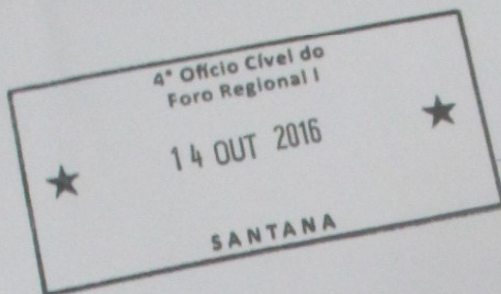


1734

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO  
FORO REGIONAL DE SANTANA - COMARCA DE SÃO  
PAULO - SP.



*Santa-se*  
*Dr. Mariana*  
*[Signature]*

Fernanda de Carvalho Queiroz  
Juíza de Direito

PROCESSO  
(746/2012)

Nº

0014322-08.2012.8.26.0001

001 4 FSN.16.0004322-2 111016 1330 02

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,  
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado, nos  
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO  
EXTRAJUDICIAL requerida por FUJITSU GENERAL DO  
BRASIL LTDA contra IAS INTERNACIONAL AIR SUPPLY  
COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA, 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\$ 797.000,00 (SETECENTOS E NOVENTA E SETE MIL REAIS) –  
Data base: Outubro de 2016, para o imóvel na Rua Garabed

174 d

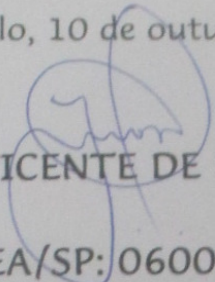
*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Gananian nº 244, Lote 11, da Quadra M, Jardim Guapira,  
22º Subdistrito de Tucuruvi, São Paulo - SP, CEP: 02316-  
200.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 10 de outubro de 2016.

  
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0600590772.

1754

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

## SUMÁRIO:

### I. Observações Preliminares

### II. Vistoria

#### II.1. Do local

- II.1.1. Característica geral do imóvel
- II.1.2. Cadastramento segundo 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. Terreno

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

#### III.2. Benfeitorias

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

#### III.3. Valor total do imóvel

### IV. Avaliação

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

### V. Conclusão

### VI. Encerramento

1764

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:**

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por FUJITSU GENERAL DO BRASIL LTDA contra IAS INTERNACIONAL AIR SUPPLY COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA, processo nº 0014322-08.2012.8.26.0001 (746/2012), em curso perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua Garabed Gananian nº 244, Lote 11, Parte da Quadra M, Jardim Guapira, 22º Subdistrito de Tucuruvi, São Paulo – SP, CEP: 02316-200.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 130, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes indicaram assistentes técnicos e formularam “rol” de quesitos para o presente caso.

1774

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**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.I.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso a Avenida Antônio César Neto e Avenida Paulo Lincoln do Valle Pontin.

II.I.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Garabed Gananian nº 244, Lote 11, da Quadra M, Jardim Guapira, 22º Subdistrito de Tucuruvi, São Paulo - SP, CEP: 02316-200, no quarteirão formado pelas vias: Rua Zaferino Ferreira Velloso, Rua Henrique Armbrust,

1784

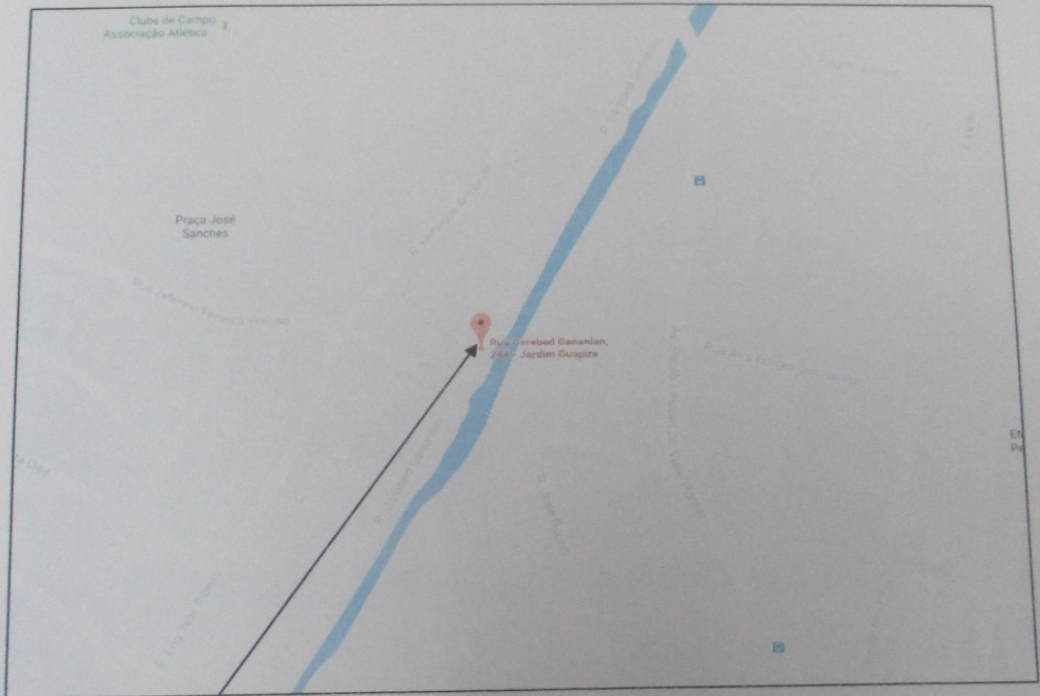
# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Avenida Paulo Lincoln do Valle Pontin e a respectiva Rua Garabed Gananian.

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

- Fonte: site oficial do Google Maps.



**LOCAL DO IMÓVEL:** Rua Garabed Gananian nº 244, Lote 11, da Quadra M, Jardim Guapira, 22º Subdistrito de Tucuruvi, São Paulo – SP, CEP: 02316-200.

1794

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel, objeto da lide, situado na Rua Garabed Gananian nº 244, Lote 11, da Quadra M, Jardim Guapira, 22º Subdistrito de Tucuruvi, São Paulo - SP, CEP: 02316-200, possui a seguinte situação:

SETOR: **067**

QUADRA: **498**

ZONA: **ZER - 2**

ÍNDICE FISCAL: **496,00/2016**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **067.498.0028-9**

Rua Garabed Gananian nº 244

MATRÍCULA: **72.072**

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

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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	[ X ]
Coleta de lixo	[ x ]



1814

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

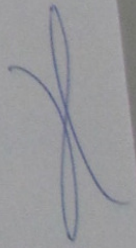
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado na região Norte, distante, aproximadamente 10,00 (dez) 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 no corredor da Avenida Paulo Lincoln do Valle Pontin.

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, faculdades, vídeo locadoras, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, shoppings, igrejas, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Avenida Paulo Lincoln do Valle Pontin e dos logradouros adjacentes.



1824

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

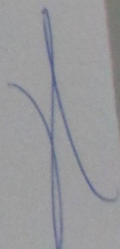
A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos são econômicos, simples e médios

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

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

I.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402 de 20/02/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "ZER - 2 - Zonas Exclusivamente Residenciais", com as seguintes



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Característica: Zonas Exclusivamente Residenciais

Zona de Uso: ZER - 2

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20  
Médio = 1,00  
Máximo = 1,00

Taxa de Ocupação: 0,50

Taxa de Permeabilidade: 0,15

Lote Mínimo: 125,00 m<sup>2</sup>

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máxima: 10,00 m

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigido



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

1894

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)				
		Frente mínima (m)	Área mínima (m²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m²)					
PRESERVAÇÃO	ZPR	5	125	100	10.000	NA				
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000	NA			
		ZER-2	5	125	100	10.000	NA			
	ZPDS	ZERa	10	500	100	10.000	NA			
		ZPDS	20	1.000	NA	NA	NA			
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA	NA			
PRESERVAÇÃO E ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (I)	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA	NA				
	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA	NA				
TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)		Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)		Frente (l)	Fundos e Laterais		Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros
PRESERVAÇÃO E ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (I)	ZPR	0,05	1	1	10	5	NA	3	NA	
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZERa	NA	1	1	10	5	NA	3	NA
		ZPDS	NA	1	1	20	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZPDSr	NA	0,2	0,20	10	5	NA	3	NA
		ZEPAM	NA	0,1	0,10	10	5	NA	3	NA
	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (l)	NA
		AVP-2	NA	1	1	28	NA	NA	3 (l)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	28	NA	NA	3 (l)	NA
		AIa	NA	1	2	15	NA	NA	3 (l)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
AC-2		NA	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

1854

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

II.- DO IMÓVEL: -

MATRÍCULA: 72.072 - 15º CRISP

II.1.- TERRENO:-

O referido terreno possui formato regular e topografia em 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:** Um Terreno situado à Rua Garabed Gananian nº 244, Lote 11, Quadra M, Jardim Guapira, 22º Subdistrito de Tucuruvi, medindo 12,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 12,00m, encerrando a área de 300,00 m².

**CONTRIBUINTE:** 067.498.0028-9

**Área: 300,00 m²**

**(TREZENTOS METROS QUADRADOS).**

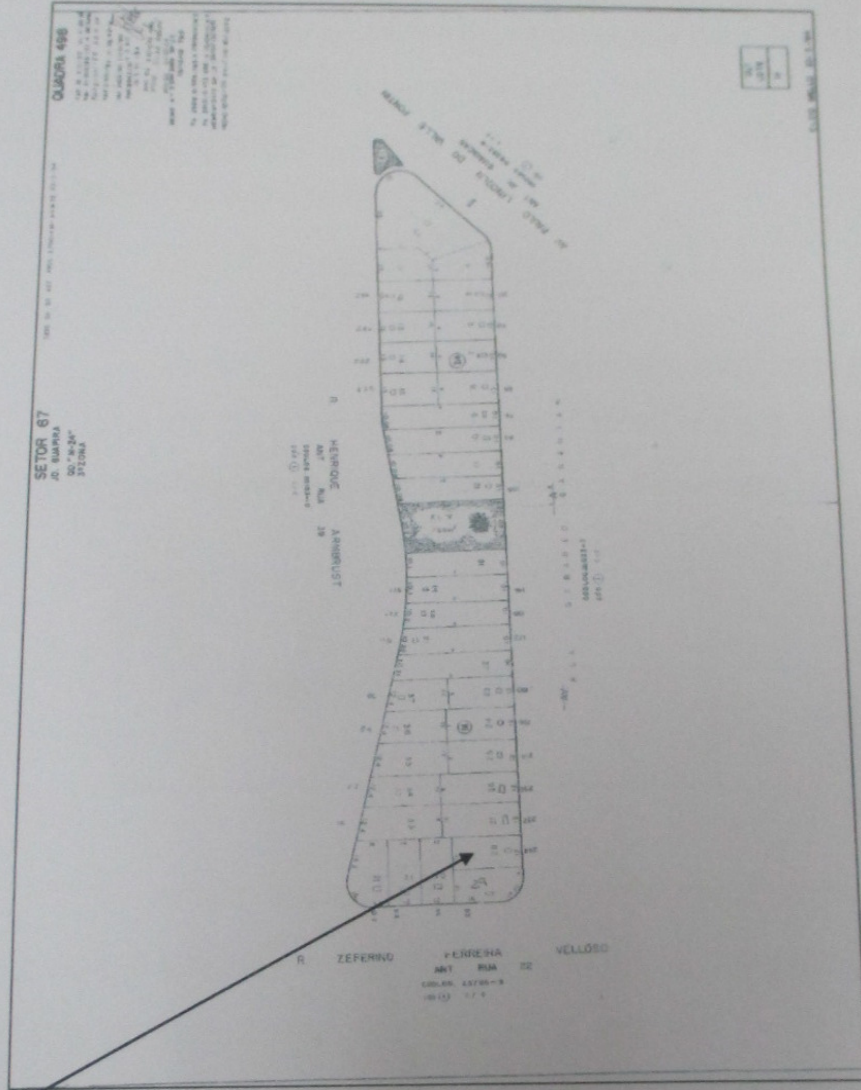
196 d

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

## REPRODUÇÃO DA QUADRA FISCAL: IMÓVEL AVALIANDO:



**LOCAL DO IMÓVEL:** Rua Garabed Gananian nº 244, Lote 11, da Quadra M, Jardim Guapira, 22º Subdistrito de Tucuruvi, São Paulo – SP, CEP: 02316-200.

1874

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

II.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um imóvel de uso residencial, erigido no alinhamento e no nível superior ao da via pública, ou seja, Rua Garabed Gananian.

Verifica-se que as benfeitorias existentes no imóvel, objeto da lide, encerra a área total construída de 199,00 m<sup>2</sup> (cento e noventa e nove metros quadrados).

Área: 199,00 m<sup>2</sup>

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontra, no geral, com bom estado de conservação e uso, que segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)", enquadra-se na referência (E) - Estado da Edificação: *Necessitando de reparos simples.*

1884

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Diante de levantamento "in loco" e demais documentos que compõem a presente ação, este perito constatou que as benfeitorias existentes compreendem de 01 (uma) moradia, a saber:

**Moradia - I:** 01 (uma) sala de Estar, 01 (uma) sala de TV, 03 (três) dormitórios, 03 (três) banheiros, 01 (uma) copa/cozinha, Quarto da Empregada, área de Laser e área de serviços;

O imóvel possui ainda 01 (uma) garagem no nível da Rua Garabed Gananian.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão SIMPLES", classificação esta contida no "Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - 2002/2006".

Para melhor visualização das características físicas do imóvel avaliando, reportar-se do croqui, sem escala, que segue:



1894

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

# CROQUI DO IMÓVEL

Pavimento Térreo

Pavimento Superior



Situação Sem Escala

**IMÓVEL:** Rua Garabed Gananian nº 244, Lote 11, da Quadra M, Jardim Guapira, 22º Subdistrito de Tucuruvi, São Paulo – SP, CEP: 02316-200.

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

1904

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O imóvel avaliando apresentou-se, no geral, com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

## MORADIA – I:

### SALAS:

PISO .....: *Revestido com cerâmica*

PAREDES .....: *Revestidas com massa e pintadas*

TETO .....: *Revestido com massa e pintado*

JANELA .....: *De madeira, com vidro*

PORTA .....: *De madeira envernizada*

### COZINHA:

PISO .....: *Revestido com cerâmica*

PAREDES .....: *Revestidas com azulejos até o teto*

TETO .....: *Revestido com massa e pintado*

JANELA .....: *De madeira, com vidro*

PORTA .....: *De madeira envernizada*

1914

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

## BANHEIROS:

PISO .....: Revestido com cerâmica  
PAREDES .....: Revestidas com azulejos até o teto  
TETO .....: Revestido com massa e pintado  
JANELA .....: De madeira, com vidros  
PORTA .....: De madeira envernizada

## DORMITÓRIOS:

PISO .....: Revestido com cerâmica  
PAREDES .....: Revestidas com massa e pintada  
TETO .....: Revestido com massa e pintado  
JANELA .....: De ferro, com vidros  
PORTA .....: De madeira envernizada

## ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO .....: Revestido com cerâmica  
PAREDES .....: Revestidas com massa e pintada  
TETO .....: Revestido com massa e pintado  
JANELA .....: De ferro, com vidros  
PORTA .....: De madeira envernizada

As características de acabamentos do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica que segue:

1924

## *Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

As fotografias que seguem ilustram a Rua Garabed Gananian, no trecho onde está situado o imóvel, objeto da lide, vistas da fachada e em anexo os aspectos gerais da propriedade.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA GARABED GANANIAN, NO TRECHO ONDE  
ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

1934

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 02:



VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO RUA GARABED GANANIAN,  
NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

1944

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE N.º 03:



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM  
OLHA DA RUA GARABED GANANIAN.

1954

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -**

Os critérios para a avaliação do terreno obedecem às recomendações da "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

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

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

A determinação do valor total do imóvel será apartir do preço do terreno , onde somasse o valor da construção e os custos diretos e indiretos, acrescidos do total dos custos financeiros e das despesas de venda e lucro do empreendedor, os quais devem ser contemplados

1964

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

no mercado por meio de cálculo do fator de comercialização.

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

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

Onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_t$  = Valor do terreno

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$F_c$  = Fator de comercialização

### III.1.- TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011, por metodologia científica, onde se encontram os termos relativos, o comportamento do mercado com determinada



1974

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/SP".

Para o cálculo de determinação do valor unitário básico de terreno, baseia-se na realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, onde pesquisam-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos os mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliado e o mais dentro da realidade do momento.

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

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIAR", desenvolvido com base nas Normas do Ibape/SP, que constitui um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o

1984

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

signatário no processo avaliatório, possibilitando ao profissional maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos.

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

- *Dados de mercado com atributos semelhantes, calculados em função do avaliado, será aquele que em cada um dos fatores resultante da igualização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores igualitários 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.

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

1994

## Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

- 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 igualitários 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 avaliado não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;
- A fonte dos fatores utilizados na igualização deveram ser devidamente explicitada;
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada

200 de

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

*através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários iguais, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.*

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maiores que aqueles dos preços unitários observados, para que não resulte em um aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados em conjunto por 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;*

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](mailto:joaquimlopespericias@terra.com.br)

2018

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

III.1.2.- FATORES PARA OS CÁLCULOS DA 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:

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

Ms = Média saneada

Cf = Coeficiente de frente ou testada

Cp = Coeficiente de profundidade

2029

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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 eventuais superestimativas 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 da referência, para os locais ( $Fr = 5,00$  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:

2034

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG. CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Cálculo do coeficiente de frente.

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

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

Cálculo do coeficiente de profundidade.

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

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma} - \text{Para } P_e \text{ superior a } 3P_{ma}, \text{ adota-se na fórmula acima } P_e = 3 P_{ma}$$

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

Caso os coeficientes frente e profundidade estejam 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),

2048

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

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

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

- Coeficiente de esquina ou 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".



2058  
*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

- Coeficiente relativo à consistência ( $F_c$ ):

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

### III.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 contribuem para a formatação e a finalização deste trabalho.

2004

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

### 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 R<sub>8</sub>N (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:

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2074

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	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2084

### III.2.2.- DEPRECIÇÃO 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 obsoletismo "F<sub>OB</sub>", 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<sub>e</sub>" e a vida referencial "I<sub>r</sub>".

Onde:

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

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

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2094

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	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	LUXO	50	20	
		ECONÔMICO	70	20	
		SIMPLES	70	20	
		MÉDIO	60	20	
		SUPERIOR	60	20	
		FINO	50	20	
	GALPÕES	LUXO	50	20	
		RÚSTICO	60	20	
		SIMPLES	60	20	
		MÉDIO	80	20	
	COBERTURAS	SUPERIOR	80	20	
		RÚSTICO	20	10	
		SIMPLES	20	10	
			SUPERIOR	30	10

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2104

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

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

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

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

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0660590772

2118

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990							
4	0,979	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
6	0,968	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
8	0,957	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
10	0,945	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
12	0,933	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
14	0,920	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
16	0,907	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
18	0,894	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
20	0,880	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
22	0,866	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
24	0,851	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
26	0,836	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
28	0,821	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
30	0,805	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
32	0,789	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
34	0,772	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
36	0,755	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
38	0,738	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
40	0,720	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
42	0,702	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
44	0,683	0,681	0,666	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
46	0,664	0,662	0,647	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
48	0,645	0,643	0,629	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
50	0,625	0,623	0,609	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
52	0,605	0,603	0,590	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
54	0,584	0,582	0,569	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
56	0,563	0,561	0,549	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
58	0,542	0,540	0,528	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
60	0,520	0,516	0,507	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
62	0,498	0,496	0,485	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
64	0,475	0,474	0,463	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
66	0,452	0,451	0,441	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
68	0,429	0,427	0,418	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
70	0,405	0,404	0,395	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
72	0,381	0,380	0,371	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
74	0,356	0,355	0,347	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
76	0,331	0,330	0,323	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
78	0,306	0,305	0,298	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
80	0,280	0,279	0,273	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
82	0,254	0,253	0,247	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
84	0,227	0,226	0,221	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
86	0,200	0,200	0,209	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
88	0,173	0,172	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
90	0,145	0,145	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
92	0,117	0,116	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
94	0,088	0,088	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
96	0,059	0,059	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
98	0,030	0,030	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
100	0,000	0,000	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
			0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2024

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



**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:

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

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

Onde:

$$A_t = 300,00 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_u = \text{R\$ } 1.662,46/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado}$$

$$F_p = 12,00 \text{ metros}$$

$$F_r = 5,00 \text{ metros (frente de referência)}$$

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

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

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

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

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

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2144

Cálculo do Fator de Testada: Não se aplica o fator testada à lotes, com frente maior que a de referência ou seja:

$$F_p > F_r \dots \dots \dots \text{fator} = 1,0000$$

Cálculo do Fator de Profundidade: A profundidade equivalente do terreno esta dentro do intervalo de avaliação, portanto:

$$C_p = 1,00$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.662,46/m^2 / \{1 + [(1,00 - 1,00) + (1,00 - 1,00)]\} \times 300,00m^2$$

$$VT = R\$ 498.738,00$$

(Quatrocentos e Noventa e Oito Mil, Setecentos e Trinta e Oito Reais)

Para Outubro / 2016.

**Observação:** Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 1.662,46/m<sup>2</sup> (hum mil seiscentos e sessenta e dois reais e quarenta e seis centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2154

IV.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", procedido pelo IBAPE-SP, no item "1.2.5. Casa Padrão Médio - limite máximo", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,560 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_8.N$  = unidade normal habitacional, 2 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

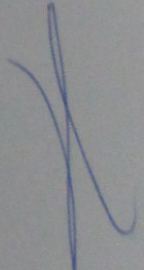
Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 1,560 \times R\$ 1.295,08/m^2$$

$$Vu = R\$ 2.020,32/m^2$$

(Dois Mil, Vinte Reais e Trinta e Dois Centavos)

Para outubro / 2016



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2168

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 199,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 2.020,32/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 199,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.020,32/\text{m}^2$$

$$Vn = \text{R\$ } 402.043,68$$

(Quatrocentos e Dois Mil, Quarenta e Três Reais e Sessenta e Oito Centavos).

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0660590772

2174

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo - mencionado anteriormente, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO -  $F_{OB}$ , para levar em conta a depreciação.

O fator  $F_{OB}$  é determinado pela expressão:

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

Onde:

$R$  = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)", resulta em 0,20 (20%);

$K$  = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2184

dessa construção e o estado de conservação da edificação,  
conforme segue:

$$I_e / I_r = 27 / 70 = 0,385 \text{ (38\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke,  
estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (E) Estado de  
Conservação -Necessitando de Reparos Simples, resulta em  
uma depreciação de  $K = 0,678$ , então vem:

$$F_{OB} = 0,20 + [0,678 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,7424$$

$$VB = R\$ 402.043,68 \times 0,7424$$

$$VB = R\$ 298.477,22$$

(Duzentos e Noventa e Oito Mil, Quatrocentos e Setenta e  
Sete Reais e Vinte e Dois Centavos).

Para Outubro / 2016.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0660590772

2194

IV.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

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

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 498.738,00$$

$$VB = R\$ 298.477,22$$

Substituindo e calculando:

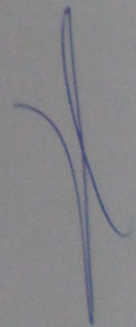
$$VI = R\$ 498.738,00 + R\$ 298.477,22$$

$$VI = R\$ 797.215,22$$

*Ou, em números redondos:*

$$VI = R\$ 797.000,00$$

**(SETECENTOS E NOVENTA E SETE MIL REAIS)  
PARA OUTUBRO / 2016.**



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2204

**V.- CONCLUSÃO:**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Garabed Gananian nº 244, Lote 11, da Quadra M, Jardim Guapira, 22º Subdistrito de Tucuruvi, São Paulo - SP, CEP: 02316-200, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por FUJITSU GENERAL DO BRASIL LTDA contra IAS INTERNACIONAL AIR SUPPLY COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA, processo nº 0014322-08.2012.8.26.0001 (746/2012), em curso perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
Imóvel situado na Rua Garabed Gananian nº 244, Lote 11, Quadra M, Jardim Guapira, 22º Subdistrito de Tucuruvi, São Paulo – SP, CEP: 02316-200.  Matrícula: 72.072 – 15º CRISP.	<b><u>R\$ 797.000,00</u></b>  (Setecentos e Noventa e Sete Reais)
<b>DATA BASE: OUTUBRO / 2016</b>	



**VI.- RESPOSTAS AOS QUESITOS:**

**5.1. - QUESITOS DO AUTOR - (FLS. 140/143 DOS AUTOS):**

01- Qual o estado de conservação do imóvel em questão? Está precisando de reparos. Classificar o tipo de construção. Anexar fotos, inclusive internas?

*RESPOSTA: Todas as considerações encontram-se tecidas no corpo do presente laudo.*

02- Existem fatores desvalorizantes no imóvel, nas vias, nos imóveis vizinhos ou na vizinhança? Justificar.

*RESPOSTA: Sim, o imóvel faz frente para um córrego Tremembé.*

03- Quantas são as vagas de garagens cobertas e descobertas do imóvel em questão?

*RESPOSTA: Tendo uma garagem descoberta, com possibilidade de estacionar 3 veículos.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0608398772

2224

04- Justificar a escolha do método avaliatório utilizado e o tipo de tratamento dado à amostra?

*RESPOSTA: Todas as considerações encontram-se detalhadas no corpo do presente laudo, juntamente com memorial de cálculo.*

05- As Amostras utilizadas estão situadas na mesma área, anexar fotos?

*RESPOSTA: Sim, na mesma região, encontram-se aprofundada no anexo I, parte integrante deste laudo.*

06- Os comparativos possuem estado de conservação, localização, número de vagas de garagem e padrão construtivo equivalente ao imóvel avaliando? Caso contrario, justificar?

*RESPOSTA: Todas as considerações encontram-se no anexo I, parte integrante deste laudo.*

07- A distância do imóvel ao metrô e adequada para movimentação a pé?

*RESPOSTA: Não, sendo necessário a utilização de outro transporte até o metrô.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2239

08- A distância ao metrô é um fator apreciativo, depreciativo ou inócuo na avaliação do imóvel? Justificar.

*RESPOSTA: A distância é um fator inócuo para a avaliação do imóvel em questão, onde nas proximidades existem vias com transporte coletivo.*

09- A localização macro (do bairro) e micro (da rua no bairro) do imóvel é valorizada.

*RESPOSTA: Não, sendo a que tem um valor menor de índice fiscal.*

10- A posição do imóvel avaliando em relação à insolação é adequada e por quê? Estes fatores estão sendo considerados na avaliação e também na amostra? Justificar.

*RESPOSTA: O imóvel está localizado em uma área de boa insolação, como todos os elementos das amostras, não tendo alteração de cálculo no valor do imóvel.*

2294  
*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

**VII.- ENCERRAMENTO:-**

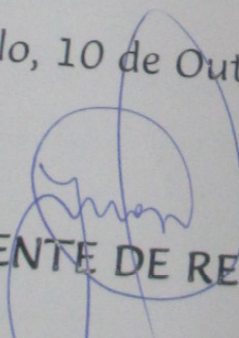
Consta o presente Laudo de 89 (oitenta e nove) folhas digitalizadas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

- ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO**
- ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**
- ANEXO III = 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, 10 de Outubro de 2016.

  
**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**

**CREA/SP: 0600590772.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2254

**ANEXO - I**  
**PESQUISA DE MERCADO**

Rua Garabed Gananian, nº244, Lote 11, Quadra M, Jardim  
Guapira, 22º Subdistrito do Tucuruvi, São Paulo - SP,  
CEP: 02316-200

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopeapericias@terra.com.br

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : 047 - Jardim Guapeva  
 FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 1,00  
 OBSERVAÇÃO :

DATA : 05/10/2014

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Fmi	Fma	P	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATOR INDICE

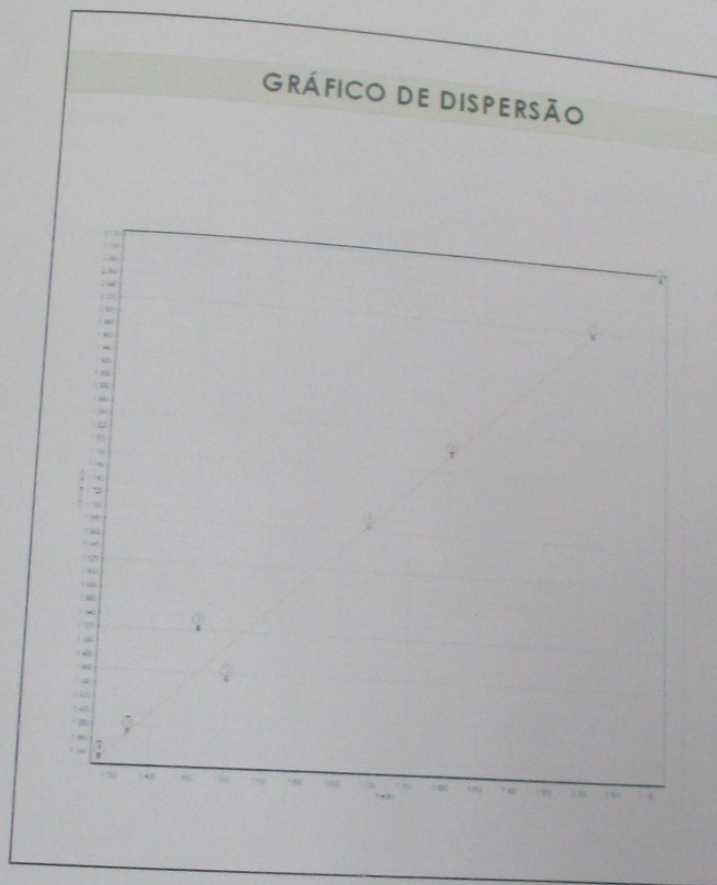
- Localização 496,00
- Testada 0,00
- Profundidade
- Frentes Múltiplas
- Área
- Topografia plano
- Consistência

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Variação Paradigma	Variação Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Rua Antonieta Altenfelder, s/n				
<input checked="" type="checkbox"/> 2	Rua Garabed Ganiam, 274	1.500,00	1.450,29	0,9669	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 3	Rua Garabed Ganiam, 282	2.115,36	2.115,36	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 4	Rua Garabed Ganiam, 40	2.012,53	2.012,53	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 5	Rua Garabed Ganiam, 65	1.689,29	1.689,29	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 6	Rua Garabed Ganiam, s/n	1.805,67	1.805,67	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 7	Rua Garabed Ganiam, s/n	1.333,33	1.333,33	1,0000	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/> 8	Rua João Mendes de Almeida Neto, S/N	1.370,37	1.370,37	1,0000	1,0000
		1.458,33	1.522,61	1,0442	1,0000

**GRÁFICO DE DISPERSÃO**

Núm.	x	y
1	1.500,00	1.662,49
2	2.115,38	1.662,46
3	2.012,53	1.662,46
4	1.689,29	1.662,46
5	1.805,67	1.662,46
6	1.333,33	1.662,46
7	1.370,37	1.662,46
8	1.458,33	1.662,46



### APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

#### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.662,46  
Desvio Padrão : 295,34  
- 30% : 1.162,43  
+ 30% : 2.158,80  
Coeficiente de Variação : 17,7900

#### VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.662,46  
Desvio Padrão : 294,47  
- 30% : 1.165,72  
+ 30% : 2.161,20  
Coeficiente de Variação : 17,7100

#### DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nu  
Modalidade : Venda  
Data : 05/10/2016  
Local : 067 - Jardim Guapia  
Cliente : Santana  
Área m² : 1,00  
MÉDIA SANEADA (R\$) : 1.662,46

#### FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada : 0,0000  
Profundidade : 0,0000  
Frentes Múltiplas : 0,0000  
Fator Área : 0,0000  
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 1.662,46  
VALOR TOTAL (R\$) : 1.662,46

#### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 1.514,71  
INTERVALO MÁXIMO : 1.810,21

#### INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 1.515,13  
INTERVALO MÁXIMO : 1.809,79

### GRAU DE PRECISÃO III



2294

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
 ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 1**

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2016  
 SETOR : 067 QUADRA : 805 ÍNDICE DO LOCAL : 812,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2016  
 CHAVE GEOGRÁFICA

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

ENDEREÇO : RUA ANTONIETA ALFENHAIDER  
 COMP. : BAIRRO : Jardim Guapira NÚMERO : 511  
 CEP : UF : SP CIDADE : SÃO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**

**MELHORAMENTOS**

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

**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m<sup>2</sup> : 300,00 TESTADA - (Ct) m :  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular 12,00 PROP. EQUIV (Pq) : 25,00  
 TOPOGRAFIA : plana ESQUINA : não  
 CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**DADOS DA TRANSAÇÃO**

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 450.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Zucatto Imoveis  
 CONTATO : Corretor  
 OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)2408-7888

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,03	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.500,00
TESTADA Cí : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.450,29
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 0,9669
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

DADOS DA FICHA 2		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2018		UNIDADE : DATA DA PESQUISA : 02/10/2018	
SETOR : 067	QUADRA : 495	ÍNDICE DO LOCAL : 475,00	GRAVE GEOGRÁFICA :
ENDEREÇO : Rua Garibaldi Galianini		NÚMERO : 274	
COMP. :	BAIRRO : Jardim Guapira	CIDADE : SÃO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m <sup>2</sup> :	300,00	TESTADA - (ct) m :	
ACESSIBILIDADE :	Direta	FORMATO :	Regular
TOPOGRAFIA :	plano	PROF. EQUIV. (Ft) :	12,00
CONSISTÊNCIA :	seca	ESQUINA :	25,00
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa		USO DA EDIFICAÇÃO : Residência	
PADRÃO CONSTR. : casa médio (+)		ÁREA CONSTRUIDA :	197,00 m <sup>2</sup>
COEF. PADRÃO :	1,300	IDADE REAL : 15 anos	CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
VAGAS : 0	PAVIMENTOS : 0	COEF. DE DEPRECIACÃO (K) :	0,770
VALOR CALCULADO (R\$) :	255.285,89	CUSTO BASE (R\$) :	1.295,08
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 590.000,00		
IMOBILIÁRIA : Leard			
CONTATO : Corretor			
OBSERVAÇÃO :	TELEFONE : (11) 2234-8888		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Hoc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO :	2.118,38
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO :	2.118,38
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO :	1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO :	1.0000
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :		
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :		
TOPOGRAFIA Ft :			

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
 ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

B14

DADOS DA FICHA 3		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014			
SETOR: 027	QUADRA: 478	ÍNDICE DO LOCAL: 476,00	<input checked="" type="checkbox"/> UNIZADO DATA DA PESQUISA: 05/10/2014
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: Rua Garibaldi Gargem			
COMP:	BAIRRO: Jardim Guapira	CRATE GEOGRÁFICA:	
CEF:	UF: SP	NÚMERO: 380	CIDADE: SÃO PAULO - SP
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE IRRIGAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) m²: 300,00	TESTADA (C) m:	12,00	PROF. EGUÍV (P4): 25,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: +50	
TOPOGRAFIA: plano			
CONSISTÊNCIA: 1600			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residência	ÁREA CONSTRUIDA: 400,00 m²	
PADRÃO CONSTR.: casa média (+)	CONSERVAÇÃO: e - regular simples		
COEF. PADRÃO: 1,300	IDADE REAL: 30 anos	COEF. DE DEPRECIACÃO (K): 0,455	CUSTO BASE (R\$): 1.295,08
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
VALOR CALCULADO (R\$): 476.242,25	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00		
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.100.000,00		
IMOBILIÁRIA: Corretor			
CONTATO: Corretor			
OBSERVAÇÃO:			
TELEFONE: (11) 2905-4300			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	2.012,50
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	2.012,50
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00		
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00		
TOPOGRAFIA Ff: 0,00			

2324

DADOS DA FICHA 4		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014			
SETOR: 067	QUADRA: 465	ÍNDICE DO LOCAL: 476,00	<input checked="" type="checkbox"/> UNILEGADO DATA DA PESQUISA: 06/10/2014
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA:	
ENDEREÇO: Rua Garibaldi Garganham			
CONF.:	BAIRRO: Jardim Guapira	NÚMERO: 40	
CEF:	UF: SP	CIDADE: SÃO PAULO - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A <sub>T</sub> ) m²: 300,00	TESTADA - (C <sub>T</sub> ) m:	PROF. EQUIV. (P <sub>E</sub> ): 25,00	
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular	ESQUINA: 100	
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: seca			
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa	USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial	ÁREA CONSTRUÍDA: 350,00 m²	
PADRÃO CONSTR.: casa média (+)		CONSERVAÇÃO: c - regular	
COEF. PADRÃO: 1,300	IDADE REAL: 20 anos	COEF. DE DEPRECIÇÃO (K): 0,837	CUSTO BASE (R\$): 1.293,08
VAGAS: 0	PAVIMENTOS: 0		
VALOR CALCULADO (R\$): 493.211,79	VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00		
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 1.000.000,00		
IMOBILIÁRIA: Mirante			
CONTATO: Corretor			
OBSERVAÇÃO:		TELEFONE: (11)2971-7983	
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.689,29
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.689,29
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1.0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00		
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00		
TOPOGRAFIA Ft: 0,00			

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2334

DADOS DA FICHA 5		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014			
SETOR: 047	QUADRA: 498	ÍNDICE DO LOCAL: 494,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 06/10/2014
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO: RUA CARLOS GOMES			
COMP.: SAIRRE: JOAQUIM GOMES			
CEP: UF: SP			
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS <input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA <input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO			
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A) m²: 300,00	TESTADA - (ct) m:	PROF. EGUÍV (Fe): 12,00	ESQUINA: 20,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular		
TOPOGRAFIA: plano	CONSISTÊNCIA: seca		
DADOS DA BENFEITORIA			
TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa			
USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial			
PADRÃO CONSTR.: casa médio (-)	COEF. PADRÃO: 1,010	IDADE REAL: 30	ÁREA CONSTRUIDA: 145,00 m²
VAGAS: 0	FAVIMENTOS: 0	CONSERVAÇÃO: 1 - entre pedras simples e importantes	CUSTO BASE (R\$): 1.298,08
VALOR CALCULADO (R\$): 106.298,41			
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta			
VALOR DO IMÓVEL (R\$): 650.000,00			
IMOBILIÁRIA: Mirante			
CONTATO: Corretor			
OBSERVAÇÃO:			
TELEFONE: (11) 2571-7963			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.805,47
TESTADA Cí: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.805,47
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00		
ÁREA Cq: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00		
TOPOGRAFIA Ft: 0,00			

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

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2012  
 SETOR : 067 QUADRA : 475 ÍNDICE DO LOCAL : 474,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 06/10/2012  
 CHAVE GEOGRÁFICA

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Garibaldi Galianini  
 COMP. : BAIRO : Jardim Guapira NÚMERO : 111  
 CEP : UF : SP CIDADE : SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (At) m² : 300,00 TESTADA - (ct) m  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : 12,00 PROF. EQUIV. (Fq) : 25,00  
 TOPOGRAFIA : plano Formato : Regular ESQUINA : 150  
 CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 400.000,00  
 IMOBILIÁRIA : Lopes  
 CONTATO : Corretor  
 OBSERVAÇÃO :

TELEFONE : (11) 2262-8888

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.330,33
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.330,33
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.000,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,00
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2354

DADOS DA FICHA 7		ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO	
NÚMERO DA FISSURA: SÃO PAULO - SP - 2014			
SETOR: 047	QUADRA: 488	ÍNDICE DO LOCAL: 40,00	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA FISSURA: 08/10/2014
DADOS DA LOCALIZAÇÃO		CHAVE GEOGRÁFICA	
ENDEREÇO: Rua Garibaldi Garibaldi			
COMP:	BAIRRO: JOAQUIM GUARIPÁ	NÚMERO: 411	
CEP:	UF: SP	CIDADE: SÃO PAULO - SP	
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS:			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (A <sub>t</sub> ) m <sup>2</sup> : 270,00	TESTADA - (ct) m:	10,00	PROF. EQUIV. (Ft): 27,00
ACESSIBILIDADE: Direta	FORMATO: Regular		ESGUISA: 1,00
TOPOGRAFIA: plana			
CONSISTÊNCIA: 1900			
SEM CONSTRUÇÃO			
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA: Oferta	VALOR DO IMÓVEL (R\$): 370.000,00		
IMOBILIÁRIA: Lopes			
CONTATO: Corretor			
OBSERVAÇÃO:	TELEFONE: (11) 2262-9988		
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			
FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO:	1.370,37
TESTADA Cf: 0,00	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO:	1.370,37
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO:	1,0000
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO:	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00		
ÁREA Cg: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00		
TOPOGRAFIA Ft: 0,00			

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
 ENGº CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

2364

**ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

**DADOS DA FICHA 8**  
 NÚMERO DA PESQUISA : SÃO PAULO - SP - 2014  
 SETOR : 067 QUADRA : 493 ÍNDICE DO LOCAL : 473,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 08/10/2014  
 CHAVE GEOGRÁFICA :

**DADOS DA LOCALIZAÇÃO**  
 ENDEREÇO : Rua João Mendes de Almeida 1124  
 COMP. : BAIRRO : Jardim Guapira  
 CEP : UF : SP NÚMERO : 5/11  
 CIDADE : SÃO PAULO - SP

**DADOS DA REGIÃO**  
 MELHORAMENTOS :  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

**DADOS DO TERRENO**  
 ÁREA (Ar) m² : 240,00 TESTADA - (ct) m :  
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular 10,00 PROF. EQUIV (Fw) : 24,00  
 TOPOGRAFIA : plano ESQUINA : NÃO  
 CONSISTÊNCIA : seco

**SEM CONSTRUÇÃO**

**DADOS DA TRANSAÇÃO**  
 NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 350.000,00  
 IMOBILIÁRIA : J Lima Imobiliária  
 CONTATO : Corretor  
 OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)2441-2700

**RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO**

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,04	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.458,33
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.522,81
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0442
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0660590772

237  
4

**ANEXO - II**

**DOCUMENTAÇÃO  
FOTOGRAFICA**

2384

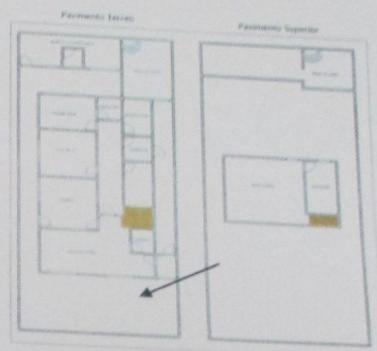
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO  
OBSERVADOR.



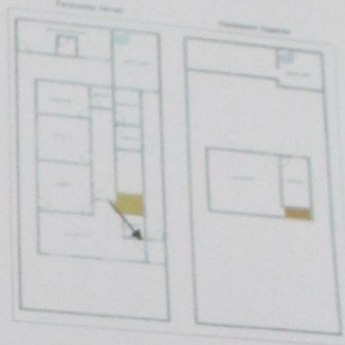
Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2394

FOTO DE Nº 05:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



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

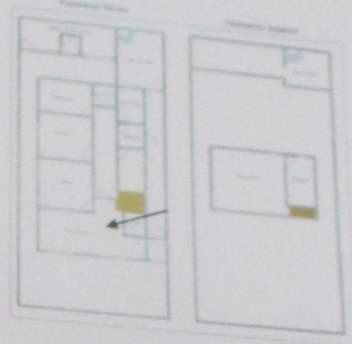
Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2406

FOTO DE Nº 06:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO  
OBSERVADOR



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

2914

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2424

FOTO DE Nº 08:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



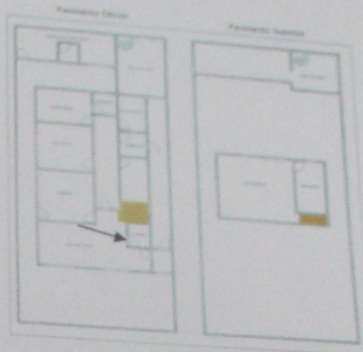
Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2434

FOTO DE Nº 09:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2494

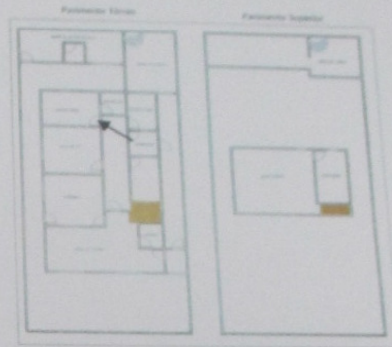
of.º Oficial do Foro N.º  
Atendimento realizado  
1) O(A) advogado(a)  
2) Não estando o  
3) O atendimento  
4) A fim de que  
processos, ...

Nome  
Assinatura  
H.º  
Ar.º  
2008/11  
C.º  
L.º

FOTO DE N.º 10:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*[Handwritten signature]*



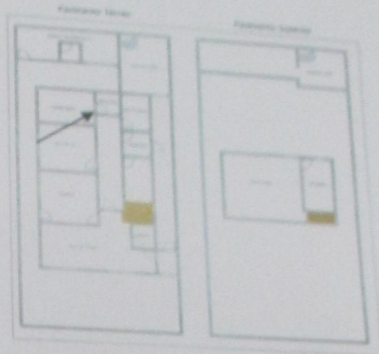
2454

Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 11:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO  
OBSERVADOR.



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

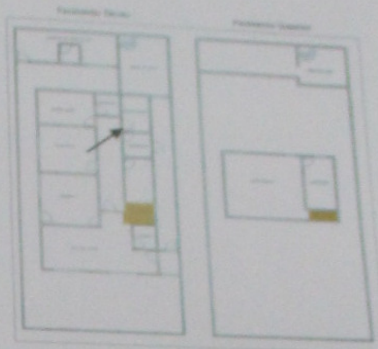
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2164

FOTO DE Nº 12:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO  
OBSERVADOR.



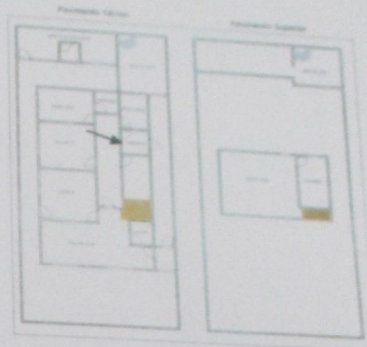
*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

247d

FOTO DE Nº 13:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



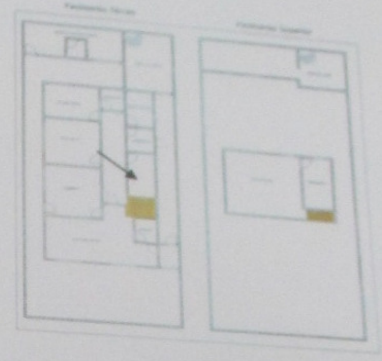
Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600390772

248 d

FOTO DE Nº 14:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*[Handwritten signature]*

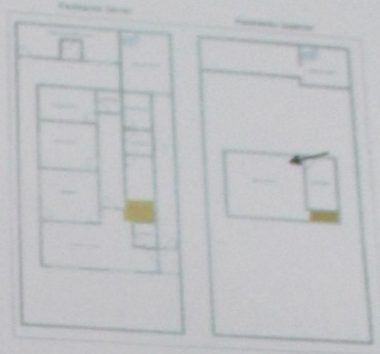
2494

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 15:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO  
OBSERVADOR.



2504

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 16:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



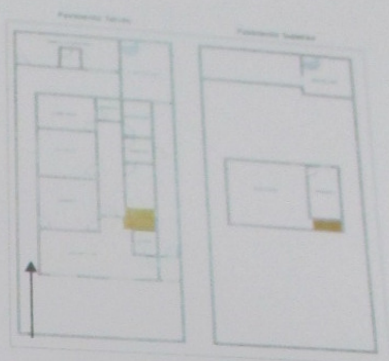
Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2516

FOTO DE Nº 17:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



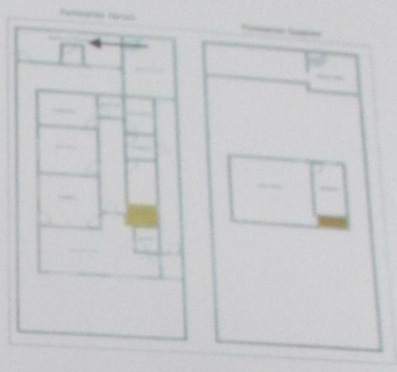
Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2524

FOTO DE Nº 18:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR





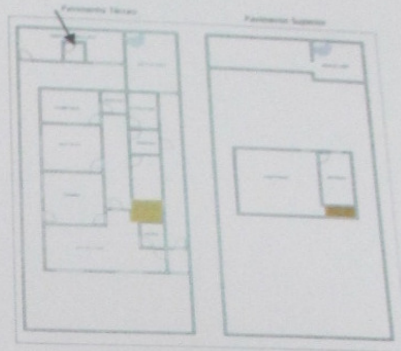
2534

Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 19:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



254f

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 20:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR



254

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 21:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*[Handwritten signature]*

256 +

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600390772

FOTO DE Nº 22:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2574

Ofício Civil de Porto Alegre

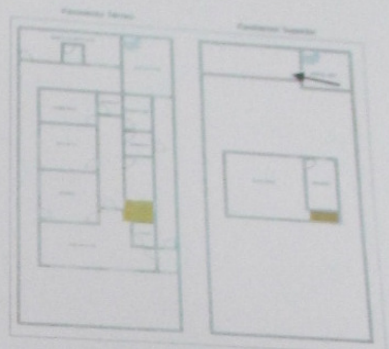
Atendimento exclusivo para

- 1) OBRAS DE REFORMA
- 2) OBRAS DE CONSTRUÇÃO
- 3) OBRAS DE MANUTENÇÃO
- 4) A fim de que se possa

FOTO DE Nº 23:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



2584

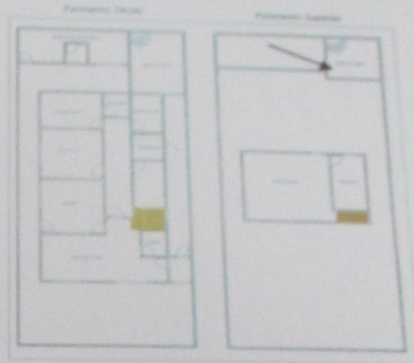
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 24:

VISTA INTERNA DO IMÓVEL

A SETA REPRESENTA A VISTA DO  
OBSERVADOR.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

2594

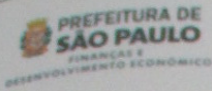
**ANEXO - III**

**DADOS CADASTRAIS DO  
IMÓVEL**

Contribuinte: 067.498.0028-9

Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
 ENGº CIVIL E MECÂNICO  
 CREA 0600590772

2608



**IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)**  
 CADASTRO DO IMÓVEL: 067.498.0028-9  
 EXERCÍCIO: 2016  
 ML: 01  
 DATA DO PRIMEIRO GERADOR: 01/01/2016

Situação: Ativa

Local do imóvel:  
 R GARABED GANANIAN, 244 - LT 11 QD M  
 JACANA JD GUAPIRA CEP 02316-200  
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
 R GARABED GANANIAN, 244 - LT 11 QD M  
 JACANA JD GUAPIRA CEP 02316-200

Contribuinte(s):  
 CPF 535.072.748-68 CARLOS LOPES  
 CPF 904.859.988-15 SUELI DE JESUS MESQUITA LOPES

Mensagens:  
 LIMITE DE DIFERENÇA NOMINAL - LEI 15.889/13

Dados cadastrais do terreno:  
 Área incorporada (m²): 300  
 Área não incorporada (m²): 0  
 Área total (m²): 300  
 Testada (m): 12,00

Dados cadastrais da construção:  
 Área construída (m²):  
 Área ocupada pela construção (m²): 199  
 Ano da construção corrigido: 181  
 Padrão da construção: 1989  
 Uso: residência 1-C

Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)		VALOR M2		FATORES						BASE DE CÁLCULO		FATOR		
CONSTRUÇÃO	199	CONSTRUÇÃO	1.171,00	OBSOLESC.	0,7400					CONSTRUÇÃO	172.442,00	ESPECIAL	1,000000	+ (A)
TERRENO INCORP.	300	TERRENO	543,00	PROFUND.	1,0000	TIPO TERR.	1,0000	CURVIMEN.	1,0000	FRACÃO DEAL.	1,0000	TERRENO INCORPORADO	1,000000	+ (B)
TERRENO NÃO INCORP.		TERRENO		PROFUND.		TIPO TERR.		CURVIMEN.		FRACÃO DEAL.		TERRENO NÃO INCORPORADO		+ (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) - (B) - (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
335.342,00	0,010	-564,66	2.788,76	1,000000	-178,66	2.610,10

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTO/ACRÉSCIMO	IMPOSTO CALCULADO	FAT. ESPEC.	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO E/OU CRÉDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA PRESTAÇÃO
2.610,10	0,00	0,00	2.610,10	08/2016



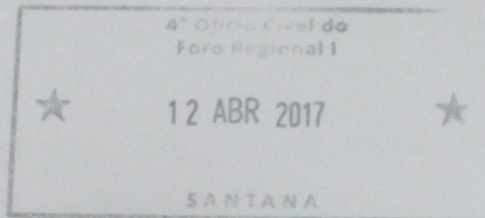
746/12

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

300  
J

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.



AUTOS DE Nº 0014322-08.2012.8.26.0001 (746/2012)

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES, Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado, nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por FUJITSU GENERAL DO BRASIL LTDA, em face de IAS INTERNACIONAL AIR SUPPLY COMERCIAL E SERVIÇOS LTDA, atendendo a r. determinação de Vossa Excelência à fls. 259, vem apresentar os seguintes:

ESCLARECIMENTOS

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 03 de abril de 2017.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA/SP: 0600590772.

001 4 FSAH.17.00012770-4 100417 1610 888

001 4 FSAH.17.00012770-4 100417 1610 888

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

30  
g

**I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:**

I.I.- Manifestação apresentada pela Requerida (fls. 265/271):

A ré apresentou impugnação ao laudo pericial alegando no mérito que a média do preço do metro quadrado de imóveis similares situados no mesmo bairro do imóvel avaliando é de R\$ 5.000,00, conforme documentos anexos.

Além disso, no Subdistrito de Tucuruvi, onde está situado o imóvel avaliando, o preço do metro quadrado é de R\$ 5.382,00 para 30/09/2016, época em que foi realizado o laudo.

Por fim, os Executados, requerem se digne Vossa Excelência homologar o valores por eles apresentados, atribuindo ao imóvel sob comento o valor de R\$ 1.500.000,00.

COMENTÁRIO DO PERITO: *Para avaliação do terreno foi realizada uma pesquisa de imóveis a venda, desde terrenos vazios a edificações, na circunvizinhança para o cálculo*

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

*através de fatores utilizados conforme a "Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".*

*A Metodologia utilizada do Valor do metro Quadrado de Imóveis realizadas pelo ZAP IMÓVEIS, uma divisão do valor pela área demonstrada pelo anúncio, não tendo uma demonstração do padrão construtivo, idade e estado de conservação e não calcula o valor do terreno de cada imóvel retirando o valor das benfeitorias que são essências para o cálculo, que conforme parâmetros da Norma do Ibape/SP para o cálculo do valor do terreno as pesquisas mais indicadas são de terrenos vazios, quando não há oferta de terreno próximo ao imóvel será necessário o abatimento do valor das benfeitorias para que seja encontrado um valor de terreno.*

I.I.- Manifestação apresentada pela Requerente (fls. 277/280):

A Requerente apresentou impugnação ao laudo pericial alegando no mérito:

→ Diante da menção dos dois métodos avaliatórios pelo Ilustre Perito, método comparativo e regramento do método evolutivo, ambos disciplinados pela normatização do IBAPE/SP, também mencionada pelo Sr. Perito, a Exequente requer seja esclarecido pelo ilustre Perito se ambos os métodos foram utilizados ou, caso tenha o ilustre Perito optado por um dos critérios, qual foi o método utilizado para avaliação do imóvel.

COMENTÁRIO DO PERITO: O Método Comparativo, leva em conta imóveis semelhantes existentes no mercado, fazendo a sua homogeneização através de fatores, conforme suas características de localização, padrão construtivo, estado de conservação, etc.

Primeiramente foram executadas buscas na região por número significativo de imóveis semelhantes ao avaliando, onde a finalidade seria a aplicação do Método Comparativo.

Para a aplicação deste método, foi necessária a determinação do valor do imóvel avaliando (terreno + benfeitorias), sendo feita uma vasta pesquisa para determinação do valor de terreno através do Método

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

301  
g

Comparativo de Mercado, utilizando-se as Normas de Avaliação da ABNT e do IBAPE/SP, e determinação do valor das benfeitorias através do Manual de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

→ No Item II.2.2 - Benfeitorias do laudo pericial, conforme sumário, fl. 188, o ilustre Perito afirma que o imóvel se enquadra no padrão construtivo de "Casa Padrão Simples". Todavia, no momento da elaboração dos cálculos para apuração do valor das Benfeitorias, o Ilustre Perito classifica como "Casa Padrão Médio", cujo coeficiente é muito superior ao de "Casa Padrão Simples". É de se destacar que tal equívoco acrescentou ao valor final do imóvel, aproximadamente o montante de R\$ 69.000,00, a Exequente requer a correção do erro formal supracitado.

***COMENTÁRIO DO PERITO:*** No item II.2.2 - Benfeitorias do laudo pericial, Fl. 188, foi demonstrado o estado de conservação da edificação classificada como "(E) - Estado da Edificação: Necessitando de reparos simples", e não o padrão Construtivo.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

305  
9

→ No Item III.3 - Valor Total do Imóvel, fl. 212 dos autos, o ilustre Perito considera o "fator de comercialização" igual a 1,00, e assim procede ao elaborar o cálculo do valor total do imóvel à fl. 219. Porém, de acordo com a Norma de Avaliação de imóveis Urbano do IBAPE/SP - 211 "Quando as benfeitorias forem estimadas com utilização do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos. Do IBAPE/SP, recomenda-se que o resultado final seja ajustado através da aplicação do Fator de ajuste de Mercado - Fam". O fator Fam leva em consideração a situação do mercado, quando o mercado está aquecido este fator com certeza será superior á unidade e quando esta em baixa, como hoje, este fator será sem duvida inferior a unidade.

***COMENTÁRIO DO PERITO:** Para o imóvel em questão foi adotado o fator de comercialização = 1,00, devido aos valores das amostras pesquisadas nas circunvizinhanças, são valores atuais de mercado com redução devido à crise imobiliária, deste modo para o valor do imóvel não foi reduzido ainda mais o valor do mesmo.*

*[Handwritten signature]*