

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DA 27^a VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL CÍVEL, DA COMARCA DE SÃO PAULO

Processo Digital nº 1051851-33.2015.8.26.0100/01

NELSON MONTEIRO MIRAGLIA, engenheiro civil, CREA
5060629791, perito judicial nos autos de **Ação de Cobrança**,
movida por **Condomínio Edifício Jaguanum** em face de **Kun Yong
Park**, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa.,
apresentar suas conclusões, no seguinte

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho pericial tem como objetivo, em conformidade com a decisão proferida às fls. 909, apurar o valor de mercado do apartamento nº 101, localizado no Edifício Jaguanum, na Rua Wanderley, nº 312, bairro Perdizes, São Paulo-SP.

Na presente avaliação, presume-se que os elementos constantes da documentação apresentada a este signatário são corretos, e que as informações fornecidas por terceiros foram prestadas de boa-fé e são fidedignas.

2. DADOS CADASTRAIS

O imóvel encontra-se registrado sob a matrícula nº 53.418, no Livro nº 2, Ficha 01, do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme consta no documento a seguir. Ademais, está cadastrado na Prefeitura de São Paulo sob o nº 011.022.0144-8 (Figura2).

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 53.418 ficha 01

São Paulo, 07 de fevereiro de 1985

IMÓVEL:- APARTAMENTO número 101 - DUPLEX, localizado no 10º e 11º andares do "Edifício Jaguanum", situado na rua Wanderley nº 312, no 1º Subdistrito - Perdizes, possuindo a área/útil de 260,490m², área comum de 136,868m², e área total -/construída de 397,358m², cabendo-lhe a fração ideal no terreno de 11,7469%.

CONTRIBUINTE:- 011.022.0144-8.

PROPRIETÁRIA:- CONSTRUTORA KAUFFMANN LTDA., com sede nesta / Capital, inscrita no CGC/MF. sob nº 43.223.114/0001-03.

REGISTRO ANTERIOR:- R.3-M. 22.844, deste Cartório.

O Oficial Maior:- *[Assinatura]*

UNOP: liberado nos autos em 27/05/2015 às 16:58
endereço do documento, informe o processo 1051851-33.2015.8.26.0100 e código QqITVUUL

Figura 1: Matrícula (fls. 22)



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 011.022.0144-8

Local do Imóvel:
R VANDERLEI, 312 - AP 101
PERDIZES CEP 05011-000
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R VANDERLEI, 312 - AP 101
PERDIZES CEP 05011-000

Contribuinte(s):
CPF 165.153.118-85 KUN YONG PARK

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	872	Testada (m):	24,00
Área não incorporada (m²):	245	Fração ideal:	0,1175
Área total (m²):	1.117		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	398	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	218	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1983		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	5.127,00
- da construção:	3.502,00

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

- da área incorporada:	783.767,00
- da área não incorporada:	220.210,00
- da construção:	724.774,00
Base de cálculo do IPTU:	1.728.751,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2025.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/06/2025, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Figura 2: Dados Cadastrais - Prefeitura de São Paulo

Durante a vistoria, foi constatada a presença de uma área adicional não prevista nas plantas fornecidas pelo Condomínio (figura 7), correspondente a um terceiro pavimento, situado entre o segundo pavimento e o teto da cobertura (figuras 53 e 54). Esta área possui as dimensões de 3,36 m de largura por 10,42 m de comprimento, com pé-direito de 2,52 m, totalizando 35,01 m².

3. HISTÓRIA E CARACTERIZAÇÃO

3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO E PLANTAS

The map shows the area around Pacaembu, São Paulo. Key locations include:

- PERDIZES** (top left)
- PACAEMBU** (center)
- SANTA** (top right)
- PUC-SP - Campus Monte Alegre** (marked with a red pin and a white arrow pointing to it)
- Museu do Futebol** (bottom right)
- Parque Buena Vista** (bottom right)
- Moldura Minut** (bottom right)
- Delboni - Sumaré** (left)
- Perdizes, (Centro ...)** (left)

Streets shown include: Rua Aimbé, R. Caiubi, R. Wanderley, R. Caetés, R. Prof. João Aranda, R. Grajaú, Av. Dr. Arnaldo, R. Itobi, R. Ilhéus, R. Teffé, R. Bauru, R. Traipu, Rua Tupã, R. Ceará, R. Bahia, Av. Angélica, R. Goiás, and R. B.

Figura 3 - Localização do imóvel: Rua Wanderley, nº 312, Perdizes, São Paulo-SP.



Figura 4: Vista aérea do imóvel

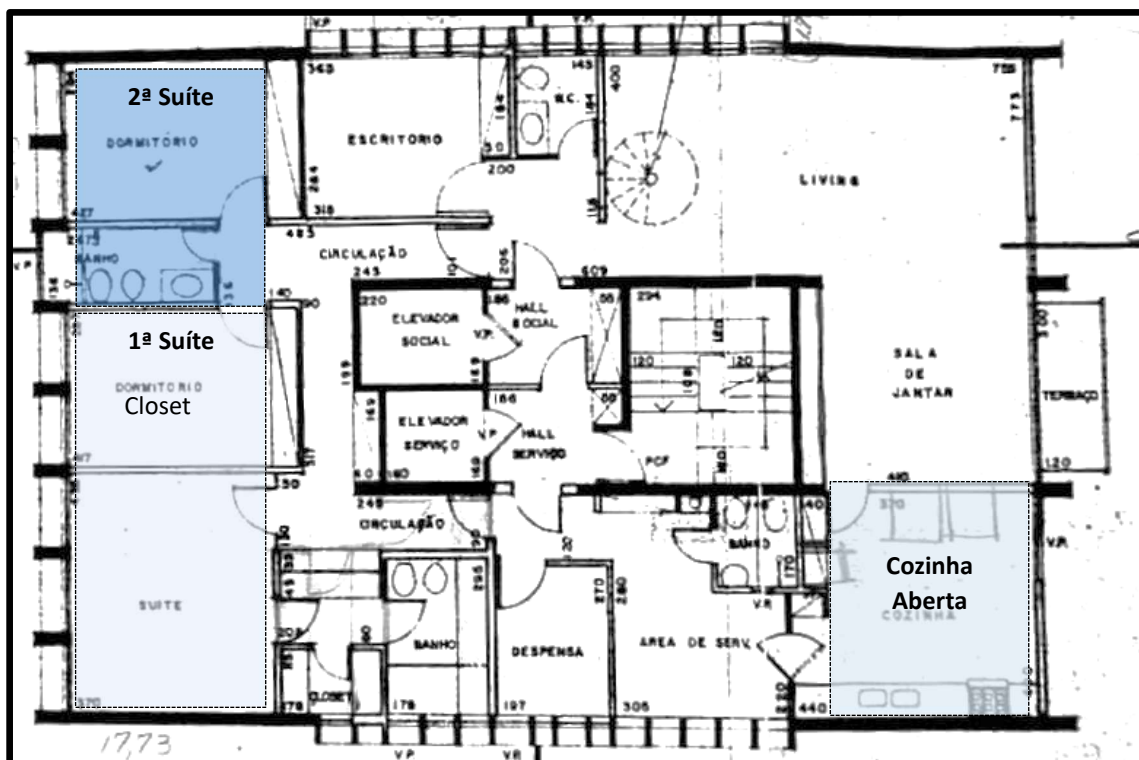


Figura 5 - Planta Original do 1º Pavimento com Modificações

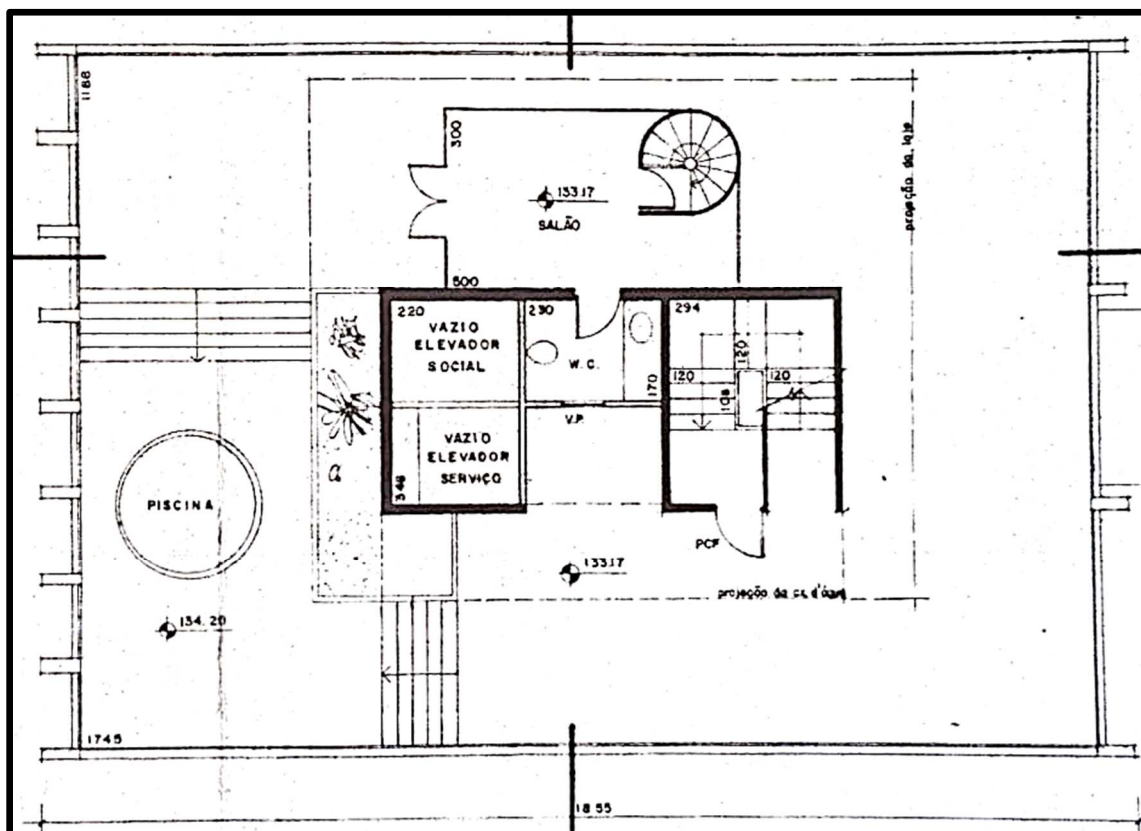


Figura 6 - Planta Original do 2º Pavimento

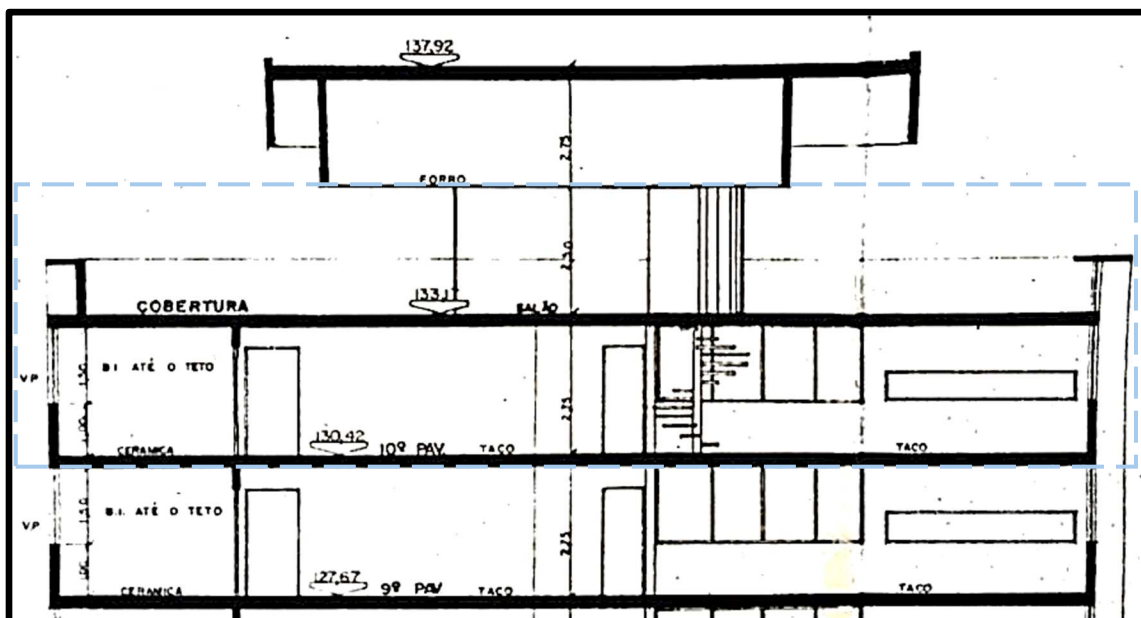


Figura 7 - Planta - Vista Lateral (Corte) sem 3º Pavimento

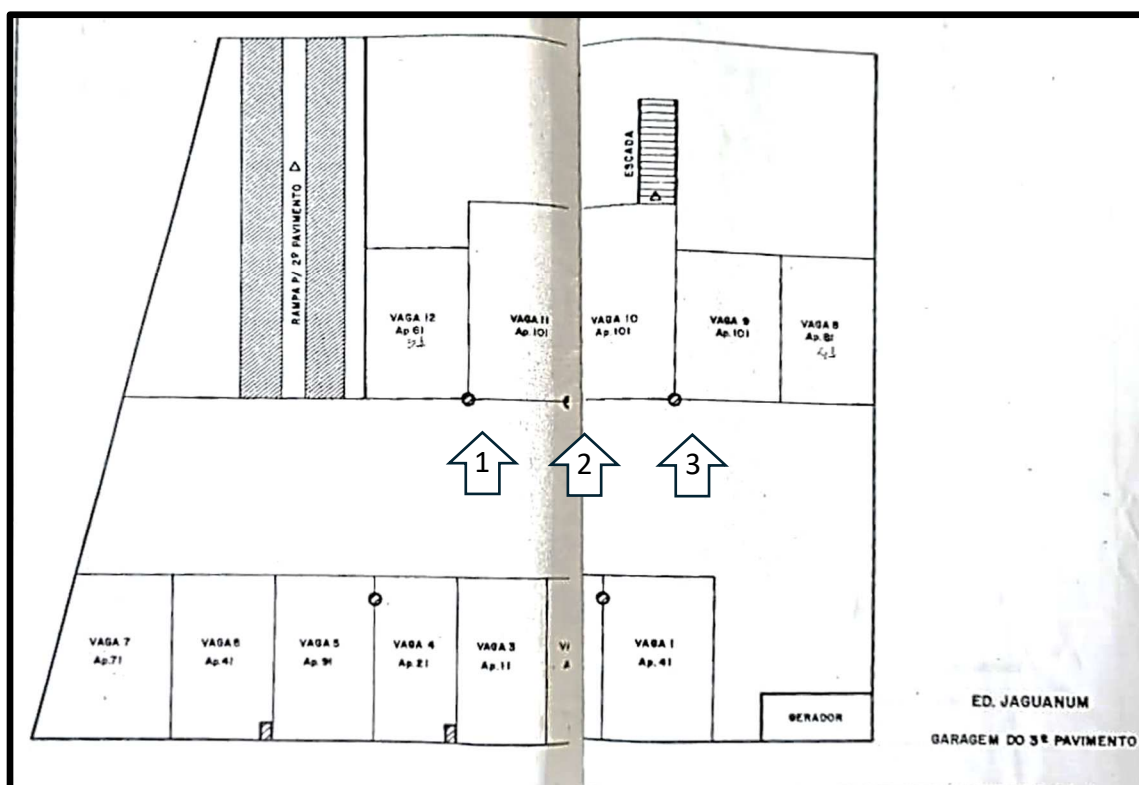


Figura 8 - Planta - Garagem - 3 Vagas Fixas

3.2 REGISTRO FOTOGRÁFICO

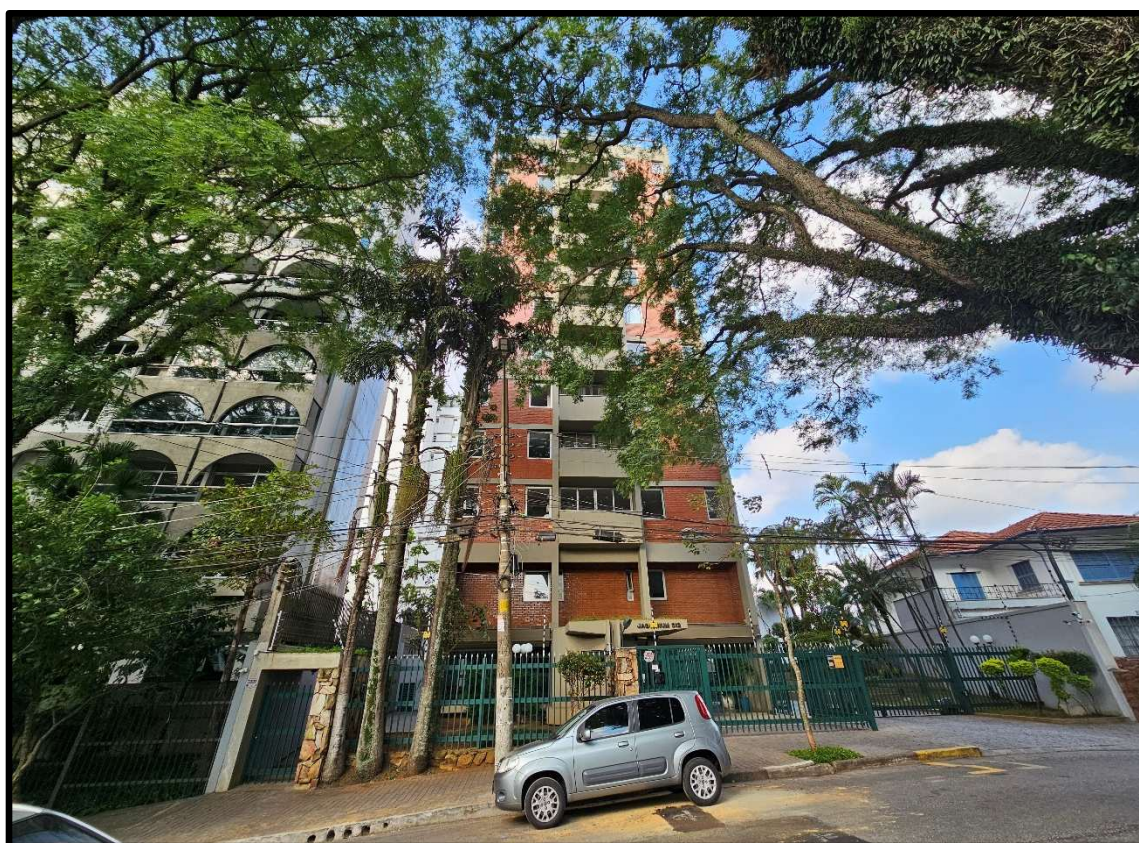


Figura 9: Fachada - Vista Frontal



Figura 10: Acesso a Garagem (Térreo)



Figura 11: Piscina (Térreo)

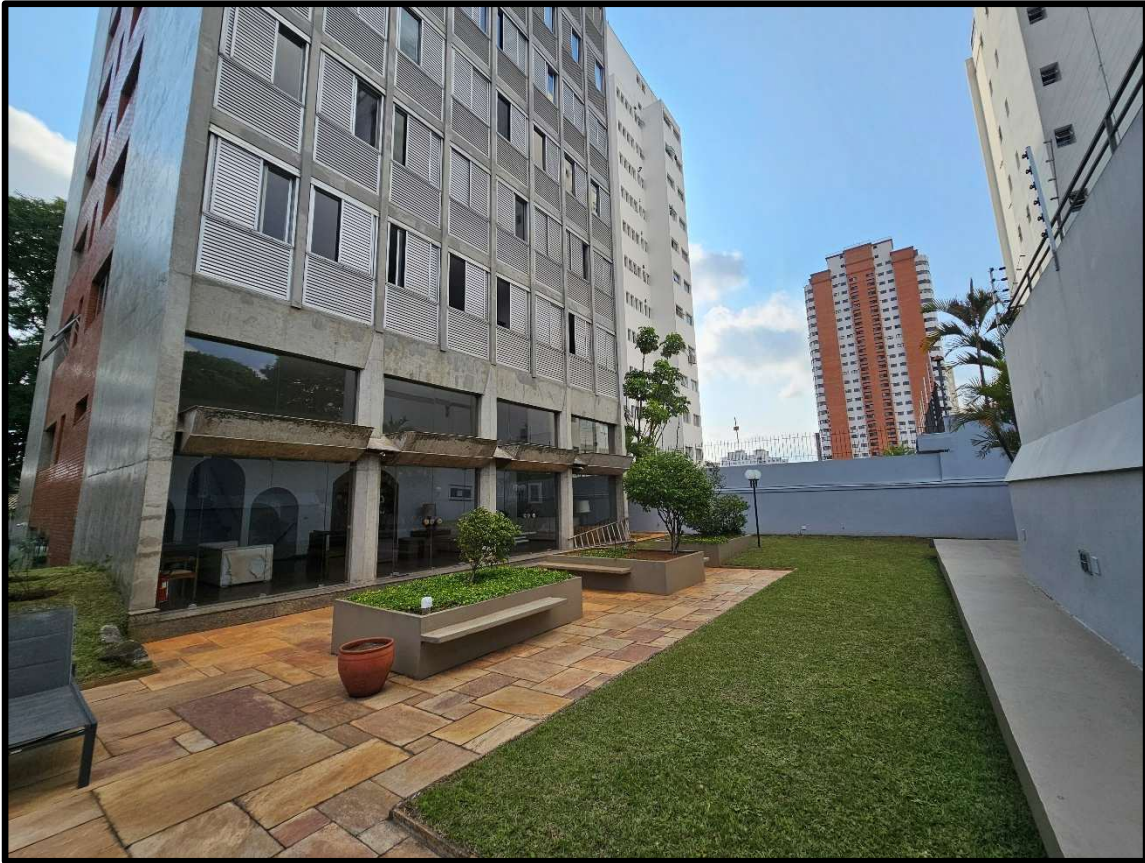


Figura 12: Salão de Festas - Área Externa (Térreo)



Figura 13: Salão de Festas (Térreo)



Figura 14: Sala de Ginástica - Mezanino

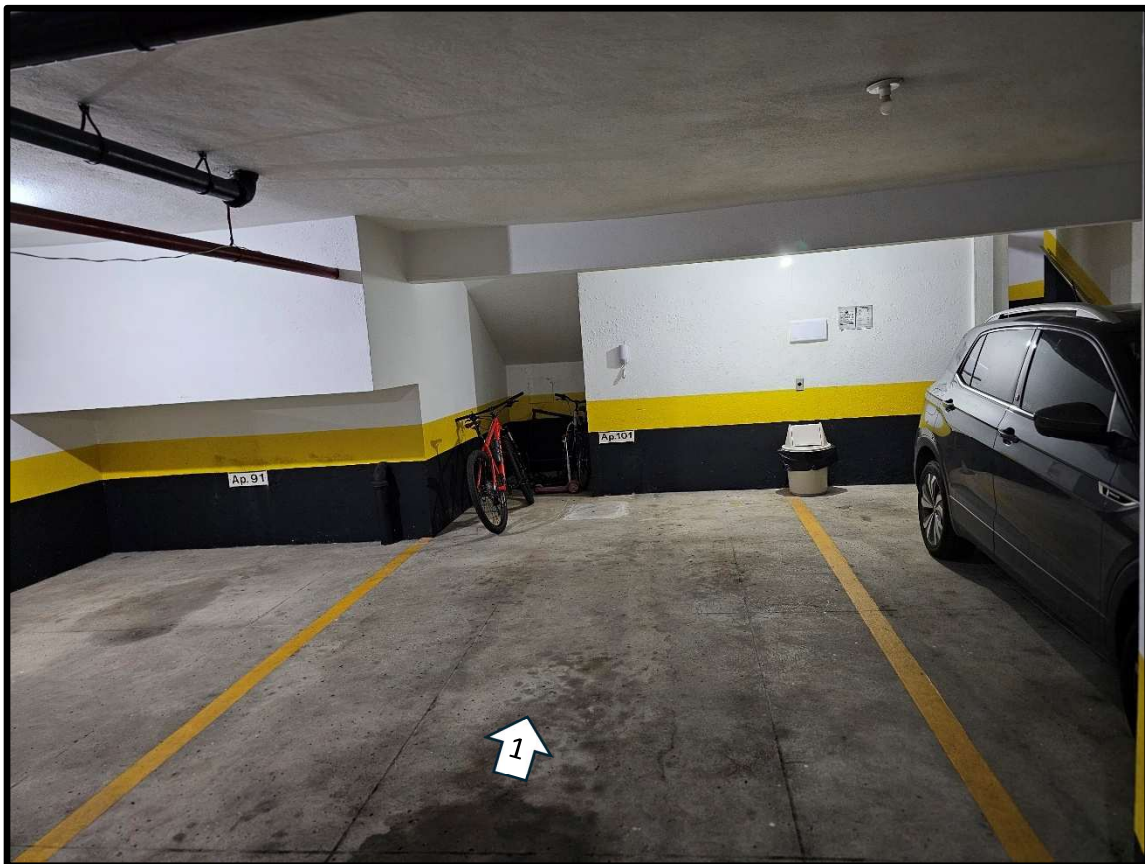


Figura 15: Vagas - Garagem

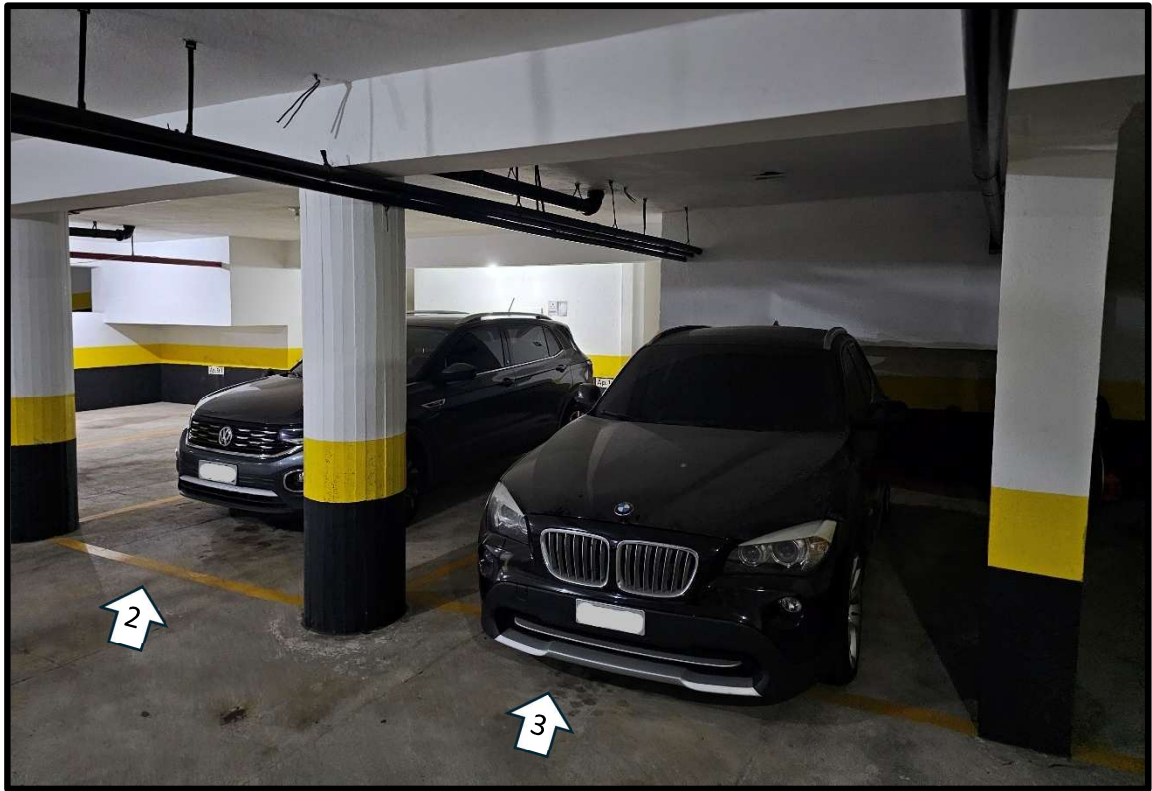


Figura 16: Vagas - Garagem

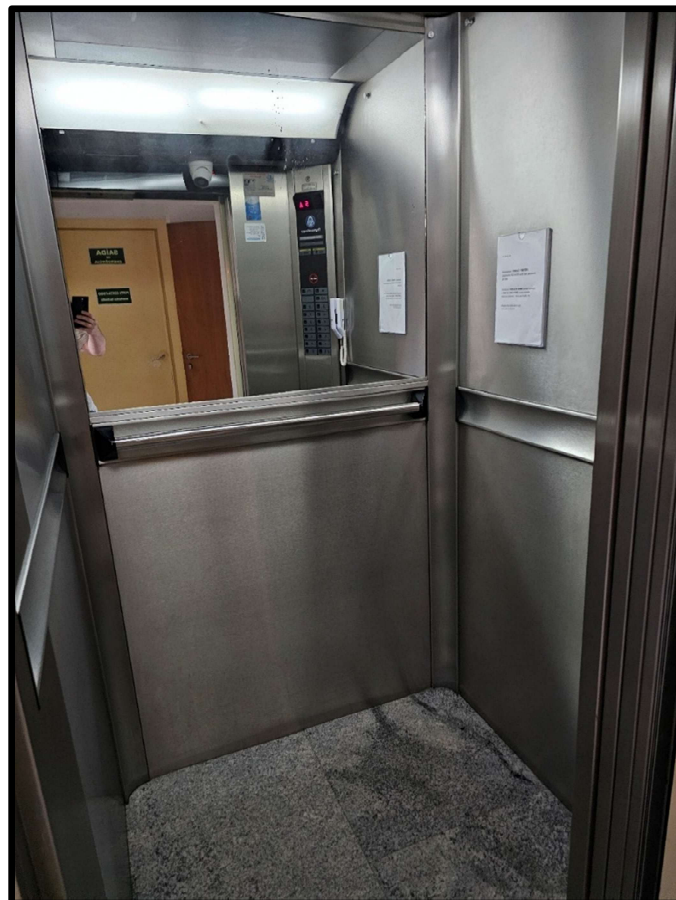


Figura 17: Elevador - Social



Figura 18: Hall de Entrada



Figura 19: Sala - Living (1º Pavimento)

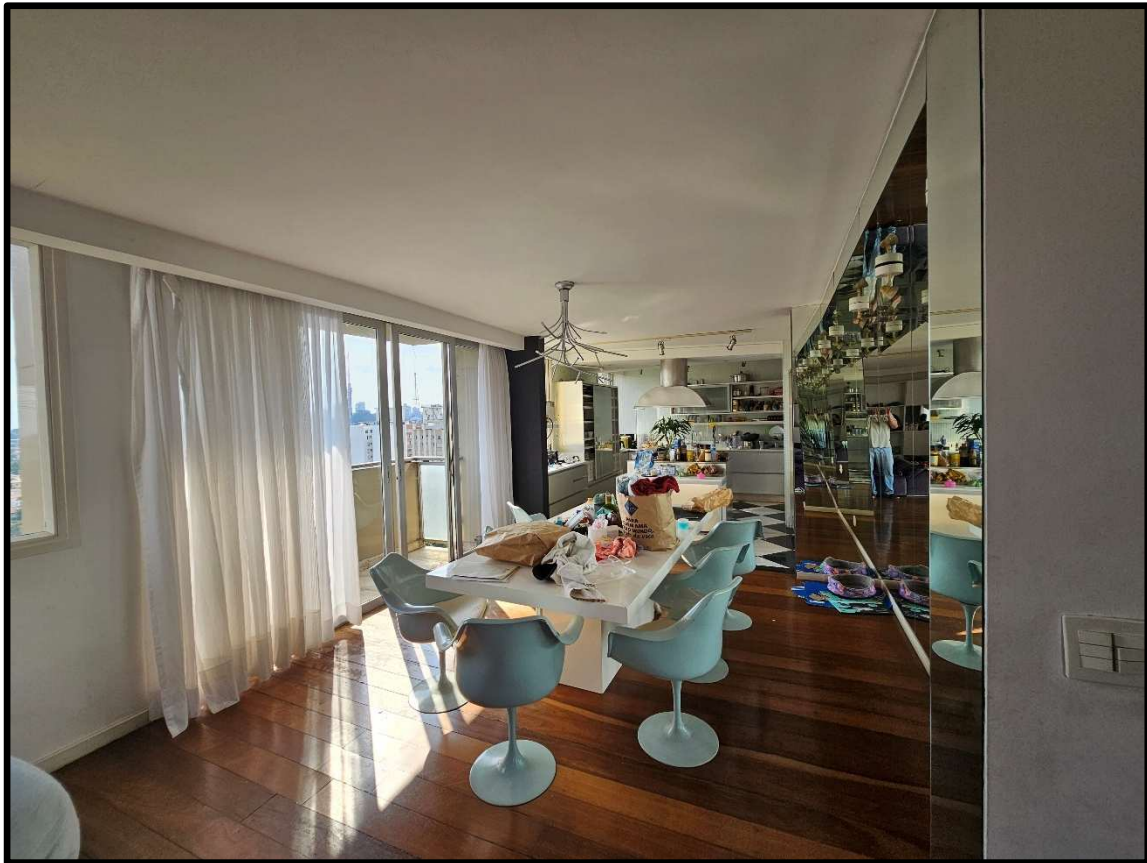


Figura 20: Sala - Jantar (1º Pavimento)

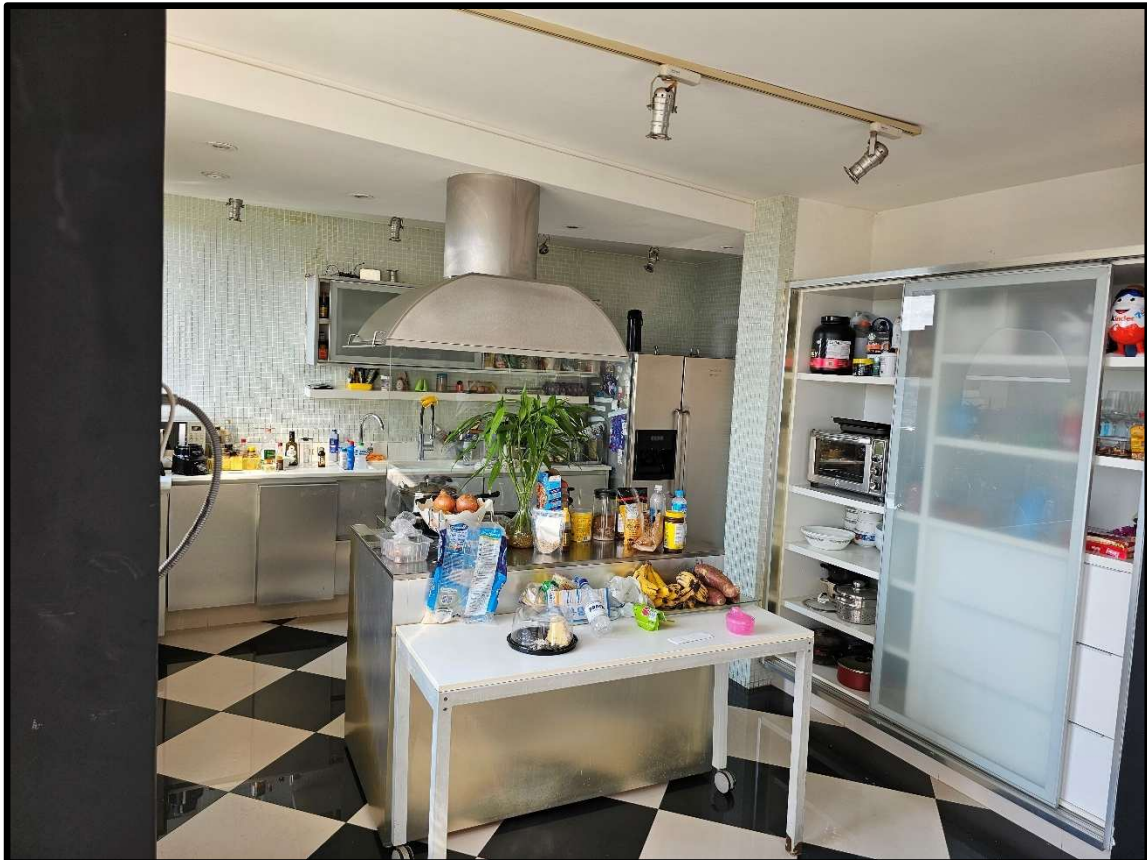


Figura 21: Cozinha - Aberta (1º Pavimento)



Figura 22: Cozinha - Aberta (1º Pavimento)



Figura 23: Cozinha - Aberta (1º Pavimento)



Figura 24: Cozinha - Aberta (1º Pavimento)



Figura 25: Área de Serviço (1º Pavimento)



Figura 26: Área de Serviço (1º Pavimento)

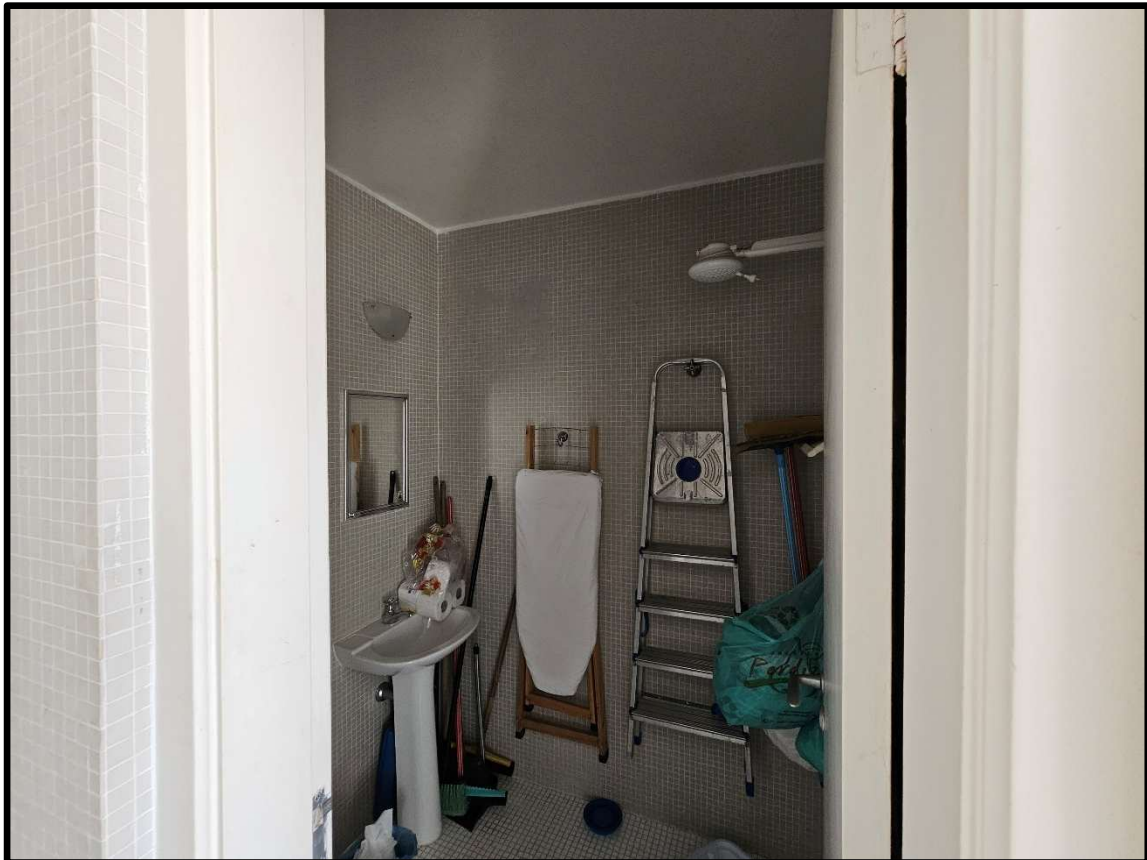


Figura 27: Banheiro - Área de Serviço (1º Pavimento)



Figura 28: Despensa (1º Pavimento)



Figura 29: Despensa - Fissuração (1º Pavimento)

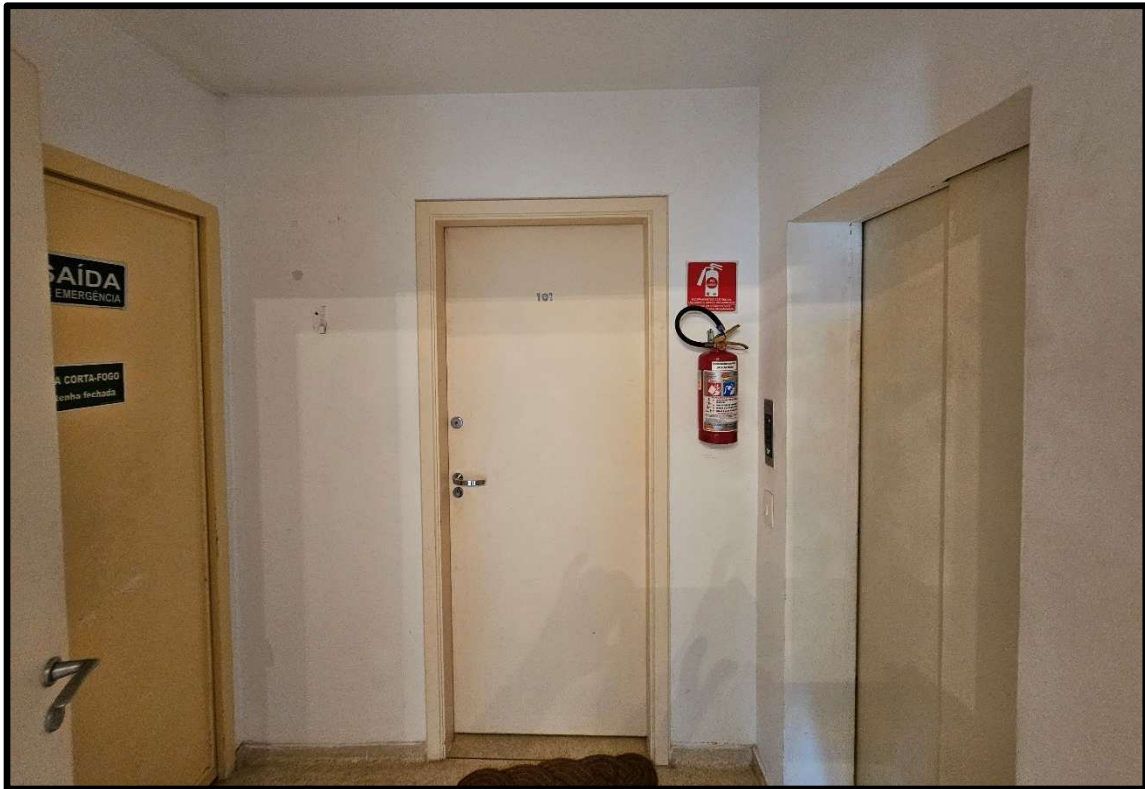


Figura 30: Entrada - Serviço (1º Pavimento)

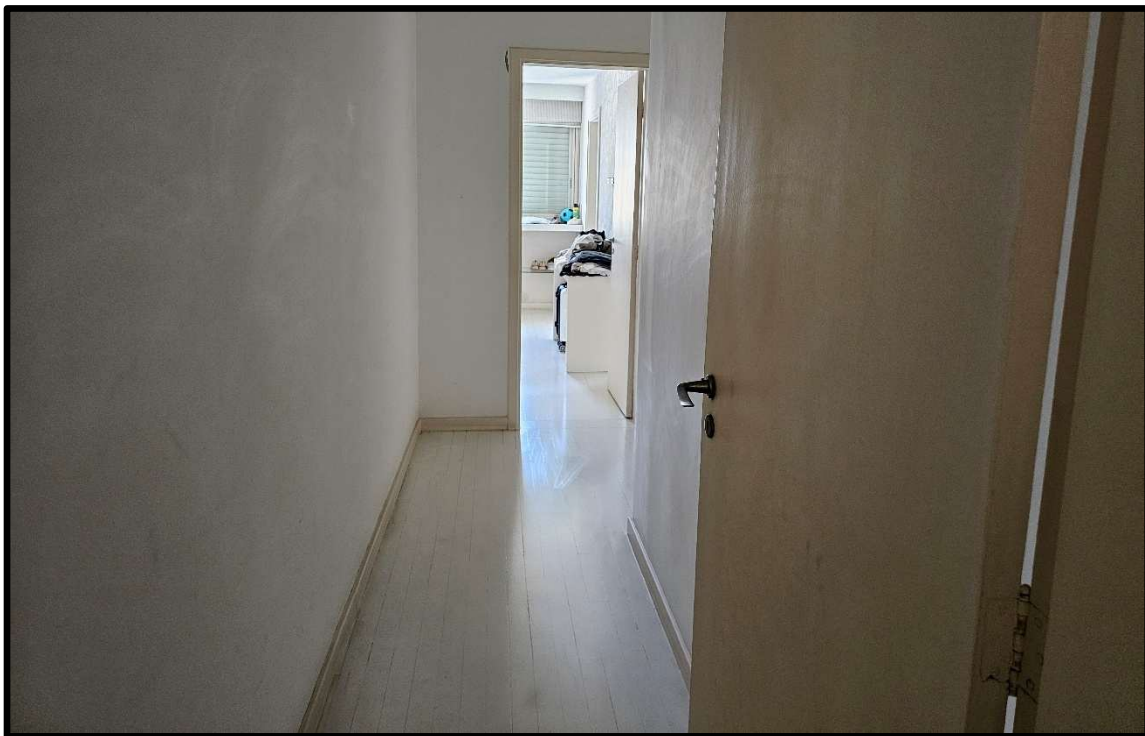


Figura 31: Corredor de Acesso aos Quartos pela Área de Serviço (1º Pavimento)



Figura 32: 1ª Suíte (1º Pavimento)

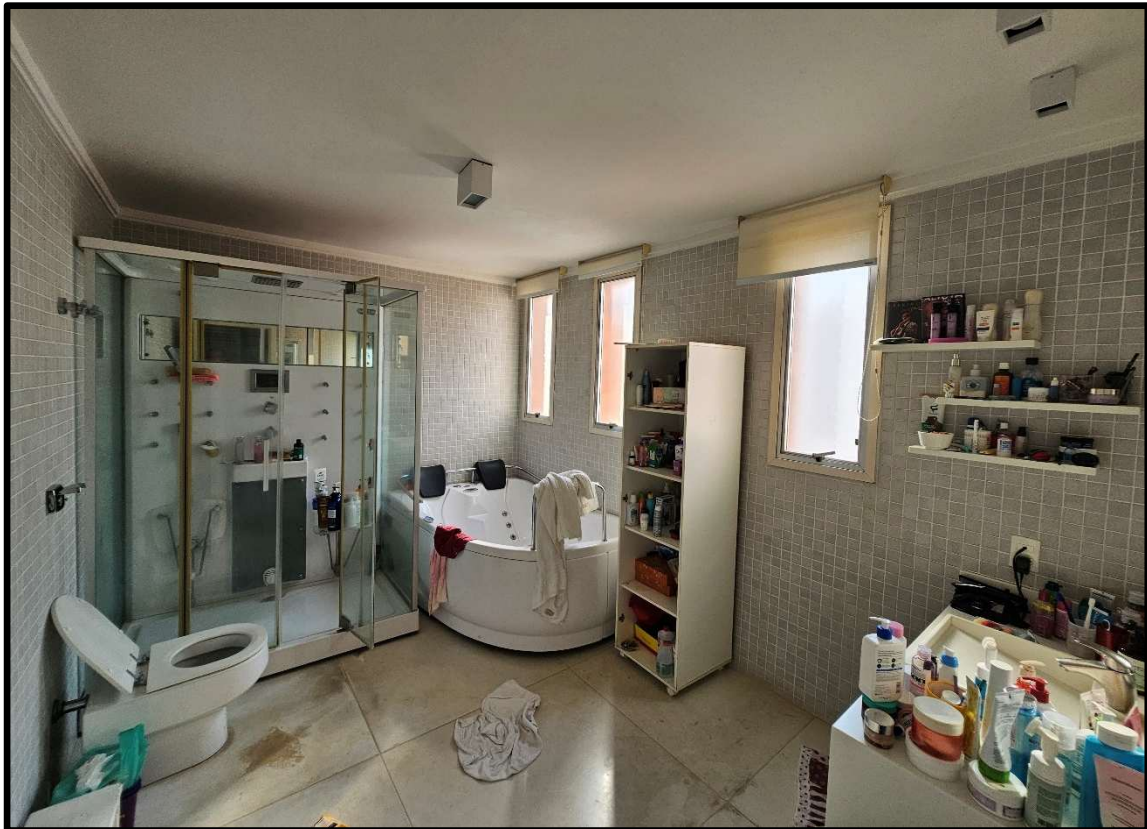


Figura 33: Banheiro - 1ª Suíte (1º Pavimento)

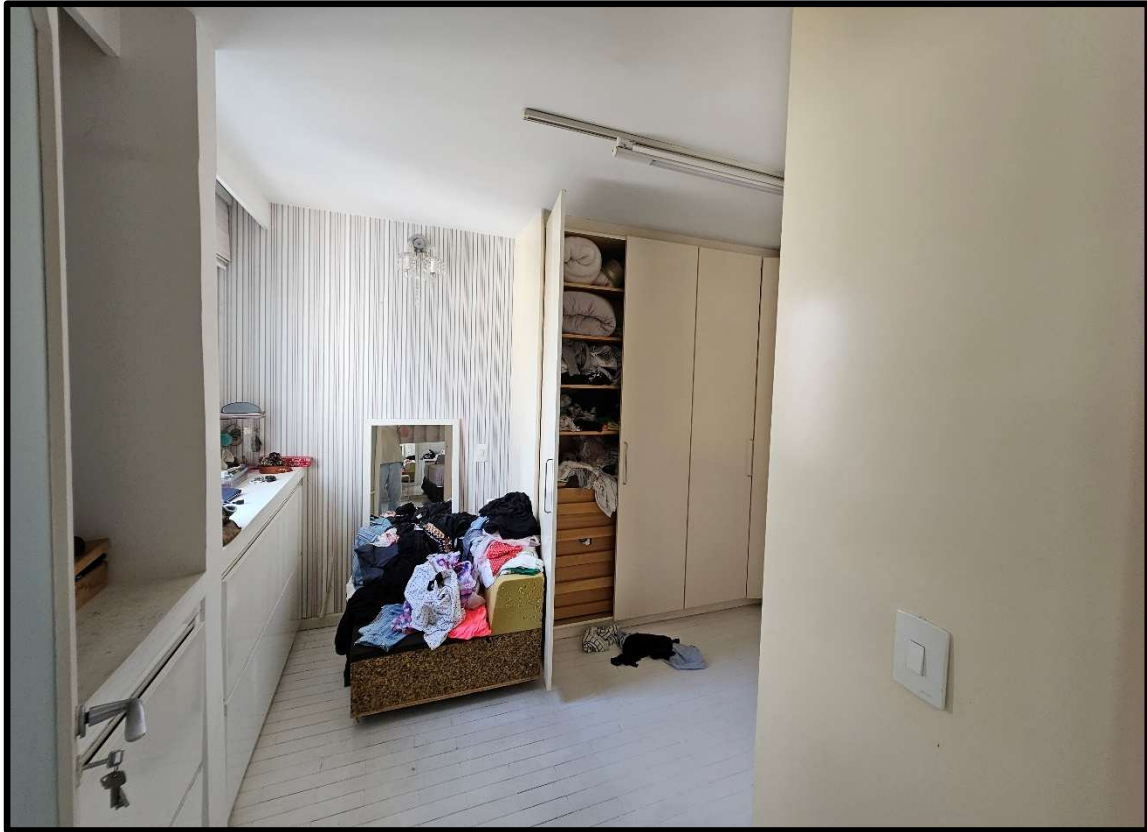


Figura 34: Closet - 1ª Suíte (1º Pavimento)
(Consta como dormitório na Planta Original)



Figura 35: Closet - 1ª Suíte (1º Pavimento)
(Consta como dormitório na Planta Original)



Figura 36: Corredor 1ª Suíte (1º Pavimento)



Figura 37: 2ª Suíte (1º Pavimento)



Figura 38: 2ª Suíte (1º Pavimento)



Figura 39: Banheiro - 2ª Suíte (1º Pavimento)

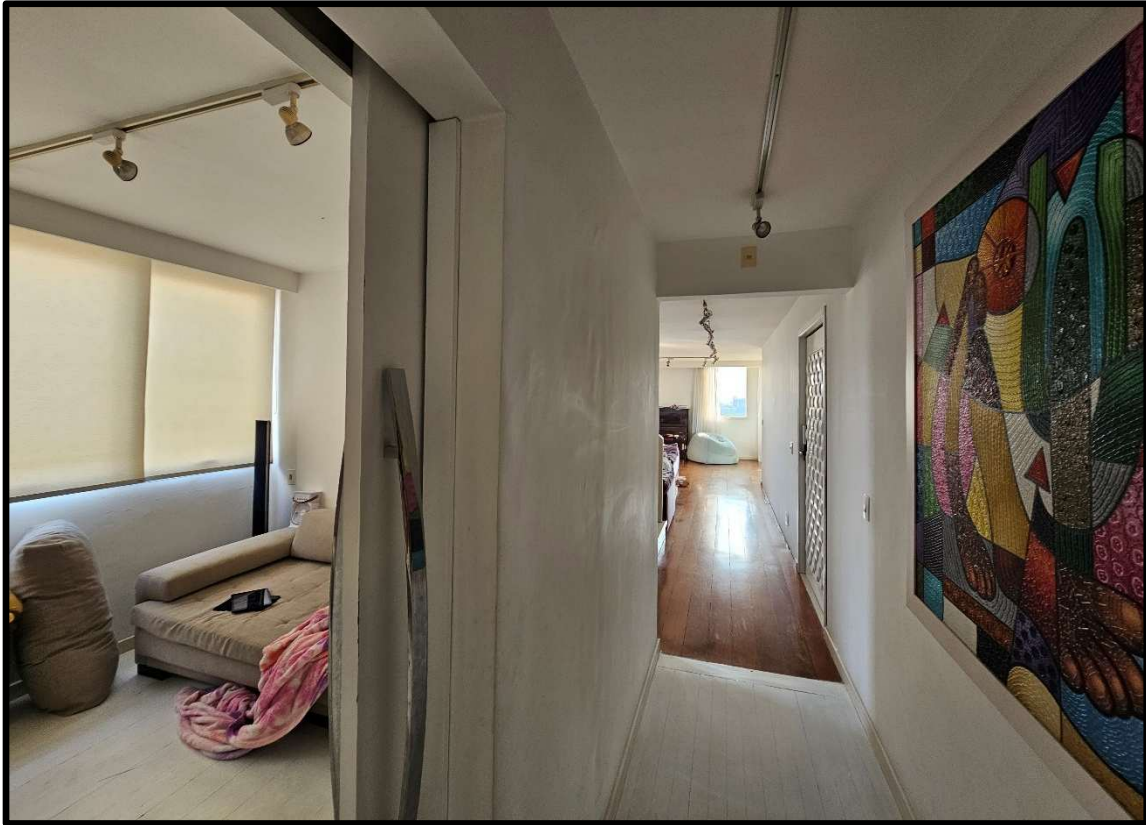


Figura 40: Sala de TV - (1º Pavimento) - Consta como escritório na Planta Original



Figura 41: Sala de TV - (1º Pavimento) - Consta como escritório na Planta Original

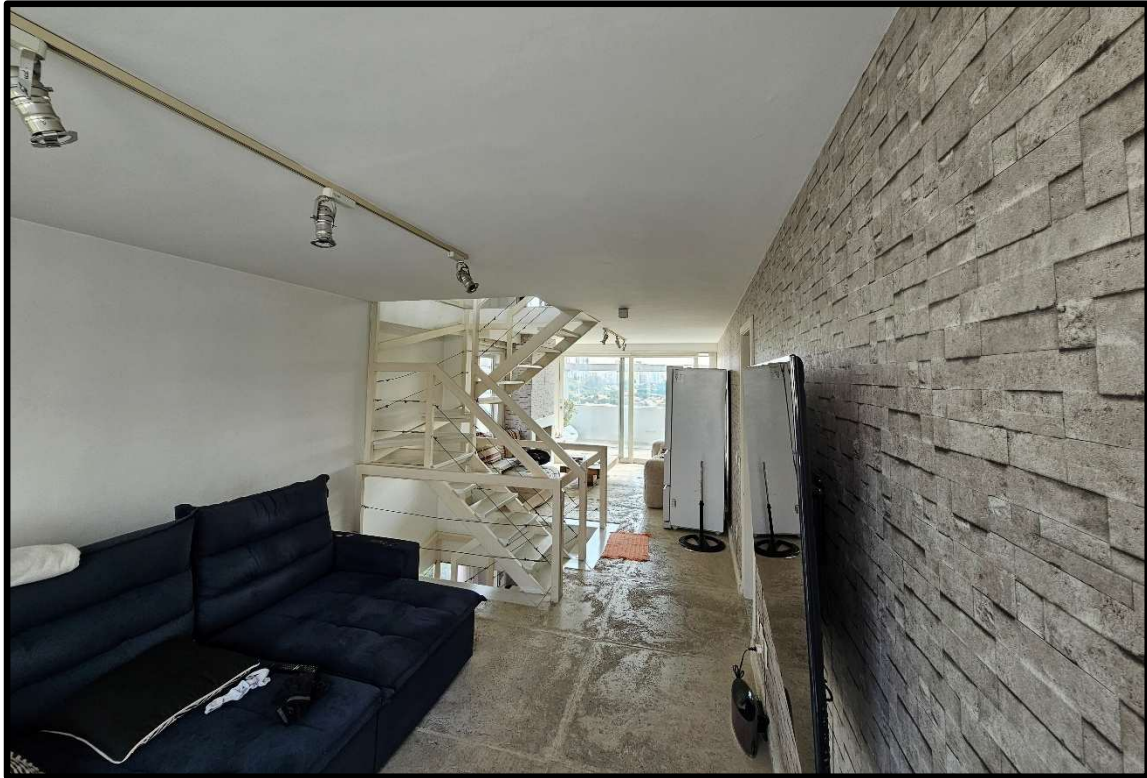


Figura 42: Salão (2º Pavimento)



Figura 43: Salão (2º Pavimento)

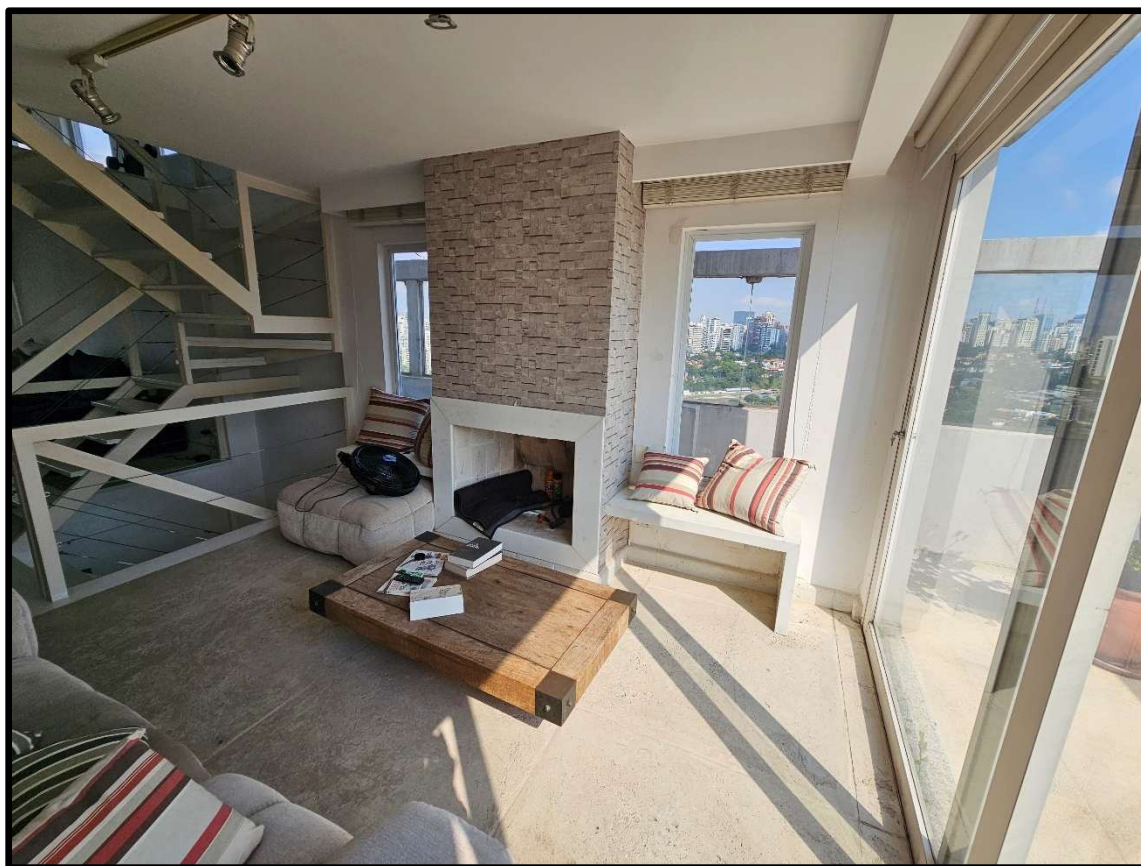


Figura 44: Salão (2º Pavimento)



Figura 45: Lavabo (2º Pavimento)

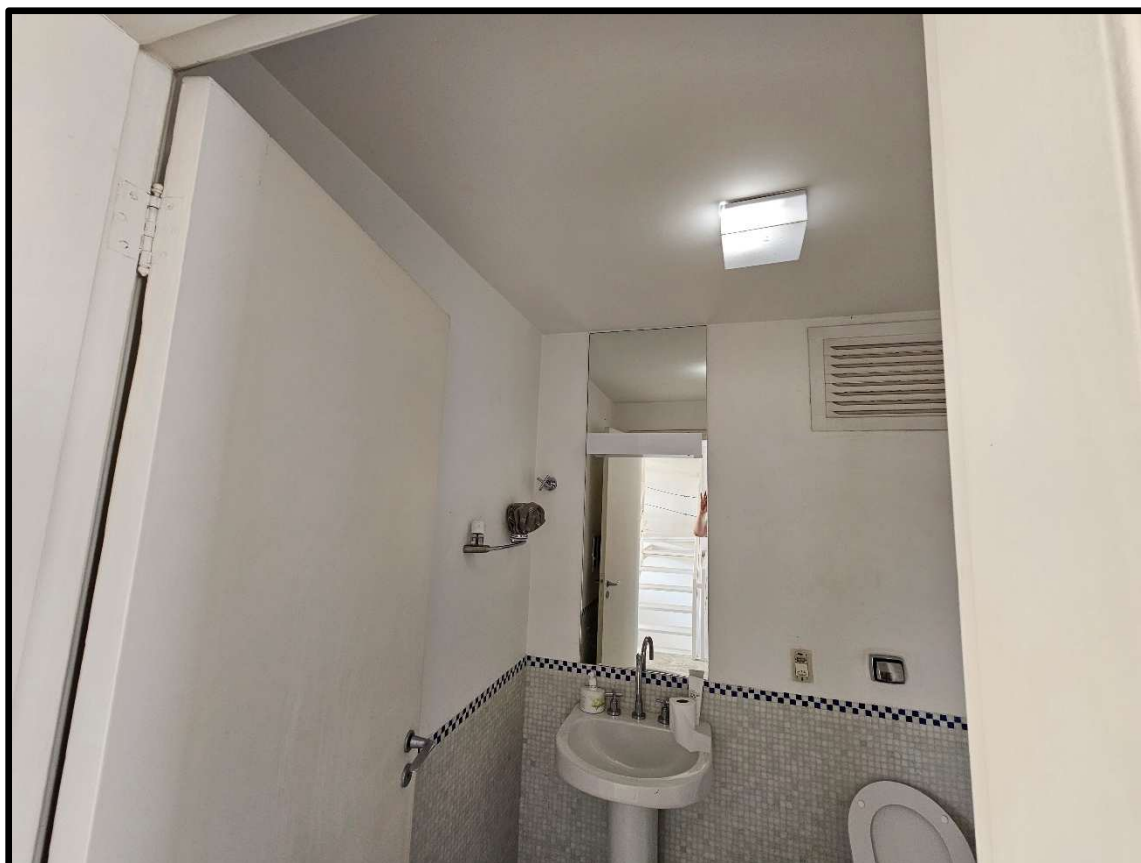


Figura 46: Lavabo (2° Pavimento)

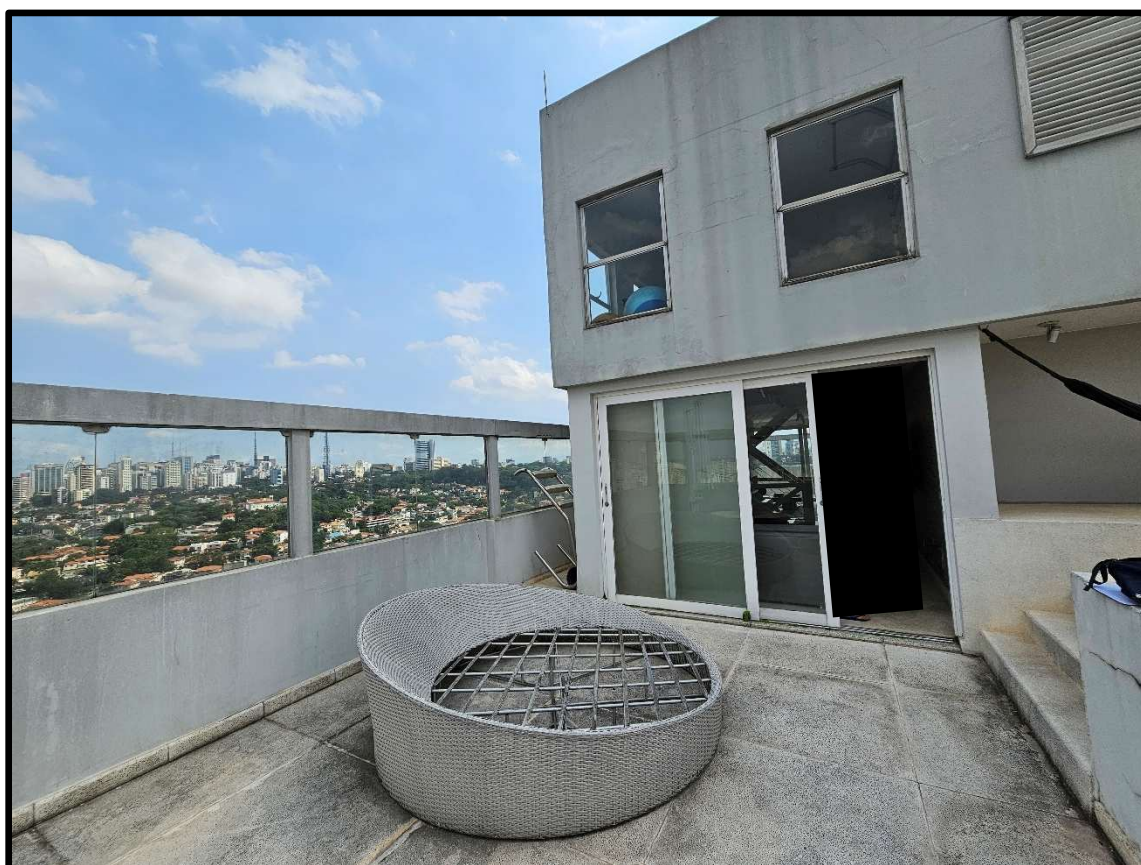


Figura 47: Área Externa - Piscina (2° Pavimento)



Figura 48: Área Externa - Piscina (2º Pavimento)

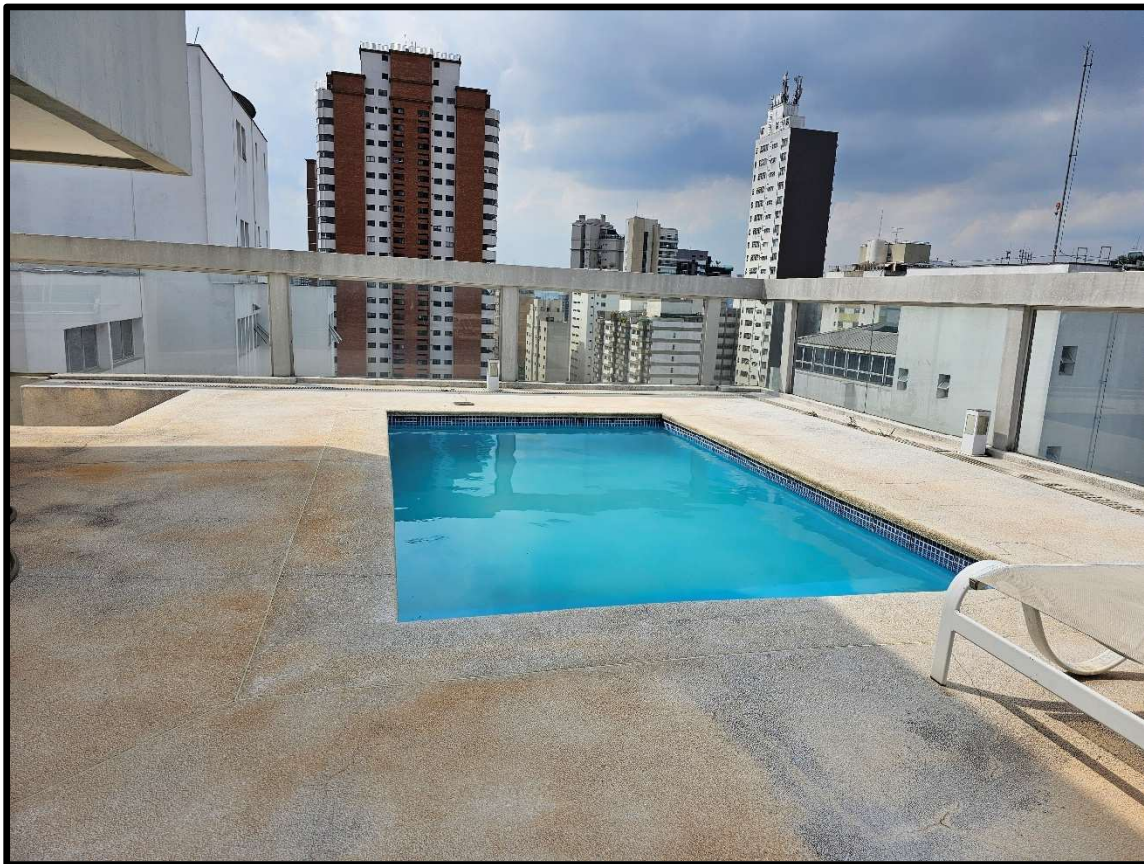


Figura 49: Piscina (2º Pavimento)



Figura 50: Churrasqueira e Forno de Pizza (2º Pavimento)



Figura 51: Churrasqueira e Forno de Pizza (2º Pavimento)



Figura 52: Piso com Fissuração - Área Externa (2º Pavimento)



Figura 53: Academia (3º Pavimento)
(Não consta na Planta Original)

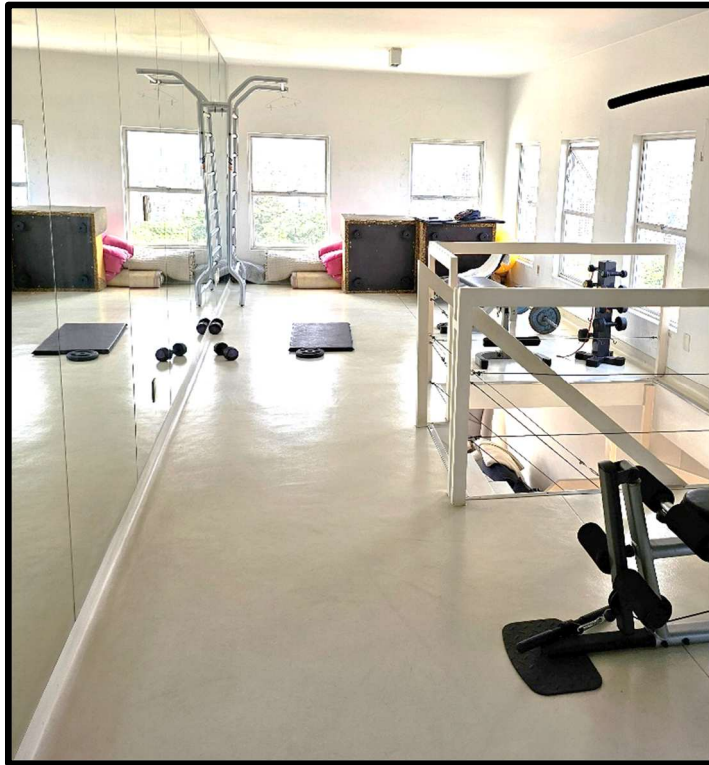


Figura 54: Academia (3° Pavimento)
(Não consta na Planta Original)

4. METODOLOGIA E AVALIAÇÃO

Este laudo foi elaborado em conformidade com os requisitos expostos nas seguintes normas e estudos técnicos:

- ABNT NBR 13752/2024 - Perícias de engenharia na construção civil;
- ABNT NBR 14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens em suas partes 1: Procedimentos Gerais (2019) e 2: Imóveis Urbanos (2011);
- IBAPE/SP - Norma Básica para Perícias de Engenharia do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (2011).

Na avaliação deste imóvel, foi adotado o Método Comparativo de Valores com Tratamento por Fatores.

A seleção das amostras procurou considerar um conjunto de imóveis semelhantes ao imóvel em avaliação (Item 6 - Anexo A).

De acordo com a NBR 14.653-2, para atender ao Grau de Fundamentação II com tratamento por fatores, o número mínimo de amostras de dados de mercado deve ser 6, razão pela qual foram escolhidos 6 imóveis.

Grau I: N = 3
Grau II: N = 6
Grau III: N = 12

Elementos		Idade do Imóvel (Anos)	Valor Pesquisado (R\$)	Área Útil (m ²)	Valor unitário (R\$/m ²)
		I	VO	Au	Vu0
1	Rua Apinajés 543	30	5.500.000	451	12.195
2	Rua Aimerê, 279	38	3.598.000	315	11.422
3	Rua Tucuna 637	29	5.300.000	420	12.619
4	Rua Caiubi 601	5	5.000.000	352	14.205
5	Rua São Geraldo, 70	39	4.400.000	426	10.329
6	Rua Lincoln Albuquerque, 299	17	3.900.000	326	11.963

Tabela 1 - Pesquisa de Dados de Mercado

4.1 TRATAMENTO POR FATORES

4.1.1 CONSIDERAÇÕES

No método comparativo de valores, o valor de mercado é determinado por meio de comparação com valores de venda de imóveis semelhantes. O tratamento por fatores busca padronizar esses valores, levando-se em consideração as características específicas do imóvel em avaliação.

Para calcular o efeito combinado de todos os fatores, utiliza-se, após a aplicação do Fator Oferta (Fo), o Fator Resultante (Fr), que é determinado pela fórmula:

$$Fr = 1 + (Fa - 1) + (FId - 1)$$

Para calcular o Valor Unitário de Venda Homogeneizado (Vuh) a partir do Valor Unitário (Vu) de cada um dos elementos pesquisados, utiliza-se a seguinte expressão:

$$Vuh = Vu \times Fr$$

4.1.2 FATOR OFERTA (Fo)

Este fator, também conhecido como Fator Fonte, visa refletir um deságio em relação ao valor pedido no mercado, estabelecendo a relação entre o valor final negociado e o preço inicialmente pedido pelo imóvel.

Para a avaliação deste fator, foi adotado o valor consagrado de 0,9, o qual corresponde a um desconto de 10% sobre o preço originalmente solicitado.

Os demais fatores devem ser considerados somente após a aplicação do fator oferta.

Elementos		Idade do Imóvel (Anos)	Valor Pesquisado (R\$)	Fator Oferta	Valor deduzido Oferta (R\$)	Área Útil (m²)	Valor unitário (R\$/m²)
		I	VO	Fo	Vv	Au	Vu
	Avaliando	40				295,5	
1	Rua Apinajés 543	30	5.500.000	0,90	4.950.000	451	10.976
2	Rua Aimerê, 279	38	3.598.000	0,90	3.238.200	315	10.280
3	Rua Tucuna 637	29	5.300.000	0,90	4.770.000	420	11.357
4	Rua Caiubi 601	5	5.000.000	0,90	4.500.000	352	12.784
5	Rua São Geraldo, 70	39	4.400.000	0,90	3.960.000	426	9.296
6	Rua Lincoln Albuquerque, 299	17	3.900.000	0,90	3.510.000	326	10.767

DP: Desvio Padrão

CV: Coeficiente de Variação

Média	10.910
DP	1.161
CV	10,64%

Tabela 2 - Aplicação do Fator Oferta

4.1.3 FATOR IDADE (Fid)

Conforme ilustrado no gráfico a seguir, observa-se uma correlação clara entre os valores unitários dos elementos selecionados (Tabela Anterior) e a idade das edificações.

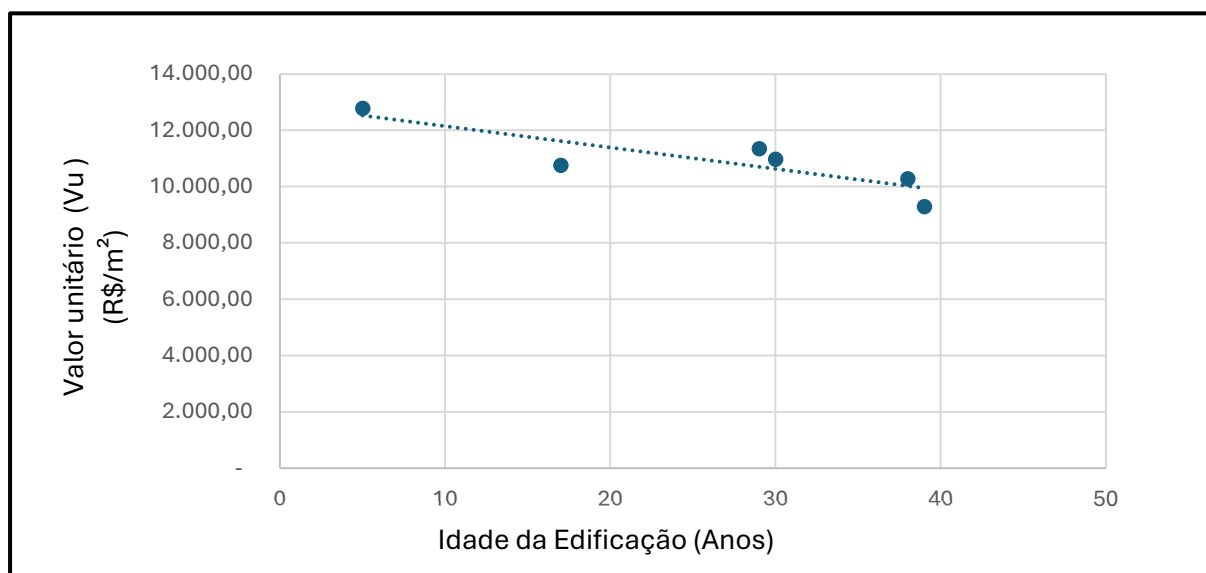


Gráfico 1 - Valor Unitário vs Idade do Prédio

Essa correlação pode ser expressa por uma linha de tendência, que pode ser calculada algebricamente pela seguinte expressão:

$$V_{ui} = 12.902 - 75,65 \times I_i$$

Equação 1

Onde:

- V_{ui} = Valor Unitário para o Elemento i
- I_i = Idade do Elemento i

Para o cálculo do Fator Idade (FId_i), será utilizada a seguinte fórmula para cada elemento i :

$$FId_i = \frac{Vu_a}{Vu_i}$$

Equação 2

Onde:

- Vu_a = Valor Unitário do Imóvel sob Avaliação, calculado pela Equação 1
- Vu_i = Valor Unitário do Elemento Pesquisado, calculado pela Equação 1

Com a criação desse fator, busca-se a homogeneização dos elementos da amostra, de modo a ajustar os valores unitários em relação a edificações de idades diferentes.

Elementos		Idade do Imóvel (Anos)	Área Útil (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Cálculo do Fator Idade (FId)			
					Valor Unitário para o Elemento i	FATOR IDADE (FId)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
					Vui	FId	ΔV1	Vu1
	Avaliando	40	295,5		9.876			
1	Rua Apinajés 543	30	451	10.976	10.633	0,93	-781	10.195
2	Rua Aimerê, 279	38	315	10.280	10.027	0,98	-155	10.125
3	Rua Tucuna 637	29	420	11.357	10.708	0,92	-883	10.475
4	Rua Caiubi 601	5	352	12.784	12.524	0,79	-2.703	10.081
5	Rua São Geraldo, 70	39	426	9.296	9.952	0,99	-71	9.225
6	Rua Lincoln Albuquerque, 299	17	326	10.767	11.616	0,85	-1.613	9.154

DP: Desvio Padrão

CV: Coeficiente de Variação

Média	9.876
DP	549
CV	5,56%

Tabela 3 – Fator Idade – Cálculo

(Produziu resultados válidos, redução do CV, Média a ser considerada)

4.1.1.4 FATOR ÁREA (Fa)

O Fator Área, também conhecido como Coeficiente de Área, se baseia na lógica de que, para áreas menores, o valor unitário tende a ser maior, enquanto para áreas maiores, esse valor tende a ser reduzido.

Para o cálculo, foram utilizadas as fórmulas apresentadas abaixo, conforme descrito no livro Engenharia Legal e de Avaliações, do renomado e saudoso perito Eng. Antônio Abunahman, publicado pela Editora Oficina de Textos.

$$Fa = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right)^{1/4},$$

quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%

$$Fa = \left(\frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{área do elemento avaliando}} \right)^{1/8},$$

quando a diferença entre as áreas for superior a 30%

Elementos		Idade do Imóvel (Anos)	Área Útil (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Fator Área	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
		I	Au	Vu=Vv/Au	Fa	ΔV1	Vu1
	Avaliando	40	295,5				
1	Rua Apinajés 543	30	451	10.976	1,0543	596	11.571
2	Rua Aimberê, 279	38	315	10.280	1,0161	166	10.446
3	Rua Tucuna 637	29	420	11.357	1,0449	510	11.867
4	Rua Caiubi 601	5	352	12.784	1,0447	572	13.356
5	Rua São Geraldo, 70	39	426	9.296	1,0468	435	9.731
6	Rua Lincoln Albuquerque, 299	17	326	10.767	1,0249	268	11.035

DP: Desvio Padrão

CV: Coeficiente de Variação

Média	11.334
DP	1.255
CV	11,07%●

Tabela 4 – Fator Área – Cálculo

(Não produziu resultados válidos, aumento do CV, desconsiderar)

4.2 AVALIAÇÃO

A aplicação do fator área não apresentou relevância, pois resultou em um aumento no Coeficiente de Variação da amostra, que passou de 10,64% (Tabela 2) para 11,07% (Tabela 4). Esse incremento indica que o fator área exerce um efeito heterogeneizador. O mesmo efeito foi observado quando o fator área foi utilizado em conjunto com o fator idade, tornando sua aplicação desnecessária.

A aplicação do Fator Idade teve um efeito homogeneizador significativo na amostra, reduzindo o Coeficiente de Variação de 10,64% (Tabela 2) para 5,56% (Tabela 3), o que justifica plenamente sua utilização

Uma vez que todos os Valores Unitários Ajustados (Homogeneizados), V_{u1} , da Tabela 3 encontram-se dentro do intervalo estabelecido pelos limites abaixo, a amostra encontra-se saneada.

- Limite inferior (-30%): $9.876 \times 0,7 = 6.913$
- Limite superior (+30%): $9.876 \times 1,3 = 12.839$

5. CONCLUSÃO - VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Para o cálculo do valor de mercado do imóvel tem-se a fórmula abaixo:

Área Útil do Imóvel x Valor Unitário Ajustado (Homogeneizado)
Médio = $295,5 \text{ m}^2 \times 9.876 \text{ R\$/m}^2$ (Tabela 3) = R\$ 2.918.358,00

Ou seja, R\$ 2.918.000,00 (com arredondamento).

R\$ 2.918.000,00

(dois milhões, novecentos e dezoito mil reais)

Data base: Março/2025

6. ANEXO A - PESQUISA DE MERCADO - AMOSTRAS

(1) Rua Apinajés, 543 - Perdizes, São Paulo - SP

Área: 451 m², 4 vagas de garagem

Preço: R\$ 5.500.000,00

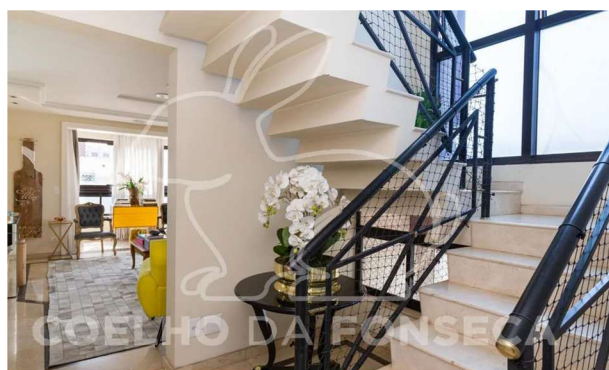
Anunciante: Coelho da Fonseca

Contato: Monica Tanure

Link Da pesquisa: <https://www.coelhodafonseca.com.br/426344>

Data da pesquisa: 03/2025

Ano de Construção: 1995, Idade: 30 anos



(2) Rua Aimberê, 279 - Perdizes, São Paulo - SP

Área: 315 m², 3 vagas de garagem

Preço: R\$ 3.598.000,00

Anunciante: Plus Imóveis

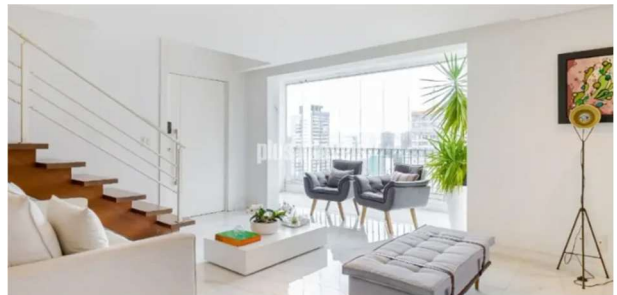
Contato: Gabriel Koziner

Link Da pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-perdizes-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-315m2-venda-RS3598000-id-2763976934/>

Data da pesquisa: 03/2025

Ano de Construção 1987, Idade: 38 anos



(3) Rua Tucuna, 637 - Perdizes, São Paulo - SP

Área: 420 m², 4 vagas de garagem

Preço: R\$ 5.300.000,00

Anunciante: Zimmermann Imóveis

Contato: Newton

Data da pesquisa: 03/2025

Ano de Construção 1996, Idade: 29 anos

Link Da pesquisa:

<https://www.zimoveis.com.br/imovel/cobertura/duplex/perdizes/sao-paulo/catari/168181>



(4) Rua Caiubi, 601 - Perdizes, São Paulo - SP

Área: 352 m², 5 vagas de garagem

Preço: R\$ 5.000.000,00

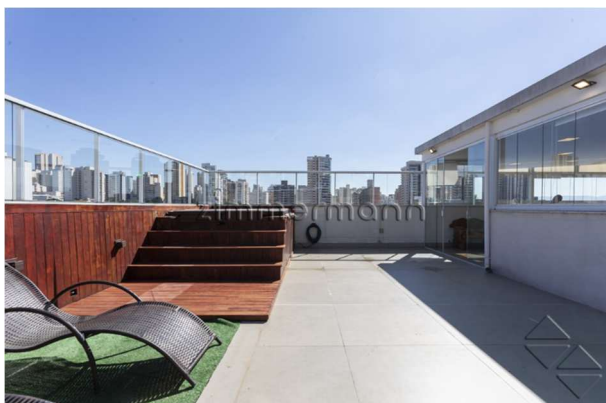
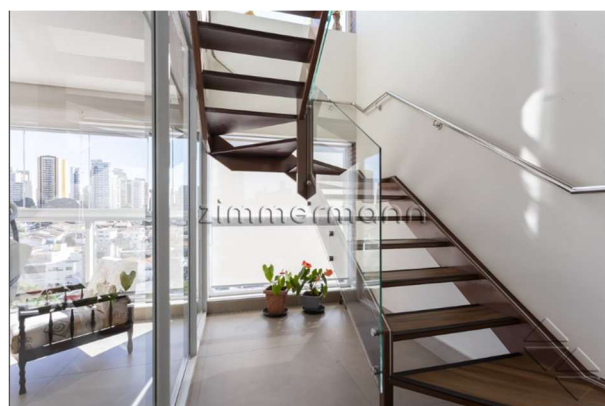
Anunciante: Zimmermann Imóveis, Contato: Newton

Data da pesquisa: 03/2025

Ano de Construção 2020, Idade: 5 anos

Link Da pesquisa:

<https://www.zimoveis.com.br/imovel/cobertura/duplex/perdizes/sao-paulo/caiubi-601/260065>



(5) Rua São Geraldo, 70 - Perdizes - São Paulo - SP

Área: 426 m², 3 vagas de garagem

Preço: R\$ 4.400.000,00

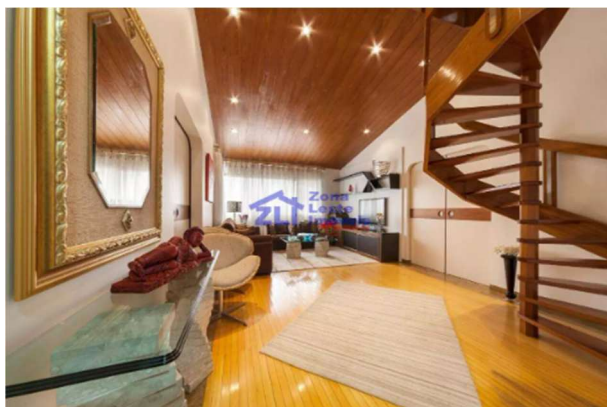
Anunciante: Zona Leste Imóveis, Contato: Cris Egidio

Data da pesquisa: 03/2025

Ano de Construção 1986, Idade: 39 anos

Link Da pesquisa:

<https://www.zli.com.br/imovel/cobertura-sao-paulo-4-quartos-426-m/CO0203-ZLI>



(6) Rua Lincoln Albuquerque, 299 - Perdizes, São Paulo - SP

Área: 326 m², 6 vagas de garagem

Preço: R\$ 3.900.000,00

Anunciante: Zimmermann Imóveis

Contato: Newton

Data da pesquisa: 03/2025

Ano de Construção 2008, Idade: 17 anos

Link Da pesquisa:

<https://www.zimoveis.com.br/imovel/cobertura/duplex/perdizes/sao-paulo/palais-du-parc/170390>



7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente laudo técnico é composto de 44 (quarenta e quatro) páginas.

São Paulo, 13 de março de 2025.

NELSON MONTEIRO MIRAGLIA

Perito - Engenheiro Civil - CREA 5060629791