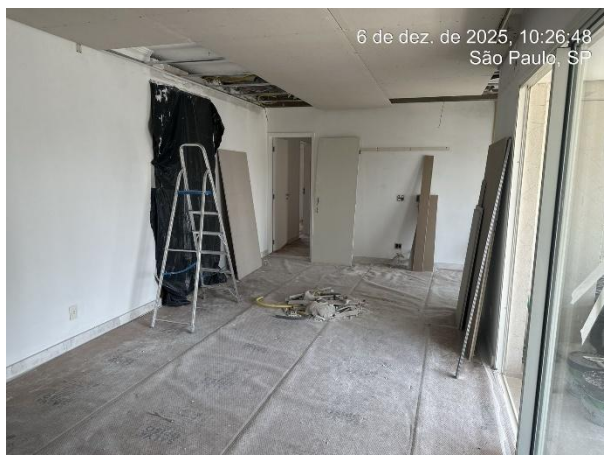


Imagem 4.1.5: sala integrada vista B



Imagem, 4.1.6: Área gourmet vista A



Laudo técnico Avaliação de bens e imóveis

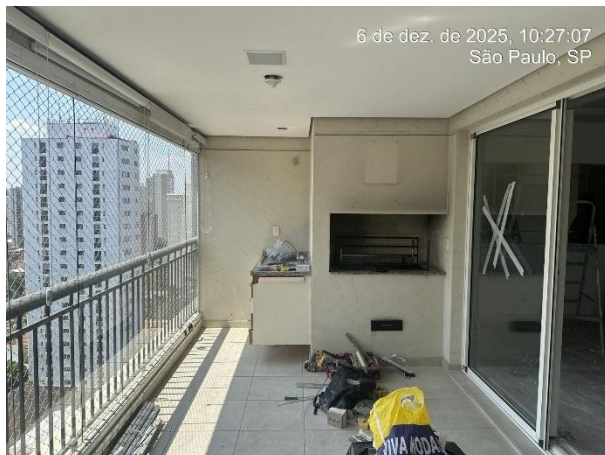


Imagem 4.1.7: Área gourmet vista B



Imagem 4.1.8: Dormitório



Imagem 4.1.9: Suíte 1



Imagem 4.1.10: Banheiro da suíte 1



Imagem 4.1.11: Suíte 2



Imagem 4.1.12: BH2



Imagem 4.1.13: Terraço



5. ÁREAS COMUNS

O edifício IL TERRAZO COMPANY apresenta completa infraestrutura de lazer e convivência, característica de empreendimento de padrão elevado, entre as áreas comuns destacam-se:

- Hall de entrada amplo e bem decorado, com recepção e área de espera;
- Dois elevadores sociais;
- Um elevador de serviço;
- Academia equipada;
- Piscina aquecida adulto;
- Piscina aquecida infantil;
- Piscina infantil externa;
- Sauna;
- Salão de jogos;
- Espaço recreativo infantil;
- Salão de festas;
- Churrasqueira externa;
- Quadra esportiva;
- Área de recreação infantil (externa);
- Área do estacionamento encontra-se no subsolo do edifício;

5.1 REGISTRO FOGOGRAFICO DAS ÁEAS COMUNS



Imagem 5.1.1: Entrada do edifício IL TERRAZO COMPANY;



Imagem 5.1.2: Área de entrada do edifício IL TERRAZO COMPANY;



Imagem 5.1.3: Hall social;



Imagem 5.1.4: Elevador de serviço;



Laudo técnico Avaliação de bens e imóveis



Imagem 5.1.5: Academia equipada;



Imagem 5.1.6: Piscina adulto aquecida;



Imagem 5.1.7: Piscina infantil aquecida;



Imagem 5.1.8: Piscina infantil externa;

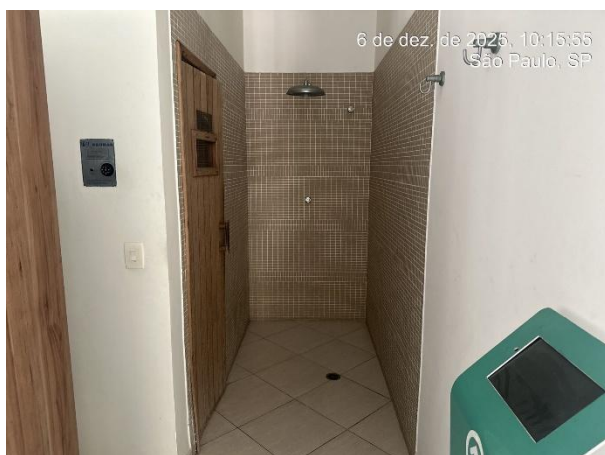


Imagem 5.1.9: Ducha da sauna;

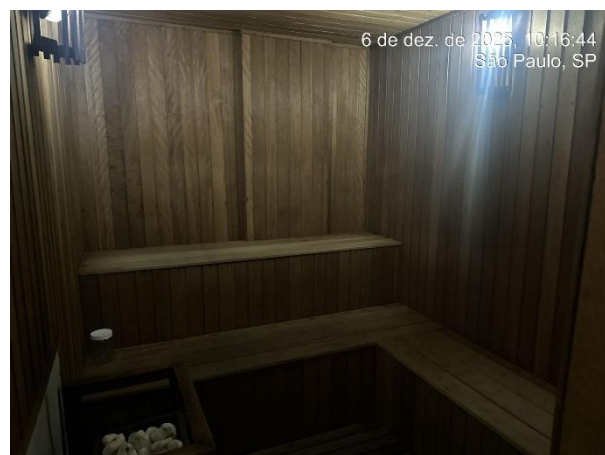


Imagem 5.1.10: Sauna;

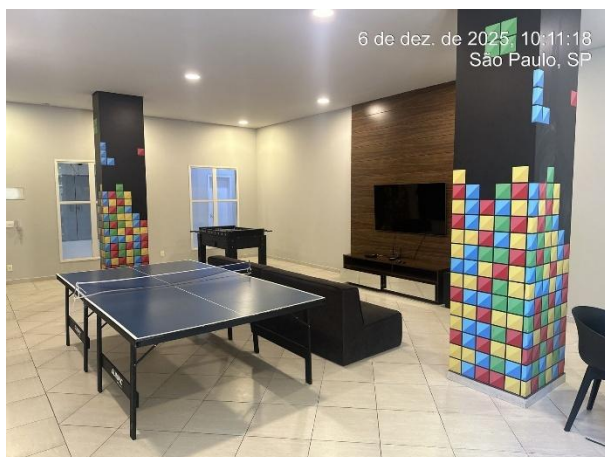


Imagem 5.1.11: salão de jogos vista A

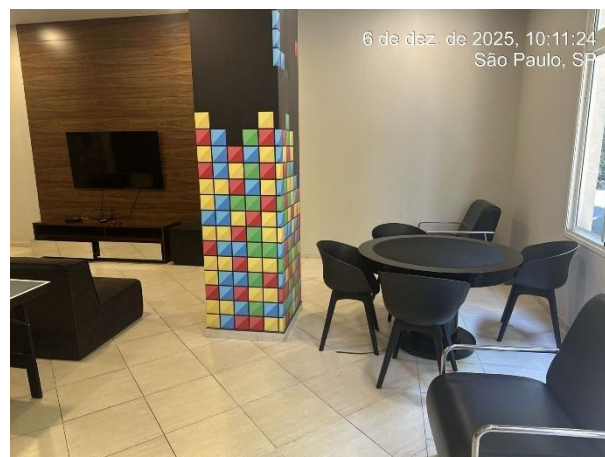


Imagem 5.1.12: salão de jogos vista B



Imagem 5.1.13: Espaço recreativo infantil vista A;



Imagem 5.1.14: Espaço recreativo infantil vista B;



Imagem 5.1.15: Copa do salão de festas vista A;



Imagem 5.1.16: Copa do salão de festas vista B;



Imagem 5.1.17: Área gourmet do salão de festas;



Imagem 5.1.18: Salão de festas vista A;



Imagem 5.1.19: Salão de festas vista B;



Imagem 5.1.20: Churrasqueira externa;

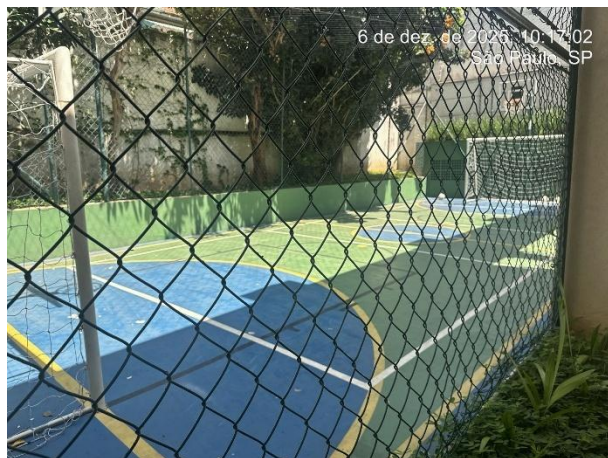


Imagem 5.1.21: Quadra esportiva;



Imagem 5.1.22: Área recreativa infantil (externo)

6. SITUAÇÃO CONDOMINAL

Em atendimento ao quesito, informa o perito que os valores atualizados do IPTU, da cota condominial e a existência de eventuais débitos pendentes serão apresentados abaixo.



7. SITUAÇÃO LOCATÍCA

O imóvel encontra-se locado, porém, o valor de aluguel não foi disponibilizado por estar protegido por cláusula de confidencialidade contratual entre locador e locatário. Tal circunstância não impossibilita a avaliação, uma vez que o método aplicado se refere ao valor de mercado, independentemente do valor locativo.

8. PESQUISA DE MERCADO E IMÓVEIS COMPARÁVEIS

Foram selecionados imóveis similares na mesma região, com tipologia e metragens semelhantes, situados nos seguintes endereços:



- Edifício II Terazzo Helbor, Rua Dr. Bacelar, 317.

98 á 130m²;

98m² valor médio: R\$ 1.550.000,00 Equivalente a R\$.15.816,00/m²

130m² valor médio: R\$ 2.000.000,00 Equivalente a R\$.15.384,00/m²

- Edifício Ibirapuera Gardens, Rua Agostinho Rodrigues filho, 350

96 á 200m²;

96m² valor médio: R\$ 1.100.000,00 Equivalente a R\$.11.458,00/m²

192m² valor médio: R\$ 2.849.000,00 Equivalente a R\$.14.838,00/m²

Tais dados representam a amostra base utilizada na memória de cálculo.

9. **MEMÓRIA DE CÁLCULO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**

O presente trabalho obedece às diretrizes gerais estabelecidas pelas técnicas e recomendações da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP e da ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos.

O método utilizado na avaliação do imóvel em questão foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, por meio da técnica de Tratamento por Fatores.

O Método Comparativo de Dados de Mercado analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando, com o objetivo de identificar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos elementos comparativos foi realizada mediante aplicação de fatores que permitem ajustar diferenças entre o bem avaliando e os dados de mercado utilizados. Esse procedimento consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação com outros de características similares e devidamente ajustadas.



Fatores utilizados na homogeneização dos elementos comparativos:

Fob – Fator referente à idade aparente e ao estado de conservação do imóvel observado;

IC – Fator referente ao padrão construtivo do imóvel;

IF – Fator referente à localização do imóvel.

4.2. Fórmulas Aplicadas

A seguir são apresentadas as fórmulas utilizadas por esta Perita para determinação do valor de mercado do imóvel:

$$\text{Valor do imóvel} = q \times A_p$$

Onde:

q = valor do metro quadrado de área privativa, em R\$/m² (cálculo anexo);

A_p = área privativa em m².

A depreciação pela idade e estado de conservação é obtida pelo Método de Ross-Heidecke:

$$\%V = \text{idade aparente} / \text{vida útil}$$

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = valor residual (20% para unidades padrão; 10% para coberturas);

K = coeficiente de Ross-Heidecke;

$$K = (1 - E_c) \times \{1 - IE/IR + (IE/IR)^2\}/2;$$



Ec = depreciação corrente do estado de conservação, expressa em porcentagem, conforme Quadro I do Estudo de Valor de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP;

IE = idade da edificação na data da avaliação, em anos;

IR = vida referencial da edificação, conforme Tabela I do Estudo de Valor de Edificações do IBAPE-SP.

4.3. Valor de Mercado para Venda do Imóvel (V)

$$V = q \times Ap$$

$$V = R\$ 14.374,00/m^2 \times 130,00 m^2$$

$$V = R\$ 1.868.620,00$$

Conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP:

“11.4 – Apresentação do valor final do imóvel: É permitido arredondar o valor final, desde que o ajuste não varie mais de 1% do valor estimado. Deve ser citada nessa apresentação a finalidade e a data de referência. “m

Após a homogeneização e análise, o valor médio ajustado obtido foi de:

Valor final estimado por m²: R\$ 14.374,00/m²

Valor final estimado da unidade (130m²) R\$ 1.869.000,00

Este valor representa o valor estimado de mercado da unidade na data de referência.



10. CONCLUSÃO

Com base nas características do imóvel, na vistoria realizada na unidade equivalente, nos dados coletados no mercado e metodologia adotada, conclui-se que:

O valor de mercado do avaliando é de:

R\$ 1.869.000,00 (um milhão oitocentos e sessenta e nove mil reais)

11. DECLARAÇÃO FINAL

O presente laudo foi elaborado conforme princípios da ABNT NBR 14.653, com independência técnica imparcialidade e rigor metodológico, atendendo as finalidades judiciais para as quais foi solicitado.

São Paulo, 10 de dezembro de 2025.