

SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

301

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO
JABAQUARA - SÃO PAULO- CAPITAL.**

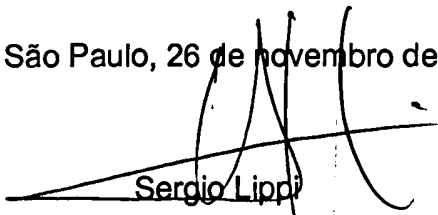
PROCESSO N.º 003.00.008.302-2

Sergio Lippi, engenheiro civil, CREA 94.642-2, nomeado nos autos em epígrafe, após realizar diligências e vistorias vem, mui respeitosamente, apresentar a V.EXCIA., um *RESUMO* das conclusões expressas no laudo anexo.

O critério utilizado para a avaliação do imóvel, para o qual foi designado, é o *Método Comparativo de Dados de Mercado*. Após a obtenção dessa média, o valor aferido é saneado dentro do critério observado para esse fim. O valor do imóvel localizado na Rua Mendes Nunes nº 451, Vila Campestre, Bairro do Cupecê no 42º Subdistrito-Jabaquara é o de **R\$ 232.500,00(duzentos e trinta e dois mil e quinhentos reais).**

P. Deferimento

São Paulo, 26 de novembro de 2012



Perito Judicial

308
1

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 - OBJETIVO

1.1 – Visa determinar o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Mendes Nunes nº 451, Vila Campestre, Bairro do Cupecê, no 42º Subdistrito- Jabaquara, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo.

O procedimento avaliatório será desenvolvido consoante recomendações expressas nas:

- ABNT - NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos da ABNT;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2005 e
- Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

2 – INSTRUÇÕES NORMATIVAS

2.1 - Serão utilizadas as diretrizes previstas na ABNT NBR 14.653 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

Consoante estabelece o Capítulo 4 – Símbolos e Abreviaturas, as notações adotadas serão devidamente explicitadas no laudo, indicando-se também suas respectivas unidades de medida, de acordo com a Resolução do CONMETRO nº 12, de 12/10/1988.

A

S E R G I O L I P P I
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

309

2.2 – Quanto à vistoria do imóvel, de acordo com o Capítulo 7.3, serão apresentadas as caracterizações da região, do terreno e das edificações e benfeitorias, com detalhamento descritivo atendendo as informações solicitadas nos respectivos tópicos.

2.3 – A ABNT NBR 14.653-2/2004, em seu Capítulo 8 – Procedimentos Avaliatórios recomenda os seguintes procedimentos metodológicos para identificar o valor de um bem:

a) Método Comparativo de Dados de Mercado:

resulta na composição de uma amostra representativa de dados de mercado com características, tanto quanto possível, semelhantes as do imóvel avaliando, usando-se toda a evidência disponível.

b) Método Involutivo: consiste na identificação do valor de mercado do bem, alicerçando-se no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnica-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem avaliando e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

c) Método Evolutivo: considera a composição do valor total do imóvel avaliando baseado na conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, do custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e do fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

L

S E R G I O L I P P I
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

310
1

VI = valor do imóvel;
VT = valor do terreno;
VB = valor da benfeitoria;
FC = fator de comercialização.

Consoante estabelece o Capítulo 8.2.4.2 da NBR 14.653-2, a aplicação do método evolutivo exige que:

- o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

No caso do cálculo do valor de venda de edificações situadas na região metropolitana de São Paulo, será aplicado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis – IBAPE/SP, que considera o valor de venda das mesmas, portanto já embutido o fator de comercialização.”

A respeito, o Capítulo 1.4 do referido estudo explica o seguinte:

“Os unitários obtidos correspondem aos valores de venda, não admitido, por consequência, qualquer acréscimo quer a título de vantagem da coisa feita, como a pretexto de fator de comercialização, por já estarem estes componentes neles contidos.”

L

S E R G I O L I P P I
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

311

2. - Para o imóvel em questão o **Método Comparativo** mostra-se adequado em razão da disponibilidade de imóveis residenciais na região semelhantes ao avaliando.
3. i) os unitários para diversos tipos de construções e;
ii) os fatores de obsolescência e depreciação que afetam as edificações de modo geral.

O tratamento de dados de mercado, no caso da pesquisa de valores de terreno, será efetuado através da aplicação de fatores em consonância com o disposto no capítulo 8.2.1.4.1 da NBR 14.653-2 da ABNT, conjuntamente com os coeficientes específicos atribuídos à região metropolitana de São Paulo na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP-2005.

3 – VISTORIA

3.1 – Dados da região

O imóvel está localizado na Rua Mendes Nunes, Município de São Paulo, São Paulo.

O local é servido por todos os melhoramentos urbanos essenciais, inclusive dispondo de farto transporte coletivo que circula ao longo das principais vias da região.

A ocupação dominante da região é a residencial é caracterizada pelas moradias unifamiliares de padrão médio e, mais recentemente, por prédio de apartamentos destinados à classe média/simples. A atividade comercial de apoio à micro-região, definida pelas lojas de artigos variados, bares, padarias, postos de gasolina, supermercados, imobiliárias e pequenos escritórios de profissionais liberais.

L

SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

312

Diante da "Norma para Avaliação de Imóveis – IBAPE/SP - 2005, a região classifica-se na 2ª zona – Grupo I, definida pelos seguintes parâmetros econômicos:

- P_{Mi} = profundidade mínima = 25,00 m;

- P_{Ma} = profundidade máxima = 40,00 m;

- F_r = frente de referência = 10,00 m.

De acordo com a Lei Municipal nº 13.885/04, que define o parcelamento, uso e ocupação do solo, o imóvel enquadra-se na zona ZM2 – Zona Mista de Média Densidade.

3.2 - Dados do imóvel avaliando

As características do imóvel são:

3.2.1 – dos terrenos

- **situação** : regular;
- **topografia original**: plana e em nível com a via pública;
- **formato**: retangular;
- **dimensões**: de acordo com a Matrícula na propriedade avalianda é de:

L

SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

317

- frente: 6,00 m para a Rua Mendes Nunes e ;
- lado direito: (de quem da rua olha o imóvel): 20,00m;
- lado esquerdo: 20,00 m;
- fundos: 6,00 m;
- área: 120,00 m²

3.2.2 - das construções

Sobre o terreno retro descrito existe uma construção com 02 pavimentos. Segundo “*EDIFICAÇÕES, VALORES DE VENDA 2002*” o imóvel é classificado como Padrão Médio, área construída de 130,00 m². Os acabamentos internos em estudo são homogêneos e adequados ao uso a que se destinam.

“Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente. Cobertura em laje pré- moldada impermeabilizada

L

SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

314

ou telhas de barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas com piso cimentado ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardim. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente ou com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal."

- **condição geral de conservação:** a edificação encontra-se em bom estado de conservação, enquadrando-se na referência "b" do item V.9 do referido estudo.

- **idade da edificação:** 20 anos, considerando a sua arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos, consoante item V.6 do mencionado estudo.

- **área construída:** 130,00 m².

4 - AVALIAÇÃO

4.1 - Critério Avaliatório desenvolvido para obtenção do valor de mercado do imóvel

Conforme explanado no capítulo 2 – INSTRUÇÕES NORMATIVAS, o Método Comparativo mostra-se adequado para a determinação do valor de mercado do imóvel em questão em razão da disponibilidade de dados de mercado na região para confecção da pesquisa bem como pela existência de estudos específicos que determinam os unitários para diversos tipos de construções e os fatores de obsolescência e depreciação que afetam as edificações de modo geral.

2

315
11

4.1.1 – Método e Critério de Tratamento

Serão empregados os preconizados na Norma Brasileira ABNT – NBR 14.653-2, complementados pelos fatores regionais contidos na “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” IBAPE/SP – 2005.

Para tratamento dos dados comparativos, a ABNT NBR 14.653-2, em seu capítulo 8.2.1.4.1, preconiza que podem ser utilizados os seguintes critérios:

- por fatores, fundamentados nos termos do contido no Capítulo 8.2.1.4.2 e;
- científico, que considera evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

No caso em estudo, considerando a quantidade de dados levantados, o grau de fundamentação, a correta identificação dos dados e, pelo fato dos mesmos estarem posicionados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, será desenvolvido o tratamento dos resultados por fatores, a seguir elencados (Capítulo 10 das Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2005):

a) fator de oferta (elasticidade de preços): será aplicado o fator recomendado de 0,9, correspondente a um desconto de 10% sobre o preço original pedido.

2

SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES316
1

No caso de paradigmas constituídos por terreno e construções, o fator 0,90 será aplicado sobre o valor global da oferta, conforme recomendado no Capítulo VI.10 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

b) fator de localização: serão empregados os fatores estabelecidos a partir da importância comercial das mesmas

c) fatores forma: serão aplicados os fatores normativos recomendados a saber:

4.1.2 – Aplicação dos fatores

A utilização de fatores no tratamento dos dados será procedida na forma de somatório, com atendimento das recomendações contidas no Capítulo 10.6 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2005.

4.1.3 - relação dos elementos pesquisados e cálculo do unitário**ELEMENTO 01**

ENDEREÇO: Rua Bento Coelho da Silveira nº 203

PREÇO DE VENDA: R\$ 240.000,00 (à vista)

ÁREA: S= 120,00 m²

PADRÃO CONSTRUTIVO: Médio

IDADE APARENTE: 20

INFORMANTE: Cor do Sol Imóveis. Sr. Pedro – fone: 4127-32-89

L

SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES317
1**DATA DA OFERTA:** Novembro/2012**VALOR À VISTA:** = R\$ 240.000,00 x 0,90
= R\$ 216.000,00**VALOR DO M²** = R\$ 1.800,00/m²**ELEMENTO 02****ENDEREÇO:** Rua Rainha Vitória Eugênia nº 678**PREÇO DE VENDA:** R\$ 230.000,00 (à vista)**ÁREA:** S= 120,00 m²**PADRÃO CONSTRUTIVO:** Médio**IDADE APARENTE:** 20**INFORMANTE:** Lafaette Imóveis Sr. Alex . fone: 4055-53-27**DATA DA OFERTA:** Novembro/2012**VALOR À VISTA:** = R\$ 230.000,00 x 0,90
= R\$ 207.000,00**VALOR DO M²** = R\$ 1725,00/m²**ELEMENTO 03****ENDEREÇO:** Rua Mendes Nunes nº 287**PREÇO DE VENDA:** R\$ 350.000,00 (à vista)**ÁREA:** S= 180,00 m²**PADRÃO CONSTRUTIVO:** Médio**IDADE APARENTE:** 10**INFORMANTE:** Cauã Imóveis. Sra. Karina fone: 5565-26-75**DATA DA OFERTA:** Novembro/2012**VALOR À VISTA:** = R\$ 350.000,00 x 0,90
= R\$ 315.000,00

L

SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

VALOR DO M² = R\$ 1.750,00/m²

ELEMENTO 04

ENDEREÇO: Rua Mendes Nunes sem nº

PREÇO DE VENDA: R\$ 280.000,00 (à vista)

ÁREA: S= 140,00 m²

PADRÃO CONSTRUTIVO: Médio

IDADE APARENTE: 20

INFORMANTE: Geta Imóveis Sr. Gil fone: 5562-36-08

DATA DA OFERTA: Novembro/2012

VALOR À VISTA: = R\$ 280.000,00 x 0,90

= R\$ 252.000,00

VALOR DO M² = R\$ 1.800,00/m²

ELEMENTO 05

ENDEREÇO: Rua Antônio Agostim nº 7A

PREÇO DE VENDA: R\$ 230.000,00 (à vista)

ÁREA: S= 120,00 m²

PADRÃO CONSTRUTIVO: Médio

IDADE APARENTE: 20

INFORMANTE: Lafaete Imóveis Sr. Alex fone: 4055-53-27

DATA DA OFERTA: Novembro/2012

VALOR À VISTA: = R\$ 230.000,00 x 0,90

= R\$ 207.000,00

VALOR DO M² = R\$ 1.725,00/m²

SERGIO LIPPI

ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

ELEMENTO 06

ENDEREÇO: Rua Matias Pires nº 58

PREÇO DE VENDA: R\$ 300.000,00 (à vista)

ÁREA: S= 140,00 m²

PADRÃO CONSTRUTIVO: Médio

IDADE APARENTE: 20

INFORMANTE: Geta Imóveis. Sr. Gil fone: 5562-36-08

DATA DA OFERTA: Novembro/2012

VALOR À VISTA: = R\$ 300.000,00 x 0,90

= R\$ 270.000,00

VALOR DO M² = R\$ 1.928,57/m²

RESUMO DA ANÁLISE DOS RESULTADOS

ELEMENTO 01 R\$ 1.800,00/m² útil.

ELEMENTO 02 R\$ 1.725,00/m² útil.

ELEMENTO 03 R\$ 1.750,00/m² útil.

ELEMENTO 04 R\$ 1.800,00/m² útil.

ELEMENTO 05..... R\$ 1.725,00/m² útil.

ELEMENTO 06.....R\$ 1.928,57/m² útil

SOMA = R\$ 10.728,57

MÉDIA = R\$ 10.728,57..... R\$ 1.788,10/m² útil

319
1

L

SERGIO LIPPI
 ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

VERIFICAÇÃO DOS DISCREPANTES

LIMITE SUPERIOR :R\$ 1.788,10 x 1,30 = R\$ 2.324,52

LIMITE INFERIOR :R\$ 1.788,10 x 0,70 = R\$1.251,67

Inexistindo elementos discrepantes a média final coincide com a retro calculada, ou seja: $Q_{mf} = R\$ 1.788,10/m^2$ útil, válido para novembro/2012.

5 – Cálculo do valor de mercado do imóvel

O Método Comparativo indica a seguinte equação, para o cálculo do valor de mercado do imóvel, a saber:

$$VI = S \times Q_{mf}$$

onde:

VI = valor de mercado do imóvel;

S = área do imóvel;

Q_{mf} = valor unitário da construção = R\$ 1.788,10 (item 4.1.3);

F_c = fator de comercialização = 1,00, conforme explicado no capítulo 2.3.c.

Substituindo, temos:

$$VI = (130,00 \times R\$ 1.788,10) \times 1,00$$

VI = R\$ 232.453,00 ou em números redondos:

VI = R\$ 232.500,00 (duzentos e trinta e dois mil e quinhentos reais).

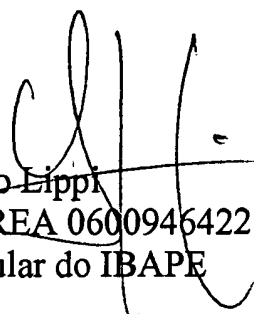
SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

321

6 - ENCERRAMENTO

O presente laudo está digitado em 15 (quinze) folhas,
no anverso todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 26 de novembro de 2012.


Sergio Lippi
ENG. CIVIL - CREA 0600946422
Membro Titular do IBAPE

SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

322
1

VISTA PARCIAL DA FACHADA DO IMÓVEL



L

SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

323
1

VISTA PARCIAL DA FACHADA DO IMÓVEL



L

SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

324
1

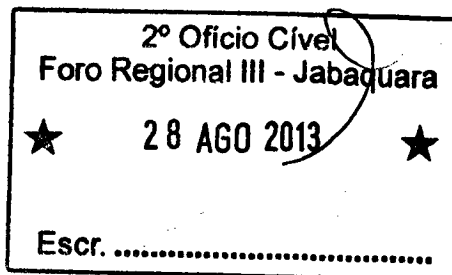
VISTA PARCIAL DA RUA MENDES NUNES



2

SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL
JABAQUARA - SÃO PAULO- CAPITAL.



PROCESSO N.º 003.008.302-2

SP13.3.1 0884000 26-AGO-2013 13:51 145531 22

Sérgio Lippi, engenheiro civil, CREA 94.642-2, nomeado nos autos da **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO**, promovida por **JOSÉ DE JESUS**, contra **OLGA'S PÃES e DOCES LTDA E OUTRA**, vem mui respeitosamente, perante V.EXCIA., aduzir, tendo em vista as considerações constantes da petição de fls. 358/359, o quanto segue:

A ilustre patrona do autor questiona no item "a" de fls. 359 qual parte do imóvel é ocupada pelos embargantes e seu respectivo valor. Ressaltamos, porém, que a metodologia adotada e adequada para aferição do valor do imóvel é aplicável para a avaliação feita na integralidade do imóvel, o que foi feito por este perito. Dentre as normas utilizadas para avaliação de imóveis urbanos, este perito não encontrou nenhuma norma objetiva para

SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

372

avaliação de imóvel na forma como requerida pela patrona do autor.

Entretanto, cumpre-me esclarecer que, de forma subjetiva, é possível fazer uma avaliação levando em consideração apenas a metragem do imóvel, ignorando-se eventual servidão para acesso ao imóvel dos fundos. Referida avaliação será realizada em conformidade com a fórmula prevista no item 4- valores Unitários, vinculados ao valor R8-N do Sinduscon.

Por fim, este perito solicita que seja determinada uma data e horário para realização da perícia, evitando-se eventual negativa de acesso ao imóvel por parte da Ré.

Apresentando, pois as presentes considerações ao esclarecido espírito de justiça de V.Excia., solicita-se a juntada desta aos respectivos autos.

Nesses Termos,

P. Deferimento

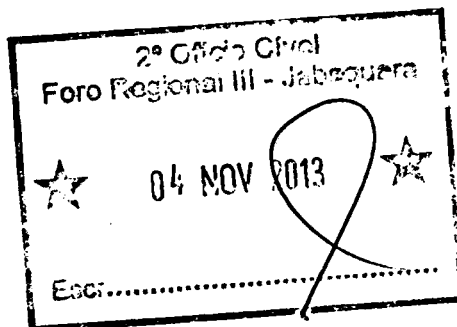
São Paulo, 26 de agosto de 2013.



Sérgio Lippi

Perito Judicial

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL JABAQUARA - SÃO PAULO- CAPITAL.



PROCESSO N.º 003.008.302-2

Sérgio Lippi, engenheiro civil, CREA 94.642-2, nomeado nos autos da **AÇÃO DE DESPEJO POR FALTA DE PAGAMENTO**, promovida por **JOSÉ DE JESUS**, contra **OLGA'S PÃES e DOCES LTDA E OUTRA**, vem mui respeitosamente, perante V.EXCIA., aduzir, tendo em vista as considerações constantes da petição de fls. 376.

Vistoriamos o imóvel internamente no dia 22/10/2013 as 10,00 horas e constatamos que o imóvel principal é constituído por 02 pavimentos a saber: Térreo: sala, cozinha e banheiro. Pavimento Superior: 03 dormitórios e 02 banheiros que atualmente está sendo ocupado pela Sra. Márcia. Informamos ainda que no pavimento inferior existem 02 edificações constituídas por sala, cozinha e banheiro cada edificação.

Entretanto, cumpre-me esclarecer que a primeira edificação está sendo ocupada pela Sra. Adriana, a qual é filha da Sra. Márcia e, a outra edificação é utilizada pela própria Sra. Márcia, a qual, por sua vez, informou este perito que é locatária e, portanto, paga aluguel ao Sr. "Sergio", o qual é residente do Município de Santos.

348
✓

Sendo assim, verifica-se que em nenhuma das edificações o Sr. Reginaldo José de Santana e Maria Cristina Ferreira de Santana são residentes. Ainda, na decisão juntada aos autos consta apenas que parte do imóvel é impenhorável, porém, na matrícula do imóvel não consta qual a fração ideal do imóvel que, de fato, é impenhorável.

Diante dessas informações, este perito retornou ao imóvel e refez a avaliação, conforme se demonstra através das fotos abaixo anexadas e em conformidade com a ressalva efetuada na petição de fls. 371/372, atribuindo valor para cada uma das edificações, o qual

- (i) A primeira edificação, a qual tem a Sra. Adriana como residente, é avaliada no valor de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais) e
- (ii) A segunda edificação, utilizada pela Sra. Márcia, é avaliada no valor R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Em razão da avaliação acima o valor residual de R\$ 186.500,00 (cento e oitenta e seis mil e quinhentos reais) refere-se ao imóvel principal.

Os critérios utilizados para esta avaliação são os mesmos constantes do Laudo de fls. 306, com a já mencionada ressalva da petição de fls. 371/372.

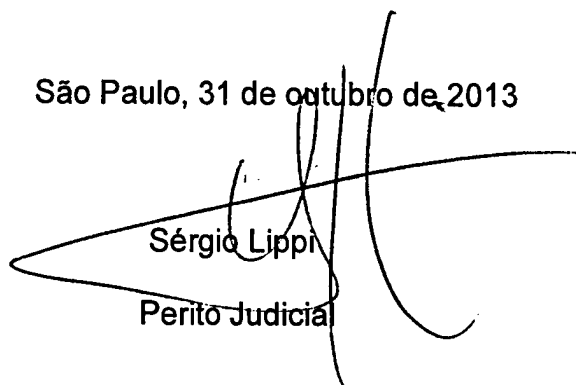
✓

Apresentando, pois as presentes considerações ao esclarecido espírito de justiça de V.Excia., solicita-se a juntada desta aos respectivos autos.

Nestes Termos

P. Deferimento

São Paulo, 31 de outubro de 2013


Sérgio Lippi
Perito Judicial

SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

VISTA PARCIAL DA SALA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL



385
f

VISTA PARCIAL DA COZINHA DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL



f

SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

**VISTA PARCIAL DO DORMITÓRIO DA EDIFICAÇÃO
PRINCIPAL**



387

VISTA PARCIAL DO BANHEIRO DA EDIFICAÇÃO PRINCIPAL



L

VISTA PARCIAL DA COZINHA DA EDIFICAÇÃO INFERIOR



SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

309
L

VISTA PARCIAL DO DORMITÓRIO DA EDIFICAÇÃO INFERIOR



L

SERGIO LIPPI
ENGENHEIRO DE AVALIAÇÕES

390

VISTA PARCIAL DO ACESSO A EDIFICAÇÃO INFERIOR



2