

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 6ª VARA CÍVEL DO FORO
REGIONAL DE SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

PROCESSO Nº 1032742-34.2018.8.26.0001
Nº DE CONTROLE 2546/2018

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL,
requerida por ALICAM ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. e
outro (s), contra BONIFACIO & BONIFACIO EVENTOS E
SERVIÇOS EIRELI - EPP e outro (s), dando por terminados seus
estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar
suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo,
pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 740.000,00**
(SETECENTOS E QUARENTA MIL REAIS) - Data Base: Abril de 2023, para o
imóvel situado na Rua José de Albuquerque Medeiros, nº 798,
parte do lote 31, quadra 11, Água Fria, 22º Subdistrito do
Tucuruvi, São Paulo/SP, CEP: 02336-000.

Termos em que, pede deferimento.
São Paulo, 02 de maio de 2023.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

- II.1.1.- Característica geral do imóvel
- II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal
- II.1.3.- Melhoramentos públicos
- II.1.4.- Características da região
- II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

- II.2.1.- Terreno
- II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Terreno

- III.1.1.- Tratamento de fatores
- III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

III.2.- Benfeitorias

- III.2.1.- Valor unitário
- III.2.2.- Depreciação pelo obsolescência e pelo estado de conservação

III.3.- Valor total do imóvel

IV.- Avaliação

- IV.1.- Valor do terreno
- IV.2.- Valor das benfeitorias
- IV.3.- Valor total do imóvel

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel penhorado na decisão de fls. 180/181, nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por ALICAM ADMINISTRADORA DE BENS LTDA. e outro (s), contra BONIFACIO & BONIFACIO EVENTOS E SERVIÇOS EIRELI - EPP e outro (s), processo nº 1032742-34.2018.8.26.0001 (2546/2018), em curso perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - Comarca de São Paulo/SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua José de Albuquerque Medeiros, nº 798, parte do lote 31, quadra 11, Água Fria, 22º Subdistrito do Tucuruvi, São Paulo/SP, CEP: 02336-000.

Deferida a prova pericial, à fls. 271, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram assistentes técnicos e nem formularam quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

II.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, sendo feito principalmente pelas Avenidas Nova Cantareira e Água Fria.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel situa-se na Rua José de Albuquerque Medeiros, nº 798, parte do lote 31, quadra 11, Água Fria, 22º Subdistrito do Tucuruvi, São Paulo/SP, CEP: 02336-000, na quadra formada pelas vias: Rua Caiabu, Rua Vaz Muniz, Rua Marechal Fontoura, Rua Turiuba e a respectiva Rua José de Albuquerque Medeiros.

- A ilustração a seguir demonstra a localização do imóvel:

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- [illegible]

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel situado na Rua José de Albuquerque Medeiros, nº 798, parte do lote 31, quadra 11, Água Fria, 22º

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Subdistrito do Tucuruvi, São Paulo/SP, CEP: 02336-000 possui a seguinte situação:

SETOR: **070**

QUADRA: **111**

ZONA: **ZEU**

ÍNDICE FISCAL: **2.253,00/2022**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **070.111.0080-6**

Rua José de Albuquerque Medeiros, nº 798

MATRÍCULA: **101.379**

Do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo- SP

REGISTRO ANTERIOR: **R.1 da matrícula nº 15.589**, deste Registro.

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de fibra ótica	[x]
Rede de gás	[]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[]
Estação de Metrô	[x]
Coleta de lixo	[x]

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local está posicionado na região norte, distante, aproximadamente 8,0 (oito) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A região é de fácil acesso e está servida por diversas linhas regulares de ônibus e estação de trens do metrô (Linha Azul).

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, rede bancária, centros automotivos, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, shoppings, lojas varejistas, clínicas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes a Rua José de Albuquerque Medeiros, em especial na Avenida Água Fria.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas individuais e/ou geminadas, térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos predominantes são econômicos, simples e médios.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos predominantes são simples e médios.

A ocupação industrial na região em estudo, praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402 de 22/03/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona “ZEU - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana”, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

R JOSE DE ALBUQUERQUE MEDEIROS,798

SQL: 070.111.0080-6

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0008	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU	0002	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução CTLU

DE = Despacho CTLU

PR = Pronunciamento CTLU

D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:

<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forms/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
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)	28
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
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)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZM	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estatual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

20/04/2023 14:37:33

Rua Álvares Machado, 41 - 4º Andar - Cj. "M" - Liberdade - São Paulo - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno possui formato irregular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas e confrontações principais segundo o documento de matrícula são:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
matrícula 101.379	ficha 01
São Paulo, 20 de Agosto de 1986	
IMÓVEL: Um terreno constituído por parte do lote 31 do quadra 11, no Bairro de Água Fria, situado na Rua José de Albuquerque Medeiros, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, medindo 9,70-metros de frente para a citada rua, por 10,30 metros de frente aos fundos, pelo lado direito, de quem do imóvel olha para aquela rua, onde confronta com o prédio de nº 800, da mesma rua, de Alfredo Francisco dos Santos, 11,00 metros de frente aos fundos, pelo lado esquerdo na mesma posição, onde confronta com a rua Teriuba, com a qual faz esquina, e 13,40 metros na linha dos fundos, onde confronta com os fundos das casas - nºs 221 e 231, de Rua Marechal Fontoura, de Alfredo Francisco dos Santos, perfazendo a área de 119,30 metros quadrados, medidas e áreas bases todas mais ou menos. Contribuinte sem cadastro.	
CONTRIBUINTE: - 070.111.0080-6. Área: 119,30 m²	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- A ilustração da quadra fiscal, que segue, demonstra a localização do imóvel:

- Fonte: site oficial do GeoSampa.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua José de Albuquerque Medeiros, nº 798, parte do lote 31, quadra 11, Água Fria, 22º Subdistrito do Tucuruvi, São Paulo/SP, CEP: 02336-000. Contribuinte: 070.111.0080-6

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Na vistoria, o perito observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um imóvel assobradado de uso residencial, erigido com recuos e no nível inferior ao da via pública, ou seja, Rua José de Albuquerque Medeiros.

As benfeitorias consistem numa construção de alvenaria contendo:

Piso inferior: garagem, área de serviços, banheiro, área de churrasqueira com copa;

Piso térreo: salas, cozinha e lavabo;

Piso superior: 3 (três) dormitórios, sendo uma suíte e banheiro.

Pelas informações cadastrais dos lançamentos da prefeitura, o imóvel encerra a **área construída de 175,00 m² (cento e setenta e cinco metros quadrados).**

O imóvel possui padrão construtivo assimilável ao tipo “Casa Padrão Médio”, classificação que está contida no “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2017”, apresentando-se com estado regular de conservação e uso, que segundo o referido Estudo, enquadra-se na referência (e) - **Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Na vistoria, observou-se as seguintes características construtivas e de acabamentos, conforme segue:

SALA:

PISO	Revestido com assoalho de madeira
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De ferro, com vidros
PORTA	De madeira envernizada

COZINHA:

PISO	Revestido com porcelanato
PAREDES	De alvenaria com revestimento em fórmica
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De madeira envernizada, com vidros
PORTA	Nihil

LAVABO:

PISO	Revestido com porcelanato
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Laje de concreto com forro em gesso
JANELA	De madeira envernizada, com vidros
PORTA	De madeira pintada

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

DORMITÓRIO I (suíte):

PISO	Revestido com laminado de madeira
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	Veneziana de madeira envernizada, com vidros
PORTA	De madeira pintada

BANHEIRO (suíte):

PISO	Revestido com porcelanato
PAREDES	Revestidas com porcelanato
TETO	Laje de concreto com forro em gesso
JANELA	De alumínio, com vidros
PORTA	De vidros

DORMITÓRIO II e III:

PISO	Revestido com laminado de madeira
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	Veneziana de madeira envernizada, com vidros
PORTA	De madeira pintada

GARAGEM:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	Nihil
PORTA	De ferro

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

BANHEIRO:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	Nihil
PORTA	De madeira pintada

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	Nihil
PORTA	De alumínio, vidros

CHURRASQUEIRA:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira
JANELA	Tijolo de vidro
PORTA	De ferro pintado

COPA:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira
JANELA	Tijolo de vidro
PORTA	De ferro pintado

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As fotografias que seguem ilustram a Rua José de Albuquerque Medeiros, no trecho onde está situado o imóvel e seus aspectos gerais:

FOTO Nº 1:



**VISTA DA RUA JOSÉ DE ALBUQUERQUE MEDEIROS, NO TRECHO
ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 2: Vista do sentido contrário da Rua José de Albuquerque Medeiros, no trecho em estudo.



Foto nº 3: Vista da fachada do imóvel, de quem olha da Rua José de Albuquerque Medeiros.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 4: Outra vista da fachada do imóvel, de quem olha da esquina entre as Ruas José de Albuquerque Medeiros e Tariuba.



Foto nº 5: Outra vista do imóvel, de quem olha do portão de entrada, no recuo frontal.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 6: Vista da rampa de acesso à garagem.



Foto nº 7: Outra vista da rampa de acesso à garagem.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 8: Vista da garagem no piso inferior, observando instalações de escritório.

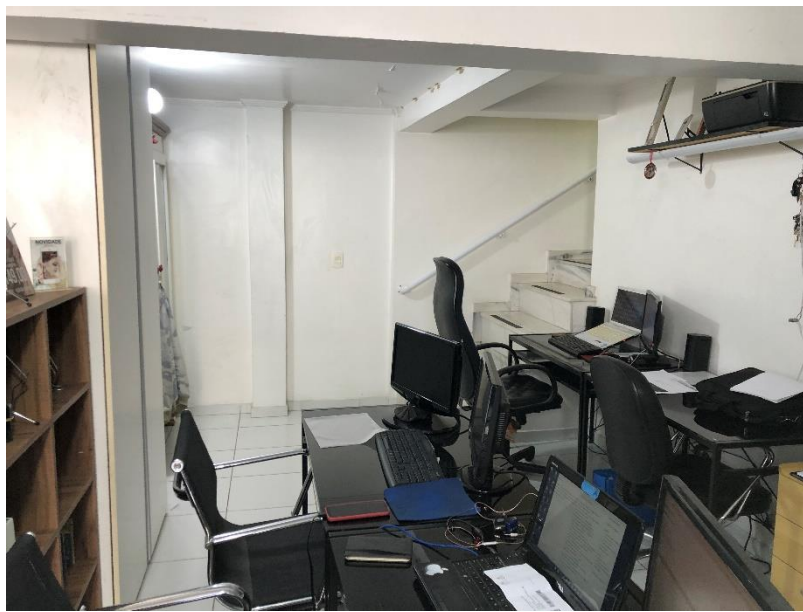


Foto nº 9: Outra vista da garagem no piso inferior, observando instalações de escritório.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 10: Vista do banheiro.



Foto nº 11: Vista da lavanderia.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 12: Vista da churrasqueira / cozinha.



Foto nº 13: Vista do lavabo.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 14 e 15: Vistas da cozinha e da sala.



Foto nº 16: Vista do dormitório III.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 17: Vista do dormitório II.



Foto nº 18: Vista do dormitório I (suíte).



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 19: Vista do banheiro (suíte).



Foto nº 20: Vista da sala.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011”.

Cumprе informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação refere-se ao **Método Evolutivo**, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflita, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na “**Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/SP**”.

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIARPRO”, desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultantes das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
 - *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*
- Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.
- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
 - *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*
 - *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maiores que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- Elasticidade de preços
- Localização
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes)
- Fatores padrão construtivo e depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno

A_t = Área do terreno

V_u = Valor básico unitário

M_s = Média saneada

C_f = Coeficiente de frente ou testada

C_p = Coeficiente de profundidade

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) OFERTA - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) ZONA DE AVALIAÇÃO - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 - Zonas de características homogêneas, das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 40,00 metros

C) FATORES DE FRENTE E PROFUNDIDADE - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr = 10,00 metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Cálculo do coeficiente de frente:

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente “f” será igual a “0,20”.

- Cálculo do coeficiente de profundidade:

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e \leq P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (0,5)^p$

$$C_p = 1 / [(P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}], \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade “p” será igual a “0,50”.

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a “1,0”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

D) ATUALIZAÇÃO - A atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”, sendo que índice para a data contemporânea do laudo é de **664,1351**;

E) TRANSPORTE - Para o transporte dos elementos comparativos para a avaliação serão empregados os índices fiscais através da publicação da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo/SP;

F) DEMAIS FATORES - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas **Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico será aplicada conforme classificação do item 10.5.2, com fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida “Norma”.

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP (NO ÂMBITO DA CÂMARA DE AVALIAÇÕES GESTÃO 2016/2017) - Versão 2017.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas aos profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP), sendo que para a data contemporânea do laudo o valor é de R\$ 1.909,14/m².

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- TABELA DE COEFICIENTES: -

CLASSE	TIPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máximo
1 – RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	1.1.1 – Rústico		0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Simples		0,132	0,156	0,180
	1.2 – CASA	1.2.1 – Rústico		0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Proletário		0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Econômico		0,919	1,070	1,221
		1.2.4 – Simples		1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Médio		1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Superior		2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Fino		3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Luxo		Acima de 4,843		
		1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico		0,600	0,810
	1.3.2 - Simples		Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
	1.3.3 - Médio		Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
	1.3.4 - Superior		Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5 – Fino		2,652	3,066	3,480	
	1.3.6 – Luxo		Acima de 3,490			
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico		0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 – Fino		2,532	3,066	3,600
	2.1.6 – Luxo		Acima de 3,610			
	2.2 – GALPÃO	2.2.1 – Econômico		0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Simples		0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Médio		1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – Superior		Acima de 1,872		
	3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples		0,071	0,142

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

		3.1.2 – Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Superior	0,333	0,486	0,639

III.2.2.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o **Método combinado de “Ross / Heidecke”**, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento **“Foc”**, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da **Tabela 1**.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na **Tabela 2**.

Observação: No cálculo do coeficiente **“K”**, será observada a idade da edificação **“Ie”** e a vida referencial **“Ir”**.

Onde:

$$ROSS: \quad A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C$$

Onde:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R):

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec:

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K:

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times Vu - Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

Vu = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, fatores de correção e do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 119,30 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 3.194,28/\text{m}^2 \text{ (obtido em pesquisa de mercado)}$$

$$V_u = \text{R\$ } 3.174,88/\text{m}^2$$

$$F_p = 9,70 \text{ metros (frente projetada do lote)}$$

$$F_r = 10,00 \text{ metros (frente de referência)}$$

$$P_e = 25,00 \text{ metros (profundidade equivalente)}$$

$$P_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima)}$$

$$P_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

$$Cf = (10,00/9,70)^{0,20}$$

$$Cf = 1,0061$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote está dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, $Cp = 1,0000$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 3.194,28/m^2 / \{1 + [(1,0061 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 119,30m^2$$

$$VT = R\$ 378.767,13$$

(Trezentos e Setenta e Oito Mil, Setecentos e Sessenta e Sete Reais e Treze Centavos)

Para abril / 2023

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a **R\$ 3.194,28/m² (três mil, cento e noventa e quatro reais e vinte e oito centavos)**, reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, composta de 12 (doze) elementos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “1.2.5.- Casa Padrão MÉDIO”, para intervalo de valor mínimo, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,903 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_8N = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - Sinduscon, divulgada na revista “Construção Mercado”, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 1,903 \times R\$ 1.909,14/m^2$$

$$Vu = R\$ 3.633,09/m^2$$

(três mil, seiscentos e trinta e três reais e nove centavos)

Para abril / 2023

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$V_n = A \times V_u$$

Onde:

$$A = 175,00\text{m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 3.633,09/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_n = 175,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.633,09/\text{m}^2$$

$$V_n = \text{R\$ } 635.790,75$$

(Seiscentos e Trinta e Cinco Mil, Setecentos e Noventa
Reais e Setenta e Cinco Centavos)
Para abril / 2023

- CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE: -

O critério a ser adotado é uma adequação do método “Ross / Heidecke”, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mentionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Foc, para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)”, resulta em 0,20 (20%);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)”.

Obtém-se o coeficiente “K”, com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (**Ie**) e a vida referencial (**Ir**) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$Ie / Ir = 40 / 70 = 0,57 \text{ (57\%)}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na **REFERÊNCIA (e) Estado de Conservação - Necessitando de reparos simples**, resulta em uma depreciação de $K = 0,4525$, então vem:

$$Foc = 0,20 + [0,4525 \times (1 - 0,20)]$$

$$Foc = 0,5620$$

$$VB = R\$ 635.790,75 \times 0,5620$$

$$VB = R\$ 357.314,40$$

(Trezentos e Cinquenta e Sete Mil, Trezentos e Quatorze
Reais e Quarenta Centavos)
Para abril / 2023

IV.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim temos que o valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Onde:

$$VT = R\$ 378.767,13$$

$$VB = R\$ 357.314,40$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 378.767,13 + R\$ 357.314,40$$

$$VI = R\$ 736.081,53$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 740.000,00$$

(SETECENTOS E QUARENTA MIL REAIS)
PARA ABRIL / 2023

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

- IMÓVEL: -

**Rua José de Albuquerque Medeiros, nº 798, parte
do lote 31, quadra 11, Água Fria, 22º Subdistrito
do Tucuruvi, São Paulo/SP, CEP: 02336-000.**

Matrícula: 101.379 - 15º CRI de São Paulo.

- VALOR AVALIATÓRIO: -

R\$ 740.000,00

(SETECENTOS E QUARENTA MIL REAIS)

DATA BASE: ABRIL / 2023

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laud** de 53 (cinquenta e três) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laud**, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

Termos em que pede deferimento

São Paulo, 02 de maio de 2023.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO

Rua José de Albuquerque Medeiros, nº 798
Água Fria, 22º Subdistrito do Tucuruvi
São Paulo/SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : Sobrado na Água Fria DATA : 20/04/2023

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2023 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

Parte do Lote 31, Quadra 11
22º Subdistrito do Tucuruvi, São Paulo/SP
Matrícula nº 101.379 - 15º CRI de São Paulo/SP

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
☒ Localização	2.253,00
☒ Testada	9,70
☐ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Sim
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

FATORES ADICIONAIS

FATOR	ÍNDICE	ÍNCIDÊNCIA
☒ DATA	664,14	Terreno
Eventual atualização da oferta IPC/Fipe.		

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	Rua Almirante Noronha ,288	3.589,85	4.146,10	1,1550	1,0000
☒ 2	Rua Almirante Noronha ,355	2.888,96	3.106,43	1,0753	1,0000
☒ 3	Rua Almirante Noronha ,504	3.185,29	3.205,21	1,0063	1,0000
☒ 4	Rua Almirante Noronha ,867	3.393,82	3.217,06	0,9479	1,0000
☒ 5	Rua Caiabu ,52	2.254,74	2.482,26	1,1009	1,0000
☒ 6	Rua Corneteiro Jesus ,117	2.956,00	3.558,93	1,2040	1,0001
☒ 7	Rua Corneteiro Jesus ,117	2.956,00	3.558,93	1,2040	1,0001
☒ 8	Rua José de Albuquerque Medeiros ,548	2.376,44	2.691,12	1,1324	1,0001
☒ 9	Rua José de Albuquerque Medeiros ,680	2.399,84	2.831,38	1,1798	1,0001
☒ 10	Rua José de Albuquerque Medeiros ,815	2.890,68	3.610,93	1,2492	1,0001
☒ 11	Rua José de Albuquerque Medeiros ,866	2.631,38	2.965,59	1,1270	1,0000
☒ 12	Rua José de Albuquerque Medeiros ,894	2.574,55	2.957,38	1,1487	1,0001

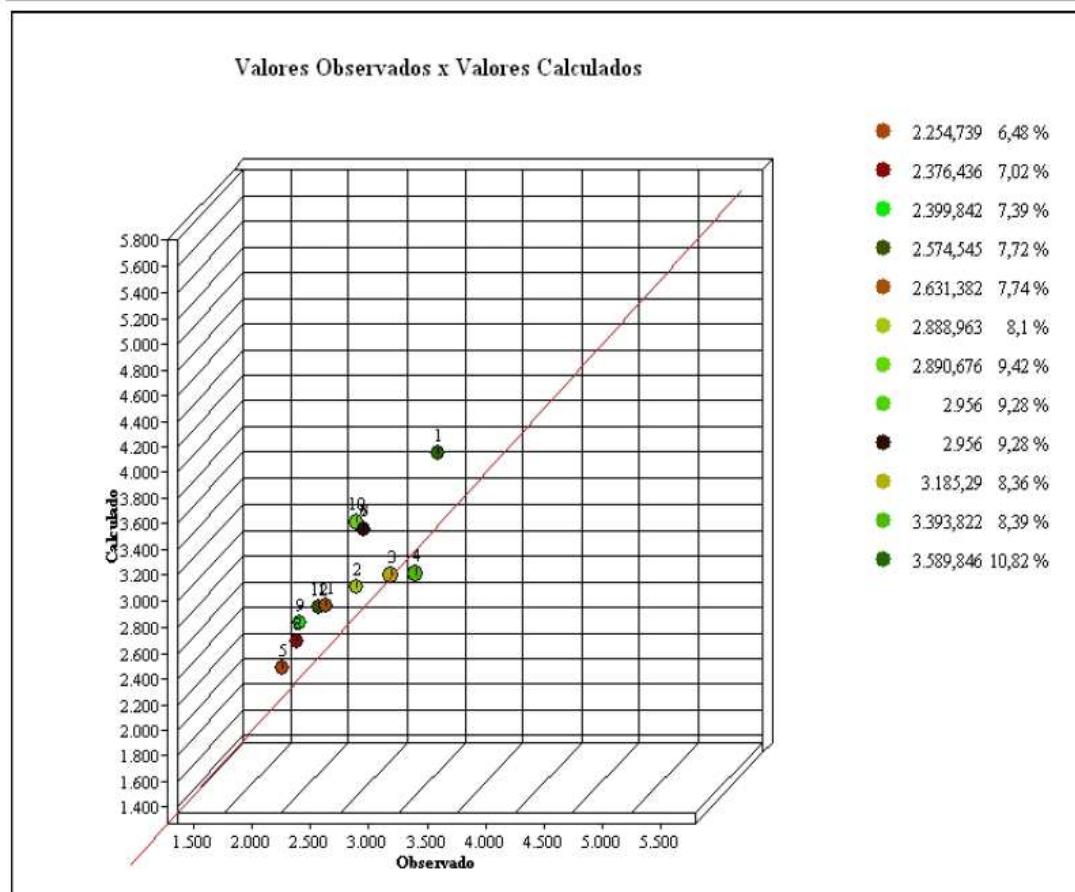
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ADERÊNCIA

Nim.	Observado	Calculado
1	3.589,85	4.146,10
2	2.888,96	3.106,43
3	3.185,29	3.205,21
4	3.393,82	3.217,06
5	2.254,74	2.482,26
6	2.956,00	3.558,93
7	2.956,00	3.558,93
8	2.376,44	2.691,12
9	2.399,84	2.831,38
10	2.890,68	3.610,93
11	2.631,38	2.965,59
12	2.574,55	2.957,38

GRÁFICO DE DISPERSÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : Rua José de Albuquerque Medeiros 798 Água Fria SAO PAULO - SP Data : 20/04/2023
 Cliente : Proc: 1032742-34.2018.8.26.0001
 Área m² : 119,30 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 2.841,46
 Desvio Padrão : 413,98
 - 30% : 1.989,02
 + 30% : 3.693,90

Coefficiente de Variação : 14,5700

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 3.194,28
 Desvio Padrão : 462,61
 - 30% : 2.235,99
 + 30% : 4.152,56

Coefficiente de Variação : 14,4800

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	II
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas variáveis analisadas ☒	Completa qto aos fatores usados no tratamento ☐	Adoção de situação paradigma ☐	3
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☒	5 ☐	3 ☐	3
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☐	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dados analisados ☒	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores ☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50 *a ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: III

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 3.194,28

TESTADA: -0,0100

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 3.174,88000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$) : 378.762,69

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.012,26

INTERVALO MÁXIMO : 3.376,30

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 3.012,00

INTERVALO MÁXIMO : 3.337,76

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO II

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Inscrição municipal: 070.111.0080-6

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 070.111.0080-6

Local do Imóvel:
R JOSE DE ALBUQUERQUE MEDEIROS, 798
CEP 02336-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JOSE DE ALBUQUERQUE MEDEIROS, 798
CEP 02336-000

Contribuinte(s):
CPF 817.907.598-20 SOLANGE MARIA BONIFACIO VECCHI

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	134	Testada (m):	10,55
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	134		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	175	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	59	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1986		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.376,00
- da construção:	1.871,00

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

- da área incorporada:	295.945,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	196.455,00
Base de cálculo do IPTU:	492.400,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/07/2023, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>