

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 35ª VARA CÍVEL
DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP.

PROCESSO: Nº 583.00.1998.048240-1

J. Deyan,
see 20 d. sussumo
mt 28, 7/2/13
Am

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO
EXTRAJUDICIAL, requerido por PALAZZI ADVOGADOS
ASSOCIADOS, em face de SVF ARQUITETURA,
CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. E
OUTROS, dando por terminados seus estudos, diligências e
vistorias, este signatário vêm apresentar suas conclusões
substanciadas no seguinte LAUDO em anexo.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2.013.

J. Deyan
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

RESUMO

410
R

IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, Nº 663,
NO 8º SUBDISTRITO SANTANA, NESTA CAPITAL.

VALOR DA PORÇÃO DO IMÓVEL CONTIDA NA MATRÍCULA 7.965
DO 3º CRI

VI = R\$ 6.900.000,00
(seis milhões e novecentos mil reais)
VÁLIDO PARA FEVEREIRO DE 2.013

VALOR DA METADE IDEAL DO IMÓVEL CONTIDO NA MATRÍCULA
7.965 DO 3º CRI

$V_{Cr} = R\$ 3.450.000,00$
(três milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais)
VÁLIDO PARA FEVEREIRO DE 2.013



VISTA DA FACHADA DO "APART HOTEL ANHEMBI"

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

417
a

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

Trata a presente AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerido por PALAZZI ADVOGADOS ASSOCIADOS, em face de SVF ARQUITETURA, CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. E OUTROS, processo nº 583.00.1998.048240-1, em curso na 35ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP.

IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA:

Avaliação da metade ideal do imóvel objeto da matrícula 7.965 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, localizado na Rua Voluntários da Pátria, nº 663, no 8º Subdistrito Santana, nesta capital.

Deferida a Prova Pericial foi o subscritor do presente laudo honrado com a nomeação pelo MM. Juízo.

O Requerente não indicou assistente técnico formulou quesitos à fls. 255/256 dos autos.

Os Requeridos não indicaram assistente técnico e não formularam quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

912
@

II - VISTORIA

2.1.- DO LOCAL:

O imóvel, objeto da presente Ação, situa-se na Rua Voluntários da Pátria, nº 663, no 8º Subdistrito Santana, nesta Capital, na quadra formada pela citada via e mais: Rua Paineira do Campo, Praça Campos de Bagatelli, Avenida Santos Dumont e Avenida Morvan Dias de Figueiredo.

A reprodução apresentada a seguir ilustra a localização do imóvel.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

413
②

CADASTRAMENTO FISCAL:

O cadastramento fiscal do imóvel na Prefeitura Municipal de São Paulo apresenta o seguinte registro:

NÚMERO DE CONTRIBUINTE	073.161.0061-3
SETOR	073
QUADRA	161
ÍNDICE LOCAL	850,00/2010

OCUPAÇÃO ECONÔMICA DA REGIÃO:

A região apresenta características de uso predominantemente comercial sendo o principal pólo comercial o complexo do Terminal Rodoviário do Tiete.

Ao longo da Rua Voluntários da Pátria, no trecho em estudo e Avenida Cruzeiros do Sul podemos notar a predominância de empresas com o ramo de comércio voltado para prestação de serviços em especial estacionamentos.

Outros segmentos de comércio também podem ser notados destacando-se postos de gasolina, empresas prestadoras de serviços, bares, oficinas, lojas, agencias bancaria edifícios de escritórios, dentre outros.

|

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

214
@

INFRA ESTRUTURA URBANA: MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA	X
GUIAS E SARJETAS	X
REDE DE ÁGUA	X
REDE DE ESGOTO	X
ENERGIA ELÉTRICA	X
GÁS ENCANADO	X
TELEFONE	X
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	X
CABEAMENTO PARA TRANSMISSÃO DE DADOS	X
SERVIÇOS POSTAIS	X
TRANSPORTE COLETIVO	X

OBSERVAÇÃO : Importante consignar a proximidade da Estação do Metrô Portuguesa - Tiete, bem como o Terminal Rodoviário do Tiete.

ZONEAMENTO:

De acordo com a Lei nº 13.885, de 25 de Agosto de 2.004, que estabelece normas complementares ao PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO, instituiu os PLANOS REGIONAIS ESTRATÉGICOS DAS SUBPREFEITURAS, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o imóvel em estudo está localizado na ZOE/02, Zona de Ocupação Especial, com as seguintes características, dimensionamento e ocupação do lote conforme ilustra o quadro a seguir:

||

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

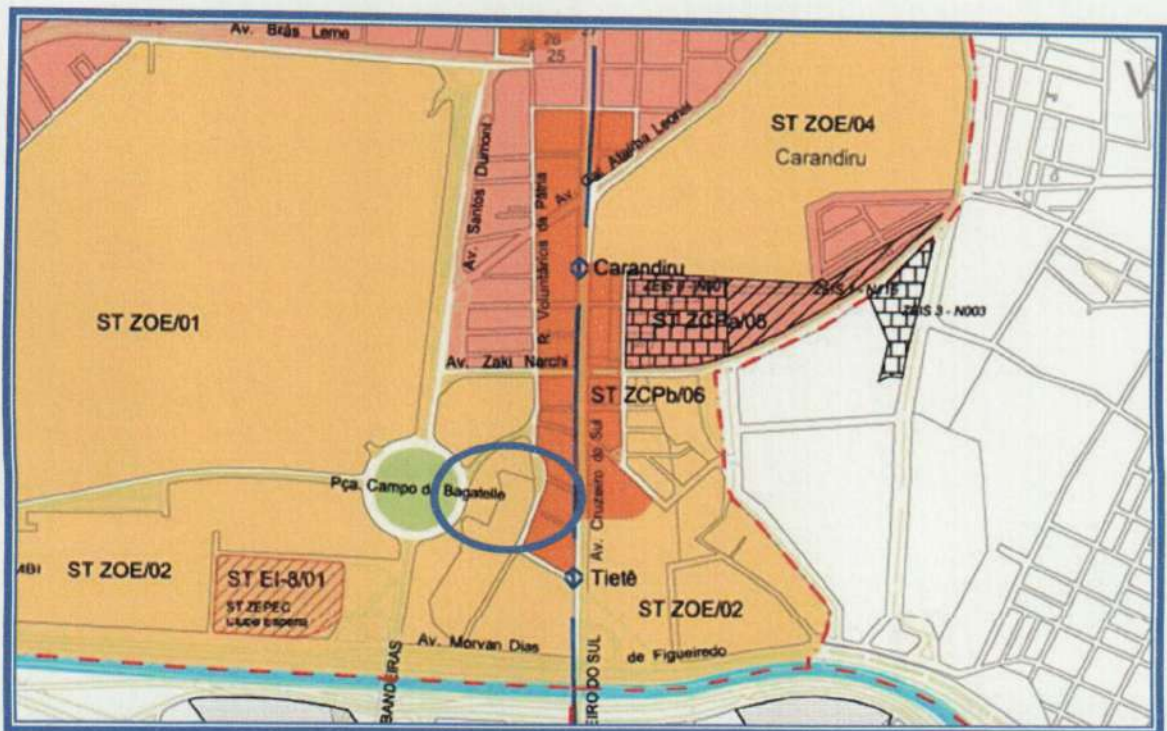
ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

415 @

CARACTERÍSTICAS DA ZONA DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES				RECURSOS MÍNIMOS (R)			
		MÍNIMO	MÉDIO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO	TAXA DE PERMEABILIDADE	LARGURA MÍNIMA (L)	FRENTE MÍNIMA (F)	LARGURA DE ALTURA	FUNDOS E LATERAIS		
										MÍNIMO (M)	MÁXIMO (M)	
ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL	ZOE	Estudo de cada caso pelo Executivo										
ZONA CENTRAL LÍNEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCLp	(M)	1,00	1,00	0,5	0,15	200 m (L)	50,00 m (F)	15,00 m	5,00 (M)	NÃO EXIGIDO (M)	(4) (M)
ZONA MIXTA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZMP	(M)	0,50	0,80	0,40	0,30	250 m (L)	10,00 m (F)	15,00	5,00 (M)	NÃO EXIGIDO (M)	(6) (M)
ZONA ESPECIAL DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZEP	Estudo de cada caso pelo Executivo										

NOTAS:
 a) ver artigo 192 da Parte II desta lei, quanto à taxa de ocupação no ZEP para edificações com até 12 metros de altura;
 b) ver artigo 193 da Parte II desta lei, quanto aos recursos mínimos de fundos em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS;
 c) ver artigo 194 da Parte II desta lei, quanto aos recursos mínimos de fundos e de laterais para edificações com altura superior a 6,00 metros;
 d) ver §1º e §2º do artigo 196 da Parte II desta lei, quanto aos recursos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas;
 e) não se aplica o instrumento do POE de Utilização Computacional nas zonas;
 f) respectivas as disposições da Legislação Ambiental vigente.



Em síntese pela legislação vigente que regula o uso e ocupação do solo o imóvel está inserido em ZONA DE OCUPAÇÃO ESPECIAL, (ZOE-02), com todos os projetos sujeitos a aprovação direta da municipalidade do estado.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2 - DO IMÓVEL

No local foi construído um empreendimento denominado "Apart Hotel Anhembi", matriculado sob nº 95.947 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, de acordo com documento de fls. 246 dos autos

⇒ TERRENO

O terreno objeto da matrícula nº 95.947 do 3º CRI/SP, apresenta as seguintes medidas e confrontações:

Mede 45,82 metros de frente; 98,00 metros da frente aos fundos, do lado direito. Onde confronta com propriedade da Prefeitura do Município de São Paulo; 97,25 metros, do lado esquerdo, onde confronta com propriedade de Basilisa Rabelo Coelho; tendo nos fundos inicialmente 15,00 metros, daí, deflete a direita e segue 0,40 metros, confrontando nessas linhas com propriedade da Prefeitura Municipal de São Paulo; daí, deflete a esquerda na distância de 28,57 metros, em dois segmentos, um de 16,20 metros e outro de 12,37 metros, onde confronta com propriedade de Antonio Corrêa Pontedeiro e da Prefeitura Municipal de São Paulo, encerrando a área superficial de 4.442,23m².

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

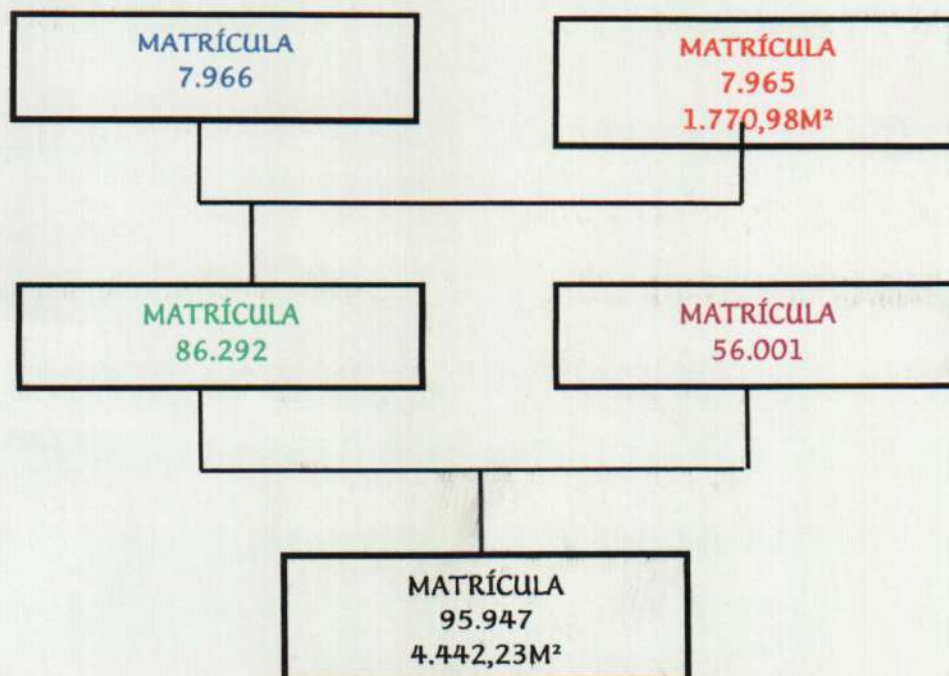
CREA 0600590772

417
②

IMÓVEL PENHORADO

O imóvel penhorado correspondente a metade ideal do imóvel matriculado sob nº 7.965 do 3º CRI/SP, no entanto, o mesmo foi incorporado às matrículas de nº 7966, 86292 e 50001 do 3º CRI/SP e originou a matrícula nº 95947 do 3º CRI/SP, onde foi construído o empreendimento denominado "Apart Hotel Anhembi".

O quadro apresentado a seguir ilustra a origem das matrículas.



|||

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

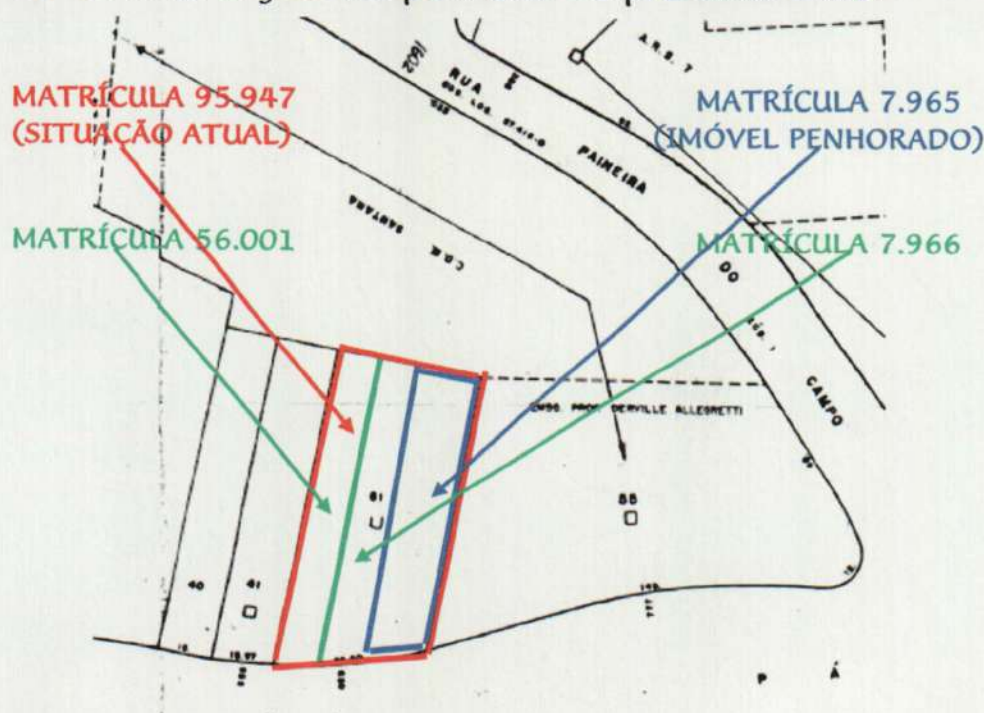
CREA 0600590772

418 @

Entretanto, a avaliação no presente feito refere-se tão somente ao imóvel da matrícula de nº 7.965 do 3º CRI/SP, (doc de fls. 128/129 dos autos) com as seguintes dimensões e confrontações:

Mede 18,45 metros de frente, 98,00 metros da frente aos fundos pelo lado esquerdo, onde confronta com propriedade de Constantino Perella; 96,85 metros pelo lado direito, onde confronta com propriedade de Antonio Corrêa Pontedeiro; e na linha dos fundos 16,20 metros, onde confronta com Antonio Corrêa Pontedeiro, encerrando a área de 1.770,98m².

A reprodução apresentada a seguir ilustra a localização do terreno objeto da penhora no presente feito.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

419
②

⇒ BENFEITORIAS:

De acordo com registro de incorporação imobiliária de fls. 243/250 dos autos, o empreendimento denominado "Apart Hotel Anhembi" apresenta as seguintes características:

Compõe-se de um prédio contendo 13 (treze) andares, para 240 (duzentos e quarenta) unidades, apartamento do zelador, equipamentos sociais, garagem exclusiva, 01 (um) subsolo e ático, com área total construída de 14.215,90m² (Av. 3 da matrícula 95.947 do 3° CRI - fls. 246 dos autos).

As partes comuns compõem-se das seguintes dependências:

||

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Térreo:

Recepção

Lobby

Local para bagagem

02 (dois) banheiros

Lavanderia

Sala de administração

02 (dois) salões de convenções e salas de apoio

Salão de ginástica

Mezanino

Salão de festas

Apartamento do zelador

29 (vinte e nove) vagas para motocicletas, sendo 12 (doze) no subsolo e 17 no térreo

Área de lazer descoberta

Piscina semi olímpica com deck e respectivos vestiários,

Cobertura, depósito no ático

420
@

U

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

u2
@

Garagem no subsolo com capacidade para estacionamento de 120 (cento e vinte) veículos, das quais 01 (uma) é para o zelador e 04 (quatro) para deficientes físicos.

As partes exclusivas são compreendidas pelas seguintes unidades autônomas:

PAVIMENTO	DEPENDENCIAS
TÉRREO	LOJA E RESTAURANTE
TÉRREO E MEZANINO	SALÃO DE FESTAS
1º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 101 À 124
2º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 201 À 224
3º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 301 À 324
4º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 401 À 424
5º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 501 À 524
6º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 601 À 624
7º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 701 À 724
8º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 801 À 824
9º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 901 À 924
10º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 1001 À 1.024

As fotografias apresentadas a seguir ilustram os principais aspectos da Rua Voluntários da Pátria no trecho em estudo e do imóvel em questão.

(Handwritten signature)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

422/423
@

FOTO DA VISTA DA RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, NO TRECHO ONDE ESTÁ

FOTO 01 - VISTA DA RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, NO TRECHO ONDE ESTÁ LOCALIZADO O "APART HOTEL ANHEMBI".



FOTO DA VISTA DA RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA, NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

424/025
423
@

FOTO 03 – VISTA DA FACHADA DO “APART HOTEL ANHEMBI”.



----- VISTA DO HOTELO APART HOTEL DO APART HOTEL ANHEMBI.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

426/02x
426
①

FOTO 05 – VISTA DE OUTRO ÂNGULO DO ACESSO AO “APART HOTEL ANHEMBI”.



FOTO 06 – ASPECTO GERAL DO “APART HOTEL ANHEMBI”.



426
①

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

428/429

FOTO 07 – VISTA DA ÁREA LIVRE DE ESTACIONAMENTO NO TÉRREO (PARTE DA MATRÍCULA 56.001).



MATRÍCULA 56.001).



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

430/431

FOTO 09 – VISTA DO RECUO LATERAL DIREITO (PARTE DA MAT. 7.965 DO 3° CRI).



FOTO 10 – VISTA DO RECUO FRONTAL DO “APART HOTEL ANHEMBI”.



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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

432/433

FOTO 11 – VISTA DE OUTRO ÂNGULO DO RECUIO FRONTAL.



432

FOTO 12 – VISTA DO RECUIO LATERAL DIREITO (PARTE DA MAT. 7.965 DO 3º CRJ).



433

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

434/435

FOTO 13 - VISTA DO ACESSO AO HALL SOCIAL DO "APART HOTEL ANHEMBI".



75
P

VISTA DA RECEPÇÃO DO "APART HOTEL ANHEMBI".



75
P

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

436/437

FOTO 15 - VISTA DE OUTRO ÂNGULO DA RECEPÇÃO DO "APART HOTEL ANHEMBI".



FOTO 16 - VISTA DO SALÃO NO TÉRREO DO "APART HOTEL ANHEMBI".



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

438/439

FOTO 17 - VISTA DE OUTRO ÂNGULO DO SALÃO NO TÉRREO DO "APART HOTEL ANHEMBI".

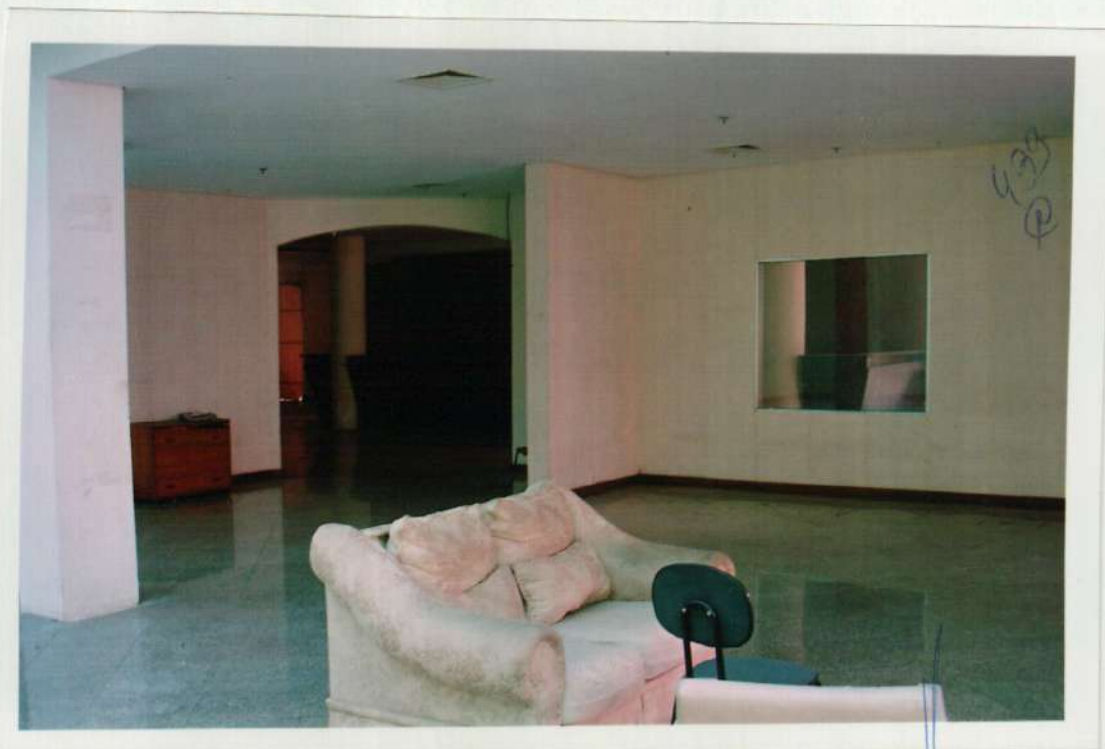


FOTO 18 - OUTRA VISTA DO SALÃO NO TÉRREO DO "APART HOTEL ANHEMBI".



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

440/441

FOTO 19 - VISTA DE OUTRO ÂNGULO DO SALÃO NO TERREO DO "APART HOTEL ANHEMBI".



FOTO 20 - VISTA DO HALL DE ELEVADORES SOCIAL.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

442/443

FOTO 21 – VISTA DO ACESSO AO ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.



FOTO 22 – VISTA DE OUTRO ÂNGULO DO ACESSO AO ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

444/445

FOTO 23 – OUTRA VISTA DO ACESSO AO ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.



FOTO 24 – VISTA GERAL DO ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

446/447

FOTO 25 - VISTA DE OUTRO ÂNGULO DO ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.



FOTO 26 - OUTRA VISTA DO ESTACIONAMENTO NO SUBSOLO.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

448
②

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão as recomendações “NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP - 2005”.

Cumpra informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, 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.

U

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

449
@

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

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c \dots \dots \dots \text{Onde:}$$

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

15
2

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.

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

452
②

- Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;
- As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

US3
①

- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverá 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.

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

454
②

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 maio de 2005.

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 signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

455
@

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) FATOR OFERTA:- 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) FATOR PROFUNDIDADE E FRENTE :- A região do imóvel classifica-se na 8ª Zona - Comercial Padrão Médio, enquadrando no Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 20,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 40,00 metros

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

Cálculo do coeficiente de frente.



456
@

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

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

Cálculo do coeficiente de profundidade.

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

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

457
P

D) - FATOR TRANSPORTE: Aplicação dos índices de transposição publicados na Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

E) FATOR DE FRENTES MÚLTIPLAS:- Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:.

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

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

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

458
②

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2002/2006.

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

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido “ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006”, conforme segue:

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

U.S. 9
②

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

460
@

III.2.2.- DEPRECIACÃO 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 "Foc", através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \quad \text{onde:}$$

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:

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

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

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

461
R

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
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

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

462
①

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

463
e

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	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,374	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,068
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

464
@

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

$$VB = A \times V_u - Foc \quad \text{Onde:}$$

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

Foc = 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:

$$VI = VT + VB \quad \text{onde:}$$

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

|

465
@

IV - AVALIAÇÃO:

4.1 - TERRENO

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO

Assim, da pesquisa efetuada obteve-se 08 (oito) elementos comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: áreas, frente, profundidade, topografia; e de construção: áreas, qualidade, idade, e preço de venda, constam da pesquisa de mercado.

Os elementos coletados foram inseridos no programa "Geoavaliar" desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que se constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, que auxilia no processo avaliatório, possibilitando maior rapidez e veracidade aos resultados obtidos nas avaliações, conforme demonstrativo à seguir:

$$Vu = R\$ 4.356,27/m^2$$

(quatro mil, trezentos e cinqüenta e seis reais e vinte e sete centavos)

BASE: FEVEREIRO DE 2.013.

RELAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

466
@

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/1/2013

SETOR : 304 QUADRA : 010 ÍNDICE DO LOCAL : 437,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA ZACKI NARKI

NÚMERO : 1480

COMP. : BAIRRO : SANTANA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 460,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 46,00

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos mais de 20%

CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 480,00 M²

PADRÃO CONSTR.: escritório médio s/ elev. (+) CONSERVAÇÃO : b - entre novo e regular

COEF. PADRÃO: 1,860 IDADE REAL : 10 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,922 CUSTO BASE (R\$): 1.020,00

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 839.624,83 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.000.000,00

IMOBILIÁRIA : IMOBILIÁRIA COELHO DA FONSECA

CONTATO : SR RICARDO

TELEFONE : (11)3677-5000

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,95	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 2.087,77
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.974,19
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 2.3825
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0005
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,43		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

467
②

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/1/2013

SETOR : 304 QUADRA : 116 ÍNDICE DO LOCAL : 408,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA ANTONIO DOS SANTOS NETO

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : SANTANA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 700,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 63,64

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 1.100.000,00

IMOBILIÁRIA : PLACA LOCAL

CONTATO : CORRETOR

TELEFONE : (11)2281-3400

OBSERVAÇÃO :

CÓDIGO DO IMÓVEL 3216526

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	1.08	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	-0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,08	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 1.414,29
		HOMOGENEIZAÇÃO : 3.031,06
		VARIAÇÃO : 2.1432
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0006

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

468
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 5/7/2011

SETOR : 304 QUADRA : 84 ÍNDICE DO LOCAL : 160,36

CHAVE GEOGRÁFICA : ZONA MG2 CPB/ 02

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA JOÃO VELOSO FILHO

NÚMERO : 323

COMP.: BAIRRO : VILA GUILHERME

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 6.200,00 TESTADA - (cf) m 60,00 PROF. EQUIV. (Pe): 103,33
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS) : 4.750.000,00

IMOBILIÁRIA : SAGRES IMÓVEIS

CONTATO : SR JORGE

TELEFONE : (11)2903-1144

OBSERVAÇÃO :

VALOR DE VENDA = R\$ 8.500.000,00 E GALPÃO ÁREA TOTAL EDIFICADA DE 3.000,00 M² VT= VALOR ESTIMADO PARA A CONSTRUÇÃO=R\$ 2.900000,00 VT = (R\$ 8.500.000,00 X 0,90)- R\$ 2.900.000,00 = R\$ 4.750.000,00

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 4,30	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 689,52
TESTADA Cf : -0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.752,91
PROFUNDIDADE Cp : 0,30	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 5,4428
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0059
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

469
①

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/1/2013

SETOR : 72 QUADRA : 098 ÍNDICE DO LOCAL : 652,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA AFONSO SCHMIDT

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : SANTANA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 1.025,00 TESTADA - (cf) m 20,00 PROF. EQUIV. (Pe): 51,25
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 4.500.000,00

IMODILIÁRIA : LELLO IMOVEIS

CONTATO : CORRETOR

TELEFONE : (11)2281-3400

OBSERVAÇÃO :

CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,30 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	3.951,22
TESTADA Cf :	-0,16 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	4.626,22
PROFUNDIDADE Cp :	0,03 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	1.1708
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA Ft :	0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

470
R

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/1/2013

SETOR : 73 QUADRA : 034 ÍNDICE DO LOCAL : 804,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA CRUZEIRO DO SUL

NÚMERO : 2627

COMP.: BAIRRO : SANTANA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 350,00 TESTADA - (cf) m 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 31,82
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 600,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão médio (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,680 IDADE REAL : 38 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,626 CUSTO BASE (R\$): 1.020,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR CALCULADO (R\$): 643.628,16 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 2.400.000,00
IMOBILIÁRIA : CONDESSA IMÓVEIS
CONTATO : SRA MARIA DE FÁTIMA TELEFONE : (11)2854-7000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,06	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.332,49
TESTADA Cf : -0,02	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.478,36
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0337
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

127
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/1/2013

SETOR : 73 QUADRA : 005 ÍNDICE DO LOCAL : 653,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA CAPITÃO MANUEL NOVAES, PROXIMO A RUA DR CESAR

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : SANTANA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 585,00 TESTADA - (cf) m 30,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 19,50

ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim

TOPOGRAFIA : plano

CONSISTÊNCIA : seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 3.200.000,00

IMOBILIÁRIA : ABYARA IMÓVEIS

CONTATO : CORRETOR

TELEFONE : (11)3157-4650

OBSERVAÇÃO :

CONSTRUÇÃO ANTIGA EM PÉSSIMO ESTADO SEM VALOR COMERCIAL

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,30	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.923,08
TESTADA Cf : -0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 5.687,73
PROFUNDIDADE Cp : 0,01	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1553
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

472
①

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 7

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/1/2013

SETOR : 73 QUADRA : 034 ÍNDICE DO LOCAL : 688,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GENERAL ATALIBA LEONEL

NÚMERO : SN

COMP.: BAIRRO : SANTANA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 460,00 TESTADA - (cf) m 16,67 PROF. EQUIV. (Pe): 27,59
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Armazém USO DA EDIFICAÇÃO : Comercial ÁREA CONSTRUÍDA : 500,00 M²
PADRÃO CONSTR.: galpão médio (+) CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,680 IDADE REAL : 38 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,626 CUSTO BASE (RS): 1.020,00
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
VALOR ARBITRADO (RS): 0,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (RS) : 2.500.000,00
IMOBILIÁRIA : IMOBILLI IMÓVEIS
CONTATO : SRA IVETE TELEFONE : (11)3568-6000
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,24	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 3.725,31
TESTADA Cf : -0,12	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 4.155,71
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,1155
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0000
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,00		

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

473
2

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 8

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2012

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 28/1/2013

SETOR : 73 QUADRA : 034 ÍNDICE DO LOCAL : 850,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA ESQ. RUA FORÇA PÚBLICA

NÚMERO : SN

COMP. : BAIRRO : SANTANA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

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

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 3.350,00 TESTADA - (cf) m 37,00 PROF. EQUIV. (Pe): 90,54
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

SEM CONSTRUÇÃO

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 14.400.000,00

IMOBILIÁRIA : ABYARA IMÓVEIS

CONTATO : CORRETOR

TELEFONE : (11)3157-4650

OBSERVAÇÃO :

CONSTRUÇÃO SEM VALOR COMERCIAL CODIGO DO IMÓVEL 23919
Índice local remanejado de 703 para 850 igual a quadra

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA CI :	-0,16	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,23	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 3.868,66
		HOMOGENEIZAÇÃO : 4.144,03
		VARIAÇÃO : 1,0712
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

474
②

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA FEV 2013

DATA : 1/2/2013

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,90

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : COMERCIAL PADRÃO MÉDIO

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,25	1,10	20,00	40,00	0,50	200,00	1,00	200,00

FATOR ÍNDICE

<input checked="" type="checkbox"/> Localização	850,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	10,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input type="checkbox"/> Consistência	

|||

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

475
2

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 AVENIDA ZACKI NARKI ,1480	2.087,77	4.974,19	2,3825	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/>	2 RUA ANTONIO DOS SANTOS NETO ,SN	1.414,29	3.031,06	2,1432	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/>	3 RUA JOÃO VELOSO FILHO ,323	689,52	3.752,91	5,4428	1,0059
<input checked="" type="checkbox"/>	4 RUA AFONSO SCHMIDT .SN	3.951,22	4.626,22	1,1708	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 AVENIDA CRUZEIRO DO SUL ,2627	4.332,49	4.478,36	1,0337	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	6 RUA CAPITÃO MANUEL NOVAES, PROXIMO A RUA DE	4.923,08	5.687,73	1,1553	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	7 RUA GENERAL ATALIBA LEONEL ,SN	3.725,31	4.155,71	1,1155	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	8 RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA ESQ. RUA FORÇA PÚBLICA	3.868,66	4.144,03	1,0712	0,9999

n

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

476
②

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm.	X	Y
1	2.087,77	4.354,89
2	1.414,29	4.355,13
3	689,52	4.351,83
4	3.951,22	4.356,10
5	4.332,49	4.356,24
6	4.022,08	4.356,11
7	3.725,31	4.356,15
8	3.868,66	4.356,20

N

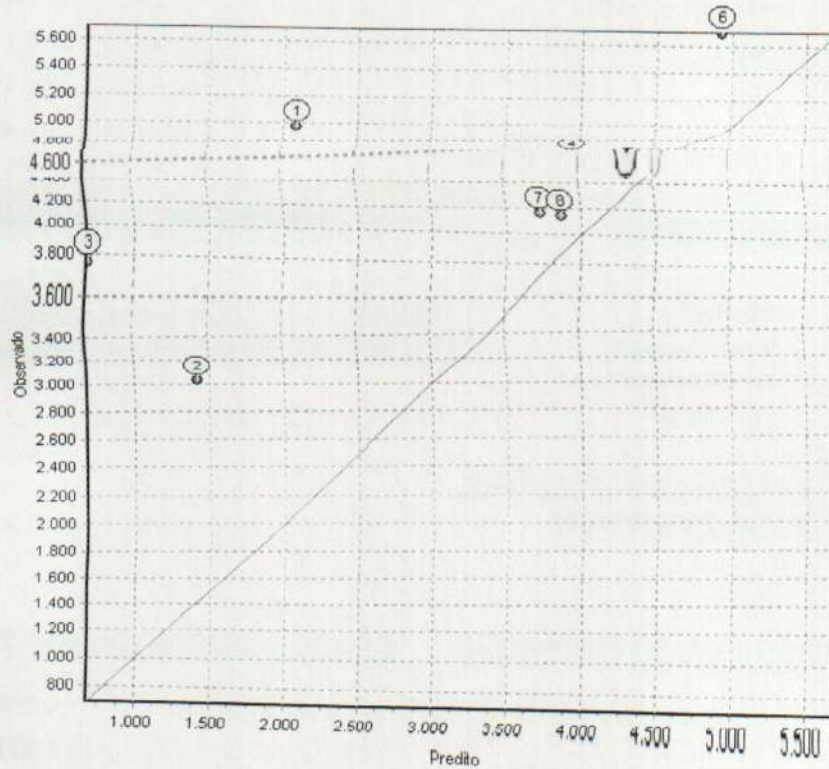
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

477
A

GRÁFICO DE DISPERSÃO



U

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

478
@

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 3.124,04
Desvio Padrão : 1.522,27
- 30% : 2.186,83
+ 30% : 4.061,25
Coeficiente de Variação : 48,7300

VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 4.356,27
Desvio Padrão : 797,13
- 30% : 3.049,39
+ 30% : 5.663,16
Coeficiente de Variação : 18,2900

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

Tipo : Terreno nú
Modalidade : Venda
Data : 1/2/2013
Local : RUA VOLUNTARIOS DA PATRIA.
Cliente : .
Área m² : 1,00
MÉDIA SANEADA (R\$) : 4.356,27

FORMAÇÃO DOS VALORES

Testada: 0,0000
Profundidade: 0,2929
Frentes Múltiplas: 0,0000
Fator Área: 0,0000
VALOR UNITÁRIO (R\$/m²) : 6.160,70241
VALOR TOTAL (R\$) : 6.160,70

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 5.399,77
INTERVALO MÁXIMO : 6.921,63

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO : 3.957,48
INTERVALO MÁXIMO : 4.755,06

GRAU DE PRECISÃO

III

U

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

479
②

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Adotando-se o unitário acima indicado, para o calculo do valor do terreno teremos a seguinte expressão:

$$VT = A \times Vu \times Cp \times Cf \quad \text{onde:}$$

VT = Valor do terreno

A = Área do terreno = 1.770,98m²

Vu = Valor unitário de terreno = R\$ 4.356,27/m²

Cf = Coeficiente de correção da testada = 1,1662

Cp = Coeficiente de correção da profundidade = 0,7665

Substituindo e calculando:

$$VT = 1.770,98m^2 \times R\$ 4.356,27/m^2 \times 1,1662 \times 0,7665 =$$

$$VT = R\$ 6.896.260,00$$

Ou, em números redondos de

VALOR DO TERRENO

R\$ 6.900.000,00

(reais)

BASE: FEVEREIRO DE 2.013.

(Handwritten signature)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

180
@

4.2 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Portanto, o valor total do imóvel será igual ao capital terreno calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT$$

Onde:

VI = Valor do imóvel

VT = Valor do terreno = R\$ 6.900.000,00

Portanto, teremos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

VI = R\$ 6.900.000,00

(seis milhões e novecentos mil reais)

BASE: FEVEREIRO DE 2.013.

1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

481
①

4.3 - VALOR DA COTA PARTE PENHORADA:

Sendo a cota parte penhorada pertencente a Co Executada GEF Comercial e Construtora Ltda. correspondente a metade ideal do imóvel, será determinada através da seguinte expressão:

$$V_{CP} = VI \times CP$$

Onde:

V_{CP} = Valor da cota parte penhorada

VI = Valor do imóvel = R\$ 6.900.000,00

CP = Cota parte penhorada = metade ideal ou 0,50

Substituindo e calculando:

$$V_{CP} = R\$ 6.900.000,00 \times 0,50$$

**VALOR DA METADE IDEAL DO IMÓVEL CONTIDO NA
MATRÍCULA 7.965 DO 3º CRI**

$$V_{CP} = R\$ 3.450.000,00$$

(três milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais)

BASE: FEVEREIRO DE 2.013.

W

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

482
②

V - CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto no presente Laudo, o valor de mercado da metade ideal do imóvel correspondente a matrícula 7.965 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, localizado na Rua Voluntários da Pátria, nº 663, no 8º Subdistrito Santana, nesta Capital, ofertado nos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerido por PALAZZI ADVOGADOS ASSOCIADOS, em face de SVF ARQUITETURA, CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. E OUTROS, processo nº 583.00.1998.048240-1, em curso na 35ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL - SP, corresponde a:

VALOR DA PORÇÃO DO IMÓVEL CONTIDA NA
MATRÍCULA 7.965 DO 3º CRI

VI = R\$ 6.900.000,00

(seis milhões e novecentos mil reais)

VÁLIDO PARA FEVEREIRO DE 2.013

VALOR DA METADE IDEAL DO IMÓVEL CONTIDO NA
MATRÍCULA 7.965 DO 3º CRI

V_{CP} = R\$ 3.450.000,00

(três milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais)

VÁLIDO PARA FEVEREIRO DE 2.013

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

u 83
P

VI - RESPOSTAS AOS QUESITOS: -

6.1 - QUESITO DO AUTOR - (FLS. 255/256 DOS AUTOS)

QUESITO 01) Qual O valor médio do metro quadrado do local onde o imóvel penhorado está situado?

RESPOSTA: De acordo com a pesquisa de mercado apresentada no Item IV - Avaliação, o valor unitário básico de terreno indicado para o local da avaliação é de R\$ 4.356,27/m² (quatro mil, trezentos e cinquenta e seis reais e vinte e sete centavos), válido para fevereiro de 2.013.

QUESITO 02) Qual a área total do imóvel penhorado?

RESPOSTA: O imóvel penhorado, correspondente a metade ideal do imóvel matriculado sob nº 7.965 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, com área de 1.770,98m².

N

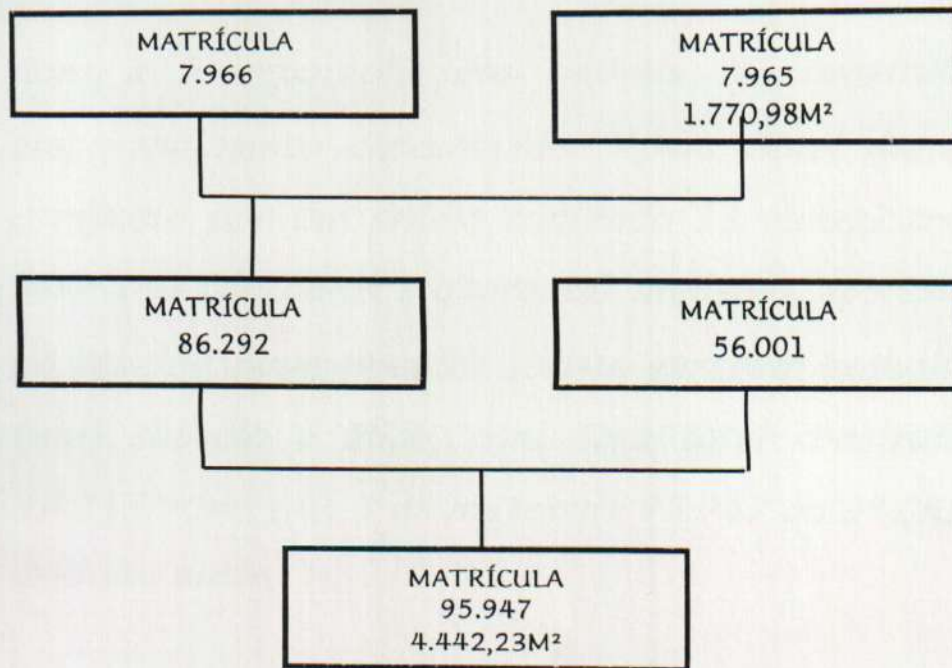
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

484
②

Cumprе destacar que o referido imóvel foi incorporado às matrículas nº 7.966, 86.292 e 56.001 e com a unificação dos imóveis originou a matrícula nº 95.947 do 3º CRI/SP, conforme ilustra o quadro esquemático a seguir.



QUESITO 03) Qual a área total construída do imóvel penhorado?

[Assinatura]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

485
@

RESPOSTA: Como já esclarecido anteriormente o imóvel penhorado, correspondente a metade ideal do imóvel matriculado sob nº 7.965 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, com área de 1.770,98m², que foi incorporado às matrículas nº 7.966, 86.292 e 56.001. A unificação dos imóveis originou a matrícula nº 95.947 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

Com a incorporação dos imóveis foi construído o empreendimento denominado "Apart Hotel Anhembi", composto por um prédio contendo 13 (treze) andares, para 240 (duzentos e quarenta) unidades, apartamento do zelador, equipamentos sociais, garagem exclusiva, 01 (um) subsolo e ático, com área total construída de 14.215,90m² (Av. 3 da matrícula 95.947 do 3º CRI - fls. 246 dos autos).

Importante consignar que a manifestação de fls. 347 dos autos a exeqüente informa que não tem interesse na avaliação da totalidade do terreno incorporado e nem das eventuais construções existentes sobre o mesmo.

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

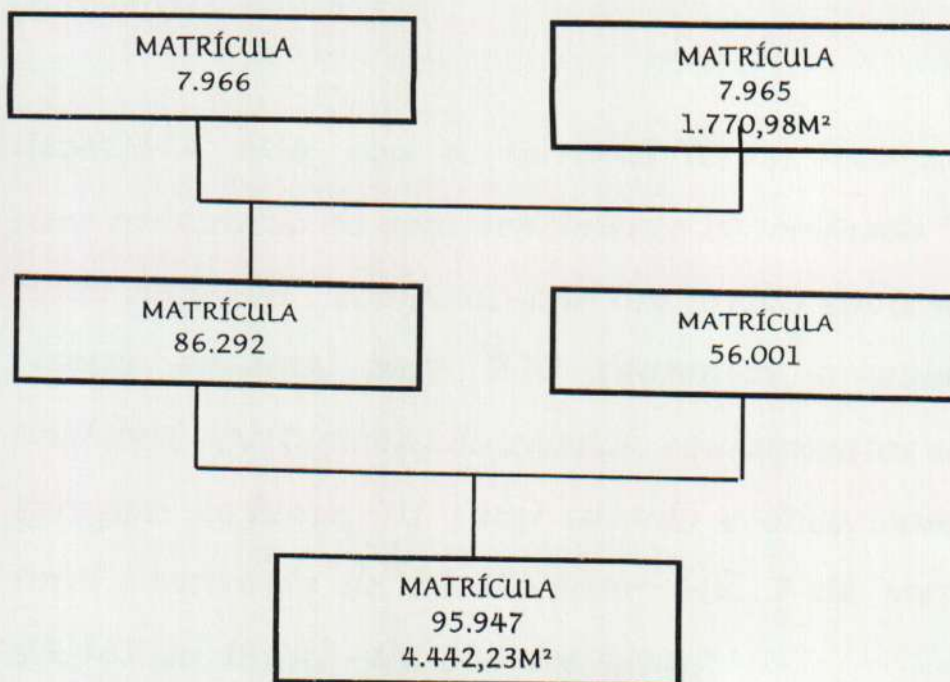
CREA 0600590772

486
②

QUESITO 04) O imóvel penhorado incorporou ou foi incorporado por outro?

RESPOSTA: O imóvel penhorado matrícula nº 7.965 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, foi incorporado aos imóveis matriculados sob nº 7.966, 86.292 e 56.001, originando a matrícula nº 95.947 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

O quadro apresentado a seguir ilustra a origem das matrículas.



W

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

487
②

QUESITO 05) Caso positivo o item 4, é possível detalhar a fração que o imóvel penhorado corresponde à área total dos terrenos incorporados?

RESPOSTA: A metade ideal do imóvel matriculado sob nº nº 7.965 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, corresponde a fração de $(0,50 \times 1.770,98 / 4.442,23)$ 0,1993, ou 19,93% da área dos terrenos incorporados

QUESITO 06) O imóvel penhorado pode ser delimitado (cercado)?

RESPOSTA: Não, pois os terrenos foram incorporados para construção do empreendimento denominado "Apart Hotel Anhembi", composto por um prédio contendo 13 (treze) andares, para 240 (duzentos e quarenta) unidades, apartamento do zelador, equipamentos sociais, garagem exclusiva, 01 (um) subsolo e ático, com área total construída de 14.215,90m² (Av. 3 da matrícula 95.947 do 3º CRI - fls. 246 dos autos).

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

88
5
2

QUESITO 07) Foram realizadas benfeitorias no (ou sobre) o imóvel penhorado? Caso positivo, que tipo de benfeitorias?

RESPOSTA: Sim, no local foi construído um empreendimento denominado "Apart Hotel Anhembi", composto por um prédio contendo 13 (treze) andares, para 240 (duzentos e quarenta) unidades, conforme descrição pormenorizada apresentada no Item II Vistoria, no corpo do presente laudo.

QUESITO 08) Foram erguidas torres no imóvel penhorado ou nos terrenos incorporados?

RESPOSTA: Favor reportar-se a resposta apresentada ao quesito anterior e demais considerações descritas no Item III - Vistoria, no corpo do presente laudo.

QUESITO 09) Caso positivo o item 8, quantas torres foram erguidas?

K

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

489
②

RESPOSTA: No local foi construído um empreendimento denominado "Apart Hotel Anhembi", composto por um prédio contendo 13 (treze) andares, para 240 (duzentos e quarenta) unidades

QUESITO 10) Quantos andares possuem cada torre?

RESPOSTA: Conforme já exposto na resposta ao quesito anterior, no local foi construído um empreendimento denominado "Apart Hotel Anhembi", composto por um prédio contendo 13 (treze) andares, para 240 (duzentos e quarenta) unidades

QUESITO 11) Quantas unidades de apartamento e/ou conjunto possuem cada torre?

RESPOSTA: Conforme já exposto anteriormente, no local foi construído um empreendimento denominado "Apart Hotel Anhembi", composto por um prédio contendo 13 (treze) andares, para 240 (duzentos e quarenta) unidades, assim distribuídas:

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

490
②

PAVIMENTO	DEPENDENCIAS
TÉRREO	LOJA E RESTAURANTE
TÉRREO E MEZANINO	SALÃO DE FESTAS
1º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 101 À 124
2º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 201 À 224
3º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 301 À 324
4º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 401 À 424
5º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 501 À 524
6º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 601 À 624
7º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 701 À 724
8º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 801 À 824
9º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 901 À 924
10º ANDAR	APARTAMENTOS Nº 1001 À 1.024

QUESITO 12) Qual a metragem média dos apartamentos e/ou conjuntos que compõem a(s) torre(s)?

RESPOSTA: De acordo com a Av. 1 da matrícula 95.947 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, apresentada à fls. 241/250 dos autos, a metragem média de cada apartamento corresponde a área total de 62,687m².

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

491
②

QUESITO 13) Qual o valor médio do metro quadrado dos apartamentos e/ou conjuntos que compõem a(s) torre(s)?

RESPOSTA: Prejudicada a resposta, pois a avaliação do imóvel penhorado ficou adstrito ao terreno, desconsiderando eventuais benfeitorias.

QUESITO 14) Favor detalhar o valor médio de venda das unidades de cada um dos andares da(s) torre(s).

RESPOSTA: Conforme já exposto na resposta ao quesito anterior, a avaliação do imóvel penhorado ficou adstrito ao terreno, desconsiderando eventuais benfeitorias.

QUESITO 15) Favor detalhar o valor médio de locação das unidades de cada um dos andares da(s) torre(s).

RESPOSTA: Conforme já exposto na resposta ao quesito anterior, a avaliação do imóvel penhorado ficou adstrito ao terreno, desconsiderando eventuais benfeitorias

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

492
P

QUESITO 16) Favor detalhar o valor da avaliação integral do imóvel penhorado e suas demais partes integrantes, considerando todas as perguntas anteriores, com maior ênfase no valor do metro quadrado da região, nas benfeitorias realizadas sobre o terreno, na área construída, na área comum, na quantidade de torres, de andares e de unidades existentes e no valor médio de mercado de venda e de locação de cada uma das unidades.

RESPOSTA: O escopo da pericia visa apuração do valor da metade ideal do terreno penhorado objeto da matrícula nº 7.965 do 3º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de titularidade da Co - Executada GEF .

Importante consignar que a manifestação de fls. 347 dos autos a exequente informa que não tem interesse na avaliação da totalidade do terreno incorporado e nem das eventuais construções existentes sobre o mesmo.

N

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

493
①

VII - ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 72 (setenta e duas) folhas digitalizadas de um só lado, sendo todas rubricadas e esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

SEGUE EM ANEXO:

ANEXO I -METRÍCULA 7.965 DO 3º CRI

ANEXO II -DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL.

Em atenção aos Provimentos nº 755/2.001, 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 deste Provimento.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2.013

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

694
②

ANEXO I

MATRÍCULA 7.965 DO 3º CRI

KL

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

495
@

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

DOC. 1

3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula - 7.965 -

ficha - 01 -

São Paulo, 25 de março de 1977.

IMÓVEL: Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua/ Voluntários da Pátria, nº 663, no 8º subdistrito/ Santana desta Capital, com a área de 1.770,98 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: - mede 18,45 metros de frente, 98,00 metros da frente aos fundos pelo lado esquerdo, onde confronta com propriedade de Constantino Perella, 96,85 metros pelo lado direito, onde confronta com propriedade de Antonio Correa Pontedeiro, e - na linha dos fundos 16,20 metros onde confronta com Antonio Corrêa Pontedeiro.

Contribuinte municipal número 073.161.0043.

PROPRIETÁRIA: HELIOS S/A INDUSTRIA E COMERCIO, sociedade com sede nesta Capital, na rua do Seminário nº 155, 1º andar, CGC/MF. número - - - - - 61.092.128/0001-17.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição número 25.805 deste Cartório.

A Escrevente habilitada, Arlete Pessoa (Arlete Pessoa). -
O Oficial interino, José Simão (José Simão).

R.1/7.965 - São Paulo, 25 de março de 1.977. - Por escritura de 18 de fevereiro de 1.977, do 18º Cartório de notas - desta Capital (Livre 775, fls. 31 vº), a proprietária deu - em HIPOTECA ao COMIND BANCO DE INVESTIMENTO S/A, instituição financeira, com sede nesta Capital, à rua São Bento, nº 308, CGC/MF. nº 60.394.939/0001-00, o imóvel desta matrícula e o imóvel constante da matrícula nº 7.966, em garantia/ da dívida de Cr\$2.650.100,32 (dois milhões seiscentos e cinquenta mil, cem cruzeiros e trinta e dois centavos), equiva

- continua no verso -

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

496
Ⓜ

matrícula - 7.965 -
ficha - 01 -
verso

DOC. 2

equivalentes a 14.749 Obrigações Reajustáveis do Tesouro Nacional, ORTN, com recursos do Programa de Operações Conjuntas, Pec. do Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico, - representada pelo valor do crédito: e Cr\$6.800.000,00, pelo valor da coisa, a qual será paga por meio de 48 prestações/mensais, sendo 47 de valor de 307 ORTN. e uma de valor de - 320 ORTN., vencíveis a primeira aos 10 de fevereiro de - - 1.978, e a última vencível aos 10 de janeiro de 1.982, não constando juros. A Escrevente habilitada, Arlete Pessoa (Arlete Pessoa). O Oficial interino, José Simão (José Simão).

Av.2/7.965: São Paulo, 4 de setembro de 1981. CERTIFICO que fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 1 na presente matrícula, de conformidade com o instrumento particular de quitação datado de 31 de julho de 1981.- A Escrevente habilitada Arlete Pessoa (Arlete Pessoa). O Oficial interino José Simão (José Simão)

Av.3/7.965:- São Paulo, 12 de maio de 1.998.- Do requerimento datado de 01 de abril de 1.998, e da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 30 de dezembro de 1.997, registrada sob nº 10.728/98-3, em 22 de janeiro de 1.998, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, se verifica que, a HÉLIOS S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO, foi incorporada pela empresa CARDEX INDÚSTRIAS REUNIDAS S/A., inscrita no CGC nº 50.890.837/0001-85.- O Escrevente autorizado, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto).-

- continua na ficha 02 -

1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

49x
@

DOC. 3

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

TERCEIRO REGISTRO DE IMOVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula: -7.965- ficha: -02- São Paulo, 12 de maio de 19 98

- continuação da matrícula 7.965 -

Av. 4/7.965:- São Paulo, 12 de maio de 1.998.- Do mesmo requerimento e Ata que deram origem a av. 03, se verifico que, a CARBEX INDÚSTRIAS REUNIDAS S/A., alterou sua razão social para, HÉLIOS CARBEX S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO.- O Escrevente autorizado, Bruno Pugliano Netto. (Bruno Pugliano Netto).-

H. 5/7.965:- São Paulo, 12 de maio de 1.998.- Por escritura de 11 de maio de 1.998, do 2º Tabelião de Notas de São Roque, deste Estado, (do 399, fls. 128/130), a proprietária, HÉLIOS CARBEX S/A. - INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede na Cidade de Barueri, deste Estado, à avenida Capitólio, nº 1.715, CGC 60.890.837/0001-85, transmitiu por venda feita a: 1º) G.E.P. - COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., com sede nesta Capital, à rua Serra de Japi, nº 145, 3º andar, CGC 00.425.392/0001-30; e, 2º) APTA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede nesta Capital, à avenida Pacaembú, nº 805, CGC 01.557.942/0001-38, pelo valor de R\$ 310.000,00, o imóvel desta matrícula. "Consta da escritura que a vendedora declarou sob penas da Lei, que o imóvel constante da mesma, não faz parte de seu ativo permanente".- O Escrevente habilitado, Roberto Pivato (Roberto Pivato). O Escrevente autorizado, Aluizio de Freitas Spinola Beranger. (Aluizio de Freitas Spinola Beranger).-

- continua no verso -

Mod. 13

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

49x
@

DOC. 3

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

TERCEIRO REGISTRO DE IMOVEIS
DE SÃO PAULO

matrícula
-7.965-

ficha
-02-

São Paulo, 12 de maio de 19 98

- continuação da matrícula 7.965 -

Av. 4/7.965:- São Paulo, 12 de maio de 1.998.- Do mesmo requerimento e Ata que deram origem a av. 03, se verifica que, a CARBEX INDÚSTRIAS REUNIDAS S/A., alterou sua razão social para, HÉLIOS CARBEX S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO.- O Escrevente autorizado, Bruno Pugliano Netto (Bruno Pugliano Netto).-

R. 5/7.965:- São Paulo, 19 de maio de 1.998.- Por escritura de 11 de maio de 1.998, do 2º Tabelião de Notas de São Roque, deste Estado, (Lº 399, fls. 128/130), a proprietária, HÉLIOS CARBEX S/A. - INDÚSTRIA E COMÉRCIO, com sede na Cidade de Barueri, deste Estado, à avenida Capitólio, nº 1.715, CGC 60.890.837/0001-85, transmitiu por venda feita a: 1º) G.E.P. - COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA., com sede nesta Capital, à rua Serra de Japi, nº 145, 3º andar, CGC 00.425.392/0001-30; e, 2º) APTA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., com sede nesta Capital, à avenida Pacaembú, nº 805, CGC 01.557.942/0001-38, pelo valor de R\$ 510.000,00, o imóvel desta matrícula. "Consta da escritura que a vendedora declarou sob penas da Lei, que o imóvel constante da mesma, não faz parte de seu ativo permanente".- O Escrevente habilitado, Roberto Pivato (Roberto Pivato). O Escrevente autorizado, Aluizio de Freitas Spinola Beranger (Aluizio de Freitas Spinola Beranger).-

- continua no verso -

Mod. 13

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

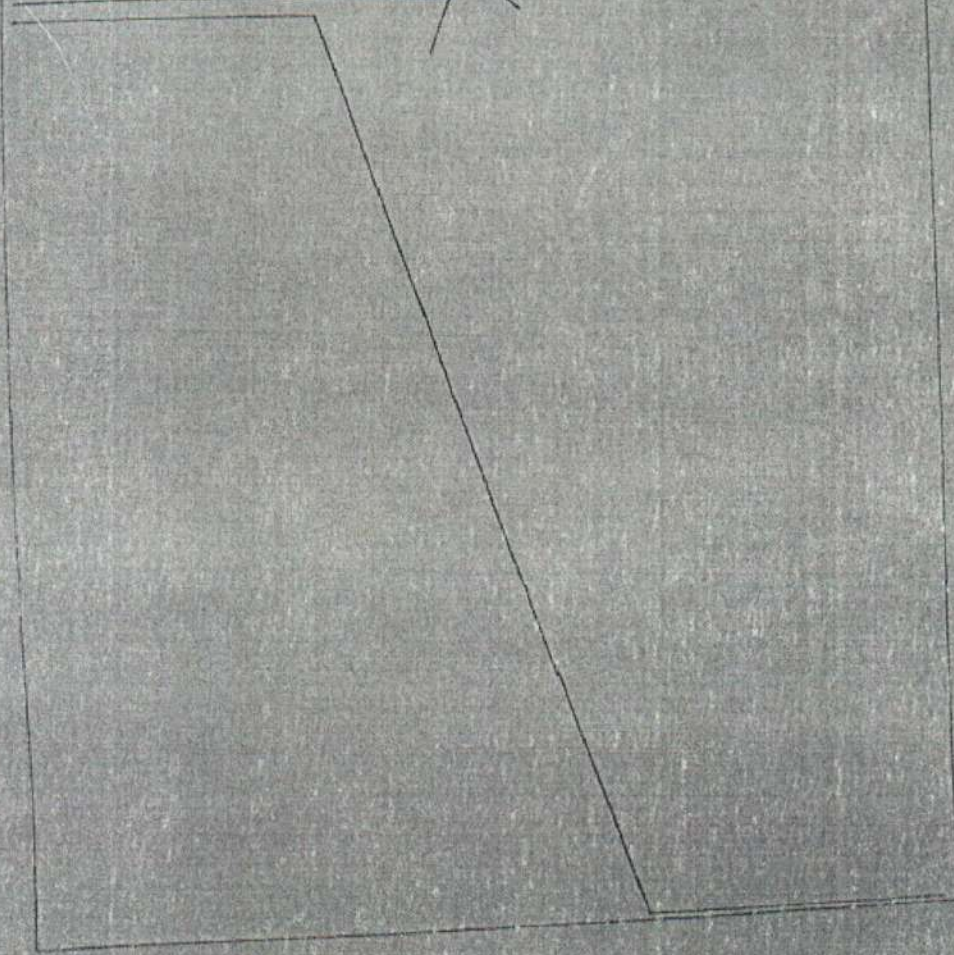
498
②

4
DOC.....

matrícula
-7.965-

ficha
-02-
verso

Av.6/7.965:- São Paulo, 25 de setembro de 1.998:- Fica PN
CERRADA a presente matrícula, em virtude do imóvel constante
da mesma e da matrícula nº 7.966, terem sido objeto de fusão
conforme se vê da matrícula nº 86.292, aberta nesta data.- O
Escrivente autorizado, Bruno Pugliano Netto - (Bruno Pugliano -
Netto).-



11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

499
②

ANEXO II

DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Handwritten signature

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

500
②



Prefeitura do Município de São Paulo

Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 073.161.0061-3
Nome do(s) contribuinte(s)	: APTA - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA
CNPJ/CPF	: 1.557.942/0001-38
Local do Imóvel	: R VOLUNTARIOS DA PATRIA , 663
CEP	: 02011-000
Codlog	: 19884-6
Área do Terreno (m ²)	: 4.410
Testada(m)	: 46,80
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m ²)	: 14.000
Ano da Construção	: 2006
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 26.194.241,00
Uso do Imóvel	: 21 - PREDIO DE APARTAMENTOS, NAO EM CONDOMINIO
Data de Emissão	: 18/10/2012

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2012.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).