AO JUÍZO DA 03º VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL-SP

= Doutor Christopher Alexander Roisin =

Processo nº. *09340612419988260100*

Procedimento Comum Cível- Compromisso

- **REQUERENTE:** Telecomunicações de são Paulo S.A
- **REQUERIDO:** Reforço Industria e Comercio Artefatos de Concreto Ltda ME; Lourenço Fábio da Fonseca

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Francisco Dragone Jr., brasileiro, engenheiro civil, especializado em engenharia de Avaliações e Perícias, devidamente registrado no **CREA 5.069.190.504,** vem através da **EXPERTS Sociedade de Peritos**, com acato e respeito diante de Vossa Excelência, na esteira da lide em voga apresentar o **Laudo Técnico Pericial** para que produza os devidos fins legais.

100 3 FJRJ.20.01108327-2 111220 1608 85

EXPERTS
Sociedade de Peritos

LAUDO PERICIAL

ENGENHARIA CIVIL

JUIZ DE DIREITO: Christopher Alexander Roisin

PERITO ENGENHEIRO: Francisco Dragone Junior

REQUERENTE: Telecomunicações de São Paulo S. a. - Telesp

REQUERIDO: Reforço Industria e Comercio de Concreto Ltda Me

EXPERTS
Sociedade de Peritos

SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO 4

2. OBJETIVO 5

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 6

4. NORMAS E METODOLOGIAS 6

5. CARACTERIZAÇÃO 7

6. ELEMENTOS AMOSTRAIS 8

7. CONSIDERAÇÕES E CÁLCULOS 9

8. CONCLUSÃO 16

9. ENCERRAMENTO 16

10. ANEXO 1 – ELEMENTOS AMOSTRAIS 17

11. ANEXO 2 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA 18

EXPERTS
Sociedade de Peritos

1. IDENTIFICAÇÃO

Solicitante: Exmo. Sr. Juiz(a) Christopher Alexander Roisin

Endereço do Imóvel: Themistocles Zoppi, nº 164

Bairro: Jardim Santiago

Cidade: Indaiatuba

UF: SP

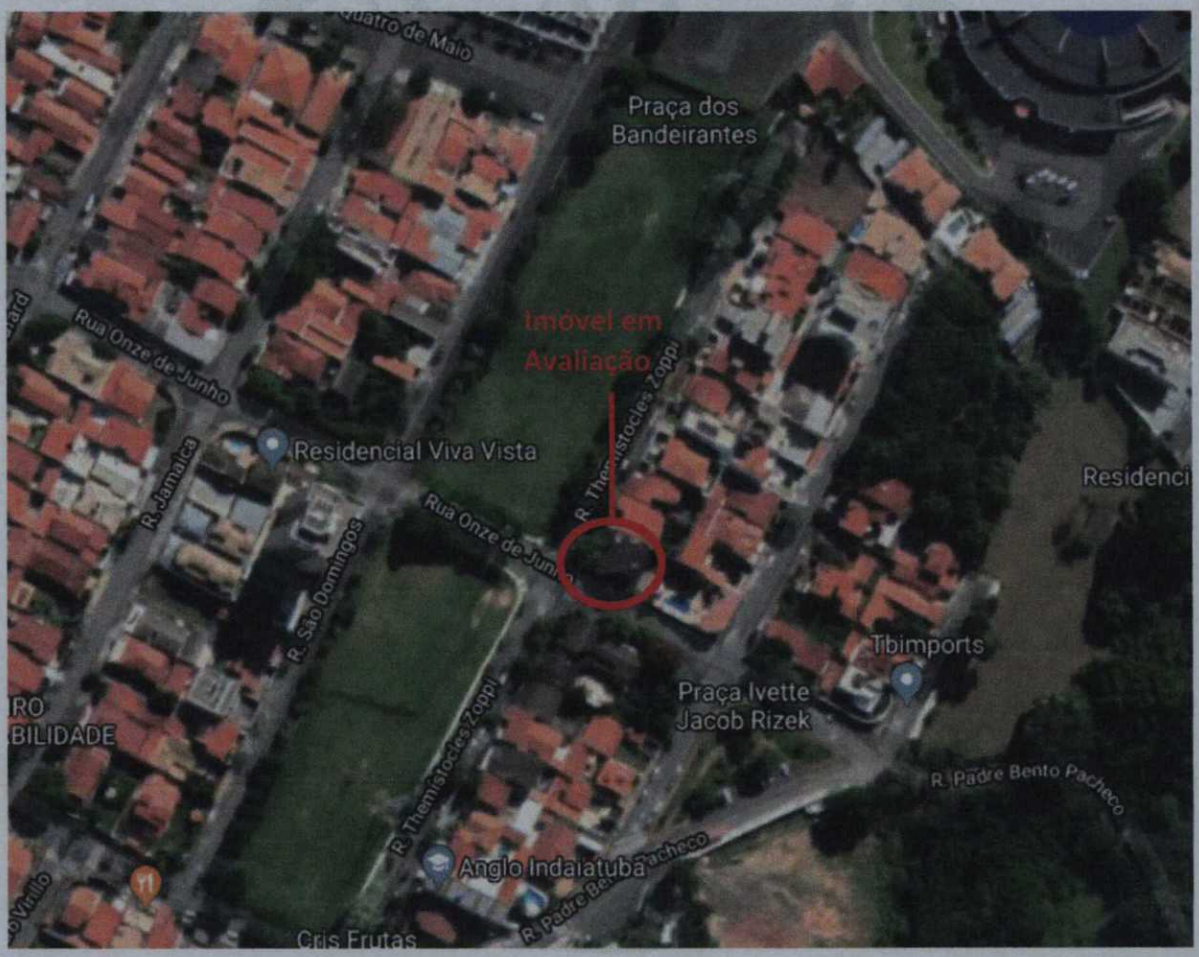

Figura 1 – Localização do imóvel em avaliação

Valor Total = R$1.171.000,00 (Referência – Janeiro/2020)

(Um milhão, cento e setenta e um mil reais)

EXPERTS
Sociedade de Peritos

2. OBJETIVO

- **Objeto da perícia:** Avaliação do valor de mercado do imóvel localizado à Rua Themístocles Zoppi, nº 164.
- **Área de terreno:** 378,85m²
- **Área construída (estimada):** 396,00m²
- **Formato:** Irregular
- **Situação:** Esquina
- **Topografia:** Declive
- **Superfície:** Aparentemente seca
- **Data da diligência:** 05/11/2019

3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provem de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não foram realizadas medições em campo, tampouco análises sob o aspecto legal da documentação apresentada. Logo, não entrou-se no mérito do imóvel apresentar vícios ocultos e imperfeições legais quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução, etc.

Foram utilizados o Método Comparativo de Dados de Mercado com tratamento científico para avaliação do terreno por apresentar variação entre as amostras; e o Método do Custo de Reprodução para avaliação das benfeitorias por apresentar melhor representatividade. As informações referentes ao CUB têm fonte no Sinduscon-SP (Sindicato da Construção de São Paulo) e as depreciações da Tabela de Hoss-Heidecke.

Documentação disponível: Matrículas: 30.947 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba – SP; IPTU.

4. NORMAS E METODOLOGIAS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A Norma de Avaliações do IBAPE-SP diz que a escolha da metodologia depende da natureza do bem, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados de mercado.

4.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

4.2 TRATAMENTO POR FATORES

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

5. CARACTERIZAÇÃO

O imóvel localiza-se na Rua Themistocles Zoppi, nº 164, Bairro Jardim Santiago e possui como vias de acesso principal: Rua Onze de Outubro, Rua São Domingos e Avenida Visconde de Indaiatuba.

Região de trânsito moderado de veículos e pessoas, sendo o padrão construtivo médio.

✓ **Melhoramento Públicos**

Região de ruas pavimentadas, rede de água, rede de esgotos, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, guias e sarjetas.

✓ **Serviços Comunitários**

Transporte público, coleta de lixo, comércios, bancos, escolas, segurança e lazer.

✓ **Atividades Existentes**

O bairro onde está inserido o imóvel tem em sua maioria unidades residenciais.

Trata-se de uma edificação padrão superior, idade aparente de 15 anos, estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples.

6. ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elemento Comparativo 1	Endereço:	Rua Jamaica, 78			
Empreendimento :	Terreno	Data:	23/01/2020	Referência:	
Bairro:	Jardim Cristina	Cidade:	Indaiatuba	UF:	SP
Fonte / Contato:	Imóveis Vila Nova - Luciane	Telefone:	(19) 3394-3034	Tipo:	Fixo
Padrão de Construção:		Estado de Conservação:			
Área Construída (m²):		Área Comum (m²):		Apoio/Edícula (m²):	
Área Total (m²):	-				
Área do Terreno (m²):	308,00	Testada (m²):	12,30	Idade aparente:	anos
Nº. Dormitórios:		Nº. Suítes:		Nº. Vagas:	
Preço de Venda (R$):	265.000,00	R$/(m²) Construído:	860,39	Status: Oferta	
Obs.:					

Elemento Comparativo 2	Endereço:	Rua Venezuela, 216			
Empreendimento :	Terreno	Data:	23/01/2020	Referência:	
Bairro:	Jardim América	Cidade:	Indaiatuba	UF:	SP
Fonte / Contato:	Imobiliária Marques - Felipe	Telefone:	(19) 3328-4001	Tipo:	Fixo
Padrão de Construção:		Estado de Conservação:			
Área Construída (m²):		Área Comum (m²):		Apoio/Edícula (m²):	
Área Total (m²):	-				
Área do Terreno (m²):	236,00	Testada (m²):	15,00	Idade aparente:	anos
Nº. Dormitórios:		Nº. Suítes:		Nº. Vagas:	
Preço de Venda (R$):	300.000,00	R$/(m²) Construído:	1.271,19	Status: Oferta	
Obs.:					

Elemento Comparativo 3	Endereço:	Rua Jamaica, 77			
Empreendimento :	Terreno	Data:	23/01/2020	Referência:	
Bairro:	Jardim Cristina	Cidade:	Indaiatuba	UF:	SP
Fonte / Contato:	Imobiliária Marques - Felipe	Telefone:	(19) 3328-4001	Tipo:	Fixo
Padrão de Construção:		Estado de Conservação:			
Área Construída (m²):		Área Comum (m²):		Apoio/Edícula (m²):	
Área Total (m²):	-				
Área do Terreno (m²):	336,00	Testada (m²):	12,00	Idade aparente:	anos
Nº. Dormitórios:		Nº. Suítes:		Nº. Vagas:	
Preço de Venda (R$):	289.000,00	R$/(m²) Construído:	860,12	Status: Oferta	
Obs.:					

Elemento Comparativo 4	Endereço:	Rua Emile Rouede, 49			
Empreendimento :	Terreno	Data:	23/01/2020	Referência:	
Bairro:	Jardim Sevilha	Cidade:	Indaiatuba	UF:	SP
Fonte / Contato:	Baruke Imóveis - Eliabe	Telefone:	(19) 3835-0740	Tipo:	Fixo
Padrão de Construção:		Estado de Conservação:			
Área Construída (m²):		Área Comum (m²):		Apoio/Edícula (m²):	
Área Total (m²):	-				
Área do Terreno (m²):	500,00	Testada (m²):	20,00	Idade aparente:	anos
Nº. Dormitórios:		Nº. Suítes:		Nº. Vagas:	
Preço de Venda (R$):	600.000,00	R$/(m²) Construído:	1.200,00	Status: Oferta	
Obs.:					

Elemento Comparativo 5	Endereço:	Rua Padre Bento Pacheco, 3012			
Empreendimento :	Terreno	Data:	23/01/2020	Referência:	
Bairro:	Vila Furlan	Cidade:	Indaiatuba	UF:	SP
Fonte / Contato:	Avalia Imóveis	Telefone:	(19) 3875-6226	Tipo:	Fixo
Padrão de Construção:		Estado de Conservação:			
Área Construída (m²):	Área Comum (m²):	Apoio/Edícula (m²):		Área Total (m²):	-
Área do Terreno (m²):	250,00	Testada (m²):	10,00	Idade aparente:	anos
Nº. Dormitórios:		Nº. Suítes:		Nº. Vagas:	
Preço de Venda (R$):	250.000,00	R$/(m²) Constuído:	1.000,00	Status: Oferta	
Obs.:					

Elemento Comparativo 6	Endereço:	Rua Padre Bento Pacheco, 2538			
Empreendimento :	Terreno	Data:	23/01/2020	Referência:	
Bairro:	Vila Furlan	Cidade:	Indaiatuba	UF:	SP
Fonte / Contato:	GPS Imóveis - Juliana	Telefone:	(19) 3935-7666	Tipo:	Fixo
Padrão de Construção:		Estado de Conservação:			
Área Construída (m²):	Área Comum (m²):	Apoio/Edícula (m²):		Área Total (m²):	-
Área do Terreno (m²):	280,00	Testada (m²):	10,00	Idade aparente:	anos
Nº. Dormitórios:		Nº. Suítes:		Nº. Vagas:	
Preço de Venda (R$):	250.000,00	R$/(m²) Constuído:	892,86	Status: Oferta	
Obs.:					

7. CONSIDERAÇÕES E CÁLCULOS

Utilizando a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 9.1 Zonas de características homogêneas, Grupo I – Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal, consideramos os imóveis em avaliação como pertencentes à 2º Zona: Residencial Horizontal de Padrão:

"Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250,0m² e as edificações de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porem de boa qualidade."

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas. (m²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
		F_r	P_{mi}	P_{ma}	"f"	"p"	C_e	C_a			
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	

Analisando as atribuições para uma situação paradigma constando de terreno plano, superfície seca, e demais considerações do 2º Zona (tabela acima), tem-se para os elementos comparativos:

Elemento Comparativo 1:

Testada = 12,30m

Área do terreno = 308,0m²

$Profundidade_{Equivalente} = \frac{Área\ do\ terreno}{Frente_{projetada}}$ (valores entre Profundidade mínima e máxima)

$Prof._{Eq} = \frac{308,0}{12,30} = 25,04 \Rightarrow 25,0 < 25,04 < 40,0$

- Fator Profundidade (C_p)

$C_p = 1,0$

- Fator Testada (C_f)

$C_f = (\frac{Frente_{rererência}}{Frente_{projetada}})^{fator\ testada} = (\frac{F_r}{F_p})^f$

$C_f = (\frac{10}{12,30})^{0,20} = 0,9594$

$C_f = 0,9594$

- Fator Topografia (F_{top})

$F_{top} = 1,0$

- Fator Superfície (F_s)

$F_s = 1,0$

Elemento Comparativo 2:

Testada = 15,0m

Área do terreno = 236,0m²

$Profundidade_{Equivalente} = \frac{Área\ do\ terreno}{Frente_{projetada}}$ (valores entre Profundidade mínima e máxima)

$$Prof._{Eq} = \frac{236,0}{15,0} = 15,73 \Rightarrow 15,73 < 25,0$$

- Fator Profundidade (C_p)

$$C_p = \left(\frac{P_{mi}}{P_e}\right)^p = \left(\frac{25}{15,73}\right)^{0,50} = 1,2607$$

$C_p = 1,2607$

- Fator Testada (C_f)

$$C_f = (\frac{10}{15})^{0,20} = 0,9221$$

$C_f = 0,9221$

- Fator Topografia (F_{top})

$F_{top} = 1,0$

- Fator Superfície (F_s)

$F_s = 1,0$

Elemento Comparativo 3:

Testada = 12,0m

Área do terreno = 336,0m²

$Profundidade_{Equivalente} = \frac{Área\ do\ terreno}{Frente_{projetada}}$ (valores entre Profundidade mínima e máxima)

$$Prof._{Eq} = \frac{336,0}{12,0} = 28,0 \Rightarrow 25,0 < 28,0 < 40,0$$

- Fator Profundidade (C_p)

$C_p = 1,0$

- Fator Testada (C_f)

$$C_f = (\frac{10}{12})^{0,20} = 0,9642$$

$$C_f = 0,9642$$

- Fator Topografia (F_{top})

$$F_{top} = 1,0$$

- Fator Superfície (F_s)

$$F_s = 1,0$$

Elemento Comparativo 4:

Testada = 20,0m

Área do terreno = 500,0m²

$Profundidade_{Equivalente} = \frac{Área\ do\ terreno}{Frente_{projetada}}$ (valores entre Profundidade mínima e máxima)

$$Prof._{Eq} = \frac{500,0}{20,0} = 25,0 \ => 25,0 < 25,0 < 40,0$$

- Fator Profundidade (C_p)

$$C_p = 1,0$$

- Fator Testada (C_f)

$$C_f = (\frac{10}{20})^{0,20} = 0,8706$$

$$C_f = 0,8706$$

- Fator Topografia (F_{top})

$$F_{top} = 1,0$$

- Fator Superfície (F_s)

$F_s = 1{,}0$

Elemento Comparativo 5:

Testada = 10,0m

Área do terreno = 250,0m²

$Profundidade_{Equivalente} = \frac{Área\ do\ terreno}{Frente_{projetada}}$ (valores entre Profundidade mínima e máxima)

$Prof._{Eq} = \frac{250{,}0}{10{,}0} = 25{,}0 \Rightarrow 25{,}0 < 25{,}0 < 40{,}0$

- Fator Profundidade (C_p)

$C_p = 1{,}0$

- Fator Testada (C_f)

$C_f = (\frac{10}{10})^{0{,}20} = 1{,}0$

$C_f = 1{,}0$

- Fator Topografia (F_{top})

$F_{top} = 1{,}0$

- Fator Superfície (F_s)

$F_s = 1{,}0$

Elemento Comparativo 6:

Testada = 10,0m

Área do terreno = 280,0m²

$Profundidade_{Equivalente} = \frac{Área\ do\ terreno}{Frente_{projetada}}$ (valores entre Profundidade mínima e máxima)

$$Prof._{Eq} = \frac{280,0}{10,0} = 28,0 \Rightarrow 25,0 < 28,0 < 40,0$$

- Fator Profundidade (C_p)

$C_p = 1,0$

- Fator Testada (C_f)

$$C_f = (\frac{10}{10})^{0,20} = 1,0$$

$C_f = 1,0$

- Fator Topografia (F_{top})

$F_{top} = 1,0$

- Fator Superfície (F_s)

$F_s = 1,0$

Homogeneização:

Elemento	VU/m²	F.o.	F.p.	F.t.	F.tg.	F.ct.	VU/m² Hom.
1	860,39	0,9000	1,0000	0,9594	1,0000	1,0000	739,42
2	1.271,19	0,9000	1,2607	0,9221	1,0000	1,0000	1376,44
3	860,12	0,9000	1,0000	0,9642	1,0000	1,0000	743,32
4	1.200,00	0,9000	1,0000	0,8706	1,0000	1,0000	924,72
5	1.000,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	900,00
6	892,86	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	803,57

***Excluindo Elemento comparativo 2**

Legenda:

F.o. = Fator Oferta

F.p. = Fator Profundidade

F.t. = Fator Testada

F.tg. = Fator Topografia

F.ct. = Fator Consistência do Solo

Somatório = 4.111,03

Média Geral = 822,21

Valor Unitário Homogeneizado = 822,21

Limite Inferior (-30%)= 575,55

Limite Superior (+30%)= 1.068,87

Valor Unitário do terreno = R$822,21

Valor do Terreno = 378,85 x 822,21

Valor do Terreno = R$311.494,26

Cálculo do valor da benfeitoria:

Valor da Construção = Padrão Construtivo x CUB x Área Construída x F_{OC} x C_p x C_f

Valor da Construção = 1,776 x 1.433,00 x 396,0 x 0,803 x 0,9686 x 1,0968

Valor da Construção = R$859.749,22

Valor total do imóvel = R$311.494,26 + R$859.749,22

Valor do imóvel = R$ 1.171.243,48

Valor do imóvel = R$ 1.171.000,00 (Referência – Janeiro/2020)

(Um milhão, cento e setenta e um mil reais)

EXPERTS
Sociedade de Peritos

8. CONCLUSÃO

Este perito conclui que o valor do imóvel é **R$ 1.171.000,00 (Um milhão, cento e setenta e um mil reais).**

9. ENCERRAMENTO

Assim, dá-se por encerrado o presente **LAUDO TÉCNICO PERICIAL.** O referido relatório contém 15 (dezeseis) páginas de texto, 01 (uma) folha de rosto e 07 (sete) páginas de fotos.

O Expert responsável pela elaboração e emissão deste documento assina a última página do texto em uma única via produzida.

São Paulo, 10 de dezembro de 2020.

Francisco Dragone Junior
Engº Civil Perito
CREA/SP: 5.069.190.504

EXPERTS
Sociedade de Peritos

10. Anexo 1 – Elementos Amostrais

Figura 2 – Localização do imóvel avaliando e sobreposição do mapa de cadastro imobiliário

Figura 3 – Identificação dos elementos amostrais

11. ANEXO 2 – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Figura 1 - Fachada

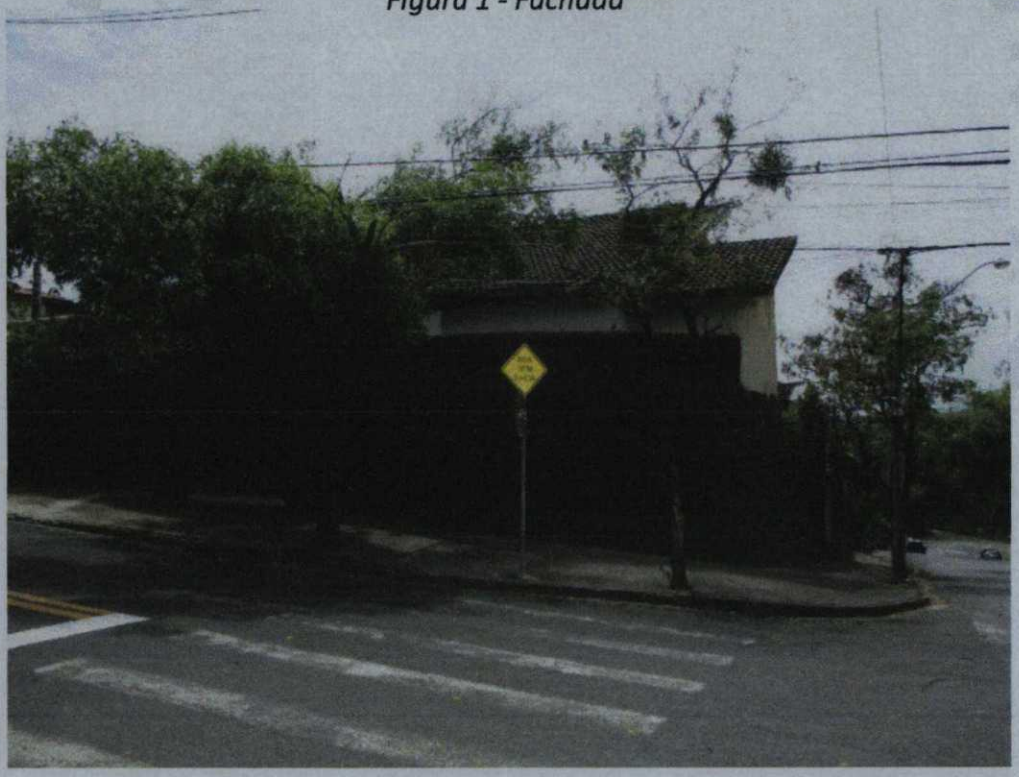

Figura 2 - Fachada

EXPERTS
Sociedade de Peritos

Figura 3 – Identificação numérica

Figura 4 – Identificação logradouro

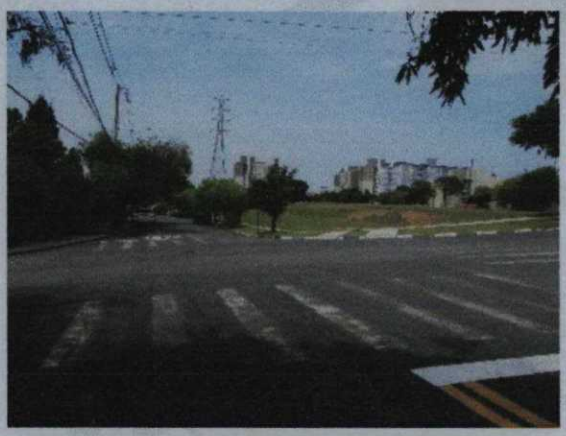

Figura 5 – Vista da rua – Lado

Figura 6 – Vista da rua – Lado direito

Figura 7 – Vaga de garagem coberta

Figura 8 – Cozinha

EXPERTS
Sociedade de Peritos

Figura 9 – Avaria teto da cozinha

Figura 10 – Área de serviço coberta

Figura 11 – Sala de estar

Figura 12 – Sala de estar

Figura 13 – Avaria teto sala de estar

Figura 14 – Sala de jantar

EXPERTS
Sociedade de Peritos

Figura 15 – Sala de TV

Figura 16 – Bar

Figura 17 – Dormitório suíte

Figura 18 – Banheiro – Dormitório

Figura 19 – Umidade – Teto banheiro

Figura 20 – Sacada – Dormitório suíte

EXPERTS
Sociedade de Peritos

Figura 21 – Lavabo

Figura 22 – Sala de jantar

Figura 23 – Dormitório suíte

Figura 24 – Banheiro suíte

Figura 25 – Dormitório

Figura 26 – Dormitório

EXPERTS
Sociedade de Peritos

Figura 27 – Varanda

Figura 28 – Varanda

Figura 29 – Garagem coberta - Fundos

Figura 30 – Garagem descoberta -

Figura 31 – Garagem descoberta -

Figura 32 – Vista geral - Fundos

AO JUÍZO DA VARA DA 03º VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL - SP

= Doutor Christopher Alexander Roisin =

Processo nº. *0934061-24.1998.8.26.0100*

Procedimento Comum Cível

- **REQUERENTE:** Telecomunicações de são Paulo S.A
- **REQUERIDO:** Reforço Industria e Comercio Artefatos de Concreto Ltda ME; Lourenço Fábio da Fonseca

MANIFESTAÇÃO PERITO
ENTREGA DO LAUDO E LEVANTAMENTO DOS HONORÁRIOS PERICIAIS

Francisco Dragone Jr., brasileiro, engenheiro civil, especializado em engenharia de Avaliações e Perícias, devidamente registrado no **CREA 5.069.190.504,** vem através da **EXPERTS Sociedade de Peritos,** com acato e respeito diante de Vossa Excelência, solicitar o que segue.

Primeiramente, haja visto a entrega do laudo pericial conseguinte a esta petição, este perito solicita mui respeitosamente o levantamento dos honorários periciais.

100 3 FJMJ.20.01180329-7 111220 1608 74

Nesta esteira, este perito solicita, mui respeitosamente, que seja emitido **M.L.E.** a ser elaborado com as informações constantes no formulário anexo a esta petição, à luz da normativa vigente.

Agradecendo a deferência, a **EXPERTS Sociedade de Peritos** permanece ao dispor deste D. Juízo.

Nesses termos, pede deferimento.

São Paulo, 10 de dezembro de 2020.

ENG. FRANCISCO DRAGONE JR.
PERITO JUDICIAL
CREA-SP 5.069.190.504

DrCalc.net
Índices e Cálculos na Web

Valores Informados Para o Cálculo

Valor Nominal	R$ 1.171.000,00
Indexador	INPC-IBGE
Metodologia	Critério mês cheio.
Período da correção	Janeiro/2020 a Outubro/2025

Valores Calculados

Fator de correção	2100 dias	1,385352
Percentual correspondente	2100 dias	38,535244 %
Valor em 01/10/2025	**=**	**R$ 1.622.247,71**

Fechar **Imprimir**

Descobrir mais
Servicos de contabilidade
Livros sobre tabelas Price/SAC
Planilha Débitos Judiciais
Software de amortização
Previsões Econômicas
Software Cálculo Judicial
Livros sobre cálculos judiciais
Integrais Definidas
Índices Financeiros
Consultoria Financeira Planilhas