

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS/SP

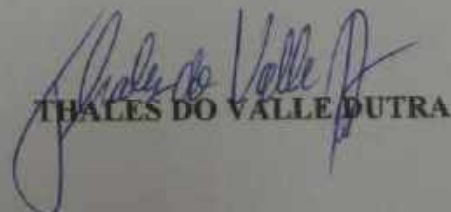
Processo nº 0019764-56.2011.8.26.0011

24 SET 2014

THALES DO VALLE DUTRA, Engenheiro, devidamente registrado no CREA sob nº 5060194002, Perito Judicial, louvado e comprometido nos autos da ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS ajuizada por MÁRCIA ETSUKO KUROISHI em face de REINALDO KAZUTOSHI NAKAGAWA, processo em epígrafe, tendo procedido às diligências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado atentamente as peças que instruem o feito, vem, mui respeitosamente, apresentar a VOSSA EXCELÊNCIA o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 28 de agosto de 2014.


THALES DO VALLE DUTRA

CAPÍTULO - I

PRELIMINARES

Refere-se o presente Parecer Técnico à ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS ajuizada por MÁRCIA ETSUKO KUROISHI em face de REINALDO KAZUTOSHI NAKAGAWA.

Conforme R. Despacho de fls. 134, a finalidade da perícia é a avaliação do seguinte bem imóvel: Um prédio situado à Rua Monte Caseros, nº 249, e respectivo terreno constituído pelo Lote 48 da Quadra 02, no 13º Subdistrito Butantã, com 400,00m² de área de terreno com registro no 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, matriculado sob o nº 127.743, contribuinte nº 101.110.0126-8.

Nomeado Perito Judicial no feito, as fls. 134, assumiu o signatário o compromisso geral em cartório, de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu laudo de avaliação do imóvel enfocado, e que ora submete a apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

CAPÍTULO - II

VISTORIA

Após estudo acurado da matéria procedeu o signatário a vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seus valores de venda.

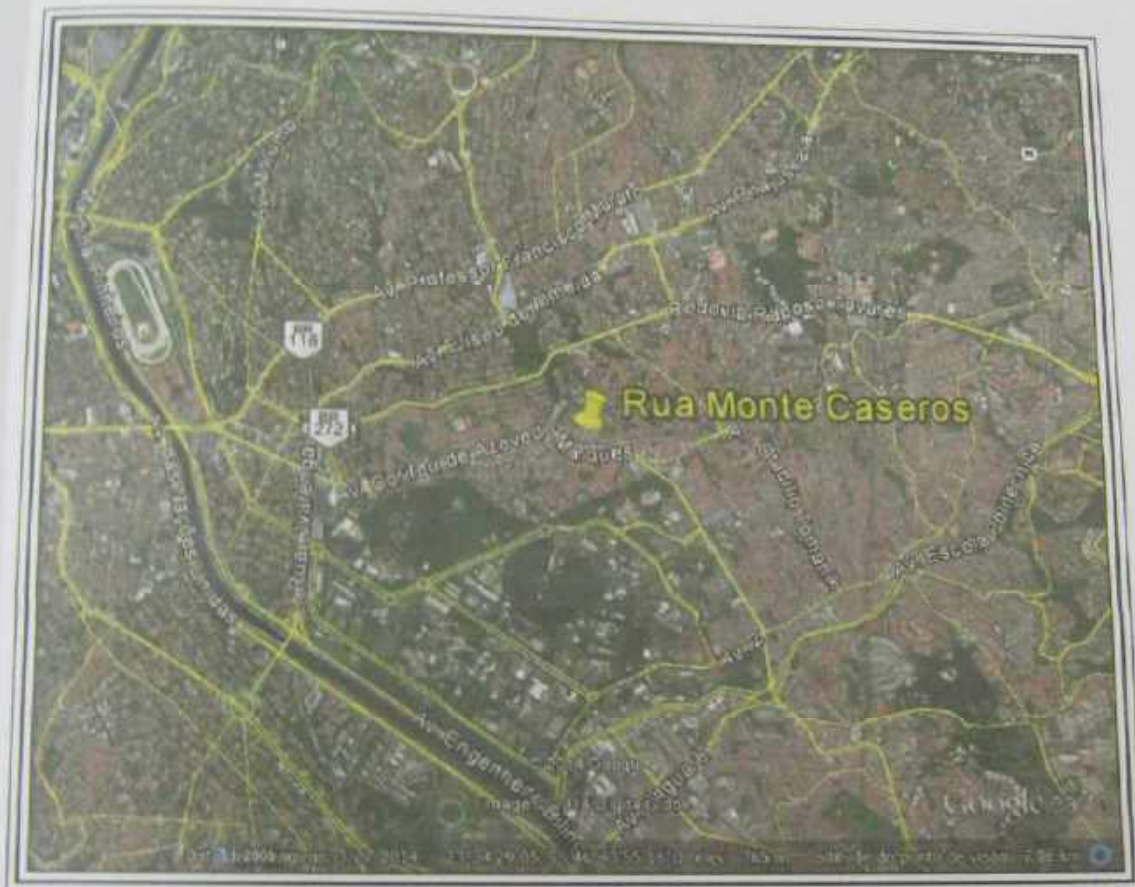
CAPÍTULO - III

O IMÓVEL

III.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Monte Caseros, nº 241, Bairro do Butantã, zona urbana do Município e Comarca de São Paulo, em quadra formada pela citada via pública, Rua Jonas Herculano Aquino, Rua Adriano Teodósio Serra, Rua Cel. Ferreira Leal, Rua Cavalcante de Lacerda, Rua Cabral de Menezes, Rua Pereira do lago e Rua Cel. Camisão.

Tudo conforme configurado em recorte do "GOOGLE EARTH", a seguir juntado:



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

108
D

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



6

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

189
D

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



7

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

170
G

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



8
G

71
D

III.2 - DESCRIÇÃO

III.2.1 - LOCAL

A região do Bairro do Butantã, onde se localiza o imóvel avaliando, é possuidor de todos os melhoramentos públicos, sendo próxima de importantes logradouros, tais como à Av. Corifeu de Azevedo Marques, dentre outros.

O comércio na região é fraco, sendo razoável o transporte coletivo para a região central da cidade e bairros periféricos.

9

III.2.2 - ZONEAMENTO

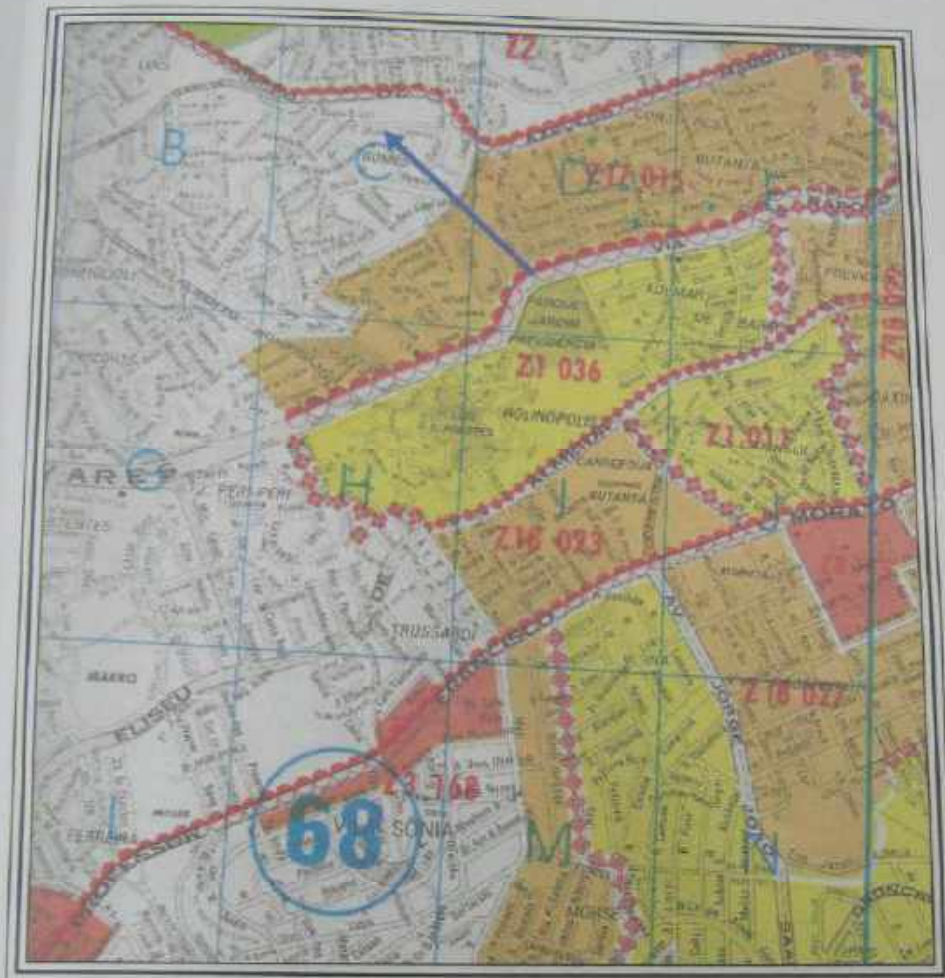
De acordo com as Leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel avaliando situa-se em ZONA 02, considerada como de uso predominantemente residencial e de densidade demográfica baixa.

A taxa de ocupação máxima é de 0,5 (metade da área do lote), e o coeficiente de aproveitamento máximo está fixado em 1,00 (uma vez a área do lote).

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5066194002

123

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



14



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	: 101.110.0126-8
Nome do(s) contribuinte(s)	: REINALDO KAZUTOSHI NAKAGAWA
CNPJ/CPF	: 45-881.250-14
Local do Imóvel	: R MONTE CASEROS, 257-257
CEP	: 05590-130
Codlog	: 30943-5
Área do Terreno (m ²)	: 400
Taxada(m)	: 10,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m ²)	: 207
Ano da Construção	: 1970
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 303.178,00
Uso do Imóvel	: 31 - ESCRITÓRIO OU CONSULTÓRIO NÃO EM CONDOMÍNIO
Data de Emissão	: 22/10/2013

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 2013.

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>).

125
5

CAPÍTULO - IV

VISTORIA DO IMÓVEL

O Jurisperito informa que na tentativa de vistoriar o imóvel avaliando, por duas vezes diligenciou à Rua Monte Caseros, nº 241, sem êxito.

Em um das oportunidades o Jurisperito constatou que pessoas estavam presentes dentro do imóvel, porém não atenderam aos chamados, palmas e campainha.

Buscando informações com pessoas de imóveis confrontantes, que não quiseram se identificar, os mesmos relataram que os moradores da casa nº 241, não atendem ninguém que bate à porta do imóvel e tampouco falam com os vizinhos.

IV.1 - TERRENO

O terreno situado na Rua Monte Caseros, nº 241, aparentemente seco e firme, mede 10,00m de frente para mencionada via pública, possui profundidade equivalente de 40,00m e encerra uma área de 400,00m².

III.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito existe uma edificação residencial, que de acordo com os padrões elencados no conhecido estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002 / 2006", cuja construção existente com 207,00m², necessitando de reparos simples a importantes, o signatário enquadra no "PADRÃO MÉDIO", termo médio e idade cronológica de 44 anos.



FOTO 01 : Vista do imóvel avaliando, situado à Rua Monte Caseros, nº 241, Bairro do Butantã, observado na primeira diligência.



FOTO 02 : Vista da Rua Monte Caseros, observada na primeira diligência, notando-se o imóvel avaliando, à esquerda, onde apontado.

179
D



FOTO 03 : Outro ângulo da Rua Monte Caseros, observada na primeira diligência, notando-se o imóvel avaliando, à direita, onde apontado.

120
J



FOTO 05 : Vista do imóvel avaliando, situado à Rua Monte Caseros, nº 241
Bairro do Butantã, observado na segunda diligência.

181
D



FOTO 06 : Vista parcial da Rua Monte Caseros, observada na segunda diligência, notando-se o imóvel avaliando, à esquerda, onde apontado.

183
J



FOTO 07 : Outro ângulo da Rua Monte Caseros, observada na segunda diligência, notando-se o imóvel avaliando, à direita, onde apontado.

CAPÍTULO - IV

APURAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO DE TERRENO

IV.1 - METODOLOGIA

O presente trabalho tem seu desenvolvimento de acordo com o que reza as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, as quais atendem às prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT - NBR 14653-2 de 2011.

O Método Evolutivo será utilizado no presente trabalho como Metodologia, uma vez que o referido método, sempre que houver elementos semelhantes ao avaliando, conforme as normas vigentes, é o mais indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, de casas padronizadas, de lojas, de apartamentos, de escritórios, de armazéns, etc.

O Método Evolutivo consiste em se determinar o valor de mercado do imóvel através da composição do valor do terreno com o valor de sua construção com os custos diretos e indiretos e o fator de comercialização, sendo que a fórmula para a utilização deste método é a que segue:

L24
D

$$VI = (VT + VB)$$

onde:

VI = valor do imóvel avaliando;

VT = valor do terreno;

VB = valor da benfeitorias

IV.2 - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Fundamentado pelas Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP /2011, para a fixação do justo e correto valor do imóvel avaliando, o Jurisperito se aterá no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**. Para tanto, foram analisados dados de 09 (nove) elementos em oferta de venda, situados na própria via pública em que se localiza o imóvel avaliando e em vias bem próximas a ela, os quais através do tratamento por fatores sofreram homogeneização preconizada pela normatização técnica vigente, sendo que para tanto foi utilizado o Programa Geoavaliar 1.0, que trata os dados da pesquisa em relação a situação paradigma baseado nas referidas normas

O imóvel avaliando está enquadrado no Grupo I – Zonas de Uso Residencial, na 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio e possui as seguintes características:

Localização = se aplica

Lote Padrão com 250,00m²;

Coefficiente de área = não se aplica dentro do intervalo de 200m² a 400m²;

Múltiplas frentes ou esquina = não se aplica;

Profundidade = se aplica;

Frente = se aplica;

Topografia = se aplica;

Consistência de solo = se aplica.

Tem-se então como valor unitário básico de lote na região enfocada, a saber:

$$q = \text{RS } 2.932,82\text{m}^2$$

DOIS MIL E NOVECENTOS E TRINTA E DOIS REAIS
E OITENTA E DOIS CENTAVOS

CAPÍTULO - V

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

V.1 - VALOR DO TERRENO

O valor correspondente ao terreno será firmado considerando-se as seguintes dimensões, a saber:

$$\text{ÁREA} = 400,00\text{m}^2$$

A avaliação será conduzida pela seguinte expressão:

$$VT = V_u \times A_t$$

$$VT = \text{R\$ } 2.932,82/\text{m}^2 \times 400,00\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 1.173.128,00$$

UM MILHÃO E CENTO E SETENTA E TRÊS MIL
E CENTO E VINTE E OITO REAIS

V.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias, o técnico se aterá nos ditames preconizados no conhecido estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006", cuja construção existente com 207,00m², necessitando de reparos simples a importantes, o signatário enquadra no "PADRÃO MÉDIO", termo médio e idade cronológica de 44 anos.

Para o cálculo da depreciação da edificação será utilizado o critério de Ross-Heidecke, o qual considera o padrão construtivo, o obsolescência, o tipo de acabamento, o estado de manutenção e de conservação, a fim de determinar o seu valor de venda.

O VALOR DA CONSTRUÇÃO será dado pela expressão, a saber:

$$VC = 1,212 \times R8N \times SC \times Foc$$

Onde:

VC = Valor da Construção do imóvel da R. Monte Caseros, nº 241

$$SC = \text{Área construída} = 207,00\text{m}^2$$

R8N = R\$ 1.161,99/m² (julho/2.014) – Boletim Econômico – Setor de Economia – Custo Unitário Básico de Edificações -SINDUSCON -

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 (anexo 03) = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2 (anexo 03), mediante dupla entrada: na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época da sua avaliação – I_e – e a vida referencial – I_r – relativa ao padrão dessa construção [44/70 = 0,63, linha 63 até a coluna “f”, necessitando de reparos simples a importantes], portanto, dos dados obtidos na TABELA 2, o valor de K = (0,333 + 0,317)/2 = 0,325;

$$\text{ou seja: } Foc = 0,20 + 0,325 \times (1,00 - 0,20) = 0,460$$

logo:

$$VC_1 = 1,212 \times R\$ 1.161,99/\text{m}^2 \times 207,00\text{m}^2 \times 0,460$$

$$VC = R\$ 134.101,00$$

CENTO E TRINTA E QUATRO MIL
E CENTO E UM REAIS

V.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado pela somatória do VALOR DO TERRENO com o VALOR DA CONSTRUÇÃO, a saber:

$$VI = VT + VC$$

$$VI = R\$ 1.173.128,79 + R\$ 134.101,00$$

$$VI = 1.307.230,15$$

Em números redondos:

$$VI = R\$ 1.300.000,00$$

UM MILHÃO E TREZENTOS MIL REAIS

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresentando o Laudo de Avaliação em 32 (trinta e duas) folhas, e 04 ANEXOS, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 28 de agosto de 2.014.


THALES DO VALLE DUTRA

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

191
D

ANEXO 01
PESQUISA DO UNITÁRIO
BÁSICO DE TERRENO

192

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

DADOS DA FICHA 1 **ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**

NÚMERO DA PESQUISA: SÃO PAULO - SP - 2014
 SETOR: QUADRA: ÍNDICE DO LOCAL: 570,30 UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 10/05/2014
 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO
 ENDEREÇO: Rua Cel. Corrêa
 COMP.: BARRO: Butantã NÚMERO: 356
 CEP.: UF: SP CIDADE: SÃO PAULO - SP

DADOS DA REGIÃO
 MELHORAMENTOS:

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

DADOS DO TERRENO
 ÁREA (A) m²: 530,00 TESTADA - (ct) m: 11,00 PROF. EQUIV. (Pe): 45,15
 ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
 TOPOGRAFIA: plano
 CONSISTÊNCIA: 1000

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUIDA: 600,00 m²
 PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO: 1 - entre reparos simples e importantes
 COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (R): 0,605 CUSTO BASE (R\$): 1.161,99
 VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2
 VALOR CALCULADO (R\$): 658.011,70 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00	ADICIONAL 02: 1,00	ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00	ADICIONAL 05: 1,00	ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO MÓVEL (R\$): 1.100.000,00
 MOBILIÁRIA: Carruagem Prime Imóveis
 CONTATO: Sra. Elaine TELEFONE: (11)-30505777
 OBSERVAÇÃO:

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Flo: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 626,39
TESTADA Ct: -0,02	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 616,82
PROFUNDIDADE Cp: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9647
FRENTES MÚLTIPLAS Ca: 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		

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

207

0

ANEXO 02

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3924

208
 D

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Processo 18764-56/2011

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2014 - SÃO PAULO - SP

DATA: 29/05/2014

OBSERVAÇÃO:

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

It	I	Ce	Pmi	Pmo	P	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	592,42
<input checked="" type="checkbox"/> Terçada	10,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input type="checkbox"/> Topografia	piano
<input type="checkbox"/> Consistência	900,0

THALES DO VALLE DUTRA

ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

209
J

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Local: Rua Monte Castros 241 - SÃO PAULO - SP
 Cliente: THALES DO VALLE DUTRA
 Área m²: 400,00
 Modalidade: Venda

Data: 29/08/2014



VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários: 2.600,16
 Desvio Padrão: 629,04
 - 30%: 1.820,13
 + 30%: 3.380,24

Coefficiente de Variação: 31,8600

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários: 2.932,82
 Desvio Padrão: 1.108,91
 - 30%: 2.050,96
 + 30%: 3.812,67

Coefficiente de Variação: 37,8100

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		II
	Completude quanto a todas as variáveis analisadas	<input checked="" type="checkbox"/>	Completude em relação a variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Adaptação de situações paradigmáticas	<input type="checkbox"/>	
1. Grau de detalhamento		<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	3
2. Quantidade mínima de dados de mercado avaliados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	1	<input type="checkbox"/>	2
3. Classificação dos dados de mercado	Apresentação de informações sobre as características dos dados analisados	<input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações sobre as características dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de informações sobre as características dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	3
4. Intervalo de ajuste de cada item específico de fatores	0,80 a 1,20	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 1,50	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,00%	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 2.932,82

TESTADA: 0,0000

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 2.932,82000

PROFUNDIDADE: 0,0000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 1.173.128,79

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALO MÍNIMO: 2.378,06

INTERVALO MÁXIMO: 3.487,58

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 2.518,03

INTERVALO MÁXIMO: 3.347,61

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: II

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

210

J

REGISTRO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FOTO N° 1

IMÓVEL AVALIANDO - RUA MONTE CASTROS
N° 241, BUTANTÁ, SÃO PAULO

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

211

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	626,39	
2	2.736,01	616,82
3	3.094,77	3.410,56
4	3.643,63	3.857,77
5	3.619,43	4.541,95
6	1.337,02	3.619,43
7	1.944,95	1.339,42
8	2.431,26	1.891,56
9	1.994,38	2.771,31
		2.030,57



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
1ª VARA CÍVEL

Rua Jericó s/n. Sala: A4/A5, Vila Madalena - CEP 05435-040, Fone: (11)
3815-0146, São Paulo-SP - E-mail: pinheiros1cv@tj.sp.gov.br

288
V

DESPACHO

CONCLUSÃO

Em 09 de dezembro de 2014 faço estes autos conclusos ao MM. Juiz(a) de Direito Dr(a) PAULO
HENRIQUE RIBEIRO GARCIA
Eu, _____ (Guilherme Rici Azarias) Escr. Subsc.

Processo: 0019764-56.2011.8.26.0011 - Alienação Judicial de Bens
Requerente: Márcia Etsuko Kuroishi
Requerido: Reinaldo Kazutoshi Nakagawa

Vistos.

Prossiga-se considerando-se a avaliação de fls. 189.

Providencie o exequente certidão do CRI atualizada, minuta do edital impressa em 04 vias, bem como informe se há credor hipotecário a ser cientificado, co-proprietário do imóvel e/ou cônjuge que devam ser intimados, providenciando, seus respectivos endereços atualizados e as custas de diligência do sr. Oficial de Justiça.

As partes serão intimadas na pessoa de seus representantes legais, devidamente constituídos nos autos (art. 687, § 5º do CPC).

Providencie o exequente a diligência do oficial de justiça para intimação pessoal do executado das datas das praças.

Após, designe a serventia as datas das praças.

Após, designe a serventia a data da praça única.

Dez dias antes da 1ª praça, remetam-se os autos ao Contador.

Int.

São Paulo, data supra.

Paulo Henrique Ribeiro Garcia
Juiz(a) de Direito

DATA

Em 10 DEZ 2014.

recebi estes autos em Cartório.

Eu, _____ Escr. subscr.

03 FEV 2015

440
3

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

A MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS/SP

Processo nº 0019764-56.2011.8.26.0011

J. Segue as partes em 10 dias. Automa protocolado sem cartão.
08/26/10/2018

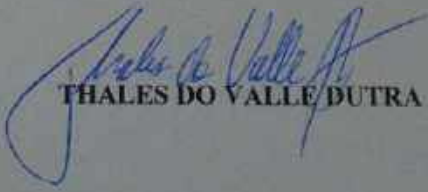
11-11-18 08:26:10

122 404 2018

THALES DO VALLE DUTRA, Engenheiro, devidamente registrado no CREA sob nº 5060194002, Perito Judicial, louvado e comprometido nos autos da ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS ajuizada por MÁRCIA ETSUKO KUROISHI em face de REINALDO KAZUTOSHI NAKAGAWA, processo em epígrafe, tendo procedido às diligências necessárias ao cumprimento de sua missão e compulsado atentamente as peças que instruem o feito, vem, mui respeitosamente, apresentar a VOSSA EXCELENCIA o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente

LAUDO TÉCNICO

São Paulo, 24 de outubro de 2018.


THALES DO VALLE DUTRA

CAPÍTULO - I

PRELIMINARES

Refere-se o presente Parecer Técnico à ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BENS ajuizada por MÁRCIA ETSUKO KUROISHI em face de REINALDO KAZUTOSHI NAKAGAWA.

Conforme R. Despacho de fls. 425, a finalidade da perícia é de atualização da avaliação do seguinte bem imóvel: Um prédio situado à Rua Monte Caseros, nº 249, e respectivo terreno constituído pelo Lote 48 da Quadra 02, no 13º Subdistrito Butantã, com 400,00m² de área de terreno com registro no 18º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, matriculado sob o nº 127.743, contribuinte nº 101.110.0126-8.

Nomeado Perito Judicial no feito, as fls. 134, assumiu o signatário o compromisso geral em cartório, de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu laudo de avaliação do imóvel enfocado, e que ora submete a apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

CAPÍTULO - II

VISTORIA

Após estudo acurado da matéria procedeu o signatário a vistoria do imóvel, quando então buscou observar sua situação, dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita conceituação de seus valores de venda.

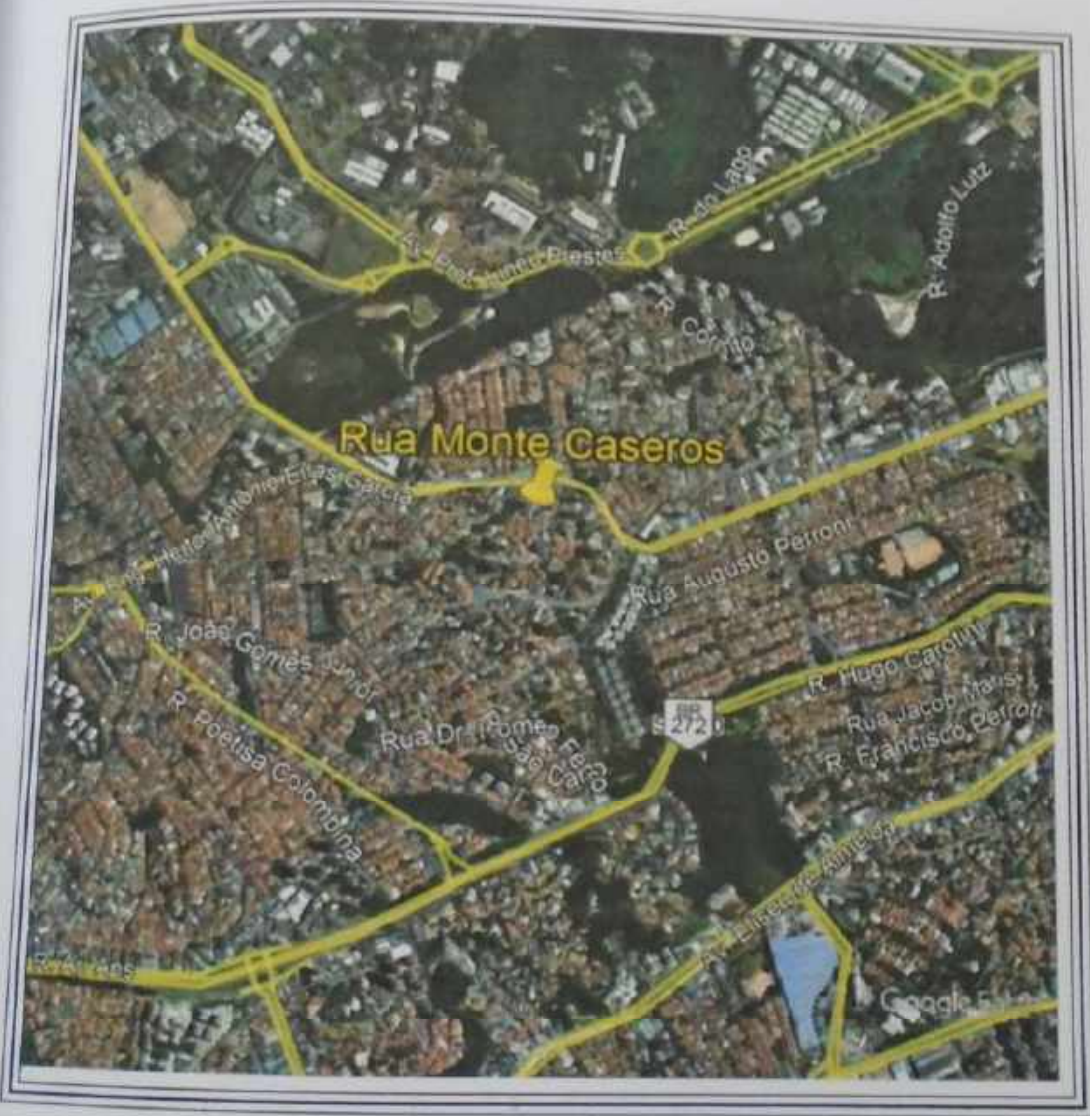
CAPÍTULO - III

O IMÓVEL

III.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Rua Monte Caseros, nº 241, Bairro do Butantã, zona urbana do Município e Comarca de São Paulo, em quadra formada pela citada via pública, Rua Jonas Herculano Aquino, Rua Adriano Teodósio Serra, Rua Cel. Ferreira Leal, Rua Cavalcante de Lacerda, Rua Cabral de Menezes, Rua Pereira do lago e Rua Cel. Camisão.

Tudo conforme configurado em recorte do "GOOGLE EARTH", a seguir juntado:



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

454
↓

BELA MAESTRO CARDIM, 566 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX: (11) 3261-3024



4

THALES DO VALLE DA DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E RESPONSÁVEL TÉCNICO
C.R.N. 1.400.150/0001

AV. MARTIN LUTHER KING, 500 - 11. 99 - BRILHANTE - SÃO PAULO - SP - BRASIL - CEP: 05508-000



5

15
156
15

III.2 - DESCRIÇÃO

III.2.1 - LOCAL

A região do Bairro do Butantã, onde se localiza o imóvel avaliando, é possuidor de todos os melhoramentos públicos, sendo próxima de importantes logradouros, tais como à Av. Corifeu de Azevedo Marques, dentre outros.

O comércio na região é fraco, sendo razoável o transporte coletivo para a região central da cidade e bairros periféricos.

456
do
457
do

III.2.2 - ZONEAMENTO

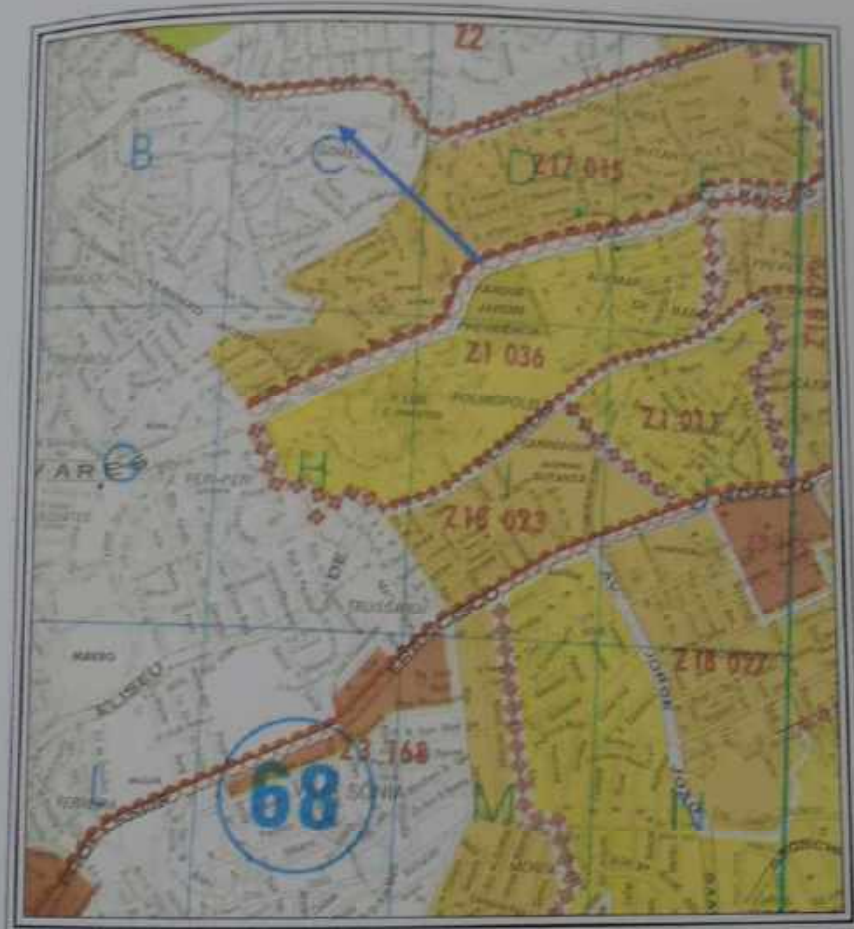
De acordo com as Leis que regem o uso, gozo e ocupação do solo urbano da Capital, o imóvel avaliando situa-se em ZONA 02, considerada como de uso predominantemente residencial e de densidade demográfica baixa.

A taxa de ocupação máxima é de 0,5 (metade da área do lote), e o coeficiente de aproveitamento máximo está fixado em 1,00 (uma vez a área do lote).

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

450
450

BELA MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024



THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194892

AV. MAESTRO CARDIM, 868 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX: (11) 3241-2024

Handwritten notes and signatures in the top right corner.



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	304.128.0126-8
Nome do(s) proprietário(s)	GERALDO FAZUZZO NAKAGAWA
CNPJ/CPF	43.981.258-14
Local do Imóvel	R NUNY CASAROS, 252 257
CEP	05090-130
Código	30943-5
Área do Terreno (m ²)	800
Captação (m)	18,00
Proção Edilícia	1,0000
Área Construída (m ²)	287
Ano de Construção	1970
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	303.178,00
Uso do Imóvel	31 - ESCRITÓRIO OU CORRETORES IMO EN COMERCIO
Data de Emissão	22/10/2013

Reservado 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 2013.

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>).

INALES DO VALLE DUTRA
ENGENHARIA CIVIL E ENGENHARIA GEOLÓGICA
CRIA 2007/2008

PROFESSOR(A) RESPONSÁVEL: DR. JOSÉ DE BELLA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL: (11) 5080-1100



3

CAPÍTULO - IV

VISTORIA DO IMÓVEL

O Jurisperito informa que, novamente, tentativa de vistoriar e imóvel avaliando, por três vezes diligenciou à Rua Monte Caseros, nº 241, sem êxito, uma vez que o imóvel se encontra fechado, sem ocupação e com placas de oferta de venda.

462
462

IV.1 - TERRENO

O terreno situado na Rua Monte Caseros, nº 241, aparentemente seco e firme, mede 10,00m de frente para mencionada via pública, possui profundidade equivalente de 40,00m e encerra uma área de 400,00m².

III.2 - BENFEITORIAS

Sobre o terreno retro descrito existe uma edificação residencial, que de acordo com os padrões elencados no conhecido estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002 / 2006", cuja construção existente com 207,00m², em estado regular de manutenção, o signatário enquadra no "PADRÃO MÉDIO", termo mínimo e idade cronológica de 48 anos.



Fig. 1.1 : Vista do imóvel avaliando, situado à Rua Monte Castelo, nº 241, Bairro do Butantã.

1

2

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5066194007

QUINTO CARDIM, 569 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX: (011) 3241-0924



FOTO 02 : Vista da Rua Monte Caseros, notando-se o imóvel avaliando, à esquerda, onde apontado.

[Handwritten signature]



FOTO 03 : Outro ângulo da Rua Monte Caseros, notando-se o imóvel avaliando, à direita, onde apontado.



FIG. 04 : Outro ângulo do imóvel avaliando, situado à Rua Monte Cas-
tos, nº 241 Bairro do Butantã.

20/

CAPÍTULO - IV

APURAÇÃO DO VALOR DO UNITÁRIO DE TERRENO

IV.1 - METODOLOGIA

O presente trabalho tem seu desenvolvimento de acordo com o que reza as Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/2011, as quais atendem às prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT - NBR 14653-2 de 2011.

O Método Evolutivo será utilizado no presente trabalho como Metodologia, uma vez que o referido método, sempre que houver elementos semelhantes ao avaliando, conforme as normas vigentes, é o mais indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, de casas padronizadas, de lojas, de apartamentos, de escritórios, de armazéns, etc.

O Método Evolutivo consiste em se determinar o valor de mercado do imóvel através da composição do valor do terreno com o valor de sua construção com os custos diretos e indiretos e o fator de comercialização, sendo que a fórmula para a utilização deste método é a que segue:

$$VI = (VI + VII)$$

onde:

VI = valor do imóvel avaliando;

VI = valor do terreno;

VII = valor da benfeitorias

IV.2 - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Fundamentado pelas Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP /2011, para a fixação do justo e correto valor do imóvel avaliando, o Jurisperito se aterá no **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO**. Para tanto, foram analisados dados de 05 (cinco) elementos em oferta de venda, situados na própria via pública em que se localiza o imóvel avaliando e em vias bem próximas a ela, os quais através do tratamento por fatores sofreram homogeneização preconizada pela normatização técnica vigente.

O imóvel avaliando está enquadrado no Grupo I - Zonas de Uso Residencial, na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio e possui as seguintes características:

Localização = se aplica

469

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5069194002

AVENIDA CARDEAL, 860 - CJ. 91 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX: (11) 3141-3614

- Lote Padrão com 250,00m²;
- Coefficiente de área = não se aplica dentro do intervalo de 200m² a 400m²;
- Múltiplas frentes ou esquina = não se aplica;
- Profundidade = se aplica;
- Frente = se aplica;
- Topografia = se aplica;
- Consistência de solo = se aplica.

Tem-se então como valor unitário básico de lote na região enfocada, a saber:

$$q = \text{RS } 1.542,72/\text{m}^2$$

UM MILE E QUINHENTOS E QUARENTA E DOIS REAIS E SETENTA E DOIS CENTAVOS
POR METRO QUADRADO

21

CAPÍTULO - V

VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

V.1 - VALOR DO TERRENO

O valor correspondente ao terreno será firmado considerando-se as seguintes dimensões, a saber:

$$\text{ÁREA} = 400,00\text{m}^2$$

A avaliação será conduzida pela seguinte expressão:

$$VT = V_u \times A_t$$

$$VT = \text{R\$ } 1.542,72/\text{m}^2 \times 400,00\text{m}^2$$

$$VT = \text{R\$ } 617.088,00$$

Em números redondos:

$$VT = \text{R\$ } 620.000,000$$

SEISCENTOS E VINTE MIL REAIS

V.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias, o técnico se aterá nos ditames preconizados no conhecido estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006", cuja construção existente com 207,00m², em estado regular de manutenção, o signatário enquadra no "PADRÃO MÉDIO", termo mínimo e idade cronológica de 48 anos.

Para o cálculo da depreciação da edificação será utilizado o critério de Ross-Heidecke, o qual considera o padrão construtivo, o obsolescência, o tipo de acabamento, o estado de manutenção e de conservação, a fim de determinar o seu valor de venda.

O VALOR DA CONSTRUÇÃO será dado pela expressão, a saber:

$$VC = 1,212 \times R8N \times SC \times Foc$$

Onde:

VC = Valor da Construção do imóvel da R. Monte Caseros, nº 241

$$S^c = \text{Área construída} = 207,00\text{m}^2$$

$$RSN = \text{R\$ } 1.365,56/\text{m}^2 \text{ (set/2.018) - Boletim Econômico - Setor de Economia - Custo Unitário Básico de Edificações - SINDUSCON -}$$

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 (anexo 03) = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na TABELA 2 (anexo 03), mediante dupla entrada: na linha entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época da sua avaliação - I_c - e a vida referencial - I_r - relativa ao padrão dessa construção [$48/70 = 0,68$, linha 68 até a coluna "c", em regular estado de manutenção], portanto, dos dados obtidos na TABELA 2, o valor de $K = 0,418$

$$\text{ou seja: } Foc = 0,20 + 0,418 \times (1,00 - 0,20) = 0,534$$

logo:

$$VC = 1,212 \times \text{R\$ } 1.365,56/\text{m}^2 \times 207,00\text{m}^2 \times 0,534$$

$$VC = \text{R\$ } 182.946,88$$

Em números redondos:

$$VC = \text{R\$ } 183.000,00$$

CENTO E OITENTA MIL REAIS

473
+

V.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado pela somatória do VALOR DO TERRENO com o VALOR DA CONSTRUÇÃO, a saber:

$$VI = VT + VC$$

$$VI = R\$ 620.000 + R\$ 183,00$$

$$VI = R\$ 803.000,00$$

Em números redondos:

$$VI = R\$ 800.000,00$$

OITOCENTOS MIL REAIS

ENCERRAMENTO

Dada por encerrada a missão, apresentando o Laudo de Avaliação em 28 (vinte e oito) folhas, e 04 ANEXOS, impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas.

São Paulo, 24 de outubro de 2.018.


THALES DO VALLE DUTRA

475
↓

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5966194002

MAESTRO CARDIM, 563 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ANEXO 01
VALOR UNITÁRIO
BÁSICO DE TERRENO

496
br

ELEMENTO 01

LOCAL	: Rua Monte Cassero, em frente ao nº 302
OFERTA	: Terreno
ÁREA DO TERRENO	: 189,00m ²
TESTADA	: 6,00m
ÁREA CONSTRUIDA	: Nihil
VALOR ESTIMADA	: Nihil
VALOR OFERTANTE	: R\$ 130.000,00
IBV	: Alves Nunes Imóveis, Sr. Nunes, Tel. 3768-7887
	: R\$ 1.365,56/m ² - Set/18

VALOR UNITÁRIO DESCONTADO DO FATOR OFERTA

Fator Oferta = 0,90

$$v = (R\$ 130.000,00 \times 0,90) / 189,00m^2 = R\$ 1.571,42/m^2$$

FACTORES HOMOGENEIZANTES

Fator Testada = $(10/6)^{1,30} = 1,10$

Fator Profundidade = 1,00

Fator Local = 1,00

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$$w = R\$ 1.571,42/m^2 \times 1,10 = R\$ 1.728,56/m^2$$

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

MAESTRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

477
2
8

ELEMENTO 02

LOCAL	: Rua Paulo Ribeiro, nº 54
OFERTA	: Casa de Padrão Médio, necessitando de reparos simples (Linha "c" do Quadro "A")
ÁREA DO TERRENO	: 250,00m ²
TESTADA	: 10,00m
ÁREA CONSTRUÍDA	: 140,00m ²
IDADE ESTIMADA	: 30 anos
VALOR	: R\$ 590.000,00
OFERTANTE	: Krisos Imóveis, Sr. Danilo, Tel: 3732-2600
RSN	: R\$ 1365,56/m ² - Set/18

VALOR DA CONSTRUÇÃO A SER DEDUZIDO

Fator de Obsolescência (Foc) = $R + K \times (1-R)$,

onde: $K = 30/70 = 0,42$ [Tabela 2: idade referencial (42) x estado de conservação

(coluna "c")], então temos que $K = 0,575$;

$Foc = 0,20 + 0,575 \times (1-0,20) = 0,660$

$Vc = 1,212 \times R\$ 1.365,56/m^2 \times 140,00m^2 \times 0,660 = R\$ 152.927,42$

VALOR UNITÁRIO DESCONTADO DO FATOR OFERTA

Fator Oferta = 0,90

$q = [(R\$ 590.000,00 \times 0,90) - R\$ 152.927,42] / 250,00m^2 = R\$ 1.512,29/m^2$

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Testada = 1,00

Fator Profundidade = 1,00

Fator local = 1,00

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$q_0 = R\$ 1.512,29/m^2$

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

478
61

MAESTRO CARDIM, 568 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3024

ELEMENTO 03

LOCAL OFERTA	: Rua Jonas Herculano, nº 51
	: Casa de Padrão Simples, necessitando de reparos importantes (Linha "c" do Quadro "A")
ÁREA DO TERRENO	: 250,00m ²
TESTADA	: 10,00m
ÁREA CONSTRUÍDA	: 120,00m ²
IDADE ESTIMADA	: 40 anos
VALOR OFERTANTE	: R\$ 500.000,00
RSN	: Flórida Imóveis, Sr. Marcos, Tel: 2714-8500
	: R\$ 1365,56/m ² - Set/18

VALOR DA CONSTRUÇÃO A SER DEDUZIDO

Fator de Obsolescência (Foc) = $R + K \times (1-R)$,

onde: $K = 40/70 = 0,57$ [Tabela 2: idade referencial (57) x estado de conservação (coluna "g")], então temos que $K = (0,267 + 0,257)/02 = 0,262$;

$Foc = 0,20 + 0,262 \times (1-0,20) = 0,409$

$Vc = 0,912 \times R\$ 1.365,56/m^2 \times 120,00m^2 \times 0,409 = R\$ 61.123,77$

VALOR UNITÁRIO DESCONTADO DO FATOR OFERTA

Fator Oferta = 0,90

$q = [(R\$ 500.000,00 \times 0,90) - R\$ 61.123,77]/250,00m^2 = R\$ 1.555,50/m^2$

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Testada = 1,00

Fator Profundidade = 1,00

Fator local = 1,00

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$q_b = R\$ 1.555,50/m^2$

ELEMENTO 04

LOCAL OFERTA	: Rua Coronel Camisão, nº 246
ÁREA DO TERRENO	: Casa do Padrão Médio, necessitando de reparos simples (Linha "e" do Quadro "A")
TESTADA	: 250,00m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	: 10,00m
IDADE ESTIMADA	: 115,00m ²
VALOR OFERTANTE	: 30 anos
AV	: R\$ 530.000,00
	: Diagonal Imóveis, Sra. Ana, Tel: 3735-4199
	: R\$ 1365,56/m ² - Set/18

VALOR DA CONSTRUÇÃO A SER DEDUZIDO

Fator de Obsolescência (Foc) = $R + K \times (1-R)$,
onde: $K = 30/70 = 0,42$ [Tabela 2: idade referencial (42) x estado de conservação (coluna "e")], então temos que $K = 0,575$;
 $Foc = 0,20 + 0,575 \times (1-0,20) = 0,660$
 $V_c = 1,212 \times R\$ 1.365,56/m^2 \times 115,00m^2 \times 0,660 = R\$ 124.799,31$

VALOR UNITÁRIO DESCONTADO DO FATOR OFERTA

Fator Oferta = 0,90
 $V_u = [(R\$ 530.000,00 \times 0,90) - R\$ 124.799,31] / 250,00m^2 = R\$ 1.408,80/m^2$

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Testada = 1,00
Fator Profundidade = 1,00
Fator local = 1,00

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$V_b = R\$ 1.408,80/m^2$

430
b

ELEMENTO 05

LOCAL OFERTA	: Rua Jonas Herculano Aquino, nº 58
ÁREA DO TERRENO	: Casa de Padrão Médio, em estado regular de manutenção (Linha "c" do Quadro "A")
TESTADA	: 150,00m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	: 5,00m
VALOR ESTIMADA	: 216,00m ²
VALOR OFERTANTE	: 20 anos
CV	: R\$ 650.000,00
	: Milênio Imóveis, Sra. Adriana, Tel: 4113-1580
	: R\$ 1365,56/m ² - Set/18

VALOR DA CONSTRUÇÃO A SER DEDUZIDO

Fator de Obsolescência (Foc) = $R + K \times (1-R)$,
onde $K = 20/70 = 0,28$ [Tabela 2: idade referencial (28) x estado de conservação (estado "c")], então temos que $K = 0,800$;
 $Foc = 0,20 + 0,800 \times (1-0,20) = 0,840$
 $V = 1,80 \times R\$ 1.365,56/m^2 \times 216,00m^2 \times 0,840 = R\$ 386.516,84$

VALOR UNITÁRIO DESCONTADO DO FATOR OFERTA

Fator Oferta = 0,90
 $Q = [(R\$ 650.000,00 \times 0,90) - R\$ 386.516,84] / 150,00m^2 = R\$ 1.323,22/m^2$

FATORES HOMOGENEIZANTES

Fator Testada = $(10/5)^{0,50} = 1,41$
Fator Profundidade = 1,00
Fator local = 1,00

VALOR UNITÁRIO BÁSICO HOMOGENEIZADO

$Q = R\$ 1.323,22/m^2 \times 1,41 = R\$ 1.508,47/m^2$

422
↓

THALES DO VALLE DUTRA
ENGENHEIRO CIVIL E ENGENHEIRO GEÓLOGO
CREA 5060194002

CAMPEIRO CARDIM, 560 - CJ. 93 - BELA VISTA - SÃO PAULO - SP - TEL/FAX. (11) 3241-3624

	Vu - R\$/m ²
01	R\$ 1.728,56
01	R\$ 1.512,29
02	R\$ 1.555,50
03	R\$ 1.408,80
04	R\$ 1.508,47
05	R\$ 1.542,72
Média Sancada	R\$ 1.079,90
Lim. Inferior (30%)	R\$ 2.005,54
Lim. Superior (30%)	