Perícia em Engenharia

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

Exmo(a) Doutor(a) Juiz(a) de Direito Da 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara/SP

Processo: 1003290-07.2017.8.26.0003
Parte Autora: Condomínio Edifício Siena
Parte Requerida: ESPOLIO DE Deogledes Monticuco, rep. por Maria do S. Monticucco

FABRICIO M. VERONESE**,** engenheiro, perito judicial nomeado nos autos do processo em epígrafe**,** dando por terminadas as suas diligências, vistorias e estudos, vem apresentar suas conclusões, expressas no presente **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor de mercado de **R$ 1.170.000,00 (um milhão, cento e setenta mil reais)**, para o imóvel objeto da **matrícula nº 93.730 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP**, ou seja, o **Apartamento 51 do Edifício Siena,** localizado na Avenida Damasceno Vieira nº 1.215, Vila Mascote - São Paulo/SP, com área privativa de 216,39m² e 2 vagas de garagem.

Termos em que,

pede deferimento.

São Paulo, 2 de setembro de 2025.

ENG° FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia

Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo: 1003290-07.2017.8.26.0003

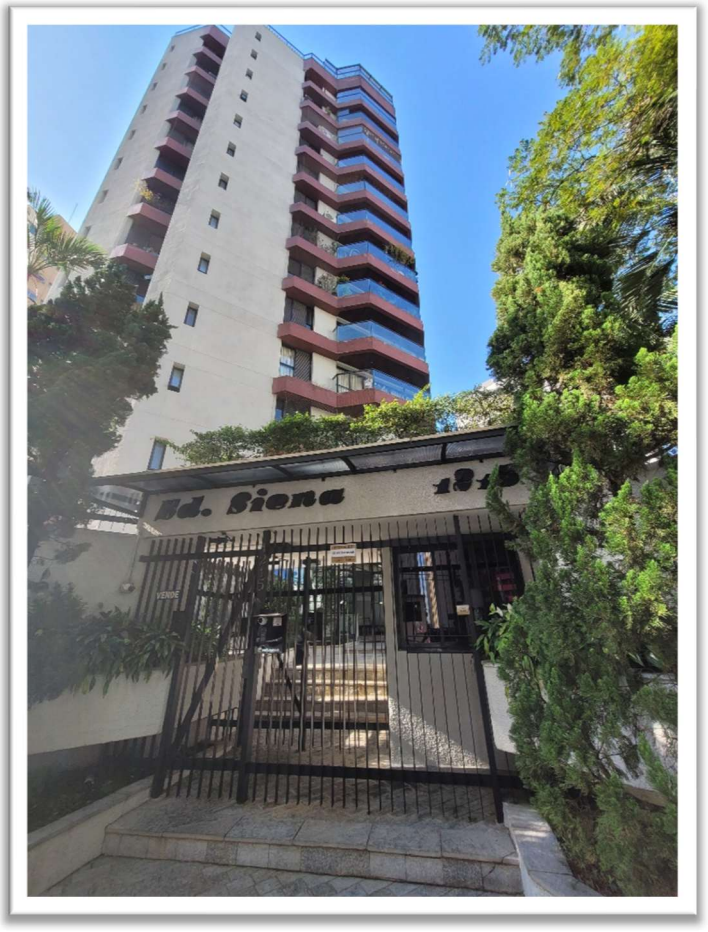
Foro: 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara

Imóvel: Apartamento 51 do Edifício Siena

Endereço: Avenida Damasceno Vieira nº 1.215, Vila Mascote - São Paulo/SP

Valor: R$1.170.000,00

Data Ref: setembro/2025



EDIFÍCIO DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

SUMÁRIO

I. VISTORIA 4
1 REGIÃO 4
1.1 LOCALIZAÇÃO 4
1.2 ZONEAMENTO 6
1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS 7
1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO 7
2 IMÓVEL 8
2.1 TERRENO 9
2.2 BENFEITORIAS 10
2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO 14
II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 15
III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO 16
3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS 16
4 METODOLOGIA ADOTADA 16
IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA 21
5 PESQUISA IMOBILIÁRIA 21
6 AMOSTRA ANALISADA 25
7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO 26
8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO 28
9 SANEAMENTO DA AMOSTRA 28
10 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO 29
11 **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO** 31
12 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 32
12.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO 32
12.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO 33
V. CONCLUSÃO 34
VI. QUESITOS DAS PARTES 34
VII. ENCERRAMENTO 35

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se de ação autos n.º 1003290-07.2017.8.26.0003 em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional III - Jabaquara, promovida por Condomínio Edifício Siena em face de ESPOLIO DE Deogledes Monticuco, rep. por Maria do S. Monticucco.

Objetivo: ***Definição de valor de mercado (compra e venda).***

Bem avaliado: ***Apartamento 51 do Edifício Siena, localizado na Avenida Damasceno Vieira nº 1.215, Vila Mascote - São Paulo/SP, com área de 216,39m² e 2 vagas de garagem.***

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia
Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

I. VISTORIA

A vistoria para a perícia ocorreu em 22/08/2025 às 9:00hs, conforme notificação prévia nos autos. Por ocasião da visita de vistoria o imóvel se encontrava ocupado. Foram coletadas informações complementares na portaria do Condomínio.

As partes não designaram assistentes técnicos para acompanhamento dos trabalhos de perícia.

1 REGIÃO

1.1 LOCALIZAÇÃO

O imóvel, objeto desta avaliação, situa-se à Avenida Damasceno Vieira nº 1.215, Vila Mascote - São Paulo/SP. O imóvel se situa em região sul da capital com predominância de uso residencial de alto padrão.

FIG. 01 – LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia
Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

FIG. 02 – USO DO SOLO NA REGIÃO DO IMÓVEL - PMSP



FIG. 03 – VISTA DA REGIÃO DO ENTORNO AO IMÓVEL AVALIANDO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

1.2 ZONEAMENTO

De acordo com a Lei de Zoneamento, que define o uso e ocupação do solo, o imóvel situa-se na zona “ZEU”- Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, onde a taxa de ocupação máxima é de 0,70, ou seja, as construções podem ocupar no máximo 70% da área do terreno e o coeficiente máximo de aproveitamento é de 4,0 vezes a área do terreno.

Diretrizes básicas do zoneamento: porções do território destinadas a promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado com o sistema de transporte público coletivo.

Vê-se nos quadros abaixo os indicadores de ocupação específicos do terreno do imóvel avaliando.

FIG. 04 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	**Valor**
ZONA DE USO (a)	ZEU
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	4
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	NA
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

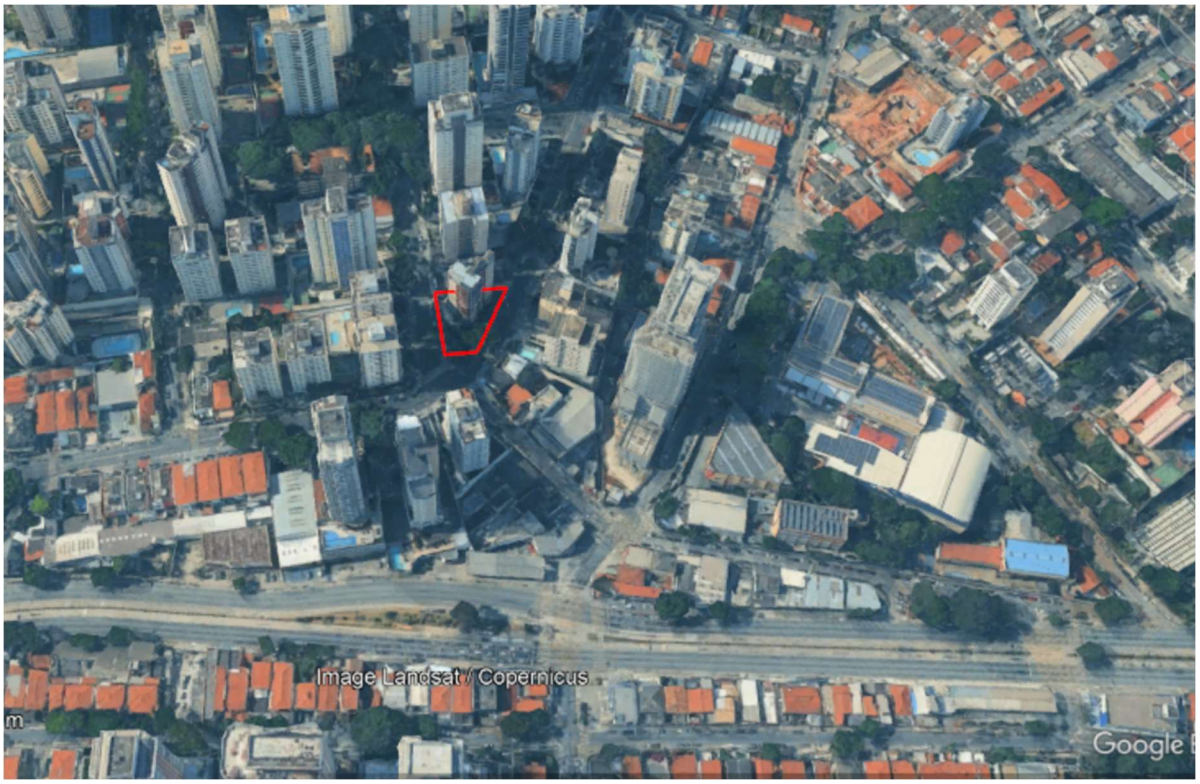
1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é dotado de todos os principais melhoramentos públicos essenciais; pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, água, esgoto, coleta águas pluviais, energia elétrica, telefone, rede celular, rede de dados, TV a cabo, correio, coleta de lixo, iluminação pública e transporte coletivo.

1.4 SERVIÇOS NA MICRO REGIÃO

A região do imóvel conta com fácil acesso às principais vias da região e tem boa variedade de comércios e serviços nas proximidades.

FIG. 05 – VISTA DE SATÉLITE DA REGIÃO DO IMÓVEL



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

2 IMÓVEL

O imóvel está situado no setor 89 e quadra 114 e está cadastrado na Prefeitura Municipal sob o contribuinte 089.114.0011-4.

FIG. 06 – CADASTRO DO IMÓVEL NA PMSP

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2024

Cadastro do Imóvel: 089.114.0011-4

Local do Imóvel:
AV DAMASCENO VIEIRA, 1215 - AP 51 E VG 24
25 CEP 04363-040
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV DAMASCENO VIEIRA, 1215 - AP 51 E VG 24
25 CEP 04363-040

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	915	Testada (m):	36,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0790
Área total (m²):	915		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	395	Padrão da construção:	2-D
Área ocupada pela construção (m²):	236	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1988		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	5.498,00
- da construção:	2.394,00

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

- da área incorporada:	760.946,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	586.291,00
Base de cálculo do IPTU:	1.347.237,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia
Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

2.1 TERRENO

O terreno do condomínio é de esquina, seco e com topografia em leve aclive. O formato do terreno é irregular e pode ser visualizado na figura abaixo.

FIG. 06 – INDICAÇÃO DO TERRENO



Fonte: PMSP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.



Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

2.2 BENFEITORIAS

Sobre o terreno acima descrito, encontra-se construído o condomínio residencial Edifício Siena, composto por uma única torre de 12 pavimentos (+térreo), com 1 apartamento por andar. A unidade padrão tem 2 suítes mais 2 dormitórios e 2 vagas de garagem. A construção tem cerca de 37 anos de idade e tem concepção arquitetônica planejada e padrão construtivo “Superior” conforme norma IBAPE.

O condomínio em sua área comum conta com guarita, salão de festas, academia e uma piscina pequena.

O apartamento avaliando é a unidade 51 com área privativa de 216,39 m² e 2 vagas de garagem (vagas n°24 e n°25).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia

Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

RELATÓRIO DE FOTOS – VISTORIA

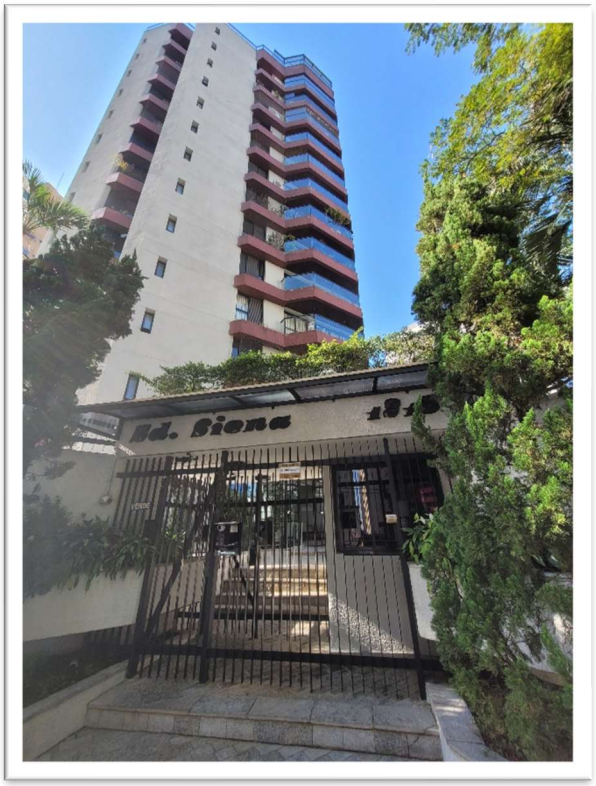


FOTO 01 – VISTA DO CONDOMÍNIO DO IMÓVEL AVALIANDO

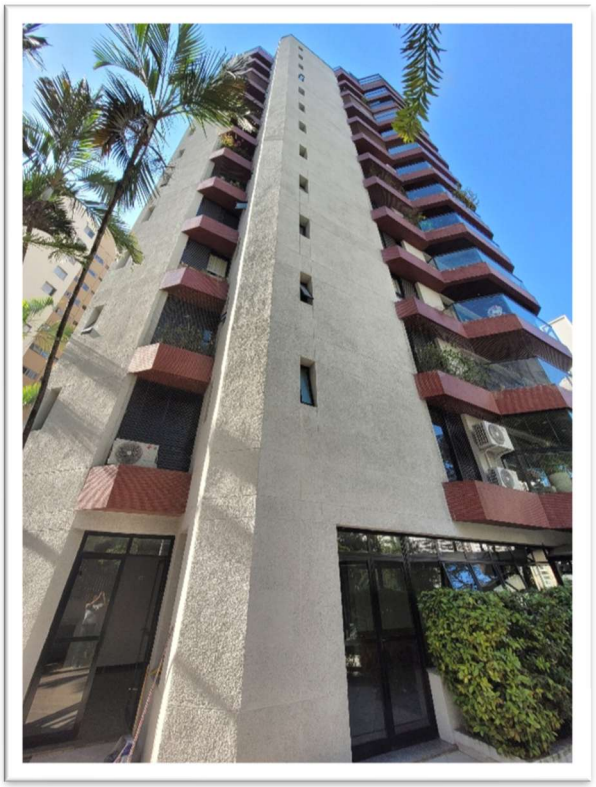


FOTO 02 – FACHADA DO PRÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia
Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

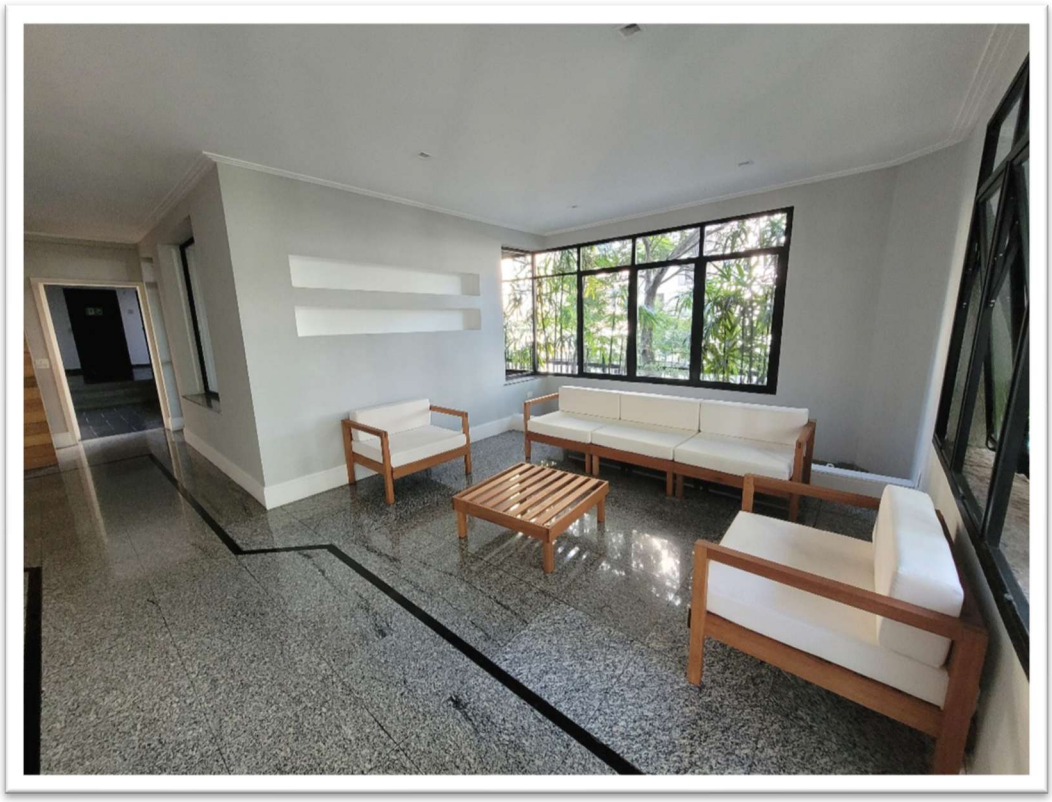


FOTO 03 – HALL SOCIAL DO PRÉDIO DO IMÓVEL AVALIANDO

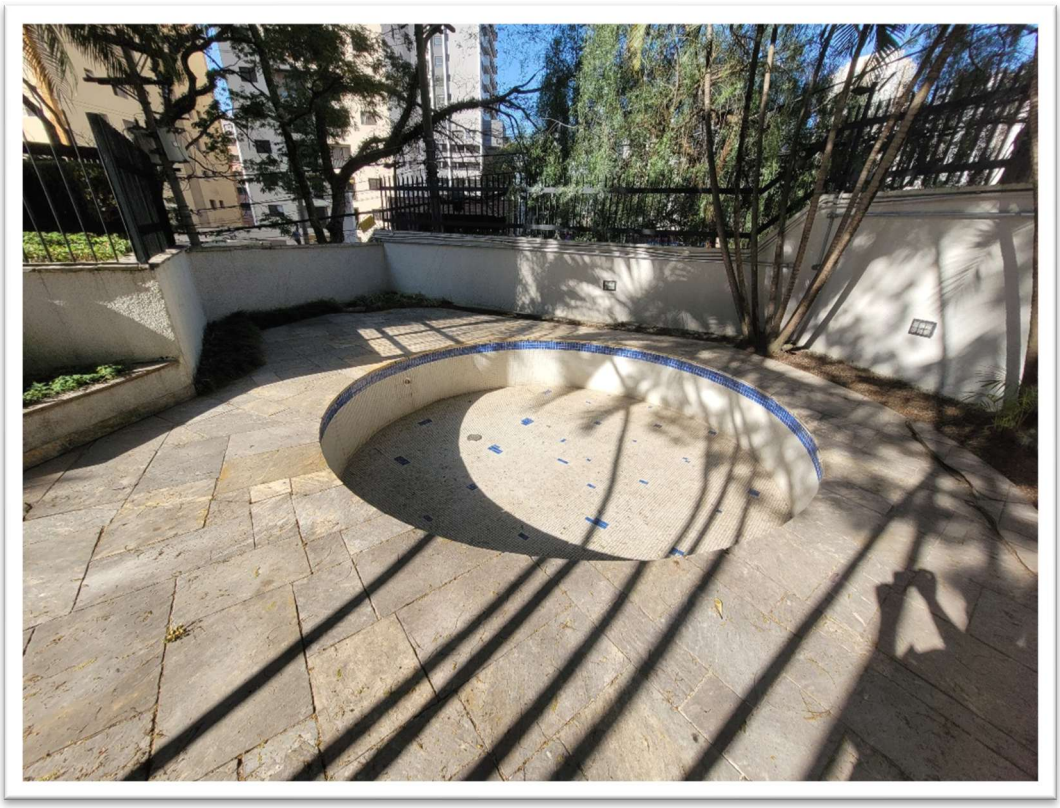


FOTO 04 – ÁREA DE PISCINA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com



FOTO 05 – SALÃO DE FESTAS

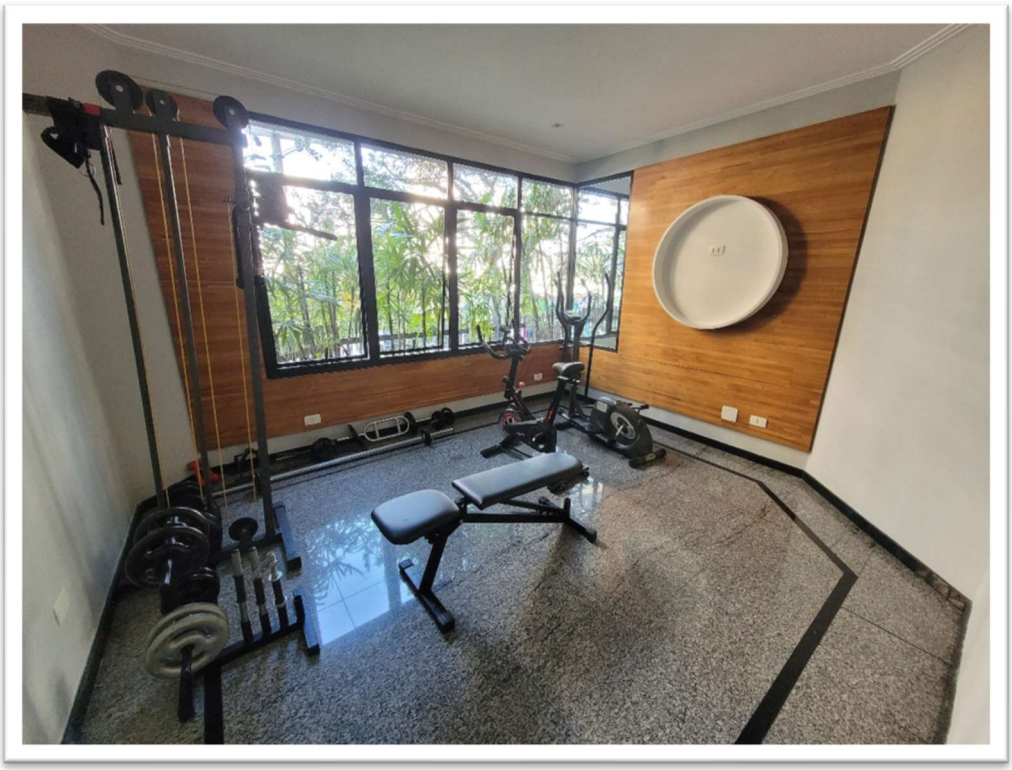


FOTO 06 – ACADEMIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

2.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Localização	Av Damasceno Vieira 1.215
Área privativa (m²)	216,39
Vagas	2
Padrão	Superior
Idade	37 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. “C”)
Índice Padrão construtivo	6,827

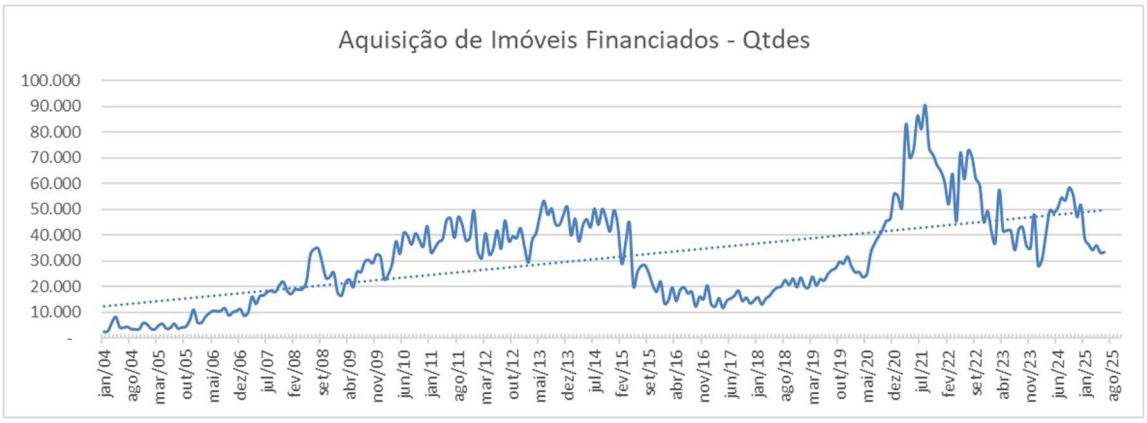
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia
Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

II. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Com base nas compilações de dados fornecidos pela ABECIP e pelo BACEN é possível identificar a curva de quantidade de imóveis financiados ao longo do tempo, o que pode indicar a situação de liquidez do mercado imobiliário.

GRÁFICO 01 – INDICADOR DO MERCADO IMOBILIÁRIO



Fonte: ABECIP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

3 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011, no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2017 e na norma NBR 14.653-2: 2011.

4 METODOLOGIA ADOTADA

Será utilizado o ***Método comparativo direto de mercado com tratamento por fatores*** que é, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto e permite que o valor do imóvel seja calculado a partir do tratamento adequado dos dados referentes a transações ou ofertas de venda de imóveis similares.

Para a aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização
- Tipo de Imóvel
- Dimensões compatíveis
- Padrão Construtivo
- Idade e estado de conservação
- Valores contemporâneos

O método será aplicado segundo as diretrizes estabelecidas na ***Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011***.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Para tanto, serão aplicados os critérios de tratamento e homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores considerados como de aplicação obrigatória de acordo com a Norma IBAPE-SP:

A) **OFERTA**: Conforme item 10.1 da Norma, deve-se aplicar uma dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição de valor de imóveis vendidos, não incidirá o referido fator de desconto. Esse fator é considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado entre vendedor e comprador prudentes, em situação normal de mercado.

B) **VALORES CONTEMPORÂNEOS**: Todos os elementos comparativos serão indicados com valores atuais de preço relativos ao mês de elaboração da avaliação. Os valores de imóveis transacionados dentro de um período máximo de 1 ano serão considerados como contemporâneos.

C) **PADRÃO CONSTRUTIVO**: A determinação do valor unitário das benfeitorias, será calculado através do estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS:2017, do IBAPE/SP (conforme tabela 01 abaixo).

Conforme referido estudo, utilizando-se a Tabela de coeficientes em função das tipologias construtivas, o imóvel em questão enquadra-se no item "**1.3.4 – Apto padrão Superior com elevador**", adotar-se-á como paradigma o índice médio **Pc = 6,827**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia Civil

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

Quadro 01 – Índices de Padrão de Construção, vida referencial e valor residual IBAPE-SP

Classe	Classe	Padrão		IUP		
				Mínimo	Médio	Máximo
1.RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1- Padrão Econômico		2,473	**2,748**	3,023
		1.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	**3,533**	3,827
			Com elevador	3,562	**3,958**	4,354
		1.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	**4,218**	4,640
			Com elevador	4,568	**5,075**	5,583
		1.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	**5,974**	6,572
			Com elevador	6,144	**6,827**	7,089
		1.1.5- Padrão Fino		7,090	**7,410**	7,983
		1.1.6- Padrão Luxo		7,984	**8,683**	9,551
2.COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico		2,081	**2,313**	2,544
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	**3,753**	4,013
			Com elevador	3,742	**4,158**	4,573
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	**4,330**	4,763
			Com elevador	4,745	**5,273**	5,767
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	**5,784**	6,363
			Com elevador	5,768	**6,371**	7,072
		2.1.5- Padrão Fino		7,073	**7,929**	8,722
		2.1.6- Padrão Luxo		9,935	**10,376**	-

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código TcOe4InL.

D) **IDADE E DEPRECIAÇÃO:** A depreciação levará em conta aspectos físicos de idade real e estado de conservação, sendo as diferenças observadas entre os elementos comparativos ponderadas e tratadas pela relação entre os respectivos fatores de obsoletismo indicados através do critério de Ross-Heidecke.

Quadro 02 – Estado de Conservação – Ec – VEIU IBAPE SP

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desagaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia
Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

O índice de depreciação será calculado pela equação:

$$D = [\alpha + (1 - \alpha).c] \,.\, (1 - R)$$

Sendo:

D: índice de depreciação

c : Coeficiente de Heidecke (extraído do Quadro 02)

R: valor residual (Quadro 01)

$\alpha = \frac{1}{2}\left(\frac{X}{n} + \frac{X^2}{n^2}\right)$

X = Idade cronológica

n = vida útil (Quadro 01)

Por fim, o **cálculo de homogeneização** com utilização dos fatores pesquisados ajustados a uma situação paradigma será:

Vuh= Vo x {1+ [(F1-1)+ (F2 -1) +(F3-1) ...+ (Fn -1)]}

Onde,

Vuh= Valor unitário homogeneizado (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores).

Vo = Valor de Oferta

F1, F2, F3,..Fn = Fatores considerados

F_n = Índice $_{paradigma}$ / Índice $_{elemento\ n}$

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia
Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

IV. AVALIAÇÃO – VALOR DE VENDA

5 PESQUISA IMOBILIÁRIA

ELEMENTO N°01

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Av Damasceno Vieira 1.215
Área Privativa:	216,39

Valor verificado:	R$ 1.230.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	RE/MAX
Telefone:	(11) 3796-3000
Padrão Construtivo:	Superior



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

ELEMENTO N°02

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Av Damasceno Vieira 1.215
Área Privativa:	216,39

Valor verificado:	R$ 1.100.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	VGV
Telefone:	(11) 2501-0305
Padrão Construtivo:	Superior



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

ELEMENTO N°03

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Av Damasceno Vieira 1.215
Área Privativa:	216,39

Valor verificado:	R$ 1.500.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Frosini imóveis
Telefone:	(11) 5183-5183
Padrão Construtivo:	Superior



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

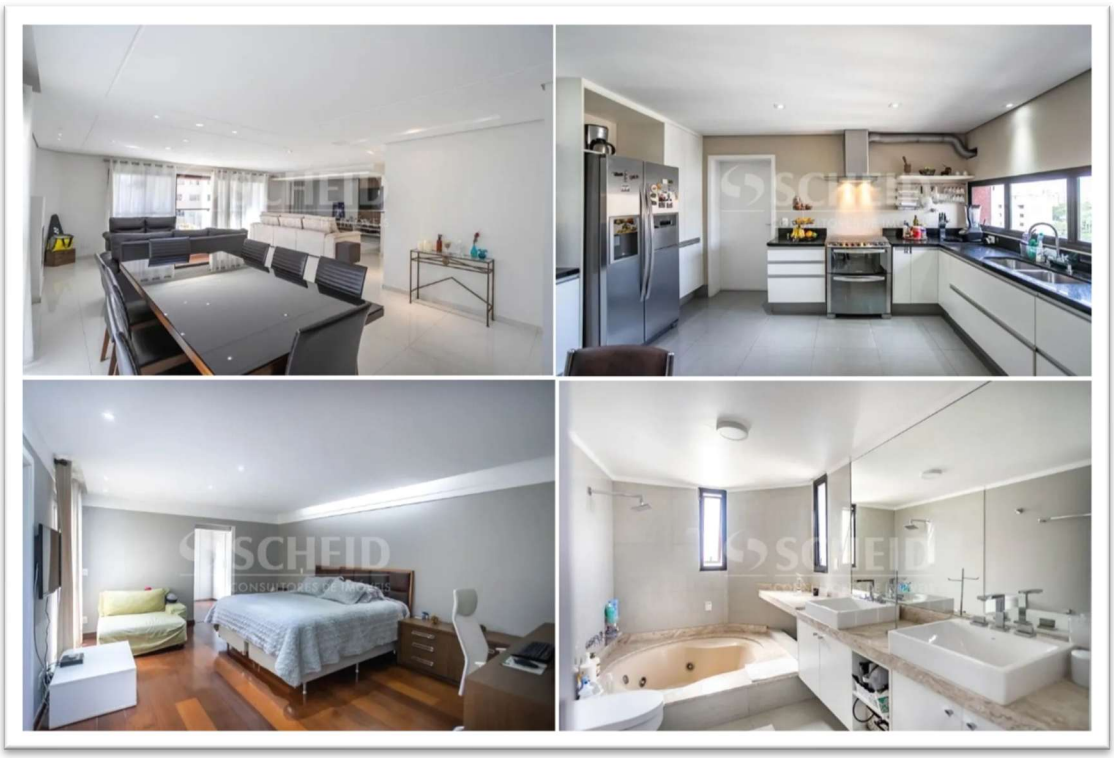
Perícia em Engenharia

Engº Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

ELEMENTO N°04

Classe:	Residencial
Grupo:	Apto
Endereço:	Av Damasceno Vieira 1.215
Área Privativa:	216,39

Valor verificado:	R$ 1.550.000
Tipo:	Oferta
Fonte Informação:	Scheid imóveis
Telefone:	(11) 5523-0177
Padrão Construtivo:	Superior



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia Civil

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

6 AMOSTRA ANALISADA

Tabela 01 – Amostra coletada - Tabulação dos elementos comparativos

# Elemento	Endereço	Classe	Grupo	Área Privativa (m²)	Vaga garagem	Idade (anos)	Preço Verificado (R$)	Tipo	Fonte de Informação	Telefone
1	Av Damasceno Vieira 1.215	Residencial	Apto	216	2	37	1.230.000	Oferta	RE/MAX	(11) 3796-3000
2	Av Damasceno Vieira 1.215	Residencial	Apto	216	2	37	1.100.000	Oferta	VGV	(11) 2501-0305
3	Av Damasceno Vieira 1.215	Residencial	Apto	216	2	37	1.500.000	Oferta	Frosini imóveis	(11) 5183-5183
4	Av Damasceno Vieira 1.215	Residencial	Apto	216	2	37	1.550.000	Oferta	Scheid imóveis	(11) 5523-0177

Avaliando	Av Damasceno Vieira 1.215	Residencial	Apto	216	2	37

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código TcOe4InL.

7 APLICAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 02 – Aplicação dos Fatores de homogeneização

Elemento	Valor Verificado	Fator Oferta	Área (m²)	Vu com fator oferta (R$/m²)	2				3			Vu Final homogen (R$/m²)	desvio Fator Vuh/Vo
					Padrão Construtivo				Idade e Conservação				
					Padrão Constr	Índice Padrão Constr	Fator Padrão Constr	Vu Ajustado (R$/m²)	Estado Conserv	Estado Edificação	Vu Ajustado (R$/m²)		
#	V0	Ff	At	Vo	Padrão	Pc	Fpc	Vu2	Ref	Ec2	Vu3	Vuh	ΣC
Paradigma					Superior	6,827			C	Regular			
1	1.230.000	0,9	216	5.116	Superior	7,168	0,952	4.872	C	Regular	5.116	**4.872**	0,95
2	1.100.000	0,9	216	4.575	Superior	6,895	0,990	4.530	D	Entre regular e necessitando de reparos simples	4.755	**4.710**	1,03
3	1.500.000	0,9	216	6.239	Superior	6,929	0,985	6.147	C	Regular	6.239	**6.147**	0,99
4	1.550.000	0,9	216	6.447	Superior	7,407	0,922	5.942	B	Entre nova e regular	6.352	**5.847**	0,91
Média				**5.594**				**5.373**			**5.615**	**5.394**	
DP				896				792			800	710	
CV				16,0%				14,7%			14,3%	13,2%	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

Notas explicativas

F_{pc}: Fator padrão de construção = $\frac{\text{índice de padrão do paradigma}}{\text{índice de padrão do elemento comparativo}}$

Fd: Fator depreciação = $\frac{\text{índice depreciação do paradigma}}{\text{índice depreciação do elemento comparativo}}$

Vu: Valor unitário

Vuh: Valor unitário homogeneizado

IR: Idade referencial

Deprec (Foc): Índice de depreciação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia
Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

8 VALIDAÇÃO DOS FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Tabela 03 – Validação dos Fatores

Coeficiente	Tipo	Utilização		Resultado
		Isolado	Ausente	
Nenhum		**16,02%**		
Todos			**13,16%**	
Padrão Construtivo	Obrigatório	14,75%	14,25%	Usar
Idade e Conservação	Obrigatório	14,3%	14,7%	Usar

Verificação isolada e conjunta dos fatores de homogeneização, conforme item 10.6.4 da norma IBAPE.

9 SANEAMENTO DA AMOSTRA

Tabela 04 – Análise e Saneamento Amostral

Elemento	Valores Unitários (R$/m²)	
	Original	Saneamento
1	4.872	OK
2	4.710	OK
3	6.147	OK
4	5.847	OK
Média	**5.394**	
Média + 30%	7.012	
Média - 30%	3.776	
Desvio padrão	710	
Elementos	4	

A partir da amostra homogeneizada, calcula-se a média e o intervalo (limites superiores e inferiores) no qual os elementos devem estar contidos para confirmar sua validade na amostra considerada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia
Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

10 ANÁLISE DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Tabela 05 – Cálculo da Amplitude amostral

Média (Vu)	5.394
Desvio Padrão	710
n	4
n-1	3
$t_{10\%(n-1)}$	1,6377
LI	4.812
LS	5.975
AP	22%

Tabela 06 – Análise do Grau de Precisão para o método comparativo - item 13.4 Norma IBAPE

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	AP ≤ 30%	AP ≤ 40%	AP ≤ 50%
Resultado da análise	⇧		

Nota de esclarecimento:

Média (Vu): Média dos valores unitários válidos (em R$/m²)

n: Número de elementos considerados

$t_{10\%(n-1)}$: Variável de distribuição considerando intervalo de confiança de 80% (valores tabelados em função no número de elementos de amostra)

LI: Limite inferior = $Média - t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{desvio\ padrão}{\sqrt{n}}$

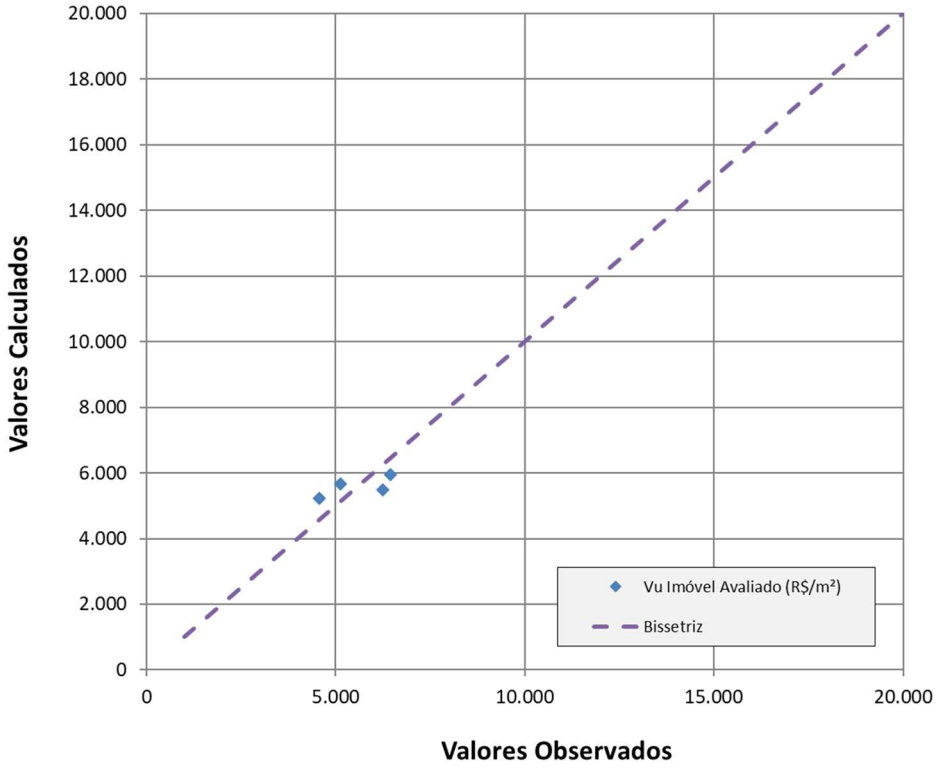
LS: Limite superior = $Média + t_{10\%(n-1)} \cdot \frac{desvio\ padrão}{\sqrt{n}}$

AP: Amplitude = $\frac{LS-LI}{Média}$

Conforme NBR 14.653-2:2011, quando AP < 30%, então a amostra comparativa conduz ao grau de precisão III. No caso da amostra considerada se chega a um resultado de **AP < 30%, confirmando o Grau de precisão III alcançado**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Gráfico 02 – Poder de Predição do Modelo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia
Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

11 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de Fundamentação
Método Comparativo com Tratamento por Fatores

Uso do Tratamento por Fatores
(Conforme item 9.2.2 da NBR 14.653-2:2011 e 13.1.1 da Norma do IBAPE/SP)

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 (*)	3
TOTAL DE PONTOS					**7**

(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Graus	III	II	I	Obtido
Pontuação mínima	10	6	4	II
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	I
ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO				**I**

Nota: As Tabelas de cálculo e de verificação do grau de fundamentação utilizadas neste estudo foram desenvolvidas a partir de modelos do Prof. Luiz Henrique Cappellano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

12 CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

12.1 VALOR UNITÁRIO POR METRO QUADRADO

Com base na pesquisa realizada e aplicando-se os fatores de adequação para homogeneização da amostra chega-se ao valor médio de mercado de **R$ 5.394/m²** para um imóvel paradigma com as características semelhantes ao avaliando.

Classe	Residencial
Tipo	Apto
Endereço	Av Damasceno Vieira 1.215
Vagas	2
Padrão	Superior
Idade Real	37 anos
Estado de conservação	Regular (Ref. “C”)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

Perícia em Engenharia

Eng° Fabricio M Veronese
fveronese@gmail.com

12.2 CÁLCULO AVALIATÓRIO

Pelo método comparativo direto com tratamento por fatores, o valor do imóvel (Vi) resultará das seguintes variáveis:

Área da unidade: ..... **216,39 m²**

Valor unitário médio (paradigma): ..... **R$ 5.394/m²**

Índice Padrão construtivo: **6,827**

Estado de Conservação: ..... **"C"**

Índice Fiscal de Localização: ..... **NA**

Calculando, temos:

Fp = 6,827/6,827= 1,00 (coeficiente de padrão construtivo)

Os demais coeficientes também são idênticos ao paradigma definido (Estado de conservação e Localização), ou seja, F_L=1 e F_{EC} =1.

Para o valor do imóvel,

Vi = Área (m²) x Vuh (R$/m²) x 1/[1+($F_1$-1)+($F_2$-1)+($F_n$-1)]

Vi = 216,39 m² x 5.394 R$ /m² x 1/[1+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)]

Vi = R$ 1.167.155,53

Ou, em números redondos;

Vi = R$ 1.170.000,00 (um milhão, cento e setenta mil reais),

válido para setembro/2025

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

V. CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no presente laudo, o **valor de mercado** para o imóvel correspondente à:

- Matrícula nº: 93.730 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP
- Unidade: Apartamento 51 do Edifício Siena
- Endereço: Avenida Damasceno Vieira nº 1.215, Vila Mascote - São Paulo/SP
- Objeto de avaliação nos autos nº: 1003290-07.2017.8.26.0003

VALOR DO IMÓVEL

Vi = R$ 1.170.000,00 (um milhão, cento e setenta mil reais)

Válido para setembro/2025

O trabalho logrou atingir o **Grau de Fundamentação I** e o **Grau de Precisão III** da NBR 14.653-2:2011, conforme demonstrado nos cálculos apresentados.

VI. QUESITOS DAS PARTES

As partes não apresentaram quesitos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.

VII. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, apresenta o presente **LAUDO**, que se compõe de **35 páginas digitadas**.

Termos em que,
pede deferimento.

São Paulo, 2 de setembro de 2025.

ENG° FABRICIO M. VERONESE
CREA 5060482415

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por FABRICIO MARQUES VERONESE e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 02/09/2025 às 16:04 , sob o número WJAB25703167167
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1003290-07.2017.8.26.0003 e código Tc0e4lnL.