EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA 21ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL.

PROCESSO Nº 0048288-48.2015.8.26.0100

JOSÉ ALFREDO SANTINI ANTONIETTO, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de V.Exa., apresentar o seu

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente laudo é a determinação do real valor de um imóvel residencial, tendo em vista a Ação de Despejo c.c. Cobrança de Alugueres e Acessórios da Locação, que o Alberto Hiar move contra Expofest Fantasias, Confecção Ltda e Ronaldo Antônio Rodrigues.

A fls 01 e 02 inicial.

A fls 678 ordem de arrombamento.

A fls 679 e 680 o requerido se manifesta.

A fls 754 Mandado de Notificação e despejo.

A fls 756 a 768 o requerido se manifesta e oferece bem à penhora.

A fls 795 a 799 o autor se manifesta.

A fls 827 Auto de Despejo.

A fls 869 Termo de Penhora e depósito.

A fls 871 mandado de intimação.

A fls 901 a 903 é deferida a avaliação do imóvel de matrícula nº 64.836, tendo sido honrado com a nomeação, o autor do presente laudo.

A fls 911 a 913 o autor formula quesitos.

II - VISTORIA

Após a vistoria levada a efeito no imóvel em avaliação e imediações, este perito pode constatar as características a seguir descritas.

II.1 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em tela está localizado à Rua Ordenações Filipinas nº 228, no Bairro do Caxingui, 13º Subdistrito do Butantã.

Está cadastrado junto da Municipalidade sob nº 123.085.0038-6.

O índice fiscal para o ano de 2017 é de 1.164,00.

De acordo com a lei de zoneamento o ponto é classificado como "MO ZM-3b/11", zona de mista de alta densidade – b.

II.2 - RELEVO E USO DE SOLO

O relevo da região onde se localiza o imóvel é acidentado, formando dessa maneira, lotes com aclives/declives.

O uso do solo é misto residencial/comercial.

II.3 - SERVIÇOS URBANOS

A região é servida dos serviços urbanos a seguir indicados:

SERVIÇOS PÚBLICOS	SIM	NÃO
POSTO DE SAÚDE	X	
EDUCAÇÃO E CULTURA	X	
CORREIO	X	
TRANSPORTE COLETIVO	X	
COMÉRCIO	X	
SEGURANÇA PÚBLICA	X	
REDE BANCÁRIA		X

II.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é servida dos melhoramentos públicos a seguir indicados:

SIM	NÃO
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
X	
	X X X X X X X X X

III - DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para a fixação do valor de um imóvel, normalmente são utilizados dois métodos de cálculo, a saber:

--- Método Comparativo

Tem como base para a fixação do valor do imóvel a partir da comparação direta com locações similares ao imóvel em estudo.

--- Método Evolutivo

Neste Método se determina o valor do imóvel em função do valor do terreno e da construção/edificação.

No presente caso, será adotado o Método Evolutivo, pois não existem elementos com características similares ao em estudo para a utilização do Método Comparativo.

Para tanto será determinado separadamente o valor do terreno e o valor da construção existente.

III.1 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

A avaliação do terreno será feita pelo método comparativo direto, mediante a adoção dos critérios e parâmetros constantes da "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011", a qual atende a NBR-14.653, da ABNT.

A homogeneização dos valores considerados na pesquisa para a determinação do valor unitário de metro quadrado de terreno será realizada seguindo o as determinações de referida norma tratando separadamente os fatores necessários.

Em referida norma, existem os fatores obrigatórios e não obrigatórios a serem considerados:

FATORES OBRIGATÓRIOS

--- FATOR OFERTA: A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado.

Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

---FATOR LOCALIZAÇÃO: Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas interrelações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar

--- FATORES PROFUNDIDADE E TESTADA: As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

- --- **Profundidade:** função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas $(P_{mi}\,e\,P_{ma})$.
 - Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a $1,\!00$

Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma (1/2

 P_{mi} < P_{e} < P_{mi}), deverá ser empregada a seguinte fórmula: C_{p} = $(P_{\text{mi}} / P_{e})^{p}$

– Para P_e inferior a ½ P_{mi} adota-se: $C_p = (0.5)^p$

Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma $(P_{ma} < P_e < 3_{Pma})$, a fórmula a ser empregada é a seguinte: $C_p = 1/\left[(P_{ma}/P_e) + \left\{\left[1-(|P_{ma}/P_e)| \cdot (P_{ma}/P_e)\right] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\right\}\right]$

- Para P_e superior a 3 P_{ma} , adota-se na fórmula acima P_e = 3 P_{ma}
- --- **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r) , pela seguinte expressão: $\mathbf{C_f} = (F_r / F_p)^f$, dentro dos limites: $F_r / 2 < F_p < 2F_r$

Os intervalos dos expoentes **p** e **f**, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

--- FATOR ÁREA: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula: $C_a = (A/125)^{0,20}$, onde A = área do comparativo A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

A influência da área (*Fator Área*) para terrenos com áreas fora do iIntervalo definido, será calculada através da fórmula sugerida pelo engenheiro Sergio Abunahman:

--- Se a diferença entre as áreas for <30%:

 $F_a \ (fator \ \'{a}rea) = (\'{a}rea \ elemento \ pesquisado/limite \ m\'{i}nimo \ do \ intervalo \ definido, \ se \\ inferior \ a \ este; \ limite \ m\'{a}ximo \ do \ intervalo \ definido/\'{a}rea \ elemento \ pesquisado, \ se \ inferior \ a \\ este)^{1/4}$

--- Se a diferença entre as áreas for >30%:

 F_a (fator área) = (área elemento pesquisado/limite mínimo do intervalo definido, se inferior a este; limite máximo do intervalo definido/área elemento pesquisado, se inferior a este)^{1/8}

--- FATOR FRENTES MÚLTIPLAS: Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator*		
4º Zona Incorporações Padrão	10%	0,91		
5° Zona Incorporações Padrão	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				

Além dos fatores obrigatórios acima descritos, a referida norma, nos seus itens 10.5.2 e 10.5.3, prevê a aplicação de fatores relativos à topografía e à consistência do terreno:

--- FATORES RELATIVOS À TOPOGRAFIA: Para a utilização do fator de topografía devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra.

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, aclive ou declive, poderá valorizar ou desvalorizar o terreno.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

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%	0,43		
Em aclive até 10%	5%	1,05		
Em aclive até 20%	10%	1,11		
Em aclive acima de 20%	15%	1,18		
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00		
Abaixo do nível da rua de 1,00m até	10%	1,11		
Abaixo do nível da rua de 2,50m até	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				

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, etc., sendo menos frequentes, deverão ser detalhados e justificados.

-- FATORES QUANTO À CONSISTÊNCIA DO TERRENO DEVIDO

À PRESENÇA OU AÇÃO DA ÁGUA: A existência de água aflorante no solo, devida ao elevado nível do lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente deve ser considerada como um fator que desvaloriza, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando.

Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, a norma sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Topografia	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 alagado	40%	1,67
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		•

Quando possível, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Obs: Em lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente.

A aplicação dos fatores, de acordo com o item 10.6 – alínea 1, da "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011", deve ser feita na observância dos princípios e expressões abaixo:

Obs: As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

 a) Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$V_u = V_o x \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) ... + (F_n-1)]\}$$

b) Na avaliação (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) ... + (F_n-1)]\} \times A_t$$
, onde:

 V_u = Valor unitário básico (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

 V_o = Valor de Oferta (ou preço observado)

 V_T = Valor do Terreno

 $A_t =$ Área do terreno

 F_1 , F_2 , F_3 ,... F_n = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_f), de Profundidade (C_p), Localização (F_L),

Após as considerações acima, será determinado o valor do terreno.

Conforme os critérios acima, o local do imóvel deve ser classificado no Grupo III – zonas de uso comercial ou de serviços – 8ª zona – comercial padrão médio, cujos parâmetros a considerar são os seguintes:

Frente de referência:	$F_{\rm r} = 10,00 \text{ m}$	Expoente do fator: 0,20	
Profundidade Mínima: $P_{mi} = 20,00 \text{ m}$		E	
Profundidade Máxima:	$P_{ma} = 40,00 \text{ m}$	Expoente do fator: 0,50	
Múltiplas Frentes ou Esquina	Não se aplica		
Intervalo Característico de Áreas:	200,00 m² a 500,00 m²	Aplica-se à área mínima do intervalo característico de áreas.	

Parâmetros do terreno avaliando

- Índice fiscal: 1.164,00 (ano base de 2016)

- Área: 238,00 m² (dentro do intervalo característico de áreas)

- Frente: 22,00 m $f_{\text{testada}} = 0,8400$

- Profundidade equivalente: 10,82 m $f_{profundidade} = 1,3600$

- Valor do R₈N data da avaliação: R\$1.225,12

Através de pesquisa desenvolvida na mesma região do imóvel avaliando, na observância dos critérios e parâmetros acima descritos, o signatário apurou que o valor unitário básico de terreno ali praticado é de R\$ 1.967,84/m².

Determinado o valor unitário básico acima, o valor do terreno será obtido através da seguinte fórmula:

 $V_t = V_u / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) ... + (F_n - 1)]\} \times A_t$, onde:

 V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

 V_T = Valor do Terreno

 $A_t =$ Área do terreno

 F_1 , F_2 , F_3 ,... F_n = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_f), de Profundidade (C_p), Localização (F_L), etc...do elemento comparativo em relação à situação paradigma

A determinação dos coeficientes ou fatores acima indicados é calculada da seguinte forma:

$$C_f$$
 = Fator Testada = $(10/20)^{0.25}$ = 0,8400

$$C_p$$
 = Fator Profundidade = $(0.5)^{0.5} = 0.71$

 C_e = Fator Frentes Múltiplas ou Esquina = 1,000000

$$C_a = Fator \text{ Área} = 1,0000$$

Assim sendo, teremos:

$$\mathbf{V_t} = \mathbf{R} \$ \ 1.967,84/\text{m}^2 \ / \ \{1 + [(0,8400 - 1) + (0,7100 - 1) + (1,000000 - 1) + (1,000 - 1)]\} \ x$$

$$238,00 \ \text{m}^2$$

$V_t = R$ \$ 279.321,51

III.2 - AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

A avaliação das benfeitorias será feita de conformidade com os critérios e parâmetros constantes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, com os valores revisados e atualizados através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Conversão dos Coeficientes H₈2N para R₈N", também do IBAPE/SP.

Conforme item 4.1 do referido estudo, e suas alterações, os valores médios, assim como os intervalos de valores correspondentes aos padrões construtivos, vinculados ao valor do R_8N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela abaixo.

C
ibape sp
Qualidade em perícias e avaliações

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R₈N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO		INTERVALO DE VALORES		
				Mínimo	Médio	Máxin o
	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120
	1.1- BARRACO	1.1.2- Padrão Simples	8	0,132	0,156	0,180
		1.2.1- Padrão Rústico		0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário		0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico		0,672	0,786	0,900
	1.2- CASA	1.2.4- Padrão Simples	V	0,912	1,056	1,200
	1.2- CASA	1.2.5- Padrão Médio		1,212	1,386	1,560
		1.2.6 -Padrão Superio	r_	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino		1,992	2,436	2,880
1- RESIDENCIAL		1.2.8 -Padrão Luxo		Ac	ima de 2,8	9
		1.3.1- Padrão Econôn	nico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
		1.0.2 7 darao ompioc	Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
	1.3- APARTAMENTO	1.5.5-1 adrao iviedio	Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5- Padrão Fino		2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo		Ad	Acima de 3,49	
		2.1.1- Padrão Econôn	nico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,86
	2.1- ESCRITÓRIO		Com elevador	1,632	1,836	2,040
2- COMERCIAL -		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
SERVIÇO -			Com elevador	2,052	2,286	2,520
INDUSTRIAL		2.1.5- Padrão Fino		2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo		Ad	cima de 3,6	1
		2.2.1- Padrão Econômico		0,240	0,360	0,48
	2.2- GALPÃO	2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior		Ad	cima de 1,6	9
	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples		0,060	0,120	0,18
3- ESPECIAL		3.1.2- Padrão Médio		0,192	0,246	0,30
		3.13- Padrão Superior		0,312	0,456	0,600

Conforme os itens 5.2 a 5.4 da norma, o valor unitário da edificação em estudo, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado por um FATOR DE OBSOLESCENCIA AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – F_{OC} para levar em conta a depreciação, o qual é determinado pela expressão F_{OC} = R+K*(1-R), onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, obtido na Tabela 1.

K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados no estudo, são aqueles indicados na tabela abaixo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _C - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
	BARRACO	RÚSTICO	5	0
	Britaire	SIMPLES	10	0
		RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
	CASA	SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
RESIDENCIAL		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
		ECONÔMICO	60	20
	APARTAMENTO	SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL		RÚSTICO	60	20
	GALPÕES	SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
		RÚSTICO	20	10
	COBERTURAS	SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Conforme o item 5.5, o coeficiente "K" é obtido, na Tabela 2, mediante dupla entrada:

--- na linha- horizontal, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação — I_e — e a vida referencial — I_r — relativa ao padrão dessa construção.

--- na *coluna*, - vertical utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no Quadro A.

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização c/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

TABELA 2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO Idade em % da vida A В \mathbf{C} D e F h g referencial 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 0,968 0,965 0,944 0,890 0,793 0,459 0,240 6 0,647 0,879 0,237 0,957 0,954 0,933 0,784 8 0,639 0,454 0,234 0,945 0,942 0,921 0,774 10 0,869 0,631 0,448 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 0,894 0,891 0,871 0,732 0,597 0,424 0,222 18 0,821 20 0,880 0,877 0,858 0,809 0,588 0,218 0,721 0,417 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 0,559 0,396 0,207 28 0,821 0,818 0,800 0,754 0,548 0,389 0,204 0,672 30 0,805 0,802 0,785 0,740 0,659 0,538 0,382 0,200 32 0,789 0,769 0,527 0,374 0,196 0.786 0,725 0,646 34 0,192 0,772 0,770 0.753 0.710 0.632 0,516 0.366 36 0,755 0,753 0,736 0,694 0,619 0,504 0,358 0,187 $0,\overline{493}$ 38 0,738 0,735 0,719 0,678 0,604 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 0,666 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 0,625 0,623 0,609 0,574 0,512 0,296 0.155 50 0,418 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 0,47860 0,520 0.518 0,507 0,426 0,347 0,246 0,129 0,498 0,496 0,485 0,123 62 0,458 0,408 0,333 0,236 64 0.475 0.474 0.463 0,437 0.389 0,317 0,225 0,118 0,452 0,441 0,370 0,302 0,112 66 0.451 0,416 0.214 0,286 0,429 0,106 68 0.427 0,418 0.394 0.351 0.203 70 0,405 0,395 0,100 0,404 0.372 0.332 0,271 0,192 72 0,380 0,094 0.381 0,371 0.350 0,312 0,254 0.180 74 0,355 0,292 0,088 0,356 0.347 0.327 0,238 0,169 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 0,253 0,247 0,233 0,208 0,170 0,120 0,063 0,227 0,226 0,221 0,209 0,186 0,152 0,108 0,056 84 0,200 86 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

 $\label{eq:conforme} Conforme o item 5.6 do estudo, a idade da edificação na época de sua \\ avaliação - I_e - é aquela estimada em razão do obsoletismo da construção, quando deverá ser considerado:$

- --- a arquitetura,
- --- a funcionalidade e
- --- as características dos materiais utilizados nos revestimentos.

Por fim, temos que consoante o seu item 5.7, a idade da edificação na época de sua avaliação $-I_e-$ não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação não deve ser considerado na sua fixação.

Após o acima narrado, será determinado o valor das construções existentes no local.

O valor da construção, como já dito é determinado em função dos parâmetros constantes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, com os valores revisados e atualizados, através do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Conversão dos Coeficientes H₈2N para R₈N", que estipula unitários segundo a classificação.

Segundo as características construtivas tomando-se por base as fotos apresentadas em anexo, temos que a edificação deve ser classificada como sendo do tipo "Casa Padrão Econômico" – item 2.2.2, cujo unitário é obtido pela fórmula $0,672 \times R_8N$.

A depreciação pelo obsoletismo e estado de conservação (F_{OC}) será obtida pela fórmula $F_{OC} = \mathbf{R} + \mathbf{K} * (\mathbf{1} - \mathbf{R})$, onde:

F_{oc}: fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação

R: coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K: coeficiente de Ross/Heidecke = 0,20 (conforme *tabela*)

Idade	% sobre Vida	Estado de Conservação	Coeficiente de
Estimada	Referencial		Ross-Heidecke
45 anos	64,00	Necessitando de reparos importantes	0,36 (residual)

Assim sendo, teremos:

$$V_c = V_{uc} \times S \times C_f \times F_{OC}$$
, onde:

V_c: valor da construção

V_{uc}: valor unitário básico de construção (R8N) = R\$1.225,12/m²

S: área construída = $72,00 \text{ m}^2$

 C_f : coeficiente = 0,6720

 F_{OC} : fator de adequação ao obsoletismo e estado de conservação = 0,360

$$V_c = 72,00 \times R$1.225,12 \times 0,672 \times 0,360$$

$$V_c = R$ 21.339,43$$

ou seja:

III.3 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor total do imóvel será a soma dos valores do terreno e da benfeitoria,

VALOR TERRENO R\$ 279.321,51

VALOR CONSTRUÇÃO R\$ 21.339,43

VALOR TOTAL R\$ 300.660,94

Arredondando-se o valor acima em até 1%, teremos que o valor do imóvel em tela é de

R\$ 300.000,00

trezentos mil reais

IV – HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

ELEMENTO 1

Local = Rua Edmundo de Amicis

Índice fiscal = 862,00

Área terreno = 100,00 m2 (05,00 x 20,00)

Área construída = ------ Padrão de Construção = ------

Idade Aparente = ------ Fator de Depreciação = ------

Preço = R\$ 310.000,00 Valor da construção = -----

Vterr = $V \text{ tot} - V \text{ constr.} \rightarrow V \text{terr} = R \$ 310.000,00$

Vunit.terr = $\frac{R$310.000,00}{100,00} \times 0,90 \times 0,90 \times 0,84 \times 0,89 \times \frac{1164,00}{862,00}$

Vuni = R\$ 2.085,80

ELEMENTO 2

Local = Rua Judith Passald Esteves

Índice fiscal = 1.164,00

Área terreno = 750,00 m2 (18,75 x 40,00)

Área construída = ------ Padrão de Construção = ------

Idade Aparente = ------ Fator de Depreciação = -----

Preço = R\$ 1.550.000,00 Valor da construção = -----

 $Vterr = V tot - V constr. \rightarrow Vterr = R \$ 1.550.000,00$

Vunit.terr = $\frac{R\$1.550.000,00}{750,00}$ x 1,00 x 1,00 x 0,85 x 1,00 x $\frac{1.164,00}{1.164,00}$

Vuni = R\$ 1.756,67

ELEMENTO 3

Local = Rua Francisco Pettinti

Índice fiscal = 918,00

Área terreno = 1.550,00 m2 (30,00 x 51,67)

Área construída = -----Padrão de Construção = -----

Idade Aparente = -----Fator de Depreciação = -----

Preço = R\$ 2.550.000,00Valor da construção = -----

Vterr = V tot – V constr. \rightarrow Vterr = R\$ 2.550.000,00

Vunit.terr = $\frac{R$2.550.000,00}{1.550,00} \times 0,90 \times \frac{1,25}{1,00} \times 0,84 \times 0,88 \times \frac{1.164,00}{818,00}$

Vuni = R\$ 1.946,81

ELEMENTO 4

Local = Rua Osiris Magalhães de Almeida

Índice fiscal = 978,00

Área terreno = 100,00 m2 (05,00 x 20,00)

Área construída = ------ Padrão de Construção = ------

Idade Aparente = ------ Fator de Depreciação = -----

Preço = R\$ 260.000,00 Valor da construção = -----

Vterr = $V \text{ tot} - V \text{ constr.} \rightarrow V \text{terr} = R \$ 260.000,00$

Vunit.terr = $\frac{R$260.000,00}{100,00} \times 0,90 \times 1,00 \times 0,84 \times 0,89 \times \frac{1.164,00}{978,00}$

Vuni = R\$ 2.082,09

QUADRO RESUMO

ELEMENTO	VALOR
1	R\$ 2.085,80
2	R\$ 1.756,67
3	R\$ 1.946,81
4	R\$ 2.082,09

$$Xa = R$$
\$ 7.871,37 / 4 ===> $Xa = R$ \$ 1.967,84

Limite Superior = R\$ 1.967,84 x 1,30 = R\$ 2.558,19

Limite Inferior = R\$ 1.967,84 x 0,70 = R\$ 1.337,49

Nota-se que os elementos estão dentro dos limites.

Isto posto, o valor unitário do metro quadrado do terreno no local, será de

R\$ 1.967,84

IV - QUESITOS

IV.1 – QUESITOS DO AUTOR

1º - Descrever pormenorizadamente o imóvel periciado incluindo suas metragens, localização, topografía do terreno e demais características que possam interessar na avaliação do bem.

Resp: trata-se de um imóvel residencial com área edificada de 72,00 metros quadrados sobre um terreno com área de 238,00 metros quadrados, possuindo uma testada de 22,00 metros.

2º - Qual a área do terreno?

Resp: A área do terreno é de 238,00 metros quadrados.

3° - Qual a área construída?

Resp: A área construída é de 72,00 metros quadrados.

4° - Quantos cômodos possuem o imóvel. Se possível favor descrevê-los.

Resp: Psui 07 cômodos, 02 dormitórios, 01 sala, 02 banheiros, 01 cozinha 01 área de serviço.

5° - Existem benfeitorias no imóvel? Se positivo favor descrevê-las.

Resp: Sim.

6° - Há ocupação no imóvel? Se positivo indicar os ocupantes.

Resp: Sim, a ex-esposa do requerido e seu filho.

7° - Há débitos tributários que pesam sobre o imóvel? Se positivo favor indicar sua

natureza e montante.

Resp: Prejudicado.

8º - Qual a idade da construção?

Resp: A idade é de 50 anos.

9° - Qual o valor de mercado do imóvel?

Resp: O valor de mercado é de R\$ 415.000,00.

10° - Se existe registros juntos aos cadastros do Município ou junto a cartórios de

Imóveis quanto a existência de desdobro demarcação ou mesmo divisão cômoda do

imóvel objeto de matricula acima mencionada.

Resp: Prejudicado.

11º - Discriminar qual o valor do metro quadrado de terreno e de área construída de acordo com a Municipalidade.

Resp: O valor do terreno é de R\$ 1.350,00 e da construção de R\$ 811,00.

12° - Discriminar se na área do imóvel há alguma interferência da Municipalidade.

Resp: Não.

13° - Discriminar se existem mais imóveis na região com características semelhantes para a venda. Em caso afirmativo qual o valor do metro quadrado destes imóveis? Em caso negativo qual o valor do metro quadrado dos imóveis residenciais na região? Resp: Não existem. Prejudicado.

14° - Queira o Sr. Perito informar se o imóvel é de uso residencial ou comercial.

Resp: O imóvel é de uso residencial.

15° - Informar se a área em que o imóvel está situado é predominantemente residencial ou comercial

Resp: É predominantemente residencial.

16° - Qual o tipo de zona comercial em que se situa o imóvel sob o ponto de vista comercial?

Resp: prejudicado.

17º - Informar se o imóvel pode ser considerado de alto podrão.

Resp: Não pode.

18º - Informar se o imóvel se encontra em bom estado de uso e de conservação.

Resp: Não se encontra.

V - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 32 folhas impressas de um só lado, todas numeradas e rubricadas, com exceção desta e da primeira que vão datadas e assinadas.

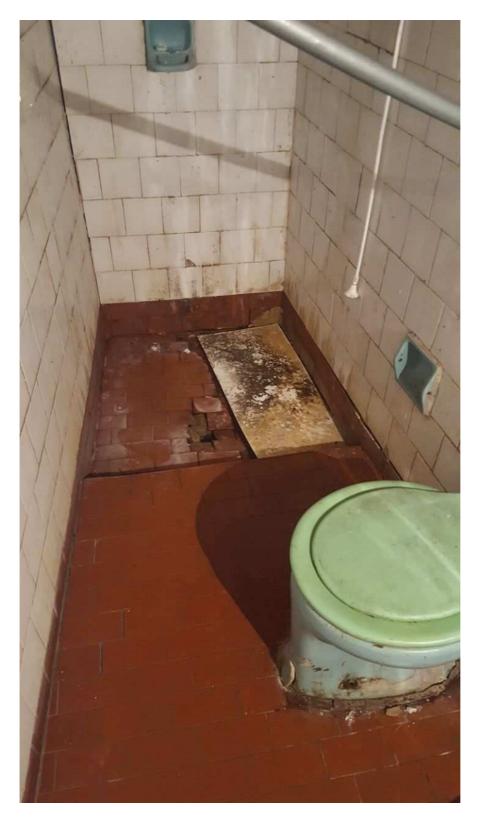
Este perito coloca-se à disposição de V.Exa., para quaisquer esclarecimentos que se fizerem necessários.

São Paulo, 25 de setembro de 2017

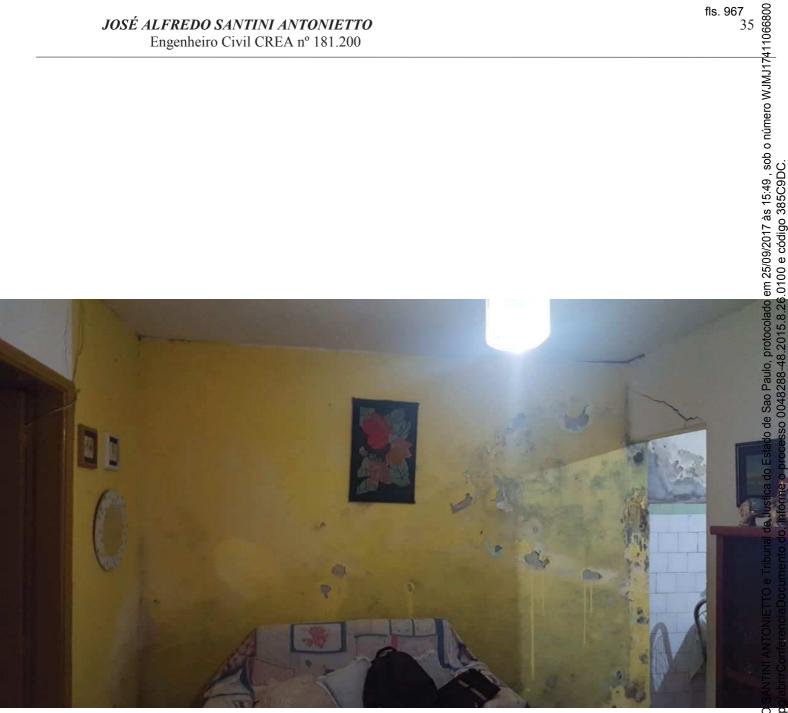
JOSÉ ALFREDO SANTINI ANTONIETTO

Documentação fotográfica

ANEXO I



Detalhe do banheiro



Detalhe do dormitório

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOSE ALFREDO SANTINI ANTONIETTO e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 25/09/2017 às 15:49, sob o número WJMJ17|411066800 Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0048288-48.2015.8.26.0100 e código 385C9DC.

Detalhe de outro banheiro



Detalhe da sala



Detalhe da cozinha



Detalhe do segundo dormitório