

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0195796-76.2007.8.26.0100 (1538/07)

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE DEMARCAÇÃO E DIVISÃO requerida
por SÉRGIO RAMOS PEREIRA e outro(s) contra MAFALDA
ALMEIDA CAMPOS LOTTO e outro(s), dando por
terminados seus estudos, diligências e vistorias, este
signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no
seguinte **LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor
avaliatório de **R\$ 3.190.000,00 (TRÊS MILHÕES, CENTO E
NOVENTA MIL REAIS)** – Data base: Junho de 2015, para o imóvel
situado na Rua Soares de Barros, nº 16, Itaim Bibi, 28º
Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP, CEP: 04538-
060, e **R\$ 910.000,00 (NOVECENTOS E DEZ MIL REAIS)**, para a
parte ideal de 28,55% (57,11% da metade).

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 08 de Junho de 2015.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.

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

100_F.M.J.15.01166671-0_090615_1412_10

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

240
CR2
P

SUMÁRIO:

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

II.1. Do local

II.1.1. Características geral do imóvel

II.1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal

II.1.3. Melhoramentos Públicos

II.1.4. Características da Região

II.1.5. Zoneamento

II.2. Do imóvel

II.2.1. Terreno

II.2.2. Benfeitorias

III. Critérios de Avaliação

III.1. Valor do imóvel

III.2. Cálculo do valor do imóvel

IV. Avaliação

IV.1. Valor do terreno

IV.2. Valor das benfeitorias

IV.3. Valor total do imóvel

V. Cálculo da Parte Ideal do Imóvel

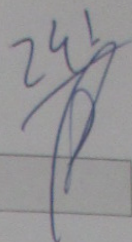
VI. Conclusão

VII. Encerramento

R

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para a parte ideal de 28,55% (57,11% da metade) do imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE DEMARCAÇÃO E DIVISÃO requerida por SÉRGIO RAMOS PEREIRA e outro(s) contra MAFALDA ALMEIDA CAMPOS LOTTO e outro(s), processo nº 0195796-76.2007.8.26.0100 (1538/07), em curso perante a 13ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua Soares de Barros, nº 16, Itaim Bibi, 28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP, CEP: 04538-060.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 210, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As Partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam "rol" de quesitos para o presente caso.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

242
✓

II.- VISTORIA: -

Este signatário procedeu a uma diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, e com os elementos coletados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

II.1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso as Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek, Brigadeiro Faria Lima e Santo Amaro.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Soares de Barros, nº 16, Itaim Bibi, 28^o Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP, CEP: 04538-060, no quarteirão formado pelas vias: Rua Professor Atilio Innocenti, Rua Leopoldo Couto Magalhães Júnior, Rua Clodomiro Amazonas, Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, Rua Bissau e a respectiva Rua Soares de Barros.

X

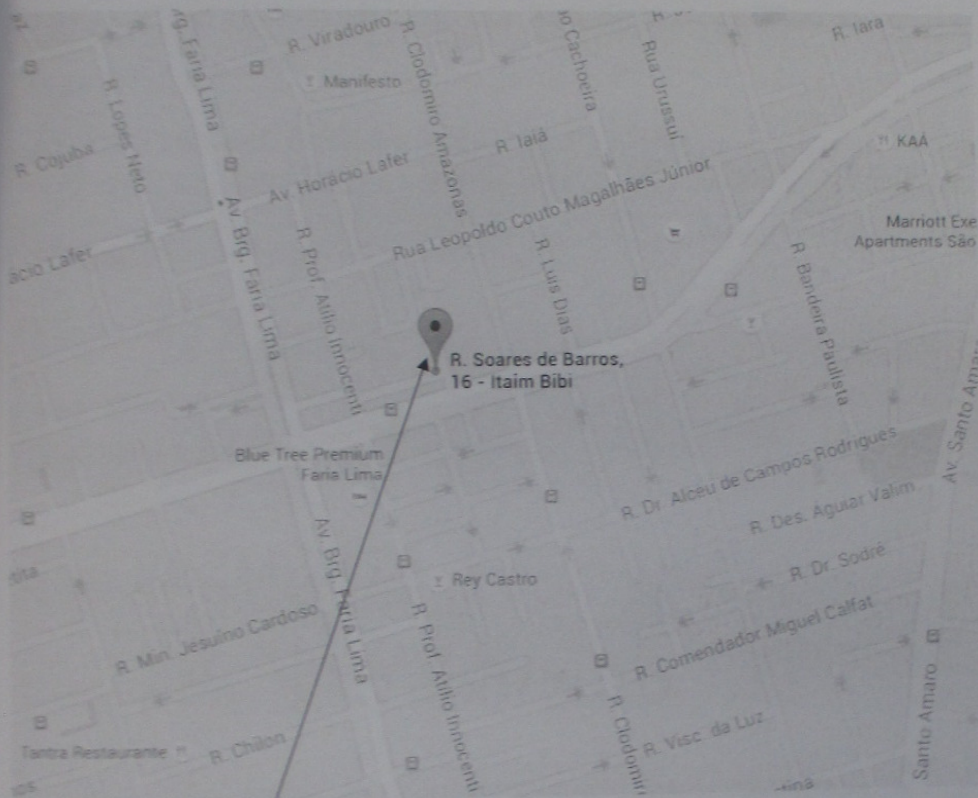
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

243

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando.

- Fonte: site oficial do Google Maps.

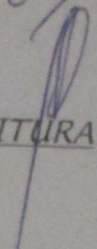


LOCAL DO IMÓVEL: Rua Soares de Barros, nº 16, Itaim Bibi, 28º
Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP, CEP: 04538-060.

8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

244


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

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel situado na Rua Soares de Barros, nº 16, Itaim Bibi, 28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP, CEP: 04538-060, possui a seguinte situação:

SETOR: 299

QUADRA: 024


ZONA: PI ZM-2/13

ÍNDICE FISCAL: 3.603,00/2010

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 299.024.0070-1

Rua Soares de Barros nº 16

MATRÍCULA: 175.640

Do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. 

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

245
P

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	[x]
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	[]
Estação de Metrô	[]
Coleta de lixo	[x]

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

246
P

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado na região sul, distante, aproximadamente 6,5 (seis e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região onde está situado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servido por diversas linhas regulares de ônibus, especialmente nas Avenidas Presidente Juscelino Kubitschek e Brigadeiro Faria Lima.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamento, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, igrejas, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Soares de Barros e dos logradouros adjacentes.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

247
P

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

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

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

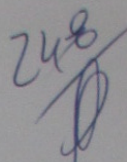
II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "PI ZM-2/13 - Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtiva Médias", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

248


Característica: Zona Mista de Densidades Demográfica e
Construtiva Médias

Zona de Uso: PI ZM-2/13

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Médio = 1,00

Máximo = 2,00

Taxa de Ocupação: 0,50

Taxa de Permeabilidade: 0,15

Lote Mínimo: 125,00 m²

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máxima: 25,00 m

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

X

Fundos e Laterais = Não exigido

249

O quadro a seguir define as diretrizes básicas da zona de uso:

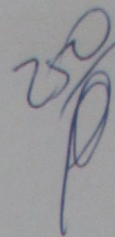
Plano Regional Estratégico da Subprefeitura de Pinheiros - PRE - PI
 Quadro 03 do Livro XI, Anexo A Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2014
 CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSÃO, APROVEITAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	APROVEITAMENTO				LOTES				RECURSOS MÍNIMOS (m)	
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE BARRA	ÁREA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	FRONTE MÍNIMA (m)	FRONTE MÁXIMA (m)	FRONTE (m)	ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICAÇÃO MÍNIMA E MÁXIMA SUPERIOR A 6,00 m
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER-1	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO (N)
ZONA CENTRALIZADA LINEAR INTERNA OU URBANA ZER	ZCLa ou ZCLz II	0,05	(f)	(f)	0,50	0,30	250,00	10,00	10,00	5,00	NÃO EXIGIDO (N)
ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZPI	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500,00	15,00	Sem limite	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (N)
ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM-1	0,20	1,00	1,00	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	5,00	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (N)
ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM-2	0,20	1,00	2,00	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	25,00 (g)	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (N)
ZM - ALTA DENSIDADE	ZM-3a	0,20	1,00	2,5 (h)	0,5 (d)	0,15 (e)	125,00	5,00	SEM LIMITE	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (N)
	ZM-3b	0,20	2,00	2,5 (c)				25,00	SEM LIMITE (f)	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (N)
ZONA CENTRALIZADA FOLAR OU LINEAR	ZCP ou ZCL a	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125,00	5,00	SEM LIMITE	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (N)
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZCP ou ZCL b	0,20	2,00	2,50				SEM LIMITE	SEM LIMITE	5,00 (f)	NÃO EXIGIDO (N)
ZONA CENTRALIZADA FOLAR OU LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZEPec	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem móvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP) enquadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas de Resolução de licenciamento quando houver									
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZC10 e ZCLP	0,05	1,00	1,00	0,50	0,15	250,00	10,00	15,00	5,00	NÃO EXIGIDO (N)

- NOTAS
- (a) Observar o parágrafo primeiro do artigo 53 deste Livro para quanto ao gabarito nas ZM-21E, ZM-213, ZM-214, ZM-215, ZM-216
 - (b) Observar o § 1º do artigo 55 deste Livro quanto ao gabarito nas ZM3001, ZM3002, ZM3003, ZM3004, ZM3005 E ZM3006
 - (c) Observar o § 1º, 2º, 3º e 4º do artigo 56 deste Livro
 - (d) Observar o artigo 55 deste Livro
 - (e) Observar o artigo 59 deste Livro quanto a permeabilidade e aproveitamento na ZM
 - (f) O coeficiente de aproveitamento básico é igual ao coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso inferior
 - (g) O coeficiente de aproveitamento máximo é igual ao coeficiente de aproveitamento básico da zona de uso inferior
 - (h) Observar o parágrafo único do artigo 54 deste Livro quanto ao coeficiente máximo de aproveitamento na ZM3001 para M8 e M4P
 - (i) Ver artigo 18E da parte II desta Lei quanto ao recurso mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEP
 - (j) Ver artigo 18B da parte II desta Lei quanto aos recursos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
 - (k) Ver artigo 18C da parte II desta Lei quanto aos recursos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
 - (l) Ver artigo 18D da parte II desta Lei quanto aos recursos para áreas de preservação ambiental, serviços de armazenamento e pontos de bens móveis e obras

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



II.2.- DO IMÓVEL: -

MATRÍCULA: 175.640 - 4° CRISP

II.2.1.- TERRENO:-

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

Suas medidas principais, conforme documento de matrícula são:

IMÓVEL: Prédio e seu respectivo terreno situados na Rua Soares de Barros, nº 16, no 26º Subdistrito – Jardim Paulista, medindo o terreno 10,00 m de frente para a citada rua, por 36,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 360,00m², confrontando, de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito com os imóveis sem número (contribuintes nºs 299.024.0066-1 e 299.024.0067-1), lançados pela Rua Bissau; do lado esquerdo com o prédio lançado pelo nº 28 da Rua Soares de Barros; e aos fundos com o córrego do matadouro.

CONTRIBUINTE: 299.024.0070-1.

Área: 360,00 m²

(TREZENTOS E SESENTA METROS QUADRADOS).

Para melhor visualização do lote em questão,
favor reportar-se da quadra fiscal, que segue:

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

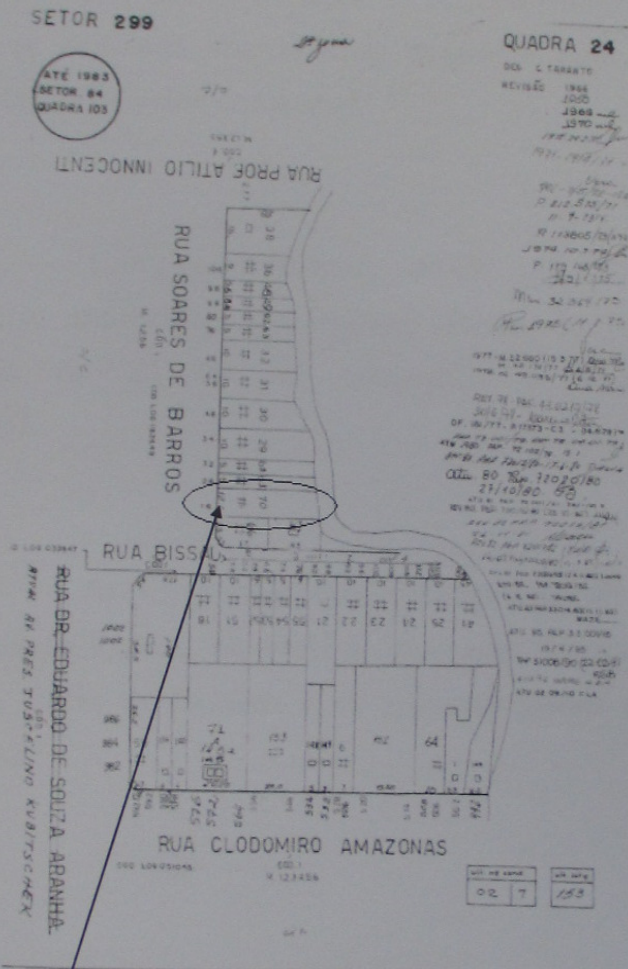
ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Handwritten initials: JRL

REPRODUÇÃO DA QUADRA FISCAL

IMÓVEL AVALIANDO:

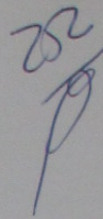


LOCAL DO IMÓVEL: Rua Soares de Barros, nº 16, Itaim Bibi, 28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP, CEP: 04538-060.

Handwritten mark resembling a stylized 'X' or signature.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



II.2.2. - BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificada apenas duas pequenas coberturas sem representação de valor comercial.

Cumpre informar, ainda que, consta dos lançamentos municipais do imóvel, objeto da lide, a área construída de 213,00 m² (duzentos e treze metros quadrados).

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Soares de Barros, no trecho onde está situado o imóvel avaliando, vistas da fachada e os aspectos gerais da referida propriedade:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

253/054
A

Foto de nº 01 – Vista da Rua Soares de Barros, no trecho onde está situado o imóvel avaliando.



Foto de nº 02 – Vista do sentido contrário da Rua Soares de Barros, no trecho em estudo.



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

254/286
D

Foto de nº 03 – Vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Soares de Barros



Foto de nº 04 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Soares de Barros.



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

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

27/258
P

Foto de nº 05 – Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Soares de Barros.



Foto de nº 06 – Vista parcial do interior do imóvel avaliando.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4° 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

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

259/260
P

Foto de nº 07 – Outra vista parcial do interior do imóvel avaliando.



Foto de nº 08 – Outra vista parcial do interior do imóvel avaliando.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

264
P

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

Cumpre informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

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

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno, será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

762
P

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

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

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

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

X

263
P

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2/04
P

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.

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;*

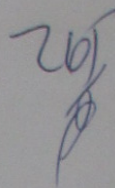
Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

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

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



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

 - O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);
- Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

 - As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

266
/

- *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 maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

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

- *elasticidade de preços;*
- *localização;*
- *fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);*
- *fatores padrão construtivo e depreciação.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

20/11
J

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

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

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

$$V_t = A_t \times V_u$$

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

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

268
9

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 transcrição, 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 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

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

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

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

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

208
9

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 $P_e = 3P_{ma}$

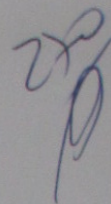
Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

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

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";

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



E) - O transporte dos elementos comparativos para a avaliação, serão feitos 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 frente múltiplas (Ce):

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

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

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 (Fc):

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

27h
D

III.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 Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2002/2006.

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.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 - 2002/2006", conforme segue:

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

232
P

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 2,89			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - Luxo	Acima de 3,49					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5 - Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,61				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - Superior		Acima de 1,69				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Superior	0,312	0,456	0,600	

2x3

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

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "F_{OB}", através da seguinte expressão:

$$F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$$

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 "I_e" e a vida referencial "I_r".

Onde:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

274
P

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

R

275

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
Novo	0,00
Entre novo e regular	0,32
Regular	2,52
Entre regular e reparos simples	8,09
Reparos simples	18,10
Entre reparos simples e importantes	33,20
Reparos importantes	52,60
Entre reparos importantes e sem valor	75,20
Sem valor	100,00

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

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

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

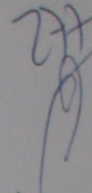
270
P

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,606	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,374	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,068
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



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

$$VB = A \times V_u - F_{OB}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

F_{OB} = Depreciação pela idade e estado da construção

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

27/09

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 fórmula:

$$V_T = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 360,00 \text{ m}^2;$$

$$Ms = V_o = R\$ 8.863,53/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$Vu = R\$ 8.863,53/\text{m}^2;$$

$$Fp = 10,00 \text{ metros};$$

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

$$Pe = 36,00 \text{ metros (profundidade equivalente)};$$

$$Pmi = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima)};$$

$$Pma = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima)};$$

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

279
P

Cálculo do Fator de Testada:

A frente projetada do terreno é igual a de referência, portanto, $C_f = 1,0000$.

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do terreno se encontra dentro do intervalo de avaliação, portanto, $C_p = 1,0000$.

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 8.863,53/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 360,00m^2$$

VT = R\$ 3.190.870,80

(Três Milhões, Cento e Noventa Mil, Oitocentos e Setenta Reais e Oitenta Centavos)
Para Junho / 2015.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 8.863,53/m² (oito mil, oitocentos e sessenta e três reais e cinquenta e três centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

200/0

IV.2.- 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:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 3.190.870,80$$

$$VB = R\$ 0,00$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 3.190.870,80 + R\$ 0,00$$

$$VI = R\$ 3.190.870,80$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 3.190.000,00$$

(TRÊS MILHÕES, CENTO E NOVENTA MIL REAIS)

PARA JUNHO / 2015.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

28,55%
P

V.- CÁLCULO DA PARTE IDEAL DO IMÓVEL: -

De acordo com determinação de fls. 210, será calculado para fins da presente ação, o valor da parte ideal de 28,55% (57,11% da metade) do imóvel situado na Rua Soares de Barros nº 16, 28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP, CEP: 04538-060, conforme segue:

$$V_{pi} = VI \times 28,55\%$$

Substituindo e calculando:

$$V_{pi} = R\$ 3.190.000,00 \times 28,55\%$$

$$V_{pi} = R\$ 910.745,00$$

Ou, em números redondos:

$$V_{pi} = R\$ 910.000,00$$

(NOVECENTOS E DEZ MIL REAIS)

PARA JUNHO / 2015.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

202
P

VI.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor atual de mercado para a parte ideal de 28,55% (57,11% da metade) do imóvel localizado na Rua Soares de Barros, nº 16, Itaim Bibi, 28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP, CEP: 04538-060, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE DEMARCAÇÃO E DIVISÃO requerida por SÉRGIO RAMOS PEREIRA e outro(s) contra MAFALDA ALMEIDA CAMPOS LOTTO e outro(s), processo nº 0195796-76.2007.8.26.0100 (1538/07), em curso perante a 13ª Vara Cível do Foro Central - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
Imóvel situado na Rua Soares de Barros, nº 16, Itaim Bibi, 28º Subdistrito do Jardim Paulista, São Paulo - SP, CEP: 04538-060.	<u>R\$ 3.190.000,00</u> (Valor do Imóvel)
Matrícula: 175.640 – 4º CRISP.	<u>R\$ 910.000,00</u> (Valor da Parte Ideal)
DATA BASE: JUNHO / 2015	

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

203
9

VII.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 41 (quarenta e uma) folhas digitalizadas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

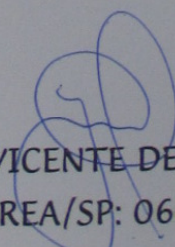
- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 08 de Junho de 2015.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772.