

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL DE SÃO PAULO**

Processo Digital nº : 1178762-12.2023.8.26.0100
Classe - Assunto : Execução de Título Extrajudicial - Obrigações
Exequirente : Informação com Ênfase - Ice Propaganda Ltda
Executado : Hickmann Serviços Ltda e outro

RAHIF JEBRINE, Engenheiro registrado no CREA sob o nº 5060658894, honrado com a nomeação de Perito Judicial nos autos da presente ação, tendo realizado os estudos, diligências e pesquisas que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar a V. Exa.

LAUDO PERICIAL

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RAHIF JABBOUR JEBRINE e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/02/2026 às 17:33, sob o número WJMJ26401999519. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1178762-12.2023.8.26.0100 e código KE5gm6Zr.

I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Considerando as pesquisas e diligências acima mencionadas, bem como o cálculo analítico, temos que o valor correto de **venda**, equilibrado e razoável apurado do imóvel avaliando é de:

R\$ 5.200.000,00

(cinco milhões e duzentos mil reais)

O presente Laudo Pericial foi elaborado no âmbito da **Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **INFORMAÇÃO COM ÊNFASE ICE PROPAGANDA LTDA.**, em face de **HICKMANN SERVIÇOS LTDA.** e **ALEXANDRE BELLO CORREA.** O processo tramita perante a **33ª Vara Cível do Foro Central da Capital de São Paulo/SP**, sob o nº **1178762-12.2023.8.26.0100**.

Conforme r. decisão proferida em **10.06.2025**, este signatário foi nomeado como Perito Oficial do Juízo para realizar a apuração técnica dos fatos, consistente na **avaliação do valor justo, real e equilibrado de venda** do bem objeto da lide. As características, localização e demais informações relativas ao imóvel a ser avaliado consta do **Item II** do presente Laudo.

1. OBJETIVO

O presente Laudo Pericial tem por objetivo determinar o **valor médio de venda** do imóvel a seguir descrito, com base nas melhores práticas de avaliação adotadas no setor, considerando-se as características do bem, tais como **metragem, localização, geometria, condições construtivas e potencial de valorização comercial**, conforme os padrões observados na região. Para fins deste Laudo, o bem será doravante denominado “**imóvel avaliando**”.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O bem avaliado que consta nesse laudo é:

- Apartamento Garden 4 (Real Garden) localizado no andar térreo do Edifício IV (Belvedere), integrante do Conjunto Perdizes Nobre – Bloco A – Place Royale, com entrada pela Rua Monte Alegre nº 838, com área privativa coberta de **251,50 m²**, e área privativa descoberta de **156,24 m²**, objeto da **Matrícula nº 120.823** do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, cadastrado como contribuinte **nº 021.054.0066-6** na Prefeitura Municipal de São Paulo.

3. METODOLOGIA APLICADA

A presente avaliação está fundamentada nas disposições das seguintes normas técnicas:

- **ABNT NBR 14653-1:2001** – Avaliação de Bens em Geral;
- **ABNT NBR 14653-2:2002** – Avaliação de Imóveis Urbanos;
- **ABNT NBR 13752:1996** – Perícias de Engenharia na Construção Civil;

- Publicações técnicas do **IBAPE/SP**, notadamente a *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2011* e o manual *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017*;
- Além das melhores práticas consagradas no mercado de avaliação imobiliária.

3.1. CRITÉRIO ADOTADO

De acordo com a ABNT NBR 14653-1:2001, os principais métodos de avaliação de bens são:

- i) *Método Comparativo Direto de dados de mercado*
- ii) *Método Involutivo*
- iii) *Método Evolutivo*
- iv) *Método da capitalização de renda*

Para os casos em análise, adotou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, por ser o mais apropriado à natureza e à finalidade da presente avaliação.

Esse método consiste na **determinação do valor unitário básico por metro quadrado de imóveis comparáveis** aos bens avaliandos, localizados na mesma região ou em áreas de comportamento imobiliário semelhante. Utilizam-se, para isso, **amostras representativas de mercado**, cujos atributos são analisados, homogeneizados por fatores de equivalência (ajustes qualitativos e quantitativos) e, posteriormente, transpostos ao imóvel avaliando, de forma a obter-se um valor compatível com a realidade de mercado.

Utilizou-se a seguinte fórmula para o cálculo do valor unitário do metro quadrado do imóvel avaliando, considerando sua situação específica e os ajustes necessários decorrentes da homogeneização das amostras de mercado:

$$Vu = \frac{Ve}{Aue} \times Ft \times \frac{Pca}{Pce} \times \frac{Foca}{Foce} \times \frac{IFa}{IFe}$$

Onde:

- Vu - *valor unitário do imóvel elemento após homogeneização*
- Ve - *valor de venda do imóvel elemento comparativo*
- Aue - *área útil do imóvel elemento comparativo*
- Ft - *fator oferta (0,9)*
- Pca - *índice Padrão Construtivo do imóvel avaliando*
- Pce - *índice Padrão Construtivo do imóvel comparativo*
- Foca - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel avaliando*
- Foce - *fator de obsolescência ou depreciação do imóvel elemento comparativo*
- IFa - *índice fiscal do imóvel avaliando*
- IFe - *índice fiscal do imóvel elemento comparativo*

3.2. HOMOGENEIZAÇÃO

Para assegurar a comparabilidade entre os dados de mercado utilizados e o imóvel avaliando, procedeu-se à **homogeneização das amostras**, por meio da aplicação de fatores de equivalência que ajustam diferenças relevantes entre os atributos dos imóveis comparáveis. Os principais fatores considerados foram:

3.2.1. Fator Oferta (F_t)

Quando os dados de valor referem-se a imóveis em **oferta**, aplicou-se um **reduzor de 10%**, conforme estabelece o item 10.1 da *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP (2011)*, a fim de compensar a flexibilidade dos preços anunciados em relação aos valores efetivamente praticados em transações.

3.2.2. Exclusão de Valores Discrepantes

Com base na média aritmética dos valores amostrais, foram excluídos os **valores considerados discrepantes**, definidos como aqueles que se situam **30% acima ou abaixo da média**, conforme diretriz técnica usual, visando à eliminação de distorções estatísticas.

3.2.3. Padrão Construtivo e Obsolescência

O padrão construtivo e o grau de obsolescência do imóvel avaliando foram classificados com base na publicação "*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, 2002*", levando em consideração características construtivas, idade da edificação e seu estado de conservação.

3.2.4. Fator Localização

Foi realizada a **comparação da localização** entre o imóvel avaliando e as amostras, com base no **valor do Índice Fiscal da Planta Genérica de Valores (PGV)** do respectivo município, ou, na ausência deste, nas melhores práticas e no conhecimento técnico do perito, visando à equivalência de posicionamento urbano e valorização do entorno.

3.2.5. Fator Vagas de Garagem

Considerou-se a **quantidade de vagas de garagem** do imóvel avaliando em relação às amostras analisadas, ajustando-se os valores quando necessário para refletir as diferenças de uso e de mercado vinculadas a esse atributo.

II – VISTORIA

4. PROPRIEDADE DO IMÓVEL

O imóvel objeto da presente avaliação encontra-se situado no **Condomínio Place Royale**, empreendimento entregue em 2011, composto por quatro torres residenciais de tipologia semelhante. Cada edifício possui **8 pavimentos**, com duas unidades por andar, abrigando duas unidades duplex no 8º pavimento, além de cinco unidades diferenciadas, totalizando **69 unidades autônomas no condomínio**. As circulações verticais são atendidas por **dois elevadores**, equipados com sistema de trava de segurança, garantindo o acesso a todos os pavimentos.

A unidade avalianda localiza-se no **pavimento térreo do Bloco IV**, conforme registros oficiais, e possui as seguintes áreas:

- **Área privativa coberta:** 251,50 m²
- **Área privativa descoberta:** 156,24 m²
- **Área comum coberta (inclui direito a uso de 6 vagas):** 219,43 m²
- **Área comum descoberta:** 45,21 m²
- **Área construída total:** 672,38 m²

O conjunto inclui **6 vagas de garagem**, localizadas no 2º subsolo do edifício, vinculados à matrícula da unidade.

O imóvel está devidamente registrado sob a **Matrícula nº 120.823**, no 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, sendo sua descrição integral constante na referida matrícula.

Visualização de Matrícula

fls. 70

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 120.823

ficha 01

São Paulo, 16 de março de 2011

IMÓVEL: APARTAMENTO GARDEN 4 (REAL GARDEN), localizado no andar térreo do "EDIFÍCIO IV (BELVEDERE)" - integrante do "CONJUNTO PERDIZES NOBRE - BLOCO A - PLACE ROYALE", com entrada pela Rua Monte Alegre nº 838, no 19º Subdistrito Perdizes, contendo a área privativa coberta de 251,500m², a área privativa descoberta de 156,240m², a área comum coberta (incluindo o direito de uso de 06 vagas indeterminadas na garagem) de 219,432m², a área comum descoberta de 45,209m², encerrando a área total de 672,381m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,5063% no terreno e nas demais coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

CONTRIBUINTE: 021.054.0009-4.

PROPRIETÁRIA: C.E.A. EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Roberto Zuccolo nº 555, 1º andar, sala 88 (parte), Vila Leopoldina, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.091.816/0001-80.

REGISTRO ANTERIOR: R.7-M:41.382, feito em 17/04/2008 (aquisição); R.17-M:41.382 (instituição condominial), feito em 16/03/2011; e, R.70-M:41.382 (atribuição de unidade), feito em 16/03/2011, desta Serventia.

O Oficial: 

Figura 1 - Matrícula do imóvel

Para fins fiscais e administrativos, o imóvel encontra-se regularmente cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob o número **021.054.0066-3**.

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 021.054.0066-3

Local do Imóvel:
R MONTE ALEGRE, 838 - AP 4 E6VG ED IV
EDIFÍCIO IV BELVEDERE BL A PLACE ROYALE CEP 05014-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MONTE ALEGRE, 838 - AP 4 E6VG ED IV
EDIFÍCIO IV BELVEDERE BL A PLACE ROYALE CEP 05014-000

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	6.362	Testada (m):	114,10
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0151
Área total (m²):	6.362		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	484	Padrão da construção:	2-E
Área ocupada pela construção (m²):	4.947	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2011		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	7.853,00
- da construção:	3.648,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	1.029.375,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	1.553.757,00
Base de cálculo do IPTU:	2.583.132,00



Figura 2 - Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel

5. LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO IMOBILIÁRIO

O imóvel avaliando está situado **na Rua Monte Alegre, nº 838, bairro de Perdizes, município de São Paulo/SP**, inserido em área urbana consolidada, de uso predominantemente residencial de médio e alto padrão. Trata-se de região tradicional da cidade, com ocupação vertical qualificada, dotada de infraestrutura urbana completa e consolidada, apresentando elevado índice de valorização imobiliária.

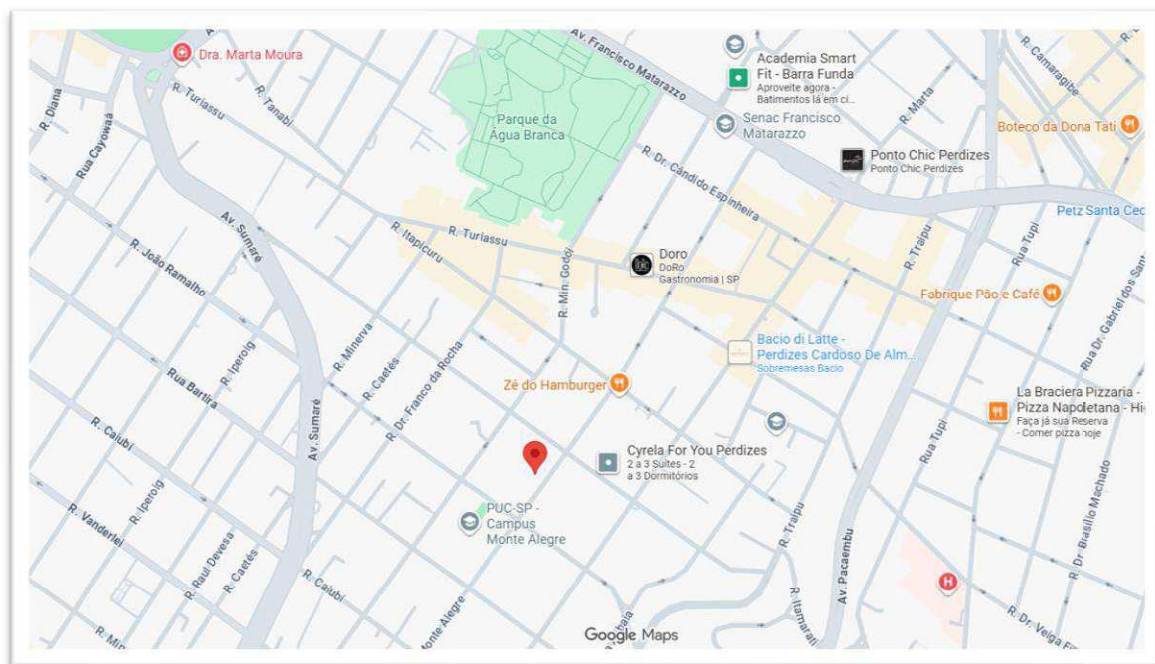


Figura 3 - Imagem Google Maps

A localização é privilegiada, estando delimitada por importantes eixos viários estruturantes, como a **Avenida Sumaré, Avenida Francisco Matarazzo, Avenida Pacaembu e Avenida Dr. Arnaldo**, que asseguram excelente conectividade com outras regiões da cidade, incluindo o centro expandido, a zona oeste, a zona sul e os principais polos de serviços e negócios da capital.

Sob o ponto de vista urbanístico, o imóvel encontra-se inserido em **Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (ZEU)**, conforme classificação do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Tal enquadramento confere à região elevado potencial urbanístico, caracterizando-se pela proximidade a eixos de transporte coletivo estruturantes, incentivo à densificação qualificada, uso misto e valorização do solo urbano. Ainda que o imóvel avaliando possua uso residencial consolidado, sua inserção em ZEU reforça a atratividade da localização e contribui positivamente para sua valoração, dada a tendência de manutenção da infraestrutura, investimentos públicos e dinamização do entorno.



Figura 4 - Imagem GeoSampa - Zoneamento

O entorno imediato é composto predominantemente por edifícios residenciais de médio e alto padrão, além de estabelecimentos de comércio e serviços de apoio ao uso habitacional, tais como supermercados, farmácias, escolas, academias, restaurantes, hospitais e centros médicos, proporcionando elevado nível de conveniência aos moradores. Destaca-se, ainda, a proximidade com instituições de ensino reconhecidas, áreas de lazer e espaços verdes, como o Parque da Água Branca, além da oferta cultural e gastronômica característica do bairro de Perdizes.

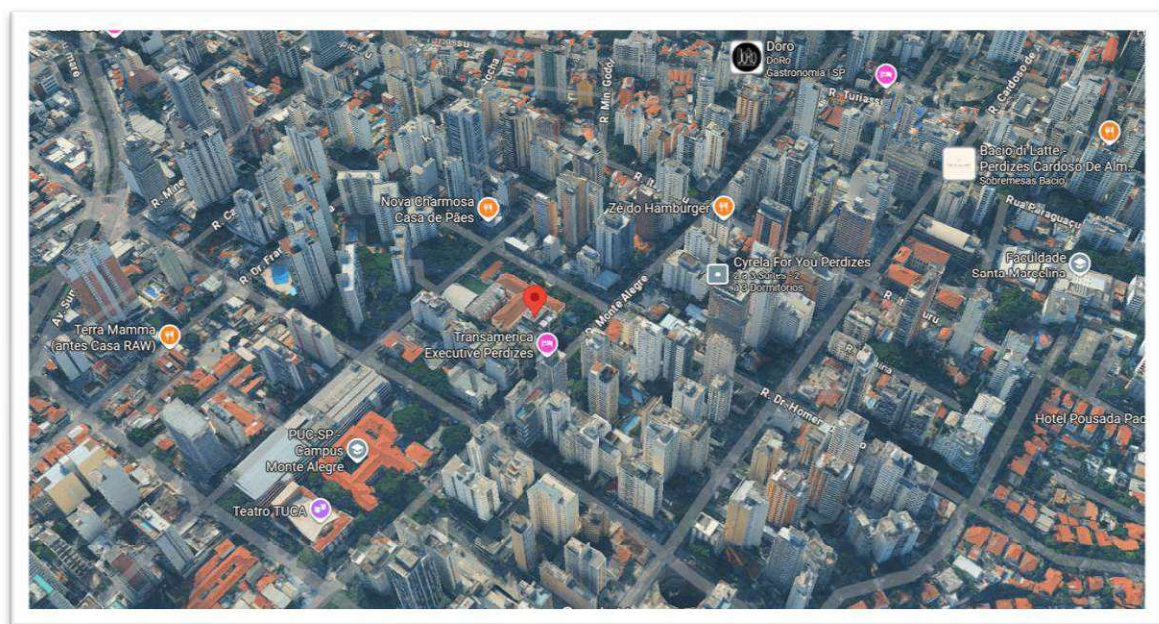


Figura 5 - Imagem Satélite

No que se refere à infraestrutura urbana, a região é plenamente atendida por redes de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgoto, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação, drenagem urbana, coleta de resíduos sólidos e serviços de telecomunicações, atendendo integralmente aos padrões exigidos para áreas urbanas consolidadas de alto padrão.

Quanto à acessibilidade, o imóvel apresenta condições altamente favoráveis, tanto para transporte individual quanto coletivo, contando com ampla oferta de linhas de ônibus e relativa proximidade a estações de metrô e corredores de transporte público, além de fácil acesso às principais vias arteriais da cidade. A malha viária local é bem estruturada, permitindo deslocamentos eficientes e contribuindo para a valorização imobiliária da região.

Diante do exposto, conclui-se que a localização do imóvel avaliando apresenta **condições urbanísticas, funcionais e mercadológicas altamente positivas**, refletindo diretamente na atratividade, liquidez e valor de mercado do bem, compatível com imóveis residenciais diferenciados situados em regiões nobres e consolidadas do município de São Paulo.



Figura 6 - Imagem GeoSampa

6. VISTORIA DO IMÓVEL

A vistoria técnica foi realizada no dia **14 de janeiro de 2025**, com a finalidade de observar as características construtivas aparentes, dimensões, benfeitorias existentes e demais elementos relevantes à adequada elucidação técnica da matéria, além da coleta de imagens e informações para a elaboração do **Relatório Fotográfico**, que integra o presente Laudo.

O Perito Judicial compareceu ao imóvel na data e horário previamente agendados, conforme comunicação juntada aos autos em **16/12/2025**, às fls. **558/559**, sendo recepcionado pelo assistente da Executada, **Sr. Gilson da Silva**, bem como pela sua patrona, **Dra. Fabiana Marques**.

Com o devido acesso interno à unidade, foi possível realizar a **vistoria interna completa**, a qual foi complementada por **observações técnicas externas** na vizinhança imediata. Tal procedimento permitiu a avaliação das **condições gerais do bem**, a **identificação do padrão construtivo aparente**, a verificação do **grau de obsolescência** e do **estado de conservação visível**, em consonância com os preceitos metodológicos adotados pela Engenharia de Avaliações e pelas normas técnicas aplicáveis.

6.1. CARACTERIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

De acordo com os critérios estabelecidos no estudo **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP”**, o imóvel avaliando enquadra-se na tipologia **Residencial – Apartamento – Padrão Fino**, classificação plenamente compatível com as características arquitetônicas, construtivas, funcionais e de lazer observadas durante a vistoria técnica e registradas no Relatório Fotográfico que integra o presente Laudo.

O empreendimento é composto por **quatro torres residenciais**, cada uma com **oito pavimentos tipo**, contendo **duas unidades por andar**, além da existência de **cinco apartamentos diferenciados localizados no pavimento térreo**, totalizando um conjunto residencial de baixa densidade relativa, característica valorizada pelo mercado imobiliário de médio-alto e alto padrão.

Os edifícios encontram-se implantados de forma harmoniosa em um lote com **jardins planejados e áreas comuns amplas**, com adequado afastamento entre as torres, favorecendo a ventilação, insolação e privacidade das unidades. O paisagismo apresenta projeto organizado e bem mantido, contribuindo para a valorização estética e ambiental do conjunto.

No tocante às áreas comuns e de lazer, o condomínio dispõe de **infraestrutura completa**, compatível com empreendimentos residenciais de padrão elevado, destacando-se:

- **Piscina descoberta**, inserida em área externa ajardinada;
- **Piscina coberta e aquecida**, possibilitando uso contínuo independentemente das condições climáticas;
- **Academia equipada**, com aparelhos adequados à prática de atividades físicas diversas;
- **Playground** destinado ao uso infantil;
- **Brinquedoteca**, ambiente fechado e estruturado para atividades recreativas;
- **Salão de festas**, com área adequada para eventos sociais;
- **Quadra poliesportiva com grama sintética**, destinada a práticas esportivas e lazer;
- **Sauna**, integrada ao conjunto de lazer e bem-estar do empreendimento.

As áreas comuns apresentam **acabamentos compatíveis com o padrão fino**, organização funcional adequada e bom estado de conservação aparente, conforme verificado durante a vistoria e evidenciado nas imagens fotográficas anexadas.

O empreendimento dispõe ainda de **três pavimentos de subsolo**, destinados às áreas de garagem, abrigando de **quatro a seis vagas por unidade**, número significativamente superior à média regional, o que constitui atributo relevante de valorização mercadológica. As vagas são vinculadas às respectivas unidades, com circulação interna adequada e acesso controlado.

As circulações verticais são atendidas por **elevadores de padrão compatível com o porte do empreendimento**, interligando todos os pavimentos, inclusive os subsolos, observando-se organização, segurança e funcionalidade.

Diante das características observadas, constata-se que o empreendimento apresenta **concepção arquitetônica qualificada, infraestrutura completa de lazer, padrão construtivo elevado e implantação urbana adequada**, enquadrando-se de forma consistente na classificação **Residencial – Apartamento – Padrão Fino**, conforme as diretrizes técnicas do IBAPE/SP, exercendo influência positiva direta sobre o valor de mercado do imóvel avaliando.

6.2. CARACTERISTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando consiste em **apartamento do tipo garden**, localizado no **pavimento térreo da Torre IV** do empreendimento, apresentando configuração funcional compatível com unidades residenciais de alto padrão. A unidade possui **três suítes**, sala principal para **três ambientes**, sala de almoço, cozinha, área

de serviço com dependência completa para empregada, além de **área de churrasqueira coberta e ampla área externa privativa**, a qual circunda todos os dormitórios e a área social do imóvel, constituindo atributo relevante de diferenciação e valorização mercadológica.

A distribuição interna dos ambientes é funcional e bem resolvida, com clara setorização entre áreas sociais, íntimas e de serviço, proporcionando conforto, privacidade e adequada circulação interna.

Cozinha

A cozinha apresenta **piso em cerâmica de boa qualidade**, armários planejados em **boas condições de conservação**, pia em **granito**, bem como metais hidráulicos em adequado estado aparente. O ambiente possui **forro em gesso**, conferindo acabamento compatível com o padrão do imóvel, além de boa iluminação e funcionalidade.

Área de Serviço

A área de serviço conta com **piso em cerâmica de boa qualidade**, armários simples e adequados à função. A dependência para empregada possui o mesmo padrão de piso, sendo acompanhada de **banheiro de serviço**. Observou-se a existência de **sistema de aquecimento central a gás**, atendendo às demandas hidráulicas da unidade, compatível com imóveis residenciais de padrão elevado.

Sala de Almoço

A sala de almoço apresenta **piso em mármore**, material nobre comumente empregado em imóveis de padrão fino, além de **forro em gesso**, proporcionando acabamento estético adequado e integração funcional com a cozinha e a área social.

Sala Principal

A sala principal é composta por **três ambientes**, permitindo múltiplas configurações de uso (estar, jantar e convivência), apresentando **piso em mármore** em bom estado aparente. O ambiente conta com **luminárias de sobrepor**, não tendo sido observados acabamentos decorativos em gesso, o que não compromete sua funcionalidade ou padrão, mantendo-se compatível com o conjunto do imóvel.

Área da Churrasqueira

A área de churrasqueira é **coberta**, integrada à área externa privativa, com **piso com acabamento imitando madeira**, churrasqueira revestida em **granito** e pia em granito, configurando espaço adequado para lazer e convivência social, em consonância com a tipologia garden da unidade.

Suítes

- **Suíte 1:** dispõe de armários planejados em boas condições, **ar-condicionado**, **piso em mármore** e banheiro com revestimento em **porcelanato**. Observou-se a presença de **forro de gesso** tanto no dormitório quanto no banheiro.
- **Suíte 2:** apresenta características construtivas e de acabamento semelhantes à Suíte 1, com armários em bom estado, ar-condicionado, piso em mármore e banheiro revestido em porcelanato, ambos com forro de gesso.
- **Suíte Principal:** caracteriza-se por maior dimensão, armários planejados em boas condições, **ar-condicionado**, **piso em mármore** e **dois banheiros** revestidos em porcelanato, ambos com forro de gesso, conferindo elevado nível de conforto e funcionalidade.

Área Externa Privativa

O imóvel dispõe de **área externa privativa contínua**, a qual **circunda todos os dormitórios e a sala**, constituindo elemento diferenciador relevante em relação às unidades convencionais. Tal característica amplia a área útil de uso, proporciona melhor ventilação e iluminação naturais e agrega valor mercadológico significativo à unidade.

De modo geral, os **acabamentos observados**, o **estado de conservação aparente** e a **qualidade dos materiais empregados** são compatíveis com imóveis classificados como **Residencial – Apartamento – Padrão Fino**, conforme critérios do IBAPE/SP, não tendo sido constatados, à época da vistoria, indícios relevantes de patologias construtivas aparentes que comprometam o uso, a segurança ou o valor de mercado do bem, ressalvadas as limitações inerentes à inspeção visual.

Diante das condições observadas, o imóvel pode ser classificado como estando em estado de conservação **“entre regular e necessitando de reparos simples”**, tais como manutenção pontual de acabamentos e atualização estética.

7. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

O Relatório Fotográfico integra o presente Laudo Pericial e tem por finalidade documentar, de forma objetiva, as condições aparentes do imóvel avaliando e de suas áreas acessórias na data da vistoria, registrando:

- (i) fachadas e acessos do empreendimento;
- (ii) áreas comuns relevantes;
- (iii) ambientes internos da unidade;
- (iv) área externa privativa (garden) e
- (v) elementos construtivos e acabamentos representativos do padrão e estado de conservação observados.

As imagens foram obtidas durante a diligência pericial, de modo a permitir a verificação visual dos principais atributos que influenciam a valoração do bem, notadamente padrão de acabamento, funcionalidade, conservação aparente e atributos de diferenciação mercadológica (ex.: área externa privativa e área de churrasqueira).

Observação técnica relevante: registra-se, ainda, a existência de cobertura executada sobre parcela da área privativa descoberta, conforme imagens anexas, sem averbação na matrícula fornecida nos autos, circunstância considerada no tratamento da área equivalente (Item 9), mediante apresentação de cenários.



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

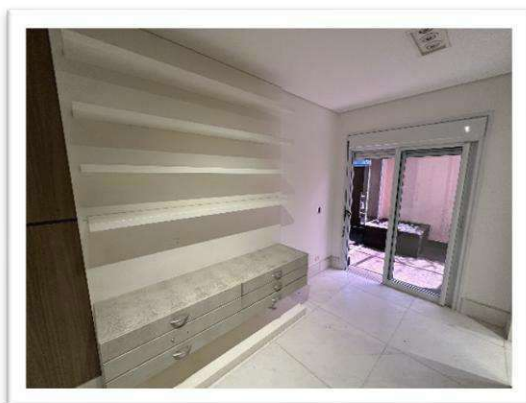
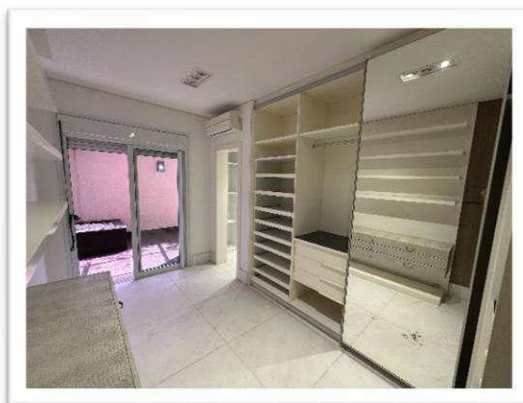


RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**
jebrine.engenheiro@gmail.com











RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

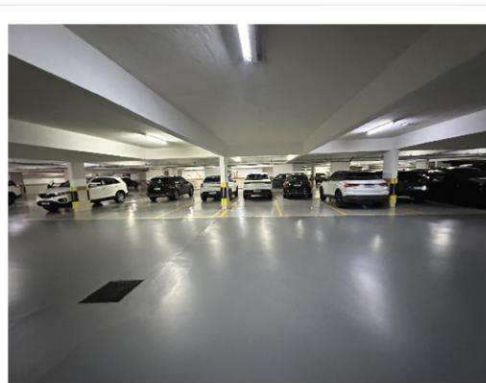
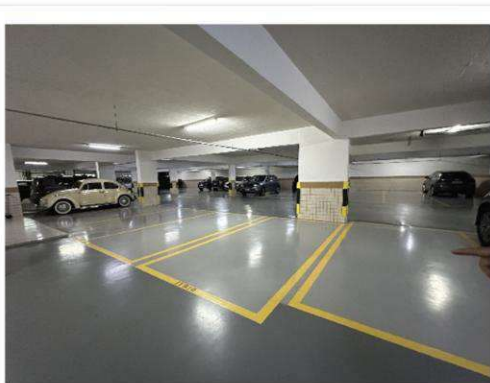
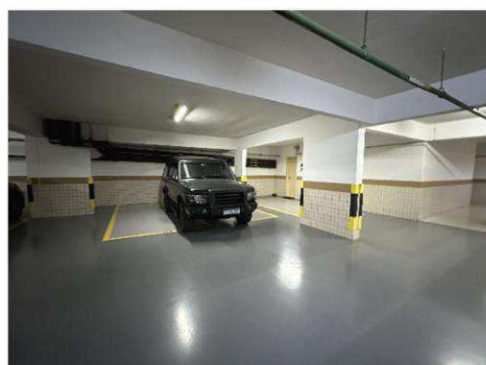
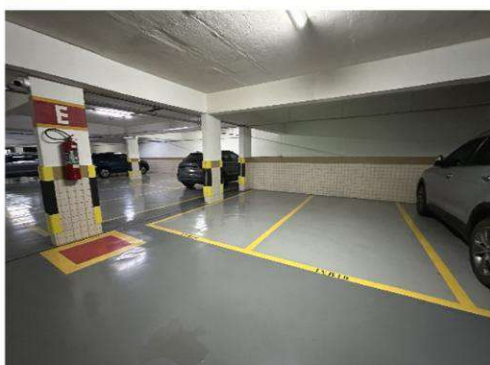
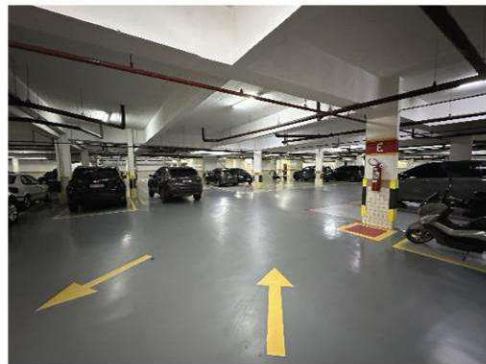


RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com



RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com

III – AVALIAÇÃO

8. ELEMENTOS COMPARATIVOS PARA CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO (V_u)

Para a determinação do valor unitário (V_u), foram realizadas pesquisas de mercado junto a anúncios de imóveis com características semelhantes, localizados na mesma região ou em zonas urbanas com condições comparáveis. Os elementos coletados foram organizados em quadros específicos, contendo: localização, área, valor total, valor unitário, características relevantes e links diretos para os anúncios consultados.

A **Tabela 1** abaixo apresenta os elementos comparativos com os dados de pesquisa, seguindo os respectivos *links* de cada anúncio.

Tabela 1 - Elementos Comparativos

Elemento	Endereço	Bairro	Anunciante	Referência	Contato
EC 01	Rua Monte Alegre 1240	Perdizes	Taylor Imóveis	2730616032	(11) 98868-2099
EC 02	Rua Monte Alegre 1240	Perdizes	CLS Imóveis	2846072716	(11) 97259-8632
EC 03	Rua Monte Alegre 1312	Perdizes	Oito Imobiliária	2839564865	(11) 3861-8088
EC 04	Rua Monte Alegre 1347	Perdizes	Fragata Private	2845084533	(11) 93285-6524
EC 05	Rua Monte Alegre 1347	Perdizes	Zimmermann Imóveis	2733299233	(11) 99999-0938
EC 06	Rua Monte Alegre, 240	Perdizes	Olimpia Housa	2862489434	(11) 94054-1905
EC 07	Rua Monte Alegre, 634	Perdizes	Casa onze Imóveis	2857695427	(11) 93618-0941
EC 08	Rua Ministro Godoi 664	Perdizes	Gunter Consultoria	2844001732	(11) 3431-0103
EC 09	Rua Tucuna, 250	Perdizes	SH Prime Imóveis	2854114734	(11) 97652-0442
EC 10	Rua Monte Alegre 662	Perdizes	Jaime Imobiliária	2859976364	(11) 98935-3257

Link dos Elementos Comparativos:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS5650000-id-2730616032/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-300m2-venda-RS5650000-id-2846072716/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-173m2-venda-RS3200000-id-2839564865/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-230m2-venda-RS3400000-id-2845084533/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-231m2-venda-RS3090000-id-2733299233/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-186m2-venda-RS3700000-id-2862489434/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS2400000-id-2857695427/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-173m2-venda-RS3285000-id-2844001732/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-275m2-venda-RS5800000-id-2502329028/?source=ranking%2Crp>

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-157m2-venda-RS2100000-id-2859976364/?source=ranking%2Crp>

9. CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO – V_U

A **Tabela 2** apresenta os valores das ofertas para os elementos comparativos encontrados, e a aplicação do Fator Oferta (F_{of}).

Tabela 2 - Valores das ofertas com aplicação do Fator Oferta (F_{of})

Elemento	Elementos Comparativos			Fator Oferta	
	Área Útil (m²)	Preço (R\$)	R\$/m²	Fof	Preço Ajustado
EC 01	300,00	5.650.000	18.833,33	0,9	5.085.000
EC 02	300,00	5.650.000	18.833,33	0,9	5.085.000
EC 03	173,00	3.200.000	18.497,11	0,9	2.880.000
EC 04	230,00	3.400.000	14.782,61	0,9	3.060.000
EC 05	231,00	3.090.000	13.376,62	0,9	2.781.000
EC 06	186,00	3.700.000	19.892,47	0,9	3.330.000
EC 07	180,00	2.400.000	13.333,33	0,9	2.160.000
EC 08	173,00	3.285.000	18.988,44	0,9	2.956.500
EC 09	158,00	2.670.000	16.898,73	0,9	2.403.000
EC 10	157,00	2.100.000	13.375,80	0,9	1.890.000

A **Tabela 3** apresenta a aplicação dos índices de localização e padrão construtivo. Foram considerados o Índice Fiscal de cada elemento (IF), o Índice Padrão Construtivo (P_c), e o Fator Vaga de Garagem (F_v).

Tabela 3 - Aplicação dos índices de localização e padrão construtivo

Elemento	Localização			Padrão		
	Setor	Quadra	IF	Pc	Vagas de garagem	Fv
EC 01	021	093	7.242	7,410	5	1,000
EC 02	021	093	7.242	7,410	5	1,000
EC 03	021	093	7.242	7,410	4	0,980
EC 04	021	083	7.729	6,827	4	0,980
EC 05	021	083	7.729	6,827	4	0,980
EC 06	021	022	7.173	7,410	4	0,980
EC 07	021	043	7.927	6,827	3	0,950
EC 08	021	042	7.994	6,827	2	0,950
EC 09	022	044	7.148	6,827	3	0,950
EC 10	021	043	7.927	6,827	3	0,950
Avaliando	021	054	7.853	7,410	6	1,000

A **Tabela 4** apresenta a aplicação do Índice de obsolescência, chamado Fator Obsolescência e Conservação (F_{oc}).

Como resultado da aplicação de todos os fatores de homogeneização, temos o **Valor Unitário Homogeneizado (V_u)** para a região pesquisada.

Com o cálculo dos fatores homogeneizantes para os elementos comparativos, procedemos ao cálculo do Valor Unitário básico do metro quadrado na região, realizando o saneamento dos dados homogeneizados, por meio dos seguintes procedimentos previstos em Norma:

- Calcula-se a média dos valores unitários homogeneizados;
- Adota-se como intervalo de elementos homogêneos, aquele definido entre os limites de 30%, para mais ou para menos, do respectivo valor médio;

c) Se todos os elementos estiverem contidos dentro desse intervalo, adota-se essa média como representativa do valor unitário de mercado;

d) Caso contrário, procura-se o elemento que, em módulo, esteja mais afastado da média, que é excluído da amostra. Após a exclusão, procede-se como em a) e b), definindo-se novos limites

e) Se elementos anteriormente excluídos passarem a estar dentro dos novos limites devem ser reincluídos;

f) Este processo deve ser reiterado até que todos os dados atendam o intervalo de +/- 30% em torno da última média;

Tabela 4 - Aplicação dos índices de obsolescência e conservação

Elemento	Fator Obsolescência					Vu / m ² ajustado
	Idade aparente	Idade refer.	Estado conserv.	K	Foc	
EC 01	10	50	C	0,8578	0,8862	17.567,07
EC 02	10	50	D	0,8088	0,8470	18.380,05
EC 03	10	50	C	0,8578	0,8862	17.605,56
EC 04	15	60	D	0,7755	0,8204	15.458,51
EC 05	15	60	D	0,7755	0,8204	13.988,24
EC 06	10	50	C	0,8578	0,8862	19.115,80
EC 07	15	60	D	0,7755	0,8204	14.024,01
EC 08	10	60	D	0,8277	0,8621	18.845,35
EC 09	5	60	C	0,9327	0,9462	17.090,38
EC 10	15	60	D	0,7755	0,8204	14.068,67
Avaliando	10	50	D	0,8088	0,8470	16.614,36

	Média	16.614,36
Limite Inferior	0,70	11.630,05
Limite Superior	1,30	21.598,67

Nota¹: Todos os elementos consultados estão dentro do intervalo admitido (entre o limite superior e inferior), portanto não será feita nova tentativa.

Resultado: Com isso, obtemos o valor **R\$ 16.615,00**, sendo este arredondado e adotado como **valor unitário homogeneizado** para uma Situação Paradigma, ou seja, considerando um imóvel hipotético onde todos seus fatores têm valor igual a 1,00.

$V_U = 16.615,00 / m^2$ (Dezesseis mil, seiscentos e quinze reais por metro quadrado)

10. VALOR APURADO DO IMÓVEL

10.1. CONCEITO E FÓRMULA PRINCIPAL

O valor total do imóvel é obtido por:

$$V_{total} = A_{equiv} \times VU_{mercado}$$

Sendo A_{equiv} a **área equivalente** do imóvel avaliando, calculada por **média ponderada** entre a área privativa coberta (área principal) e a área privativa descoberta (*garden*), mediante aplicação de **coeficiente de equivalência** (ponderador), prática consagrada para varandas/terraços/*gardens*.

10.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

- **Área privativa coberta (A_p):** 251,50 m²
- **Área privativa descoberta (A_d):** 156,24 m²
- **Observação:** parte da área descoberta encontra-se **coberta por estrutura** (conforme fotos), porém **sem averbação na matrícula**.

10.3. CRITÉRIO OBJETIVO PARA O COEFICIENTE DA ÁREA EXTERNA (GARDEN)

Registra-se que parcela da área privativa descoberta encontra-se atualmente coberta por estrutura executada, conforme Relatório Fotográfico, **sem averbação registral** na matrícula juntada aos autos. Como a área externa funciona “como sacada/terraço ampliado”, mas com uso mais intenso (circulação + churrasqueira + extensão da área social/íntima), aplica-se um coeficiente maior que o de varanda simples.

- Cd (descoberto): entre 0,25 e 0,35
- Cc (coberto leve/uso externo): 0,40 a 0,50
- **Coeficiente aplicado: 0,40**

$$A_{equiv} = A_{priv} + A_{descob} \times 0,40$$

Cálculo:

- $156,24 \times 0,40 = 62,50$
- $A_{equiv} = 251,50 + 62,50 = 314,00 \text{ m}^2$
- ❖ **Área equivalente: 314,00 m²**

10.4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Conforme exposto nos itens anteriores, o **valor total do imóvel avaliando** foi apurado mediante a aplicação do **valor unitário de mercado por metro quadrado (VU_mercado)** à **área equivalente (A_equiv)**, calculada por média ponderada entre a área privativa coberta e a área privativa descoberta, conforme metodologia consagrada na Engenharia de Avaliações e em consonância com as normas técnicas aplicáveis.

O **valor unitário de mercado** adotado para o imóvel avaliando, obtido a partir da pesquisa de mercado, tratamento estatístico das amostras e devidas homogeneizações, conforme descrito nos itens anteriores do presente Laudo, corresponde a:

- **Valor unitário de mercado ($VU_{mercado}$): R\$ 16.615,00/m²**

A **área equivalente** do imóvel avaliando, calculada conforme critério estabelecido no item 10.3, resultou em:

- **Área equivalente (A_{equiv}): 314,00 m²**

Dessa forma, o **valor total do imóvel** é obtido pela aplicação direta da fórmula:

$$V_{total} = A_{equiv} \times VU_{mercado}$$

Substituindo-se os valores apurados:

$$V_{total} = 314,00 \times 16.615,00$$

$$V_{total} = \text{R\$ } 5.217.110,00$$

Assim, o **valor de mercado do imóvel avaliando**, na data-base da avaliação e nas condições observadas durante a vistoria, é estimado em:

R\$ 5.200.000,00

(cinco milhões e duzentos mil reais)

10.5. OBSERVAÇÕES

Ressalta-se que o valor apurado reflete a **situação fática observada do imóvel na data da diligência**, considerando o efetivo aproveitamento funcional da área externa privativa, nos termos do critério metodológico adotado. Registra-se, contudo, que **parcela da cobertura existente não se encontra averbada** na matrícula imobiliária apresentada nos autos, circunstância esta devidamente identificada, registrada e considerada na definição da área equivalente, sem prejuízo da transparência técnica do presente Laudo.

O critério de **área equivalente** adotado observa as **melhores práticas da Engenharia de Avaliações**, especialmente aplicáveis a unidades residenciais do tipo *garden*, refletindo o potencial de uso, a funcionalidade e a percepção mercadológica do bem, **sem equiparar integralmente** a área externa à área privativa coberta. O **coeficiente aplicado** mostra-se **tecnicamente conservador**, situado abaixo do fator unitário, preservando aderência às normas técnicas vigentes, às diretrizes do IBAPE/SP e à realidade registral do imóvel.

11. CÁLCULO DOS GRAUS DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação

Tabela 5 - Cálculo do Grau de Fundamentação conforme a NBR-14653

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores				
Item	Descrição	Grau de Fundamentação		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto a fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 *
* No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menos de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

RESULTADO: GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO

Valores homogeneizados (X_i), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \Sigma(X_i)/n$$

$$X = 16.614,36$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\Sigma(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 2.051,88$$

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (L_i e L_s) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$L_i = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)} \text{ e}$$

$$L_s = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)},$$

onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (L_i):

$$L_i = 16.614,36 - 1,38 * 2.051,88/\sqrt{(10 - 1)} = 15.670,50$$

Limite superior do intervalo de confiança (L_s):

$$L_s = 16.614,36 + 1,38 * 2.051,88/\sqrt{(10 - 1)} = 17.558,23$$

Grau de Precisão

Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores

Descrição	Grau de Precisão		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

$$Li = 15.670,50$$

$$Ls = 17.558,23$$

$$\text{Média: } (Li + Ls) / 2 = (15.670,50 + 17.558,23) / 2 = 16.614,36$$

$$\text{Amplitude: } (Ls - Li) / \text{Média} = (17.558,23 - 15.670,50) / 16.614,36 = 0,114 = 11,4\%$$

RESULTADO: GRAU III DE PRECISÃO

IV – ENCERRAMENTO

12. DISPOSIÇÕES GERAIS E OBSERVAÇÕES FINAIS

O presente Laudo foi elaborado em estrita conformidade com os preceitos estabelecidos pelos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia – e do Instituto de Engenharia Legal, observando rigor técnico e isenção profissional.

Este profissional assume integral responsabilidade pelas matérias de Engenharia aqui tratadas, nos limites estabelecidos pelas legislações, regulamentos e normas técnicas pertinentes.

Não foram objeto desta avaliação investigações específicas quanto a eventuais vícios nos títulos dominiais, invasões, hipotecas, sobreposições de divisas ou outras questões de natureza jurídico-registrária, por não integrarem o escopo da perícia determinada.

Todas as análises, considerações e conclusões constantes neste laudo foram baseadas em levantamentos realizados e nas informações obtidas junto a fontes idôneas, sendo estas últimas presumidas como verdadeiras, na ausência de elementos que indicassem o contrário.

Desta forma, declaro encerrados os trabalhos periciais com a entrega do presente Laudo Técnico de Avaliação, composto por **42 páginas**, numeradas, digitadas em anverso e assinadas digitalmente.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 10 de fevereiro de 2.026.

RAHIF JEBRINE

Engenheiro Civil – CREA 5060658894

RAHIF JEBRINE

Perito Judicial em Engenharia Civil,
Construções e Avaliações de Imóveis
CREA 5060658894

(11) **99426-7186**

jebrine.engenheiro@gmail.com