

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0190604-49.1999.8.26.0002

J. Vig.  
PS Paineiras -  
25/4/13

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 UPT METALÚRGICA LTDA. 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 **RS 2.550.000,00 (DOIS MILHÕES, QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS) - para Abril de 2013.** para o imóvel situado na Rua Teixeira de Freitas nº 195, Chácara Paineiras, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 01 de Abril de 2013.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0600590772.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

609

**I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -**

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado do imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida pelo BANCO BRADESCO S/A. contra UPT METALÚRGICA LTDA. e outro(s), processo nº 0190604-49.1999.8.26.0002, em curso perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

*Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Teixeira de Freitas nº 195, Chácara Paineiras, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP.*

Deferida a prova pericial, à fls. 537, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As Partes não indicaram assistentes técnicos e não formularam "rol" de quesitos para o presente caso.



*CL*

**II.- VISTORIA: -**

Este signatário diligenciou 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 levantados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

1.- DO LOCAL: -

O local onde está situado o imóvel, objeto da lide, é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Washington Luis e Interlagos.

1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Teixeira de Freitas nº 195, Chácara Paineiras, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, no quarteirão formado pelas vias: Rua Duque de Caxias, Rua Báculo, Rua Vigário João de Pontes e a respectiva Rua Teixeira de Freitas.

*X*

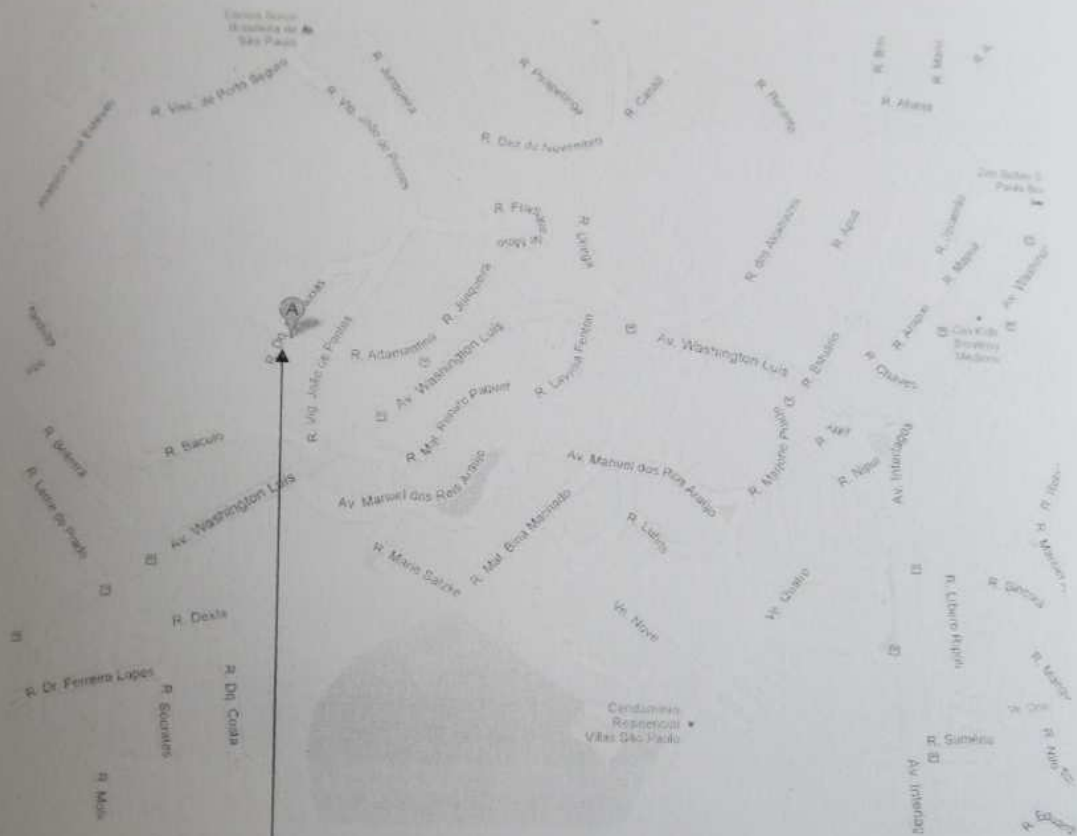
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

*[Handwritten signature]*

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



**LOCAL DO IMÓVEL**

*[Handwritten mark]*

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

e-mail: joaquimlopespericlas@terra.com.br



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

*[Handwritten signature]*

1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL:-

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP o imóvel situado na Rua Teixeira de Freitas nº 195, Chácara Paineiras, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **088**

QUADRA: **291**

ZONA: **SA ZER-1/02**

ÍNDICE FISCAL: **689,00/2010**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **088.291.0003-1**

Rua Teixeira de Freitas nº 195

MATRÍCULA: **258.432**

Do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo- SP.

*[Handwritten signature]*

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	[ ]
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 ]

1.4. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado na região sul, distante, aproximadamente 12,5 (doze e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região onde está situado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servido por linhas regulares de ônibus, em especial na Avenida Washington Luis.

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



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

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

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

#### 1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "SA ZER-1/02 - Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

*JKD*

Característica: Zona Exclusivamente Residencial de Densidade Demográfica Baixa

Zona de Uso: SA ZER-1/02

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,05

Médio = 1,00

Máximo = 1,00

Taxa de Ocupação: 0,50

Taxa de Permeabilidade: 0,30

Lote Mínimo: 500,00 m<sup>2</sup>

Frente Mínima: 10,00 m

Gabarito de Altura Máxima: 10,00 m

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigido

*X*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0660590772

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

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONAS DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECURSOS MÍNIMOS IM			
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	LARGURAS DE ALTIURA MÁXIMA (m)	FRENTE	ALTIMETRIA DA EDIFICAÇÃO MENOR QUE IGUAL A L de OCUPAÇÃO SUPERIOR A L de m	ALTIMETRIA DA EDIFICAÇÃO MAIOR QUE IGUAL A L de OCUPAÇÃO SUPERIOR A L de m	
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER-1001 (01, 02/01)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	500 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	2,00 m em toda a extensão	
	ZER-1003 (01, 04/01, 05, 06)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	2,00 m em toda a extensão	
	ZER-2/01, 02, 03, 04	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	2,00 m em toda a extensão	
ZER - MÉDIA DENSIDADE	ZER-3/01 e 02	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(B)	
	ZCLZ-2/01 a 15	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(B)	
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LANCEIRA A ZER	Conforme as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes iguais às das zonas listadas de cada lado da via											
	ZONA PREDOMINANTEMENTE INDUSTRIAL	ZCLZ-1/01	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(C)
		ZPI-01, 02, 03	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(C) (B)
		ZM-1/05	0,20	1,00	1,00	0,50 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	Sem limite	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(C) (B)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM-1/01 a 11 (MACRO ZM-1/05)	0,20	1,00	1,00	0,50 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(C) (B)
		ZM-2/02, 03, 04, 05, 06, 07	0,20	1,00	1,50	0,50 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(C) (B)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM-2/01, 08, 09, 10	0,10	1,00	2,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(C) (B)
		ZM-2/11 (X)	0,10	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(C) (B)
		ZM-3/01 a 08	0,20	1,00	2,00	0,50	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(C) (B)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM-3/01 e 02	0,20	1,00	2,00	0,50	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(C) (B)
		ZCL-a/01, 02	0,20	1,00	1,50	0,50	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(C) (B)
		ZCL-a/03	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(C) (B)
	ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCL-a/04 a 07	0,20	1,00	2,50	0,50	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(C) (B)
		ZCP-a/01 a 04	0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(C) (B)
		ZCP-b/01, 02	0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(C) (B)
ZONA CENTRALIDADE LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCP-b/01 a 03	0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (B)	NÃO EXISTE (B)	(C) (B)	
	ZCL-b/01	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(B)	
ZCLP/01 a 05	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(B)		



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0660590772

2.- DO IMÓVEL: -

2.1.- TERRENO:-

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

De acordo com a matrícula nº 258.432, suas medidas principais são:

**IMÓVEL:** Prédio situado na Rua Teixeira de Freitas, nº 195, esquina com a Rua 2, e seu respectivo terreno constante do lote nº 3 da quadra A, da Chácara Paineiras, no 29º Subdistrito – Santo Amaro, medindo 15,00m de frente em reta para a Rua Teixeira de Freitas; 16,00m de frente, em curva para a esquina arredondada; 35,00m de frente em reta para a Rua 2, confrontando do lado direito de quem do terreno olha para a Rua Teixeira de Freitas, com terreno de propriedade de Luiz de Toledo Lara onde mede 40,50m; do lado esquerdo de quem do terreno olha para a Rua 2, mede 25,50m onde confronta com terreno de propriedade de Luiz de Toledo Lara, comprometido a venda a Werner Kurt Arnold, encerrando a área de 1.070,30m<sup>2</sup>.

Área: 1.070,30 m<sup>2</sup>

(UM MIL, SETENTA METROS E MAIS TRINTA CENTÍMETROS QUADRADOS)

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

2.2.- 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 com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Teixeira de Freitas.

O imóvel, objeto da lide, encerra uma área construída de 375,00 m<sup>2</sup> (trezentos e setenta e cinco metros quadrados).

Área: 375,00 m<sup>2</sup>

(TREZENTOS E SETENTA E CINCO METROS QUADRADOS).

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontra em bom estado de conservação e uso, que segundo o Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)", enquadra-se na referência (c) - Estado da Edificação: *Regular*.

*X*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG. CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

O imóvel avaliando, compreende numa edificação assobradada de uso residencial, contendo:

Piso Inferior: 01 (um) salão de festas, 01 (uma) sala de ginástica, 01 (um) banheiro, 01 (uma) dependência de empregada com quarto e banheiro e 01 (uma) garagem;

Piso Térreo: 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) sala de lareira, 01 (um) lavabo, 01 (um) solarium, 02 (dois) dormitórios sendo 02 (duas) suítes, 01 (uma) cozinha e 01 (uma) área de serviços;

Piso Superior: 02 (dois) dormitórios com suítes, sendo uma com closet e sala íntima;

Demais Construções: 01 (uma) piscina, casa de máquinas, 01 (um) quiosque com churrasqueira e amplo quintal com jardim.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão SUPERIOR", classificação esta contida o Estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)".

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

*[Handwritten signature]*

O imóvel avaliando (Rua Teixeira de Freitas nº 195) apresentou as seguintes características construtivas e de acabamentos:

### **Piso Inferior**

#### SALÃO DE FESTAS:

PISO .....: *Revestido com ardósia*  
PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros*  
PORTA .....: *Nihil*

#### GARAGEM:

PISO .....: *Revestido com ardósia*  
PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros*  
PORTA .....: *Portão de madeira envernizada, com vidros*

#### SALAS DE GINÁSTICA:

PISO .....: *Revestido com borracha*  
PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
JANELA .....: *Nihil*  
PORTA .....: *Porta balcão de alumínio, com vidros*

*[Handwritten mark]*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

622

**BANHEIRO:**

PISO .....: *Revestido com cerâmica*  
PAREDES ....: *Revestidas com azulejos até o teto*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira pintada*

**DORMITÓRIO DE EMPREGADA:**

PISO .....: *Revestido com tacos de madeira*  
PAREDES ....: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida massa e pintada*  
JANELA .....: *Veneziana de alumínio, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira pintada*

**BANHEIRO DE EMPREGADA:**

PISO .....: *Revestido com cerâmica*  
PAREDES ....: *Revestidas com azulejos até o teto*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira pintada*

**Piso Superior**

**DORMITÓRIO - I (suíte máster):**

PISO .....: *Revestido com carpete*  
PAREDES ....: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com forro de madeira  
envernizada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros do tipo porta balcão*  
PORTA .....: *De madeira envernizada*



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

673

**SALA ÍNTIMA (suíte máster):**

PISO .....: *Revestido com carpete*  
PAREDES ....: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com forro de madeira envernizada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros do tipo porta balcão*  
PORTA .....: *De madeira envernizada*

**CLOSET (suíte máster):**

PISO .....: *Revestido com carpete*  
PAREDES ....: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com forro de madeira envernizada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros do tipo porta balcão*  
PORTA .....: *De madeira envernizada*

**SUÍTE - I (suíte máster):**

PISO .....: *Revestido com cerâmica*  
PAREDES ....: *Revestidas com azulejos até o teto*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira envernizada*

**DORMITÓRIO - II (suíte - II):**

PISO .....: *Revestido com carpete*  
PAREDES ....: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com forro de madeira envernizada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros do tipo porta balcão*  
PORTA .....: *De madeira envernizada*

X



624

**SUÍTE - II:**

PISO .....: *Revestido com cerâmica*  
PAREDES ...: *Revestidas com azulejos até o teto*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira envernizada*

**Piso Térreo**

**SALA DE ESTAR:**

PISO .....: *Revestido com tacos de madeira*  
PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida massa e pintada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira pintada, com vidros*

**SALA DE JANTAR:**

PISO .....: *Revestido com tacos de madeira*  
PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida massa e pintada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira pintada, com vidros*

**BAR:**

PISO .....: *Revestido com tacos de madeira*  
PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida massa e pintada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira pintada, com vidros*

X

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

6/5/08

## LAREIRA:

PISO .....: *Revestido com tacos de madeira*  
PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida massa e pintada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira pintada, com vidros*

## SOLARIUM:

PISO .....: *Revestido com tacos de madeira*  
PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida massa e pintada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira pintada, com vidros*

## DORMITÓRIOS - III e IV (suítes - III e IV):

PISO .....: *Revestido com tacos de madeira*  
PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida massa e pintada*  
JANELA .....: *De madeira envernizada, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira envernizada*

## SUÍTES III e IV:

PISO .....: *Revestido com cerâmica*  
PAREDES ...: *Revestidas com azulejos até o teto*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira envernizada*

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

*6/10/08*

LAVABO:

PISO .....: *Revestido com mármore travertino*  
PAREDES ..: *Revestidas com massa e pintadas*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira envernizada*

COZINHA:

PISO .....: *Revestido com granito*  
PAREDES ..: *Revestidas com azulejos até o teto*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros*  
PORTA .....: *De madeira envernizada*

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO .....: *Revestido com ardósia*  
PAREDES ..: *Revestidas com azulejos até o teto*  
TETO .....: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
JANELA .....: *De alumínio, com vidros*  
PORTA .....: *De alumínio, com vidros*

As características de acabamentos das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo II.

*X*



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

*6/23/05*

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Teixeira de Freitas no trecho em estudo e vistas da fachada do imóvel avaliando e em anexo, os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA TEIXEIRA DE FREITAS, NO TRECHO ONDE ESTÁ  
SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

628  
629

Foto de nº 02 - Vista do sentido contrário da Rua Teixeira de Freitas, no trecho em estudo.



629

Foto de nº 03 - Vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Teixeira de Freitas.



628

X

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto de nº 04 - Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Teixeira de Freitas.



Foto de nº 05 - Outra vista da fachada do imóvel avaliando, agora de quem olha da esquina formada pelas Ruas Teixeira de Freitas e Duque de Caxias.



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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br



*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto de nº 06 - Vista da Rua Duque de Caxias, no trecho onde está situado o imóvel avaliando.



632

Foto de nº 07 - Vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Duque de Caxias.



632

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

634

### III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

Cumpra 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.

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



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.



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 geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIAR", desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

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

- *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

ENG. 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

ENG. CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Alto  
639

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, como "desvio padrão" dos preços observados.

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

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

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

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

*[Handwritten signature]*

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

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

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

$$Vt = At \times Vu$$

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

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.

*[Handwritten mark]*

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:





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".

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG. 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 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 ( $C_e$ ):

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.

44

- Coeficiente relativo à topografia ( $F_t$ ):

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 ( $F_c$ ):

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 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 aos 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 EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002/2006".

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

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

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

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

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

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregados 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<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 "Ie" e a vida referencial "Ir".

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

X





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	0
		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





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

ENG. 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	0,606	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,538	0,382	0,200
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,374	0,196
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,192
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	0,665	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	0,473	0,426	0,374	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
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

ENG. CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

$V_u$  = Valor unitário da construção

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

### III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias



**IV.- AVALIAÇÃO: -**

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:

$$A_t = 1.070,30 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 1.908,14/\text{m}^2 \text{ (obtido em pesquisa de mercado);}$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.882,94/\text{m}^2;$$

$$F_p = 15,00 \text{ metros (frente do lote);}$$

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

$$F_e = 71,35 \text{ metros (profundidade equivalente);}$$

$$F_{pmi} = 30,00 \text{ metros (profundidade mínima);}$$

$$F_{pma} = 60,00 \text{ metros (profundidade máxima);}$$

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

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



Cálculo do Fator de Testada:

A testada efetiva do lote é igual à de referência, portanto,  
 $C_f = 1,0000$

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$1/C_p = (60,00/71,35) + \{[1 - (60,00/71,35)] \times (60,00/71,35)^{0,50}\}$$
$$C_p = 1,0134$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.908,14/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0314 - 1)]\} \times 1.070,30 m^2$$

$$VT = R\$ 2.015.277,52$$

(Dois Milhões, Quinze Mil, Duzentos e Setenta e Sete Reais e Cinquenta e Dois Centavos).

Para Abril / 2013.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 1.908,14/m<sup>2</sup> (um mil, novecentos oito reais e catorze centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo.



2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

- CORPO PRINCIPAL:

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 - limite máximo", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,980 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_8.N$  = 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. CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

$$Vu = 1,980 \times R\$ 1.024,63/m^2$$

$$Vu = R\$ 2.028,77/m^2$$

(Dois Mil, Vinte e Oito Reais e Setenta e Sete Centavos)  
Para Abril / 2013

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 375,00m^2$$

$$Vu = R\$ 2.028,77/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 375,00 m^2 \times R\$ 2.028,77/m^2$$

$$Vn = R\$ 760.788,75$$

(Setecentos e Sessenta Mil, Setecentos e Oitenta e Oito Reais e  
Setenta e Cinco Centavos).



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

$$Vu = 1,980 \times R\$ 1.024,63/m^2$$

$$Vu = R\$ 2.028,77/m^2$$

(Dois Mil, Vinte e Oito Reais e Setenta e Sete Centavos)  
Para Março / 2013

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 375,00m^2$$

$$Vu = R\$ 2.028,77/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 375,00 m^2 \times R\$ 2.028,77/m^2$$

$$Vn = R\$ 760.788,75$$

(Setecentos e Sessenta Mil, Setecentos e Oitenta e Oito Reais e Setenta e Cinco 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 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 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 dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 40 / 70 = 0,571 (57\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (c) Estado de Conservação -Regular, resulta em uma depreciação de  $K = 0,559$ , então vem:

$$F_{OB} = 0,20 + [0,559 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,647$$

$$VB = R\$ 760.788,75 \times 0,647$$

$$VB = R\$ 492.230,32$$

(Quatrocentos e Noventa e Dois Mil, Duzentos e Trinta Reais e Trinta e Dois Centavos).

Para Abril / 2013.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

659

**- PISCINA:**

Para o valor das benfeitorias existentes, dadas as suas características construtivas particulares, será obtido através da tabela "Custos Unitários Pini de Edificações".

Trata-se de piscina construída em concreto armado e revestimento cerâmico, cujo valor unitário para a data do Laudo, segundo a Revista "CONSTRUÇÃO MERCADO", edição nº 139 - Ano 66 de fevereiro de 2013, atinge a cifra de R\$ 1.226,00/m<sup>2</sup> (um mil, duzentos e vinte e seis reais), já incluído os gastos com serviços de construção civil, escavação, remoção de terra, concretagem, impermeabilização, azulejamento, borda em pedra mineira, casa de máquinas, equipamentos e tubulações, demais materiais e mão-de-obra, conforme segue:

$$Vu = R\$ 1.226,00/m^2$$

(Um Mil, Duzentos e Vinte e Seis Reais).

Para Abril / 2013.

X



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0660590772

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

Para o cálculo da depreciação física da edificação em questão será adotado o mesmo fator já calculado para o corpo principal do imóvel, conforme segue:

$$VB_{\text{piscina}} = A \times Vu \times F_{OB}$$

Onde:

VBp = Valor da piscina

A = Área construída = 50,00 m<sup>2</sup>

Vu = Valor unitário da piscina = R\$ 1.226,00/m<sup>2</sup>

F<sub>OB</sub> = 0,647

Substituindo e calculando:

$$VBp = 50,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.226,00/\text{m}^2 \times 0,647$$

**VBp = R\$ 39.661,10**

(Trinta e Nove Mil, Seiscentos e Sessenta e Um Reais e Dez Centavos).

Para Abril / 2013.

*[Handwritten signature]*

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:

$$VI = VT + VB + VBp$$

Onde:

$$VT = R\$ 2.015.277,52$$

$$VB = R\$ 492.230,32$$

$$VBp = R\$ 39.661,10$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 2.015.277,52 + R\$ 492.230,32 + R\$ 39.661,10$$

$$VI = R\$ 2.547.168,94$$

*Ou, em números redondos:*

$$VI = R\$ 2.550.000,00$$

(DOIS MILHÕES, QUINHENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)  
PARA ABRIL / 2013.

*[Handwritten mark]*

662/88

**V.- CONCLUSÃO: -**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado do imóvel localizado na Rua Teixeira de Freitas nº 195, Chácaras Paineiras, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida pelo BANCO BRADESCO S/A. contra UPT METALÚRGICA LTDA. e outro(s), processo nº 0190604-49.1999.8.26.0002, em curso perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Comarca de São Paulo - SP corresponde a:

<b>IMÓVEL:</b>	<b>VALOR:</b>
Imóvel situado na Rua Teixeira de Freitas nº 195, Chácaras Paineiras, 29º Subdistrito de Santo Amaro, nesta Capital.  Matrícula: 258.432 – 11º CRISP.	<b>R\$ 2.550.000,00</b>  (Dois Milhões, Quinhentos e Cinquenta Mil Reais)

**PARA ABRIL / 2013.**



**VI.- ENCERRAMENTO: -**

Consta o presente Laudo de 52 (cinquenta e duas) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas 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, 01 de Abril de 2013.

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**  
**CREA/SP: 0600590772.**