

EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO
FORO DE MAUÁ – SP

CONTROLE	PROCESSO	LOCAL
000756	1003143-18.2014.8.26.0348	5ª VARA CÍVEL DE MAUÁ – SP
AÇÃO	EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL	GRUPO
AUTOR	HEDGE ATRIUM SHOPPING SANTO ANDRE FUNDO DE INV IMOB	CÍVEL
RÉU	LENEEVERSON ARRUDA PINTO ALVES	DATA DA DISTRIBUIÇÃO
Nº de ORDEM	2014 / 000756	22/04/2014

Fábio Luiz Louzada Zampol, Engenheiro, CREA Nº 0682160292, perito nomeado por V.Exa. no processo em referência, compromissado nos autos da ação de título extrajudicial acima referida, vem mui respeitosamente, apresentar seu Laudo Técnico Pericial, colocando-se a disposição desse Juízo e das Partes para quaisquer esclarecimentos.

Após sua análise e, se de acordo com o trabalho, solicito autorização para levantamento dos honorários periciais, já depositados nos autos, conforme a(s) guia(s) de depósito(s) judicial(is) constante nos autos na(s) página(s) 643 no valor de R\$ 4.000,00, a qual solicita autorização para a emissão da competente guia de levantamento judicial em nome de DUX CONSULTORIA E PERÍCIAS LTDA, CNPJ 24.056.121/0001-13.

Dado o esmero, cuidado e zelo do trabalho desse Expert, mas principalmente em função da planilha de cálculo onde seus honorários definitivos anexa, pede o perito que se determine o depósito da diferença, já depositada, no valor de R\$ 3.400,00.

Coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos e submeto-me às deliberações desse juízo.


Engº **Fábio L. L. Zampol**
crea 0682160292

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada parte. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): **1003143-18.2014.8.26.0348**

Nome do beneficiário do levantamento: **DUX CONSULTORIA E PERÍCIAS LTDA.**

CNPJ 24.056.121/0001-13

Advogado (Perito): **FÁBIO LUIZ LOUZADA ZAMPOL**

OAB (CREA): **0682160292**

Nº da página do processo onde consta procuração: -

Tipo de levantamento: () Parcial

(**X**) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

página 643 dos autos

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

R\$ 4.000,00

CPF ou CNPJ: **CNPJ 24.056.121/0001-13**

Tipo de levantamento: () I - Comparecer ao banco;

(**X**) II - Crédito em conta do Banco do Brasil;

() III - Crédito em conta para outros bancos;

() IV - Recolher GRU;

() V - Novo Depósito Judicial

Agência e número da conta do beneficiário do levantamento:

Banco do Brasil = 001

agência 6857-8

conta corrente 9909-0

DUX CONSULTORIA E PERÍCIAS LTDA.

Observações: **e-mail: fabio.zampol@duxpericias.com.br / cel. 011-9.8483-9872.**

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

1. INTRODUÇÃO

Fábio Luiz Louzada Zampol, Engenheiro, CREA Nº 0682160292, Perito nomeado pelo Juízo da 5ª Vara Cível do Foro de Mauá – SP (fls. 486) vem apresentar o Laudo Técnico Pericial referente a presente demanda.



2. NOMEAÇÃO

fls. 486



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE MAUÁ
FORO DE MAUÁ
5ª VARA CÍVEL
AV. JOÃO RAMALHO, 111, Mauá-SP - CEP 09371-901
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

DESPACHO

Processo Digital nº: **1003143-18.2014.8.26.0348**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
Exequente: **Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário FII**
Executado: **Lenneeverson Arruda Pinto Alves**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Soares**

Vistos.

Já foi determinado a penhora sobre a parte ideal pertencente à executada sobre o imóvel matrícula nº 54.405, do CRI de Santo André-SP, conforme despacho de fls. 302. A executada, inclusive, já foi intimada acerca da penhora realizada através de sua procuradora (fls. 305).

Proceda-se, a averbação da penhora pelo ARISP, cabendo ao exequente o pagamento dos emolumentos.

Desde logo, para avaliação do imóvel penhorado nomeio como perito judicial FABIO LUIZ LOUZADA ZAMPOL. Cientifique-se o expert da presente nomeação, bem como para apresentar estimativa dos seus honorários em cinco dias.

Apresentada a estimativa pelo expert judicial, dê-se ciência às partes para manifestação em cinco dias.

Faculto às partes a indicação de assistente técnico e formulação de quesitos em quinze dias.

Int.

Mauá, 27 de fevereiro de 2019.

3. INTIMAÇÃO

Este Expert recebeu a intimação para iniciar os trabalhos periciais conforme fls. 486:



★ NOTIFICAÇÃO para início dos trabalhos periciais - 5ª Vara Cível de Mauá - Proc. 1003143-18.2014...

De: SUELY TAKAKO TAMASIRO
Para: fabio.zampol@duxpericias.com.br ,fzampol@uol.com.br
Cópia:
Cópia oculta:
Assunto: NOTIFICAÇÃO para início dos trabalhos periciais - 5ª Vara Cível de Mauá - Proc. 1003143-18.2014...
Enviada em: 23/03/2021 | 11:44
Recebida em: 23/03/2021 | 11:44
 Outlook-dy4... .png 13.42 KB

Ref. Proc. **1003143-18.2014.8.26.0348**

Prezado Senhor,

Nos termos da rdecisão de fls. 637, fica o V.Sra. notificada de que houve o depósito dos honorários provisórios, bem como para o início dos trabalhos, devendo o laudo ser apresentado em trinta dias.

Atenciosamente,

SUELY TAKAKO TAMASIRO
Escrevente Técnico Judiciário

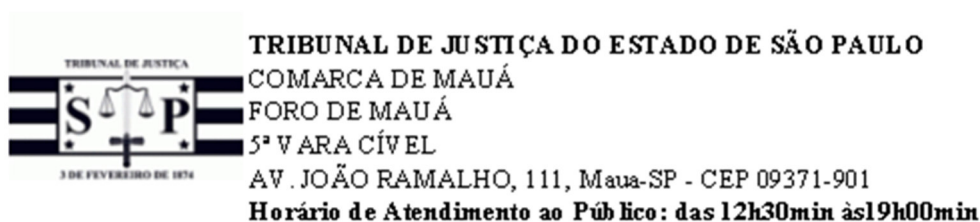


Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
5ª Ofício Cível da Comarca de Mauá/SP

4. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é atender o determinado pelo MM. Juízo (fls. 502), conforme a seguir:

fls. 502



DESPACHO

Processo Digital n°: **1003143-18.2014.8.26.0348**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
Exequente: **Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário FII**
Executado: **Leneverson Arruda Pinto Alves**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Soares**

Vistos.

Considerando a extensa área do imóvel penhorado, afigura-se inviável a constatação pelo Sr. Oficial de Justiça acerca do suposto apossamento administrativo do imóvel, ou talvez de parte dele, pelo Município de Santo André-SP.

Tal questão deverá ser dirimida através da perícia determinada, cabendo ao expert judicial, ao proceder a avaliação, também analisar o eventual apossamento administrativo noticiado pela executada.

Cientifique-se o expert judicial para estimativa dos seus honorários provisórios, conforme determinado a fls. 486.

Int.

Maua, 11 de abril de 2019.

Além do atendimento do Juízo em suas determinações, cabe a esse Perito atender todos os quesitos formulados pelas partes.

5. DADOS DO PROCESSO

e-SAJ Consulta de Processos do 1ºGrau				TJSP
←				
1003143-18.2014.8.26.0348				
Classe	Assunto	Foro	Vara	Juiz
Execução de Título Extrajudicial	Locação de Imóvel	Foro de Mauá	5ª Vara Cível	Rodrigo Soares
Distribuição	Controle	Área	Valor da ação	
22/04/2014 às 12:46 - Livre	2014/000756	Cível	R\$ 114.528,52	

PARTES DO PROCESSO

Exeqte	Hedge Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário FII Advogado: Cristiano Silva Colepicolo Advogado: Gabriel Tosetti Silveira Advogada: Fernanda Altino Oliveira
Exectda	Leneeverson Arruda Pinto Alves Advogada: Marlene Fonseca Machado
Gestor	Mauro Zukerman Leiloeiro Oficial e Rural
Perito	Fabio Luiz Louzada Zampol

6. AGENDAMENTO DA PERÍCIA

Perícia agendada e informado as partes envolvidas conforme fls. 76.

★ Re: ENC: PROCESSO 1003143-18.2014.8.26.0348 - HEDGE ATRIUM X LENEEVERSON - PERITO ENG FABIO L L Z...

De: marlene fonseca
Para: fabio.zampol@duxpericias.com.br
Cópia:
Cópia oculta:
Assunto: Re: ENC: PROCESSO 1003143-18.2014.8.26.0348 - HEDGE ATRIUM X LENEEVERSON - PERITO ENG FABIO L L Z...
Enviada em: 25/03/2021 | 12:57
Recebida em: 25/03/2021 | 12:58

Boa Tarde! Como vai, espero que bem!
Estou aguardando um posicionamento da cliente e assim que possível já lhe retorno.
Certamente ela poderá acompanhá-lo, estou apenas aguardando que me informe a disponibilidade do dia e horário.
Muito obrigada!
Att.,
Marlene Fonseca

Em quarta-feira, 24 de março de 2021 15:09:01 BRT, Fábio Zampol <fabio.zampol@duxpericias.com.br> escreveu:

Boa Tarde

Cara Dr^a Marlene Machado

Sou perito judicial nomeado nos autos acima referidos, agradeço sua gentil atenção, serve esse e-mail para apresentar-me novamente, pois já fiz uma avaliação nesse mesmo processo há algum tempo.

Em quarta-feira, 24 de março de 2021 15:09:01 BRT, Fábio Zampol <fabio.zampol@duxpericias.com.br> escreveu:

Boa Tarde

Cara Dr^a Marlene Machado

Sou perito judicial nomeado nos autos acima referidos, agradeço sua gentil atenção, serve esse e-mail para apresentar-me novamente, pois já fiz uma avaliação nesse mesmo processo há algum tempo.

Peço sua atenção para viabilizarmos uma vistoria no imóvel de matrícula 54.405, vide pág 294 dos autos.

O referido imóvel, segundo a Prefeitura Municipal de Santo André está localizado na Rua Valeriano Carreira Gonçalves, esquina com a rua quatro, na cidade de Santo André.

Preciso viabilizar a vistoria e agradeço que me confirme o endereço correto, pois não consta nos mapas do google essa rua.

Agradeço a atenção, aguardo retorno

Sugiro efetuar uma visita no local nessa sexta ou sábado agora, dia 26 ou 27 de manhã, 10h00

OU em data e hora a combinarmos com seu cliente.

Atenciosamente

Fabio
011-9.8483-9872



FÁBIO ZAMPOL
Engenheiro - CREA-SP 0682160292
fabio.zampol@duxpericias.com.br

7. LOCAL DA PERÍCIA

O imóvel envolvido nesse trabalho é o imóvel de classificação fiscal, junto à Municipalidade de Santo André – SP, sob número 31.051.007, de propriedade de Leneeverson Arruda Pinto Alves, constituído pelo lote 6 da quadra A, loteamento chácara Carreira, situado na Rua Valeriano Carreira Gonçalves, esquina com a Rua quatro, atualmente denominada por Estrada Doná Maratona.

Localização do imóvel



8. PARTICIPANTES DA PERÍCIA

Data da perícia: 26/03/2021

Horário da perícia: 10:00 Horas



Engº Fábio Luiz Louzada Zampol, 060.942.898-54, perito judicial,
fabio.zampol@duxpericias.com.br, 011-9.8483-9872;

Senhor João Neto, representando a Autora, tel. 11-9.7537-5209.

9. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Verificado no local a presença de alguns acessórios típicos para a prática de atividades físicas e de lazer para crianças e adultos, como balanço, cadeira, e acessórios para a prática esportiva.



9.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço do imóvel:

Rua Valeriano Carreira Gonçalves, esquina com a Rua quatro, atualmente denominada por Estrada Doná Maratona

Área do imóvel : 6.330,00 m2



PREFEITURA DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
CERTIDÃO DE VALOR VENAL
CERTIDÃO Nº 3120063
SELO DE AUTENTICAÇÃO: 70200000126Coe03031530

CERTIFICA QUE O IMÓVEL DE CLASSIFICAÇÃO FISCAL 31.051.007, DE PROPRIEDADE DE LENEEVERSON ARRUDA PINTO ALVES, CONSTITUÍDO PELO LOTE 6 DA QUADRA A LOTEAMENTO CH CARREIRA SITUADO A RUA VALERIANO CARREIRA GONÇALVES, - ESQUINA COM RUA QUATRO SANTO ANDRÉ 09150-430 FOI AVALIADO PARA O MÊS DE MARÇO DE 2021.

DADOS DO IMÓVEL		
ÁREA TERRENO	6.330,00	
ÁREA CONSTRUÇÃO	0,00	
	FMP	MOEDA
VALOR VENAL TERRENO	3.062,55	13.145,99
VALOR VENAL PRÉDIO	0,00	0,00
VALOR VENAL TOTAL	3.062,55	13.145,99

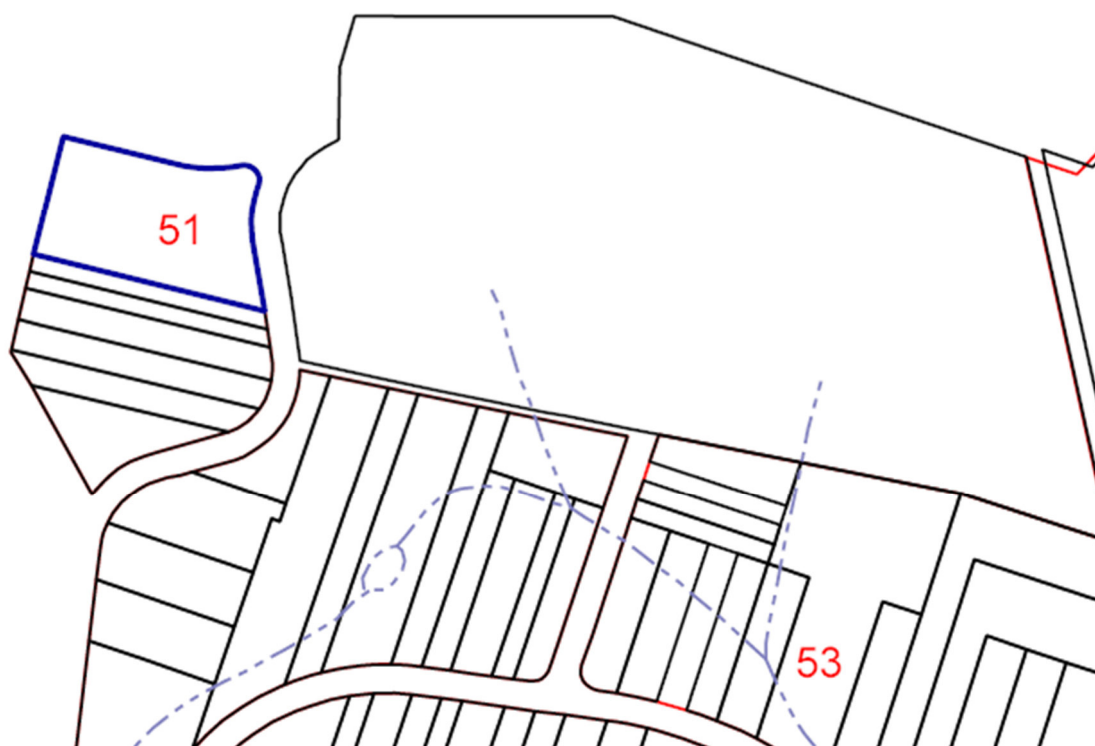
FMP EM 2021 = R\$ 4,2925

SANTO ANDRÉ, 26 DE MARÇO DE 2021

VÁLIDA POR TRÊS MESES

EMITIDA POR WEBSERVICE ÀS 15:00:55

9.2 QUADRA FISCAL



9.3 REGIÃO

A região, apesar de muito afastada do centro da cidade, tem as vias asfaltadas

Ruas do loteamento Chácara Carreiras

Categoria:
Paranapiacaba
e Parque
Andreense

Acessos:
9882

• Imprimir

As Ruas do loteamento Chácara Carreiras têm agora os seguintes nomes:

Veja o mapa das ruas do loteamento Chácara Carreira

ANEXO 1.5 - DENOMINAÇÃO DE LOGRADOUROS DO LOTEAMENTO				
CHÁCARAS CARREIRA.				
TIPO	NOME ATUAL	NOME ANTIGO OU OUTRO	INÍCIO	TÉRMINO
Rua	José Carlos Pace	Rua Dois	Limite com o município de Rio Grande da Serra	Estrada do Araçáúva
Rua	Rubens Tabarelli	Rua Três	Rua José Carlos Pace	Lote de C.F. 31.053.001
Rua	Valeriano Carreira Gonçalves	Rua Um	Rua José Carlos Pace	Limite com o município de Rio Grande da Serra



Estrada Doná Maratona



Rua Valeriano Carreira Gonçalves



Área de proteção de mananciais,
sujeita a restrições para seu uso e
construção.

10. METODOLOGIA DE CÁLCULO

O presente trabalho atende às seguintes normas:

Avaliação de Bens NBR – 14.653-1 e NBR – 14.653-2, Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT .

Norma para Avaliação de Imóveis - 2011, IBAPE / SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Método do custo :

Consiste basicamente em se determinar o valor de mercado de um imóvel pela soma dos valores do terreno e das respectivas benfeitorias, podendo ser expresso pela fórmula:

$$VI = VT + VB$$

onde:

VI = valor do imóvel.

VT = valor do terreno.

VB = valor da benfeitoria.

- Terreno.

Após pesquisa imobiliária na região e os cálculos de homogeneização valor superior.

- Benfeitorias

Construção Principal

O valor é dado pela fórmula geral:

$$V_B = A_c \times H_{82N} \times K \times Foc$$

$$Foc = R + K * (1-R)$$

onde:

V_B = valor da benfeitoria;

A_c = área de construção;

H_{82N} = custo unitário genérico de reprodução da construção - SINDUSCON, em R\$/m²;

K = Coeficiente de Ross/Heideck anexo;

Foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido segundo tabela em anexo;

- Custo unitário de reprodução.

Basear-se-á no Custo Unitário H_{82N} , divulgado amplamente e mensalmente nos meios de comunicação como Internet em sites do SINDUSCON, da revista PINI e do IBAPE.

Esse custo unitário é referente a edificação segundo classificação, vide tabelas em anexo.

- Depreciação.

É a forma que temos para exprimir numericamente a perda de valor de um bem material em decorrência da idade cronológica e do estado de conservação. Ela pode ser definida como um encargo ou despesa anual que é prevista durante a vida útil desse bem material para que a manutenção e consequente manutenção desse bem ou para que ao final possa-se recuperar o investimento. Ela pode ser devido a idade, ao desgaste físico dos materiais, à obsolescência funcional e à obsolescência econômica.

O desgaste ou deterioração dos materiais constituem a depreciação física, enquanto a perda de utilidade constitui a depreciação funcional e a queda em desuso constitui a depreciação econômica.

Para exprimir a depreciação, existem diversos métodos a serem aplicados como: Métodos independentes dos juros como: bom como novo, avaliação direta, importância global arbitrária, depreciação como porcentagem de renda bruta, linha reta, George Kuentzle, Ross, Heidecke, combinado Ross-Heidecke, idade vida útil ou Métodos baseados em juros como: fundo de amortização e depreciação do valor atual.

Cada método tem suas peculiaridades, forma e critérios de serem aplicados, porém, o consagrado Engenheiro e Advogado José Ficker considera em seu livro “Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis urbanos, Editora PINI 2.001, cita como métodos mais utilizados os métodos de valor decrescente em que o valor da benfeitoria diminui anualmente, segundo uma porcentagem fixa do valor inicial e era empregado pela Comissão de peritos

nomeada pelo provimento n.º 3.181 dos MM. Juízes de Direito das varas da Fazenda Municipal da Capital, e o método combinado de Ross-Heidecke que atualmente vem inclusive impresso na publicação editada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e perícias de Engenharia de São Paulo IBAPE/SP – Valores de Edificações de Imóveis urbanos – 2.002, publicação essa que é o resultado de um amplo estudo no mercado imobiliário que contou com a participação de diversos profissionais.

Foi concebido nos moldes do estudo de “Edificações – Valores de venda” (1.987) elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pelo provimento n.º 02/86 dos M.M. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

O método de Ross-Heidecke é citado no livro “Princípios de Engenharia de Avaliações” do consagrado autor e Engenheiro Alberto Lélío Moreira, de forma sintética e objetiva afirmando que Ross desenvolveu um método combinando os métodos da linha reta

e o da parábola de Kuentzle, que dependem exclusivamente da idade do bem, enquanto que Heidecke desenvolveu um critério simples para o cálculo da depreciação acumulada a ser aplicada ao custo de reposição como nova por intermédio, somente, pelo estado em que se encontra a edificação examinada, porém esse método considera única e exclusivamente o estado do imóvel, deixando de lado fatores importantes, como a vida útil e a idade do imóvel, daí surgiu o método combinado que calcula a depreciação física extraíndo um fator K de uma tabela que leva em consideração a vida útil comparada a estimativa de vida do bem e seu estado de conservação e que se encontra em anexo a esse laudo.

O presente método é dotado de menor precisão que o comparativo, abaixo, uma vez que a disponibilidade de terrenos é menor do que de imóveis horizontais, na região, portanto, serve apenas como referencia.

Método Comparativo de Dados de Mercado com tratamento por fatores:

Neste método, o valor da locação é obtido por meio da comparação direta com valores obtidos no mercado imobiliário, com base em pesquisas de ofertas ou transações realizadas, no período pretendido, para imóveis similares ao imóvel avaliando.

Pelo fato dos imóveis apresentarem características diferentes entre si, tais como testada, formato, localização e topografia, tornam-se necessárias compensações das diferenças existentes entre os imóveis pesquisados, de modo a homogeneizar a amostra obtida para viabilizar o cálculo do valor de mercado.

Para tal procedimento foi utilizado neste Laudo Técnico de Avaliação, o software “GEOAVALIAR”, consagrado no meio técnico, que permite, mediante os elementos comparativos pesquisados, efetuar a homogeneização dos dados conforme as normas técnicas informadas neste trabalho. Os parâmetros e elementos comparativos utilizados encontram-se anexos.

Especificação da Avaliação :

De acordo com a “Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”:

“A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis. Podem ser definidas quanto à fundamentação e precisão.”

O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite a avaliação.

De acordo com os requisitos relacionados nos itens 13.1.1 da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011”, o mesmo se caracteriza como **Grau II de Fundamentação.**

Quanto à Precisão, pela amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, a presente avaliação se enquadra no **Grau de Precisão III**, conforme anexos.

10.1 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Índice FipeZap abre 2021 com alta de 0,35% no preço médio de venda residencial

Avanço registrado em janeiro foi impulsionado pelo aumento dos preços dos imóveis em 13 das 16 capitais monitoradas pelo índice

■ Análise do último mês: o Índice FipeZap, que acompanha o comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais em 50 cidades, registrou avanço de 0,35% em janeiro de 2021, frente à alta de 0,46% em dezembro de 2020. Comparativamente, a variação mensal do índice superou o comportamento esperado do IPCA/IBGE para o mês (+0,30%), segundo expectativa publicada no último Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Uma vez confirmada a variação esperada dos preços ao consumidor, o preço médio de venda de imóveis residenciais abrirá o ano de 2021 com alta de 0,05% em termos reais. Individualmente, entre as capitais monitoradas pelo Índice FipeZap de Venda Residencial as variações registradas em: Maceió (+1,82%), Manaus (+1,43%), Curitiba (+1,15%), Vitória (+0,90%), Florianópolis (+0,88%), Goiânia (+0,74%), João Pessoa (+0,72%), Brasília (+0,69%), Porto Alegre (+0,62%) e São Paulo (+0,46%). Em contraste, apenas 3 capitais registraram recuos: Belo Horizonte (-0,53%), Campo Grande (-0,13%) e Fortaleza (-0,13%). No Rio de Janeiro, outro município com peso importante na composição do Índice FipeZap, a variação registrada em janeiro de 2021 foi de +0,26%.

■ **Análise dos últimos 12 meses:** nesse recorte temporal, o Índice FipeZap acumula alta nominal de 3,87%, ante variação de +4,61% esperada para o IPCA/IBGE nesse período. Na comparação entre a variação acumulada do Índice FipeZap e a inflação esperada, a expectativa é que o preço médio de venda dos imóveis residenciais encerre o período com queda real de 0,70%. À exceção de Recife, onde o preço médio de venda residencial acumula uma retração de 0,28% nos últimos 12 meses, as demais capitais monitoradas apresentam variações positivas, destacando-se aquelas observadas em: Manaus (+11,0%), Brasília (+9,52%), Maceió (+9,48%), Curitiba (+9,32%), Vitória (+7,78%), Florianópolis (+7,35%) e Campo Grande (+5,12%). Em São Paulo e no Rio de Janeiro, os preços médios de venda de imóveis do segmento residencial acumulam altas de 3,91% e 1,88%, respectivamente.

■ **Preço médio de venda residencial:** tendo como base a amostra de imóveis residenciais anunciados para venda nas 50 cidades monitoradas pelo Índice FipeZap de Venda Residencial, o preço médio calculado em janeiro de 2021 foi de R\$ 7.524/m². Mais especificamente, as capitais monitoradas que registraram o preço de venda mais elevado no último mês foram: Rio de Janeiro (R\$ 9.470/m²), São Paulo (R\$ 9.366/m²) e Brasília (R\$ 8.099/m²). Já entre as capitais monitoradas com menor valor médio de venda residencial por metro quadrado no último mês, destacaram-se: Campo Grande (R\$ 4.306/m²), Goiânia (R\$ 4.531/m²) e João Pessoa (R\$ 4.544/m²).

Fonte: <https://fipezap.zapimoveis.com.br/indice-fipezap-abre-2021-com-alta-de-035-no-preco-medio-de-venda-residencial/>

PLANILHA DE PESQUISA DE CAMPO											Tel. 4823-4233	
PROCESSO: 1003143-18.2014.8.26.		Endereço: RUA VALERIANO CARREIRA GONÇALVES		Cidade: SANTO ANDRÉ - SP								
Endereço		Cidade	Imobiliária	telefone	Contato	Área m²	VALORES		ANÁLISE		OBSERVAÇÕES	
Rua/Av/...	Nº						R\$ / M2	Venda				
							R\$					
VALERIANO CARREIRA GONÇALVES	178	SANTO ANDRÉ	OLLIMANN IMÓVEIS	11-4309-0884 / 11-9.7390-1515	CELSON ALVES DE OLIVEIRA	1635	28,91	49.000,00	-42%	28,91	-15%	COD. 0211/2018 2-694953 / https://www.vivareal.com.br/immovel/terreno-chacara-carreiras-bairros-santo-andre-1695m2-venda-R\$49000-id-2501961893/
CLUBE DE OFICIAIS DE SUZANO	COD 329	SUZANO	CONCEPT IMÓVEIS	11-4748-1110 / 11-94796-0624	OSVALDO TURRUEL	1636	27,51	45.000,00	-44%	27,51	-19%	COD. TE0329 / https://www.vivareal.com.br/immovel/terreno-club-dos-oficiais-bairros-suzano-1636m2-venda-R\$45000-id-2513407588/
RUA VALERIANO CARREIRA GONÇALVES, COD 398	398	SANTO ANDRÉ	EFRAIN IMOVEIS	11-4821-4167 / 11-9-7244-1922	ALEXANDRE DUARTE SIQUEIRA	1600	75,00	120.000,00	52%		-100%	COD 398 / http://www.efraimimoveis.com.br/immovel/1123488/area-venda-santo-andre-sp-chacara-carreira
RODOVIA INDIO TIBIRIÇA	COD 389	SUZANO	ALEX PERRY	11-4292-4547 / 11-96572-8090	ALEXANDRE DUARTE SIQUEIRA	1600	75,00	120.000,00	52%		-100%	Código da oferta no anunciante: 000389_2-1026286 no ZAP: 2479638280 /
RUA MARIA EMÍLIA - SOMMA	COD 960	RIBEIRÃO PIRES	ALUGUE JA.COM	12-3942-4404 / 11-4171-8556	ANTONIO CARLOS REAL DE SOUZA	1387	91,56	127.000,00	85%		-100%	Código da oferta no anunciante: TE0960 no ZAP: 2513978481 / https://www.sapimoveis.com.br/immovel/venda-terreno-lote-condominio-somma-ribeirao-pires-sp-1623m2-id-2513978481/
RUA MARIA EMÍLIA - SOMMA	COD 0077	RIBEIRÃO PIRES	URBANS	11-4472-2200 / 11-94787-4266	BARBARA APARECIDA DA FONSECA	1623	85,03	138.000,00	72%		-100%	Código da oferta no anunciante: TE0077 no ZAP: 2512728906 / https://www.sapimoveis.com.br/immovel/venda-terreno-lote-condominio-somma-ribeirao-pires-sp-1623m2-id-2512728906/
TERRENO NO JARDIM PLANTEUCAL	COD 5674	RIBEIRÃO PIRES	PAULO BIO	11-4516-1666 / 11-99155-9508	PAULO	9300	44,62	415.000,00	-10%		-100%	Código da oferta no anunciante: 5674 no ZAP: 2513201470 / https://www.sapimoveis.com.br/immovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-planteucal-ribeirao-pires-sp-9300m2-id-2513201470/
RUA ARMANDO PAULINO	140	RIBEIRÃO PIRES	IMOVEIS AGUIAR	11-97102-3972	LUCIANO PINHEIRO DE AGUIAR	8300	36,14	300.000,00	-27%	36,14	7%	Código da oferta no anunciante: area chacara ouro fino no ZAP: 2511847216 / https://www.sapimoveis.com.br/immovel/venda-terreno-lote-condominio-com-quintal-somma-ribeirao-pires-sp-8000m2-id-2511847216/
FAZENDA AYA	COD 0062	SUZANO	CONCEPT IMÓVEIS	11-4748-1110 / 11-94796-0624	OSVALDO TURRUEL	8000	27,50	220.000,00	-44%	27,50	-19%	Código da oferta no anunciante: AR0062 no ZAP: 2504576940 / https://www.sapimoveis.com.br/immovel/venda-terreno-lote-condominio-fazenda-aya-suzano-sp-8000m2-id-2504576940/
ESTRADA DO RIO PEQUENO		RIO GRANDE DA SERRA	JOÃO GILBERTO	(11) 95333-5615	JOÃO GILBERTO ORLANDO	10360	34,75	360.000,00	-30%	34,75	2%	https://vivamapio.com/detalhe/24935608/?gallery=2
RUA MANOEL GONÇALVES		RIBEIRÃO PIRES	NOVA TRENTINA	11-4828-3503 / 11-9.4077-0775	NELSON HAMILTON GARCIA / THAMIREIS	2827	33,60	95.000,00	-32%	33,60	-1%	Código da oferta no anunciante: TE0046 no ZAP: 2492680045 / https://www.sapimoveis.com.br/immovel/venda-terreno-lote-condominio-repra-ribeirao-pires-sp-2827m2-id-2492680045/
ESTRADA DA SONDALIA - ITAPOÁ	COD 52647	RIBEIRÃO PIRES	NEWCORE	11-98925-1160		9900	40,08	400.000,00	-19%	40,08	18%	Código da oferta no anunciante: 152590 no ZAP: 2510251696 / https://www.sapimoveis.com.br/venda/terreno-lotes-condominios/sp-ribeirao-pires++barro-branco/?pagina=5&order=5%3C%3A3o%20Paulo.Ribeir%C3%A3o%20Pires..Barro%20Branco...BR%3ESao%20Paulo%3ENULL%3ERibeirao%20Pires%3EBarr%C3%EBarro%20Branco..23.704435..46.382867&transacao=Venda&tipo=Im%C3%B3vel%20usado&tipoUnidade=Residencia Terreno%20%2F%20Lote%20%2F%20Condom%C3%ADnio
RUA ALZIRA SOMMA	COD 729	RIBEIRÃO PIRES	JOÃO BOSCO	11-4822-3322 / 99966-1195	JOÃO BOSCO DA SILVA ANANIAS	5000	43,00	215.000,00	-13%	43,00	27%	Código da oferta no anunciante: 729 no ZAP: 2171585652 / https://www.sapimoveis.com.br/immovel/venda-terreno-lote-condominio-somma-ribeirao-pires-sp-5000m2-id-2171585652/
							49,44			33,94		

MÉTODO DO CUSTO

$$VI = VT + VB$$

Onde: VI : Valor do Imóvel VT : Valor do terreno VB : Valor da benfeitoria

VALOR DO TERRENO

ÁREA TERRENO	6.330,00 m ²	33,94 R\$/m ²	R\$ 214.818,81
--------------	-------------------------	--------------------------	----------------

BENFEITORIAS

$$VB = AC * C * K * Foc$$

AC: Área da construção

C : R₈2N do SINDUSCON

K : Coeficiente segundo tabela em anexo

Foc : Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (vide cálculo abaixo)

RESIDENCIAL

CÁLCULO DO CUB-SP MÊS BASE - FEVEREIRO DSE 2021

R₈2N

1.575,15

DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

$$Foc = R + k * (1-R)$$

Onde: R : Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1 em anexo

k : Coeficiente Ross/Heideck, encontrado na tabela 2 em anexo
estad Enquadramento do estado da edificação segundo tabela em anexo

o:

Vida referencial : É a vida estimada do imóvel segundo a tabela em função do tipo, conforme tabela anexa

ITEM	TIPOL OGIA	LOCAL	PADRÃO	ÁREA em M ² *
1	1.2.5-	NÃO APLICÁVEL	MÉDIO	-
2	1.2.5-	NÃO APLICÁVEL	MÉDIO	-
3	1.2.5-	NÃO APLICÁVEL	MÉDIO	-
4	1.2.5-	NÃO APLICÁVEL	MÉDIO	-

ITEM	PADRÃO	vida referencial	n	Idade em % da vida referencial	estado	DEPREC.	k	vida residual	Foc	COEF do R8/H ₈ 2N **			COEF X R8/H ₈ 2N	valor VB
										MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO		
1	1.2.5-	70	50	72	6	33,200	0,254	0,20	0,403	1,21	1,39	1,56	2.183,16	-
2	1.2.5-	70	50	72	6	33,200	0,254	0,20	0,403	1,21	1,39	1,56	2.183,16	-
3	1.2.5-	70	50	72	6	33,200	0,254	0,20	0,403	1,21	1,39	1,56	2.183,16	-
4	1.2.5-	70	50	72	6	33,200	0,254	0,20	0,403	1,21	1,39	1,56	2.183,16	-
S O M A														-

como já vimos que : VI = VT + VB

214.819 +

214.819

11.CONCLUSÃO

A Perícia foi efetuada com o foco no atendimento da determinação judicial:

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Rodrigo Soares**

Vistos.

Considerando a extensa área do imóvel penhorado, afigura-se inviável a constatação pelo Sr. Oficial de Justiça acerca do suposto apossamento administrativo do imóvel, ou talvez de parte dele, pelo Município de Santo André-SP.

Tal questão deverá ser dirimida através da perícia determinada, cabendo ao expert judicial, ao proceder a avaliação, também analisar o eventual apossamento administrativo noticiado pela executada.

Cientifique-se o expert judicial para estimativa dos seus honorários provisórios, conforme determinado a fls. 486.

Int.

Maua, 11 de abril de 2019.

Conclui o Perito que:

Há evidências de apossamento administrativo no local, pois foram verificados equipamentos para atividades físicas e de lazer para uso público e de cunho Municipal, porém sem ter sido encontrado nada a respeito de desapropriação.

Conforme apresentado neste relatório, temos:

Valor das benfeitorias = R\$ 215.000 (duzentos e quinze mil Reais)

12. ENCERRAMENTO

Na certeza de haver cumprido a honrosa missão confiada por V. Ex.^a e nada mais havendo a esclarecer, encerra este perito o presente laudo de 33 folhas, de papel impressas somente no anverso, todas rubricadas, com exceção desta que segue assinada para todos os fins de direito.

Mauá, 26 de março de 2.021.

Fábio L. L. Zampol
Engenheiro
CREA 0682160292

CÁLCULO DA ESTIMATIVA DE HONORÁRIOS

HONORÁRIOS PERICIAIS				- REALIZADO		* ESTIMATIVA	
DESCRIPTIVO					ref. hs	Horas	
- Estudos dos Autos, documentação juntada, análise do trabalho a ser realizado e planejamento do mesmo.					*	2,00	
- Vistoria no local (com traslado)					*	3,50	
- Pesquisa e coleta de informações técnicas					*	2,00	
- Resposta aos quesitos e eventuais esclarecimentos					*	-	
- Elaboração do Laudo Técnico, respostas aos quesitos etc					*	13,00	
Total						20,50	
Valor hora (IBAPE)						360,00	
SUBTOTAL						7.380,00	
GASTOS GERAIS			unidade	rendimento	R\$/unid.	administração	R\$
Papel	*	Laudo	48 fls	99%	-	20%	-
	-	Assist. técn. Autor	0 fls	99%			-
	-	Assist. técn. Réu	0 fls	99%			-
Tinta de impressora			48 fls	500	-	20%	-
Equipam. de inform., impr., computador, fax etc.			13 hs **	6336 hs	3.500,00	20%	8,62
Utilização de energia elétrica *			1540 W	15,0	0,32	5%	7,76
Utilização de veículo: estimar honorários, buscar os autos, efetuar vistoria, retirar honorários, efetuar esclarecimentos							-
Estacionamento			0 hs	100%	-	0%	-
Veículo com manutenção			26 Km	200.000	90.000	30%	15,21
Combustível utilizado, óleo			26 Km	8 Km/lt	R\$ 3,90/lt	10%	13,94
Trem, metrô, ônibus, etc			0 pass	100%	4,10	0%	-
SUB TOTAL GASTOS GERAIS							45,53
Outras despesas, uso de fax, internet, telefone, condominiais, água, etc.			30% apenas sobre os gastos gerais.				13,66
SUB TOTAL GASTOS GERAIS							59,19
Honorários Provisórios							4.000,00
TOTAL GERAL							7.439,19
DIFERENÇA DE SALDO SOLICITADO							3.439,19
OBSERVAÇÃO							
Por vezes, a questão dos honorários periciais se torna polêmica. Acima procuramos detalhar da forma mais precisa e isenta possível as despesas previstas para a elaboração do trabalho para o qual esse Expert foi honrosamente nomeado.							
O Regulamento de honorários elaborado e emitido pelo Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias, foi tomado como referência, porém é de critério do Juízo a determinação daquilo que julgar como justo e certo. Esse Expert submete-se ao que for estipulado.							



**REGULAMENTO DE HONORÁRIOS PARA AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE
ENGENHARIA**

Aprovado pela Assembleia Geral Ordinária de 12/04/2016 - Capítulo I NORMAS GERAIS

Art. 1º - Este Regulamento de Honorários para Avaliações e Perícias de Engenharia estabelece parâmetros para fixação de honorários profissionais, e pressupõe o conhecimento e a estrita observância:

- a) dos preceitos contidos nos Códigos de Ética Profissional do IBAPE/SP e do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia, destacando-se, neste último diploma, a alínea B do parágrafo III do artigo 10* que prescreve ser vedado: "apresentar proposta de honorários com valores vis ou extorsivos ou desrespeitando tabelas de honorários mínimos aplicáveis",
- b) das Normas Brasileiras publicadas pela ABNT aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia;
- c) das Normas Técnicas do IBAPE/SP aplicáveis à Engenharia de Avaliações e às Perícias de Engenharia.

Art. 2º - A observância deste Regulamento de Honorários deve ser considerada nos contratos escritos, assim como nos verbais, especialmente quanto aos limites mínimos aqui fixados.

Art. 3º - É recomendável que o profissional contrate previamente, sempre que possível por escrito, a Prestação de Serviços Profissionais. No caso de contrato verbal, o profissional deve tentar obter a assinatura do cliente na Anotação de Responsabilidade Técnica (ART). Em qualquer destes casos, é lícito ao profissional requerer um adiantamento de, no mínimo, 30% (trinta por cento) dos honorários.

Art. 4º - Nas Perícias Judiciais recomenda-se que o profissional apresente orçamento justificado requerendo desde logo o arbitramento prévio e depósito integral de seus honorários.

Parágrafo Único - Nos casos complexos, onde não seja possível uma atenção exata "a priori" da extensão dos trabalhos, o profissional deverá apresentar uma estimativa provisória, a ser complementada por ocasião do término dos serviços.

Art. 5º - Os valores constantes na Tabela deste Regulamento são expressos em horas técnicas, e se referem exclusivamente aos honorários profissionais, excluídas as despesas.

Art. 6º - A remuneração mínima do profissional, inclusive no caso de consultorias, é de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais).

Parágrafo Único - No caso de consultas em que não seja produzido laudo ou parecer, o valor da remuneração será calculado com base nas horas empenhadas.

Art. 7º - Além dos honorários citados nos artigos anteriores, os profissionais deverão ser ressarcidos de todas as despesas diretas e indiretas para a realização dos serviços. Como exemplo de despesas diretas, tem-se despesas com transporte, viagens, estadias, cópias de documentos, autenticações, pareceres auxiliares, levantamentos topográficos, etc.

Parágrafo Único - O pagamento dessas despesas gerais deverá ser feito à medida que forem realizadas, podendo ser cobrado simultaneamente com os honorários, a critério do contratado.



Capítulo II

FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO

Art. 8º - De um modo geral, todos os trabalhos de engenharia de avaliações e de perícias de engenharia deverão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho.

Art. 9º - A remuneração será calculada à razão de R\$ 360,00 (trezentos e sessenta reais) por hora, de acordo com demonstrativo ANEXO, compreendendo todo o tempo efetivamente despendido para a realização de vistorias, buscas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo, excluídos os intervalos de tempo despendidos para as refeições e repouso.

Parágrafo Primeiro - Nos trabalhos em que a complexidade determine a aplicação de conhecimentos técnicos especializados, estes serão remunerados nas mesmas bases mencionadas neste artigo com acréscimo de até 50% (cinquenta por cento). Entende-se por conhecimentos técnicos especializados, aqueles decorrentes de cursos de extensão, de cursos de pós-graduação, ou quando o profissional for consultado ou contratado como especialista no assunto, objeto da contratação.

Parágrafo Segundo - Nas avaliações complexas e/ou que envolvam situações atípicas, recomenda-se seja apresentado orçamento detalhado, especificando o número de horas efetivamente gastas (ou a serem empreendidas) nas diversas etapas do trabalho técnico, dando-se o devido destaque às etapas impactadas pela complexidade e/ou atipicidade intrínseca ao trabalho, o qual deverá ser realizado de forma a atender ao quanto especificado nas Normas Brasileiras publicadas pela ABNT e nas Normas Técnicas do IBAPE/SP, aplicáveis a Engenharia de Avaliações;

Parágrafo Terceiro - O custo por hora mencionado neste artigo não inclui despesas diretas, que deverão ser cobradas conforme preceitua o Art. 7º.

Capítulo III DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 10 - O profissional indicado para atuar como assistente técnico deverá contratar os seus honorários diretamente com o cliente.

Art. 11º - Se houver a supressão de parte do serviço contratado, o profissional terá direito a uma indenização correspondente à parte suprimida, que deve ser calculada com base no trabalho que tiver sido efetivamente desenvolvido.

Art. 12º - Os honorários resultantes da aplicação das disposições deste Regulamento estão sujeitos a acréscimos ou reduções, nos seguintes casos:

a) Acréscimos mínimos de 50% (cinquenta por cento) para os profissionais com experiência superior a 10 (dez) anos, e de 100% para profissionais com tempo de experiência superior a 20 (vinte) anos (ou notória experiência).

b) Acréscimo de no mínimo 20% (vinte por cento) nos serviços realizados fora do Município de domicílio do profissional, e de 25% (vinte e cinco por cento) nos serviços requisitados com urgência ou obrigatoriamente efetuados aos domingos, feriados ou períodos noturnos.

c) Acréscimo de percentual a ser previamente incluído no orçamento apresentado ao solicitante, a critério do profissional, nos trabalhos em zonas insalubres e/ou perigosas, e que, de outro modo, aumentem o risco pessoal do profissional e de seus auxiliares.

d) Reduções de percentuais previamente ajustados com o solicitante, respeitado o mínimo do artigo 6º deste Regulamento para trabalhos mais simplificados.

Art. 13º - Todas as dúvidas emergentes da aplicação das disposições deste Regulamento de Honorários Profissionais (ou omissões de mesmo) serão dirimidas por consulta escrita, encaminhada via correio, dirigidas ao IBAPE/SP.)

Art. 14º - Este Regulamento de Honorários Profissionais deverá ser revisto pelas Assembleias Gerais do IBAPE/SP nos meses de abril de cada ano.

FIXAÇÃO DOS HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO IMÓVEL PARA VISTORIAS "AD PERPETUUM REI MEMORIAM" e "RECEBIMENTO DO IMÓVEL"

IMÓVEIS		AD PERPETUUM REI MEMORIAM	RECEBIMENTO DO IMÓVEL
PAVIMENTOS	ÁREA DE CONSTRUÇÃO	HONORÁRIOS MÍNIMOS	HONORÁRIOS MÍNIMOS
terreos ou até 3 pavtos	área < 100m²	2,5	4,4
terreos ou até 3 pavtos	101m² < área < 200m²	3,1	5,4
terreos ou até 3 pavtos	201m² < área < 500m²	5,3	9,3
terreos ou até 3 pavtos	área > 501m²	6,8	11,9
+ de 3 pavtos	área < 500m²	5,7	9,9
+ de 3 pavtos	501m² < área < 2.000m²	7,4	12,9
+ de 3 pavtos	2.001 < área < 7.000m²	10,2	17,9
+ de 3 pavtos	área > 7.001m²	12,5	21,8

obs:

1. Honorários mínimos expressos em horas técnicas
2. Os honorários para os imóveis com características físicas adversas não foram contemplados na tabela.
3. Os honorários para as edificações multifamiliares ou escritórios contemplam apenas as vistorias nas áreas comuns.
4. Laudos que envolvam mais de uma especialidade de profissional deverão sofrer acréscimo mínimo de 30%.
5. Imóveis em condições precárias de conservação deverão sofrer acréscimo mínimo de 20%.
6. Tabela válida para edificações até 30 anos de idade,
7. A cada 5 anos de idade superior à 30 anos acrescer 10% no valor até o limite de 50%.
8. Os valores não incluem os custos com testes, ensaios, cópias documentais e registros cartorários.
9. Deverão ser consideradas e mantidas as cláusulas cabíveis do Regulamento de Honorários do IBAPE/SP.
10. Remuneração mínima por contratação será de R\$ 4.000,00 independentemente da quantidade de imóveis vistoriados.

Art. 15º - Este Regulamento de Honorários Profissionais possui registro no CREA/SP.

São Paulo, 12 de Abril de 2016

Engº Civil Eduardo Rotmann

Presidente do IBABE-SP



Instituto de Engenharia



REGULAMENTO DE HONORÁRIOS

DE

CONSULTORIA E ENGENHARIA DE PERÍCIAS E AVALIAÇÕES

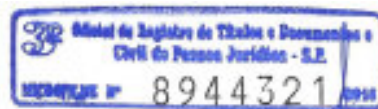
07/03/2016

DT 009/16 DTPC

fm



Instituto de Engenharia



Título II – FIXAÇÃO DE HONORÁRIOS EM FUNÇÃO DO TEMPO GASTO

Artigo 6º – De um modo geral, todos os trabalhos Consultoria e Engenharia de Perícias e Avaliações poderão ter seus honorários correspondentes fixados em função do tempo gasto para a execução e apresentação do trabalho.

Artigo 7º – A remuneração será calculada à razão de R\$ 330,00 (trezentos e trinta Reais) por hora, de acordo com a Composição do Custo da Hora Técnica do ANEXO I, compreendendo todo o tempo efetivamente despendido para a realização de vistorias, buscas, pesquisas, estudos, cálculos e demais atividades técnicas necessárias ao desempenho de suas funções, acrescido do tempo gasto em viagens e deslocamentos, desde a saída do domicílio ou do escritório do profissional até o retorno ao mesmo.

fim