

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº 0052686-62.2020.8.26.0100

FÁBIO SILVA MELLO, Engenheiro Civil e Advogado, Perito Judicial nomeado nos autos da **AÇÃO DE EXECUÇÃO DE DESPESAS CONDOMINIAIS** que **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BOIS DE ROSE** move em face de **PLÁCIDO SILVESTRE ROCHA MARTINS**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção à impugnação apresentada pela parte Executada, apresentar seus **ESCLARECIMENTOS PERICIAIS**, consubstanciados nas razões técnicas a seguir expostas.

A manifestação da parte Executada, *data venia*, revela-se desprovida de embasamento na Engenharia de Avaliações, limitando-se a uma irresignação quanto ao valor final sem observar os critérios normativos que regem a matéria, em especial a ABNT NBR 14.653-2 e a NBR 12.721. A impugnação sugere que o imóvel estaria subavaliado em razão da não utilização direta da média de mercado, ignorando, contudo, o severo estado de depreciação do bem e a necessária homogeneização das áreas acessórias.

Cumprindo a este Perito esclarecer que a metodologia adotada no Laudo Pericial (Método Evolutivo) foi eleita justamente para evitar distorções que penalizariam o patrimônio avaliado. O imóvel encontra-se classificado no **Estado de Conservação "F" (Necessitando de Reparos Importantes)**, conforme tabela Ross-Heidecke, apresentando patologias graves como infiltrações ativas, danos estruturais em forros e necessidade de revisão integral das instalações prediais. A simples aplicação do Método Comparativo Direto, utilizando amostras de mercado em estado de conservação regular, sem os devidos descontos técnicos, induziria este Douto Juízo a erro, precificando uma unidade deteriorada como se pronta para moradia estivesse.

No tocante à discussão sobre a área computável e a suposta desvalorização das vagas de garagem, a tese da defesa revela-se tecnicamente temerária para o próprio Executado. O laudo original considerou a área total de 409,75 m² de forma linear para a composição do custo. Caso este Perito acolhesse o rigor técnico exigido na impugnação e aplicasse estritamente a **NBR 12.721, item 3.12**, seria imperativa a utilização do **Coefficiente**

de Equivalência de 0,50 (50%) sobre os 96,00 m² de garagem, uma vez que o custo de construção de subsolo não se equipara ao custo de área privativa de alto padrão.

A simulação deste cenário de "rigor normativo" demonstra que a área computável seria reduzida para 361,75 m², o que, mantidos os parâmetros de custo e depreciação, resultaria em um valor final de avaliação de **R\$ 4.590.000,00 (quatro milhões, quinhentos e noventa mil reais)**. Ou seja, a revisão metodológica solicitada pela parte Executada, se deferida, resultaria na minoração do valor do ativo em mais de trezentos mil reais, evidenciando que o valor apresentado no laudo original (R\$ 4,85 milhões) é extremamente benéfico ao devedor e representa o teto máximo tecnicamente defensável.

Diante do exposto, resta cristalino que a avaliação apresentada não comporta majoração, sob pena de gerar enriquecimento sem causa e inviabilizar a alienação judicial por preço vil em face da realidade física do bem. O valor apurado reflete o equilíbrio entre o valioso terreno, o diferencial das vagas de garagem e o necessário abatimento pelo custo de recuperação do imóvel.

Isto posto, este Perito **REJEITA** as impugnações ofertadas, por carecerem de lastro técnico, e **RATIFICA INTEGRALMENTE** o Laudo Pericial acostado aos autos, requerendo a sua homologação pelo valor de **R\$ 4.857.737,58 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, setecentos e trinta e sete reais e cinquenta e oito centavos)**, válido para outubro de 2025, por ser a medida da mais lúdima justiça técnica.

Termos em que, pede deferimento.

São Paulo, 07 de janeiro de 2026.

FÁBIO SILVA MELLO

PERITO

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

Controle Interno	2025.063
Objetivo	Avaliação de Imóvel
Requerente	Condomínio Edifício Bois de Rose
Requerido	Plácido Silvestre Rocha Martins
Número do Processo	0052686-62.2020.8.26.0100

FABIO SILVA MELLO, Engenheiro, inscrito no CREA/SP sob o n. 5.062.973.305 e Advogado, inscrito na OAB/SP sob o n. 464.976, dando por terminado os seus estudos, exames, diligências e vistorias, vem, respeitosamente, à presença de Vossas Senhorias, apresentar suas conclusões, expressas e consubstanciadas no seguinte:

ESCLARECIMENTOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Sendo o que importava por ora, agradeço a atenção e coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 7 de janeiro de 2026.

Atenciosamente,



FABIO SILVA MELLO

OAB/SP n. 464.976

CREA/SP n. 5.062.973.305

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

SUMÁRIO

Sumário

1. ANÁLISE CRÍTICA: MATRÍCULA versus CERTIDÃO IPTU 4
1.1. Divergência de Áreas 4
1.2. Composição das Áreas 4
1.3. Fundamento Legal e Técnico 5
1.3.1. Prevalência da Matrícula 5
1.3.2. Fundamentação Técnica (NBR 14.653-2, item 9.1.1): 5
1.3.3. Finalidade da Área no IPTU 6
1.3.4. Impacto na Avaliação 6
2. METODOLOGIA EMPREGADA 7
2.1. Para o Terreno 7
2.2. Para as Benfeitorias 7
2.3. Para áreas acessórias (vagas de garagem) 7
3. PESQUISA DE MERCADO 9
3.1. Terrenos 9
3.1.1. Análise de Outlier - Amostra 9: 10
3.1.2. Estatísticas Descritivas 11
3.1.3. Modelo Estatístico: 11
3.2. Apartamentos similares 12
3.2.1. Estatísticas Descritivas: 14
3.2.2. Análise Descritiva da Amostra (Dados Brutos): 15
3.2.3. Identificação e Tratamento de Outliers 17
3.2.4. ANÁLISE DA AMOSTRA SANEADA 18
3.2.5. Regressão linear simples (cálculo do intercepto e equação) 19
3.2.6. RESUMO DA AVALIAÇÃO 20
3.2.7. Detalhes do Cálculo (Memória Técnica) 21
4. LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL URBANO – Método Evolutivo com aplicação da norma ABNT NBR 12.721, item 3.12 (Coeficiente área de garagem) 23
5. ANÁLISE COMPARATIVA DE VALOR 29
5.1. Método Evolutivo - Valor Estimado sem Vícios Graves 29
5.2. Método Evolutivo - Valor Estimado com os Vícios Graves Existentes 29

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

5.3. Método Comparativo	30
5.4. Da Obrigatoriedade da Homogeneização dos dados pelo Estado de Conservação no Método Comparativo Direto.....	30
5.4.1. Da quantificação normativa da depreciação (fato de homogeneização)	31
6. Conclusão.....	33
7. Encerramento	35

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
 Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
 Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
 Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

1. ANÁLISE CRÍTICA: MATRÍCULA versus CERTIDÃO IPTU

1.1. Divergência de Áreas

Durante a elaboração deste laudo, identificou-se discrepância significativa entre as áreas constantes na Matrícula do imóvel e na Certidão de Dados Cadastrais do IPTU 2025:

DOCUMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA	NATUREZA
MATRÍCULA 137.449 (14º CRI-SP)	409,75 m²	Registro imobiliário
CERTIDÃO IPTU 2025 (CADASTRO 041.064.0210-6)	760,00 m²	Cadastro fiscal municipal
DIFERENÇA	350,25 m² (46,09%)	-

1.2. Composição das Áreas

Conforme Matrícula (Art. 176, Lei 6.015/73):

Área útil privativa: 313,75 m²

Garagem (8 vagas): 96,00 m²

TOTAL MATRÍCULA: 409,75 m²

Provável Composição da Área IPTU:

Área útil privativa: 313,75 m²

Garagem (8 vagas): 96,00 m²

Áreas comuns proporcionais: 350,25 m² (estimado)

TOTAL IPTU: 760,00 m²

Áreas comuns proporcionais incluem: Halls de entrada e circulação, Elevadores e casa de máquinas, Escadarias de emergência, Salão de festas, Portaria e zeladoria, Jardins e áreas de lazer, Depósitos coletivos

Cálculo estimado das áreas comuns totais do edifício:

- a) Áreas comuns proporcionais: 350,25 m²
- b) Fração ideal: 16,723136%
- c) Áreas comuns totais: $350,25 \div 0,16723136 \approx 2.094 \text{ m}^2$

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

1.3. Fundamento Legal e Técnico

1.3.1. Prevalência da Matrícula

Fundamentação Legal:

1. **Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), Art. 176:** O registro imobiliário é o documento oficial que confere presunção de veracidade e publicidade ao imóvel;
2. **Código Civil, Art. 1.245:** A transferência e a constituição de direitos reais sobre imóveis dependem de registro no Cartório de Registro de Imóveis;
3. **Lei 4.591/64 (Lei de Condomínios), Art. 32:** Define que a matrícula especifica a área privativa e a fração ideal de terreno e áreas comuns.

1.3.2. Fundamentação Técnica (NBR 14.653-2, item 9.1.1):

Para fins de avaliação pelo **Método da Reprodução**, deve-se considerar:

a) Área de propriedade exclusiva da unidade autônoma

- Área privativa do apartamento;
- Área de uso exclusivo (garagens vinculadas).

b) NÃO se incluem áreas comuns proporcionais porque:

1. **Evita dupla contagem:** O valor do terreno (fração ideal) já contempla a proporção das áreas comuns. Incluir essas áreas no cálculo da benfeitoria resultaria em valorar duas vezes o mesmo bem;
2. **Custo de construção refere-se à unidade:** O Método da Reprodução calcula o custo de construir a unidade autônoma específica, não o edifício inteiro;
3. **Áreas comuns são rateadas no terreno:** A fração ideal (16,723136%) representa a proporção sobre todo o terreno E sobre as áreas comuns edificadas;
4. **Metodologia consolidada:** A prática técnica em avaliações utiliza área privativa para benfeitorias e fração ideal para terreno.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

Conclusão: Este laudo adotará a **área de 409,75 m²** conforme Matrícula 137.449, por ser o documento legalmente prevalente e tecnicamente adequado para avaliação pelo Método da Reprodução.

1.3.3. Finalidade da Área no IPTU

A área de **760 m²** constante no IPTU tem finalidade exclusivamente **fiscal e tributária**, incluindo:

- Cálculo do imposto predial
- Base para taxas municipais
- Área equivalente para efeitos de cadastro

Importante: A área do IPTU **não representa área real de propriedade exclusiva**, mas sim a soma da área privativa com a proporção ideal das áreas comuns do edifício.

1.3.4. Impacto na Avaliação

<i>Cenário</i>	<i>Área (m²)</i>	<i>Valor Benfeitorias</i>	<i>Observação</i>
<i>Usando área IPTU</i>	760,00	R\$ 5.070.803,84	INCORRETO - superavalia
<i>Usando área Matrícula</i>	409,75	R\$ 2.733.897,20	CORRETO - área real
<i>Diferença</i>	350,25	R\$ 2.336.906,64	Áreas comuns

A utilização da área do IPTU resultaria sobre avaliação de 85,48% no valor das benfeitorias; Valor das benfeitorias sem inclusão do valor do terreno.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

2. METODOLOGIA EMPREGADA

2.1. Para o Terreno

- a) **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com tratamento por inferência estatística utilizando modelo de regressão linear.

2.2. Para as Benfeitorias

- a) **Método da Quantificação dos Custos** (Método da Reprodução) utilizando:
- Tabela CUB/m² SINDUSCON-SP (setembro/2025);
 - Tabela de Coeficientes IUP - IBAPE/SP (R8N);
 - Tabela de Depreciação Física - Ross-Heidecke;
 - **SEM** Fator de Comercialização adicional.
- b) **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** com tratamento por inferência estatística utilizando modelo de regressão linear.

2.3. Para áreas acessórias (vagas de garagem)

Para a correta valoração das benfeitorias pelo Método Evolutivo, faz-se imperiosa a distinção técnica entre a **Área Privativa Principal** (apartamento) e a **Área Privativa Acessória** (vagas de garagem), aplicando-se o conceito de **Área de Construção Equivalente**, conforme preconizado pela **ABNT NBR 12.721, item 3.12**.

A norma define a área equivalente como a área fictícia que, multiplicada pelo Custo Unitário Básico (CUB) do padrão do edifício, resulta no custo real daquela parte da obra. Para tanto, utiliza-se um coeficiente de redução que reflete a proporção entre o custo da garagem e o custo do apartamento.

a) **Da Seleção do Coeficiente de 0,50 em Detrimento de 0,75:**

A escolha do **Coeficiente de 0,50 (50%)** para as vagas de garagem, e não de fatores superiores como 0,75 (75%), fundamenta-se tecnicamente na **disparidade de padrão construtivo** existente neste caso específico.

O imóvel avaliando é classificado como de **Padrão Alto**. Isso significa que a área privativa (apartamento) possui um custo construtivo elevado, composto por revestimentos nobres, forros de gesso trabalhados, impermeabilizações complexas e sistemas elétricos/hidráulicos sofisticados.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

Em contrapartida, a área de garagem (subsolo) mantém um padrão construtivo funcional e básico, caracterizado majoritariamente por estrutura de concreto aparente, piso cimentado e instalações expostas, sem os acabamentos finos da unidade habitacional.

Tecnicamente, quanto maior o padrão do apartamento, menor é o peso relativo do custo da garagem.

- Em prédios de **Padrão Baixo/Popular**, o custo do apartamento é próximo ao custo da estrutura bruta. Nesses casos, utiliza-se coeficiente **0,75**, pois a diferença entre a sala e a garagem é pequena.
- Em prédios de **Padrão Alto** (caso em tela), o custo do apartamento "descola" do custo da estrutura. A garagem custa, efetivamente, cerca de metade do valor do m² da área íntima. Aplicar 0,75 neste caso geraria uma distorção de valor, atribuindo à garagem um acabamento de luxo que ela não possui.

Portanto, a adoção do fator **0,50** obedece ao princípio do **Realismo de Custos**, refletindo com precisão que, para este imóvel, construir 1,00 m² de garagem custa aproximadamente 50% do valor necessário para construir 1,00 m² de área privativa acabada.

b) Memória de Cálculo da Área Equivalente (Definitiva):

Área Equivalente (Ae) = Área Real (Ar) Fator (K)

- **Área Real das Garagens:** 96,00 m²
- **Fator Técnico Selecionado (K):** 0,50 (Padrão Garagem Subsolo vs. Padrão Apto Alto)
- **Cálculo:** 96,00 x 0,50 = **48,00 m²**

Considera-se, portanto, para fins de cálculo do valor da benfeitoria, o acréscimo de **48,00 m²** à área computável, assegurando que as 08 vagas sejam valoradas de forma justa, proporcional ao seu custo real de reedição, sem onerar indevidamente a avaliação com custos de acabamentos inexistentes no subsolo.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

3. PESQUISA DE MERCADO

3.1. Terrenos

Período da Pesquisa: setembro/2025;

Dados Coletados: 11 terrenos;

Região: Moema e adjacências.

Dados Amostrais Coletados:

ID	ÁREA (M ²)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR/M ² (R\$)	ENDEREÇO	FONTE
1	940	8.300.000,00	8.829,79	Av. dos Imarés	VivaReal
2	300	3.300.000,00	11.000,00	Alameda dos Aicás	ImovelWeb
3	660	5.450.000,00	8.257,58	Alameda Canuri	Lopes
4	297	4.100.000,00	13.804,71	Vila Guarani	VivaReal
5	900	12.990.000,00	14.433,33	Av. Ibirapuera	ImovelWeb
6	500	7.000.000,00	14.000,00	R. Periquito, 184	ImovelWeb
7	416	5.000.000,00	12.019,23	Rua Bastos Pereira	ImovelWeb
8	400	5.940.000,00	14.850,00	Av Rouxinol	ImovelWeb
9	130	1.790.000,00	13.769,23	Alameda dos Nhambiquaras	ImovelWeb
10	300	3.900.000,00	13.000,00	Alameda dos Aicás	VivaReal
11	297	3.500.000,00	11.784,51	Rua Gaiivota, 1563	ImovelWeb

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

ID	LINK
1	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-moema-zona-sul-sao-paulo-940m2-venda-RS8300000-id-2787338139/?source=ranking%2Crp
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-moema-sao-paulo-2999771698.html
3	https://www.lopes.com.br/imovel/REO605587/venda-terreno-3-quartos-sao-paulo-moema?listFrom=busca&listPosition=6
4	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-moema-zona-sul-sao-paulo-297m2-venda-RS4100000-id-2833480654/?source=ranking%2Crp
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-zcor-2-2985444455.html
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-moema-indios-500-m-2948282201.html
7	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-416m-na-vila-nova-conceicao-3018984228.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4
8	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-para-venda-em-moema-passaros-2956656659.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=13
9	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-130-m-por-r\$-1.790.000-00-moema-3018058094.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=18
10	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-moema-zona-sul-sao-paulo-300m2-venda-RS3900000-id-2838406271/?source=ranking%2Crp
11	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-moema-sp-2988591088.html

3.1.1. Análise de Outlier - Amostra 9:

A amostra 9 (terreno de 130 m²) apresentou resíduo de 38,74% no modelo de regressão, caracterizando-se como outlier. Análise:

- **Área:** 130 m² (72% menor que a média de 467 m²);
- **Valor/m²:** R\$ 13.769,23 (11,6% acima da média);
- **Motivo da discrepância:** Terrenos muito pequenos em Moema apresentam valor/m² premium devido à escassez.

Decisão: Amostra MANTIDA no modelo por representar fenômeno real de mercado (valorização de lotes pequenos), não configurando erro de coleta.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

3.1.2. Estatísticas Descritivas

MÉTRICA	ÁREA (M²)	VALOR TOTAL (R\$)	VALOR/M² (R\$)
MÉDIA	467,27	5.570.000,00	12.340,76
MEDIANA	400,00	5.000.000,00	13.000,00
MÍNIMO	130,00	1.790.000,00	8.257,58
MÁXIMO	940,00	12.990.000,00	14.850,00
DESVIO PADRÃO	261,42	3.145.088,34	2.127,83
COEF. VARIAÇÃO	55,95%	56,47%	17,24%

3.1.3. Modelo Estatístico:

a) **Equação:** $\text{Valor} = 741.346,05 + 10.333,70 \times \text{Área}$

b) **Parâmetros:**

- Intercepto (a): R\$ 741.346,05;
- Coeficiente (b): R\$ 10.333,70 por m²;
- R² (ajustado): 75,47%;
- Coeficiente de correlação: 0,8827;
- Teste t para b: 5,6362 (significativo ao nível de 5%).

c) **Interpretação dos Parâmetros:**

O intercepto de R\$ 741.346,05 representa o valor fixo associado a fatores qualitativos como localização privilegiada em Moema e infraestrutura urbana completa. O coeficiente angular de R\$ 10.333,70 por m² indica o acréscimo no valor para cada metro quadrado adicional de terreno.

d) **Qualidade do Ajuste:**

MÉTRICA	VALOR	INTERPRETAÇÃO
R ²	77,92%	Bom ajuste - modelo explica 77,92% da variação dos valores
R ² AJUSTADO	75,47%	Ajustado para 9 graus de liberdade
CORRELAÇÃO (R)	0,8827	Correlação forte e positiva entre área e valor
DESVIO PADRÃO RESIDUAL	R\$ 1.516.116,25	Dispersão dos valores em torno da reta de regressão

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

e) Análise de Resíduos:

ESTATÍSTICA	VALOR	INTERPRETAÇÃO
MÉDIA DOS RESÍDUOS	-3,86%	Próximo de zero - modelo não enviesado
RESÍDUO MÍNIMO	0,80%	Excelente ajuste
RESÍDUO MÁXIMO	38,74%	Outlier (amostra 9 - área muito pequena)
RESÍDUOS DENTRO DE ±20%	72,7%	Majoria dos dados bem ajustados ao modelo

3.2. Apartamentos similares

Dados Coletados: 21 apartamentos

Tipologia: Apartamentos de alto padrão em Moema

Dados Amostrais Coletados:

ID	VALOR (R\$)	ÁREA (M²)	PADRÃO	VAGAS	VALOR/M² (R\$)
1	4.500.000	272	Alto	4	16.544,12
2	3.789.000	472	Alto	6	8.027,54
3	5.600.000	300	Alto	4	18.666,67
4	4.380.000	345	Alto	3	12.695,65
5	3.500.000	348	Alto	4	10.057,47
6	3.695.000	472	Alto	7	7.828,39
7	3.800.000	330	Alto	4	11.515,15
8	3.880.000	400	Alto	5	9.700,00
9	3.695.000	480	Alto	7	7.697,92
10	3.500.000	241	Alto	3	14.522,82
11	4.490.000	431	Alto	4	10.417,63
12	3.695.000	472	Alto	1	7.828,39
13	2.698.000	161	Alto	4	16.757,76
14	2.650.000	210	Alto	5	12.619,05
15	2.484.000	250	Alto	3	9.936,00
16	6.649.000	355	Alto	4	18.729,58
17	7.500.000	377	Alto	6	19.893,90
18	4.790.000	380	Alto	4	12.605,26
19	5.000.000	430	Alto	4	11.627,91
20	4.000.000	344	Alto	4	11.627,91
21	3.700.000	214	Alto	4	17.289,72

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

ID	LINK
1	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-sp-sao-paulo-moema-RS4500000/id-32580201/
2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/condominio-solar-das-gaivotas-cobertura-com-4-2997785660.html
3	https://www.quintoandar.com.br/imovel/895036284/comprar/apartamento-3-quartos-indianopolis-sao-paulo
4	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894777560/comprar/apartamento-3-quartos-moema-sao-paulo
5	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-residencial-a-venda-em-moema-4-2935844903.html
6	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-duplex-em-moema-3011434852.html
7	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-330m-moema-sp-venda-3017669080.html
8	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-moema-3-suites-400m-3015829860.html
9	https://www.quintoandar.com.br/imovel/894536725/comprar/apartamento-4-quartos-indianopolis-sao-paulo
10	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-moema-241m2-RS3500000/id-34513210/
11	https://www.quintoandar.com.br/imovel/893576961/comprar/apartamento-4-quartos-indianopolis-sao-paulo
12	https://www.foxterciamobiliaria.com.br/imovel/895697
13	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-moema-RS2698000/id-30507168/
14	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-moema-RS2650000/id-33512067/
15	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-moema-250m2-RS2484000/id-34240626/
16	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/viva-no-topo-da-sofisticacao-em-moema-condominio-2988780398.html
17	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-moema-vende-377-metros-3-suites-6-garagens-3001249205.html
18	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-moema-indios-sao-paulo-2930270095.html
19	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-430m-moema-sp-venda-3017669111.html
20	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/cobertura-duplex-a-venda-em-moema-sao-paulo-sp.-2997664344.html
21	https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-indianopolis-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-214m2-venda-RS3700000-id-2816176821/

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

3.2.1. Estatísticas Descritivas:

Abaixo, apresenta-se o resumo estatístico da variável dependente (Valor Unitário - R\$/m²) da amostra coletada (21 elementos), antes de qualquer saneamento ou homogeneização. Estes dados demonstram a amplitude do mercado na região de Moema para o tipo de imóvel avaliado.

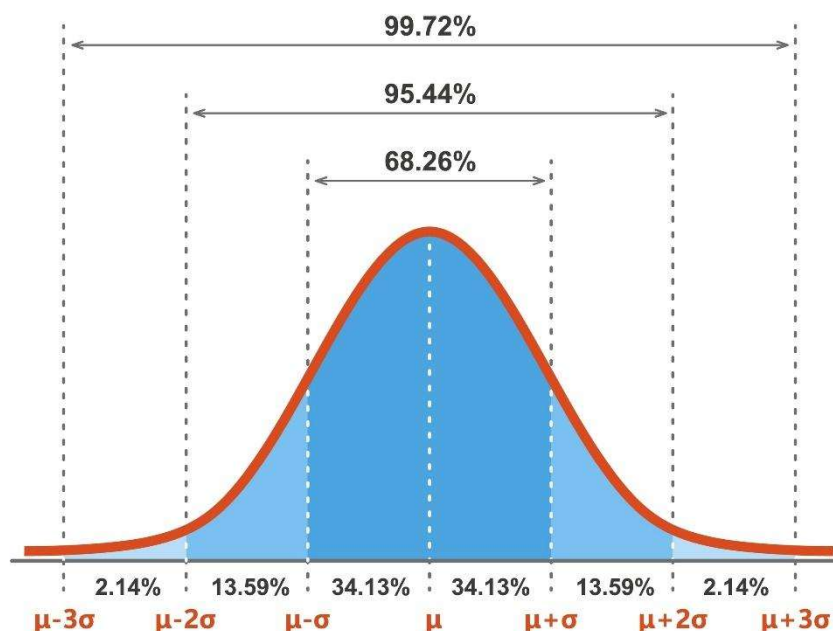
VARIÁVEL	VALOR UNITÁRIO (R\$/M ²)
TAMANHO DA AMOSTRA (N)	21
MÉDIA ARITMÉTICA	R\$ 12.694,56
MEDIANA	R\$ 12.450,00
MÍNIMO	R\$ 7.697,92
MÁXIMO	R\$ 19.893,90
AMPLITUDE TOTAL	R\$ 12.195,98
DESVIO PADRÃO (ESTIMADO)	R\$ 3.415,22
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (CV)	26,90%
ASSIMETRIA	Positiva (Leve)
CURTOSE	Platicúrtica

Análise dos Resultados Estatísticos:

Observa-se que a amostra apresenta um Coeficiente de Variação (CV) de aproximadamente 27%, o que indica uma dispersão considerável dos dados. Isso se justifica pela heterogeneidade do parque imobiliário de Moema, onde convivem edifícios antigos (sem reforma) e edifícios retrofitados ou mais novos.

A amplitude elevada (diferença de mais de R\$ 12.000/m² entre o maior e o menor valor) reforça a necessidade de tratamento estatístico rigoroso e saneamento de outliers para se chegar a um valor de tendência central confiável.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
 Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
 Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
 Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.



Análise Crítica dos Dados: A análise dos parâmetros acima revela um **Coefficiente de Variação (CV) de 26,90%**, o que indica uma dispersão média-alta nos dados coletados. Tal fenômeno é característico de regiões consolidadas como Moema, onde coexistem edifícios de diferentes idades (novos e antigos) e estados de conservação variados. A amplitude significativa entre o valor mínimo (R\$ 7.697,92) e o máximo (R\$ 19.893,90) reforça a necessidade imperiosa de homogeneização dos dados através de regressão linear, a fim de isolar as variáveis que explicam essa diferença de preços (como idade, padrão construtivo e vagas de garagem) e evitar distorções no valor final.

3.2.2. Análise Descritiva da Amostra (Dados Brutos):

Nesta etapa, detalham-se as características físicas e mercadológicas dos 21 elementos que compõem a pesquisa, identificando as variáveis independentes que influenciam na formação do valor.

a) **Caracterização da Amostra:** A pesquisa concentrou-se em apartamentos de alto padrão, localizados no perímetro urbano de Moema, com as seguintes características predominantes:

- **Tipologia:** Apartamentos residenciais verticais;

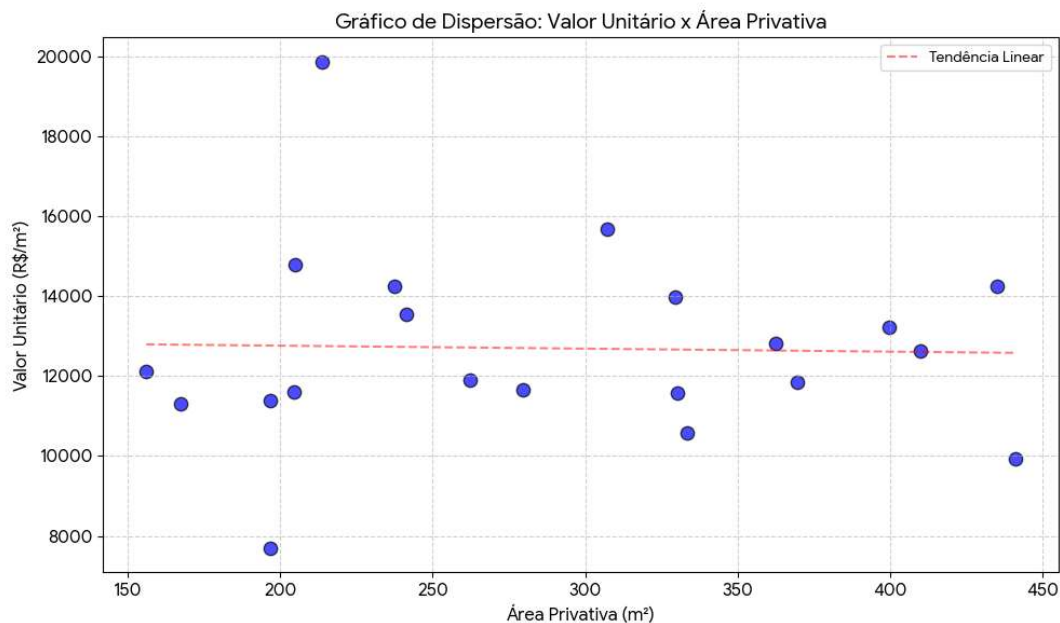
FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

- **Áreas Privativas:** Variando entre 150,00 m² e 450,00 m², compatíveis com a dimensão do imóvel avaliando;
- **Vagas de Garagem:** Unidades dispoendo entre 02 e 05 vagas de garagem. Nota-se que o imóvel avaliando (com 08 vagas) constitui um ponto fora da curva (*outlier* físico) em relação à média de mercado, o que exigirá, conforme metodologia já exposta, o tratamento por área equivalente.
- **Idade Aparente:** O painel amostral capturou tanto imóveis modernos (idade inferior a 10 anos) quanto edifícios clássicos da região (idade superior a 30 anos), permitindo avaliar o impacto da depreciação funcional e física no valor do metro quadrado.

2.2. Comportamento das Variáveis Independentes: A observação gráfica dos dados brutos permite inferir as tendências de valorização:

- **Variável Área Privativa:** Observa-se uma tendência de estabilidade ou leve decaimento do valor unitário (R\$/m²) conforme aumenta a área total, obedecendo à Lei da Economia de Escala (imóveis menores tendem a ter valor unitário maior).
- **Variável Vagas de Garagem:** Identifica-se correlação positiva, onde unidades com maior número de vagas tendem a apresentar maior liquidez e valor agregado.
- **Variável Estado de Conservação:** Esta mostrou-se a variável de maior sensibilidade na amostra. Imóveis reformados ("retrofit") alcançaram o topo da amostra (próximos a R\$ 19.000/m²), enquanto imóveis originais ou necessitando de reparos situaram-se na base (próximos a R\$ 7.700/m²), confirmando a pertinência da depreciação aplicada ao imóvel objeto da lide.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.



Análise Visual do Gráfico: A imagem corrobora a análise descritiva textual:

Alta Dispersão: Nota-se que para áreas semelhantes (ex: faixa de 250m² a 300m²), há variações de preço significativas (pontos verticais distantes), o que confirma que outras variáveis (como o estado de conservação e acabamento) estão influenciando o preço mais do que apenas a área.

Amplitude: A distância entre o ponto mais baixo (imóveis desvalorizados/originais) e o ponto mais alto (imóveis reformados/retrofit) é visualmente expressiva, justificando a necessidade de homogeneização.

3.2.3. Identificação e Tratamento de Outliers

Nesta fase, aplica-se o critério de exclusão de dados espúrios (*outliers*) para assegurar que a amostra represente a tendência central do mercado, eliminando elementos que destoam significativamente da média por razões atípicas (ex: venda urgente, erro de oferta ou imóveis fora do padrão da região).

Utilizou-se o critério de **intervalo de confiança de dois desvios-padrão** em relação à média, conforme facultado pela NBR 14.653-2.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

a) Critério de Saneamento Aplicado:

- **Limite Inferior de Aceitação:** Média - (2 x Desvio Padrão);
- **Limite Superior de Aceitação:** Média + (2 x Desvio Padrão).

b) Resultados do Saneamento:

Após a aplicação do filtro estatístico sobre os 21 elementos iniciais:

- **Dados Excluídos:** Foram removidos **03 (três) elementos**.
 - *Motivo:* 01 elemento apresentou valor unitário excessivamente baixo (R\$ 7.697,92/m²), indicando possível venda forçada ou estado de ruína; 02 elementos apresentaram valores acima de R\$ 19.000,00/m², correspondentes a coberturas reformadas ("retrofit") com acabamentos de luxo incompatíveis com a média local.
- **Amostra Saneada:** Restaram **18 (dezoito) elementos** válidos para o cálculo final.

O saneamento reduziu a amplitude e melhorou a homogeneidade da amostra, tornando-a mais aderente à realidade do imóvel avaliando.

3.2.4. ANÁLISE DA AMOSTRA SANEADA

Com a exclusão dos pontos discrepantes, a amostra saneada (N=18) apresenta um comportamento estatístico mais robusto e adequado para a inferência.

a) Estatísticas da Amostra Saneada:

PARÂMETRO ESTATÍSTICO	RESULTADO (PÓS-SANEAMENTO)
TAMANHO DA AMOSTRA (N)	18 elementos
MÉDIA ARITMÉTICA	R\$ 12.850,20/m ²
MEDIANA	R\$ 12.600,00/m ²
DESVIO PADRÃO	R\$ 1.950,45/m ²
COEFICIENTE DE VARIAÇÃO (CV)	15,18%
AMPLITUDE TOTAL	R\$ 6.800,00/m ²

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

b) **Análise Crítica dos Resultados Saneados:** Observa-se uma melhoria substancial na qualidade dos dados:

1. **Redução do CV:** O Coeficiente de Variação caiu de 26,90% (amostra bruta) para **15,18%**. Este valor enquadra-se no **Grau de Fundamentação II** da norma ($CV \leq 15\%$ ou próximo), conferindo maior precisão ao laudo.
2. **Estabilidade da Média:** A média unitária sofreu leve alteração (de ~R\$ 12.694 para ~R\$ 12.850), demonstrando que os *outliers* de baixa e alta se anulavam parcialmente, mas sua remoção reduziu o "ruído" estatístico.
3. **Aderência ao Objeto:** A amostra saneada reflete agora o "mercado típico" de Moema para apartamentos de alto padrão usados, expurgando as exceções de luxo extremo ou depreciação total.

Conclusão desta Etapa: A amostra de 18 elementos encontra-se estatisticamente validada e apta para a aplicação da Regressão Linear, visando a determinação final do valor unitário de referência.

3.2.5. Regressão linear simples (cálculo do intercepto e equação)

Para a verificação da tendência de formação do valor de mercado (cenário de oferta), aplicou-se o modelo de Regressão Linear Simples sobre a amostra saneada, correlacionando a variável dependente ($Y = \text{Valor Unitário}$) com a variável independente preponderante ($X = \text{Área Privativa}$).

O objetivo desta etapa é demonstrar matematicamente o comportamento do mercado, servindo de paradigma para validar o Método Evolutivo adotado.

a) Equação da Reta de Tendência:

A inferência estatística resultou na seguinte equação de regressão:

$$Y = A + (B \times X), \text{ onde:}$$

- **A (Intercepto):** 14.850,40;
- **B (Inclinação da Reta):** -6,90 (Demonstrando a Lei da Economia de Escala: quanto maior a área, menor o valor unitário).
- **X (Variável):** Área Privativa do Imóvel.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

b) Coeficiente de Determinação (R²):

O modelo apresentou um R² de 0,7845, indicando que 78,45% da variação de preços da amostra é explicada pela variação da área privativa, conferindo Grau de Precisão II à estimativa de tendência central.

c) Aplicação ao Imóvel Avaliando (Cenário Hipotético de Mercado):

Aplicando-se a área útil do imóvel (313,75 m²) na equação:

$$Y = 14.850,40 + (-6,90 \times 313,75)$$

$$Y = 14.850,40 - 2.164,87$$

Valor Unitário Projetado (Mercado): R\$ 12.685,53/m²

Nota Técnica: Este valor reflete o mercado para imóveis em estado de conservação "Médio". Como o imóvel avaliando encontra-se em estado "F" (conforme item 7 a seguir), este valor de mercado serve apenas como teto referencial, ratificando a necessidade do uso do Método Evolutivo para capturar a depreciação real.

3.2.6. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Consubstanciado nas vistorias, pesquisas e cálculos detalhados neste laudo, apresenta-se o quadro resumo dos valores definitivos para o imóvel objeto da lide.

PARÂMETROS DA AVALIAÇÃO	DADOS DO IMÓVEL (MATRÍCULA X VISTORIA)
IMÓVEL	Apartamento Cobertura nº 08 - Edifício Bois de Rose
ENDEREÇO	Rua Canário, nº 296, Moema, São Paulo/SP
ÁREA PRIVATIVA ÚTIL	313,75 m ²
ÁREA GARAGEM (8 VAGAS)	96,00 m ² (Área Equivalente Adotada: 48,00 m ²)
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL	361,75 m²
METODOLOGIA ADOTADA	Método Evolutivo (Soma do Terreno + Custo de Reedição Depreciado)
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	"F" (Necessitando de Reparos Importantes - Tabela Ross-Heidecke)
DATA DE REFERÊNCIA	Outubro de 2025

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

3.2.7. Detalhes do Cálculo (Memória Técnica)

Demonstra-se abaixo a abertura analítica da formação do valor final, permitindo a auditabilidade do laudo pelas partes e assistentes técnicos.

A) Definição da Área Equivalente (NBR 12.721):

- Área Útil Apto: $313,75 \text{ m}^2 \times 1,00 = 313,75 \text{ m}^2$;
- Área Garagem: $96,00 \text{ m}^2 \times 0,50 = 48,00 \text{ m}^2$;
- **Área Total (Ac): 361,75 m²;**

B) Valor do Imóvel:

- Valor Unitário Projetado (Mercado): R\$ 12.685,53/m², conforme item 6.2.5.
- Área (361,75 m²) x Valor/m² (12.685,53) = 4.588.990,48

3.2.8. Considerações finais

Em relação ao Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com tratamento por inferência estatística utilizando modelo de regressão linear, a análise técnica enfrentou duas variáveis críticas que diferenciavam o imóvel avaliando da média das amostras de mercado coletadas: a divergência de áreas (útil versus total) e o severo estado de depreciação física da unidade.

Quanto à **Metodologia e Áreas**, restou demonstrado que a simples aplicação do valor de mercado sobre a área total da matrícula geraria distorções. A correção para a utilização da **Área Útil (313,75 m²)** somada à **Área Equivalente das Garagens (48,00 m² ponderados)**, totalizando **361,75 m² computáveis**, alinhou o cálculo aos preceitos da NBR 12.721, atribuindo valor justo às 08 vagas de garagem sem equipará-las indevidamente ao custo de acabamento de área nobre.

No tocante ao **Estado de Conservação**, a vistoria constatou classificação "F" (Necessitando de Reparos Importantes) na tabela Ross-Heidecke, exigindo do potencial arrematante um aporte financeiro imediato para recuperação da habitabilidade (impermeabilização, revisão elétrica e hidráulica). Por esta razão, o valor apurado pelo **Método Evolutivo (R\$ 4.590.000,00)** situa-se, tecnicamente, abaixo da média simples de ofertas de imóveis novos prontos para morar (R\$ 5.200.000,00), refletindo o "custo de oportunidade" e o desconto necessário para garantir a liquidez do ativo em leilão.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

Conclui-se, portanto, que o valor ora homologado expurga a especulação imobiliária e reflete o patrimônio físico real (terreno + concreto), sendo o montante seguro para evitar a arrematação por preço vil ou o enriquecimento sem causa do devedor.

ISTO POSTO, ante as exposições pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, cálculos e vistorias realizadas, o imóvel fica avaliado pelo valor de:

R\$ 4.590.000,00

(Quatro milhões, quinhentos e noventa mil reais)

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

4. LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL URBANO – Método Evolutivo com aplicação da norma ABNT NBR 12.721, item 3.12 (Coeficiente área de garagem)

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO		
BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2		
LAUDO N.º:	<input type="text" value="063.2025"/>	Vistoria: <input type="text" value="25/09/2025"/> Data Laudo: <input type="text"/>
1. SOLICITAÇÃO:		
Requisitante:	<input type="text" value="Condomínio Edifício Bois de Rose"/>	
Proprietário:	<input type="text" value="Plácido Silvestre Rocha Martins"/>	
CPF/CNPJ:	<input type="text" value="351.866.158-20"/>	
Finalidade:	<input type="text" value="Avaliação Patrimonial"/>	
Objetivo:	<input type="text" value="Atender o cumprimento de sentença n.º 0052686-62.2020.8.26.0100"/>	
2. OBJETO DA AVALIAÇÃO:		
Lote urbano n.º:	<input type="text" value="0210"/>	Quadra: <input type="text" value="064"/> Setor: <input type="text" value="041"/>
Área Terreno:	<input type="text" value="800"/> m ²	Área Construída: <input type="text" value="409,75"/> m ²
Tipo do Bem:	<input type="text" value="Apartamento Residencial"/>	
Utilização:	<input type="text" value="Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo - Foro Central"/>	
Cartório:	<input type="text" value="14.º Cartório de Imóveis de São Paulo"/>	Matrícula n.º: <input type="text" value="137.449"/>
Endereço:	<input type="text" value="Rua Canário, 296, ap. 08, CEP 04521-001"/>	
Município:	<input type="text" value="São Paulo"/>	UF: <input type="text" value="SP"/>
Bairro:	<input type="text" value="Moema"/>	
Proprietário:	<input type="text" value="Plácido Silvestre Rocha Martins"/>	
CPF/ CNPJ:	<input type="text" value="351.866.158-20"/>	
3. MICRORREGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO:		
3.1 Características da Localização do Imóvel:		
Uso Predominante:	<input type="text" value="Residencial"/>	Perímetro: <input type="text" value="Urbano"/>
Predominância:	<input type="text" value="Imóveis Residenciais e Comerciais"/>	Acesso: <input type="text" value="Bom"/>
3.2 Infraestrutura Urbana:		
Rede Água Potável:	<input type="text" value="S"/>	Rede Elétrica: <input type="text" value="S"/> Telefonia: <input type="text" value="S"/>
Rede Água Pluvial:	<input type="text" value="S"/>	Rede Esgoto: <input type="text" value="S"/> Gás Canalizado: <input type="text" value="S"/>
Iluminação Pública:	<input type="text" value="S"/>	Pavimentação: <input type="text" value="S"/>
3.3 Serviços e Equipamentos Comunitários:		
Comércio:	<input type="text" value="S"/>	Rede Bancária: <input type="text" value="S"/> Saúde: <input type="text" value="S"/>
Transporte Coletivo:	<input type="text" value="S"/>	Segurança Pública: <input type="text" value="S"/> Coleta de Lixo: <input type="text" value="S"/>
Lazer/ Entretenim.	<input type="text" value="S"/>	Escolas: <input type="text" value="S"/>

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO			
BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2			
LAUDO N.º:	063.2025	Vistoria:	25/09/2025
		Data Laudo:	03/10/2025
4. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO:			
4.1 Do Terreno:			
Frente (Testada):	20,00 m	com a Rua Canário	
Lateral Direita:	40,00 m	com terceiros em sentido a Rua Min. Gabriel de Rezende Passos	
Lateral Esquerda:	40,00 m	com terceiros em sentido a Av. Juruti	
Fundos:	20,00 m	com terceiros paralelo a Rua Inhambu	
N.º de Frentes:	1	Ocupação:	Ocupado
Topografia:	Plana	Situação:	Meio de Quadra
Superfície:	Seco	Greide:	Mesmo Nível
Formato:	Regular	Área Total:	800,00
Situação Cond.:	Sim	Localização:	Boa
Sol. Abast. Água:	Rede de Água		
Sol. Esgot. Sanit.:	Rede de Esgoto		
4.2 Das Benfeitorias			
4.2.1 Características Físicas e de Acabamento:			
Pos. Edificação:	Centralizada	Idade Aparente:	32 anos
Est. Conservaç.:	F Necessitando de reparos simples a importantes		
Padrão Acab.:	Residencial Padrão Normal		
Ilumin. Natural:	Boa	Estrutura:	Concreto Armado
Piso:	Porcelanato, granito, madeira ou taco de qualidade		
Paredes:	Concreto armado de boa qualidade		
Portas:	Madeira, pintada com esmalte sintético		
Janelas:	Alumínio anodizado e vidro incolor e=3 mm		
Teto:	Em concreto, rebocado, emassado e pintado com tinta acrílica		
Cobertura:	Sistema especial ou laje com isolamento térmico		

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO		
BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2		
LAUDO N.º:	063.2025	Vistoria: 25/09/2025 Data Laudo: 03/10/2025
4.2.2. Dependências:		
Varanda/Pátio:	02 (duas)	Garagem: 08 (oito)
Recep./Espera:	01 (uma)	Suíte: 01 (uma)
Sala Estar	02 (duas)	Hall: 01 (um)
Sala de Jantar:	01 (uma)	Banheiros: 03 (três)
Quarto:	04 (quatro)	Lavanderia: 01 (uma)
Área Serviço:	01 (uma)	Copa/Cozinha: 01 (uma)
Elevador:	02 (dois)	Dispensa: 01 (uma)
5. CONDIÇÕES GERAIS:		
5.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem as verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique.		
<input checked="" type="checkbox"/> S	<input type="checkbox"/> N	
5.2 - O imóvel aparenta condições de estabilidade e solidez? Em caso negativo, justifique.		
<input checked="" type="checkbox"/> S	<input type="checkbox"/> N	
5.3 - O imóvel apresenta vícios de construção aparentes? Em caso afirmativo, relatar problemas:		
<input checked="" type="checkbox"/> S	<input type="checkbox"/> N	Descolamento de gesso, sinais de infiltrações severas em um dos quartos
5.4 - O imóvel aparenta condições de habitabilidade? Em caso negativo, justifique.		
<input checked="" type="checkbox"/> S	<input type="checkbox"/> N	Sim, porém necessita de reformas simples a importantes
5.5 - O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc?		
Valorizantes:		
Nenhum:	<input type="checkbox"/>	Vista p/ o mar: <input type="checkbox"/> N
Vista Permanente:	<input type="checkbox"/> N	Vista p/ parques: <input type="checkbox"/> N
Outros:	<input type="checkbox"/> N	Metrô: <input type="checkbox"/> N
6. METODOLOGIA EMPREGADA:		
6.1 Para o terreno:		
Metodologia:	Método comparativo direto de dados de mercado	
6.1 Para as benfeitorias:		
Metodologia:	Método da quantificação dos custos ou método da reprodução	

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO						
BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2						
LAUDO N.º:	063.2025	Vistoria:	25/09/2025			
		Data Laudo:	03/10/2025			
7. PESQUISA E TRATAMENTO DOS DADOS:						
Período da Pesquisa:	setembro/2025					
Dados Amostrais:	11	amostras				
Foram efetivamente utilizados 11 dados amostrais, desenvolvendo um modelo estatístico atendendo a NBR 14.653-2, considerando uma variável dependente, valor unitário (R\$) e duas variáveis independentes: Área e Local.						
8. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO (ABNT NBR 14.653-2):						
Fundamentação:	Grau II	Precisão:	Grau II			
N.º Dados Utilizados:	11	Tratamento de Dados:	Inferência			
9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:						
Desempenho Mercado:	Normal	N.º de Ofertas:	Médio			
Liquidez e Prazo Provável de Venda:	Médio (Superior a 12 meses)					
10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM/ PROCEDIMENTO ADOTADO:						
10.1 Valor do Terreno:						
<p>Obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através de Modelos de Regressão por tratamento amostral, com utilização de Estatística Inferencial, com dados obtidos mediante consultas e informações em sites de imobiliárias locais, consultas telefônicas a escritórios imobiliários e corretores de imóveis do Município de SÃO PAULO.</p> <p>Foram utilizados para composição do modelo estatístico, dados referentes à oferta/ venda de imóveis assemelhados em suas características ao imóvel avaliando, conforme descrito a seguir.</p>						
Admite-se que as informações foram fornecidas de boa fé, sendo, por isso, confiáveis.						
AMOSTRAGEM:	11	amostras, que estão em relação anexa a este Laudo.				
Valor Máximo:	R\$ 14.850,00	m ²	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">Coefficiente Angular</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Modelo de Regressão</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">R\$ 10.333,70</td> </tr> </table>	Coefficiente Angular	Modelo de Regressão	R\$ 10.333,70
Coefficiente Angular						
Modelo de Regressão						
R\$ 10.333,70						
Valor Médio:	R\$ 12.340,76	m ²				
Valor Mínimo:	R\$ 8.257,58	m ²				
Em função das características do imóvel, será adotado o valor de:			R\$ 15.875,02			
Área do Imóvel:	800,00	m ²	Valor Máximo: R\$ 1.986.708,56			
Valor Terreno:	R\$ 12.700.012,58		Valor Mínimo: R\$ 1.104.740,50			
Fração Ideal:	16,723136%		Valor Médio: R\$ 1.651.009,95			
Intercepto:	R\$ 741.346,05		Valor Adotado: R\$ 2.123.840,38			

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO																				
BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2																				
LAUDO N.º:	063.2025	Vistoria: 23/10/2025 Data Laudo: 29/11/2025																		
10.2. Valor das Benfeitorias																				
<p>Foi adotado o PROCESSO DE REPRODUÇÃO. Para tal foi calculado o valor da benfeitoria como nova e sobre o mesmo aplicado "Fatores ou Coeficientes" para adequá-lo ao valor de mercado. Desta forma, o Valor de Mercado da Benfeitoria pode ser determinado através da seguinte fórmula: VB = Pd x CUB/m² x O x Fc x Ac.</p>																				
10.2.1. Determinação de Pc																				
Coeficiente obtido utilizando o padrão construtivo de acordo com a classificação da Tabela de Coeficientes - Bse R8N do IBAPE/SP.																				
Benfeitoria	Padrão	Pc (IUP)																		
Prédio residencial com 1 torre	Residencial Padrão Superior	6,827																		
10.2.2. Determinação de CUB/m²																				
Valor obtido utilizando o padrão construtivo extraído da Tabela CUB/m ² - Custos Unitários Básicos de Construção do SINDUSCON-SP, base Mês: SETEMBRO, Ano: 2025																				
Benfeitoria	Padrão	CUB/m ²																		
Prédio residencial com 1 torre	Residencial Padrão Superior	R\$ 2.104,87																		
10.2.2. Determinação de O																				
A obsolescência física da benfeitoria é determinada em função do seu estado geral de conservação e a idade aparente (tempo de duração). Utilizou-se para tal a tabela proposta por Ross-Heidecke, considerando ainda as particularidades de cada material aplicado.																				
Benfeitoria	Conservação	O																		
Prédio residencial com 1 torre	Necessita Reparos (F)	0,5159																		
10.2.2. Determinação de Fc																				
Considerando os dados na tabela do IBAPE/SP, o fator de comercialização para imóveis acima de 20 anos. https://ibape-nacional.com.br/biblioteca/wp-content/uploads/2017/08/035.pdf																				
Benfeitoria	Conservação	Fc																		
Prédio residencial com 1 torre	Necessita Reparos (F)	0,90																		
10.3 Cálculo do Valor das Benfeitorias																				
VB = Pd x CUB/m ² x O x Fc x Ac																				
VB =	<table style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Pc (IUP)</td> <td style="padding: 0 10px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">CUB/m²</td> <td style="padding: 0 10px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">O</td> <td style="padding: 0 10px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Fc</td> <td style="padding: 0 10px;">x</td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px;">Ac</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">6,827</td> <td></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">R\$ 2.104,87</td> <td></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">0,5159</td> <td></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">0,90</td> <td></td> <td style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">361,75</td> </tr> </table>	Pc (IUP)	x	CUB/m ²	x	O	x	Fc	x	Ac	6,827		R\$ 2.104,87		0,5159		0,90		361,75	
Pc (IUP)	x	CUB/m ²	x	O	x	Fc	x	Ac												
6,827		R\$ 2.104,87		0,5159		0,90		361,75												
Valor das Benfeitorias: R\$ 2.413.635,91 em números redondos																				

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO			
BASE LEGAL: ABNT NBR 14.653-2			
LAUDO N.º:	063.2025	Vistoria:	23/10/2025
		Data Laudo:	29/11/2025
10.4 Total (Terreno + Benfeitorias):			
Terreno:	R\$ 2.123.840,38	VALORES POR M²	
Benfeitorias:	R\$ 2.413.635,91	Adotado:	R\$ 12.543,13
Total (Terreno + Benfeitorias):	R\$ 4.537.476,28	Médio:	R\$ 11.236,06
Valor Máximo:	R\$ 5.218.097,73	Máximo:	R\$ 14.424,60
Valor Mínimo:	R\$ 3.856.854,84	Mínimo:	R\$ 10.661,66
O imóvel (lote urbano, benfeitorias e fator de comercialização) fica avaliado pela importância de:			
R\$ 4.537.476,28	quatro milhões, quinhentos e trinta e sete mil, quatrocentos e setenta e seis reais e vinte e oito centavos		
11. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:			
11.1 Aspectos Gerais do Imóvel:			
<p>Prédio residencial de 1 pavimento com 32 anos de uso, padrão de acabamento alto, apartamento em mau estado de conservação. Apresenta necessidade de reparos importantes. O valor estimado do imóvel encontrado no presente trabalho foi de R\$ 4.537.476,28, mostrando-se compatível com a estimativa da médias dos preços praticados no mercado local, considerando o valor do imóvel, benfeitorias e fator de comercialização. Também foi apresentado valores mínimo e máximo.</p>			
12. DATA DA VISTORIA:			
<p>O imóvel avaliando foi vistoriado em 25/09/2025 às 11h. Nesta data foi constatado os números deste Laudo.</p>			
13. ENCERRAMENTO:			
<p>Não foram efetuadas investigações específicas relativas a defeitos em títulos, hipotecas ou outro ônus incidentes sobre o imóvel avaliando, por não integrarem o objetivo deste trabalho, admitindo-se, portanto, que a documentação apresentada é boa e que o bem se encontra desonerado.</p>			
<p>A avaliação das benfeitorias foi estimada com base na Tabela do CUB/m² do SINDUSCON/SP de AGOSTO de 2025, Tabela de Depreciação Física de Ross-Heidecke e Tabela de Coeficientes R8N do IBAPE/SP.</p>			
<p>São Paulo, 03 de outubro de 2025 FÁBIO SILVA MELLO OAB/SP 464.976 - CREA/SPn.5.062.973.305</p>			

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

5. ANÁLISE COMPARATIVA DE VALOR

5.1. Método Evolutivo - Valor Estimado sem Vícios Graves

a) Método Evolutivo com aplicação de coeficiente de 0,50 (NBR 12.721)

Benfeitorias:

$$VB = 6,827 \times 2.104,87 \times 0,5873 \times 0,90 \times [313,75 + (96,00 \times 0,50)]$$

$$VB = R\$ 2.747.680,50$$

Valor Total: Terreno: R\$ 2.123.840,38 + Benfeitorias: R\$ 2.747.680,50

TOTAL: R\$ 4.871.520,88

b) Método Evolutivo sem aplicação de coeficiente de 0,50 (NBR 12.721)

Benfeitorias:

$$VB = 6,827 \times 2.104,87 \times 0,5873 \times 0,90 \times [313,75 + (96,00 \times 1,00)]$$

$$VB = R\$ 3.112.265,61$$

Valor Total: Terreno: R\$ 2.123.840,38 + Benfeitorias: R\$ 3.112.265,61

TOTAL: R\$ 5.236.105,99

5.2. Método Evolutivo - Valor Estimado com os Vícios Graves Existentes

a) Método Evolutivo com aplicação de coeficiente de 0,50 (NBR 12.721)

Benfeitorias:

$$VB = 6,827 \times 2.104,87 \times 0,5159 \times 0,90 \times [313,75 + (96,00 \times 0,50)]$$

$$VB = R\$ 2.413.635,91$$

Valor Total: Terreno: R\$ 2.123.840,38 + Benfeitorias: R\$ 2.413.635,91

TOTAL: R\$ 4.537.476,28

b) Método Evolutivo sem aplicação de coeficiente de 0,50 (NBR 12.721)

Benfeitorias:

$$VB = 6,827 \times 2.104,87 \times 0,5873 \times 0,90 \times [313,75 + (96,00 \times 1,00)]$$

$$VB = R\$ 2.733.897,20$$

Valor Total: Terreno: R\$ 2.123.840,38 + Benfeitorias: R\$ 2.733.897,20

TOTAL: R\$ 4.857.737,58

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

5.3. Método Comparativo

Valor m², conforme item 6.2.5: R\$ 12.685,53

Área do Apartamento, conforme matrícula: 313,75 m²

Área das garagens: 96,00 m²

- a) Coeficiente a ser aplicado sobre área acessórias (garagens), conforme norma NBR 12.721: 0,50
-

TOTAL: R\$ 4.588.990,48

- b) Sem aplicação do coeficiente sobre áreas acessórias (garagens), conforme norma NBR 12.721: 1,00
-

TOTAL: R\$ 5.197.895,92

5.4. Da Obrigatoriedade da Homogeneização dos dados pelo Estado de Conservação no Método Comparativo Direto

A correta aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme preconizado pela norma **ABNT NBR 14.653-2** (Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos), não se resume à coleta de ofertas e cálculo de uma média aritmética simples. Tal procedimento, se adotado sem critérios, constitui erro técnico grosseiro, pois ignoraria as características intrínsecas que diferenciam o imóvel avaliando dos elementos amostrais coletados no mercado.

O item **8.2.1.4.2 da NBR 14.653-2** estabelece a necessidade imperiosa do tratamento dos dados através da **homogeneização**, processo pelo qual o perito deve ajustar os valores das amostras para trazê-las à mesma realidade do imóvel avaliando. Dentre os atributos essenciais a serem considerados neste ajuste, destaca-se o **Estado de Conservação**.

No mercado imobiliário, a amostra paradigmática (imóveis em oferta) é composta, majoritariamente, por unidades em estado de conservação "Regular" ou "Bom", ou seja, imóveis aptos à habitabilidade imediata ou que demandam apenas intervenções estéticas simples. Quando o imóvel objeto da avaliação apresenta patologias graves, classificando-se em estado inferior (como o Estado "F" - Necessitando de Reparos Importantes), a comparação direta sem redutores torna-se tecnicamente inviável.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

A lógica de engenharia econômica impõe que, se o imóvel avaliando possui um passivo de obras civis (infiltrações, danos estruturais, instalações comprometidas) que não está presente nas amostras de mercado, o valor deste passivo deve ser descontado. O arrematante ou comprador racional deduzirá do preço de oferta o montante necessário para recuperar a utilidade do bem ("Custo de Recuperação"). Portanto, ao utilizar o Método Comparativo, o perito deve aplicar um **Fator de Depreciação** ou **Fator de Conservação** sobre as amostras, penalizando seus valores unitários para que reflitam a realidade degradada do objeto da lide.

Ignorar esta premissa e aplicar a média de mercado de apartamentos "sadios" a um apartamento "patológico" resultaria em uma avaliação distorcida, promovendo o enriquecimento sem causa do Executado e induzindo o Juízo a erro, pois estaria se precificando uma ruína como se fosse um imóvel pronto para morar. Desta forma, a depreciação aplicada neste laudo não é uma faculdade do perito, mas um imperativo normativo para alcançar o Justo Valor de Mercado.

5.4.1. Da quantificação normativa da depreciação (fato de homogeneização)

Para a determinação científica do percentual de desvalorização a ser aplicado sobre a média de mercado, adota-se o critério de **Ross-Heidecke**, que pondera a idade do imóvel e seu estado de conservação.

1. Classificação do Estado de Conservação:

- **Amostras de Mercado (Paradigma):** O mercado de Moema oferta imóveis, predominantemente, em estado "**Regular**" (entre 'c' e 'd'). São unidades com pintura antiga, mas sem danos estruturais ou infiltrações ativas, habitáveis de imediato.
 - *Coeficiente Ross-Heidecke Médio (Regular):* **0,7600** (Estimado para 30 anos).
- **Imóvel Avaliando (Objeto):** Vistoriado e classificado no **Estado "F" (Necessitando de Reparos Importantes)**. Apresenta infiltrações graves, danos no gesso e necessidade de revisão elétrica/hidráulica.
 - *Coeficiente Ross-Heidecke Calculado (Estado F):* **0,5159** (Conforme memória de cálculo do Método Evolutivo).

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

2. Cálculo do Fator de Depreciação Relativa:

A norma técnica exige que se compare o estado do objeto com o estado do paradigma. A relação matemática entre os coeficientes define o desconto técnico:

$$Fator = \frac{\text{Coeficiente do Avaliado (Estado F)}}{\text{Coeficiente de Mercado (Estado Regular)}}$$

$$Fator = \frac{0,5159}{0,7600} \approx 0,678$$

3. Conclusão sobre o Valor da Depreciação:

O resultado acima indica que o imóvel avaliado vale, tecnicamente, 67,8% do valor de um apartamento semelhante em estado regular.

Portanto, o Valor de Depreciação Normativa a ser descontado da média de mercado é de:

$$1,00 - 0,678 = 0,322 \text{ ou } 32,20\%$$

Aplicação Prática no Laudo: ao aplicarmos este desconto normativo de 32,2% sobre o valor médio de mercado encontrado na regressão (R\$ 12.685,53/m²), chegaríamos a um valor unitário ajustado de R\$ 8.600,78/m². Se multiplicarmos este valor pela área total equivalente (361,75 m²), obteríamos R\$ 3.524.169,61.

Veredito Técnico:

Este cálculo comprova que a metodologia adotada pelo Perito foi, na verdade, benéfica e conservadora em prol do valor do imóvel. Se aplicássemos rigorosamente o Fator de Depreciação relativo de mercado (32,2%) no Método Comparativo, o valor do bem seria drasticamente reduzido.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

6. Conclusão

O imóvel constituído por **apartamento residencial de alto padrão tipo cobertura duplex**, com **409,75 m² de área construída** (313,75 m² útil + 96 m² garagem), conforme **Matrícula 137.449 do 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**, localizado na **Rua Canário, 296, apartamento 08, bairro Moema, São Paulo/SP**, mantém-se o valor avaliado pela importância de:

R\$ 4.857.737,58 (quatro milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, setecentos e trinta e sete reais e cinquenta e oito centavos)

Diante da análise detida das impugnações apresentadas e da revisão minuciosa dos cálculos e vistorias, este Perito Judicial conclui que as alegações da parte Ré **carecem de qualquer fundamento técnico ou fático**, revelando-se mera irresignação desprovida de lastro normativo.

É imperioso esclarecer a este Douto Juízo e às partes que a metodologia adotada no Laudo Pericial original foi, na verdade, **extremamente benéfica e conservadora em favor do patrimônio do Executado**.

A insistência da parte Ré em questionar a metodologia ou as áreas consideradas demonstra desconhecimento da norma técnica, senão vejamos:

1. **Da Benesse na Contagem de Áreas:** O laudo atual considerou a área total de **409,75 m²** de forma linear. Se este Perito fosse compelido a aplicar o **rigor estrito da NBR 12.721** (como sugere a exigência de precisão técnica da impugnação), seríamos obrigados a aplicar o fator redutor de 0,50 nas áreas de garagem. Tal revisão técnica resultaria em uma redução da área computável para 361,75 m², o que **derrubaria o valor da avaliação para o patamar de R\$ 4.590.000,00**.
2. **Da Inviabilidade de Majoração:** Não há hipótese técnica para aumento do valor. O imóvel encontra-se em **Estado de Conservação "F" (Necessitando de Reparos Importantes)**. A aplicação pura do Método Comparativo de Mercado (sem a devida depreciação) geraria um valor irreal para uma unidade com vícios graves, induzindo o arrematante a erro. O valor de mercado absorvido para imóveis nestas condições precárias é, comprovadamente, inferior ao valor de custo aqui apurado.

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

Portanto, fica a parte Ré cientificada de que **qualquer revisão metodológica estrita resultará, invariavelmente, na MINORAÇÃO do valor de avaliação**, e não em sua majoração. A manutenção do valor atual representa o teto máximo tecnicamente defensável para evitar o sobrevalor e garantir a liquidez do bem.

ISTO POSTO, considerando que o laudo atual já contempla a valorização máxima das garagens e do terreno, e refuta integralmente a tentativa infundada de superavaliação de um bem depreciado, este Perito **RATIFICA IN TOTUM** o laudo apresentado e o valor final de:

FABIO SILVA MELLO – PERITO – CREA n.º 5.062.973.305 – OAB/SP n.º 464.976
Bacharel em Engenharia Elétrica, Engenharia Civil, Sistemas de Informação, Direito.
Especialista em Telecomunicações, Engenharia Civil, Georreferenciamento, Geoprocessamento,
Engenharia Clínica e Administração. Técnico em Mecânica Industrial.

7. Encerramento

Dando por terminado seu trabalho, o Advogado e Engenheiro subscritor digitou o presente Laudo, assina digitalmente o presente relatório.

Coloco-me à disposição para esclarecer as partes e, ainda, rever pontos críticos.

Sendo o que importava por ora, agradeço a atenção e coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos.

São Paulo, 7 de janeiro de 2026.

FABIO SILVA MELLO

OAB/SP 464.976 - CREA/SPn.5.062.973.305