

7107 '80

1

185

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

J. Cls.

S.P. 10.02.17.

DAVI CAPELATTO  
Juiz de Direito

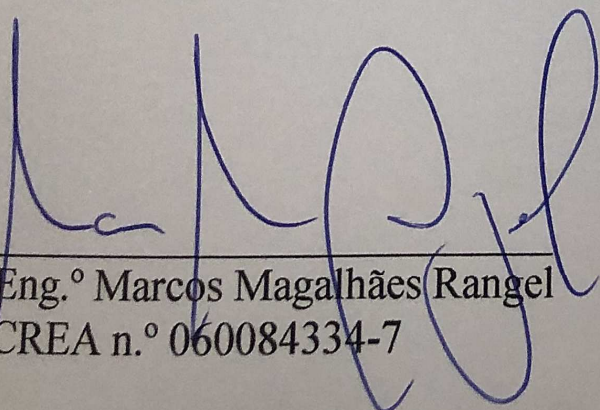
**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 2ª. Vara de Família e Sucessões do Foro Regional de Santana.**

**Assunto. Execução de Obrigação de Fazer.  
Processo n.º 0128851-16.2007.8.26.0001.**

**Marcos Magalhães Rangel**, infra assinado, Engenheiro Civil, CREA 0600.84334-7, membro titular do IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos da ação "**Execução de Obrigação de Fazer**", supra citada, que tem como Requerente o **Maria Lúcia da Silva** e como Requerido **Rubens Oliveira Costa**, vem apresentar à Vossa Excelência o seguinte.

1. Que officie a Defensoria Pública do Estado de São Paulo sobre a conclusão do trabalho.
2. Que officie a Defensoria Pública do Estado de São Paulo para a liberação e depósito do valor reservado, folhas 179 e 180 dos autos, em favor desse Perito (R\$ 484,00).
3. Esse Perito fica a disposição para qualquer esclarecimento adicional.

São Paulo, 6 de Fevereiro de 2.017.



Eng.º Marcos Magalhães Rangel  
CREA n.º 060084334-7

187

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

**Índice**

**Assunto. Execução de Obrigação de Fazer.**

**Corpo Principal.**

- . 01 - Preliminares.
- . 02 - Vistoria.
- . 03 - Metodologia.
- . 04 - Estimativa do Valor de Mercado do Imóvel.
- . 05 - Quesitos.
- . 06 - Especificação de Avaliação.
- . 07 - Considerações Finais.
- . 08 - Encerramento.

**Anexo I.** Estimativa do Valor Unitário do Terreno.

**Anexo II.** Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura do Município de São Paulo.

**Anexo III.** Pesquisa de número de telefone.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

188 ✓

## **CORPO PRINCIPAL.**

### **1. PRELIMINARES.**

#### **1.1. Objetivo.**

De acordo com manifestação desse Perito, folhas 109 a 121 dos autos, o objetivo desse trabalho é estimar o valor para o imóvel avaliando, constante apartamento n.º 62, inserido no Edifício Atalaia, localizado na Rua Arisugawa, n.º 282, Jardim Japão, Vila Maria, São Paulo.

Na sequência, estimará a fração de 50% da propriedade do Requerido.

O imóvel avaliando é descrito na Matrícula n.º 37.881, do 17.º RI/SP, e está cadastrado como contribuinte 065.068.0134-4 da Prefeitura do Município de São Paulo, folha 57 dos autos.

Para ilustrar o posicionamento do imóvel avaliando, é apresentada foto aérea do local na folha 4, com a indicação da posição do imóvel avaliando.

#### **1.2. Indicação.**

Vossa Excelência indicou esse Engenheiro, para atuar como Perito Judicial na presente ação, folha 100 dos autos.

#### **1.3. Vistoria ao Imóvel Avaliando.**

No sentido de otimizar o seu tempo, esse Perito tentou encontrar o telefone da Requerida. O resultado de sua pesquisa é apresentado no anexo III, onde é mostrada a falta de um resultado positivo.

Diante disso, esse Perito compareceu ao local no dia 17/06/2016 e felizmente foi recebido pela atual companheira do Requerido. A referida senhora facultou e acompanhou esse Perito na vistoria em todas as pendências do condomínio.

*[Assinatura]*



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

190

#### 1.4. Documentos do Imóvel Avaliando.

O imóvel avaliando está descrito na Matrícula n.º37.881, do 17º RI/SP, folha 57 dos autos. O início da referida matrícula fornece os seguintes dados:

- **Imóvel.** Apartamento n.º 62, inserido no Edifício Atalaia, localizado na Rua Arisugawa, n.º 282, Jardim Japão, São Paulo Capital;
- **Características.** Dispõe de 66,38 m<sup>2</sup> de área privativa e de 69,262 m<sup>2</sup> de área de uso comum, incluindo uma vaga de garagem, encerrando uma área total de 135,624 m<sup>2</sup>. Dispõe de fração ideal de 2,8716%;
- **Contribuinte.** 065.068.0134-4 da Prefeitura do Município de São Paulo.

A Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura do Município de São Paulo do anexo II, fornece os seguintes dados:

- **Imóvel.** Rua Arisugawa, n.º 282, Apartamento n.º 62 e vaga de garagem, Edifício Atalaia;
- **Características.** Dispõe de 136,00 m<sup>2</sup> de área total e fração ideal de 0,0287;
- **Terreno do condomínio.** Com 25,00 metros de frente e 1.159,00 m<sup>2</sup> de área;
- **Construção.** Erigida no ano de 1.990;
- **Contribuinte.** 065.068.0134-4 da Prefeitura do Município de São Paulo.

Comparando os dados de propriedade e fiscais da Prefeitura do Município de São Paulo, esse Perito não verificou divergências, logo não existem óbices para o seu trabalho.

*[Assinatura]*

DR. DAVI  
6  
191  
*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

## 2. VISTORIA.

### 2.1. Da Localização.

O condomínio do imóvel avaliando está localizado na Rua Arisugawa, n.º 282, Setor Fiscal 65, Quadra Fiscal 68, Índice local 700, da Prefeitura do Município de São Paulo, Jardim Japão, Vila Maria, São Paulo, Capital.

### 2.2. Características do Local.

#### 2.2.1. Zoneamento.

De acordo com a Lei Municipal n.º 16.042, o local onde está inserido o imóvel avaliando, é classificado com uma Zona Mista, ZM, inserida na área controlada pela Sub Prefeitura da Vila Maria.

#### 2.2.2. Do Local.

Para acessar ao local, seguir pela Marginal da Via Dutra no sentido de Guarulhos, até a altura do acesso ao Parque Novo Mundo.

Na sequência, acessar a Avenida Sargento Miguel de Souza Filho no sentido Noroeste e seguir até o seu final.

Na sequência acessar a Rua Osaka e seguir até a primeira à direita, Rua Taka. No final da Rua Taka, seguir a direita pela Avenida das Cerejeiras e tomar a primeira esquerda.

Na sequência seguir pela primeira esquerda e acessar a Rua Arisugawa, logradouro do imóvel avaliando.

Predomina no local o uso residencial, através de construções unifamiliares. O uso comercial e uso prestação do serviço concentram-se na Avenida das Cerejeiras.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos.

DR. DAVI  
7  
192  
*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

### **2.3. Do Terreno.**

O terreno do condomínio é regular e dispõe de 25,00 metros de frente e 34,80 metros de profundidade, encerrando área de 1.159,00 m<sup>2</sup>.

Do terreno, o imóvel avaliando dispõe de 2,8716% da fração ideal.

### **2.4. Construção do Condomínio.**

#### **2.4.1. Arranjo Geral da Construção.**

Aproveitando o leve declive do terreno, foi construído o térreo no nível da rua, ocupando toda a projeção do terreno.

Abaixo do terreno existe único pavimento de subsolo, que ocupa toda a projeção do terreno, exceto pelo recuo da frente.

O térreo dispõe de uma parte coberta e de uma parte descoberta. A parte coberta corresponde a projeção da torre única, que nasce nesse pavimento.

A torre única dispõe de oito pavimentos, sendo que o último consta de cobertura, ligados às unidades autônomas do oitavo pavimento tipo. Acima da cobertura existe ático.

O edifício é servido por dois elevadores que vão do subsolo até o oitavo pavimento tipo. É servido por poço de escadaria que vai do subsolo até o ático.

As fachadas do condomínio dispõem de látex sobre massa.

#### **2.4.2. Características Gerais do Subsolo.**

Abriga as vagas de estacionamento do condomínio.

#### **2.4.3. Características Gerais do Térreo.**

A parte coberta do térreo dispõe de hall Social e hall de serviços, que dão acesso aos elevadores e ao poço da escadaria, além de salão de festas e de dependências para funcionários.

*A. B.*

193 ✓

*Marcos Magalhães Rangel*  
Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

A parte descoberta dispõe de passeios, jardins, piscina e guarita no recuo da frente, de quadra poliesportiva no recuo lateral esquerdo, de passeios, jardins e cobertura para churrasqueira no recuo lateral direito e de passeios no recuo dos fundos.

**2.4.4. Características Gerais dos Pavimentos Tipo.**

Cada pavimento dispõe de quatro unidades autônomas voltadas para o hall único servido pelos elevadores e pelo poço da escadaria.

Cada unidade autônoma dispõe de entrada única, voltada para o hall único.

**2.4.5. Características Gerais do Ático.**

Dispõe de caixa d'água e de casa de máquinas para os elevadores.

**2.5. Características do Imóvel avaliando.**

O apartamento n.º 62 está voltado para a frente do terreno. Dispõe dos seguintes cômodos, com as seguintes características aparentes.

- **Sala para Dois Ambientes.**
  - Piso. Cerâmica esmaltada.
  - Parede. Látex sobre massa corrida.
  - Teto. Látex sobre massa corrida.
- **Terraço Voltado para a Sala.**
  - Piso. Cerâmica esmaltada.
  - Parede. Látex sobre massa corrida.
- **Corredor de Circulação.**
  - Piso. Cerâmica esmaltada.
  - Parede. Látex sobre massa corrida.
  - Teto. Látex sobre massa corrida.



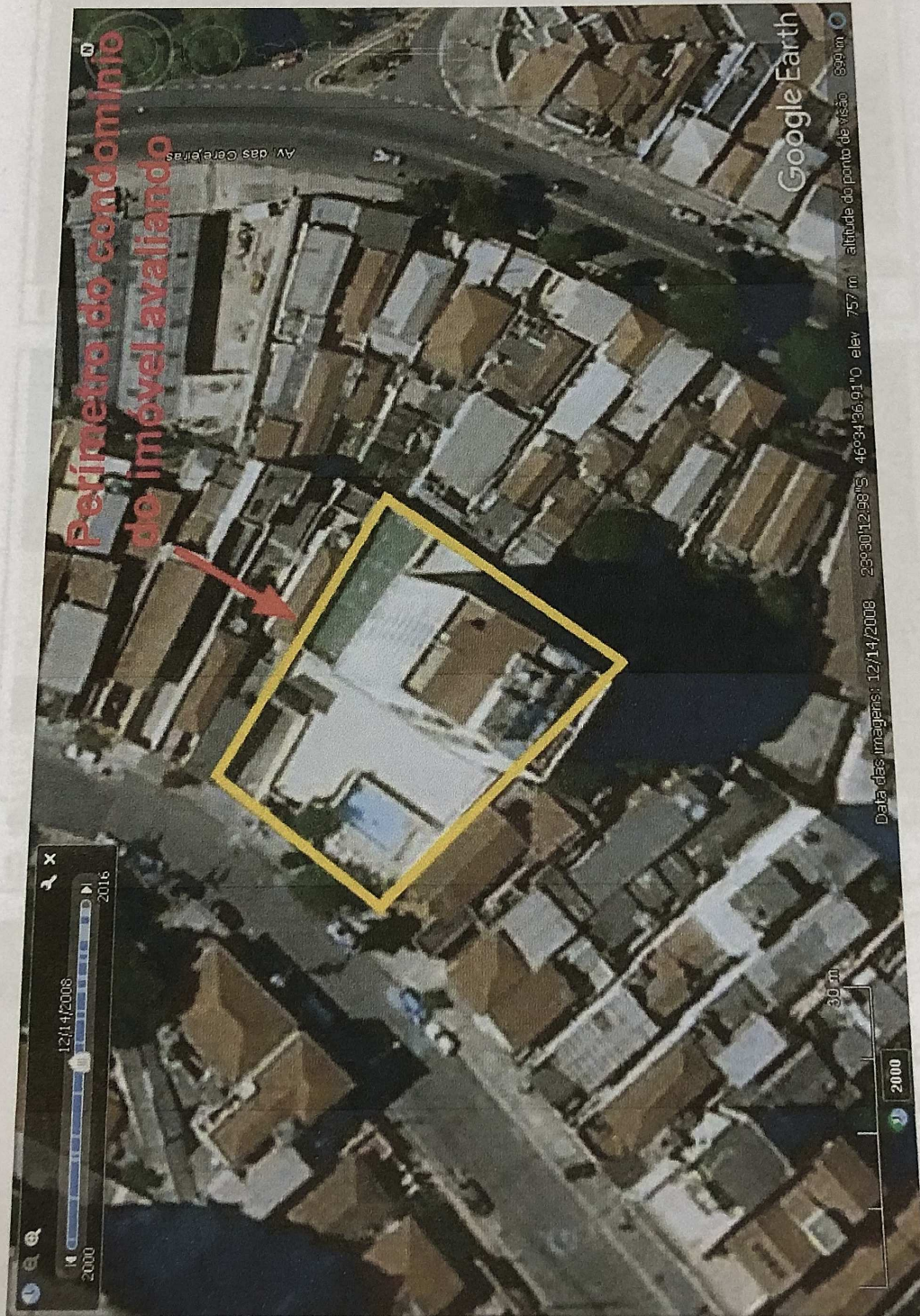
*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

- Caixilhos de alumínio. Os dormitórios dispõem de venezianas.

## 2.6. Fotos.

**Foto n.º 2.** Vista aérea do local com a anotação do perímetro do terreno do condomínio.



*Amado*

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7



**Foto n.º 3.** Vista da fachada do Condomínio tomada da rua.



**Foto n.º 4.** Vista do térreo descoberto inserido no recuo da frente no sentido da frente do terreno.



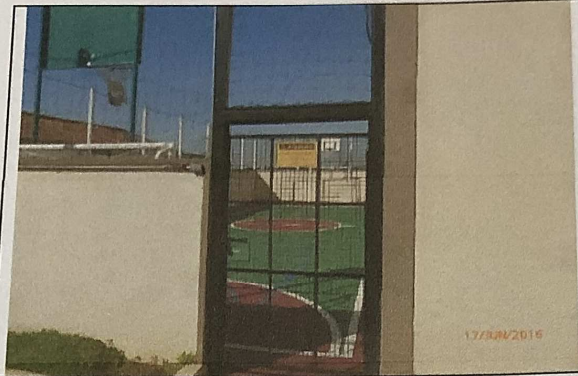
**Foto n.º 5.** Vista do acesso ao subsolo tomado do térreo, inserido na lateral esquerda do terreno.

*[Handwritten signature]*

199

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7



**Foto n.º 6.** Vista da quadra poliesportiva do térreo descoberto do condomínio.



**Foto n.º 7.** Vista da cobertura para a churrasqueira do térreo descoberto, inserida no recuo lateral direito.



**Foto n.º 8.** Vista do hall de entrada no térreo descoberto.

*[Assinatura]*

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

198

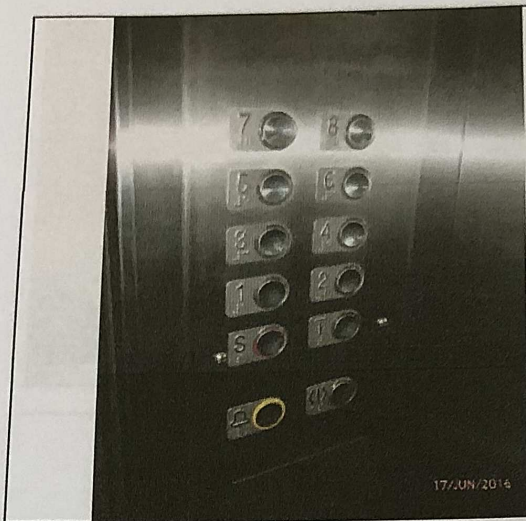


Foto n.º 12. Vista do interior de um dos elevadores.



Foto n.º 13. Vista da sala do imóvel avaliando.

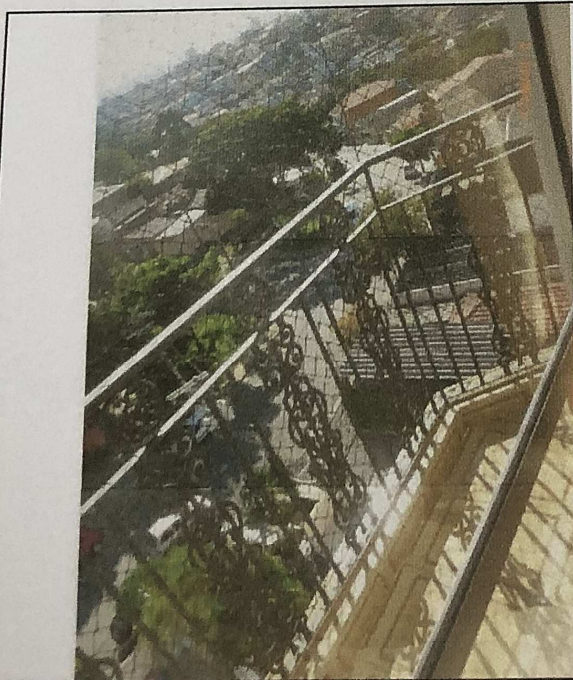


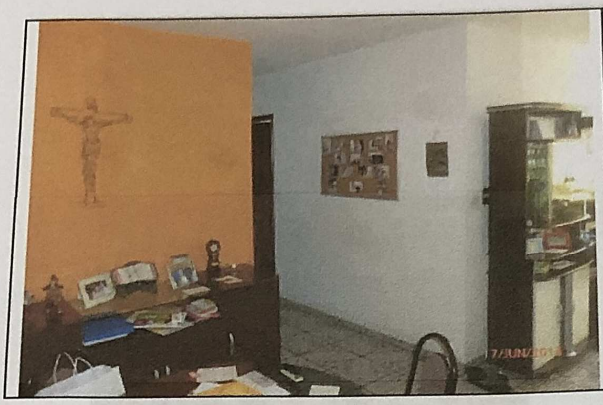
Foto n.º 14. Vista do terraço do imóvel avaliando.

*[Handwritten signature]*

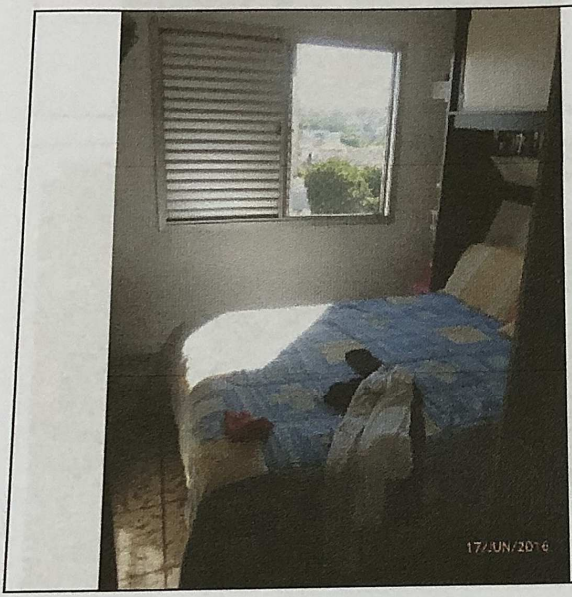
199

*Marcos Magalhães Rangel*

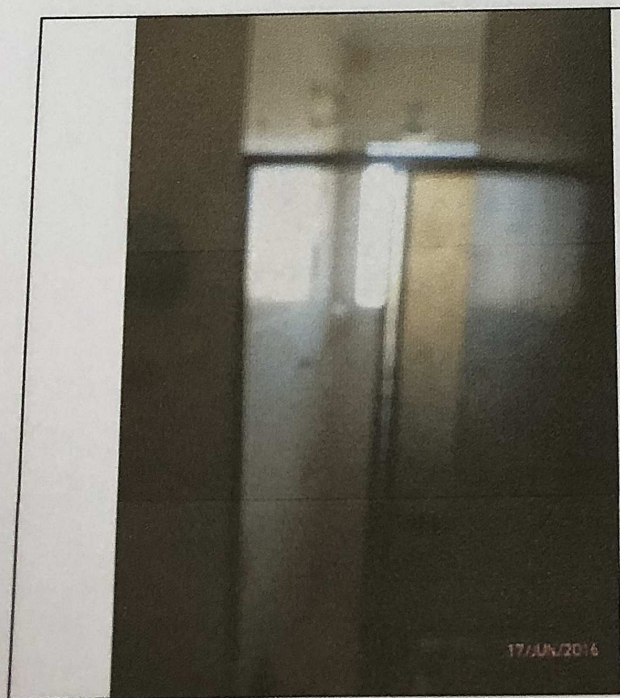
Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7



**Foto n.º 15.** Outra vista da sala e do corredor de circulação.



**Foto n.º 16.** Vista do dormitório do imóvel avaliando.



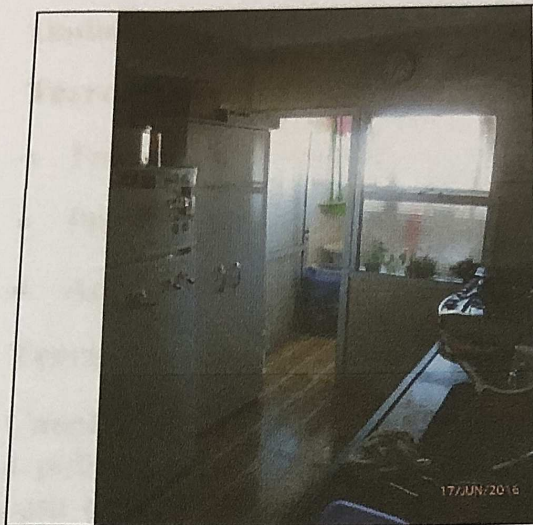
**Foto n.º 17.** Vista do banheiro do imóvel avaliando.

*[Handwritten signature]*

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

200  
1



**Foto n.º 18.** Vista da cozinha do imóvel avaliando.



**Foto n.º 19.** Vista da área de serviço do imóvel avaliando.



**Foto n.º 20.** Vista do WC para empregados do imóvel avaliando.

*[Handwritten signature]*

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

201

## 2.7. Dados Para a Avaliação.

### Terreno do Condomínio:

- Frente. 25,00 metros;
- Profundidade equivalente. 34,80 metros;
- Área. 1.159,00 m<sup>2</sup>.

**Terreno para avaliando.** Fração ideal de 2,8716%.

**Construções do condomínio e do avaliando.** De acordo com a publicação "Edificações Valores de Venda - 2.002", adaptada para os novos coeficientes e as alterações da NBR-12.721, a construção do conjunto foi classificada como Apartamento Padrão Médio, nível inferior, 1,692 R8N.

**Área privativa de 66,38 m<sup>2</sup> e área total de 135,624 m<sup>2</sup>.**

Para levar em conta o fato da utilização do Método Evolutivo, esse Perito adotou o seguinte:

- Área Privativa. 66,38 m<sup>2</sup>;
- Área Comum. 69,26 m<sup>2</sup>, sendo que 30,00 m<sup>2</sup> correspondem a área de subsolo;
- **Área total da construção homogeneizada.**
  - Ap. 66,38 m<sup>2</sup>.
  - Ac. 39,262 m<sup>2</sup>.
  - Ac<sub>h</sub>. 30,0 x 0,50 = 15,00 m<sup>2</sup>.
  - **At. 120,642 m<sup>2</sup>.** (Área total homogeneizada).

Para o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Foca, descrito no item 5.4., do anexo I do Laudo serão adotados os seguintes dados:

- Idade da construção. 26 anos;
- Depreciação de 8,09%, referência "d" do Quadro A do item 5.4. do anexo I da Parte 1 do Laudo.

*[Assinatura]*

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

202

### 3. METODOLOGIA.

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira - NBR - 14.653, Parte 1 - Procedimentos Gerais, complementada pela Parte 2- Imóveis Urbanos, na classificação das benfeitorias constantes da publicação "Edificações - Valores de Venda - 2.002, do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721, no Mapa Oficial da Cidade (MOC) da Prefeitura do Município de São Paulo e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

Pelo fato da Prefeitura do Município de São Paulo não ter publicado até o momento a Planta Genérica de Valores para os anos de 2.015 a 2017, esse Perito adotará os valores da referida planta, constantes para o ano de 2.014.

Conforme exposto no ponto 1 do anexo I, não foi possível aplicar o Método Comparativo Direto, devido a falta de elementos comparativos. Para resolver, estimou o valor do imóvel pelo Método Evolutivo. No Método Evolutivo, o valor de mercado do imóvel avaliando correspondente à soma das estimativas do valor do terreno e do valor das benfeitorias.

O **valor do terreno** será estimado pelo "Método Comparativo", através da comparação de dados de mercado relativo a outros imóveis, que estão à venda e com características e situações geoeconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

O **valor das benfeitorias** será determinado a partir dos dados constantes da publicação "Edificações Valores de Vendas - 2.002", adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721.

*[Assinatura]*



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

203

#### 4. ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL.

##### 4.1. Valor do Terreno.

De acordo com a letra b) do subitem 10.6.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011 e face aos princípios da homogeneização do anexo I, o valor do terreno do avaliando será estimado de acordo com o seguinte.

$$Vt = At \times Vut \times [1 + ((Fp/Fr)^{0,25} - 1) + ((Pe/Pmi)^{0,5} - 1)] \times Fi =$$

Sendo:

**Vt.** Valor do terreno.

**At.** Área do terreno. 1.159,00 m<sup>2</sup>.

**Vut.** Valor unitário do terreno homogeneizado no anexo I do Laudo, igual, a R\$ 2.018,80/m<sup>2</sup> (base Janeiro/2.017).

$(Fp/Fr)^{0,20}$ . Fator testada.

- **Fp.** Frente principal do terreno, igual a 25,00 metros.
- **Fr.** Frente de referência do terreno, igual a 10,00 metros.

$(Pe/Pmi)^{0,5}$ . Fator profundidade.

- **Pe.** Profundidade equivalente, igual a 34,80 metros.
- **Pmi.** Profundidade mínima para a zona, igual a 25,00 metros.
- **Pmc.** Profundidade máxima para zona, igual a 40,00 metros.

**Fi.** Fração Ideal. 2,8716%.

**Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:**

$$Vt = R\$ 77.180,00 \text{ (base Janeiro/2.017).}$$

##### 4.2. Valor da Construção.

Seguindo o item 10.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos-2.011, o valor da construção será estimado pela seguinte fórmula:

*[Handwritten signature]*

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

204  
1

$$Vb = Ac \times Vuc \times Foca.$$

Sendo:

**Vb.** Valor da construção.

**Ac.** Área construção homogeneizada, igual a 120,642 m<sup>2</sup>.

**Vuc.** Valor básico unitário da construção, Apartamento Padrão Médio, 1,692 R8N (R8N igual R\$ 1.295,95, base Janeiro/2.017).

**Foca** - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Foca, do imóvel avaliando, estimado de acordo com o descrito no item 5.4., do anexo I do Laudo. Para tal serão adotados os seguintes dados:

- Idade da construção. 26 anos;
- Idade referencial. 60 anos;
- Depreciação de 8,09%, referência "d" para Tabela 2 do item 5.4. do anexo I do Laudo.
- **Ross.**  $A = (1/2) * (x/n + x^2/n^2)$ .  
**Heidecke.**  $K = (1 - A) * (1 - C)$ .  
Onde.  
x. Idade da edificação no momento de avaliação.  
n. Idade referencial  
C. Coeficiente de depreciação, em decimal.
- $Foca = 0,20 + 0,634 \times (1 - 0,20) = 0,707$ .

**Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:**

$$Vb = R\$ 186.980,00 \text{ (base Janeiro/2.017).}$$

#### 4.3. Valor do Imóvel Avaliando.

A estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando é igual à soma dos valores obtidos nos subitens 4.1. e 4.2.

$$Vi = R\$ 264.160,00 \text{ (base Janeiro/2.017).}$$

*[Assinatura]*





*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

209

### 3. IDENTIFICAÇÃO DA ZONA.

Tomando como base à descrição da região, apresentada no sub item 2.2.2. do Corpo Principal do Laudo e no item 9.1 /tabelas 1 e 2 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, o imóvel avaliando e os comparativos estão inseridos em um local classificado como uma 2.<sup>a</sup> Zona (residencial horizontal médio) do Grupo I (zona de uso residencial média).

### 4. FATOR OFERTA.

De acordo com o item 10.1. da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos – 2.011, quando o preço da venda do imóvel provier de oferta, deverá ser aplicado um desconto de 10%, para atender a natural elasticidade de mercado.

**Todos os demais fatores descritos a seguir, deverão ser aplicados após a adoção do Fator Oferta.**

### 5. IMÓVEIS COMPARATIVOS COM BENFEITORIAS.

#### 5.1. Valor do Terreno.

No caso dos comparativos onde existam benfeitorias, o valor do terreno será estimado de acordo com o prescrito no item 11.1. da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos – 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

$$Vt = (Vo \times Ff) - Vb.$$

Sendo.

Vt. Valor do Terreno.

Vo. Valor de Oferta do Imóvel.

Ff. Fator Oferta.

Vb. Valor das Benfeitorias.

*AA*



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

210

### 5.2. Valor das Benfeitorias.

O valor das Benfeitorias será calculado pela seguinte fórmula.

$$Vb = Ac \times Pc \times Focc.$$

Sendo.

Vb. Valor das Benfeitorias.

Ac. Área das Benfeitorias.

Pc. Padrão das Benfeitorias.

Focc. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação das benfeitorias dos comparativos.

### 5.3. Padrão das Benfeitorias.

Para determinação do padrão das benfeitorias, existentes nos imóveis comparativos, serão usados os critérios previstos na publicação Edificações - Valores de Venda - 2.002, adaptada para os novos coeficientes e para atender as alterações da NBR-12.721.

Valor do R8n = R\$ 1.295,95 (Janeiro/2.017).

### 5.4. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.

Para determinar o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Focc, das benfeitorias dos imóveis comparativos, será utilizada a seguinte fórmula.

$Focc = R + K * (1 - R)$ , sendo:

- R. Coeficiente residual, correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1, abaixo apresentada;
- K. Coeficiente de Ross/Heideck, obtido na Tabela 2, abaixo apresentada. Opcionalmente, o fator K pode ser estimado pelas fórmulas apresentadas abaixo.

*[Assinatura]*

212

*Marcos Magalhães Rangel*  
 Engenheiro Civil  
 CREA 0600.84334 - 7

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,681	0,499	0,246
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,955	0,944	0,850	0,753	0,617	0,456	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,870	0,781	0,639	0,484	0,237
10	0,946	0,942	0,921	0,866	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,827	0,724	0,583	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	0,831	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,882	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,869	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,856	0,849	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,843	0,834	0,815	0,768	0,683	0,559	0,396	0,207
28	0,831	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,818	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,763	0,723	0,643	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,633	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,718	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	0,570	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,663	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	0,156
52	0,605	0,603	0,589	0,554	0,493	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	0,548	0,516	0,461	0,375	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,484	0,456	0,406	0,330	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	0,285	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,333	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,305	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	0,253	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	0,016
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

*Amo*



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

211

$$\text{Ross. } A = (1/2) * (x/n + x^2/n^2).$$

Onde.

x. Idade da edificação no momento de avaliação.

n. Vida útil

$$\text{Heidecke. } K = (1 - A) * (1 - C).$$

Onde.

A. Ross.

C. Coeficiente de depreciação, em decimal.

- O valor de K será determinado em função da relação entre a idade aparente/idade referencial e do estado de conservação, descritos no quadro A, abaixo apresentado.

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I <sub>r</sub> (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	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
	SIMPLES		60	20
	MÉDIO		60	20
	SUPERIOR		60	20
FINO	50		20	
LUXO	50		20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

*Amo*



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

214

- Fator Múltiplas Frentes.  $F_{mf}$ .

### 6.1. Valor Unitário Básico de Terreno dos Comparativos.

O valor unitário básico de terreno é estimado pela divisão do valor do terreno, após a aplicação do Fator Oferta, pela área do mesmo. Caso o valor do terreno seja estimado pelo Método Residual, a aplicação do Fator Oferta deverá seguir o previsto no item 5.1 desse anexo.

### 6.2. Fator Localização.

De acordo com o item 10.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, devem ser aplicados aos valores dos elementos pesquisados, o Fator Localização na proporção estabelecida na Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, desde que seja **verificada a coerência dos mesmos**.

O Fator de Localização será determinado, seguindo a seguinte fórmula.

$$F_1 = \frac{II_a}{II_p}$$

Sendo.

$F_1$  - Fator de Localização.

$II_a$  - Índice local do imóvel avaliando.

$II_p$  - Índice local do imóvel pesquisado.

### 6.3. Fator Testada.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, deverá ser aplicado o Fator Testada na homogeneização dos comparativos. O Fator Testada será estimado de acordo com a letra b) do subitem 10.3.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

*[Handwritten signature]*

Rua Martins, 93, Ci. 3 - São Paulo/SP - CEP 05511-000 - Tels.: 3097-0960 - 3819-5381

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

215

$F_{te} = (Fr/Fc)^f$ , dentro dos limites  $Fr/2 \leq F_p \leq 2Fr$

Sendo.

Fr. Frente padrão.

Fc. Frente do comparativo.

f. Expoente definido pelas referidas tabelas 1 e 2, função da classificação da zona.

Para essa situação, as referidas tabelas 1 e 2 prescrevem a frente padrão com 10,00 metros e o expoente "f" igual a 0,20.

#### 6.4. Fator Profundidade.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, deverá ser aplicado o Fator Profundidade na homogeneização dos comparativos. O Fator Profundidade será estimado de acordo com a letra a) do sub item 10.3.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, a seguir apresentado.

Sendo, **Pe**, igual a Profundidade Equivalente, **Pmi**, igual Profundidade Mínima Padrão e **Pma**, igual a Profundidade máxima padrão, o Fator Profundidade **Cp**, é uma função exponencial da proporção entre **Pmi** ou **Pma** e **Pe**, seguindo o exposto a seguir:

- Se **Pe** for superior **Pmi** e inferior **Pma** o Fator Profundidade **Cp** é igual a 1,00;
- Se **Pe** for inferior a **Pmi** e estiver acima da metade da mesma, será empregada a fórmula,  $C_p = (P_{mi}/P_e)^{0,5}$ ;
- Se **Pe** for inferior a  $\frac{1}{2}$  **Pmi**, será empregada a fórmula  $C_p = (2,0)^{0,5}$ ;
- Se **Pe** for superior a **Pma** até o triplo da mesma, será empregada a fórmula,

$$C_p = 1 / \{ (P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^{0,5} \} \};$$

*[Handwritten signature]*

*Marcos Magalhães Rangel*Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

216

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

Para essa situação, as referidas tabelas 1 e 2 prescrevem profundidade mínima de 20,00 metros e uma profundidade máxima de 40,00 metros.

#### 6.5. Fator Frentes Múltiplas.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, o subitem 10.3.3. da referida norma recomenda a aplicação do Fator Frentes Múltiplas na homogeneização dos comparativos, de acordo com a tabela abaixo. Também é recomendado que o Fator Frentes Múltiplas, seja aplicado sobre as áreas mínimas dos intervalos de terreno, definidas nas referidas tabelas 1 e 2.

Zona	Valorização	Fator*
4º Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5º Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6º Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7º Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8º Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9º Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

\*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

### 7. FATORES COMPLEMENTARES.

De acordo com o item 10.5. da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, os Fatores Complementares não são de uso obrigatório. A sua utilização deve ser fundamentada e validada, através da verificação dos mesmos.

#### 7.1. Fator Topografia.

Devido à falta de maiores dados de mercado, o Fator Topografia seguirá os fatores corretivos genéricos, previstos no sub item 10.5.2. da referida Norma do IBAPE - 2.011, a seguir transcritos.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

218

**Devido às características do local pesquisado, descrita no sub item 2.2.2. do Corpo Principal do Laudo, esse Perito não utilizará os fatores complementares na homogeneização dos comparativos.**

## 8.2. Fatores Obrigatórios.

De acordo com o subitem 10.6.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, os Fatores Obrigatórios devem ser aplicados sobre o **valor unitário básico de terreno** na forma de somatória. A **letra b)** do referido subitem recomenda a seguinte fórmula para a homogeneização dos comparativos.

$$V_{uth} = V_{utb} \times \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (F_n-1)]\}$$

Sendo:

- **V<sub>uth</sub>**. Valor unitário de terreno homogeneizado;
- **V<sub>utb</sub>**. Valor unitário básico de terreno definido pelo item 6.1. desse anexo;
- **F1, F2, F3,..Fn**. Fatores Obrigatórios adotados na homogeneização.

De acordo com o subitem 10.6.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, são considerados discrepantes elementos comparativos cujos valores unitários extrapolem a metade ou dobro do valor médio amostral. Porém, o seu descarte só deverá ser feito após verificação da homogeneização de toda a amostra;

De acordo com o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, deve ser testada a condição dos Fatores Obrigatórios serem homogeneizantes, através da redução do coeficiente de variação. O objetivo não é obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado.

*[Handwritten signature]*

Rua Martins 93, Cj. 3 - São Paulo/ SP - CEP 05511-000 - Tels.: 3097-0960 - 3819-5381

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

219

Devido às características do local pesquisado, descritas no sub item 2.2.2. do Corpo Principal do Laudo e no Ponto 1 desse anexo, esse Signatário utilizará na homogeneização dos valores unitários básicos de terreno dos comparativos o Fator Testada, o Fator Profundidade e o Fator Localização, descritos e justificados no Ponto 6 desse anexo. O Fator Frentes Múltiplas não será aplicado, porque não é recomendado para a zona onde estão inseridos o imóvel avaliando e os comparativos.

## 9. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES.

No sentido de otimizar a homogeneização dos comparativos foi criada uma tabela, apresentadas nas folhas 38 a 40 desse anexo do Laudo.

### 9.1. Folha 1 da Tabela.

Na folha 1 da tabela são resumidos os dados dos imóveis comparativos, obtidos na pesquisa. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 1 da tabela.

- Colunas (1) a (4), fornece a localização dos comparativos.
- Colunas (5) a (8) fornece dados da construção existentes sobre os comparativos. A coluna (7) fornece a idade da construção. A coluna (8) fornece a depreciação da construção, prevista no Quadro A, apresentada no item 5.4. desse anexo.
- Colunas (9) a (16) fornecem os dados do terreno do comparativo.
- Colunas (17) a (18). A coluna (17) fornece o valor pesquisado. Na coluna (18) pode estar grifado o número 1 ou o número 2. O número 1 indica que o valor pesquisado está sendo ofertado. O número 2 indica que o valor pesquisado corresponde o imóvel foi comercializado.
- Coluna (19). Indica a fonte que forneceu os dados dos elementos comparativos.

*[Assinatura]*

*Marcos Magalhães Rangel*Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

220

### 9.2. Folha 2 da Tabela.

Na folha 2 da tabela são estimados o valor da construção, o valor do terreno e aplicados os fatores obrigatórios. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 2.

- Colunas (20) a (28), estima o valor de construção de cada comparativo. Nas colunas (20) a (25) é calculado o Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação de cada comparativo, baseado no exposto no item 5.4. desse anexo.

O valor da construção é estimado pela seguinte fórmula.

$$V_b = R_{8N} \times F_{occ} (\text{col.25}) \times A_c (\text{col.26}) \times \text{Padrão} (\text{col.27})$$

- Colunas (29) e (30), estima o valor do terreno do comparativo, de acordo com o exposto no item 5.1. desse anexo, seguindo a seguinte fórmula.

$$V_t = [V_o (\text{col. 17}) \times F_f (\text{col.29})] - V_b (\text{col.28})$$

- Colunas (31) a (45), são estimados os valores unitários, após a aplicação dos fatores obrigatórios. A aplicação de cada fator toma como base o **valor unitário básico de terreno** do item 6.1. (col.33).

No final de cada coluna é calculada a média, intervalo de + 50% e - 50%, o desvio padrão e o coeficiente de variação, de acordo com o previsto nos subitens 10.6.2. e 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.

### 9.3. Folha 3 da Tabela.

Na folha 3 da tabela são verificados os fatores, é estimado o valor homogêneo e é dado o tratamento estatístico à amostra, estimando a sua precisão.

- Nas colunas (46) a (50) é feita a verificação das condições homogêneas dos fatores utilizados, de acordo com o sub item 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011.



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

221

Na coluna (47) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Testada.

Na coluna (48) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Profundidade.

Na coluna (49) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Localização.

Na coluna (50) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Frente Múltiplas.

No final de cada coluna são estimados a média, o desvio padrão e o coeficiente de variação.

- Colunas (51) a (57). Nas colunas (51) a (55) são apresentados os valores estimados por cada fator, que serão adotados na estimativa do valor homogeneizado. Na coluna (56) é discriminado o número de comparativos a ser adotado para o cálculo de média. Na coluna (57) é estimado o valor homogeneizado. No final dessa coluna é estimado o valor da média e o intervalo de + 30% e - 30% da amostra, de acordo com o item 10.6.7. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011.
- Colunas (58) a (60). Nessas colunas é dado tratamento estatístico à amostra homogeneizada.

## 10. ESTIMATIVA DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO.

De acordo respectivamente com o subitem 13.1.1. e o item 13.4. da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, a estimativa do valor unitário de terreno homogeneizado avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação o Grau III de Precisão.

De acordo com o exposto, o **valor unitário estimado homogeneizado** do avaliando, é igual a R\$ 2.018,80/m<sup>2</sup>, base Janeiro de 2.017.

*[Assinatura]*

Rua Martins, 02, Cj. 2, São Paulo/SP, CEP 05511-000 - Tels.: 3097.0060 - 32810.5281

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

202

Nº	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	ZONA DE USO	DADOS DOS COMPARATIVOS											INFORMAÇÃO				
				CONSTRUÇÃO				TERRENO				PREÇO							
				PADRAO	AREA (m²)	IDADE (anos)	DEP. (%)	F1 (m)	F2 (m)	S.F.	Q.	I.L.1	I.L.2	AREA (m²)		P.EQ. (m)	Valor (R\$)	Tipo	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	
1	Rua dos Samurais, ao lado do n.º 621	Jardim Japão		Construção s/valor comercial				16,50	0,00	64	126	746,00	0,00	602,25	36,50	1.800.000,00	1	V8 Imóveis	
2	Rua Togo, n.º 560	Jardim Japão		Construção s/valor comercial				8,00	0,00	65	107	698,00	0,00	256,00	32,00	500.000,00	1	St. Rodrigo	
3	Avenida das Cerejeiras, n.º 140/150	Jardim Japão		RPE	0,780 R8N	160,00	50	33,20	13,00	0,00	63	225	637,00	0,00	450,00	34,62	1.200.000,00	1	Novo Lar
4	Avenida das Cerejeiras, n.º 1.098/1.100	Jardim Japão		EPE	0,780 R8N	350,00	40	18,10	10,00	0,00	65	119	638,00	0,00	600,00	60,00	1.500.000,00	1	St. Rodrigo
5	Rua Hiroshima, n.º 406	Jardim Japão		RPS	1,056 R8N	120,00	34	33,20	7,00	0,00	65	105	704,00	0,00	177,00	25,29	450.000,00	1	V8 Imóveis
6	Rua Hiroshima, n.º 223	Jardim Japão		Construção s/valor comercial				10,00	0,00	65	93	698,00	0,00	315,00	31,50	650.000,00	1	St. Rodrigo	
7																			
8																			
9																			
													IMÓVEL AVALIANDO						
													S.F. = 065						
													G. = 068						
													I.L. = 700,00						
				DADOS BÁSICOS															
				R8N = R\$ 1.295,95 p/m², base mês Janeiro de 2017															
				FATOR COMERCIALIZAÇÃO 0,90															

OBS: Coluna (18). Quando informado 1, valor ofertado. Quando informado 2, valor de comercialização

*[Handwritten signature]*

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

217

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

## 7.2. Fator Consistência do Terreno.

Para os comparativos que disponham de terrenos, onde possam ocorrer inundações periódicas, alagamentos e brejos, pode ser aplicado o Fator Consistência do Terreno. Devido à falta de maiores dados de mercado, o Fator Consistência do Terreno seguirá os fatores prescritos no sub item 10.5.3. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, a seguir transcritos.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

## 8. APLICAÇÃO DE FATORES.

### 8.1. Fatores Complementares.

De acordo com o sub item 10.6.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos 2.005, os Fatores Complementares podem ser utilizados, desde que seja validada a sua condição isolada como fator homogeneizante.

*Assinatura*









*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil  
CREA 0600.84334 - 7

227

## Anexo II

*[Handwritten signature]*

Este documento é copiado e armazenado em sistema de arquivos digitais. O código de rastreio é 01000000061062X. 0128851-16.2007.8.26.0001 e o código 01000000061062X.



228

Cadastro do Imóvel: 065.068.0134-4

Endereço do Imóvel:  
RISUGAWA, 282 - AP 62 E VG  
ATALAIA CEP 02132-020  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
RISUGAWA, 282 - AP 62 E VG  
ATALAIA CEP 02132-020

Tribuinte(s):  
152.614.358-54 RUBENS OLIVEIRA COSTA

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	1.159	Testada (m):	25,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0287
Área total (m²):	1.159		

**Dados cadastrais da construção:**

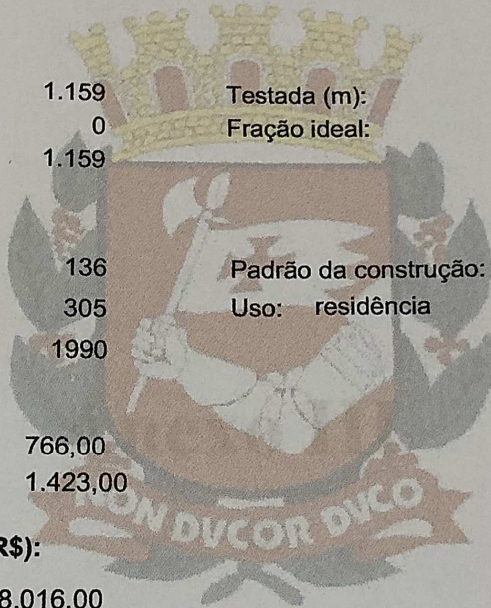
Área construída (m²):	136	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	305	Uso: residência	
Área da construção corrigido:	1990		

**Valores de m² (R\$):**

Terreno:	766,00
Construção:	1.423,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

Área incorporada:	38.016,00
Área não incorporada:	0,00
Construção:	145.146,00
Base de cálculo do IPTU:	183.162,00



Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2016.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 02/05/2017, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 01/02/2017  
Número do Documento: 2.2017.000146475-8  
Solicitante: MARCOS MAGALHAES RANGEL (CPF 004.254.048-89)