

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
 Email : ag.braga@uol.com.br

**Origem:** *8ª Vara Cível da Comarca da Capital – Foro Central Cível - SP*

**Processo:** *1039468-18.2018.8.26.0100*

**Ação:** *Execução de Título Extrajudicial*

**Requerente:** *Aparecida Conceição Fernandes e Waltair Santos.*

**Requerido:** *BKO Incorporadora e Construtora Ltda e Santo Antonio SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda.*

**Mês de Referência:** *Fevereiro / 2.020*

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA,**  
*Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, Perito Judicial nomeado nos autos da Ação em epígrafe, vem mui respeitosamente apresentar a V. Exª. o seguinte*

# **LAUDO**

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 000000000-28.2020.8.26.0000 e código BAFB2020E.



**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
 Email : ag.braga@uol.com.br

- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisa e levantamento de dados efetuado pelo próprio perito, tendo-se como idôneas e verdadeiras as informações a ele prestada por terceiros;
  
- O Laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos *Códigos de Ética Profissional do Confea – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia*, bem como do *IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP*.

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00000000-28.2020.8.26.0008 e código BA62002E.

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
Email : ag.braga@uol.com.br

## **2ª) PARTE – RESUMO PROCESSUAL**

### **2.1 – Inicial do processo (fls. 01/03 dos autos)**

Os Autores adquiriram em 12 de dezembro de 2.014 a unidade autônoma nº 803, do empreendimento “Condomínio Bks Santo Antonio”.

Até decidir pela rescisão contratual de forma administrativa, os Autores efetuaram a quitação total das parcelas contratuais devidas na fase de obra, pagando a quantia de R\$ 73.455,10.

Entretanto, as Rés não cumpriram o distrato, não restando alternativa senão a cobrança judicial do crédito.

Junta documentos às fls. 04/23 dos autos.

### **2.2 – Contestação (fls. 137/139 dos autos)**

Após a D. Juíza citar e deferir decisões no sentido de encontrar e/ou penhorar bens em nome das executadas, as Rés juntam petição declarando não possuir quaisquer outros bens passíveis de indicação à penhora.

Juntam documentos às fls. 140/178 dos autos.



**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
Email : ag.braga@uol.com.br

### **3ª) PARTE - VISTORIA E LEVANTAMENTO DE DADOS**

#### **3.1 – Vistoria**

A vistoria foi realizada na data de 28/11/2.019, onde o Perito teve a oportunidade de adentrar ao imóvel para verificar as características construtivas e ainda fazer registros fotográficos.

#### **3.2 – Situação**

O imóvel situa-se na **Rua Santo Antonio (onde existiram os prédios 246 e 258), e na Avenida Nove de Julho (onde existiu o prédio 281)– Bairro Bela Vista – São Paulo**, na quadra fiscal nº 033 do setor fiscal nº 006, constante da Planta de Valores do Município de São Paulo, completada pelo Viaduto Nove de Julho, Avenida Nove de Julho e Largo Fernando Galego.

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como, pavimentação, passeios, guias, sarjetas, galeria de águas pluviais, rede de água potável, energia elétrica, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, rede de telefonia, transportes coletivos, segurança pública, comércio, igreja, escolas e coleta de lixo.

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
 Email : ag.braga@uol.com.br

A região geo-econômica apresenta características *residenciais/comerciais*.



(Mapa ilustrativo de localização do imóvel – fonte: Google Earth)

### 3.3 – Características Particulares

Trata-se de imóvel composto por terreno e benfeitoria com as seguintes características:

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00088308-78.2020.8.26.0008 e código BARR0029.

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
Email : ag.braga@uol.com.br

### **I. Terreno:**

Constituído por área de terreno, localizado em meio de quadra, com superfície aparentemente firme e seca, de formato aparentemente regular, com testadas para a Rua Santo Antonio e Avenida Nove de Julho, possuindo as suas dimensões e confrontações descritas e caracterizadas na respectiva Matrícula juntada aos autos às fls. 140/169.

- **Área de Terreno: 1.302,42 m<sup>2</sup>**

### **II. Benfeitorias:**

Na vistoria pode-se constatar que no local foi parcialmente construída uma torre residencial denominada “BKS Santo Antônio”, contendo:

- pavimento subsolo destinado a garagem;
- pavimento térreo;
- 15 (quinze) pavimentos tipo que conterão 247 unidades autônomas;
- 3 (três) elevadores
- cobertura, ático, caixa d'água.



**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
 Email : ag.braga@uol.com.br

- **Área construída total é de: 9.941,57 m<sup>2</sup>**
- **Área útil total das unidades autônomas: 6.813,65m<sup>2</sup>(\*)**

**(\*) vide cálculo no Anexo I**

**O padrão construtivo do imóvel é classificado, segundo o estudo de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”, como “Apartamento Padrão Superior, com Elevador – Limite Médio”.**

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00000000-28.2020.8.26.0008 e código B.A.B.2020E.

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
Email : ag.braga@uol.com.br

## 4ª) PARTE – AVALIAÇÃO

### 4.1 - Introdução

Além da experiência profissional, o Avaliador não pôde deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliações de Imóveis Urbanos, elaboradas pela ABNT e pelas Normas do IBAPE/Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/SP.

As avaliações devem produzir valores que expressem as condições vigentes no mercado imobiliário local, ou seja, representem o real **VALOR DE MERCADO**.

Esse valor pode ser definido como o *preço que o mesmo poderia alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, tendo o comprador e vendedor pleno conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, isto é, preço obtido através de uma livre oferta de mercado, de compra e venda à vista.*







#### **4.2.3 – Método Evolutivo**

Neste método a composição do valor total do bem é feita a partir do valor do terreno e das benfeitorias, considerado o custo de reprodução à época da avaliação, sendo exigido que:

- o valor do terreno seja determinado preferencialmente pelo método comparativo de dados de mercado;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método de custo de reprodução.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.3, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.”

#### **4.2.4 – Método da Capitalização da Renda**

O Método da Capitalização da Renda adota o Fluxo de Caixa como ferramenta avaliatória. Dentro da dimensão estratégica, é traçado um panorama do segmento para então descrever o empreendimento existente.

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
 Email : ag.braga@uol.com.br

Na dimensão econômica, após a verificação do desempenho do empreendimento, é estruturado o fluxo de caixa projetado, obtendo-se assim, o valor de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.2.4, define este método da seguinte forma:

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.”

### 4.3 – Métodos de identificação do custo de um bem

#### 4.3.1 – Método Comparativo Direto do Custo

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

A NBR 14.653-1 em seu item 8.3.1, define este método da seguinte forma:

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00000000000000000000 e código 81620000.







**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
Email : ag.braga@uol.com.br

## 5ª) PARTE – CÁLCULOS AVALIATIVOS

### 5.1 – Introdução

Para atingir as finalidades da presente avaliação, foram observadas as seguintes normas:

- Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP: 2011;
- Norma para Avaliações de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos – NBR 14.653-2 – ABNT: 2011;

### 5.2 – Valor do Imóvel

No caso presente, a partir de uma amostra do mercado imobiliário, para determinação do valor unitário médio, empregar-se-á, dentro do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a Metodologia do Tratamento por Fatores.

O valor do imóvel será obtido através da expressão:

$$V_I = A_{\text{total}} \times V_u$$

Onde:

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
 Email : ag.braga@uol.com.br

$V_I$  = Valor do imóvel finalizado, ou seja, totalmente construído e acabado e novo, pronto para venda;

$A_{total}$  = Área útil total em  $m^2$  (somatória das áreas úteis de todas as unidades autônomas que compõe o edifício);

$V_u$  = Valor básico unitário médio.

**5.2.1 – Área Total**

Conforme já explanado anteriormente, tem-se:

$$A_{total} = 6.813,65 \text{ m}^2$$

**5.3 – Pesquisa Imobiliária**

Foi realizada pesquisa imobiliária pelo Perito, levantando o valor de 06 (três) elementos, com características similares ao avaliando e localizados dentro da mesma região fiscal.

**Elemento nº 01:**

Rua Dr. Penaforte Mendes, nº 140 – 4º andar – Centro/SP

Área Útil: 41,00  $m^2$

Valor Total: R\$ 563.018,00

Fonte: Corretor Autônomo - Bruna

Telefone: (11) 96436-4154

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00000000-78.2020.8.26.0008 e código B.A.B.2020E.

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
 Email : ag.braga@uol.com.br

**Elemento nº 02:**

Rua Paim, nº 363 – 10º andar – Centro/SP

Área Total: 40,00 m²

Valor Total: R\$ 450.000,00

Estado de Conservação: a

Fonte: Romano Imóveis

Telefone: (11) 3141-0630

**Elemento nº 03:**

Rua Paim, nº 363 – 8º andar – Centro/SP

Área Total: 40,00 m²

Valor Total: R\$ 505.000,00

Estado de conservação: b

Fonte: Imobiliária Paim

Telefone: (11) 3284-9433/95602-1243

**Elemento nº 04:**

Rua Álvaro de Carvalho, nº 127 – 10º andar – Centro/SP

Área Total: 41,00 m²

Valor Total: R\$ 419.919,00

Estado de conservação: b

Fonte: Corretor Autônomo - Bruna

Telefone: (11) 96436-4154

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00000000000000000000 e código 84620000000000000000.

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
 Email : ag.braga@uol.com.br

**Elemento nº 05:**

Rua Genebra, nº 197 – 7º andar – Centro/SP

Área Total: 42,00 m<sup>2</sup>

Valor Total: R\$ 347.500,00

Estado de conservação: b

Fonte: Gestão Consultoria Imobiliária Ltda.

Telefone: (11) 3476-7035

**Elemento nº 06:**

Rua Genebra, nº 197 – 6º andar – Centro/SP

Área Total: 28,00 m<sup>2</sup>

Valor Total: R\$ 270.000,00

Estado de conservação: b

Fonte: Imobiliária Augusta

Telefone: (11) 2373-0132/99231-0010

A Norma NBR 14653-2:2004 determina que para as avaliações se enquadrarem nos níveis de precisão existentes, devem ser apresentados no mínimo 03 (três) elementos de pesquisa, efetivamente utilizados.

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00000000-28.2020.8.26.0008 e código BAFB7032E.

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
Email : ag.braga@uol.com.br

#### 5.4 – Valor Unitário Médio

Para a determinação do valor unitário médio padrão, estudou-se o comportamento dos valores de imóveis na região, em relação às seguintes variáveis independentes:

**Fator de Oferta:** tomando como fator 0,90 para imóveis em oferta de venda e fator 1,00 para transações realizadas;

**Fator de Localização:** através do índice fiscal, extraído da Planta Genérica de Valores de Terrenos para fins de tributação, da Prefeitura Municipal de São Paulo, expresso em R\$/m<sup>2</sup>;

**Fator de idade e conservação:** aplicado na correção de diferenças entre a idade, obsolescência e estado de conservação.

No cálculo do valor unitário básico homogeneizado de cada elemento da pesquisa, foi elaborada uma tabela onde constam os dados dos elementos e os cálculos da homogeneização, a seguir:

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
**ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350**  
**ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041**  
**Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP**  
**Email : ag.braga@uol.com.br**

Endereço	Complemento	Área útil	Valor Unitário	Valor Oferta	Valor Total	Ano	Idade Real	O/T	Padrão	Est. Conservação
1 Rua Dr. Penaforte Mendes, 140	4º andar	41,00	12.358,93	506.716,20	563.018,00	2.018	2	Oferta	Superior a	
2 Rua Paim, 363	10º andar	40,00	11.250,00	450.000,00	500.000,00	2.014	6	Oferta	Superior b	
3 Rua Paim, 363	8º andar	40,00	11.362,50	454.500,00	505.000,00	2.014	6	Oferta	Superior b	
4 Rua Álvaro de Carvalho, 127	6º andar	41,00	9.217,73	377.927,10	419.919,00	2.017	3	Oferta	Superior b	
5 Rua Genebra, 197	7º andar	42,00	7.446,43	312.750,00	347.500,00	2.017	3	Oferta	Superior b	
6 Rua Genebra, 151	6º andar	28,00	8.678,57	243.000,00	270.000,00	2.015	5	Oferta	Superior b	

**Figura 01: Pesquisa Imobiliária.**

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00088308-78.2020.8.26.0008 e código BAFB2032E.

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
**ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350**  
**ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041**  
**Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP**  
**Email : ag.braga@uol.com.br**

PREÇO OFERTADO	FATOR OFERTA	UNITÁRIO ORIGINAL	DADOS PARA O CÁLCULO DO PERCENTUAL CONSTRUTIVO		
			R\$	Fo	R\$
R\$ 563.018,00	0,9	R\$ 13.732,15	1.431,53	3.396,8069	27,48%
R\$ 500.000,00	0,9	R\$ 12.500,00	1.431,53	3.284,3813	29,19%
R\$ 505.000,00	0,9	R\$ 12.625,00	1.431,53	3.284,3813	28,91%
R\$ 419.919,00	0,9	R\$ 10.241,93	1.431,53	3.363,3458	36,49%
R\$ 347.500,00	0,9	R\$ 8.273,81	1.431,53	3.363,3458	45,17%
R\$ 270.000,00	0,9	R\$ 9.642,86	1431,53	3.311,4658	38,16%

**34,23%**



PERCENTUAL  
CONSTRUTIVO

**Figura 02: Tabela de cálculo do percentual construtivo.**

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00000000-28.2020.8.26.0000 e código BAFB2020E.



**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
**ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350**  
**ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041**  
**Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP**  
**Email : ag.braga@uol.com.br**

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO POR MÉTODO COMPARATIVO DIRETO (FATORES)			
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Índice Fiscal (Localização)(RS) =	<b>3.381,00</b>	Área (m²) =	<b>27,59</b>
Coefficiente do Padrão de Depreciação =	<b>2,406</b>	Fator de Obsolescência (Foc) =	<b>1,0000</b>

	VALOR TOTAL	ÁREA (M²)	VALOR UNITÁRIO	FATOR OFERTA = 0,9 * VALOR UNITÁRIO	Fp	Fd	Índice Fiscal (Localização)
					Coefficiente do Padrão de Depreciação	Fator de Obsolescência (Foc)	
1	563.018,00	41,00	13.732,15	12.358,93	2,406	0,9862	3.290,00
2	500.000,00	40,00	12.500,00	11.250,00	2,406	0,9536	2.956,00
3	505.000,00	40,00	12.625,00	11.362,50	2,406	0,9536	2.956,00
4	419.919,00	41,00	10.241,93	9.217,73	2,406	0,9765	3.286,00
5	347.500,00	42,00	8.273,81	7.446,43	2,406	0,9765	2.006,00
6	270.000,00	28,00	9.642,86	8.678,57	2,406	0,9614	2.006,00

	% Const	% Terr	FC (Fator Construção)	FL (Fator Localização)	F Tr (Fator Transposição)	VALOR HOMOGENEIZADO
	VC/VI	VT/VI	[Fp. X Fd. (Avaliando)] / [Fp.X Fd. (comparativo)]	IFiscal(avaliando)/ I.Fiscal (comparativo)	Fc fator const x %Const + Ft Fator terr x %terr	Preço (com deságio Oferta) x F Tr (Fator Transposição)
1	0,34230	0,65770	1,01	1,0277	1,02	R\$ 12.642,86
2	0,34230	0,65770	1,05	1,1438	1,11	R\$ 12.501,27
3	0,34230	0,65770	1,05	1,1438	1,11	R\$ 12.626,28
4	0,34230	0,65770	1,02	1,0289	1,03	R\$ 9.468,91
5	0,34230	0,65770	1,02	1,6854	1,46	R\$ 10.864,72
6	0,34230	0,65770	1,04	1,6854	1,46	R\$ 12.710,14

**Figura 03: Tabela de homogeneização dos elementos de pesquisa.**

**OBS:** A área útil adotada como paradigma no valor de 27,59 m<sup>2</sup>, é o resultado da média aritmética de todas as áreas úteis das unidades autônomas que compõem o empreendimento.

Após a montagem das tabelas anteriores, deve-se apreciá-las ao tratamento estatístico com o propósito de se obter o valor unitário médio de mercado.

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00000000-28.2020.8.26.0008 e código BAFB2020E.



**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
**ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350**  
**ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041**  
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
 Email : ag.braga@uol.com.br

Média Aritmética =	<b>R\$ 11.802,36</b>	
limite inferior (-30%) =	<b>R\$ 8.261,66</b>	
limite superior (+30%) =	<b>R\$ 15.343,07</b>	
<b>MÉDIA SANEADA =</b>	<b>R\$ 11.802,36</b>	
<b>DESVIO PADRÃO =</b>	<b>1.343,2774485</b>	
Intervalo de Confiança	Lim Min =	<b>R\$ 11.246,61</b>
	Lim. Max =	<b>R\$ 12.358,12</b>
t student =	<b>1,3721836</b>	

Após o cálculo da média, verifica-se que todos os elementos estão dentro do intervalo de saneamento. Assim, pode-se afirmar que o valor unitário médio é de:

$$V_u = R\$ 11.802,36/m^2$$

**5.2.5 – Valor Total de empreendimento considerando-o totalmente edificado, pronto para o comprador habitá-lo.**

Substituindo-se na expressão já citada anteriormente no item 5.2, tem-se o valor total do imóvel, a saber:

$$V_I = A_{total} \times V_u$$

$$V_I = 6.813,65 \text{ m}^2 \times R\$ 11.802,36/m^2$$

$$V_I = 80.417.150,21$$

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00088308-28.2020.8.26.0008 e código BAFB2020E.

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
 Email : ag.braga@uol.com.br

**5.2.6 – Valor Total de empreendimento considerando-o o estado em que se encontra no momento da vistoria (objeto da avaliação).**

No caso do imóvel sub-júdice, para a determinação do justo valor de mercado do imóvel na condição em que se encontrava quando da vistoria, serão utilizados os itens construtivos que compõem o Custo Unitário Pini de Edificações da Pini Sistemas, publicados mensalmente pela Revista A Construção em São Paulo, para o tipo Prédio Residencial com Elevador – Padrão Médio Alto.

Os itens construtivos que compõem o tipo Prédio –com Elevador – Padrão Médio Alto, são os seguintes:

- serviços preliminares..... 0,3 %
- movimento de terra..... 0,5 %
- fundações profundas..... 3,5 %
- infra-estrutura..... 2,0 %
- superestrutura..... 30,8 %
- vedação..... 3,9 %
- esquadrias..... 8,0 %
- instalações hidráulicas..... 11,4 %
- instalações elétricas..... 4,9 %
- impermeabilização..... 1,7 %
- revestimentos (pisos, paredes e forros)24,5 %

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00000000-28.2020.8.26.0008 e código BAFB2020.

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
 Email : ag.braga@uol.com.br

- vidros.....	2,2 %
- pintura.....	3,9 %
- serviços complementares.....	0,5 %
- Elevadores.....	<u>1,9%</u>
Total.....	100,0 %

Já, os itens construtivos das obras já executadas, envolvem os seguintes serviços com os respectivos percentuais:

- serviços preliminares.....	0,3 %
- movimento de terra.....	0,5 %
- fundações profundas.....	3,5 %
- infra-estrutura.....	2,0 %
- superestrutura.....	30,8 %
- vedação.....	3,9 %
- esquadrias.....	8,0 %
- instalações hidráulicas.....	11,4 %
- instalações elétricas.....	4,9 %
- impermeabilização.....	1,7 %
- revestimentos (pisos, paredes e forros)	24,5 %
- vidros.....	2,2 %
- pintura.....	3,9 %
- serviços complementares.....	0,5 %
- Elevadores.....	1,9%

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
Email : ag.braga@uol.com.br

Assim, de acordo com o observado na vistoria e relacionando com os serviços anteriormente descritos, pode-se concluir que os serviços já executados, são os seguintes:

- *Serviços Preliminares:* Neste item adotar-se-á um percentual de 100% do total executado. Assim, tem-se:

$$0,3 \times 100\% \text{ do total} = 0,30 \%$$

- *Movimento de Terra:* Neste item adotar-se-á um percentual de 100% do total executado. Assim, tem-se:

$$0,5 \times 100\% \text{ do total} = 0,50 \%$$

- *Fundações Profundas:* Neste item adotar-se-á um percentual de 100% do total executado. Assim, tem-se:

$$3,5 \times 100\% \text{ do total} = 3,50 \%$$

- *Infra-estrutura:* Neste item adotar-se-á um percentual de 100% do total executado. Assim, tem-se:

$$2,0 \times 100\% \text{ do total} = 2,00 \%$$

- *Superestrutura:* Neste item adotar-se-á um percentual de 84% do total executado. Assim, tem-se:

$$30,8 \times 84\% \text{ do total} = 25,87 \%$$

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
 Email : ag.braga@uol.com.br

- *Vedação*: Neste item adotar-se-á um percentual de 16% do total executado. Assim, tem-se:

$$3,9 \times 16,0\% \text{ do total} = 0,62 \%$$

- *Instalações Hidráulicas*: Neste item adotar-se-á um percentual de 1% do total executado. Assim, tem-se:

$$11,4 \times 1\% \text{ do total} = 0,11 \%$$

- *Instalações Elétricas*: Neste item adotar-se-á um percentual de 7% do total executado. Assim, tem-se:

$$4,9 \times 7\% \text{ do total} = 0,34 \%$$

- *Impermeabilização*: Neste item adotar-se-á um percentual de 0% do total executado. Assim, tem-se:

$$1,7 \times 0\% \text{ do total} = 0,00 \%$$

- *Revestimentos*: Neste item adotar-se-á um percentual de 9% do total executado. Assim, tem-se:

$$24,5 \times 9\% \text{ do total} = 2,21 \%$$

- *Elevadores*: Neste item adotar-se-á um percentual de 12% do total executado. Assim, tem-se:

$$1,9 \times 12\% \text{ do total} = 0,23 \%$$

Este documento é uma reprodução digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00000000-28.2020.8.26.0008 e código BAFB2020E.

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
Email : ag.braga@uol.com.br

**Assim, tem-se um total de 35,68% do custo total executado pelos Réus.**

Portanto, o valor total do imóvel avaliando no estado em que se encontra no momento da vistoria, é de:

$$V = 35,68 \% \times R\$ 80.417.150,21 = R\$ 28.692.839,19$$

Ou arredondando-se ao limite de 1% (um por cento) permitido pela norma, teremos:

**R\$ 28.700.000,00**

**(Vinte e Oito Milhões e Setecentos Mil Reais)**

**Base: Fevereiro/2.020**



**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
 Email : ag.braga@uol.com.br

**6ª ) PARTE – COMENTÁRIOS FINAIS**

A presente avaliação em razão do número de elementos pesquisados e pelo tratamento estatístico e de homogeneização, enquadra-se perfeitamente entre os níveis de fundamentação e precisão preconizados pela Norma NBR 14.653-2 da ABNT.

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00088308-28.2020.8.26.0008 e código BAFB2629E.

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
Email : ag.braga@uol.com.br

### **7ª ) PARTE - CONCLUSÃO**

**TEM-SE QUE O JUSTO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL SITO A RUA SANTO ANTONIO (ONDE EXISTIRAM OS PRÉDIOS 246 E 258), E NA AVENIDA NOVE DE JULHO (ONDE EXISTIU O PRÉDIO 281), – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, ESTADO DE SÃO PAULO, VALOR BASE – FEVEREIRO/2.020, É DE:**

**R\$ 28.700.000,00**

**(Vinte e Oito Milhões e Setecentos Mil Reais)**

**Base: Fevereiro/2.020**

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
 Email : ag.braga@uol.com.br

**8ª) PARTE - ENCERRAMENTO**

Encerra-se o presente Laudo, composto por 35 (trinta e cinco) folhas impressas somente no anverso, bem como as fotografias e demais documentos que fazem parte de anexos, e esta última folha datada e assinada pelo signatário.

São Paulo, 19 de fevereiro de 2.020.



**Eng °Antonio Guilherme Menezes Braga**  
**CREA n° 0601341350/D**  
**Membro Titular do IBAPE/SP n° 1.288**  
**Diretor do IBAPE/SP**  
**Diretor do Instituto de Engenharia de SP 2018/2019**

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00000000-78.2020.8.26.0008 e código B.A.B.2020.

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
Email : ag.braga@uol.com.br

**9ª ) PARTE – RELAÇÃO DE ANEXOS**

I – QUADRO DAS ÁREAS ÚTEIS

II - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Este documento contém informações sigilosas e confidenciais. Qualquer divulgação ou uso não autorizado é proibido e pode acarretar sanções legais. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00088308-78.2020.8.26.0008 e código BAFB2632E.

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
Email : ag.braga@uol.com.br

***ANEXO I:***

***QUADRO DAS ÁREAS ÚTEIS***

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00088308-28.2020.8.26.0008 e código BARR2020E.



**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
Email : ag.braga@uol.com.br

***ANEXO II:***

***RELATÓRIO FOTOGRÁFICO***

Este documento é uma cópia digitalizada de um documento original. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00088308-28.2020.8.26.0008 e código BABA2020E.

**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
Email : ag.braga@uol.com.br

***FOTO 1: Vista do Edifício(Frente para Rua Santo Antonio)***







**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
Email : ag.braga@uol.com.br

*FOTO 3: Vista do interior do Edifício.*





**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
Email : ag.braga@uol.com.br

*FOTO 4: Nova vista do interior do Edifício.*



**ANTONIO GUILHERME MENEZES BRAGA**  
 ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0601341350  
 ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO – REGISTRO 19.041  
 Avenida Conselheiro Nébias nº 688 cj. 92 – Tel./Fax. (13) 3221-4595 - Santos - SP  
 Email : ag.braga@uol.com.br

*FOTO 5: Nova vista do interior do Edifício.*





