

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP.

PROCESSO Nº 1006238-92.2017.8.26.0011
Nº DE CONTROLE 925/2017

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL requerida pelo BANCO BRADESCO S/A.
contra MARCOS VILLANOVA 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\$ 1.430.000,00 (UM MILHÃO, QUATROCENTOS E
TRINTA MIL REAIS)** - Data Base: Maio de 2018, para o imóvel
situado na Rua Priscila Ferreira de Sousa Biondo, nº 166, Lote
32, Quadra 26, loteamento denominado “Parque dos
Príncipes”, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP, CEP:
05396-080.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 05 de junho de 2018.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

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 obsoleto 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

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 de mercado para o imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** requerida pelo **BANCO BRADESCO S/A.** contra **MARCOS VILLANOVA e outro(s)**, processo nº 1006238-92.2017.8.26.0011 (925/2017), em curso perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Priscila Ferreira de Sousa Biondo, nº 166, Lote 32, Quadra 26, loteamento denominado "Parque dos Príncipes", 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP, CEP: 05206-080.

Deferida a prova pericial, à fls. 144, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram profissional para a função de assistente técnico e não formularam "rol" de quesitos para o presente caso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

II.1.- DO LOCAL: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é de fácil acessibilidade, sendo feito de quem sai da capital, principalmente pela Avenida Escola Politécnica.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

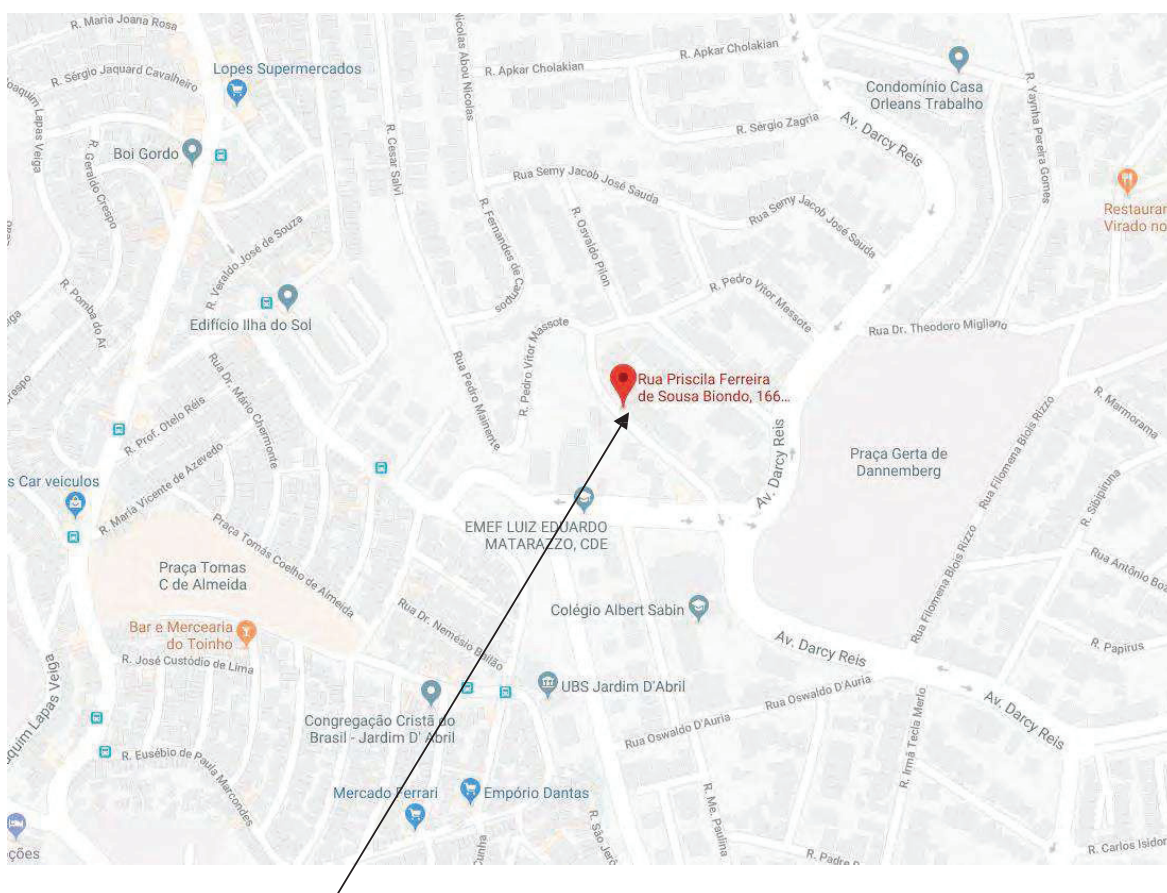
O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Priscila Ferreira de Sousa Biondo, nº 166, Lote 32, Quadra 26, loteamento denominado “Parque dos Príncipes”, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP, CEP: 05396-080, na quadra formada pelas vias: Rua Pedro Vitor Massote, Rua Antenor de Freitas, Avenida Darcy Reis e a respectiva Rua Priscila Ferreira de Sousa Biondo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

• Fonte: site oficial do Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Priscila Ferreira de Sousa Biondo, nº 166, Lote 32, Quadra 26, loteamento denominado “Parque dos Príncipes”, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP, CEP: 05396-080.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel situado na Rua Priscila Ferreira de Sousa Biondo, nº 166, Lote 32, Quadra 26, loteamento denominado “Parque dos Príncipes”, 13º Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP, CEP: 05396-080, possui a seguinte situação:

SETOR: **160**

QUADRA: **322**

ZONA: **ZER-1**

ÍNDICE FISCAL: **527,00/2015**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **160.322.0032-8**

Lote 32, Quadra 26, Parque dos Príncipes

MATRÍCULA: **87.413**

Do 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

REGISTRO ANTERIOR: **Transcrição 80.500**

Do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº 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	[]
Coleta de lixo	[x]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado na região oeste da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 14,5 (quatorze e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

O loteamento denominado “Parque dos Príncipes”, destina-se ao uso residencial, de densidade demográfica baixa e direcionada a moradias de padrão elevado.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local, e pouca diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, chaveiros, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, centros automotivos, estacionamento, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, shoppings, lojas varejistas, clínicas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo dos logradouros adjacentes ao Parque dos Príncipes, em especial nas grandes avenidas.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

A ocupação industrial na região em estudo, praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum nas principais rodovias e nos pólos industriais do município.

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 16.402 de 22/03/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *Zona “ZER-1 - Zona Exclusivamente Residencial”*, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Características da zona de uso, conforme parâmetros de ocupação - Quadro 3:

Característica: Zona Exclusivamente Residencial

Tipo de Zona: Preservação

Zona de Uso: ZER-1

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,05

Médio = 1,00

Máximo = 1,00

Taxa de Ocupação:

0,50 (para lotes até 500 m²)

0,50 (para lotes igual ou superior a 500 m²)

Gabarito de Altura Máxima: 10 metros

Recuos Mínimos: Frente = 5 metros

Fundos e Laterais =

NA - Não se aplica (altura menor ou igual a 10 m)

3 metros (altura superior a 10 m)

Cota parte máxima de terreno por unidade = NA - não se aplica

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO:-

O terreno possui formato regular e topografia com leve aclave, 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 segundo o documento de matrícula são:

IMÓVEL: UM TERRENO à RUA VINTE E CINCO, constituído pelo lote 32, da quadra 26, do Parque dos Príncipes, no 13º Subdistrito do Butantã, medindo 13,00m de frente para a referida rua, por 39,00m do lado direito, de quem do terreno olha para a rua, confrontando com o lote 33, de propriedade da Ionian - Agricultura Indústria e Comércio S/A., do lado esquerdo mede 41,20m, confrontando com o lote 31, de propriedade da Ionian - Agricultura Indústria e Comércio S/A., e nos fundos mede 12,20m, confrontando com parte do lote 03, comprometido à Kasue Sasaki e parte do lote 04 de propriedade de Maria Filomena Maurano Castellis, encerrando a área de 489,22m².

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 160.322.0032-8.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.2.- BENFEITORIAS:-

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um imóvel assobradado de uso residencial - *construção unifamiliar*, erigido com os devidos recuos e no nível superior ao da via pública, ou seja, Rua Priscila Ferreira de Sousa Biondo.

Consta nas informações cadastrais do imóvel, que a edificação existente encerra a área construída de 524,00 m² (quinhentos e vinte e quatro metros quadrados).

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando possui um padrão construtivo que pode ser enquadrado no tipo “Casa Padrão SUPERIOR”, classificação esta contida no “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - 2002/2006”, apresentando-se com estado regular de conservação e uso, que segundo o referido Estudo, enquadra-se na referência (e) - Estado da Edificação: *Necessitando de reparos simples*.

Trata-se de condomínio residencial denominado "PARQUE DOS PRÍNCIPES", o qual está servido de portarias com acesso livre, administração e serviços de segurança 24 horas.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Priscila Ferreira de Sousa Biondo, no trecho onde está situado o imóvel avaliando e os aspectos gerais da referida propriedade:

FOTO DE Nº 01:

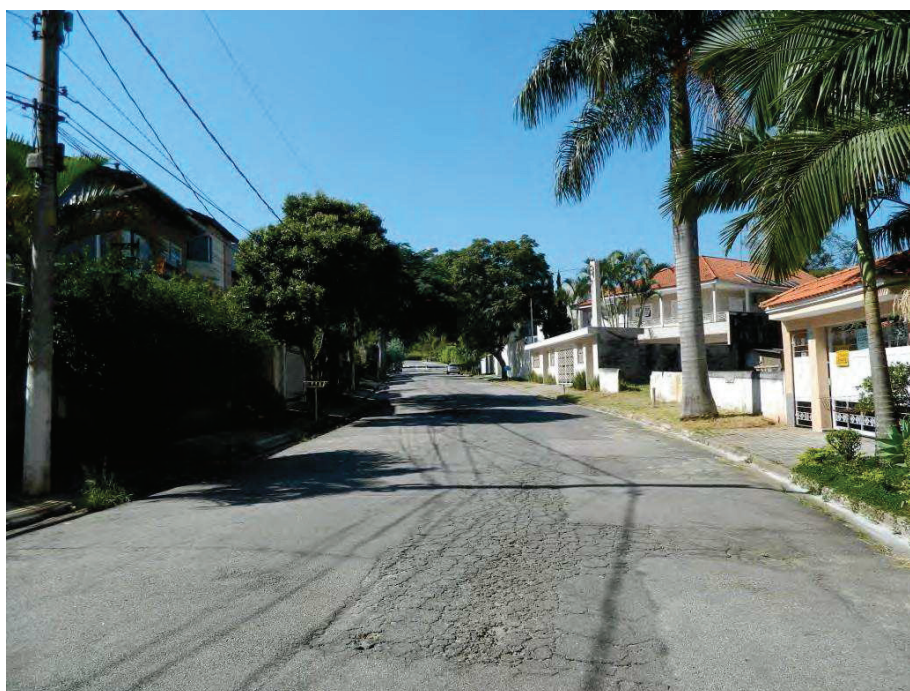


VISTA DA RUA PRISCILA FERREIRA DE SOUSA BIONDO, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 2:



**VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA PRISCILA FERREIRA DE
SOUSA BIONDO, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL
AVALIANDO.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 3:



**VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM OLHA DA
RUA PRISCILA FERREIRA DE SOUSA BIONDO.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 4:



**OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM
OLHA DA RUA PRISCILA FERREIRA DE SOUSA BIONDO.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 5:



**OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM
OLHA DA RUA PRISCILA FERREIRA DE SOUSA BIONDO.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 6:



**OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM
OLHA DA RUA PRISCILA FERREIRA DE SOUSA BIONDO.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO DE Nº 07:



**VISTA PARCIAL DA PARTE INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE
QUEM OLHA DO PORTÃO SOCIAL.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do imóvel obedecerão às recomendações “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011”.

Cumprе informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIARPRO”, 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:

- *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;*
- *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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº 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;*
 - *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *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

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias 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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº 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 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 3ª Zona - Residencial Horizontal Alto, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 - Zonas de características homogêneas, das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 15,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 30,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 60,00 metros

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr = 15,00 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:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o 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 “0,15”.

Cálculo do coeficiente de profundidade.

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

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

- 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”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/06/2018 às 17:13, sob o número WPIN18700732117. Para verificar o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1006238-92.2017.8.26.0011 e código 5ED2546.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”;

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

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

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (C_e):

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- 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”.

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - Versão 2002/2006.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP), sendo que para a data contemporânea do laudo o valor é de R\$ 1.308,93/m².

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 EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002/2006”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 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:

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

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

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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	0,697	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	0,559	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	0,527	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	0,504	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	0,347	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	0,088
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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº 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

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, fatores de correção e do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

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

e,

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

Onde:

$$A_t = 489,22 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 973,24/\text{m}^2 \text{ (obtido em pesquisa de mercado)}$$

$$V_u = \text{R\$ } 952,61/\text{m}^2$$

$$F_p = 13,00 \text{ metros (frente projetada do lote)}$$

$$F_r = 15,00 \text{ metros (frente de referência)}$$

$$P_e = 37,63 \text{ metros (profundidade equivalente)}$$

$$P_{mi} = 30,00 \text{ metros (profundidade mínima)}$$

$$P_{ma} = 60,00 \text{ metros (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,15$$

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

$$Cf = (15,00/13,00)^{0,15} = 1,0217$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote, encontra-se dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, $Cp = 1,0000$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 973,24/m^2 / \{1 + [(1,0217 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 489,22m^2$$

$$VT = R\$ 466.015,93$$

(Quatrocentos e Sessenta e Seis Mil, Quinze Reais e Noventa e Três Centavos) - Para Maio / 2018.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a *R\$ 973,24/m² (novecentos e setenta e três reais e vinte e quatro centavos)*, reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, composta de 11 (onze) elementos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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 “1.2.6. Casa Padrão SUPERIOR”, para intervalo de valores médio, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,776 \times R_{8N} \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_{8N} = unidade normal habitacional, 8 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 - Sinduscon, divulgada na revista “*Construção Mercado*”, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

$$Vu = 1,776 \times R\$ 1.340,97/m^2$$

$$Vu = R\$ 2.381,56/m^2$$

(dois mil, trezentos e oitenta e um reais e cinquenta e seis centavos) - Para Maio / 2018

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 524,00m^2$$

$$Vu = R\$ 2.381,56/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 524,00 m^2 \times R\$ 2.381,56/m^2$$

$$Vn = R\$ 1.247.937,44$$

(Um Milhão, Duzentos e Quarenta e Sete Mil, Novecentos e Trinta e Sete Reais e Quarenta e Quatro Centavos)
para Maio / 2018

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CÁLCULO DA DEPRECIACÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

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

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUACÃO 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%);

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

$$I_e / I_r = 15 / 70 = 0,214 (21\%)$$

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 $K = 0,715$, então vem:

$$F_{OB} = 0,20 + [0,715 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,772$$

$$VB = R\$ 1.247.937,44 \times 0,772$$

$$VB = R\$ 963.407,70$$

(Novecentos e Sessenta e Três Mil, Quatrocentos e Sete Reais e Setenta Centavos) - Para Maio / 2018.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim temos que 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:

$$VT = R\$ 466.015,93$$

$$VB = R\$ 963.407,70$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 466.015,93 + R\$ 963.407,70$$

$$VI = R\$ 1.429.423,63$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 1.430.000,00$$

(UM MILHÃO, QUATROCENTOS E TRINTA MIL REAIS)

PARA MAIO / 2018.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

VALOR DO IMÓVEL:

Rua Priscila Ferreira de Sousa Biondo, nº 166, Lote 32, Quadra
26, loteamento denominado "Parque dos Príncipes", 13º
Subdistrito do Butantã, São Paulo - SP, CEP: 05396-080.
Matrícula: 87.413- 18º CRI de São Paulo.

R\$ 1.430.000,00

(UM MILHÃO, QUATROCENTOS E TRINTA MIL REAIS)

DATA BASE: MAIO / 2018

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 05/06/2018 às 17:13, sob o número WPIN18700732117. Para verificar o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1006238-92.2017.8.26.0011 e código 5ED2546.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 46 (quarenta e seis) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa 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 05 de junho de 2018.