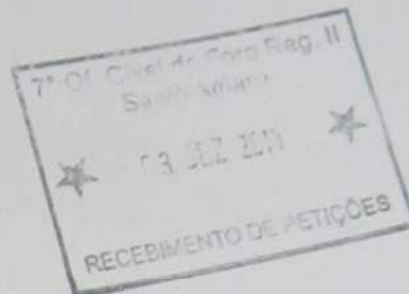


**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA DD.  
7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

109 /

Processo nº ~~0173516-81-2012~~  
0091516-81.2012



MÁRCIO COVELLO, perito judicial nomeado nos autos da ação de **EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO** que **NELSON NASSAR JUNIOR** move em face de **NAIR FERREIRA e OUTROS**, em trâmite perante esse DD. Juízo e r. Cartório vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu **LAUDO PERICIAL** em anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 3 de dezembro de 2014.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Márcio Covello".

**Márcio Covello**  
PERÍCIAS JUDICIAIS

7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO  
PROCESSO Nº 0173516-81.2012

AÇÃO: EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO  
REQUERENTE: NELSON NASSAR JUNIOR  
REQUERIDOS: NAIR FERREIRA E OUTROS

**DO BEM OBJETO DA PERÍCIA**

10/13:

*Trata-se de avaliação do imóvel descrito no documento de fls.*

- *Prédio situado à Avenida Interlagos nº 2823, e seu respectivo terreno consistente em parte do lote nº 09 da quadra nº 22, na Vila Campo Grande, 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 12,00m de frente, igual metragem na linha dos fundos, por 20,00m da frente aos fundos, em ambos os lados, encerrando a área de 240,00m<sup>2</sup>.*

DA VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria dos estabelecimentos comerciais existentes no imóvel avaliando foi realizada no dia 28 de novembro de 2014, onde fomos atendidos pelo locatário.

A vistoria do pavimento superior do imóvel avaliando foi realizada no dia 28 de dezembro de 2014, onde fomos atendidos pela Requerida Senhora XXX.

O imóvel situa-se na Avenida Interlagos nº 2823, Vila Campo Grande, setor 173, quadra 001, da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de São Paulo, Capital, (vide Planta de Situação - ANEXO I).

O imóvel em questão está situado em uma região que apresenta a ocupação mista residencial/comercial, com grande densidade demográfica e construções classificadas nos padrões que variam entre o simples e o médio.

A via, para a qual o imóvel avaliando entesta, é dotada de todos os melhoramentos públicos tais como: asfalto, guias e sarjetas, iluminação pública e domiciliar, redes de água, esgoto e telefone.

Com base na "Norma para Avaliação de Imóvel Urbanos", publicada pelo IBAPE/SP, a região enquadra-se na ZN2, definida pelas residências de padrão econômica e média e/ou comércio de densidade média, dotada dos seguintes parâmetros:

$P_{Mi}$  = profundidade mínima = 25,00 m;

$P_{Ma}$  = profundidade máxima = 40,00 m;

$Fr$  = frente de referência = 10,00 m.



### DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a matrícula nº 306.617 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, o imóvel tem as seguintes características:

#### TERRENO

- Área = 240,00 m<sup>2</sup>
- Frente = 12,00 m;
- Lado Direito = 20,00 m;
- Lado Esquerdo = 20,00 m;
- Fundos = 12,00 m.

#### BENFEITORIAS

- Trata-se de um imóvel com dois estabelecimentos comerciais, e um pavimento com residência.
- O primeiro estabelecimento comercial possui 76,00m<sup>2</sup> de área construída, conforme levantamento realizado durante a vistoria.
- O segundo estabelecimento comercial possui 120,00m<sup>2</sup> de área construída, conforme levantamento realizado durante a vistoria.
- O pavimento superior, no qual há uma residência, possui 145,00m<sup>2</sup> de área construída, conforme levantamento realizado durante a vistoria.

em questão.

A seguir se apresenta a documentação fotográfica do imóvel

1/1

FOTO nº 1



Vista da Avenida Interlagos.

2

24

FOTO nº 2



Vista da Avenida Interlagos, sentido contrário.

25



114

FOTO nº 3



Vista frontal do imóvel avalianda.

*[Handwritten signature]*

FOTO nº 4



*Outra vista frontal do imóvel avaliando.*



124

FOTO nº 5



Vista da entrada estabelecimento comercial 1.

Handwritten signature or initials.

FOTO nº 6



Vista da entrada do estabelecimento comercial 2.

119

FOTO nº 7



Vista interna do estabelecimento comercial 2.

*[Handwritten signature]*



1207

FOTO nº 8



Outra vista interna do estabelecimento comercial 2.

Handwritten signature or initials.

124

FOTO nº 9



Vista do mezanino existente no estabelecimento comercial 2

FOTO nº 10



*Vista da entrada da residência avalianda.*



127

FOTO nº 11



Vista da escada de acesso à residência avalianda.

124

FOTO nº 12



Vista da sala da unidade avalianda.

*[Handwritten signature]*

177

FOTO nº 13



Vista da copa da unidade avalianda.

2



176

FOTO nº 14



Vista da cozinha da unidade avalianda.

Handwritten signature or initials.

107

FOTO nº 15



*Vista do corredor da unidade avalianda.*

Handwritten signature or initials.

17

FOTO nº 16



Vista do dormitório da unidade avalianda.

Handwritten signature or initials in blue ink.



179/

FOTO nº 17



Vista do segundo dormitório da unidade avalianda.

2

FOTO nº 18



Vista do banheiro da unidade avalianda.

FOTO nº 19



Vista do terceiro dormitório da unidade avalianda.



137

FOTO nº 20



*Vista da área de serviço da unidade avalianda.*

137

FOTO nº 21



Vista do quarto externo da unidade avalianda.

Handwritten scribble or signature in blue ink.

FOTO nº 22



Vista do banheiro externo da unidade avaliada.



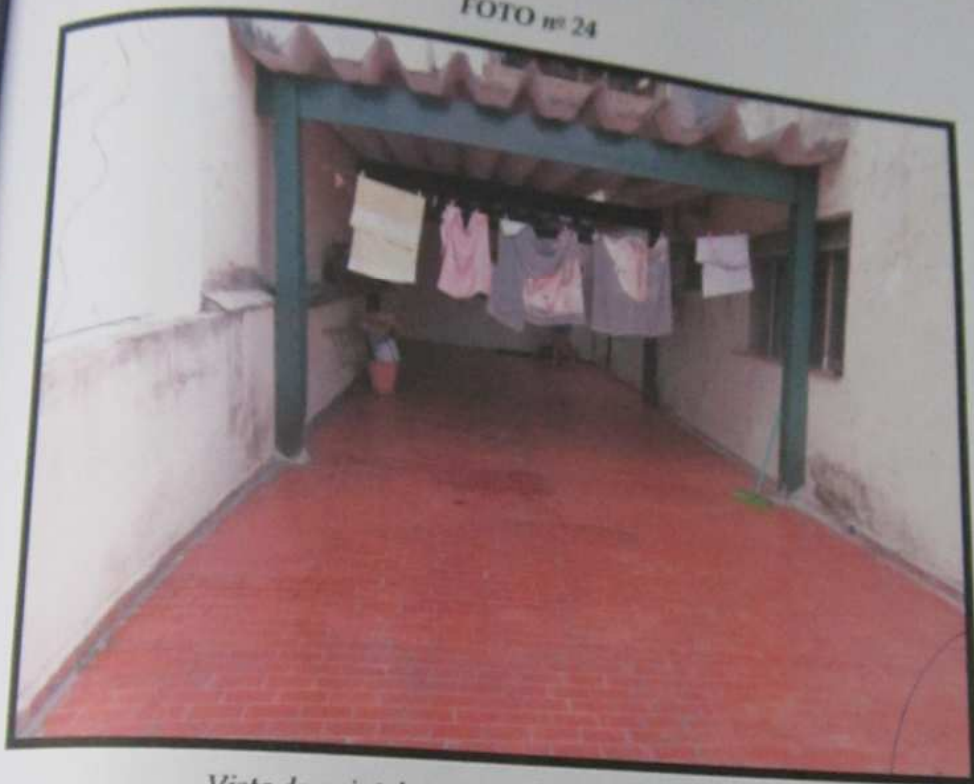
FOTO nº 23



Vista do quintal da unidade avalianda.

134

FOTO nº 24



Vista do quintal parte lateral da unidade avalianda.

Handwritten signature or initials.

FOTO nº 25



*Vista frontal da unidade avalianda.*



Os acabamentos básicos são os seguintes:

**FACHADAS**

Masseadas e pintada em látex.

**DEPENDENCIAS INTERNAS**

Piso: em cerâmica;

Paredes: masseada com pintura em látex;

Ferro: laje pintada em látex;

Porta: de madeira;

Caixilhos: madeira com vidros lisos.

Juntado ao laudo, segue o croqui da unidade avalianda  
(ANEXO II).

**DA AVALIAÇÃO**

**MÉTODO UTILIZADO**

A avaliação segue a NORMA BRASILEIRA NBR-5676, que  
fixa as diretrizes gerais para a avaliação de imóvel urbanos e as Recomendações do  
Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

Para a determinação do valor do imóvel objeto desta avaliação, este "expert" realizou diversas pesquisas na região para apuração de Elementos Comparativos Similares, onde, dentre todos os elementos coletados, procurou selecionar somente aqueles que sejam similares com o imóvel objeto da ação. Assim, após a verificação de cada elemento "in loco" e a adequada análise, para a determinação do valor do imóvel em tela foi utilizado o **Método Comparativo Indireto**.

Para a determinação do valor do imóvel é necessário o cálculo do valor do terreno e das benfeitorias existentes no imóvel.

## AVALIAÇÃO

### CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Os preços unitários básicos dos terrenos serão obtidos através de uma pesquisa de mercado, sendo que nas pesquisas foram selecionadas ao todo 05 (cinco) ofertas, situadas no Setor 173, ao qual pertence o imóvel em tela. Os elementos selecionados se encontram consubstanciados no ANEXO III. Os preços unitários finais foram calculados obedecendo aos seguintes critérios recomendados pela "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANOS - 1.995, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE/SP, onde são considerados fatores de transposição, testada e profundidade:

#### 1º) PREÇO BÁSICO

Deduzido com a aplicação das regras estabelecidas no item 8.2.2.15.2 da já mencionada "NORMA", tendo sido o local do imóvel enquadrado em

bairro da 1ª zona para a qual adotou-se testada de referência de 10 metros e limites mínimo e máximo de profundidade, respectivamente de 25,00 metros e 40,00 metros.

## 2o) TRANSPOSIÇÃO

Para o local em tela, baseado na proporção dos índices de preços unitários publicados na "Planta Genérica de Valores" que aponta para o local do imóvel objeto da ação.

## 3o) ZONEAMENTO

Situa-se o imóvel na Zona Zm2 da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, tendo sido considerados os fatores de zoneamento já inclusos nos índices fiscais dos elementos.

## 4o) UNITÁRIO DE TERRENO

O valor unitário homogeneizado final das pesquisas do ANEXO IV é de R\$ 2.188,19m<sup>2</sup>/10 mf/ 25 a 40 m.

O valor do terreno total será calculado pela aplicação da fórmula:

$$Vt = q \times S \times Cf$$

onde:



$V_t$  = valor do terreno

$q$  = R\$ 2.188,19/m<sup>2</sup>/10 mf/ 25 a 40 m.

$S$  = área do terreno = 240,00m<sup>2</sup>.

$C_f$  = coeficiente de frente =  $(F_p/F_r)^{0,25} = 1,00$

Substituindo-se esses valores na fórmula supra, resulta:

### VALOR DO TERRENO

$$V_t = R\$ 2.188,19/m^2 \times 240,00 m^2 \times 1,00$$

$V_t = R\$ 525.000,00$  em números redondos  
(quinhentos e vinte e cinco mil reais)  
Válido para o mês de dezembro de 2014.

### CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

#### SALA COMERCIAL 1

As benfeitorias em tela foram classificadas de acordo com suas características, baseadas nos valores de Edificações de Imóvel Urbanos IBAPE/SP Versão 2002.

De acordo com a característica das construções (vide fotos), com idade aparente de 30 anos, pelo seu estado de conservação e acabamento, devem ser enquadradas, comparativamente, como sendo do tipo:

1.167,54)  $\Rightarrow$  item 2.2.3 - Galpão Padrão Médio (1,100 de R8N x

A fórmula para o cálculo das benfeitorias é a seguinte:

$$V_B = S \times q \times Foc$$

sendo:

$V_B$  = valor das benfeitorias

$S$  = área construída da edificação = 76,00 m<sup>2</sup>

$q$  = unitário de venda correspondente ao item Galpão Padrão Simples = 1,100 x R8N x 1,3953 = 1,100 x R\$ 1.167,54 x 1,3953 = R\$ 1.791,98/m<sup>2</sup>

$Foc$  = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação =  $R + K \times (1 - R)$ . Para idade da construção de 30 anos e estado da edificação e (necessitando de reparos simples), o fator resulta em:  $0,20 + 0,512 \times (1,00 - 0,20) = 0,610$ .

Portanto, temos o seguinte valor das benfeitorias do imóvel:

$$V_B = 76,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.791,98/\text{m}^2 \times 0,610$$

**VB = R\$ 83.000,00 em números redondos  
(oitenta e três mil reais).  
válido para o mês de dezembro de 2014.**

#### SALA COMERCIAL 2

As benfeitorias em tela foram classificadas de acordo com suas características, baseadas nos valores de Edificações de Imóvel Urbanos IBAPE/SP - Versão 2002.

De acordo com a característica das construções (vide fotos), com idade aparente de 30 anos, pelo seu estado de conservação e acabamento, devem ser enquadradas, comparativamente, como sendo do tipo:

⇒ item 2.2.3 - Galpão Padrão Médio (1,100 de R8N x  
1.167,54)



A fórmula para o cálculo das benfeitorias é a seguinte:

$$V_B = S \times q \times Foc$$

sendo:

$V_B$  = valor das benfeitorias

$S$  = área construída da edificação = 60,00 m<sup>2</sup>

$q$  = unitário de venda correspondente ao item Galpão  
Padrão Simples = 1,100 x R\$ 1,3953 = 1,100 x R\$ 1.167,54 x 1,3953 = R\$  
1.791,98/m<sup>2</sup>

$Foc$  = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de  
conservação =  $R + K \times (1 - R)$ . Para idade da construção de 30 anos e estado da  
edificação e (necessitando de reparos simples), o fator resulta em:  $0,20 + 0,512 \times$   
 $(1,00 - 0,20) = 0,610$ .

Portanto, temos o seguinte valor das benfeitorias do imóvel:

$$V_B = 120,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.791,98/\text{m}^2 \times 0,610$$

VB = R\$ 131.000,00 em números redondos  
(cento e trinta e um mil reais).  
válido para o mês de dezembro de 2014.

## RESIDÊNCIA

As benfeitorias em tela foram classificadas de acordo com suas características, baseadas nos valores de Edificações de Imóvel Urbanos IBAPE/SP - Versão 2002.

De acordo com a característica das construções (vide fotos), com idade aparente de 30 anos, pelo seu estado de conservação e acabamento, devem ser enquadradas, comparativamente, como sendo do tipo:

⇒ item 1.2.5 - Casa Padrão Médio (1,30 de R8N x 1.099,57)

A fórmula para o cálculo das benfeitorias é a seguinte:

$$V_B = S \times q \times Foc$$

sendo:

$V_B$  = valor das benfeitorias

$S$  = área construída da edificação = 145,00 m<sup>2</sup>

$q$  = unitário de venda correspondente ao item Casa Padrão Médio = 1,30 x R8N x 1,3953 = 1,30 x R\$ 1.167,54 x 1,3953 = R\$ 2.117,79/m<sup>2</sup>

$Foc$  = fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação =  $R + K \times (1 - R)$ . Para idade da construção de 30 anos e estado da edificação e (necessitando de reparos simples), o fator resulta em:  $0,20 + 0,512 \times (1,00 - 0,20) = 0,610$ .

Portanto, temos o seguinte valor das benfeitorias do imóvel:

$$V_B = 145,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.117,79/\text{m}^2 \times 0,610$$

**$V_B = R\$ 188.000,00$  em números redondos  
(cento e oitenta e oito mil reais).  
válido para o mês de dezembro de 2014.**



147/

**DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

O Valor Total do Imóvel resulta da soma dos valores do terreno e benfeitorias:

Valor do terreno	R\$ 525.000,00
Valor da sala comercial 1	R\$ 83.000,00
Valor da sala comercial 2	R\$ 131.000,00
Valor da residência	R\$ 188.000,00
	-----
	R\$ 927.000,00

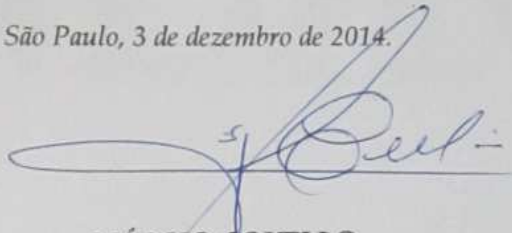
**Valor total R\$ 927.000,00**  
**(novecentos e vinte e sete mil reais),**  
**válido para dezembro de 2014.**

**ENCERRAMENTO**

*Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.*

*O presente trabalho é digitado somente no anverso de quarenta laudas, as trinta e nove primeiras rubricadas e esta última datada e assinada, acompanhado de vinte e cinco fotos e quatro anexos.*

*São Paulo, 3 de dezembro de 2014.*



**MÁRCIO COVELLO**

**CREA/SP 182.274**

**CRECI/SP 65.437**

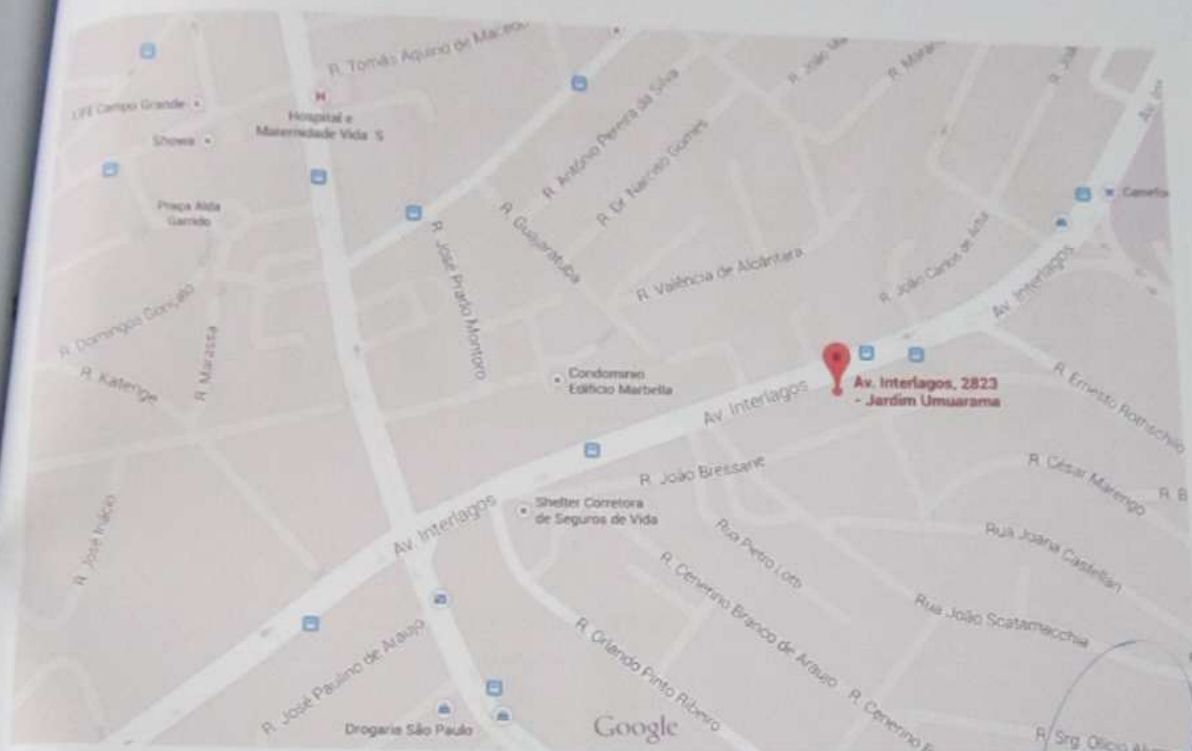
149

# ANEXO

## I



109



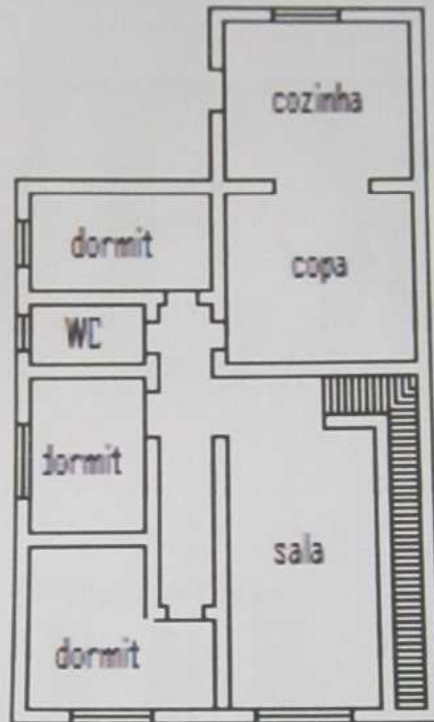
Handwritten scribble or signature in blue ink, possibly a stylized 'S' or 'M', enclosed in a circle.

ANEXO

II

154

# CROQUI DA UNIDADE



**SEM ESCALA**

*(Handwritten signature)*



ANEXO

III

154  
PESQUISA DE VALORES

ELEMENTOS COLETADOS E CÁLCULO DO UNITÁRIO BÁSICO

REFERÊNCIAS:

*Local:* Avenida Interlagos nº 2823

*Setor:* 173

*Quadra:* 001

*Classificação da construção:* casa padrão Médio (1,156)

*Fator de obsolescência:* 0,635 (idade de 28 anos - estado "e")

2

**Márcio Covello**

PERÍCIAS JUDICIAIS

RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DE OFERTA COLETADOS

ELEMENTO 01

ENDEREÇO: Rua Sobralia ao lado do nº 464

SETOR: 173

DATA DO EVENTO: 12/2014

FRENTE: 6,50 m

ÁREA : 202,00 m<sup>2</sup>

PROF. EQ.: 202,00/6,50 = 31,08 m

FONTE: Berrini Imóveis

INFORMANTE: - fone: 5521-9500

PREÇO: R\$ 450.000,00, à vista

FATOR À VISTA: 1,000

VAL. TERR. À VISTA = R\$ 450.000,00 x 0,9 x 1,000 - R\$ 405.000,00  
= R\$ 405.000,00

VAL. DO M<sup>2</sup> = R\$ 405.000,00/202,00 m<sup>2</sup> = R\$ 2.004,95/m<sup>2</sup>

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

. TRANSPORTE	:	= 1,000
. TESTADA	:	= 1,000
. PROFUNDIDADE	:	= 1,000
. ATUALIZAÇÃO	:	= 1,000

UNITÁRIO Q<sub>01</sub> = R\$ 2.004,95 x 1,000 x 1,000 x 1,000 x 1,000

Q<sub>01</sub> = R\$ 2.004,95/m<sup>2</sup>



109

ANEXO

IV

RESUMO DA ANÁLISE DOS RESULTADOS

ELEMENTO 01 .....	R\$ 2.004,95/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 02 .....	R\$ 2.222,22/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 03 .....	R\$ 2.083,33/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 04 .....	R\$ 2.517,39/m <sup>2</sup>
ELEMENTO 05 .....	R\$ 2.113,04/m <sup>2</sup>

SOMA = ..... R\$ 10.940,93  
MÉDIA = ..... R\$ 10.940,93/5 ..... R\$ 2.188,19/m<sup>2</sup>

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

LIMITE SUPERIOR : ..... R\$ 2.188,19 x 1,30 = R\$ 2.844,64  
LIMITE INFERIOR : ..... R\$ 2.188,19 x 0,70 = R\$ 1.531,73

Não há elementos discrepantes, portanto o unitário final coincide com o acima calculado, ou seja:

$q = R\$ 2.188,19/m^2 / 10 mf / 25 a 40 m$ , válido para dezembro de 2.014.