

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 355

329

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 34ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA CAPITAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO nº 0178135-11.2012.8.26.0100

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
autos da AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO, requerida
por RICARDO MARCITELLI PEREIRA em face de ESPÓLIO DE
ORLANDO VICTORINO, dando por terminados seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões
substanciadas no LAUDO anexo, pelo qual chegou ao valor
avaliatório de R\$ 2.250.000,00 (dois milhões duzentos e
cinquenta mil reais), para o imóvel situado na Rua Norma
Pieruccini Giannotti, nº 138, Barra Funda, 35º Subdistrito -
Barra Funda, São Paulo/SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 25 de outubro de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA-SP 0600590772

UFJ 10 26/10/2021 14:20 001211

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 atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO**, requerida por **RICARDO MARCITELLI PEREIRA** em face de **ESPÓLIO DE ORLANDO VICTORINO**, processo nº 0178135-11.2012.8.26.0100, em curso perante a 34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Norma Pieruccini Giannotti nº 138, Barra Funda, 35º Subdistrito - Barra Funda, São Paulo - SP - CEP: 01137-010.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 258/259, foi nomeado como Perito Judicial pelo M. M. Juízo, o signatário deste Laudo.

As partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam "rol" de quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

331p

II. VISTORIA:-

Este signatário diligenciou-se ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

II.1. DO LOCAL:

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as seguintes avenidas: Marginal Tietê, Rudge e Marques de São Vicente.

II.1.1. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Norma Pieruccini Giannotti nº 138, Barra Funda, 35º Subdistrito - Barra Funda - SP, na quadra formada pelas vias: Rua James Holland, Rua Anhanguera, Avenida Rudge e a referida Rua Norma Pieruccini Giannotti.

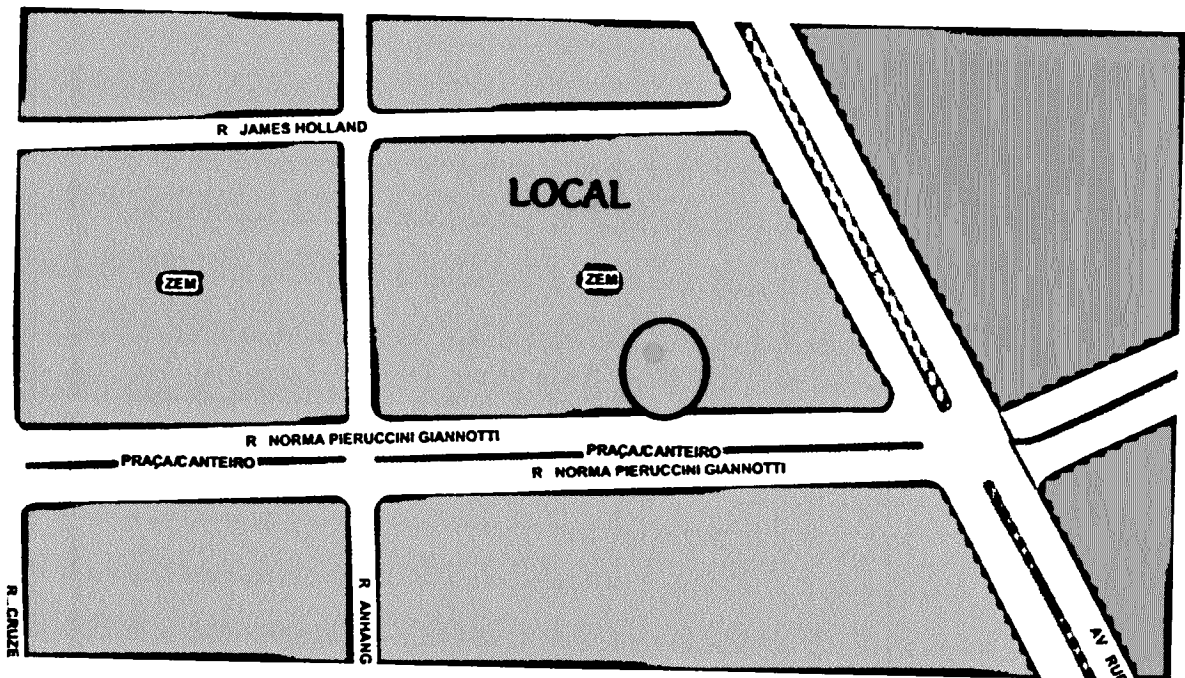
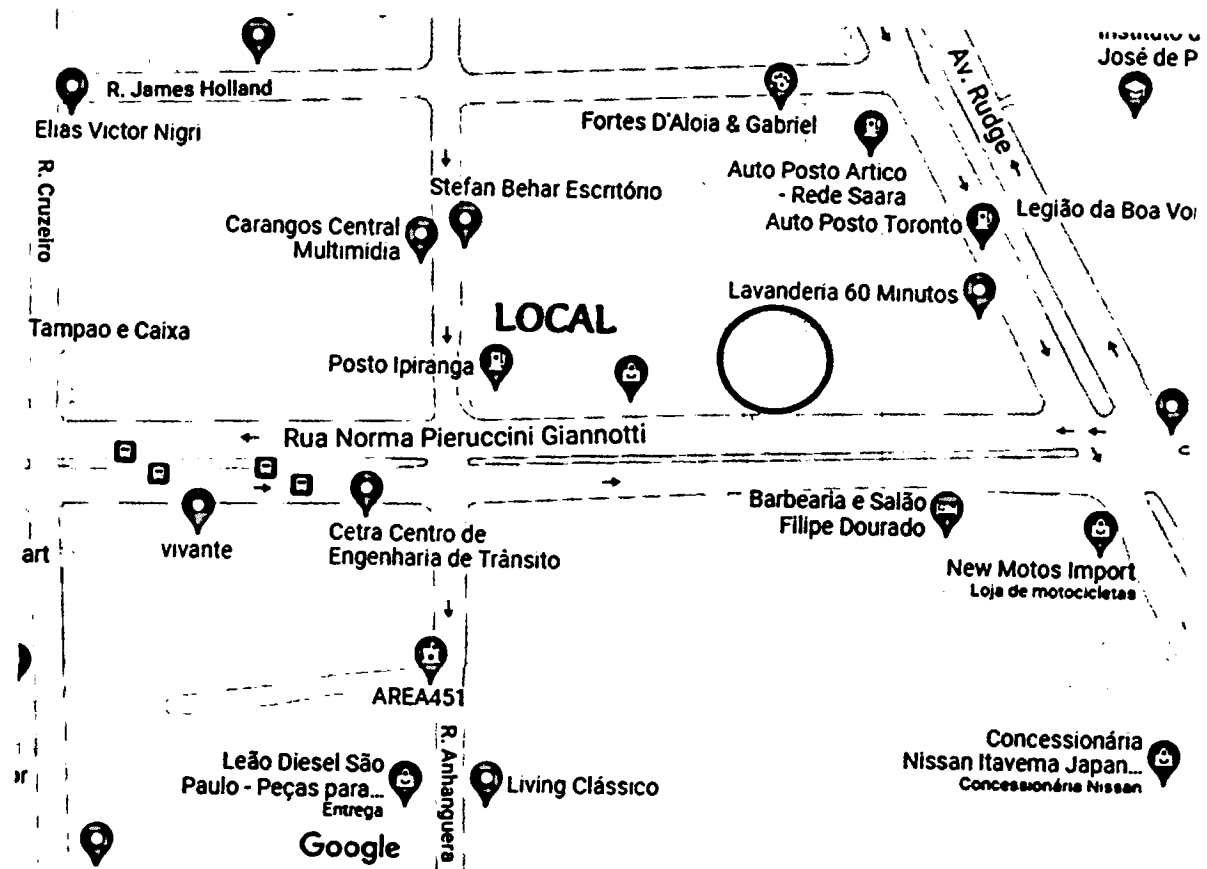
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

337

A ilustração do mapa que segue demonstra a exata localização do Imóvel Avaliando.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - 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

333

II.1.2. CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, o imóvel situado na Rua Norma Pieruccini Giannotti nº 138, Barra Funda, 35º Subdistrito - Barra Funda, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: 019

QUADRA: 028

ZONA: BF ZEM

ÍNDICE FISCAL: 1.156,00/2015

Rua Norma Pieruccini Giannotti nº 138

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 019.028.0048-6

Barra Funda, 35º Subdistrito - Barra Funda

MATRÍCULA: 72.376 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

334



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do Imóvel: 019.028.0048-6

Local do Imóvel:

R NORMA PIERUCCINI GIANNOTTI, 138

BARRA FUNDA CEP 01137-010

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R NORMA PIERUCCINI GIANNOTTI, 138

BARRA FUNDA CEP 01137-010

Contribuinte(s):

CPF 085.906.298-80

RICARDO MARCITELLI PEREIRA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):

287

Testada (m):

7,00

Área não incorporada (m²):

0

Fração ideal:

1,0000

Área total (m²):

287

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):

250

Padrão da construção:

1-D

Área ocupada pela construção (m²):

150

Uso: residência

Ano da construção corrigido:

1970

Valores de m² (R\$):

- de terreno:

1.477,00

- da construção:

1.753,00

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

- da área incorporada:

418.686,00

- da área não incorporada:

0,00

- da construção:

162.153,00

Base de cálculo do IPTU:

580.839,00

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 2021.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/12/2021, em

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

335

II.1.3 MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

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

M

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

3369

II.1.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local onde está situado o Imóvel avaliando fica posicionado na região Central da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 3,5 (três e meio) km, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o Imóvel Avaliando é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus e metrô.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, dentre outros, serviços diversos, localizados ao longo da Rua Norma Pieruccini Giannotti e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por edificações horizontais e verticais, de padrões construtivos médios.

Constatou-se também a predominância de prédios comerciais, de padrões construtivos médios.

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

33/0

II.1.5. ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "BF ZEM".

II.2. DO IMÓVEL:

II.2.1. TERRENO:

O terreno ocupado pelo IMÓVEL AVALIANDO possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O referido terreno encerra a área total de 287,00m², tendo uma frente projetada para a via pública de 7,00m.

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3320

II.2.2. BENFEITORIAS:

O Perito, quando na ocasião da vistoria ao imóvel em questão, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se erigida uma edificação residencial de padrão econômico médio, assobradada, contendo 02 (dois) pavimentos coma as seguintes características construtivas:

PAVIMENTO TÉRREO: garagem para 02 (dois) veículos, 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) copa, 01 (um) quarto, 01 (uma) cozinha, 02 (dois) banheiros e 01 (uma) área de serviço.

PAVIMENTO SUPERIOR: 02 (duas) suítes, 02 (dois) quartos, 01 (uma) sala, 01 (um) banheiro social e 01 (uma) varanda.

No decorrer da vistoria este signatário constatou que o imóvel avaliando, encontra-se em estado de ruim de conservação e uso, que segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - SP", enquadra-se na referência (f) - Estado da Edificação: "Entre Reparos Simples e Importantes".

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

339p

A seguir, para melhor ilustrar o presente trabalho, segue documentação fotográfica que retrata os detalhes construtivos do imóvel avaliando, todas precedidas por cabeçalhos dos temas nelas enfocados.

FOTO n.º 01



VISTA DA RUA NORMA PIERUCCINI GIANNOTTI, ONDE
SE SITUA O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

349

FOTO n.º 02



VISTA DA RUA NORMA PIERUCCINI GIANNOTTI
TOMADA E, SENTIDO CONTRÁRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

34p

FOTO n.º 03



7

VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

347

FOTO n.º 04



VISTA DA ENTRADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

343

FOTO n.º 05



VISTA DA SALA DE ESTAR.

34p

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 06



X

VISTA DA SALA DE JANTAR.

3439

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 07



7

VISTA DA COPA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 08



VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 09



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

342

FOTO n.º 10



11

OUTRA VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO.

349

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 11



7

VISTA DO QUARTO LOCALIZADO
NO TÉRREO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 12



VISTA DO BANHEIRO LOCALIZADO
NO TÉRREO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

359

FOTO n.º 13



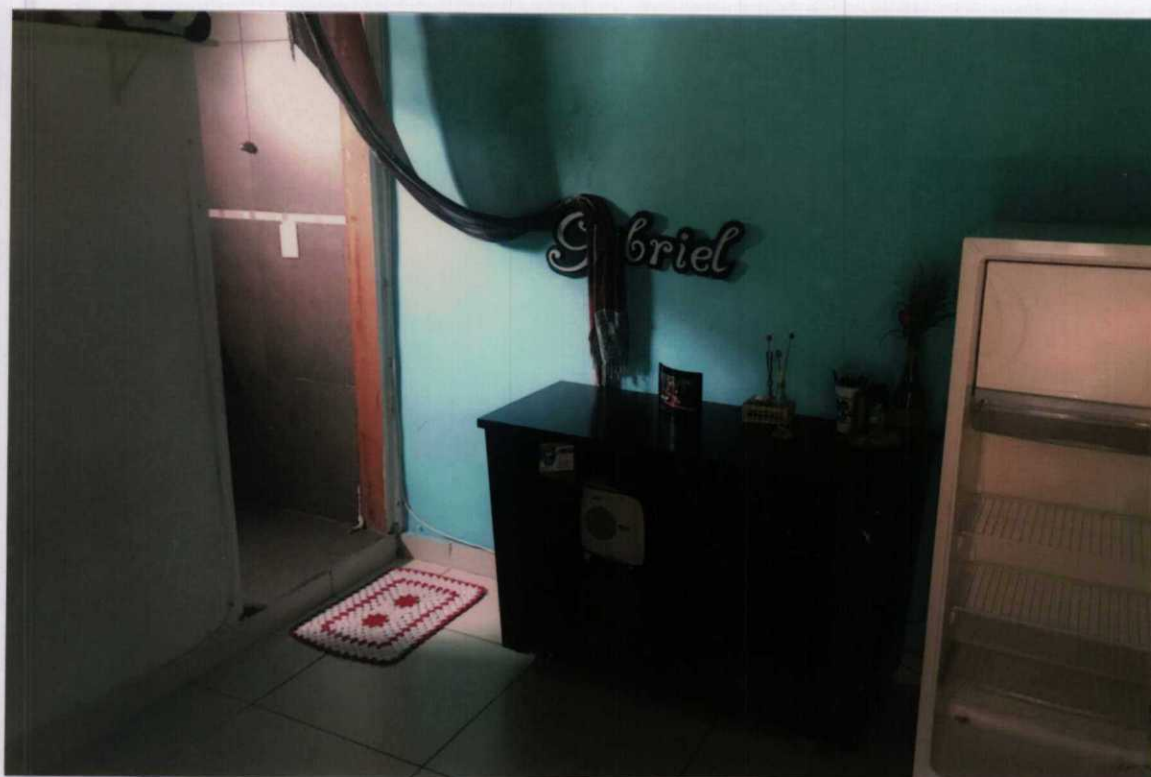
VISTA DO QUARTO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 14



VISTA DA SALA DO ANDAR SUPERIOR.

389

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO n.º 15



u

VISTA DO BANHEIRO DO
ANDAR SUPERIOR.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 380

350

FOTO n.º 16



VISTA DA SUÍTE MASTER.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

355p

FOTO n.º 17



VISTA DO BANHEIRO DA
SUÍTE MASTER.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

356p

FOTO n.º 18



VISTA DA VARANDA DA
SUÍTE MASTER.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

383

FOTO n.º 19



VISTA DA ENTRADA DE OUTRAS DUAS SUÍTES
ONDE MORA O FILHO (SEM ACESSO).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

358p

III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:-

III.1. VALOR DO IMÓVEL:-

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP".

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, 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.

W

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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 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

M

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III.1.1. 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.

III.1.1.1. 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".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIAR", 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.

M

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

- o *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;*
- o *Os preços homogeneizados resultante 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.

- o *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- o *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);*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3637

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 próximas, 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;*
- *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 aqueles dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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, padrão construtivo e depreciação.

III.1.1.2. CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo.

Através da referida "Norma", 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:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

365f

Vt = Valor do terreno;

At = Área do terreno;

Vu = Valor básico unitário;

Ms = Média saneada;

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Cp = Coeficiente de profundidade.

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

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

B) 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 da "Norma", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

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

K

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

C) Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00m$), com o emprego da fórmula prevista na "Norma". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

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:

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

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

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

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- 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".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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".

D) 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";

E) Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo;

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

- Coeficiente de esquina ou frentes 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

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

367

- Coeficiente relativo à topografia (F_t):

A influência do fator corretivo genérico será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência (F_c):

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.1.2. BENFEITORIAS:

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

III.1.2.1. VALOR UNITÁRIO:

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (CUB - SINDUSCON/SP).

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 DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III.1.2.2. DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregados 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:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

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

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

III.1.3. 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:

Y

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

IV. AVALIAÇÃO:-

IV.1. VALOR DO TERRENO:

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte expressão:

$$V_T = S \times Vu/m^2$$

Onde:

$$S = \text{área do terreno} = 287,00m^2$$

$$Vu/m^2 = R\$ 6.754,94/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{TERRENO}} = 287,00m^2 \times R\$ 6.754,94/m^2 = R\$ 1.938.667,78$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 400

314

Ou, em números redondos:

$V_{\text{TERRENO}} = \text{R\$ } 1.900.000,00$

(um milhão e novecentos mil reais)

Observação: Para o cálculo do valor unitário do "m²" igual a R\$ 6.754,94/m² (seis mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e noventa e quatro centavos), reportar-se a Pesquisa de Mercado apresentada a seguir:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 401
3459

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PRO. n° 0178135-11.2012.8.26.0100

DATA : 18/10/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Pml	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	1.156,00
☒ Testada	7,00
☒ Profundidade	
☐ Frentes Múltiplas	Não
☐ Área	
☒ Topografia	plano
☒ Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
☒ 1	RUA ANHANGUERA ,562/572	4.235,55	4.469,70	1,0553	1,0000
☒ 2	RUACRUZEIRO ,550	6.335,60	8.257,81	1,3034	1,0000
☒ 3	RUA DOS AMERICANOS ,424	7.320,44	8.415,84	1,1496	1,0000
☒ 4	AVENIDA PACAEMBU ,71/81/87	5.063,39	6.207,04	1,2259	1,0000
☒ 6	RUADR. VEIGARILHO ,788	7.521,00	9.190,25	1,2219	1,0000
☒ 7	RUATUPI ,374	4.171,07	3.989,01	0,9564	1,0000

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	4.235,55	4.469,70
2	6.335,60	8.257,81
3	7.320,44	8.415,84
4	5.063,39	6.207,04
6	7.521,00	9.190,25
7	4.171,07	3.989,01

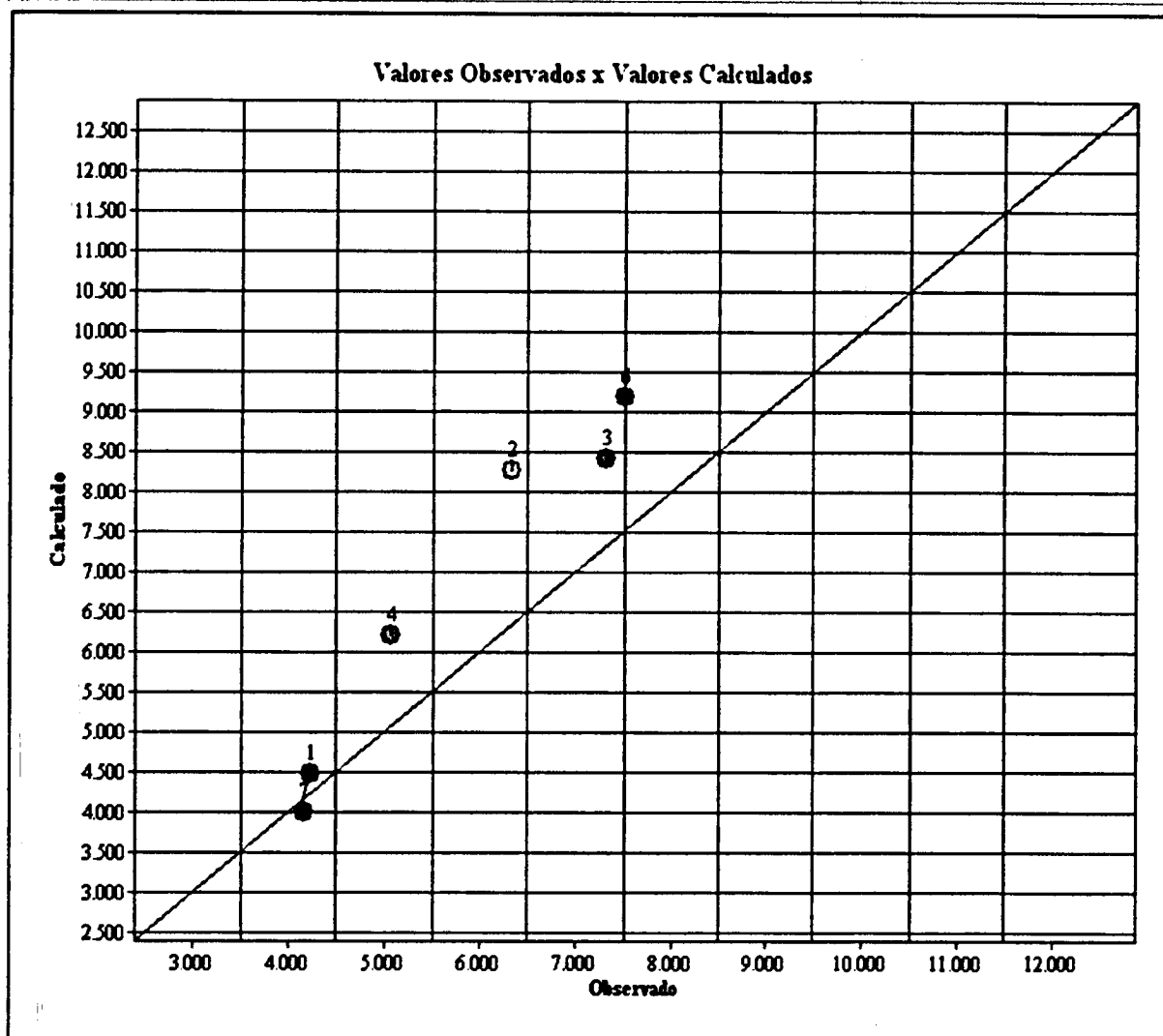
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3769

GRÁFICO DE DISPERSÃO



71

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 403
347p

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo: Terreno

Local: RUA NORMA PIERUCCINI GIANNOTTI 138 BOM RETIRO SAO PAULO - SP

Data: 18/10/2021

Cliente: RICARDO MARCITELLI PEREIRA

Área m²: 287,21

Modalidade: Venda

Distribuição especial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 5.774,51

Desvio Padrão : 1.496,67

- 30% : 4.042,15

+ 30% : 7.506,86

Coefficiente de Variação : 25,9200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 6.754,94

Desvio Padrão : 2.196,40

- 30% : 4.728,46

+ 30% : 8.781,43

Coefficiente de Variação : 32,5200

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	8
1 Caracter. do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas ☐	Completa que nos fatores usados no tratamento ☐	Adoção da situação paradigma ☒	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 ☐	5 ☒	3 ☐	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações referentes a todos os caracteres dos dados analisados ☐	Apresentação de informações referentes a todos os caracteres dos dados analisados ☒	Apresentação de informações referentes a todos os caracteres dos dados ☐	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator a p/e conj de fatores	0,80 a 1,25 ☒	0,50 a 2,00 ☐	0,40 a 2,50% ☐	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 6.754,94

TESTADA: -0,0700

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 6.288,01000

PROFUNDIDADE 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.805.978,53

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 5.431,45

INTERVALO MÍNIMO: 5.386,11

INTERVALO MÁXIMO: 8.078,43

INTERVALO MÁXIMO: 7.189,91

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021

SETOR : 019

QUADRA : 028

ÍNDICE DO LOCAL : 1.152,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANHANGUERA

NÚMERO : 562/572

COMP.:

BARRO : BOM RETIRO

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01135-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 252,00 TESTADA - (cf) m 12,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 170,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (+)

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 55 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,419 CUSTO BASE (R\$): 1.733,66

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 192.642,22 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 1.400.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : LOCAL IMÓVEIS

CONTATO : SR. SILVEIRA

TELEFONE : (11)-30940555

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,09	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.235,55
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.469,70
		VARIAÇÃO : 1,0553
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021

SETOR : 019

QUADRA : 038

ÍNDICE DO LOCAL : 1.013,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUACRUZEIRO

NÚMERO : 550

COMP.:

BAIRRO : BOM RETIRO

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01137-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 75,00 TESTADA - (cf) m 4,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,75

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 112,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (+)

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 40 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,630 CUSTO BASE (R\$): 1.733,66

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 190.830,20 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 740.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : IMÓVEL IMÓVELS

CONTATO : SR. MAURO

TELEFONE : (11)-29977900

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 :	0,00	VALOR UNITÁRIO :	6.335,60
TESTADA Cf :	0,15	FT ADICIONAL 02 :	0,00	HOMOGENEIZAÇÃO :	8.257,81
PROFUNDIDADE Cp :	0,15	FT ADICIONAL 03 :	0,00	VARIAÇÃO :	1.3034
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 :	0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 :	0,00		
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 :	0,00		
TOPOGRAFIA Ft :	0,00				

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 18/10/2021

SETOR : 019 QUADRA : 036 ÍNDICE DO LOCAL : 997,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUADOS AMERICANOS

NÚMERO : 424

COMP.: BARRO : BOM RETIRO

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01138-010

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 209,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 41,80

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 238,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (+)

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 2.355 IDADE REAL: 30 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0.741 CUSTO BASE (R\$): 1.733,66

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 720.029,03 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBILIÁRIA : MRANTE MÓVEIS

CONTATO : SR. MAURO

TELEFONE : (11)-29977900

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.320,44
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 8.415,84
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.149,6
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

381p

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 24/09/2021

SETOR : 020

QUADRA : 012

ÍNDICE DO LOCAL : 2.024,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA PACAEMBU

NÚMERO : 71/81/87

COMP.:

BAIRRO : BARRA FUNDA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01045-911

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 490,00 TESTADA - (cf) m 36,00 PROF. EQUIV. (Pe): 13,61

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém

USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial

ÁREA CONSTRUÍDA : 490,00 M²

PADRÃO CONSTR.: galpão simples

CONSERVAÇÃO : e - reparos simples

COEF. PADRÃO: 0,726 IDADE REAL : 50 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,355 CUSTO BASE (R\$): 1.733,66

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 1

VALOR CALCULADO (R\$): 218.939,93 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 3.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : INFORMAÇÃO NO LOCAL

CONTATO : PLACA

TELEFONE : (11)-983514444

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.063,39
TESTADA Cf : -0,13	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 6.207,04
PROFUNDIDADE Cp : 0,36	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2259
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

337

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2021

SETOR : 020 QUADRA : 086 ÍNDICE DO LOCAL : 4.510,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUADR. VEIGA FILHO

NÚMERO : 788

COMP.:

BARRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01229-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 122,00 TESTADA - (cf) m 6,10 PROF. EQUIV. (Pe): 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 90,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO : c - regular
COEF. PADRÃO: 2.355 IDADE REAL : 35 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,687 CUSTO BASE (R\$): 1.733,66
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 252.437,63 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 1.300.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00
MOBILIÁRIA : SITE VMA REAL COD. CA 1995F-37
CONTATO : FMS MÓVEIS TELEFONE : (11)-23377674
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 7.521,00
TESTADA Cf : 0,10	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 9.190,25
PROFUNDIDADE Cp : 0,12	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.2219
FRENTES MÚLTIPLAS Ca : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 20/09/2021

SETOR : 020

QUADRA : 071

ÍNDICE DO LOCAL : 3.447,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUATUPI

NÚMERO : 374

COMP.:

BARRO : SUMARÉ

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 01233-000

UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 500,00 TESTADA - (cf) m 12,50 PROF. EQUIV. (Pe): 40,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 400,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio (+)

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL : 45 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,568 CUSTO BASE (R\$): 1.733,66

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 614.464,58 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 3.000.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : SITEVMA REAL COD. S893127598

CONTATO : QUINTO ANDAR

TELEFONE : (11)-111111111

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floz :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,04	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fe :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Fi :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 4.171,07
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.989,01
		VARIAÇÃO : 0,9564
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000

IV.2. VALOR DA BENFEITORIA:

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", procedido pelo IBAPE/SP, no item "1.2.5. Casa Padrão MÉDIO - limite MÉDIO", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a 2,154.

VALOR UNITÁRIO:

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

$$Vu = 2,154 \times R\$ 1.745,81/m^2$$

$$Vu = R\$ 3.760,47/m^2$$

(três mil e setecentos e sessenta reais e quarenta e sete centavos)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, mencionado anteriormente, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OC} , para levar em conta a depreciação, determinado pela seguinte expressão:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

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

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

$$I_e / I_r = 53 / 70 = 0,757 (76\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (f) Entre Reparos Simples e Importantes, resulta em uma depreciação de $K = 0,2212$, então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,2212 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,377$$

CÁLCULO DO VALOR DA BENFEITORIA:

Para o cálculo da benfeitoria adotaremos a seguinte expressão:

$$VB = S \times Vu \times F_{oc}$$

Onde:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

fls. 418

384

$$S = \text{área da benfeitoria} = 250,00\text{m}^2$$

$$Vu/\text{m}^2 = \text{R\$ } 3.760,47/\text{m}^2$$

$$F_{OC} = 0,377$$

Substituindo e calculando:

$$V_{\text{BENFEITORIA}} = 250,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.760,47/\text{m}^2 \times 0,377$$

$$V_{\text{BENFEITORIA}} = \text{R\$ } 354.424,29$$

Ou, em números redondos:

$$V_{\text{BENFEITORIA}} = \text{R\$ } 350.000,00$$

(trezentos e cinquenta mil reais)

IV.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

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

$$VI = VT + VB$$

7

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Onde:

$$VT = R\$ 1.900.000,00$$

$$VB = R\$ 350.000,00$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 1.900.000,00 + R\$ 350.000,00$$

$$V_{\text{IMÓVEL}} = R\$ 2.250.000,00$$

(DOIS MILHÕES E DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

VÁLIDO PARA OUTUBRO/2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 016
389

V. CONCLUSÃO:-

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Norma Pieruccini Giannotti nº 138, Barra Funda, 35º Subdistrito - Barra Funda, São Paulo - SP, descrito nos termos dos autos da AÇÃO DE DISSOLUÇÃO DE CONDOMÍNIO, requerida por RICARDO MARCITELLI PEREIRA em face de ESPÓLIO DE ORLANDO VICTORINO, processo nº 1058837-90.2021.8.26.0100, em curso perante a 34ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL/SP, corresponde a:

$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 2.250.000,00$

(DOIS MILHÕES, DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS).

VÁLIDO PARA OUTUBRO/2021

7

15/10/21
JVL

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II. ENCERRAMENTO:-

Consta o presente Laudo de 62 (sessenta e duas) folhas digitadas de um só lado, sendo todas rubricadas e a última e a primeira, datadas e assinadas pelo Perito Judicial.

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.

São Paulo, 25 de outubro de 2021.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA-SP 0600590772