



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 060113.7793

exclusivamente função perita judicial

**EXMA.SRA.DRA. JUIZA DE DIREITO DA 17ª. VARA CIVEL FÓRUM
CENTRAL DE SÃO PAULO.**

Processo nº0043112-20.2017.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada nos autos da Ação de Execução requerida por CONDOMINIO EDIFICIO MIAMI AVENUE contra JOSE ANTONIO VALDO E OUTRO, vêm apresentar à Vossa Excelência, mui respeitosamente, suas conclusões, expressas no presente

LAUDO JUDICIAL

tendo por base a **Norma Técnica NBR 14653-2 da ABNT**.

Cumpre salientar que o laudo judicial foi elaborado após as vistorias “in loco” e por, falhas do sistema e-saj o qual não acusou finalização do protocolamento.

Da intimação recebida é que foi constatado que não houve a juntada do laudo judicial nos autos , o que de imediato está sendo providenciado.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 060113.7793

exclusivamente função perita judicial

Portanto, de acordo com o descritivo do Laudo Judicial e ao justificado, vêm apresentar todos os estudos os desenvolvidos desde as diligências no empreendimento em agosto de 2024.

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 03 de julho de 2025.

Eng. Olga Ramirez Llopis



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPITULO II - ETAPAS PERICIAIS.

1. Vistoria conjunta.
2. Titulo de Propriedade.
3. Requisição Convenção para Administração.

CAPITULO III - V ISTORIA.

1. Do Local.
 - 1.1. Da Ocupação.
 - 1.2. Do Zoneamento.
 - 1.3. Dos Melhoramentos Públicos.
2. Do Prédio.
 - 2.1. Do Terreno.
 - 2.2 Da Construção.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2.1. Da Composição.

2.2.2. Das Áreas Comuns.

2.2.3. Do Pavimento Subsolo.

2.2.4. Do Pavimento tipo.

2.2.4.1. Apartamento .

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES.

1. Introdução.

1.1. Método Comparativo Direto.

1.2. Método da Renda.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

1.1. Método Comparativo Direto.

1.2. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO I – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

O presente trabalho tem por objetivo avaliar a vaga nº13 situada no pavimento subsolo do Condomínio Edifício Miami Avenue, situado na rua Cravinhos nº88, bairro Jardim Paulista, objeto da matrícula nº 72.080 do 4º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à ação de Cumprimento de Sentença requerida por CONDOMINIO EDIFICIO MIAMI AVENUE contra JOSE ANTONIO VALDO E OUTRO que corre perante a 17ª. Vara Cível Fórum Central, processo nº 0043112-20.2017.8.26.0100.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO II - ETAPAS PERICIAIS.

1. Vistoria conjunta.

A realização da vistoria no espaço do pavimento subsolo e na área privativa do apartamento e área útil da vaga foi acompanhada pelo requerido.

O sistema construtivo e estado de conservação do prédio, bem como a composição são elementos importantes de vistoria para determinar o padrão construtivo, referencial do valor da vaga.

2. Título de propriedade.

A vaga nº13 localizada no nível do subsolo do “Edifício Miami Avenue” é objeto da matrícula nº 72.080 do 4º Cartório de Registro de Imóveis, lançamento fiscal 014.048.0125-1.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

4.º Oficial de Registro de Imóveis da Capital C.P.D. - OK
 06 SET 1999

Certifica,

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 de São Paulo

matricula **72.080** ficha **01** São Paulo, 11 de abril de 1984

IMÓVEL:- VAGA Nº 13, localizada no sub-solo - - - - -
do "EDIFÍCIO MIAMI AVENUE", situado à rua Cravinhos, nº 88,
no 288 subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área pri-
vativa de 26,5189 m²., a área comum de 7,0355 m²., a área
total construída de 33,5544 m²., correspondendo-lhe a fra-
ção ideal de 0,4582% no terreno e partes e coisas de uso
comum do condomínio.

CONTRIBUINTE:- 014.048.0125-1 (maior área).

Da pesquisa ao cadastro da Municipalidade para o contribuinte nº014.048.0125-1 (área maior) mas, não consta o número de cadastro atual no registro imobiliário constante dos autos.

3.Requisição Convenção.

A composição das áreas privativas dos apartamentos do Ed. Miami Avenue foi extraída do Instrumento de Convenção, solicitação efetuada ao zelador, anexo nº03.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO II - VISTORIA.

1.Do Local.

A rua Cravinhos começa na Alameda Casa Branca e finda no “corredor” expresso da Av. 09 de Julho.

O quadrilátero completado pela rua Caçapava está próximo à rua Barão de Capanema e rua Oscar Freire.



FIG. 01- MAPA LOCAL REGIÃO “JARDINS”.

As vias expressas para acesso ao local em estudo são as seguintes:



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

- Av. 09 de Julho.
- Av. Paulista.
- Rua Estados Unidos.
- Av. Brasil.

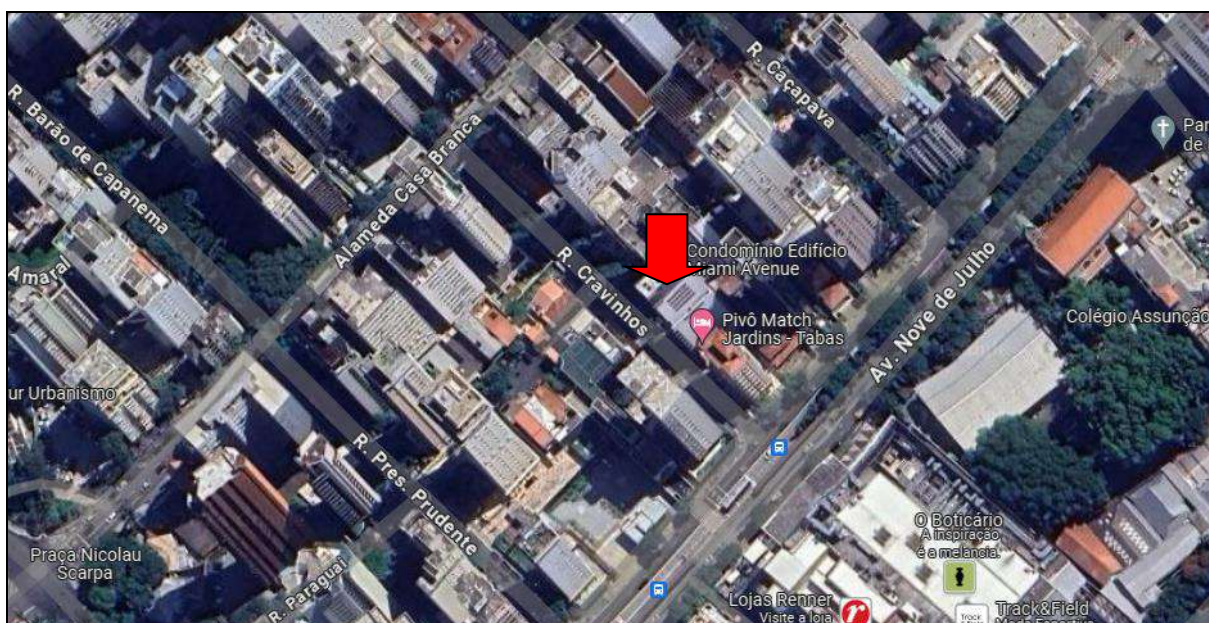


FIG. 02- PROXIMIDADE DA AV. 09 DE JULHO.

A rua Cravinhos possui apenas um quarteirão
porque é interceptada pela Alameda Casa Branca.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

1.1. Da Ocupação.

A região geoeconômica é predominantemente ocupada por prédios de alto padrão e sobrados comerciais.



FOTO 01 - RESTAURANTES NA RUA OSCAR FREIRE.

A concentração de restaurantes renomados e lojas de *griffes* nacionais e internacionais teve valorização com a nova estação do Metrô - Oscar Freire.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

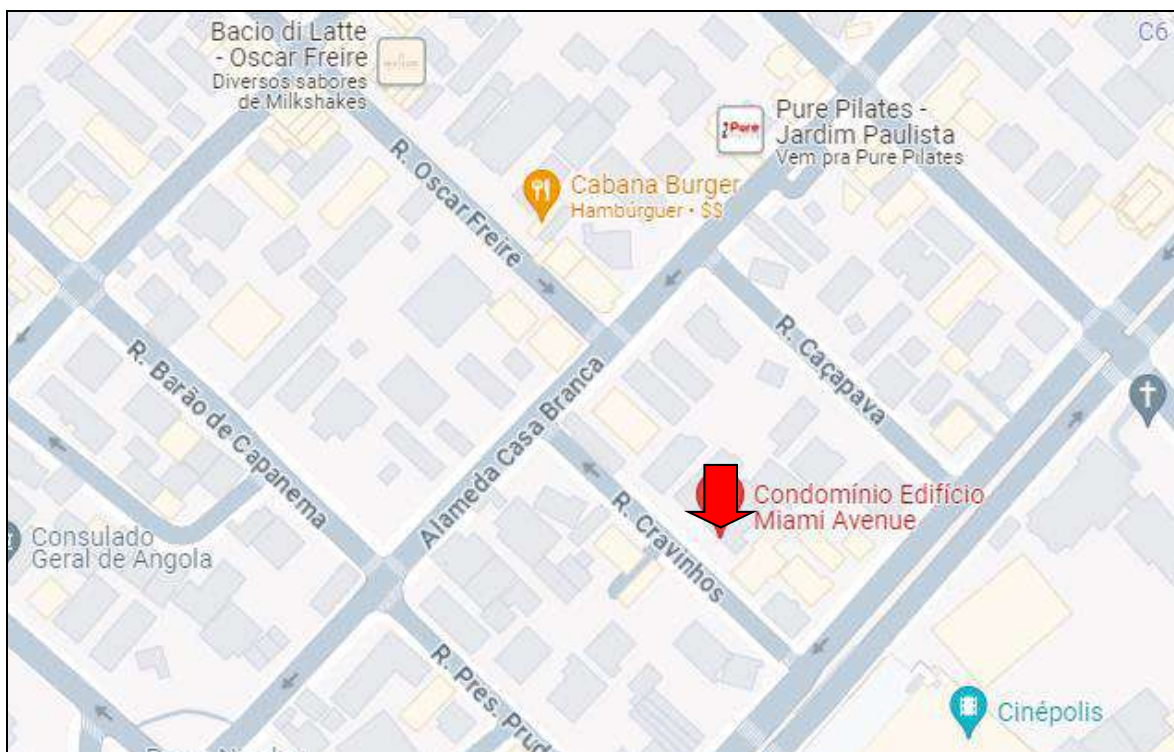


FIG. 03- QUADRILÁTERO DA RUA OSCAR FREIRE.



FOTO 02 - PRÉDIOS DÉCADA DE 70 E NOVOS EMPREENDIMENTOS.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

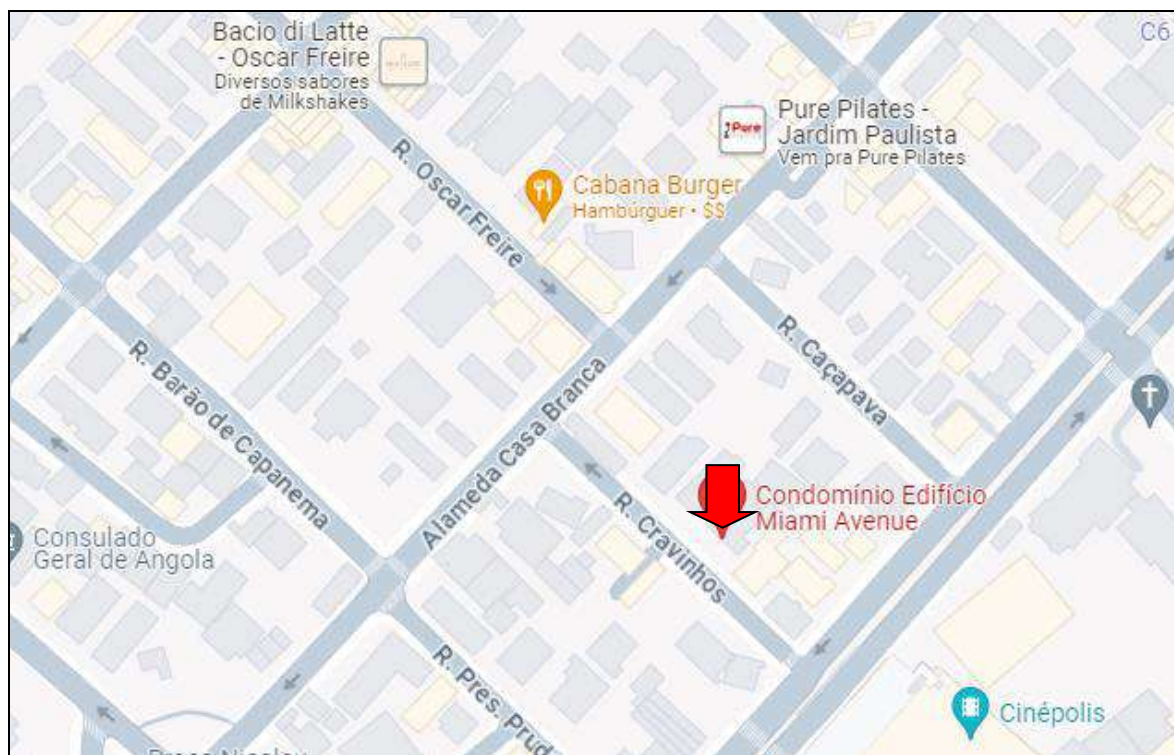


FIG. 03- QUADRILÁTERO DA RUA OSCAR FREIRE.

A expansão imobiliária de prédios residenciais desde a década de 60 e a proximidade com a Av. Paulista resultou no surgimento de prédios destinados para escritório.

A expansão de empreendimentos imobiliários para conjuntos comerciais na rua Oscar Freire e Rua Mello Alves compõe um quadrilátero atrativo para investidores.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

1.2. Do Zoneamento.

Segundo a Lei nº 16402 de 2016 de Uso e Ocupação do Solo para o local em estudo foi alterado para ZEU – Zona Expansão Urbana face à implantação de infraestrutura de transporte publico da malha ferroviária da Companhia Metropolitana de São Paulo.



FOTO 03- ASPECTO GERAL DA OCUPAÇÃO JUNTO AO PRÉDIO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 04- NOVO EMPREENDIMENTO VIZINHO AO ED. MIAMI AVENUE.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial



FIG.04 – LOCALIZAÇÃO NA QUADRA FISCAL 048.

O local em estudo está classificado atualmente como ZEU permitindo para os novos empreendimentos com proximidade de estações de METRÔ, um coeficiente de maior aproveitamento do lote de terreno.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial



FIG.08 – DIVISÃO DOS LOTES E INDICAÇÃO DO LOTE FISCAL DO PRÉDIO.



FIG.09 – USO DO SOLO: VERTICAL RESIDENCIAL DE ALTO PADRÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

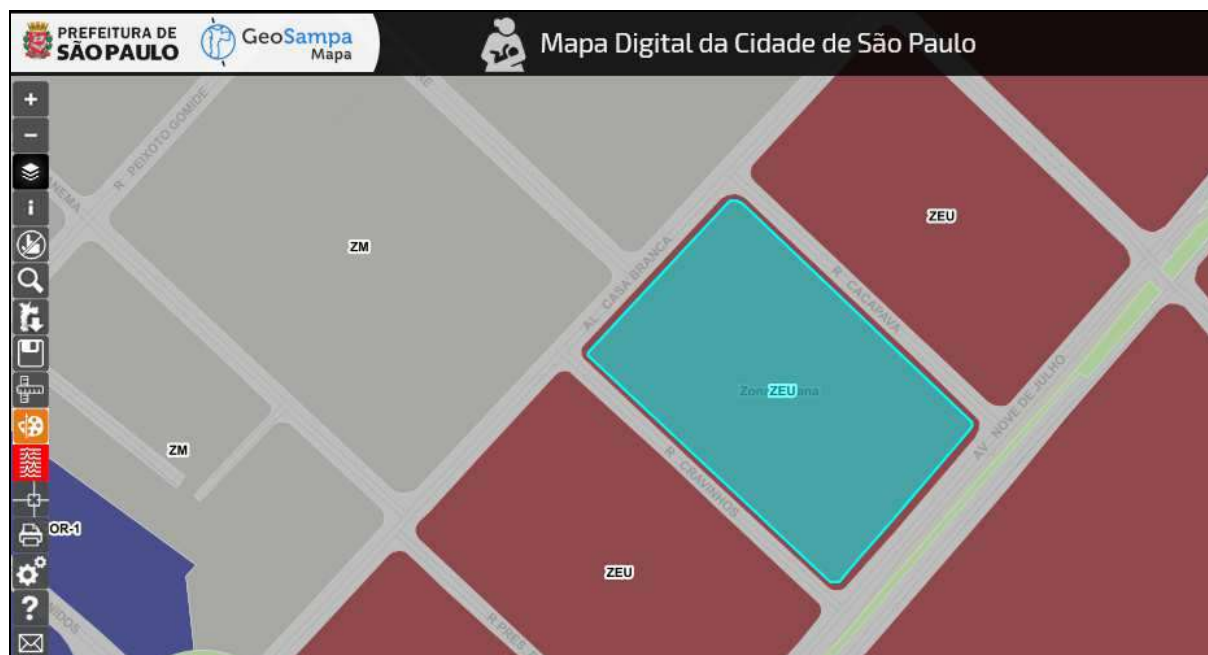


FIG.10 – ZONA ENQUADRADA COMO “ZEU” - ZONA EXPANSÃO URBANA.

1.3. Dos Melhoramentos Públicos.

A região apresenta melhoramentos públicos
de primeira ordem:

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica e gás	(x)
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)
Coleta de lixo	(x)
Guias	(x)
Sarjetas e drenagem	(x)

Pavimentação Asfáltica	(x)
Passeios	(x)
Ônibus urbanos	()
Metrô	(X)

A estação do METRO - Oscar Freire contribui para a infraestrutura de transporte da região além do “corredor” da av. 09 de Julho que delimita a quadra 048, local em estudo.

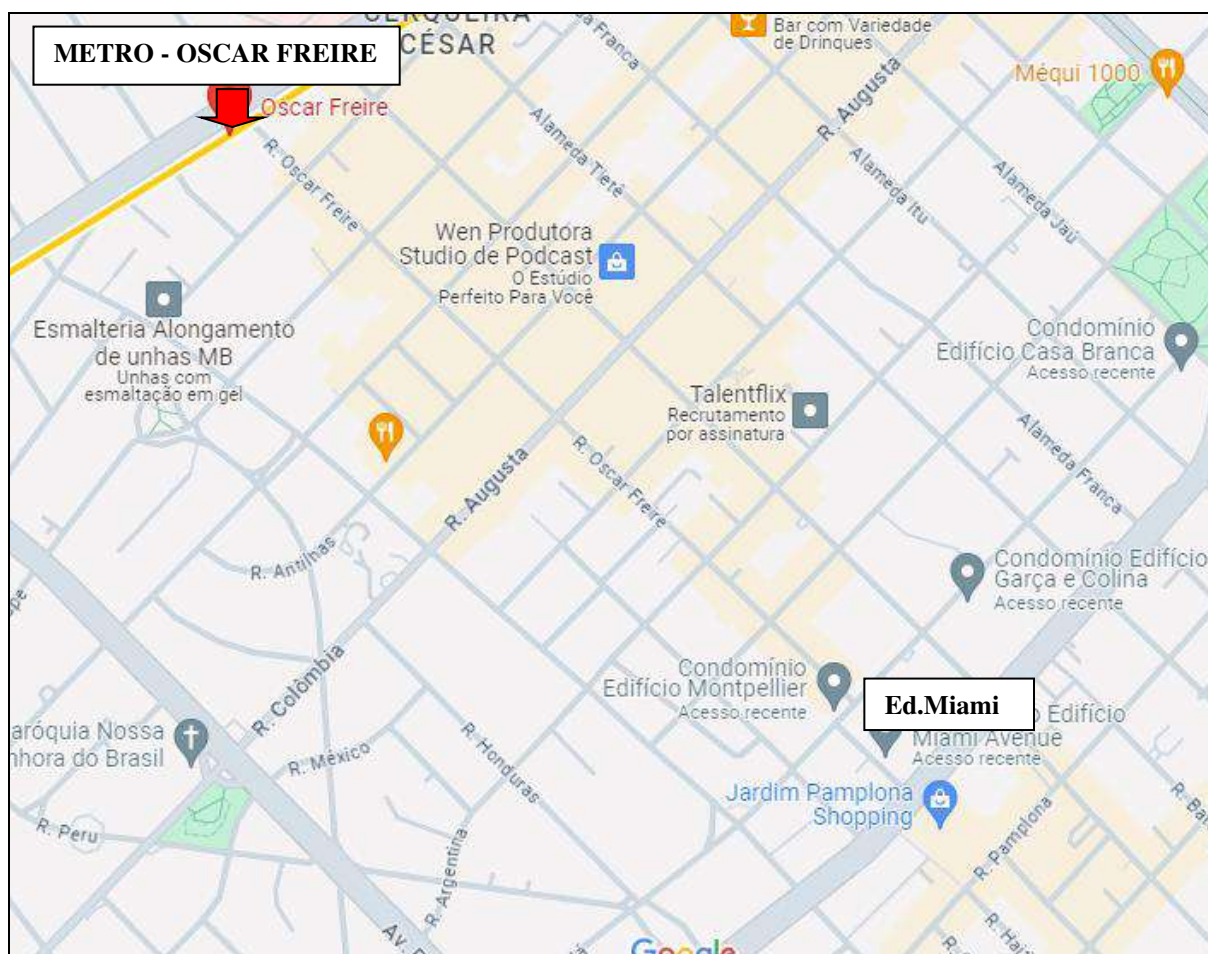


FIG.10 – ZONA ENCAUDRADA COMO “ZEU” - ZONA EXPANSÃO URBANA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2. DO IMÓVEL.

2.1. DO EMPREENDIMENTO.

Da análise da descrição contida no Instrumento de
Convenção, Instituição e Especificação,



FOTO 05 - FACHADA DO PRÉDIO.

O empreendimento residencial possui recuo frontal
e data de 2000 com jardins nos recuos frontal, laterais e fundos.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 06 - RECUO FRONTAL COM PORTARIA E EQUIPE SEGURANÇA.

2.1.1. DAS ÁREAS COMUNS.

O saguão do prédio com recepção para controle do ingresso de condôminos e visitantes e acesso ao hall dos elevadores.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 07 - ASPECTO GERAL DA SALA ESTAR NO HALL SOCIAL.

2.1.1.1. DA COMPOSIÇÃO.

A composição do nível subsolo é de 38 vagas para veículos, conforme previsão adiante:

a.- O sub-solo com a área real total de 1.027,52m², compreendendo:- 2 (dois) poços de elevadores, casa de bombas, 02(duas) caixas d'água subterrâneas, escadas com acesso através de porta corta fogo ao andar térreo, rampa de acesso e 38(trinta e oito) unidades automotivas, designadas garagens, numeradas de "1" a "38", para guarda de veículos de passeio em lugares determinados, sujeitas a manobrista segundo elucidado pela respectiva planta anexa.

FIG.11 – COMPOSIÇÃO VAGAS SUBSOLO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

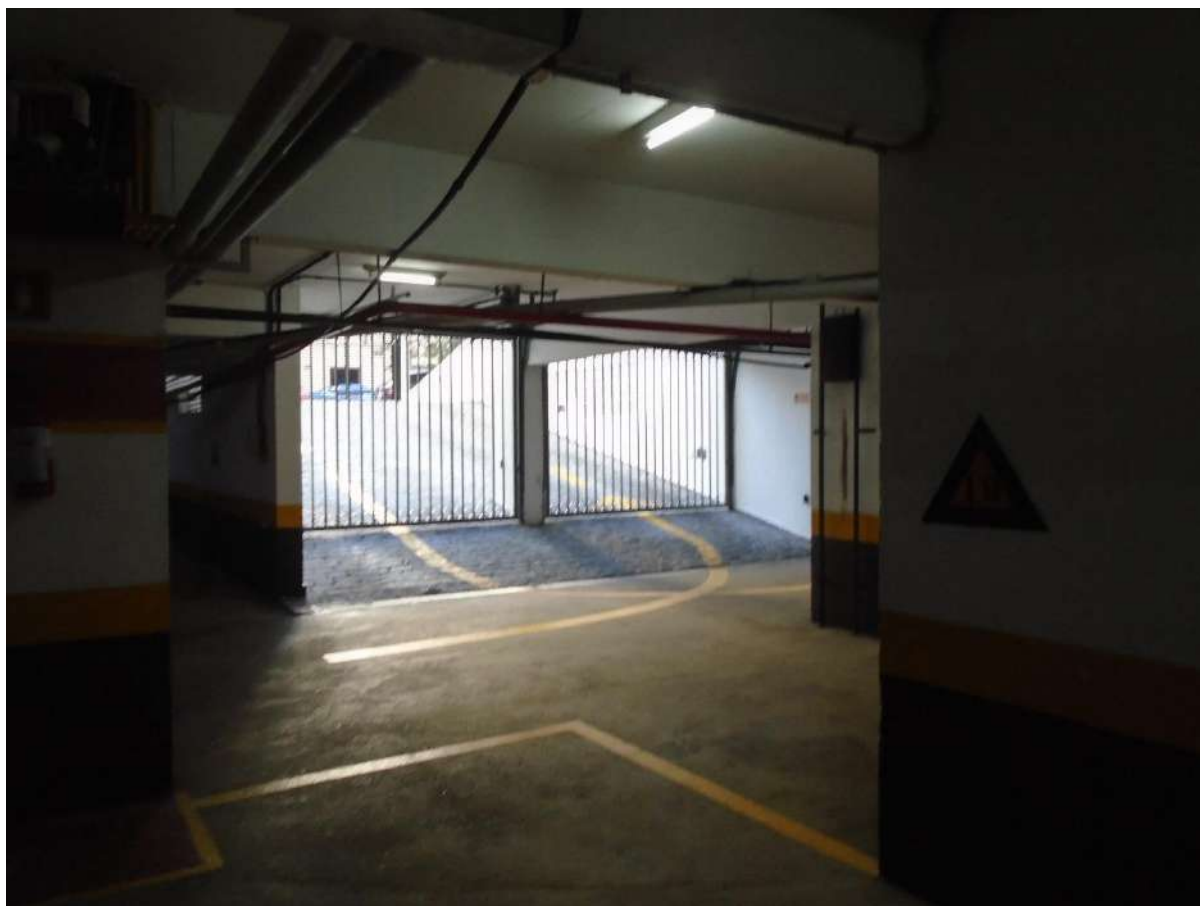


FOTO 08 - RAMPA ACESSO PARA ENTRADA E SAÍDA.

Além do nível subsolo, existem 14 vagas no pavimento térreo, conforme previsão:



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

5.- O andar térreo ou 1º pavimento com a área real ~~total de 1.130,17m2~~ ^{arquivado neste Registro.} compreendendo:- 02(dois) poços de elevadores, ~~hall social, hall~~ de serviço, salão de uso do condomínio com copa, banheiro masculino e feminino; apto. de zelador composto de dormitório, banheiro, sala, cozinha e área de serviço, escadas com acesso através de porta corta fogo ao sub-solo e ao andar tipo, floreiras, jardins, depósito de material de limpeza, depósito de lixo, medidores, acesso de serviço, acesso social, rampas de acesso e 14(quatorze) unidades autônomas, designadas garagens, descobertas, numeradas de "1" a "14", para guarda de veículos de passeio em lugares determinados, segundo elucidado pela respectiva planta anexa.

FIG.12 – COMPOSIÇÃO VAGAS TÉRREO.

Pavimentos subsolo	38 vagas
Pavimento térreo	14 Vagas Hall social e serv.+Salao de festas + copa +02 WC. 01 WC para funcionarios
Pavimentos-tipo	14 andares x 4 = 52 aptos.

A área privativa fornecida pela Convenção será adotada nos memoriais de cálculo para os elementos da pesquisa de mercado, ante as difereças atribuida pelas imobiliárias para o Cond. Ed. Miami Avenue.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

II - ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS ATRIBUÍDAS AS PROPRIEDADES EXCLUSIVAS.

a.- UNIDADES TIPO.

- 1.- As unidades tipo que terão os finais "1", "2", "3" e "4", localizar-se-ão do 1º andar ou 2º pavimento ao 13º andar, ou 14º pavimento e conterão cada uma delas a área privativa de 85,2975m², a área comum de 22,5499m², e a área total construída de 107,8474m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,4688% no terreno e partes e coisas de uso comum do edifício.

b.- VAGAS DE GARAGEM.

- 1.- As 38(trinta e oito) vagas de garagem situadas no sub-solo do EDIFÍCIO " MIAMI AVENUE ", conterá cada uma delas, a área privativa de 26,5189m², a área comum de 7,0355m², e a área total construída de 33,5544m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4582% do terreno e partes e coisas de uso comum do condomínio.
- 2.- As 14(quatorze) vagas de garagem, fechadas, situadas no andar térreo do EDIFÍCIO " MIAMI AVENUE ", conterá cada uma delas a área privativa de 28,559m², a área comum de 6,8052m², e a área total construída de 35,3642m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4432% do terreno e partes e coisas de uso comum do condomínio.

O saguão do prédio com portaria para controle do ingresso de condôminos e visitantes para acesso ao hall dos elevadores.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 09 - RAMPA ACESSO PARA ENTRADA E SAÍDA.

A.

PAVIMENTO TIPO.

A vistoria “in loco” foi completa, inclusive no apartamento nº114, onde o requerido reside e o objeto de estudo, é o uso e titularidade da vaga nº13.



FOTO 10 - AUTORIZAÇÃO VISTORIA NO APT.114.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

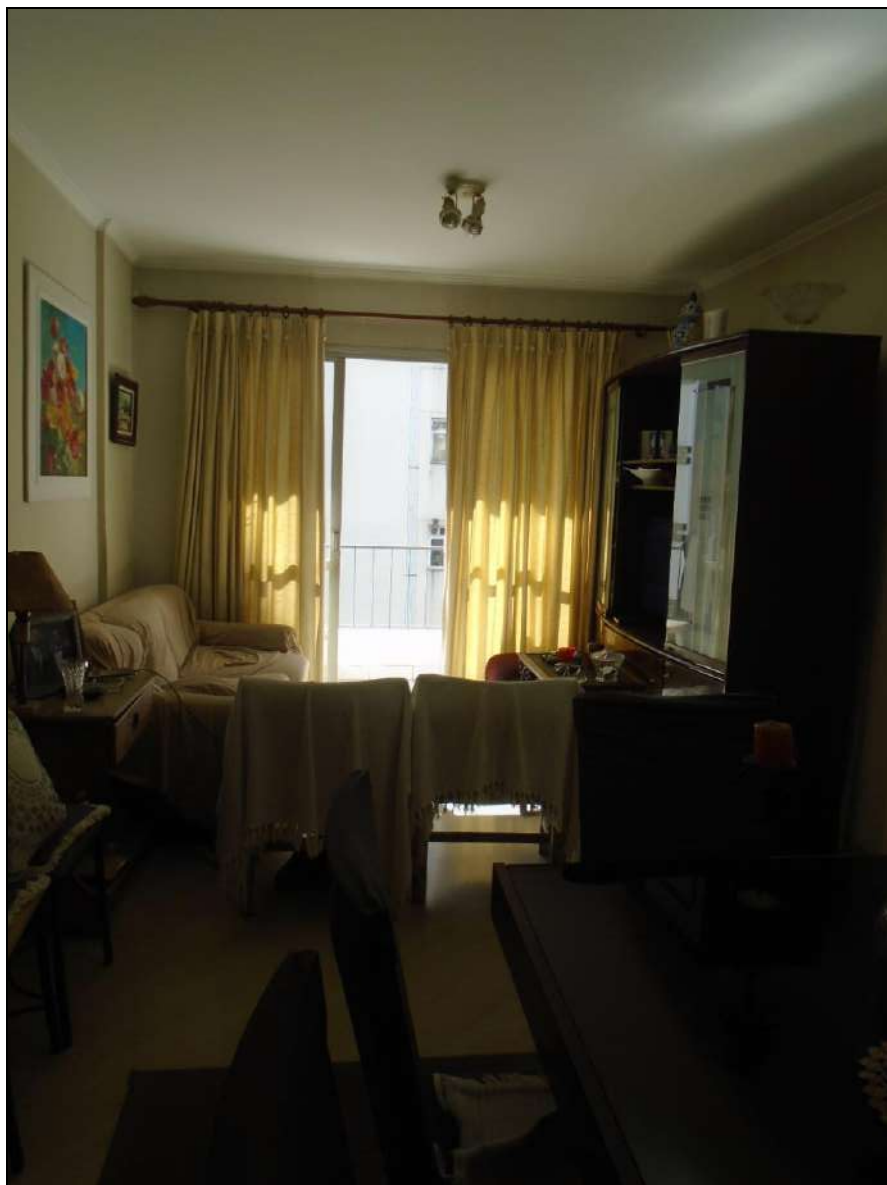


FOTO 11 - SALA DE ESTAR COM TERRAÇO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

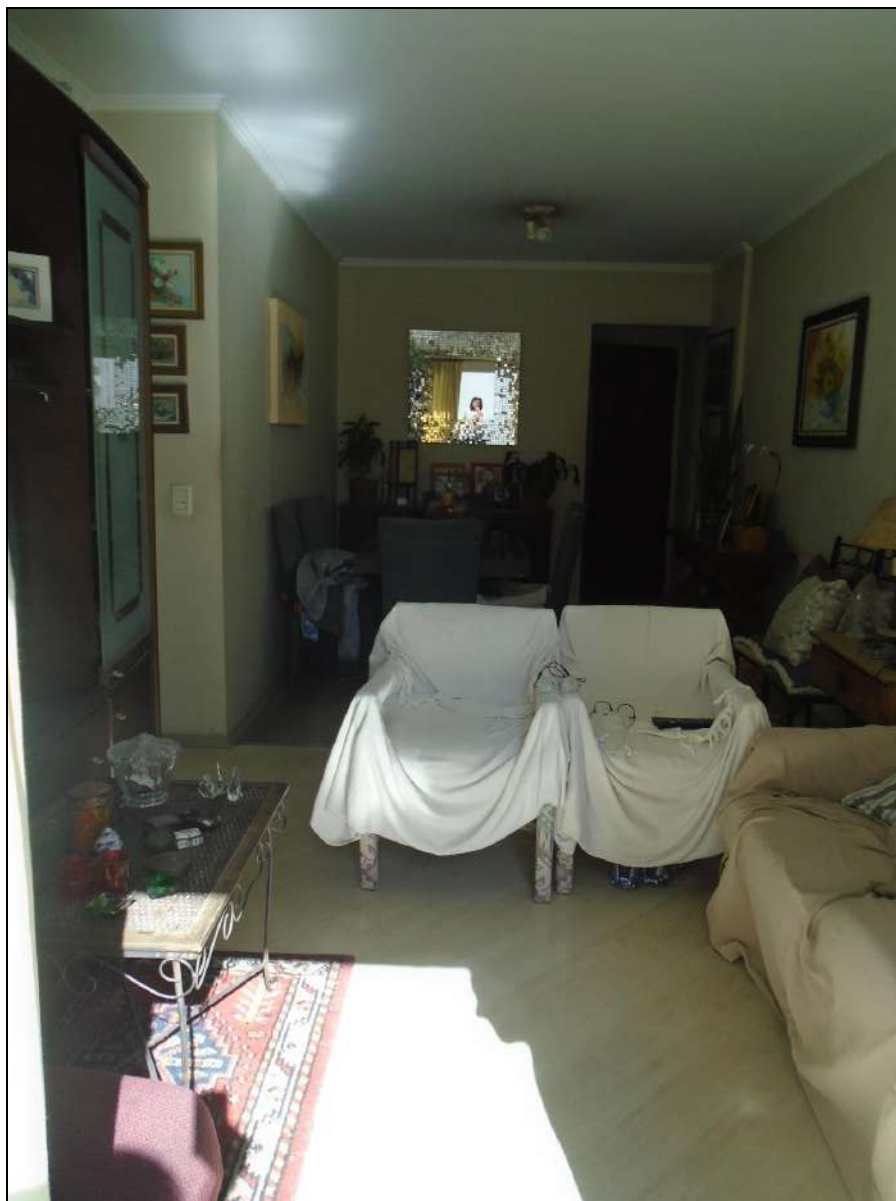


FOTO 12 - SALA DE JANTAR E SALA DE ESTAR .

SALA DE ESTAR E JANTAR.

Piso com revestimento em carpete de madeira.

Paredes com pintura acrílica.

Porta tipo correr em esquadria de alumínio para o terraço.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 13 - ASPECTO CARACTERISTICAS DORMITÓRIO 01.

DORMITÓRIO 01.

Piso com revestimento em carpete de madeira.

Paredes com pintura acrílica.

Janela tipo correr em esquadria de alumínio.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 14 - ASPECTO CARACTERISTICAS BANHEIRO SOCIAL.

BANHEIRO.

Piso com revestimento em cerâmica.

Paredes com revestimento em azulejo até o teto.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

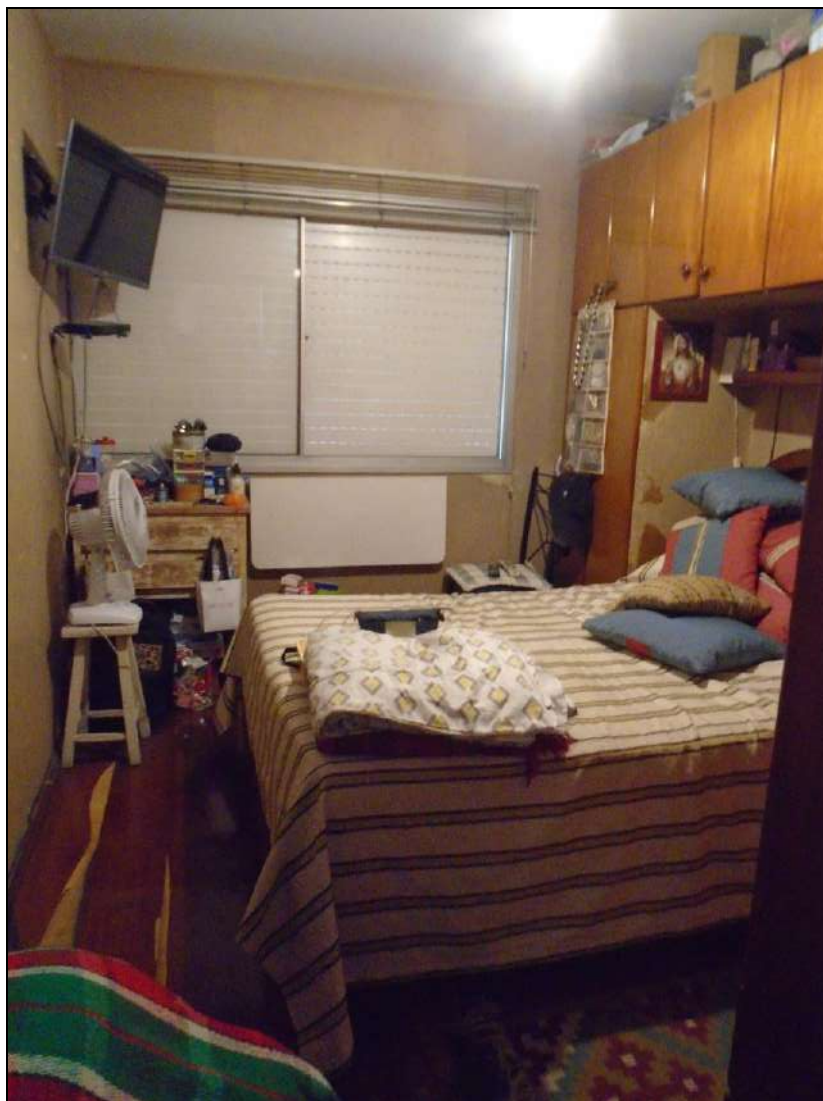


FOTO 15 - ASPECTO CARACTERISTICAS DORMITÓRIO 02.

DORMITÓRIO 02.

Piso com revestimento em carpete de madeira.

Paredes com pintura acrílica.

Janela tipo correr em esquadria de alumínio.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 16 - ASPECTO CARACTERISTICAS DORMITÓRIO 03.

DORMITÓRIO.

Piso com revestimento em carpete de madeira.

Paredes com pintura acrílica.

Janela tipo correr em esquadria de alumínio.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 17 – ASPECTOS CARACTERISTICAS COZINHA .

COZINHA.

Piso com revestimento em placas de granito polido.

Paredes com revestimento em azulejo até o teto.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

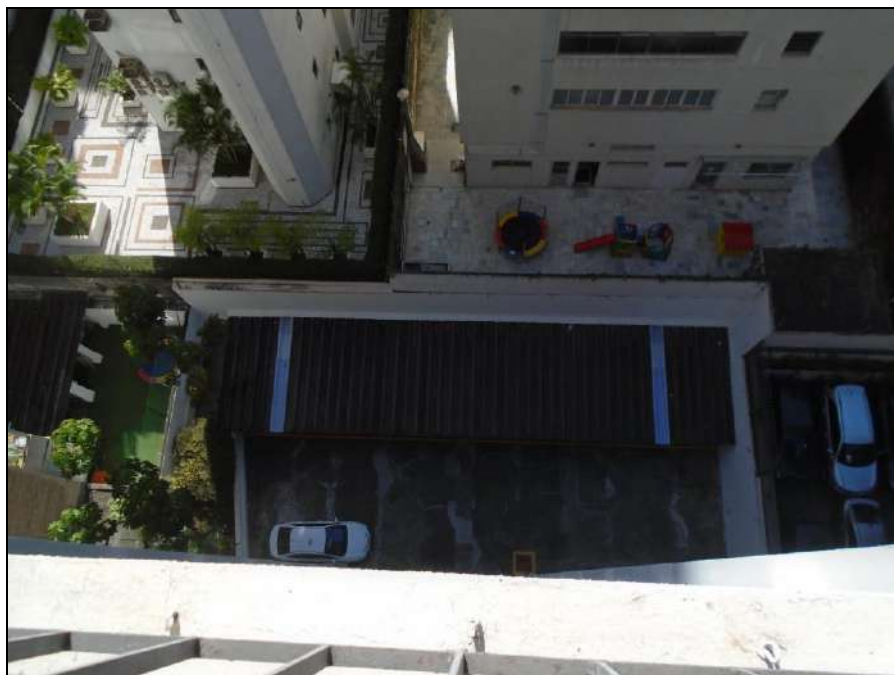


FOTO 18 – COBERTURA VAGAS RECUO FUNDOS TÉRREO.



FIG. 13 - CONFIGURAÇÃO DA PROJEÇÃO DO APARTAMENTO COM 01 SUITE.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO III – MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, cálculo do valor do imóvel adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testado para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.5 Método evolutivo.

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo.

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes,



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.

CAPÍTULO V- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo IV- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado junto ao quadrilátero do setor 014 quadra 48 da “Cravinhos”.

A condição de infraestrutura completa pela linha Metrô - Oscar Freire e transporte público da av. 09 de julho tem sido o fator determinante para o lançamento de prédios residenciais.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

1.1. Método Comparativo.

Das diversas diligências no zoneamento do quadrilátero em estudo, principal fator para avaliação do valor unitário de apartamentos de padrão superior, como no presente caso, temos empreendimento semelhantes.

9.1 Zonas de características homogêneas

Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

3ª. Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto

Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m².

Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

incorporação):

4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infra-estrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio

Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal.

7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:

10ª Zona: Indústrias

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

11ª Zona: Galpões

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

Da análise da classificação prevista no item 9.1 e 10.1. nas Normas Técnicas de Avaliações de Imóveis Urbanos pelo IBAPE temos a classificação como sendo 6^a. zona prevista na tabela.

FATOR DE OFERTA

A aplicação do fator oferta de 10% como recomendado pela NBR 14653-2 sobre os valores de todos os apartamentos comerciais disponibilizados para oferta de venda em *sites* especializados de empreendimentos semelhantes foi devidamente aplicado para o cálculo do valor unitário da área útil da vaga de estacionamento.

VALOR UNITÁRIO (Q_{mf})

A avaliação da vaga de estacionamento para a data de elaboração do laudo teve como base o memorial de cálculo e a pesquisa de mercado, anexos n^{os} 01e 02 , deste laudo.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

Portanto, o memorial de cálculo adiante permitiu
 obter o valor unitário de área privativa em :

$$Q = \frac{R\$ 12.161,94}{m^2} \text{ (apartamento).}$$

Mf

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unitários | Resumo

Resultados | Aderência

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	☒	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	☐
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐

*a No caso de utilização de menos de cinco 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.

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 12.161,94

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 11.544,48 Máximo: 12.779,40

Valor unitário: 12.161,94 Valor total: 1.033.764,90

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 11.544,48 Máximo: 12.779,40

Grau de precisão: III

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

MEMORIA DE CÁLCULO – GRAU DE PRECISÃO MAXIMO NIVEL III.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

A. VALOR VAGA .

O valor da vaga para estacionamento tem relação direta ao padrão, estado de conservação e sistema construtivo do prédio, cujo valor deve ser considerado proporcional em 50% ao valor unitário do apartamento.

$$V = 26,5189m^2 \times R\$ 6.080,97/m^2$$

Vaga

$$V = R\$ 161.260,64$$

Vaga

Arredondando-se

$$V = R\$ 162.000,00$$

Vaga (agosto/2024)



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO VI - CONCLUSÃO.

O valor da vaga nº13 situada no pavimento subsolo do Condomínio Edifício Miami Avenue, localizado na rua Cravinhos nº88, bairro Jardim Paulistano, objeto da matrícula nº 72.080 do 4º Cartório de Registro de Imóveis foi calculado através do Método Comparativo, como recomendado pelas Normas Técnicas vigentes estabelecidas pela NBR 14653-2 da ABNT e dados extraídos do título de propriedade, cópia adiante.

VALOR VAGA = R\$ 162.000,00

(agosto/2024)

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital C.P.D. - OR
 Certifica, 06 SET 1999

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

matrícula 72.080 ficha 01 São Paulo, 11 de abril de 1984

IMÓVEL: - VAGA Nº 13, localizada no sub-solo - - - - - do "EDIFÍCIO MIAMI AVENUE", situado à rua Cravinhos, nº 88, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área privativa de 26,5189 m², a área comum de 7,0355 m², a área total construída de 33,5544 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4582% no terreno e partes e coisas de uso comum do condomínio.

CONTRIBUIÇÃO: - 014,048,0125-1 (maior área).



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO VII - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho foi elaborado com quarenta e quatro páginas e três anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 20 de agosto de 2024.

Eng. Olga Ramirez Llopis

Perita judicial.

Relação de Anexos.

Anexo 01 Memorial de cálculo.

Anexo 02 Elementos de mercado.

Anexo 03 Convenção.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 060113.7793

exclusivamente função perita judicial

**EXMA.SRA.DRA. JUIZA DE DIREITO DA 17ª. VARA CÍVEL FÓRUM
CENTRAL DE SÃO PAULO.**

Processo nº0043112-20.2017.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada nos autos da Ação de Execução requerida por CONDOMINIO EDIFICIO MIAMI AVENUE contra JOSE ANTONIO VALDO E OUTRO, vêm apresentar à Vossa Excelência, mui respeitosamente, suas conclusões, expressas no presente para avaliação do apartamento nº114 no **LAUDO JUDICIAL** tendo por base a Norma Técnica NBR 14653-2 da ABNT.

Portanto, foram avaliadas as unidades 114 e vaga de garagem nos laudos judiciais apresentados para então serem obtidos os valores proporcionais conforme r. determinação judicial:



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 060113.7793

exclusivamente função perita judicial

2. Defiro a penhora das frações ideais de 25 % (vinte e cinco por cento) e 50 % (cinquenta por cento), de propriedade dos executados Izabel Fratucci Valdo e José Antonio Valdo, respectivamente, totalizando assim 75 % (setenta e cinco por cento) do imóvel registrado junto ao 4.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob a matrícula de n.º 72.079 (fls. 355/360), especificado conforme abaixo:

APARTAMENTO N.º 114, localizado no 11.º andar ou 12.º pavimento do "EDIFÍCIO MIAMI AVENUE", situado na rua Cravinhos, n.º 88, no 28.º subdistrito – Jardim Paulista.

Nomeio os executados Izabel e José Antonio como depositários do imóvel penhorado, os quais já foram previamente intimados desta penhora.

Apartamento = R\$ 1.037.383,08

Vaga garagem = R\$ 162.000,00

Valor total proporcional 75% = R\$ 1.199.383,08 x 0,75

Valor total proporcional 75% = R\$ 899.537,31

Termos em que,

P.Deferimento.

São Paulo, 05 de julho de 2025.

Eng. Olga Ramirez Llopis



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

ROTEIRO

CAPÍTULO I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

CAPITULO II - ETAPAS PERICIAIS.

1. Vistoria conjunta.
2. Titulo de Propriedade.
3. Requisição Convenção para Administração.

CAPITULO III - V ISTORIA.

1. Do Local.
 - 1.1. Da Ocupação.
 - 1.2. Do Zoneamento.
 - 1.3. Dos Melhoramentos Públicos.
2. Do Prédio.
 - 2.1. Do Terreno.
 - 2.2 Da Construção.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2.1. Da Composição.

2.2.2. Das Áreas Comuns.

2.2.3. Do Pavimento Subsolo.

2.2.4. Do Pavimento tipo.

2.2.4.1. Apartamento .

CAPÍTULO III - MÉTODOS DE AVALIAÇÕES.

1. Introdução.

1.1. Método Comparativo Direto.

1.2. Método da Renda.

CAPÍTULO IV - AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

1.1. Método Comparativo Direto.

1.2. Capital Imóvel.

CAPÍTULO V - CONCLUSÃO.

CAPÍTULO VI - ENCERRAMENTO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO I – OBSERVAÇÕES PRELIMINARES.

1. Objetivo do Trabalho.

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o apartamento nº114 no Condomínio Edifício Miami Avenue, situado na rua Cravinhos nº88, bairro Jardim Paulista, objeto da matrícula nº 72.079 do 4º Cartório de Registro de Imóveis, Município de São Paulo, face à ação de Cumprimento de Sentença requerida por CONDOMINIO EDIFICIO MIAMI AVENUE contra JOSE ANTONIO VALDO E OUTRO que corre perante a 17ª. Vara Cível Fórum Central, processo nº 0043112-20.2017.8.26.0100.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO II - ETAPAS PERICIAIS.

1. Vistoria conjunta.

A realização da vistoria no espaço do pavimento subsolo e na área privativa do apartamento e área útil da vaga foi acompanhada pelo requerido.

O sistema construtivo e estado de conservação do prédio, bem como a composição são elementos importantes de vistoria para determinar o padrão construtivo, referencial do valor da vaga.

2. Título de propriedade.

O apartamento nº114 localizada no nível do 11º. andar do “Edifício Miami Avenue” é objeto da matrícula nº 72.079 do 4º Cartório



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

de Registro de Imóveis, lançamento fiscal

014.048.0125-1.

fls. 355

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 de São Paulo

matricula **72.079** ficha **01** São Paulo, 11 de abril de 1984

IMÓVEL: - APARTAMENTO Nº 114, localizado no 11º andar ou 12º pavimento do "EDIFÍCIO MIAMI AVENUE", situado na rua Cravinhos, nº 88, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área privativa de 85,2975m²., a área comum de 22,5499m²., e a área total construída de 107,8474m²., correspondendo-lhe a fração ideal de 1,4688% no terreno e partes e coisas de uso comum do edifício.

CONTRIBUINTE: - 014.048.0125-1 (maior área).

PROPRIETÁRIAS: - ROBERTO VISNEVSKI-INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede em Salvador-Ba., na Av. Princesa Isabel, 23, CGC/MF. 14.549.737/0001-72; JULIO BOGORICIN-IMÓVEIS SÃO PAULO LTDA., com sede nesta Capital, à Av. Brasil, nº 876, CGC/MF. 49.321.169/0001-32; ENPLANTA ENGENHARIA LTDA., com sede nesta Capital, à Av. Nove de Julho, 5435, 9º andar, CGC/MF. 50.253.541/0001-08.

REGISTROS ANTERIORES: - R.04/Mat. 42.614 e R.01/Mat. nº. 59.634, deste Cartório. (Mat. 59.793)

Walder Walder - Oficial Maior

e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 21/02/2019 às 11:40, sob o número WJ.M119402270477

CERTIDÃO DA MÁTRICULA OBJETO DO APT. 114



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

Da pesquisa ao cadastro da Municipalidade para o contribuinte nº014.048.0125-1 (área maior) mas, não consta o número de cadastro atual no registro imobiliário constante dos autos.

3.Requisição Convenção.

A composição das áreas privativas dos apartamentos do Ed. Miami Avenue foi extraída do Instrumento de Convenção, solicitação efetuada ao zelador, anexo nº03.

Da análise da Convenção temos a descrição da área privativa de 85,2975m² e a área comum de 22,5499 e a área total construída de 107,8474m².

Ocorre que, segundo as Normas Técnicas da NBR 14653-2 da ABNT é obrigatório adotar o Método Comparativo com prédios com sistema construtivo e composição semelhantes.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO II - VISTORIA.

1.Do Local.

A rua Cravinhos começa na Alameda Casa Branca e finda no “corredor” expresso da Av. 09 de Julho.

O quadrilátero completado pela rua Caçapava está próximo à rua Barão de Capanema e rua Oscar Freire.



FIG. 01- MAPA LOCAL REGIÃO “JARDINS”.

As vias expressas para acesso ao local em estudo são as seguintes:



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

- Av. 09 de Julho.
- Av. Paulista.
- Rua Estados Unidos.
- Av. Brasil.

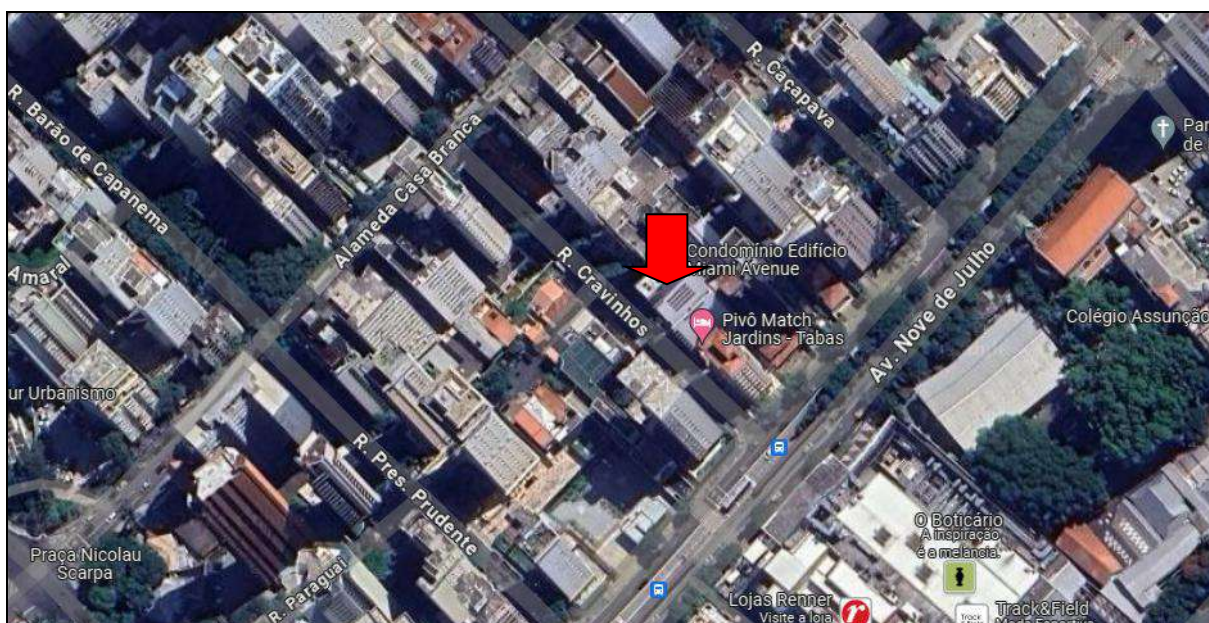


FIG. 02- PROXIMIDADE DA AV. 09 DE JULHO.

A rua Cravinhos possui apenas um quarteirão
porque é interceptada pela Alameda Casa Branca.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

1.1. Da Ocupação.

A região geoeconômica é predominantemente ocupada por prédios de alto padrão e sobrados comerciais.



FOTO 01 - RESTAURANTES NA RUA OSCAR FREIRE.

A concentração de restaurantes renomados e lojas de *griffes* nacionais e internacionais teve valorização com a nova estação do Metrô - Oscar Freire.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

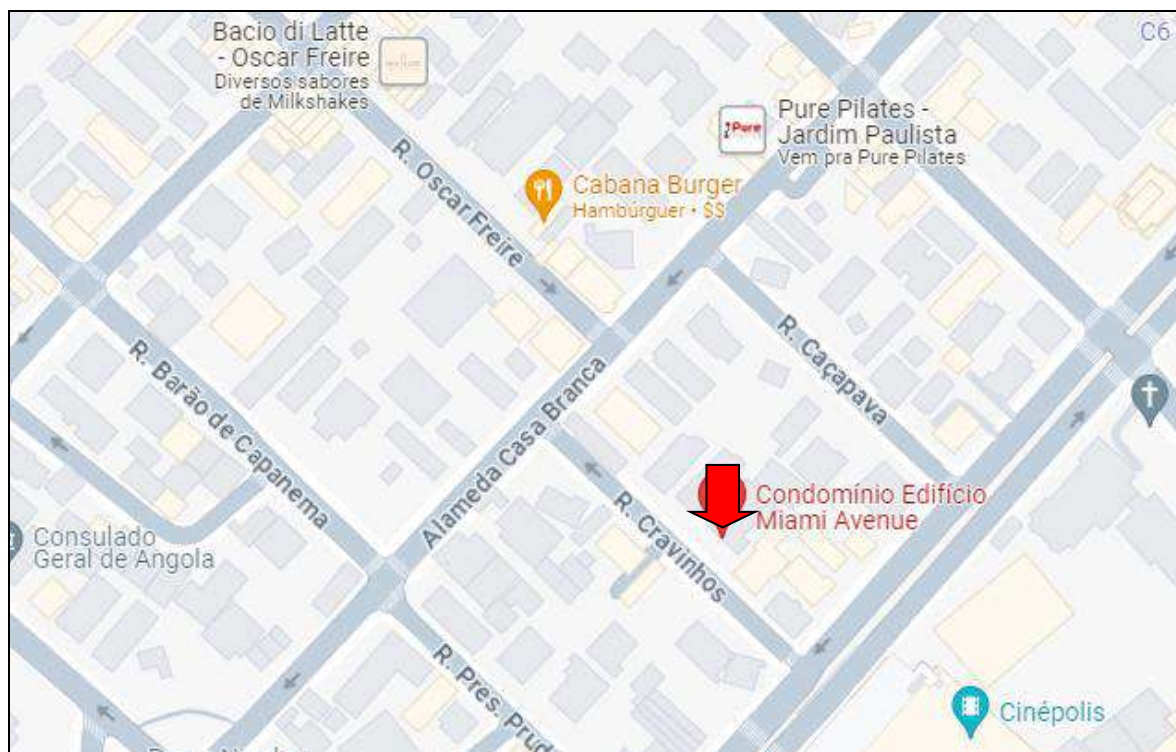


FIG. 03- QUADRILÁTERO DA RUA OSCAR FREIRE.



FOTO 02 - PRÉDIOS DÉCADA DE 70 E NOVOS EMPREENDIMENTOS.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

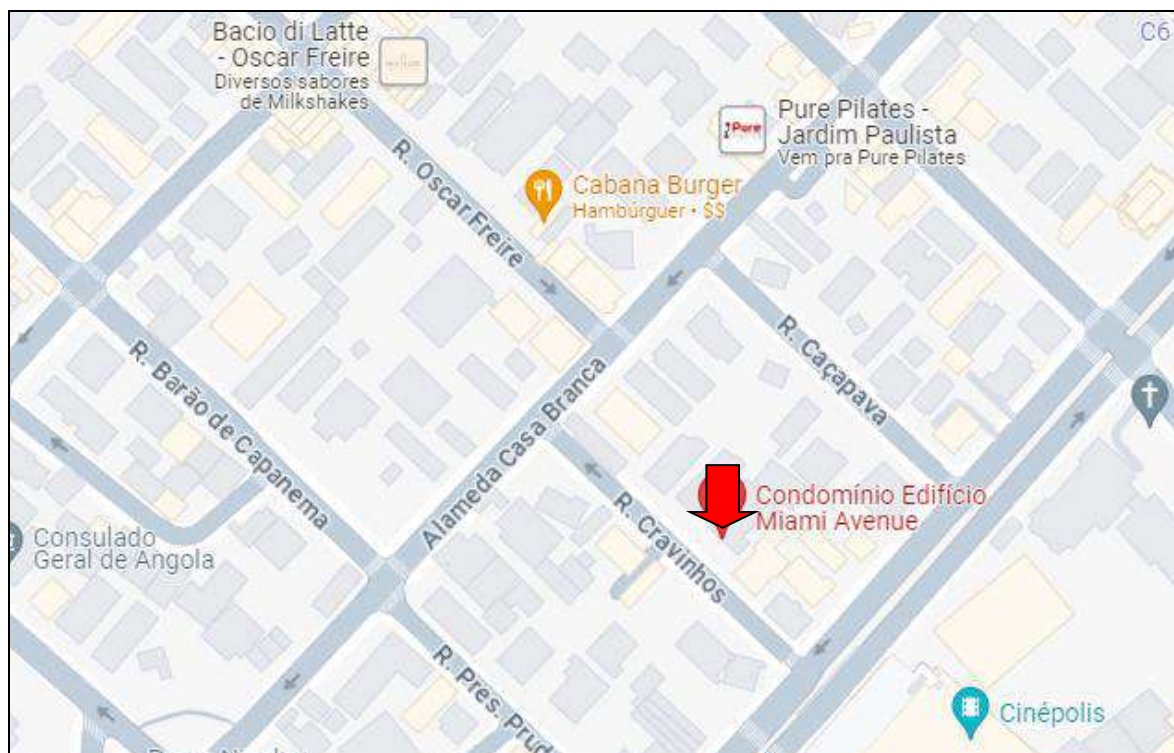


FIG. 03- QUADRILÁTERO DA RUA OSCAR FREIRE.

A expansão imobiliária de prédios residenciais desde a década de 60 e a proximidade com a Av. Paulista resultou no surgimento de prédios destinados para escritório.

A expansão de empreendimentos imobiliários para conjuntos comerciais na rua Oscar Freire e Rua Mello Alves compõe um quadrilátero atrativo para investidores.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

1.2. Do Zoneamento.

Segundo a Lei nº 16402 de 2016 de Uso e Ocupação do Solo para o local em estudo foi alterado para ZEU – Zona Expansão Urbana face à implantação de infraestrutura de transporte publico da malha ferroviária da Companhia Metropolitana de São Paulo.



FOTO 03- ASPECTO GERAL DA OCUPAÇÃO JUNTO AO PRÉDIO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 04- NOVO EMPREENDIMENTO VIZINHO AO ED. MIAMI AVENUE.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial



FIG.04 – LOCALIZAÇÃO NA QUADRA FISCAL 048.

O local em estudo está classificado atualmente como ZEU permitindo para os novos empreendimentos com proximidade de estações de METRÔ, um coeficiente de maior aproveitamento do lote de terreno.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

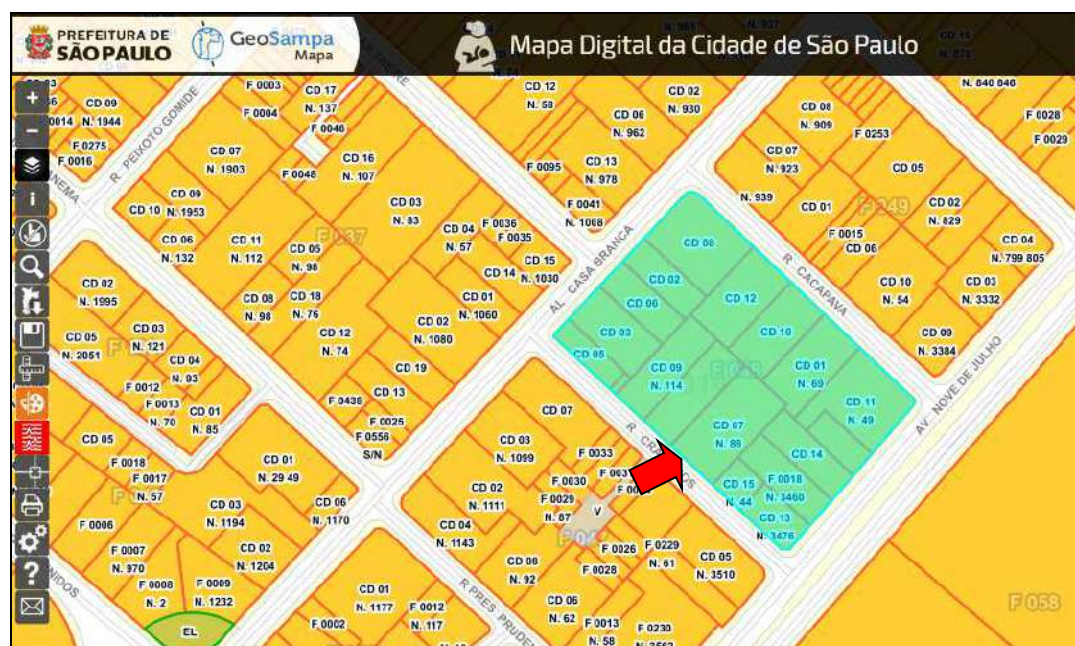


FIG.08 – DIVISÃO DOS LOTES E INDICAÇÃO DO LOTE FISCAL DO PRÉDIO.



FIG.09 – USO DO SOLO: VERTICAL RESIDENCIAL DE ALTO PADRÃO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

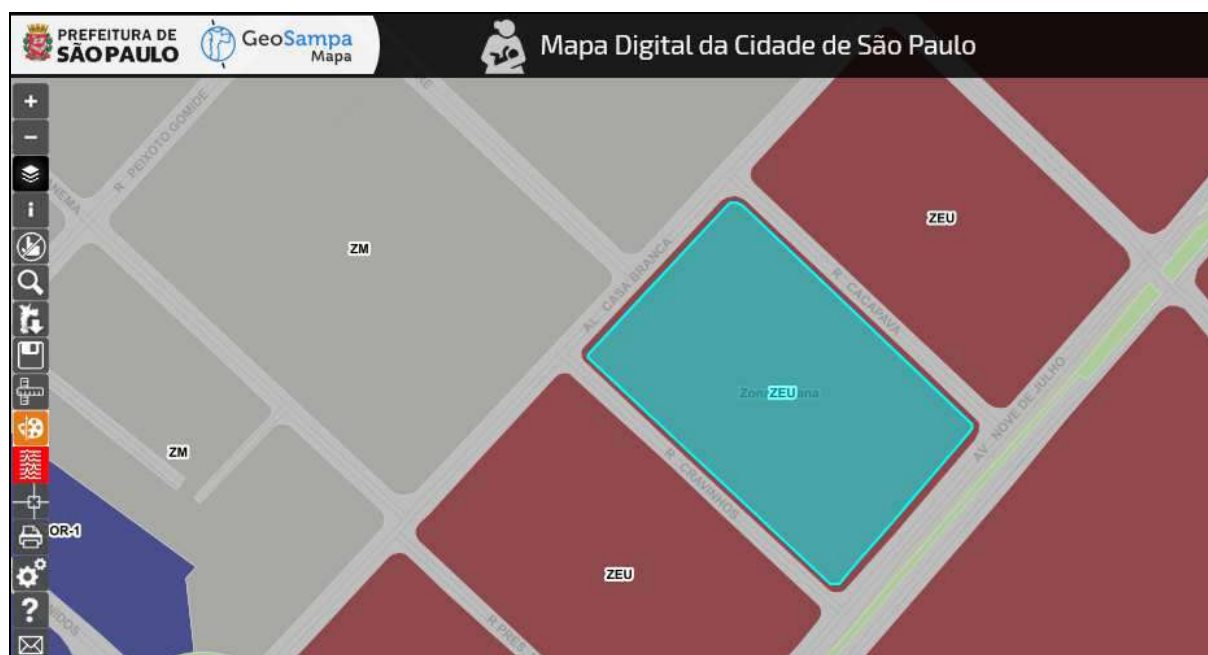


FIG.10 – ZONA ENQUADRADA COMO “ZEU” - ZONA EXPANSÃO URBANA.

1.3. Dos Melhoramentos Públicos.

A região apresenta melhoramentos públicos
de primeira ordem:

Rede água	(x)
Rede de esgoto	(x)
Rede telefônica e gás	(x)
Rede de energia elétrica	(x)
Iluminação pública	(x)
Coleta de lixo	(x)
Guias	(x)
Sarjetas e drenagem	(x)

Pavimentação Asfáltica	(x)
Passeios	(x)
Ônibus urbanos	()
Metrô	(X)

A estação do METRO - Oscar Freire contribui para a infraestrutura de transporte da região além do “corredor” da av. 09 de Julho que delimita a quadra 048, local em estudo.

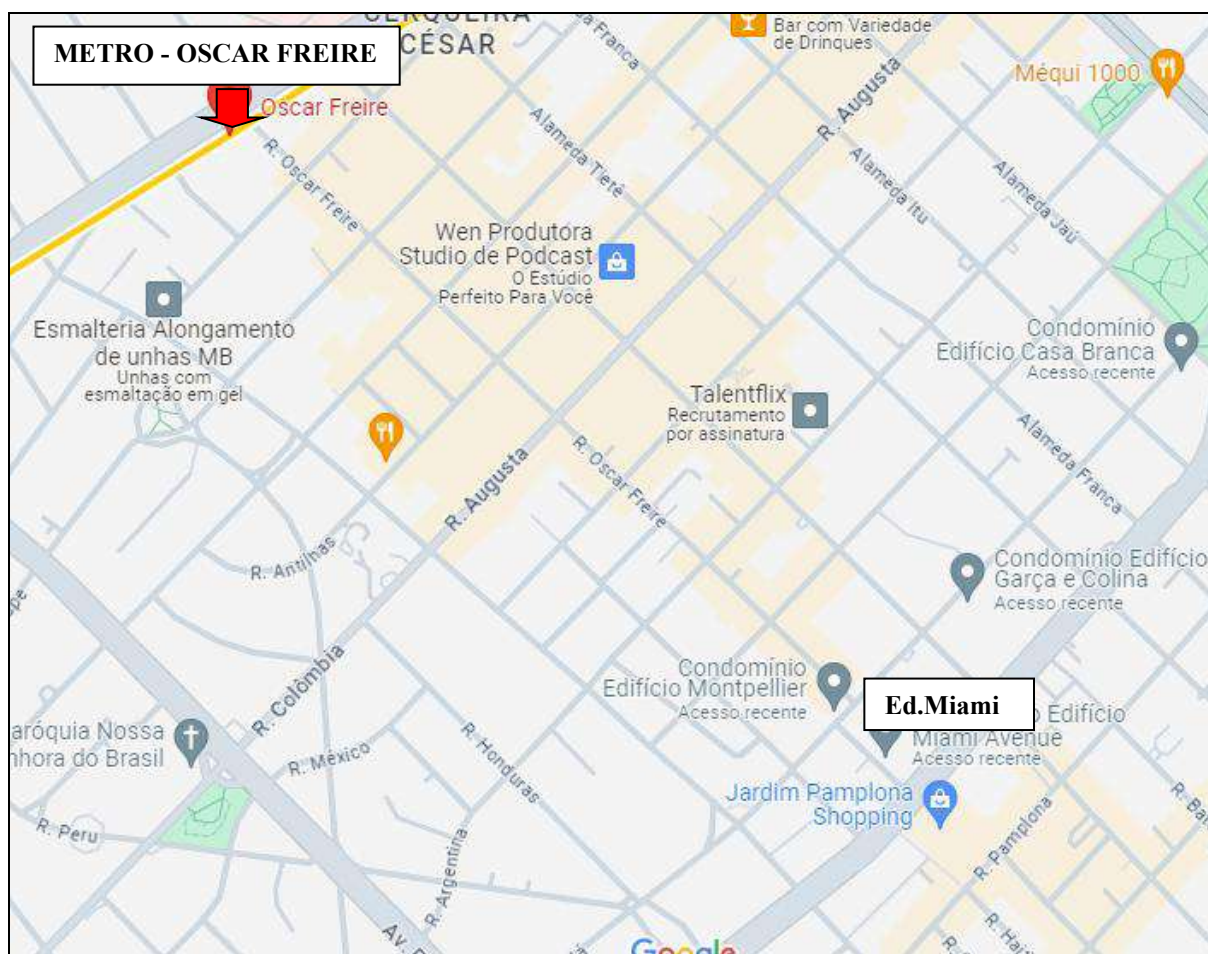


FIG.10 – ZONA ENCAUDRADA COMO “ZEU” - ZONA EXPANSÃO URBANA.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2. DO IMÓVEL.

2.1. DO EMPREENDIMENTO.

Da análise da descrição contida no Instrumento de
Convenção, Instituição e Especificação,



FOTO 05 - FACHADA DO PRÉDIO.

O empreendimento residencial possui recuo frontal
e data de 2000 com jardins nos recuos frontal, laterais e fundos.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

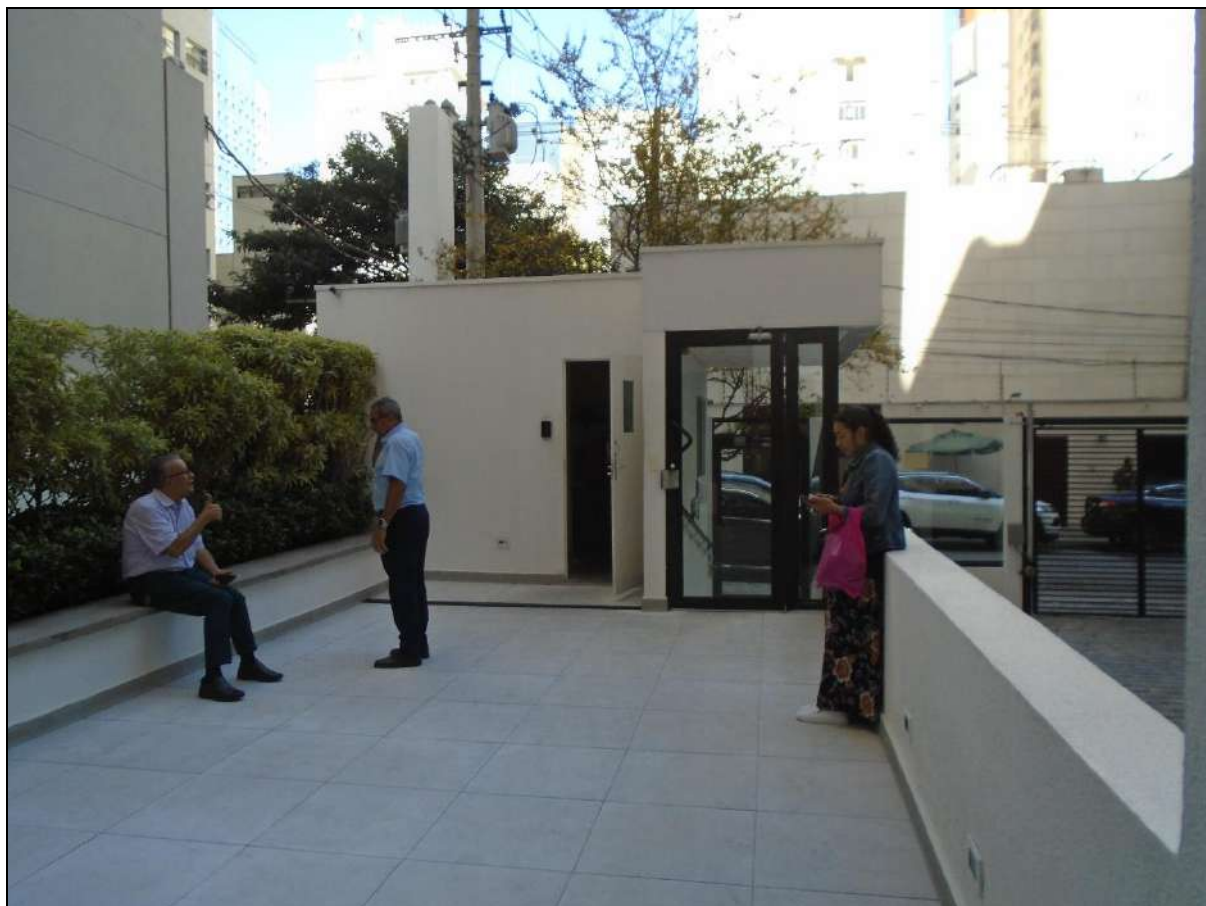


FOTO 06 - RECUO FRONTAL COM PORTARIA E EQUIPE SEGURANÇA.

2.1.1. DAS ÁREAS COMUNS.

O saguão do prédio com recepção para controle do ingresso de condôminos e visitantes e acesso ao hall dos elevadores.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 07 - ASPECTO GERAL DA SALA ESTAR NO HALL SOCIAL.

2.1.1.1. DA COMPOSIÇÃO.

A composição do nível subsolo é de 38 vagas para veículos, conforme previsão adiante:

a.- O sub-solo com a área real total de 1.027,52m², compreendendo:- 2 (dois) poços de elevadores, casa de bombas, 02(duas) caixas d'água subterrâneas, escadas com acesso através de porta corta fogo ao andar térreo, rampa de acesso e 38(trinta e oito) unidades automotivas, designadas garagens, numeradas de "1" a "38", para guarda de veículos de passeio em lugares determinados, sujeitas a manobrista segundo elucidado pela respectiva planta anexa.

FIG.11 – COMPOSIÇÃO VAGAS SUBSOLO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

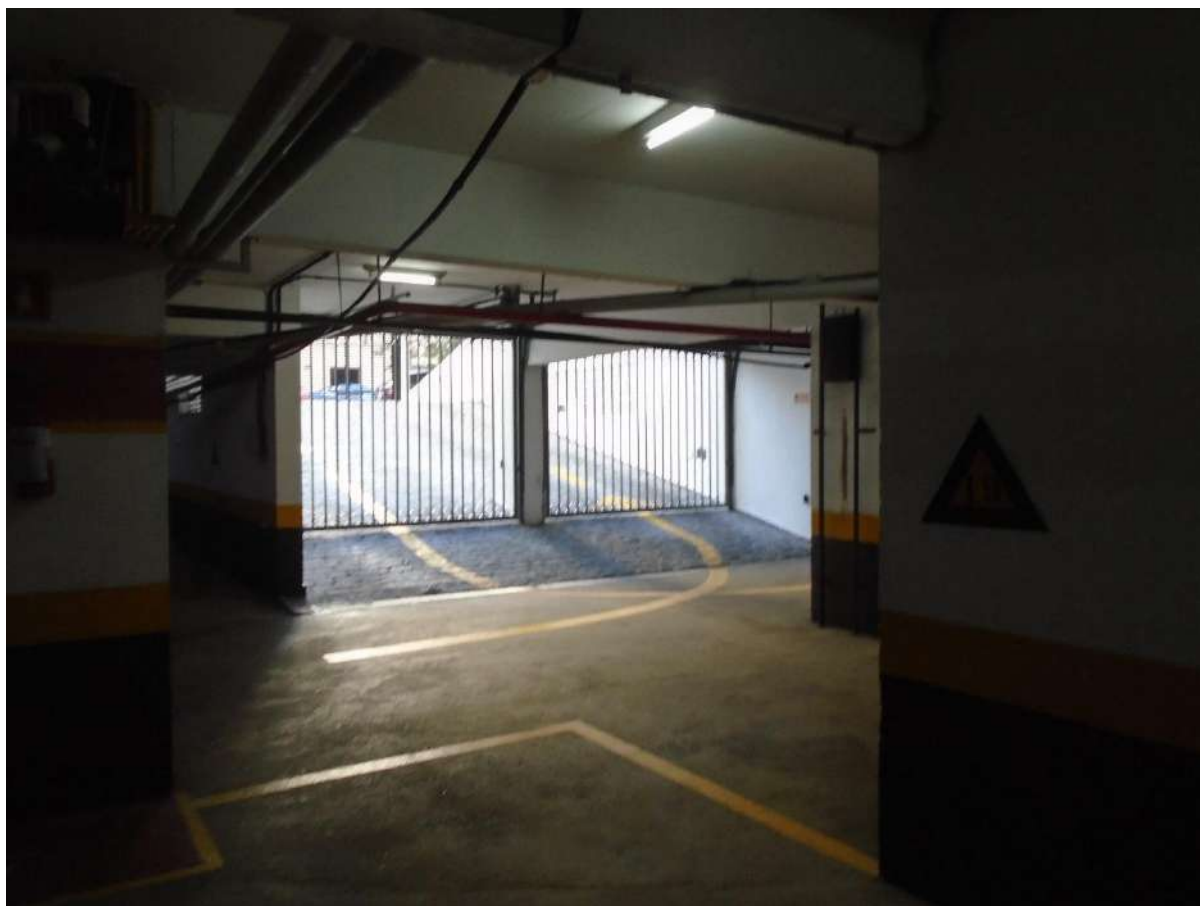


FOTO 08 - RAMPA ACESSO PARA ENTRADA E SAÍDA.

Além do nível subsolo, existem 14 vagas no pavimento térreo, conforme previsão:



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

5.- O andar térreo ou 1º pavimento com a área real total de 1.301,17m², compreendendo:- 02(dois) poços de elevadores, hall social, hall de serviço, salão de uso do condomínio com copa, banheiro masculino e feminino; apto. de zelador composto de dormitório, banheiro, sala, cozinha e área de serviço, escadas com acesso através de porta corta fogo ao sub-solo e ao andar tipo, floreiras, jardins, depósito de material de limpeza, depósito de lixo, medidores, acesso de serviço, acesso social, rampas de acesso e 14(quatorze) unidades autônomas, designadas garagens, descobertas, numeradas de "1" a "14", para guarda de veículos de passeio em lugares determinados, segundo elucidado pela respectiva planta anexa.

FIG.12 – COMPOSIÇÃO VAGAS TÉRREO.

Pavimentos subsolo	38 vagas
Pavimento térreo	14 Vagas Hall social e serv.+Salao de festas + copa +02 WC. 01 WC para funcionarios
Pavimentos-tipo	14 andares x 4 = 52 aptos.

A área privativa fornecida pela Convenção será adotada nos memoriais de cálculo para os elementos da pesquisa de mercado, ante as difereças atribuida pelas imobiliárias para o Cond. Ed. Miami Avenue.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

II - ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS ATRIBUÍDAS AS PROPRIEDADES EXCLUSIVAS.

a.- UNIDADES TIPO.

- 1.- As unidades tipo que terão os finais "1", "2", "3" e "4", localizar-se-ão do 1º andar ou 2º pavimento ao 13º andar, ou 14º pavimento e conterão cada uma delas a área privativa de 85,2975m², a área comum de 22,5499m², e a área total construída de 107,8474m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,4688% no terreno e partes e coisas de uso comum do edifício.

b.- VAGAS DE GARAGEM.

- 1.- As 38(trinta e oito) vagas de garagem situadas no sub-solo do EDIFÍCIO " MIAMI AVENUE ", conterá cada uma delas, a área privativa de 26,5189m², a área comum de 7,0355 m² , e a área total construída de 33,5544m², correspondendo - lhe a fração ideal de 0,4582% do terreno e partes e coisas de uso comum do condomínio.
- 2.- As 14(quatorze) vagas de garagem, fechadas, situadas no andar térreo do EDIFÍCIO " MIAMI AVENUE ", conterá cada uma delas a área privativa de 28,559m², a área comum de 6,8052m², e a área total construída de 35,3642m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4432% do terreno e partes e coisas de uso comum do condomínio.

O saguão do prédio com portaria para controle do ingresso de condôminos e visitantes para acesso ao hall dos elevadores.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 09 - RAMPA ACESSO PARA ENTRADA E SAÍDA.

A.

PAVIMENTO TIPO.

A vistoria “in loco” foi completa, inclusive no apartamento nº114, onde o requerido reside e o objeto de estudo, é o uso e titularidade da vaga nº13.



FOTO 10 - AUTORIZAÇÃO VISTORIA NO APT.114.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

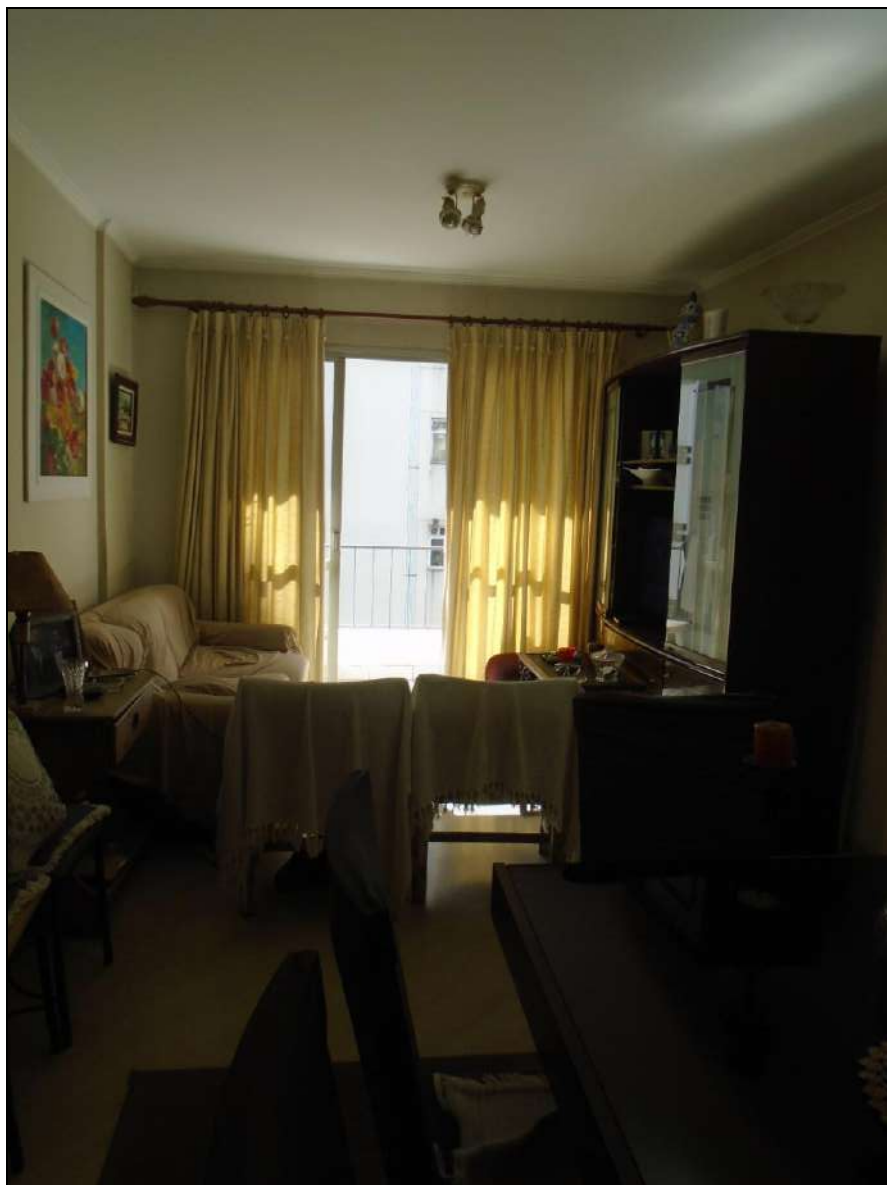


FOTO 11 - SALA DE ESTAR COM TERRAÇO.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

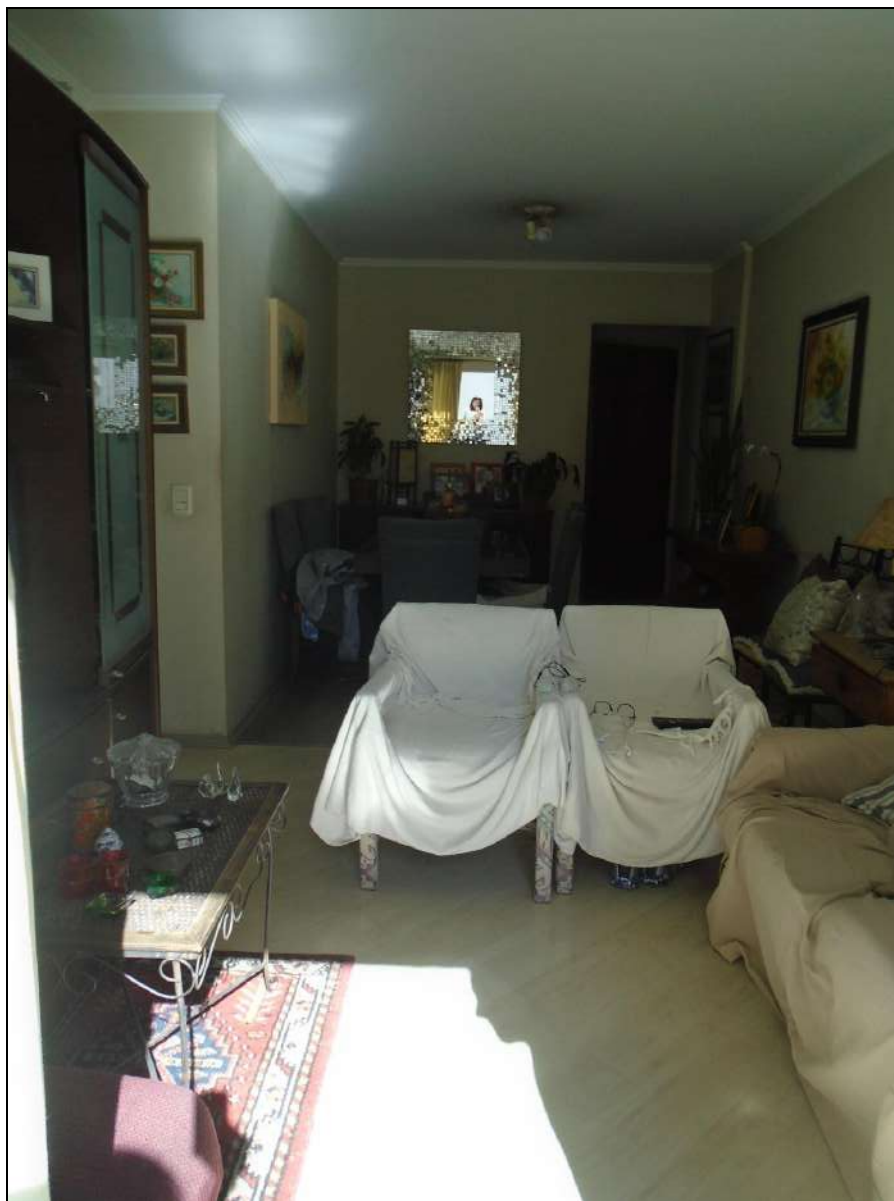


FOTO 12 - SALA DE JANTAR E SALA DE ESTAR .

SALA DE ESTAR E JANTAR.

Piso com revestimento em carpete de madeira.

Paredes com pintura acrílica.

Porta tipo correr em esquadria de alumínio para o terraço.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 13 - ASPECTO CARACTERISTICAS DORMITÓRIO 01.

DORMITÓRIO 01.

Piso com revestimento em carpete de madeira.

Paredes com pintura acrílica.

Janela tipo correr em esquadria de alumínio.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 14 - ASPECTO CARACTERISTICAS BANHEIRO SOCIAL.

BANHEIRO.

Piso com revestimento em cerâmica.

Paredes com revestimento em azulejo até o teto.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

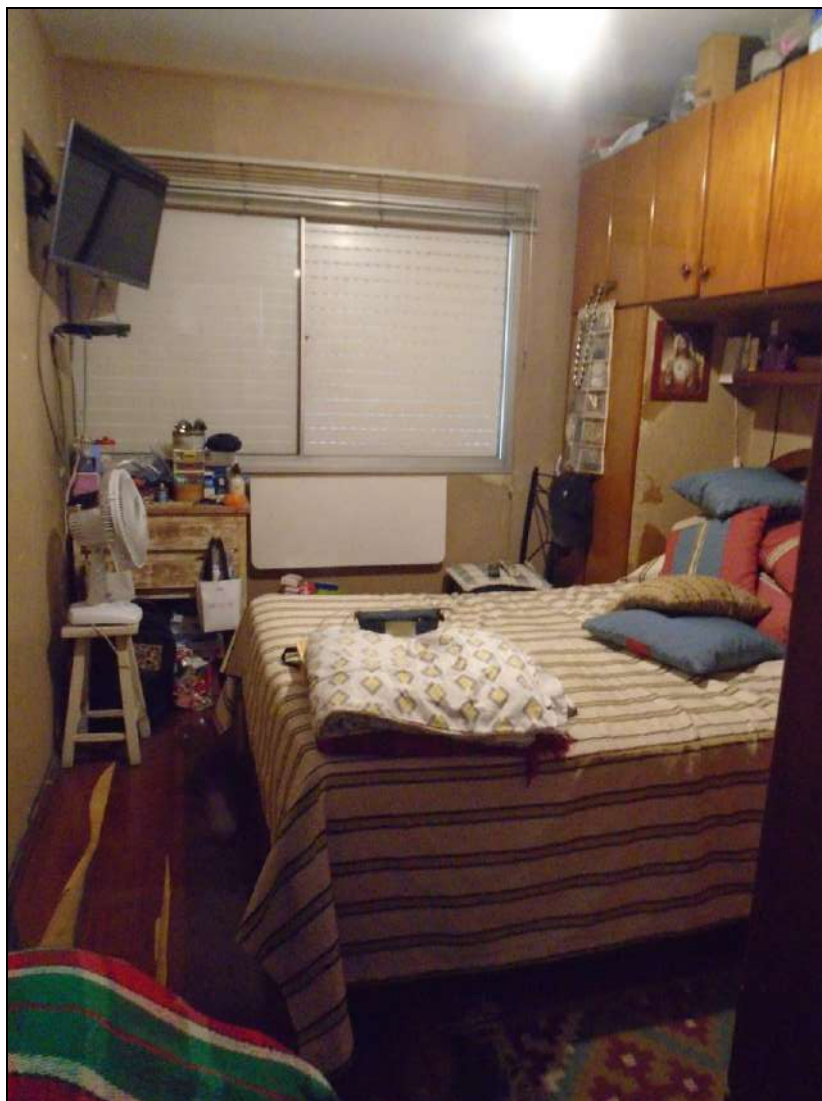


FOTO 15 - ASPECTO CARACTERISTICAS DORMITÓRIO 02.

DORMITÓRIO 02.

Piso com revestimento em carpete de madeira.

Paredes com pintura acrílica.

Janela tipo correr em esquadria de alumínio.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 16 - ASPECTO CARACTERISTICAS DORMITÓRIO 03.

DORMITÓRIO.

Piso com revestimento em carpete de madeira.

Paredes com pintura acrílica.

Janela tipo correr em esquadria de alumínio.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



FOTO 17 – ASPECTOS CARACTERISTICAS COZINHA .

COZINHA.

Piso com revestimento em placas de granito polido.

Paredes com revestimento em azulejo até o teto.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

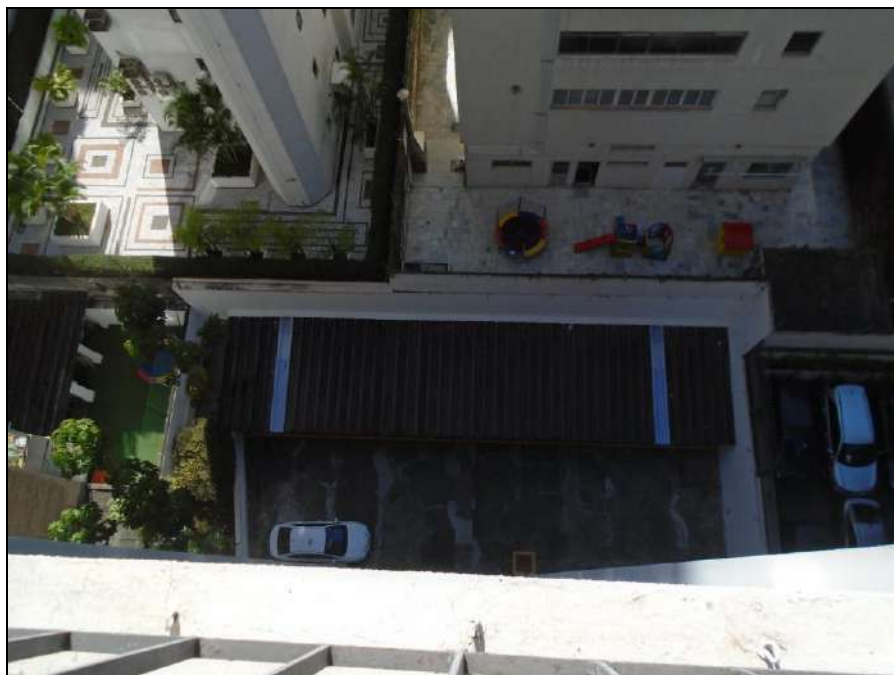


FOTO 18 – COBERTURA VAGAS RECUO FUNDOS TÉRREO.



FIG. 13 - CONFIGURAÇÃO DA PROJEÇÃO DO APARTAMENTO COM 01 SUITE.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPITULO III – MÉTODOS DE AVALIAÇÕES

1. Aplicação da Metodologia.

A NBR 14653-2 recomenda os procedimentos metodológicos relacionados nos itens de 8.1 a 8.3 dos métodos recomendados verifica-se para a presente matéria em questão, cálculo do valor do imóvel adiante:

2. Método comparativo direto de dados de mercado.

2.1 Introdução

Previamente deve ser realizada uma pesquisa de mercado. O planejamento de uma pesquisa tem por objetivo captar uma amostragem representativa de elementos comparativos tal qual semelhantes ao objeto avaliando.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.2 Levantamento de dados de mercado

Os dados de mercado devem ser investigados em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços, bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

Este grupo de dados é denominado variável dependentes.

Os dados referentes às características físicas (área, frente), localização (bairro, logradouros) e econômicas (oferta ou transação, à vista ou a prazo).

O principal objetivo do levantamento de dados é a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.3 Tratamento científico.

Independente dos modelos ou métodos utilizados para levantamento dos valores de mercado extraídos dos elementos comparativos, devem obter seus valores pressupostos devidamente explícitos e testado para maior confirmação dos valores.

2.4 Método Involutivo.

O método involutivo tem como objetivo realizar a pesquisa de valores segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, e também estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação adotada e suas variáveis ao longo do tempo.

As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos, no entanto considerando a eventual valorização imobiliária, a forma de comercialização e o tempo de absorção.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

2.5 Método evolutivo.

De acordo com especificação da norma a composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerando os custos de reprodução das benfeitorias devidamente depreciados a o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que o valor de terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado. As benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo.

3. Método para identificar o custo de um imóvel.

3.1 Método da quantificação do custo.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

A identificação do custo da reedição de benfeitorias podendo ser através do custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Na vistoria devem ser examinadas as especificações dos materiais aplicados para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

Após isto, devem ser levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

As pesquisas dos custos devem ser junto a fontes de consultas especializadas com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria.

3.2 Método comparativo direto do custo.

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes,



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativos direto dos dados de mercado.

Na realidade, todos os métodos de avaliações baseiam-se em comparar os valores já conhecidos a fim de se obter o valor para o bem avaliando.

CAPÍTULO V- AVALIAÇÃO.

1. Aplicação da Metodologia.

Diante da análise apresentada no capítulo IV- Método de Avaliações, a perita procedeu a uma pesquisa de mercado junto ao quadrilátero do setor 014 quadra 48 da “Cravinhos”.

A condição de infraestrutura completa pela linha Metrô - Oscar Freire e transporte público da av. 09 de julho tem sido o fator determinante para o lançamento de prédios residenciais.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

1.1. Método Comparativo.

Das diversas diligências no zoneamento do quadrilátero em estudo, principal fator para avaliação do valor unitário de apartamentos de padrão superior, como no presente caso, temos empreendimento semelhantes.

9.1 Zonas de características homogêneas

Na Região Metropolitana de São Paulo os bairros possuem diversas características de diferenciação, classificadas para efeito desta Norma, em quatro grupos, totalizando onze zonas descritas a seguir, cujos critérios e parâmetros devem servir para enquadramento do elemento avaliando em relação à região geoeconômica a que pertence.

Grupo I - Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal:

1ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Popular

Encontradas em regiões periféricas ou de ocupações irregulares, dotadas de pouca infra-estrutura urbana, alta densidade de ocupação e concentração de famílias de baixa renda. Os lotes possuem dimensões reduzidas, em torno de 125m², e as edificações predominantes são de padrão proletário, geralmente associadas à auto-construção e no uso mínimo de materiais de acabamento.

2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão Médio

Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infra-estrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250m² e as edificações são de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porém de boa qualidade.

3ª. Zona: Residencial Horizontal de Padrão Alto

Compreendem as regiões dotadas de infra-estrutura completa e ocupadas exclusivamente por casas de alto padrão, com arquitetura das edificações diferenciada, geralmente com projetos personalizados. Nestes locais, predominam terrenos de grandes proporções, em torno de 600m².

Grupo II - Zonas de uso residencial ou comercial e ocupação vertical (zonas de



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

incorporação):

4ª Zona: Prédios de Apartamentos de Padrão Popular

Encontradas em diversas regiões, dotadas de infra-estrutura básica e com concentração de população de baixa renda. Apresentam vocação para ocupação de prédios de apartamentos de padrão popular, geralmente sem elevadores, até quatro andares.

5ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Médio

Dotadas de infra-estrutura completa com concentração de população de renda média. Para classificação nesta zona é necessário verificar a vocação legal e a predominância de ocupação que necessariamente tem que refletir verticalização, por meio de edifícios de apartamentos ou escritórios de padrão médio ou superior.

6ª Zona: Prédios de Apartamentos ou de Escritórios de Padrão Alto

Compreendem as regiões ocupadas por edifícios de apartamentos ou escritórios com arquitetura diferenciada, projetos personalizados e de padrão elevado, destinadas à população de alta renda.

Grupo III - Zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal.

7ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Popular

Podem ser identificadas em regiões periféricas ou de população de baixa renda, onde é constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços populares.

8ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Médio

É constatada a concentração de comércio ou prestação de serviços de padrão médio.

9ª Zona: Comércio ou Serviços de Padrão Alto

Identificadas em regiões que apresentam arquitetura diferenciada, com projetos personalizados e de padrão elevado, presentes em corredores e ruas de bairros de alto padrão.

Grupo IV - Zonas de uso industrial ou de armazéns:

10ª Zona: Indústrias

São zonas cuja vocação é geralmente definida pelas legislações estaduais e municipais, com restrições de uso específicas e com ocupação predominantemente industrial.

11ª Zona: Galpões

São identificadas pela presença de armazéns ou galpões, sem características industriais, podendo ser encontradas em regiões cerealistas ou de comércio.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

Da análise da classificação prevista no item 9.1 e 10.1. nas Normas Técnicas de Avaliações de Imóveis Urbanos pelo IBAPE temos a classificação como sendo 6^a. zona prevista na tabela.

FATOR DE OFERTA

A aplicação do fator oferta de 10% como recomendado pela NBR 14653-2 sobre os valores de todos os apartamentos comerciais disponibilizados para oferta de venda em *sites* especializados de empreendimentos semelhantes foi devidamente aplicado para o cálculo do valor unitário da área útil da vaga de estacionamento.

VALOR UNITÁRIO (Q_{mf})

A avaliação da vaga de estacionamento para a data de elaboração do laudo teve como base o memorial de cálculo e a pesquisa de mercado, anexos n^os 01e 02 , deste laudo.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

Portanto, o memorial de cálculo adiante permitiu
 obter o valor unitário de área privativa em :

$$Q = \text{R\$ } 12.161,94/\text{m}^2 \text{ (apartamento).}$$

Mf

✓ Avaliação por homogeneização

Configuração | Matriz de Unitários | Resumo

Resultados | Aderência

Grau de Fundamentação - 13.1.1 Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas	☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento	☐
2	Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	☐	5	☒
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	☒	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	☐
4	Intervalo admissível de ajuste para o conj. fatores	0,80 a 1,25	☒	0,50 a 2,00	☐

*a No caso de utilização de menos de cinco 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.

Grau de Fundamentação: II

Resultado final da avaliação

Média saneada: 12.161,94

Intervalo de confiança do paradigma

Mínimo: 11.544,48 Máximo: 12.779,40

Valor unitário: 12.161,94 Valor total: 1.033.764,90

Intervalo de Confiança Avaliando

Mínimo: 11.544,48 Máximo: 12.779,40

Grau de precisão: III

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico

MEMORIA DE CÁLCULO – GRAU DE PRECISÃO MAXIMO NIVEL III.



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

A. VALOR VAGA .

O valor da vaga para estacionamento tem relação direta ao padrão, estado de conservação e sistema construtivo do prédio, cujo valor deve ser considerado proporcional em 50% ao valor unitário do apartamento.

$$V = 26,5189m^2 \times R\$ 6.080,97/m^2$$

Vaga

$$V = R\$ 161.260,64$$

Vaga

Arredondando-se

$$V = R\$ 162.000,00$$

Vaga (agosto/2024)



Olga Ramirez Llopis
 engenheira civil - CREA 0601137793
 exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO VI - CONCLUSÃO.

O valor da vaga nº13 situada no pavimento subsolo do Condomínio Edifício Miami Avenue, localizado na rua Cravinhos nº88, bairro Jardim Paulistano, objeto da matrícula nº 72.080 do 4º Cartório de Registro de Imóveis foi calculado através do Método Comparativo, como recomendado pelas Normas Técnicas vigentes estabelecidas pela NBR 14653-2 da ABNT e dados extraídos do título de propriedade, cópia adiante.

VALOR VAGA = R\$ 162.000,00

(agosto/2024)

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital C.P.D. - OR
 Certifica, 06 SET 1999

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

matrícula 72.080 ficha 01 São Paulo, 11 de abril de 1984

IMÓVEL: - VAGA Nº 13, localizada no sub-solo - - - - - do "EDIFÍCIO MIAMI AVENUE", situado à rua Cravinhos, nº 88, no 28º subdistrito - Jardim Paulista, contendo a área privativa de 26,5189 m², a área comum de 7,0355 m², a área total construída de 33,5544 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4582% no terreno e partes e coisas de uso comum do condomínio.

CONTRIBUIÇÃO: - 014,048,0125-1 (maior área).



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial

CAPÍTULO VII - ENCERRAMENTO.

O presente trabalho foi elaborado com quarenta e quatro páginas e três anexos.

Dando por encerrada a honrosa missão que me foi designada.

São Paulo, 20 de agosto de 2024.

Eng. Olga Ramirez Llopis

Perita judicial.

Relação de Anexos.

Anexo 01 Memorial de cálculo.

Anexo 02 Elementos de mercado.

Anexo 03 Convenção.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793
exclusivamente perita judicial



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 060113.7793

exclusivamente função perita judicial

**EXMA.SRA.DRA. JUIZA DE DIREITO DA 17ª. VARA CIVEL FÓRUM
CENTRAL DE SÃO PAULO.**

Processo nº0043112-20.2017.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial nomeada nos autos da Ação de Execução requerida por CONDOMINIO EDIFICIO MIAMI AVENUE contra JOSE ANTONIO VALDO E OUTRO, vêm apresentar à Vossa Excelência, mui respeitosamente, esclarecimentos em cumprimento a r. decisão.

A. MANIFESTAÇÃO DO REQUERENTE.

O nobre patrono apresentou concordância para os valores do apartamento e da vaga de garagem, calculados separadamente em conformidade com os títulos de propriedade.

O valor total de R\$ 1.199.383,08 para os dois bens imóveis resultou de estudos de outros empreendimentos e o estado de conservação, conforme fotografias extraídas na vistoria “in loco”.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 060113.7793

exclusivamente função perita judicial

B. MANIFESTAÇÃO DO REQUERIDO.

O valor unitário atribuído a vaga de garagem somente pode ser dentro do padrão construtivo e a avaliação obedece aos critérios da NBR 14653-2 pois não se detém alterações para a periodicidade de um ano.

O nobre patrono não apresenta parecer técnico justificando que o valor unitário seja superior a R\$12.161,94/m² e sem fundamento técnico pretender elevar o valor atribuído para vaga de garagem de R\$ 162.000,00.

A falta de fundamento técnico na simples extração de informação da Internet sem apresentar memoriais de cálculo com campo amostral que apresente grau de fundamentação nível III e aplicação do fator de oferta indica que não se pretende apresentar o “preço de mercado”.

As informações na internet são dados especulativos com comissão de corretores inclusa os quais tentam elevar valores para exatamente obter *lucro*.

Diferentemente, os peritos de engenharia de avaliações têm as “ferramentas” para obtenção de valor unitário homogeneizado como recomendado pelas NBR 14653-2 da ABNT.



Olga Ramirez Llopis

engenheira civil - CREA 060113.7793

exclusivamente função perita judicial

Consequentemente, é comprovado que o valor unitário de R\$12.161,94/m² representa o justo “preço de mercado” considerando o inegável fator de negociação em todas as ofertas disponibilizadas na Internet.

Os memoriais de cálculos dos dois laudos judiciais tem por base um campo amostral cuja pesquisa se mantém dentro do período previsto pela NBR 14653-2 da ABNT e a falta de verificação do “preço” praticado deve ser o valor unitário.

As ofertas não separam o valor da vaga de garagem enquanto que os dois laudos judiciais adotaram todos os dados das duas matrículas para evitar impugnações infundadas.

Diante do exposto, ratifica os valores atribuídos ao apartamento e a vaga de garagem.

P.Deferimento.

São Paulo, 01 de dezembro de 2025.

Eng.Olga Ramirez Llopis



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial de 1983

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 17ª. VARA CIVEL
FORUM CENTRAL.**

Processo nº 0043112-20.2017.8.26.0100.

OLGA RAMIREZ LLOPIS, perita judicial
nomeada nos autos da Ação de Execução requerida por
CONDOMINIO EDIFICIO MIAMI AVENUE contra **JOSE
ANTONIO VALDO E OUTRO**, vêm apresentar à Vossa Excelência,
mui respeitosamente, esclarecimentos em cumprimento a r. decisão.



Olga Ramirez Llopis
engenheira civil - CREA 0601137793/D

exclusivamente perita judicial de 1983

A. MANIFESTAÇÃO DO REQUERIDO.

Os esclarecimentos prestados anteriormente estão em consonância com a NBR 14653-2 da ABNT que determina o prazo de um ano para as avaliações face a inquestionável oscilação de “preços” de apartamentos com idade superior a 10 (dez) anos .

Cumprе salientar, a existência de outros fatores que, atualmente, interferem diretamente no “preço” de mercado de apartamentos s usados como no presente caso:

- *Inúmeros lançamentos novos imobiliários de alto padrão que concorrem diretamente com o valor de oferta dos apartamentos “antigos” que possuem reduzida composição e padrão das áreas comuns;*

- *A demanda atual do mercado imobiliário é de empreendimentos novos com amplos espaços cobertos e descobertos das áreas comuns para as atividades de lazer e esportivas para toda a família, principalmente*