

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENG.º CIVIL - CREA 60399/D

1.4245

230

368

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO IPIRANGA

*M. De Souza Junior
perito judicial
a pedido da
representada
18/03/2010*

PROCESSO 0199785-28.2009.8.26.0010

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO requerida por ROSANA COLUSSI FUNCIA contra EMÍLIO DAVID E OUTROS, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO JUDICIAL

369
12/5/11

SUMÁRIO

CAPÍTULO I:
Objetivo da avaliação 3

CAPÍTULO II:
Vistoria 3

CAPÍTULO III:
Avaliação 23

CAPÍTULO IV:
Conclusão 27

CAPÍTULO V:
Encerramento 28

2330

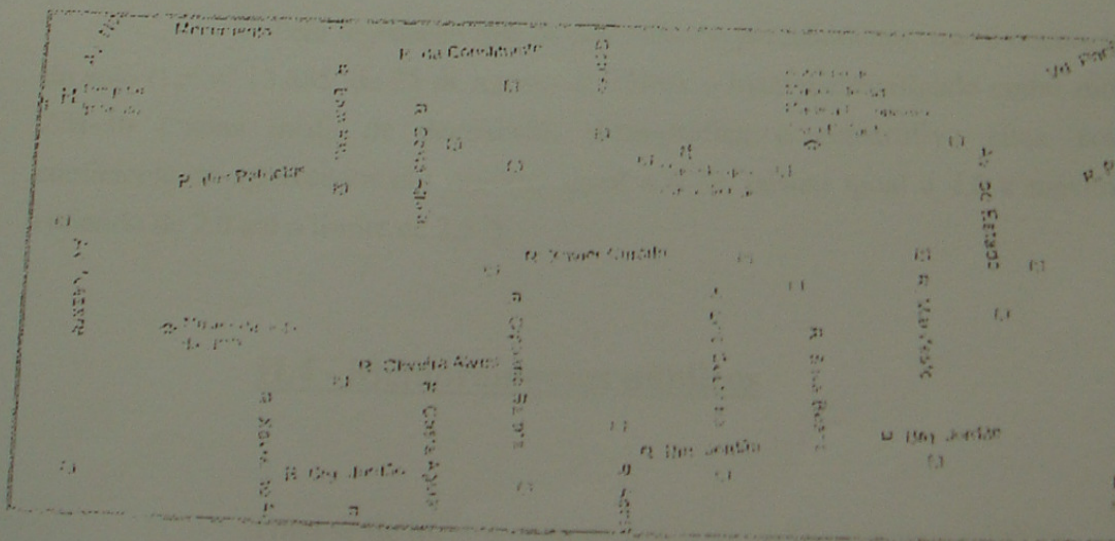
I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação consiste em estabelecer o valor de venda do imóvel situado na Rua Cipriano Barata nºs 1.607 e 1.621, Ipiranga.

II - VISTORIA

II.1 - Localização do imóvel

Está localizado na Rua Cipriano Barata nºs 1.607 e 1.621, na quadra completada pela Rua dos Patriotas, Rua Agostinho Gomes e Rua Xavier Curado, como indica o mapa abaixo.



253
SFA

A região tem características mistas, destacando-se a presença dos usos residencial e comercial. Em relação às zonas de avaliação indicadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP ("Norma para avaliação de imóveis urbanos"), a região enquadra-se na 2ª Zona ("residencial horizontal de padrão médio"). Para essa zona são fixados os seguintes parâmetros de cálculo:

- frente de referência do lote padrão (F_r) = 10,00 m
- profundidade mínima do lote padrão (P_{mi}) = 25,00 m
- profundidade máxima do lote padrão (P_{ma}) = 40,00 m
- expoente utilizado no fator testada (f) = 0,20
- expoente utilizado no fator profundidade (p) = 0,50

II.2 - Mapa fiscal

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o imóvel está situado na Quadra 58 do Setor 40. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2010, o valor fiscal da Rua Cipriano Barata é igual a 566,00.

II.3 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004), o local é classificado como zona ZM-3b ("zona mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 2,0 e máximo variando de 2,0 até o limite de 2,5").

II.4 - Melhoramentos públicos

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGE CIVIL - CREIA 660011

10/11/11
372 ✓

11.5 - Características do terreno

Está situado no nível da Rua Cipriano Barata, tem topografia em declive (declive menor que 5%) e encerra as seguintes dimensões:

- Área total do terreno = $875,00 \text{ m}^2 + 610,00 \text{ m}^2 = 1.485,00 \text{ m}^2$
- Frente projetada = $4,00 \text{ m} + 16,00 \text{ m} = 20,00 \text{ m}$ (vide título de fls. 207/217)
- Profundidade equivalente do terreno = $1.485,00 \text{ m}^2 \div 20,00 \text{ m} = 74,25 \text{ m}$

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 040.058.0034-3
Nome do(s) contribuinte(s)	: EMILIO DAVID
CNPJ/CPF	: 4.383.598-87
Local do Imóvel	: R CIPRIANO BARATA , 1.607
CEP	: 04205-001
Código	: 04502 4
Área do Terreno (m ²)	: 875
Testada (m)	: 4,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m ²)	: 1.480
Ano da Construção	: 1968
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 671.391,00
Uso do Imóvel	: 50 - INDUSTRIA
Data de Emissão	: 22/11/2011

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 040.058.0035-1
Nome do(s) contribuinte(s)	: EMILIO DAVID
CNPJ/CPF	: 4.383.598-87
Local do Imóvel	: R CIPRIANO BARATA , 1.621
CEP	: 04205-001
Código	: 04905 2
Área do Terreno (m ²)	: 610
Testada (m)	: 16,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m ²)	: 1.830
Ano da Construção	: 1970
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 1.166.589,00
Uso do Imóvel	: 31 - ESCRITORIO OU CONSULTORIO NAO EM CONDOMINIO
Data de Emissão	: 22/11/2011

343

II.6 - Características das construções

São duas as construções: uma implantada na frente do terreno, que corresponde ao imóvel de número 1.621 da Rua Cipriano Barata; e outra implantada nos fundos do terreno, que corresponde ao imóvel de número 1.607 da Rua Cipriano Barata. Segundo os parâmetros fixados no estudo divulgado em 2002 pelo IBAPE/SP ("Valores de Edificações de Imóveis Urbanos"), as construções enquadram-se na seguinte categoria: galpão de padrão médio.

O galpão de frente (Galpão 1) tem quatro pavimentos (subsolo, pavimento térreo e dois pavimentos superiores); é dotado de elevador de carga (com capacidade para uma tonelada); e encerra uma área construída de 1.830,00 m² (vide item II.5, certidão de dados cadastrais do imóvel de número 1.621 da Rua Cipriano Barata). Os pavimentos são todos identificados por amplos salões (todos com banheiros).

O galpão de fundo (Galpão 2) tem dois pavimentos e encerra uma área construída de 1.480,00 m² (vide item II.5, certidão de dados cadastrais do imóvel de número 1.607 da Rua Cipriano Barata). O pavimento térreo é ocupado pelo setor de produção da Indústria de Rendas Ipiranga; e o pavimento superior é ocupado pelo setor administrativo.

Os galpões estão em bom estado de conservação, têm quarenta anos e observam as características ilustradas nas fotografias exibidas adiante (FOTOS de 1 a 36).

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENC. CIVIL - CIV. 2008/01

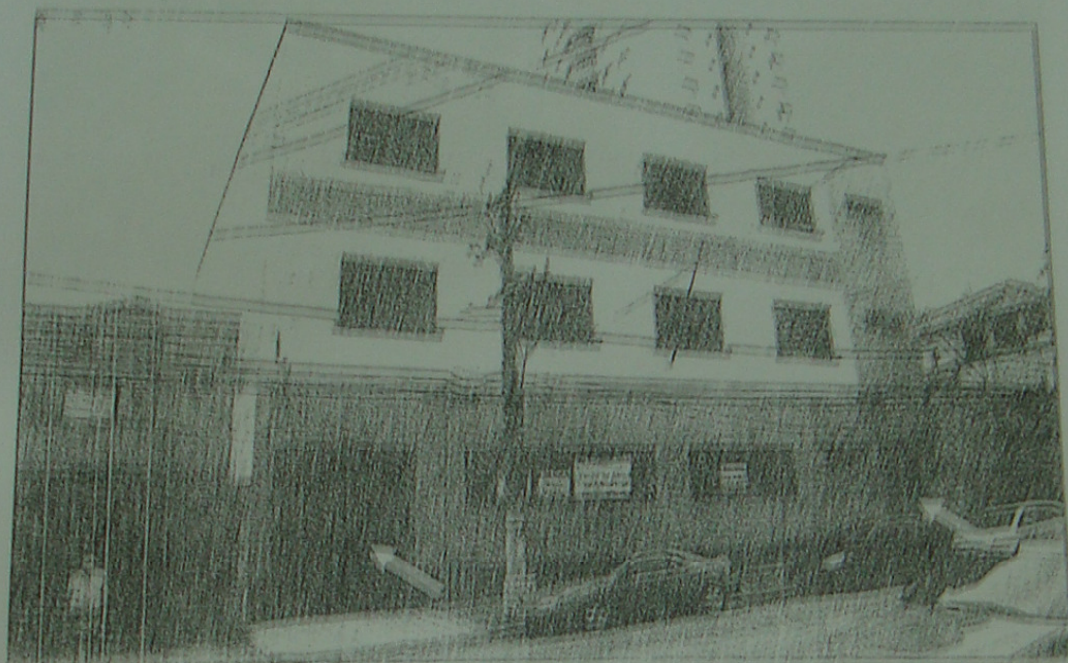
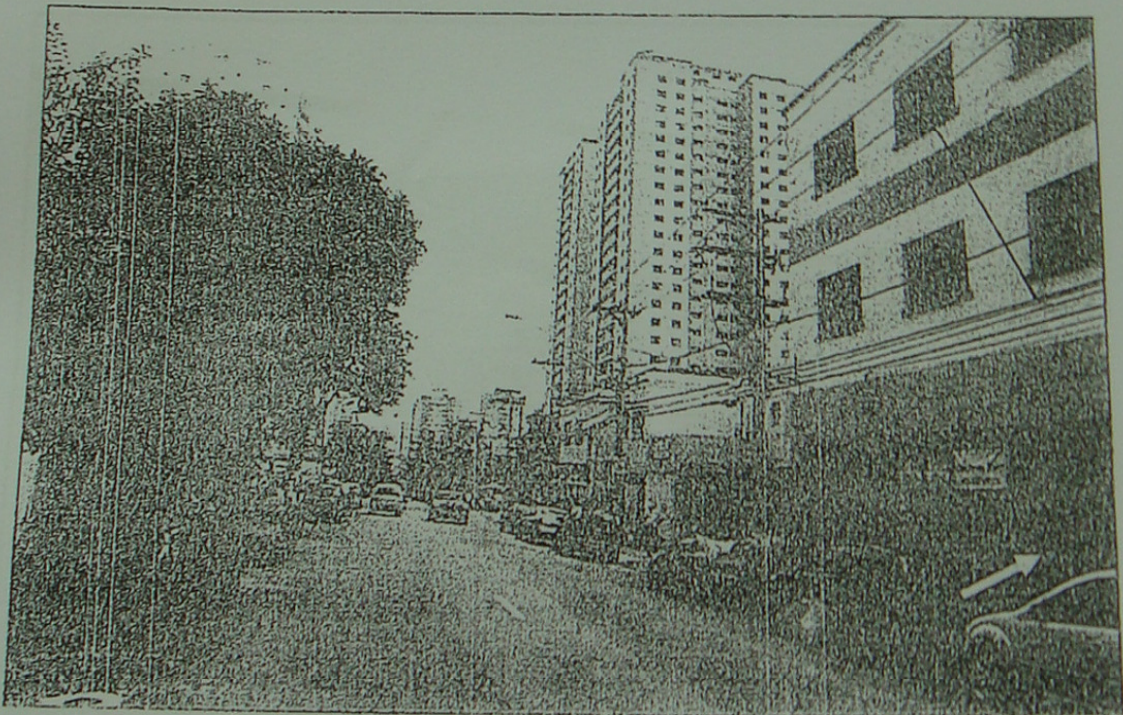


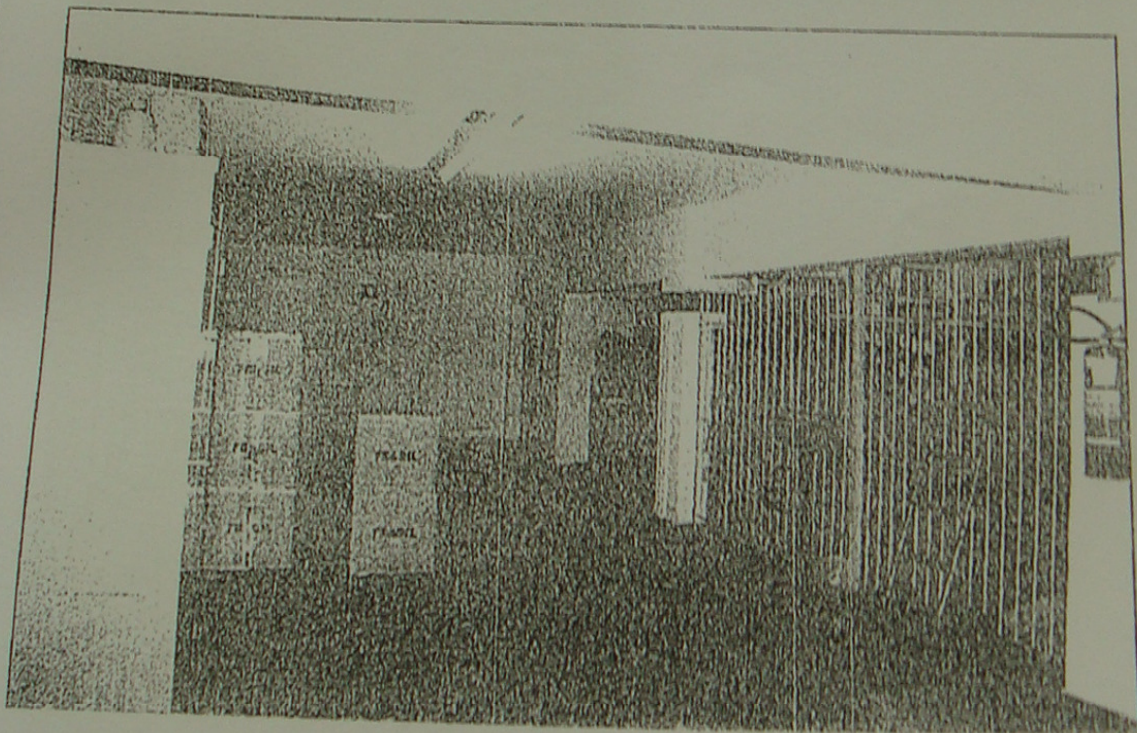
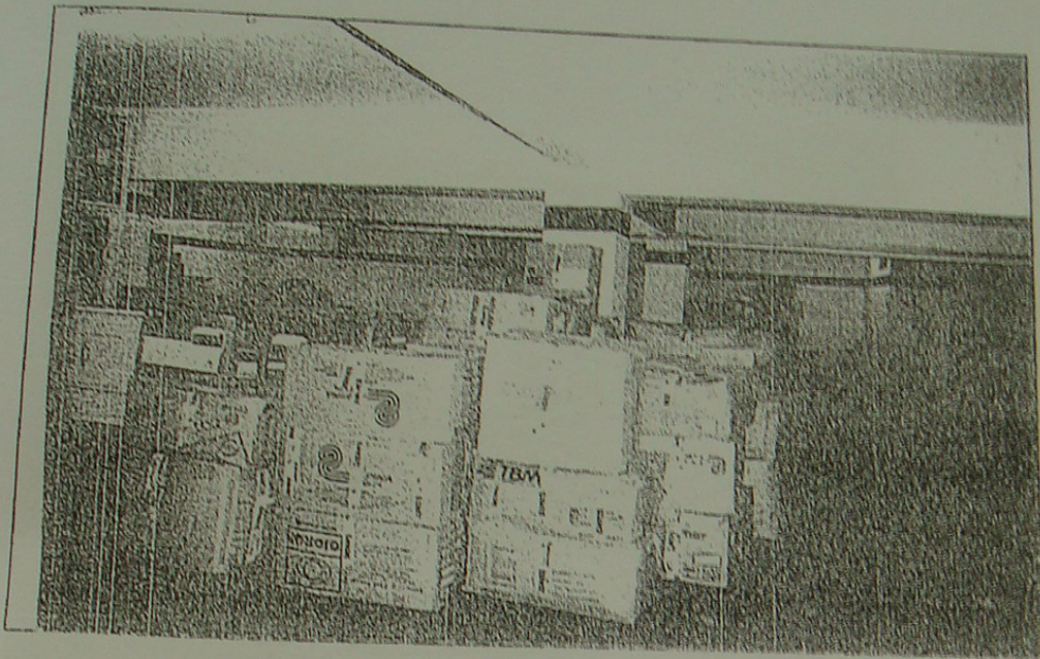
FOTO 1 - Vista do galpão implantado na frente do terreno (Galpão 1 - Rua Cipriano Barata nº 1.621). A seta amarela indica a entrada do Galpão 1; e a seta branca indica a entrada do galpão implantado no fundo do terreno (Galpão 2 - Rua Cipriano Barata nº 1.607). Essa segunda entrada (seta branca) também garante acesso ao subsolo do Galpão 1.

253
359



FOTOS 2/3 - Vista da Rua Cipriano Barata. A seta vermelha indica a posição do imóvel avaliando.

275
386

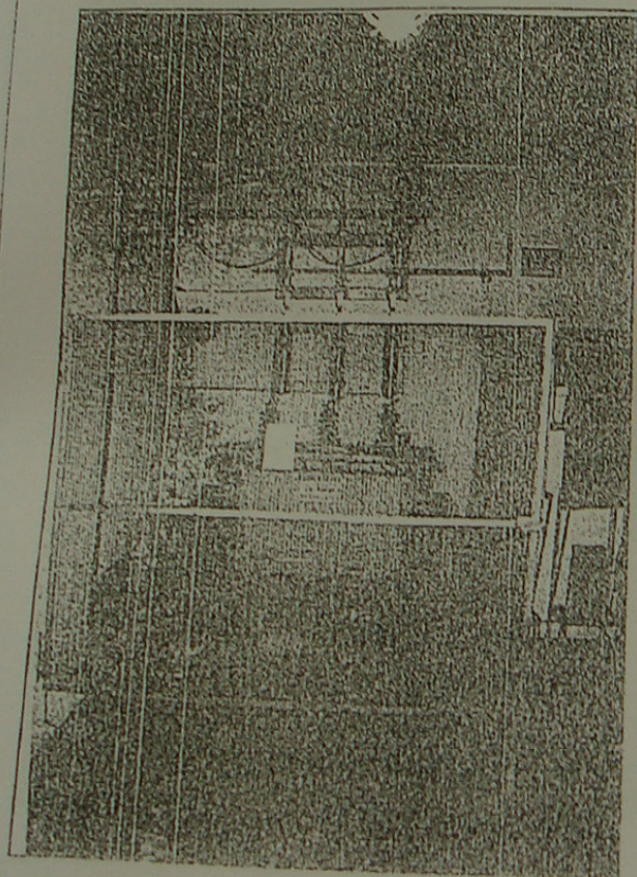
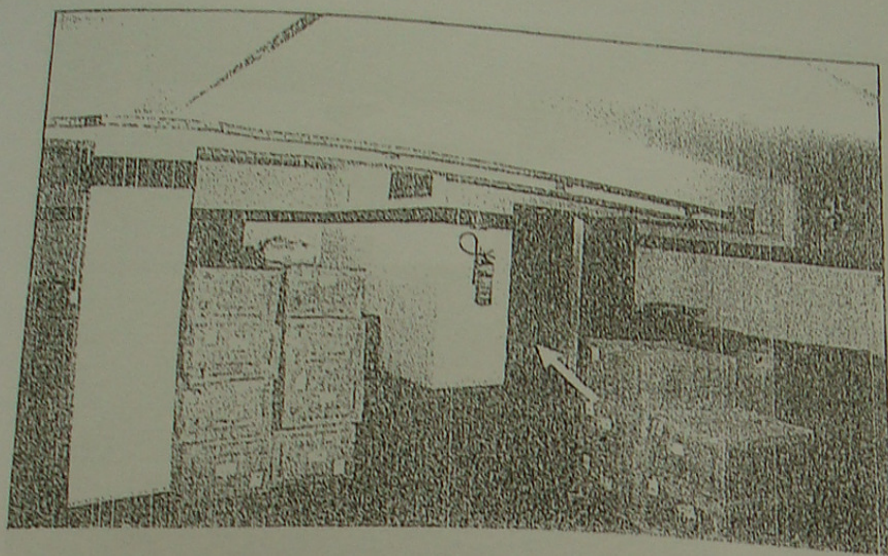


FOTOS 4/5 - Detalhe do subsolo do Galpão 1.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

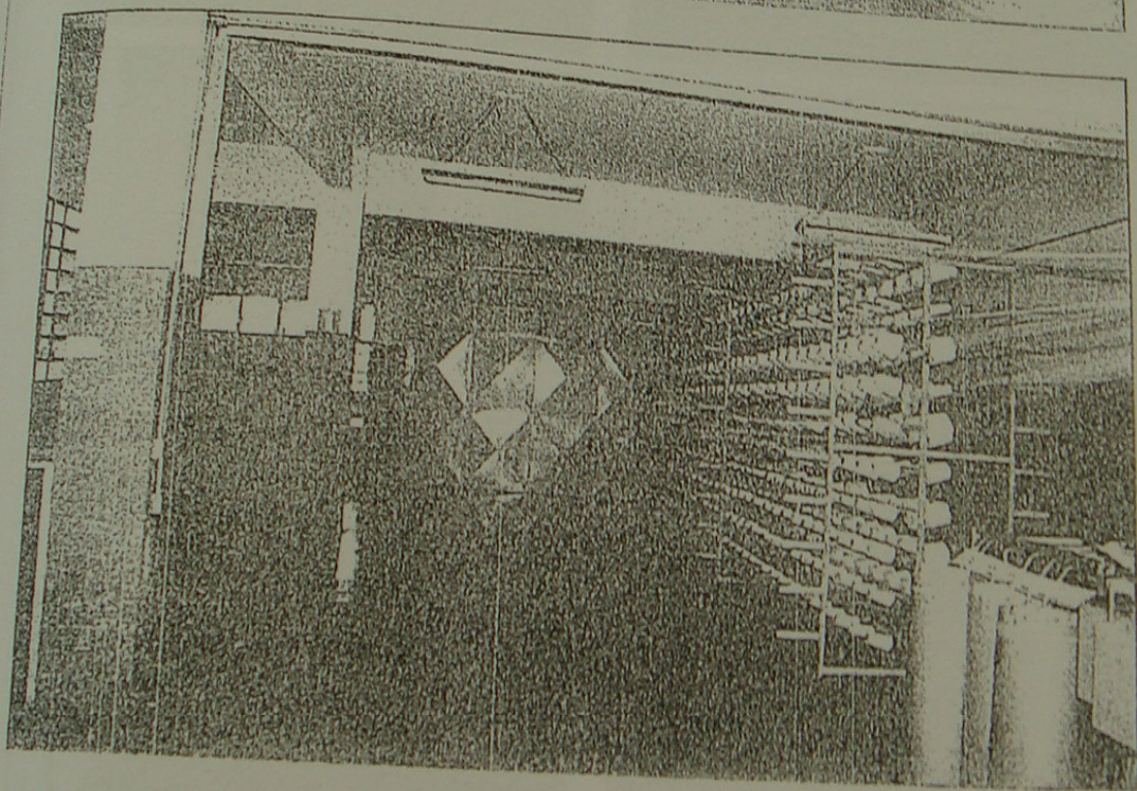
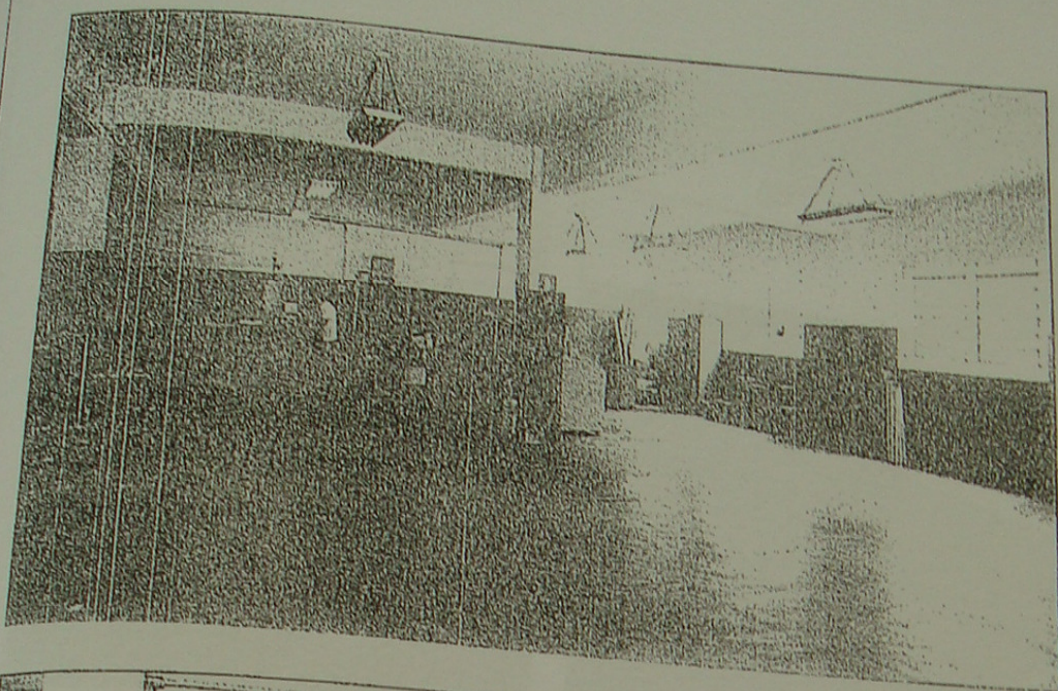
ENCL. CIVIL - CHIA GOVERNO

377
2/20/00



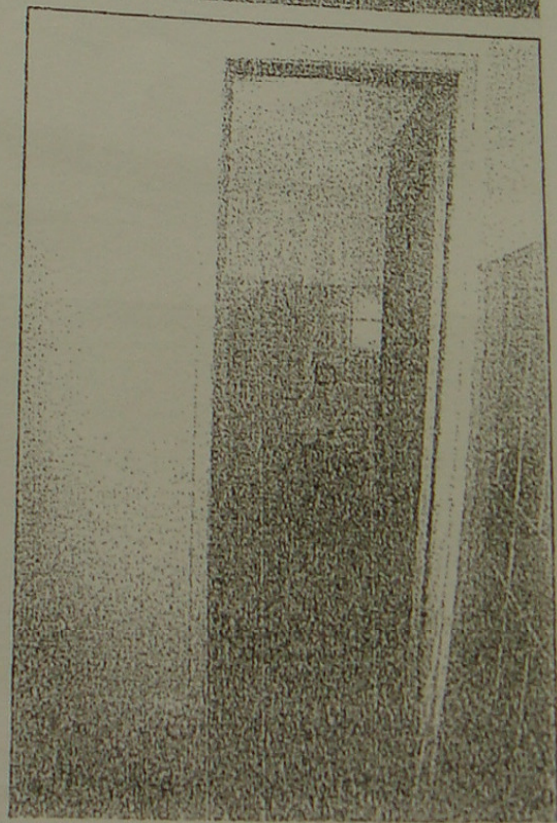
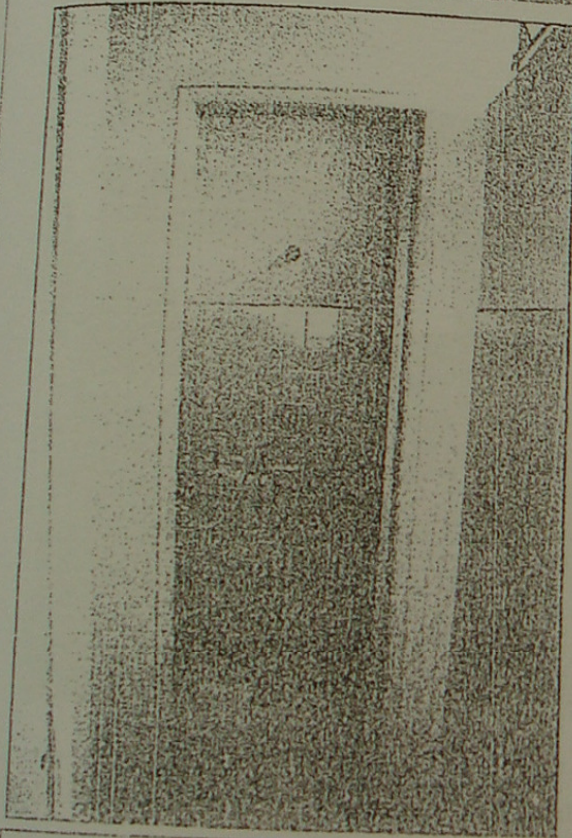
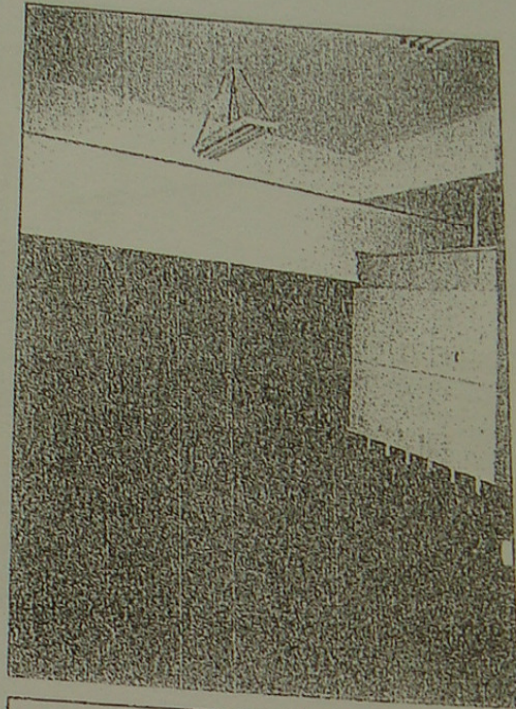
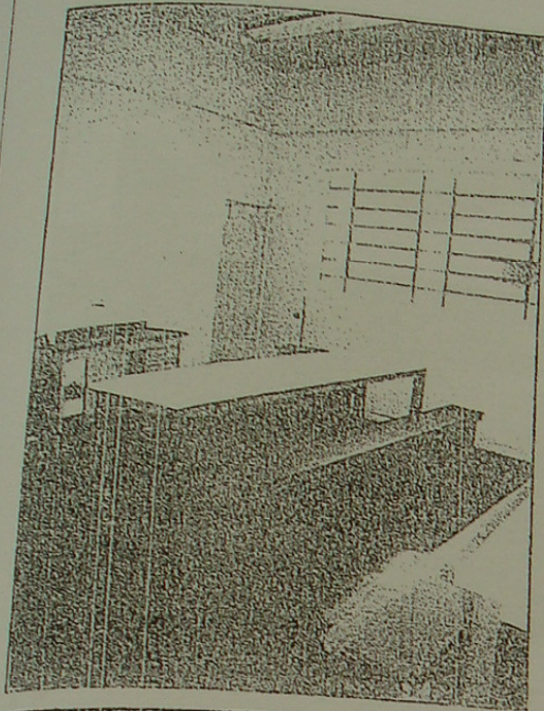
FOTOS 6/7 - Outro detalhe do subsolo (Galpão 1), ilustrando a cabine de transformação (local indicado pela seta amarela).

378 ✓



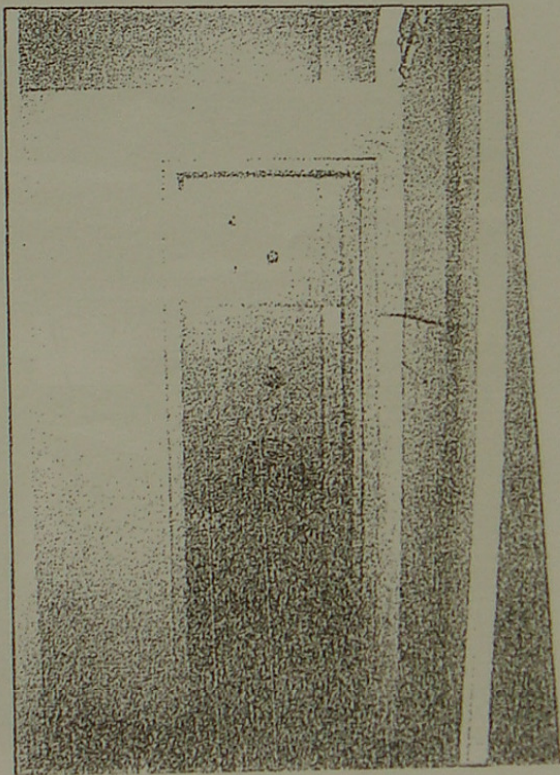
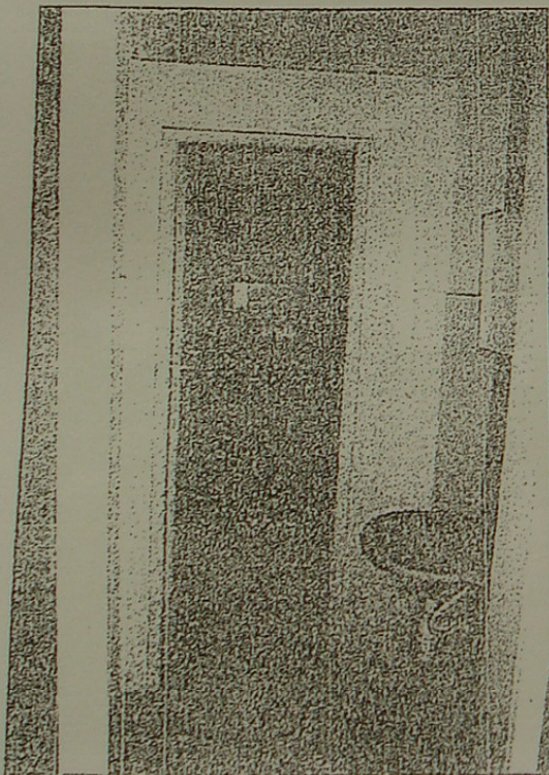
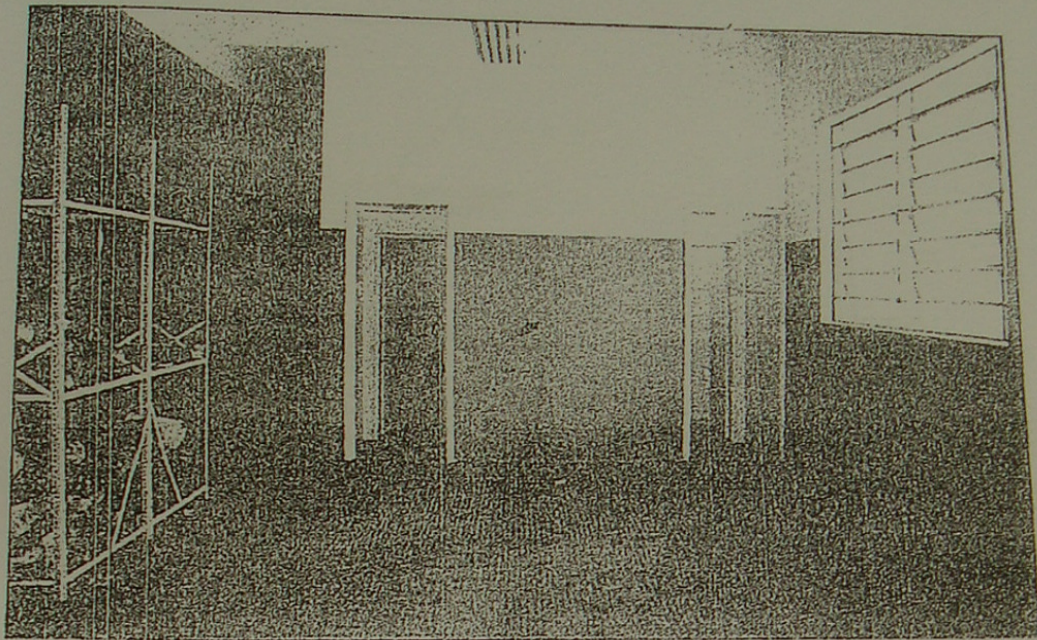
FOTOS 8/9 - Detalhe do pavimento térreo do Galpão 1.

101
379
U



FOTOS 10/11/12/13 - Outro detalhe do pavimento térreo (Galpão 1), ilustrando o refeitório, o vestiário e a região dos banheiros.

2/13 ✓

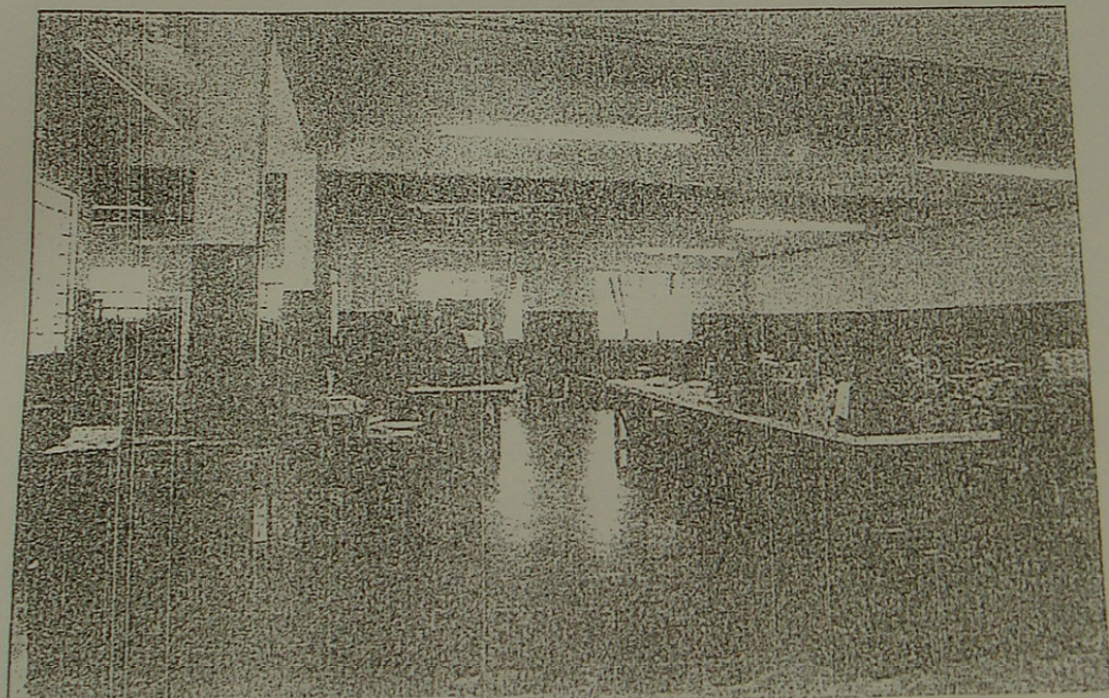
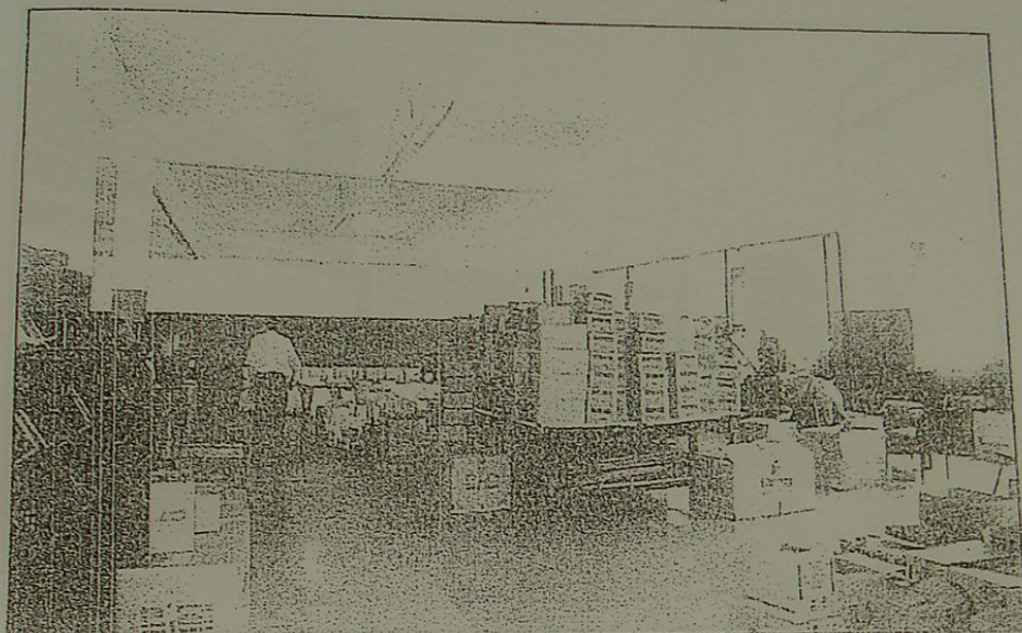


FOTOS 16/17/18 - Outro detalhe do primeiro andar (Galpão 1), ilustrando a região dos banheiros.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

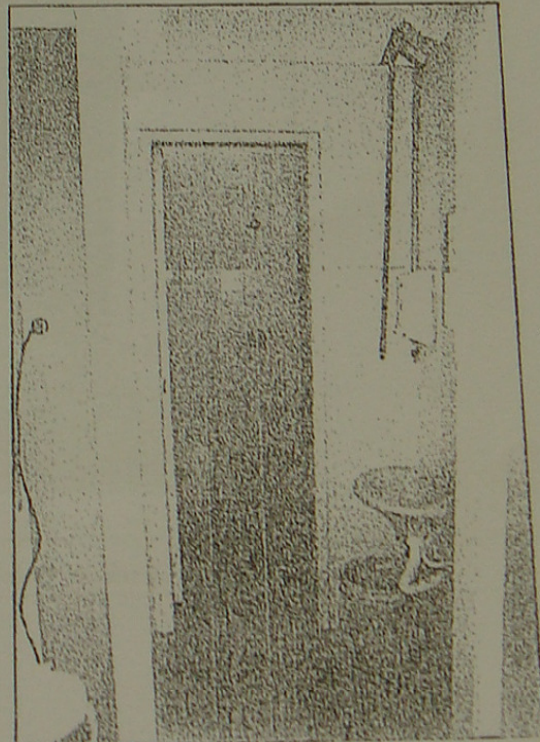
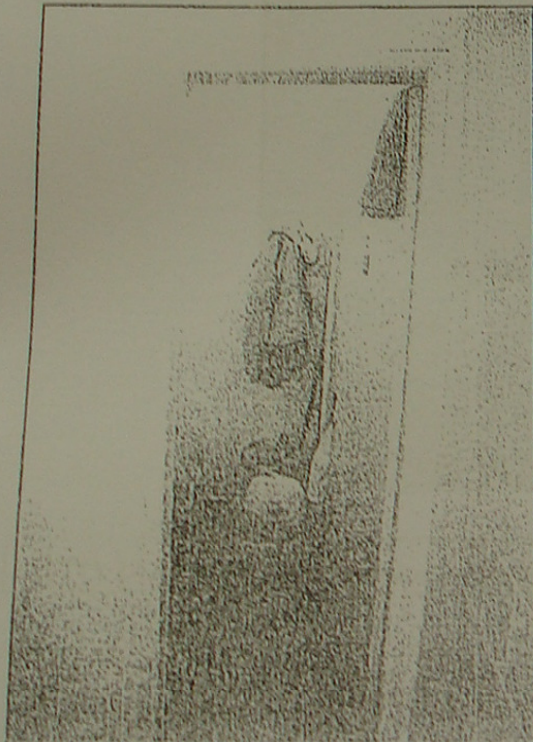
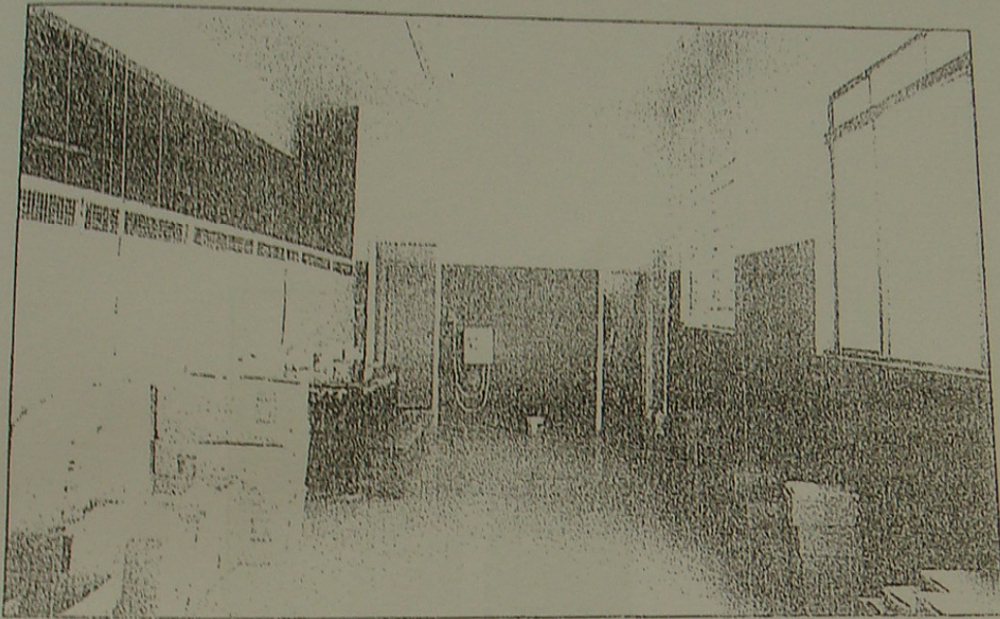
ENGR. CIVIL - CR. 1.468.991-1

382
31/13



FOTOS 19/20 - Detalhe do segundo andar do Galpão 1.

283
✓



FOTOS 21/22/23 - Outro detalhe do segundo andar (Galpão 1), ilustrando a região dos banheiros.

388
✓

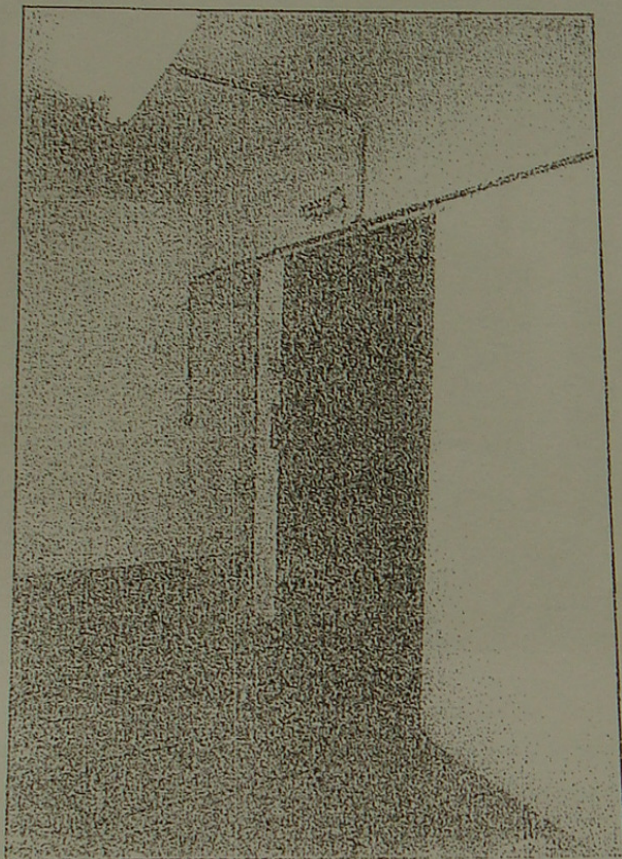
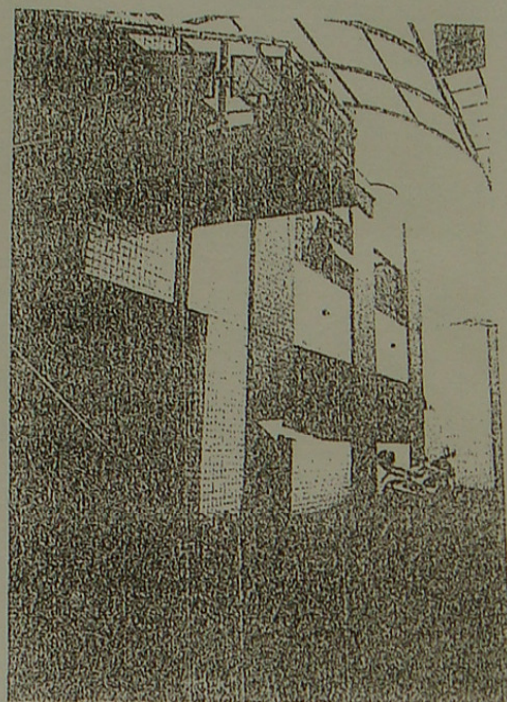
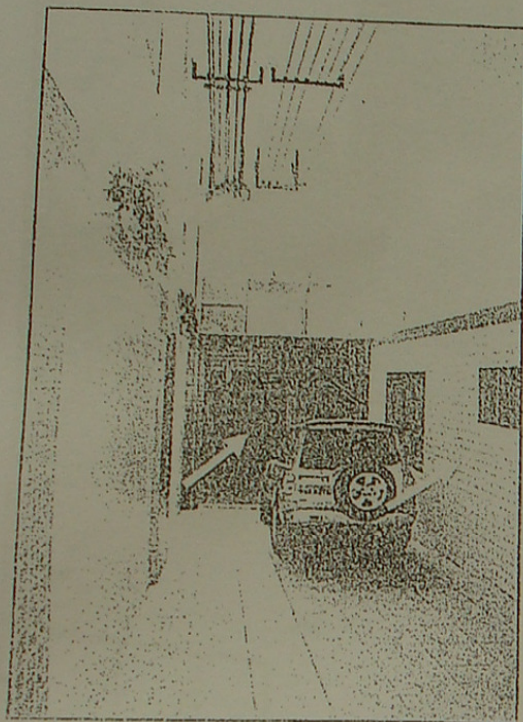


FOTO 24 - Detalhe do elevador de carga do Galpão 1.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 001/031/031/031

389
M.D.S. ✓

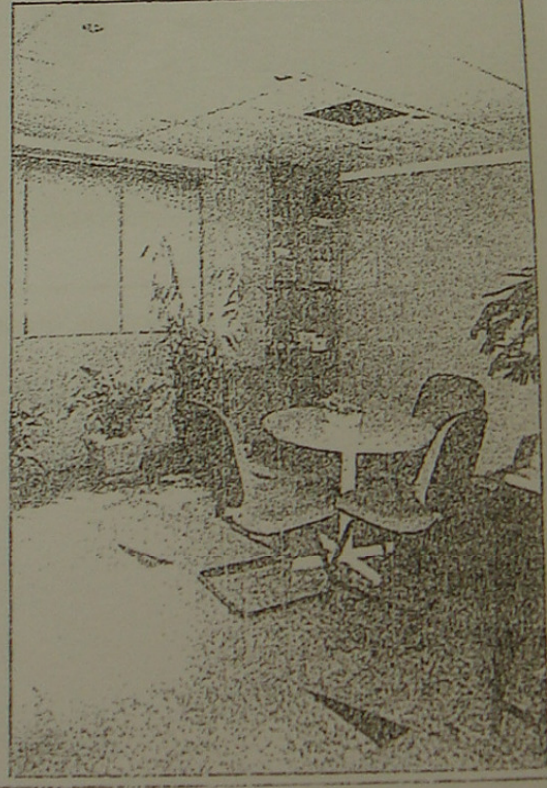
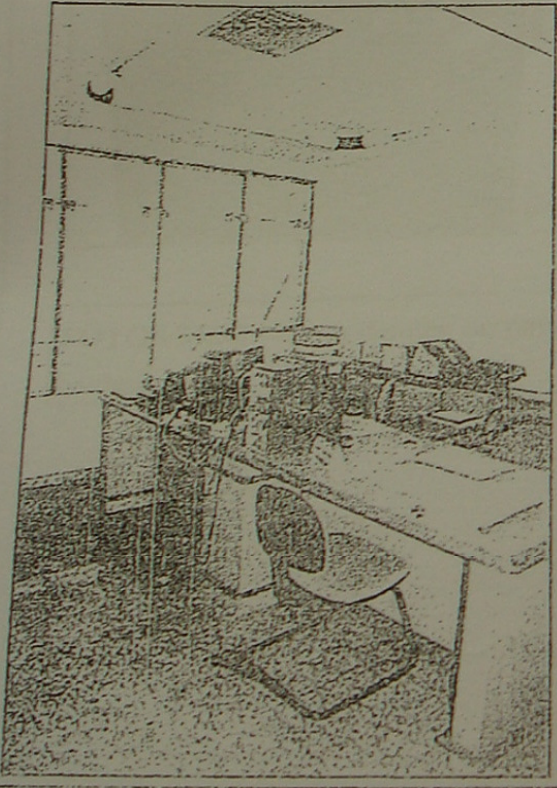
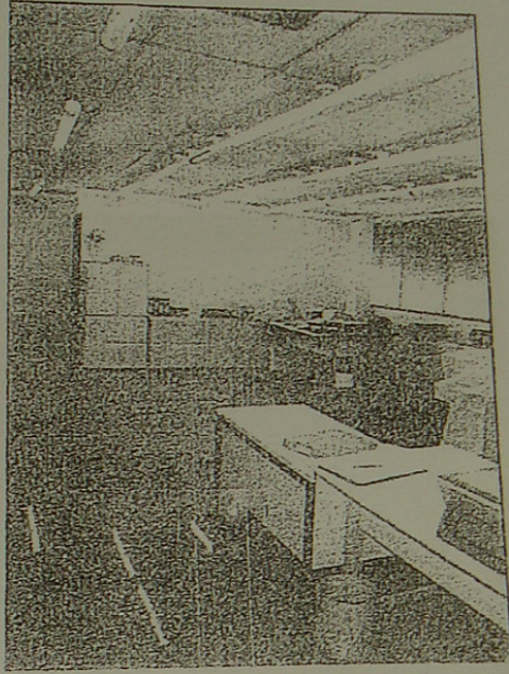
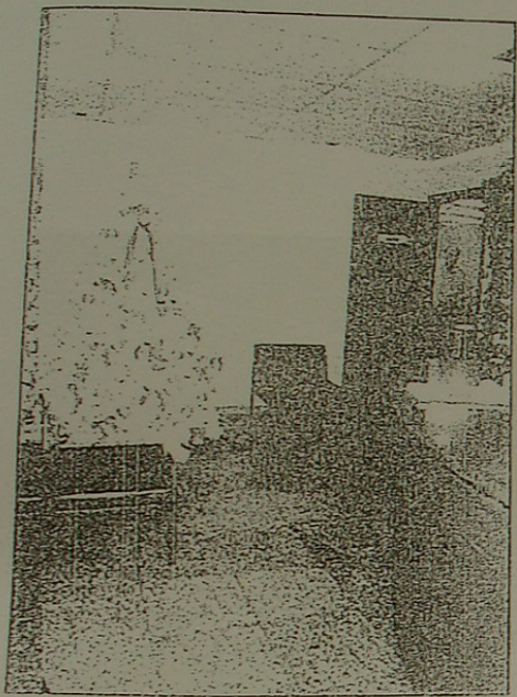


FOTOS 25/26 - A fotografia da esquerda ilustra o acesso (rampa) ao Galpão 2; e a fotografia da direita ilustra o Galpão 2. A seta branca indica o Galpão 2; e a seta amarela indica a lateral do Galpão 1. O acesso ao subsolo do Galpão 1 é também garantido pela rampa ilustrada na fotografia da esquerda.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENG. CIVIL - CREA 60339/D

27/28
28/29

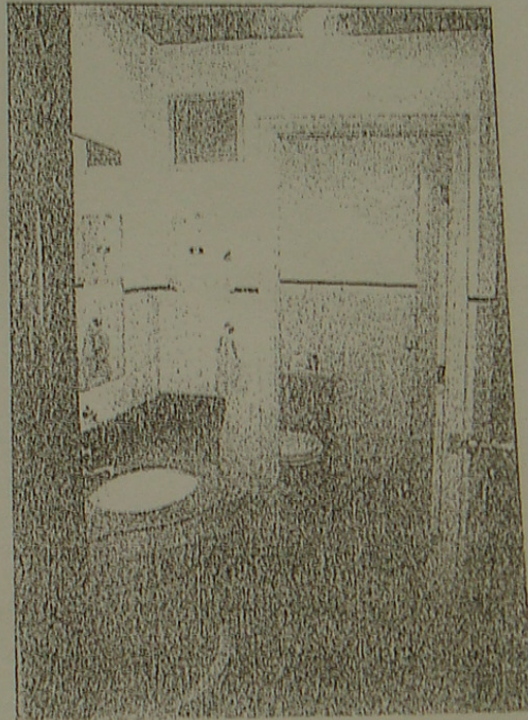
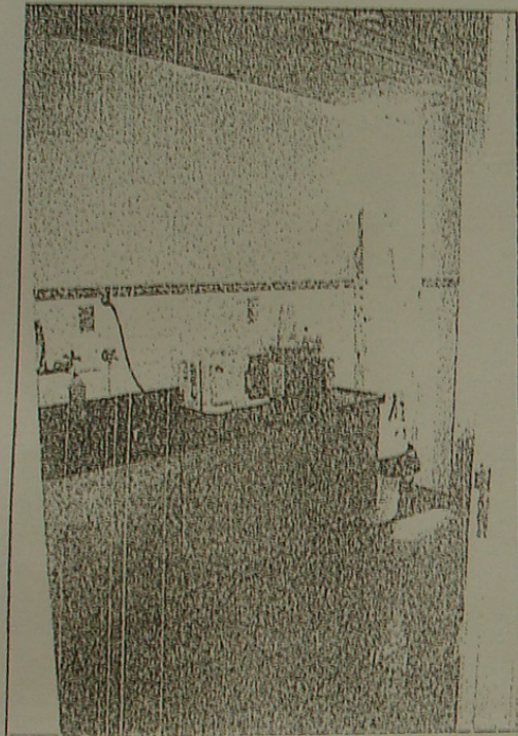


FOTOS 27/28/29/30 - Detalhe do pavimento superior do Galpão 2 (recepção e setor administrativo).

MARIO DE SOUZA, JUNIOR

ENG. CIVIL - CREA 103810/1

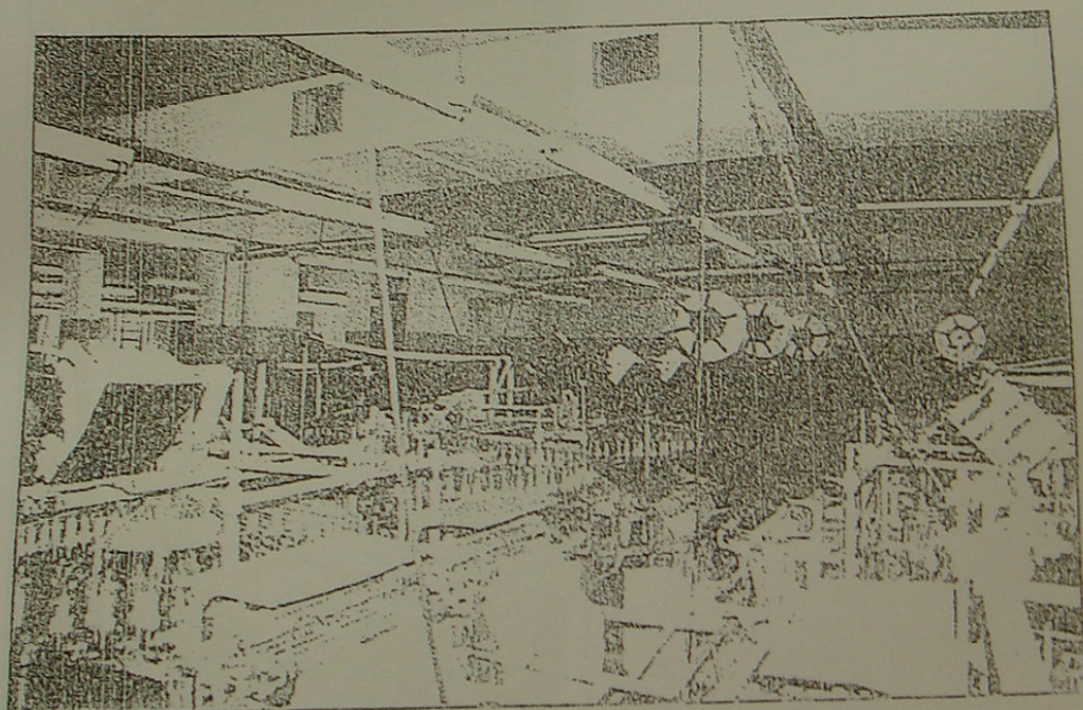
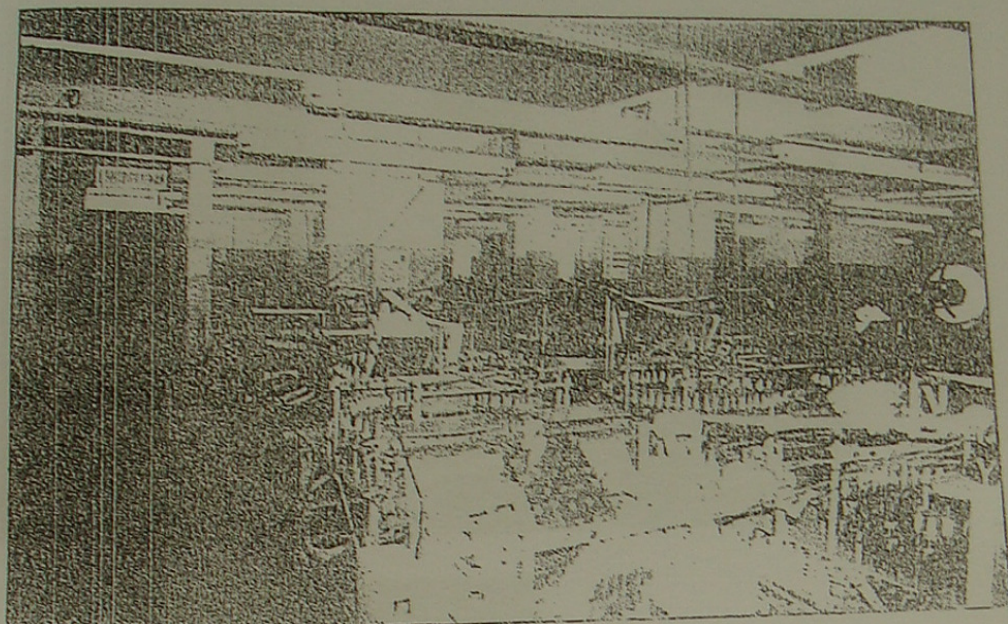
31/32



FOTOS 31/32 - Outro detalhe do pavimento superior do Galpão 2 (copa e um dos banheiros).

MARIO DE SOUZA JUNIOR

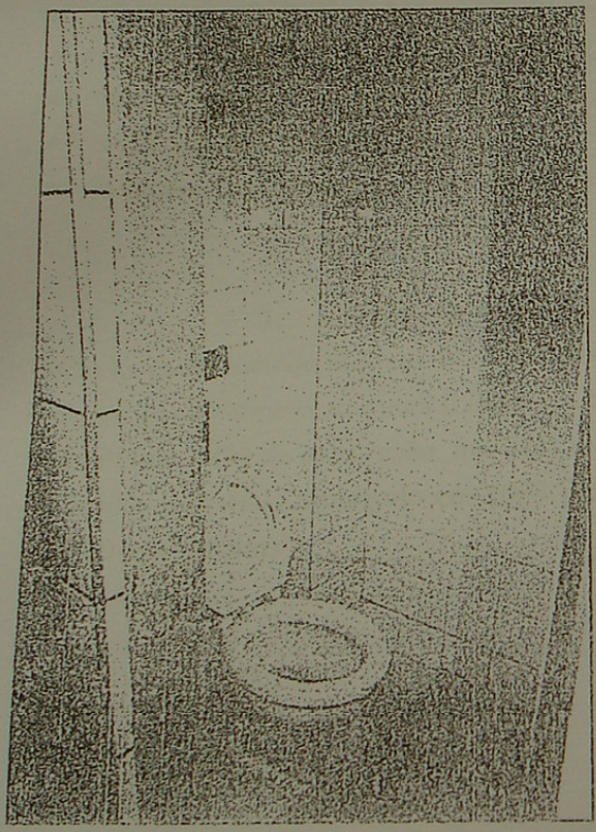
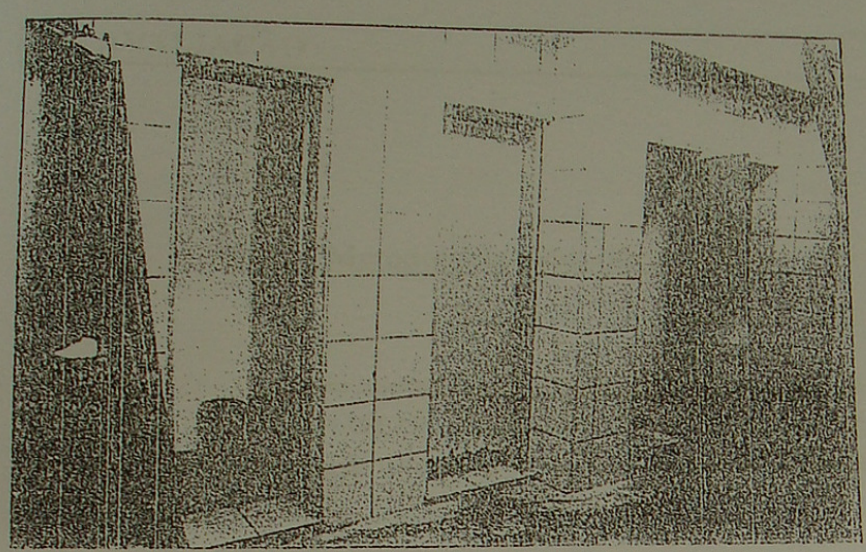
ENG. CIVIL - CRFA 00201/13



FOTOS 33/34 - Detalhe do pavimento térreo do Galpão 2 (setor de produção).

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENG. CIVIL - CH. 04.003/003

359



FOTOS 35/36 - Outro detalhe do pavimento térreo do Galpão 2 (região dos banheiros).

III - AVALIAÇÃO

III.1 - Metodologia avaliatória

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP ("Norma para avaliação de imóveis urbanos"), elegendo-se os parâmetros de cálculo da 2ª Zona ("residencial horizontal de padrão médio"), a saber:

- frente de referência do lote padrão (F_r) = 10,00 m
- profundidade mínima do lote padrão ($P_{mín}$) = 25,00 m
- profundidade máxima do lote padrão ($P_{máx}$) = 40,00 m
- expoente utilizado no fator testada (i) = 0,20
- expoente utilizado no fator profundidade (p) = 0,50

2. A avaliação será norteadada pelo método evolutivo. Por esse método, como método indireto, o valor do bem decorre do somatório dos seguintes valores: (a) do terreno, que será fixado a partir dos indicadores de valor do mercado imobiliário; e (b) da construção, que será fixado a partir dos parâmetros de cálculo indicados no estudo divulgado em 2007 pelo IBAPE/SP ("Valores de Edificações de Imóveis Urbanos").

399 ✓

III.2 - Valor do terreno

1. A pesquisa exibida no ANEXO I, depois de homogeneizada, conduziu ao seguinte resultado:

Valor unitário básico de terreno = R\$ 2.530,00/m²
 válido para lote com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00 m
 Data-base: janeiro de 2012

2. O terreno, observadas as suas características e dimensões, deve ser avaliado através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times F$$

V_t = valor do terreno (?)

A_t = área do terreno = 1.485,00 m²

V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 2.530,00/m²

F_{pr} = frente projetada do terreno = 20,00 m

F_r = frente de referência = 10,00 m

P_e = profundidade equivalente do terreno = 34,25 m

P_{ma} = profundidade máxima = 40,00 m

C_f = coeficiente de frente

$C_f = (20,00 \div 10,00)^{0,20} = 1,15$

C_p = coeficiente de profundidade

$C_p = [20,00 \times 34,25 \times (40,00 \div 74,25)^{0,50} + 20,00 \times 40,00 \times 1,00] \div 1.485,00$

$C_p = 0,88$

$F = \text{fator de forma} = 1 + (C_f - 1) + [(C_p - 1)] = 1,03$

$$V_t = 1.485,00 \times 2.530,00 \times 1,03 = \text{R\$ } 3.869.762,00$$

Valor do terreno = R\$ 3.869.762,00

Data-base: janeiro de 2012

398 ✓

III.3 - Valor das construções

1. De acordo com o estudo intitulado "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", os galpões enquadram-se no padrão "médio", com um valor unitário de venda igual a $1.680 \times R_{\$}N$.

2. Para efeito de depreciação (depreciação pelo obsolescência e estado de conservação), e em função dos parâmetros fixados no estudo acima referido, os galpões enquadram-se na referência "c" ("necessitando de reparos simples").

3. Isso posto, o valor das construções resulta igual a:

$$V_c = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

V_c	=	valor das construções (?)
A_c	=	área construída = $1.830,00 \text{ m}^2 + 1.480,00 \text{ m}^2 = 3.310,00 \text{ m}^2$
V_u	=	valor unitário de venda = $1.680 \times R_{\$}N$
$R_{\$}N$	=	custo unitário básico das edificações (01/2012) = R\$ 956,00/m ²
I_c	=	idade das construções = 40 anos
I_r	=	vida referencial do padrão adotado = 80 anos
R	=	coeficiente residual do padrão adotado = 20%
K	=	coeficiente de Ross/Heidecke (referência "c") = 0,512
F_{oc}	=	fator de depreciação $[R + K \times (1 - R)] = 0,610$

$$V_c = 3.310,00 \times 1.680 \times 956,00 \times 0,610 = R\$ 3.242.836,00$$

Valor das construções = R\$ 3.242.836,00

Data-base: janeiro de 2012

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENG. CIVIL (CREA 000000)

393
15

III.4 - Valor do imóvel

Resulta da soma dos valores do terreno e das construções.

Valor do terreno = R\$ 3.869.762,00

Valor das construções = R\$ 3.242.836,00

Valor do imóvel = R\$ 7.112.598,00

Valor do imóvel = R\$ 7.100.000,00

Data-base: janeiro de 2012

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGRº CIVIL - CREA 000011

IV - CONCLUSÃO

O valor de venda do imóvel situado na Rua Cipriano Barata n^{os} 1.607 e 1.621, Ipiranga, resulta igual a:

Valor do imóvel = R\$ 7.100.000,00

(sete milhões e cem mil reais)

Data-base: janeiro de 2012

MARIO DE SOUZA JUNIOR
ENGRº CIVIL - CHEFE GABINETE

V - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 28 (vinte e oito) folhas impressas no anverso, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada.

Relação de anexos:

- nº Anexo I: cálculo do valor unitário básico de terreno

São Paulo, 31 de janeiro de 2012

MARIO DE SOUZA JUNIOR

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENG. CIVIL - CREA 00339/12

506

ANEXO I

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

RUA CIPRIANO BARATA

DATA-BASE: JANEIRO DE 2012

I - CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP ("Norma para avaliação de imóveis urbanos"), elegendo-se, no caso, os parâmetros de cálculo da 2ª Zona ("residencial horizontal de padrão médio"), a saber:

- " frente de referência do lote padrão (F_r) = 10,00 m
- " profundidade mínima do lote padrão (P_{mi}) = 25,00 m
- " profundidade máxima do lote padrão (P_{ma}) = 40,00 m
- " expoente utilizado no cálculo do fator testada (t) = 0,20
- " expoente utilizado no cálculo do fator profundidade (p) = 0,50

2. Os valores pesquisados serão corrigidos pelos seguintes fatores: (a) de elasticidade (desconto de 10%, quando o valor pesquisado for proveniente de oferta); (b) de testada; (c) de profundidade; e (d) de localização. Para o fator de localização serão adotados os valores fiscais divulgados na Planta Genérica de Valores de 2010 (valor fiscal do local avaliando = 566,00).

3. O valor unitário final resultará da média sancada dos valores compreendidos em um intervalo de aceitação de 30% (para mais e para menos), intervalo esse calculado a partir da média dos valores pesquisados.

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGRº CIVIL - CREA 60390/03

398 ✓

II - AMOSTRA PESQUISADA

Elemento 1:

Imóvel: Rua Agostinho Gomes nº 674
Setor 35 - Quadra 82 - Valor fiscal: 528.00

Terreno: frente = 5,00 m
área = 100,00 m²
profundidade equivalente = 20,00 m

Valor de venda: R\$ 350.000,00 (oferta - janeiro de 2012)

Informante: Griff Imóveis - Waldir - 7878.6193

Observação: terreno com construção (valor da construção: R\$ 90.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 5,00)^{0,20} = 1,15 (+ 0,15)$
- Coeficiente de profundidade = $(25,00 \div 20,00)^{0,50} = 1,12 (+ 0,12)$
- Coeficiente de localização = $566,00 \div 528,00 = 1,07 (+ 0,07)$
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,15 + 0,12 + 0,07 = 1,34$

$$V_{ul} = \{[(350.000,00 \times 0,90) - 90.000,00] \div 100,00\} \times 1,34 = R\$ 3.015,00/m^2$$

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ENGR. CIVIL - (CREA 600288)

399 ✓

Elemento 2:

Imóvel: Rua Agostinho Gomes nº 1.505
Setor 40 - Quadra 59 - Valor fiscal: 593,00

Terreno: frente = 9,00 m
área = 108,00 m²
profundidade equivalente = 12,00 m

Valor de venda: R\$ 400.000,00 (oferta - janeiro de 2012)

Informante: Directa Imóveis - Cláudia - 3294.8700

Observação: terreno com construção (valor da construção: R\$ 116.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 9,00)^{0,20} = 1,02 (+ 0,02)$
- Coeficiente de profundidade = $(2,00)^{0,50} = 1,41 (+ 0,41)$
- Coeficiente de localização = $566,00 \div 593,00 = 0,95 (- 0,05)$
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,02 + 0,41 - 0,05 = 1,38$

$$V_{u2} = \{[(400.000,00 \times 0,90) - 116.000,00] \div 108,00\} \times 1,38 = \text{R\$ } 3.118,00/\text{m}^2$$

35/2
402

Elemento 3:

Imóvel: Rua Agostinho Gomes nº 3.147
Setor 50 - Quadra 89 - Valor fiscal: 513,00

Terreno: frente = 5,00 m
área = 110,00 m²
profundidade equivalente = 22,00 m

Valor de venda: R\$ 280.000,00 (oferta - janeiro de 2012)

Informante: Ramires Imóveis - Aline - 5543.6433

Observação: terreno com construção (valor da construção: R\$ 48.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 5,00)^{0,20} = 1,15 (+ 0,15)$
- Coeficiente de profundidade = $(25,00 \div 22,00)^{0,50} = 1,07 (+ 0,07)$
- Coeficiente de localização = $566,00 \div 513,00 = 1,10 (+ 0,10)$
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,15 + 0,07 + 0,10 = 1,32$

$$V_{us} = \{[(280.000,00 \times 0,90) - 48.000,00] \div 110,00\} \times 1,32 = R\$ 2.448,00/m^2$$

26/03/13

Elemento 4:

Imóvel: Rua Agostinho Gomes nº 3.202
Setor 43 - Quadra 80 - Valor fiscal: 486.00
Terreno: frente = 8,00 m
área = 240,00 m²
profundidade equivalente = 30,00 m
Valor de venda: R\$ 600.000,00 (oferta - janeiro de 2012)
Informante: Lofema Imóveis - Carlos Augusto - 2914.4311
Observação: terreno com construção (valor da construção: R\$ 86.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 8,00)^{0,20} = 1,05 (+ 0,05)$
- Coeficiente de profundidade = $1,00 (+ 0,00)$
- Coeficiente de localização = $566,00 \div 486,00 = 1,16 (+ 0,16)$
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,05 + 0,16 = 1,21$

$$V_{\text{at}} = \frac{[(600.000,00 \times 0,90) - 86.000,00] \div 240,00}{1} \times 1,21 = \text{R\$ } 2.289,00/\text{m}^2$$

409

Elemento 5:

Imóvel: Rua Cipriano Barata nº 2.844
Setor 43 - Quadra 36 - Valor fiscal: 623.000

Terreno: frente = 6,00 m
área = 150,00 m²
profundidade equivalente = 25,00 m

Valor de venda: R\$ 585.000,00 (oferta - janeiro de 2012)

Informante: Trade House Imóveis - Carina - 5063.3900

Observação: terreno com construção (valor da construção: R\$ 186.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 6,00)^{0,20} = 1,11 (+ 0,11)$
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de localização = $566,00 \div 623,00 = 0,91 (- 0,09)$
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,11 - 0,09 = 1,02$

$$V_{us} = \{[(585.000,00 \times 0,90) - 186.000,00] \div 150,00\} \times 1,02 = R\$ 2.315,00/m^2$$

485 ✓

Elemento 6:

Imóvel: Rua Almirante Lobo nº 305
Setor 40 - Quadra 109 - Valor fiscal: 591,00

Terreno: frente = 7,00 m
área = 161,00 m²
profundidade equivalente = 23,00 m

Valor de venda: R\$ 440.000,00 (oferta - janeiro de 2012)

Informante: Trade House Imóveis - Carina - 5063.3900

Observação: terreno com construção (valor da construção: R\$ 48.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 7,00)^{0,20} = 1,07 (+ 0,07)$
- Coeficiente de profundidade = $(25,00 \div 23,00)^{0,50} = 1,04 (+ 0,04)$
- Coeficiente de localização = $566,00 \div 591,00 = 0,96 (- 0,04)$
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,07 + 0,04 - 0,04 = 1,07$

$$V_{ub} = \frac{[(440.000,00 \times 0,90) - 48.000,00] \div 161,00}{1} \times 1,07 = \text{R\$ } 2.313,00/\text{m}^2$$

Mário
4050

Elemento 7:

Imóvel: Rua Brigadeiro Jordão nº 660
Setor 40 - Quadra 91 - Valor fiscal: 615,00

Terreno: frente = 6,00 m
área = 180,00 m²
profundidade equivalente = 30,00 m

Valor de venda: R\$ 470.000,00 (oferta - janeiro de 2012)

Informante: AB Imóveis - Wilian - 2272.6899

Observação: terreno com construção (valor da construção: R\$ 36.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 6,00)^{0,20} = 1,11 (+ 0,11)$
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de localização = $566,00 \div 615,00 = 0,92 (- 0,08)$
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,11 - 0,08 = 1,03$

$$V_{m7} = \{[(470.000,00 \times 0,90) - 36.000,00] \div 180,00\} \times 1,03 = R\$ 2.215,00/m^2$$

407 ✓

III - VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Os valores unitários que derivam da amostra pesquisada são aqueles anotados na tabela abaixo.

Elemento	Unitário (R\$/m ²)
1	3.015,00
2	3.118,00
3	2.448,00
4	2.289,00
5	2.315,00
6	2.313,00
7	2.215,00

- Média da amostra = $17.713,00 \div 7 = \text{R\$ } 2.530,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
- ⇒ limite inferior: $2.530,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 1.771,00/\text{m}^2$
- ⇒ limite superior: $2.530,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 3.289,00/\text{m}^2$

Como todos os valores unitários restaram compreendidos no intervalo de aceitação de resultados, a média saneada e a média geral da amostra coincidem.

- Média saneada da amostra = $\text{R\$ } 2.530,00/\text{m}^2$

Valor unitário básico de terreno = $\text{R\$ } 2.530,00/\text{m}^2$
 válido para lote com 10,00 m de frente e profundidade entre 25,00 e 40,00 m
 Data-base: janeiro de 2012

Walmir Pereira Modotti

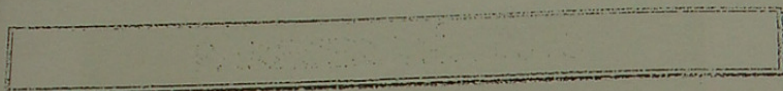
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Avaliação de Imóveis
Patologias Construtivas
Possessórias

Georreferenciamento de Imóveis Rurais - Lei 10.267/01
Fraudes contra Concessionárias de Energia Elétrica
Violação de Marcas e Patentes

REFERENTE:



OBJETIVO: Análise do valor de mercado indicado pelo engenheiro
Mario de Souza Júnior

SOLICITANTE: EMÍLIO DAVID E OUTROS

TIPO DO IMÓVEL: Galpão Comercial

LOCAL: Rua Cipriano Barata, nºs 1.607 e 1.621, Bairro do
Ipiranga, Município de São Paulo - SP.

São Paulo, 26 de março de 2012

WALMIR PEREIRA MODOTTI
CREA: 128.880/D

DOC. 1

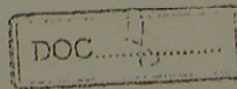
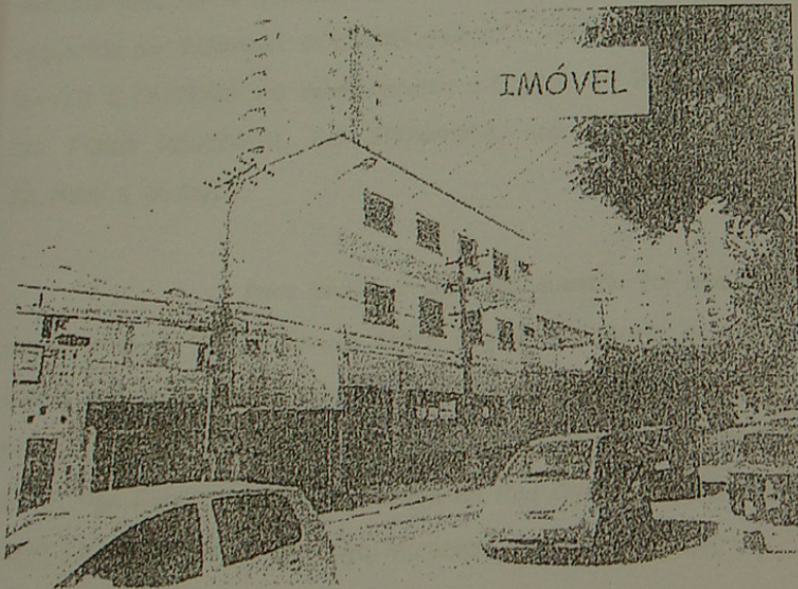
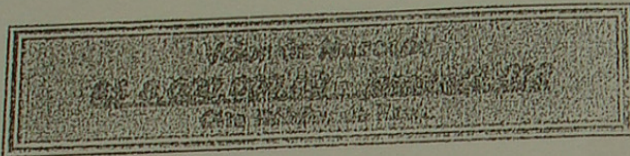
Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 120.000/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

RESUMO

- Valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Cipriano Barata, nºs 1.607 e 1.621, Bairro do Ipiranga, Município de São Paulo
- SP, considerando o real padrão constitutivo das benfeitorias é de:



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

I. - OBSERVAÇÕES

PRELIMINARES

O presente trabalho tem por objetivo analisar o valor de mercado do imóvel situado na Rua Cipriano Barata, nºs 1.607 e 1.621, Bairro do Ipiranga, Município de São Paulo - SP, indicado pelo Perito Judicial nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO, requerida por ROSANA COLUSSI FUNCIA, em face de EMÍLIO DAVID E OUTROS, em curso perante a Egrégia 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO IPIRANGA, sob o nº 0100785-28.2009.8.26.0010.

Para avaliar o bem em questão foi nomeado, como Perito do MM. Juízo, o nobre engenheiro Mario de Souza Júnior, que apresentou seu Laudo Judicial, concluindo pelo valor de mercado de R\$ 7.100.000,00 (sete milhões e cem mil reais), para o imóvel tipo Galpão Comercial, situado na Rua Cipriano Barata, nºs 1.607 e 1.621, Bairro do Ipiranga, Município de São Paulo - SP.

DOC. 4

II. - ANÁLISE DO LAUDO JUDICIAL

A) VALOR DO TERRENO

O R. Laudo Judicial concluiu, com acerto, pelo valor unitário do terreno, tendo aplicado na homogeneização os fatores de correção de testada e profundidade. Ocorre que o imóvel localiza-se em área onde não existem imóveis similares na própria Rua Cipriano Barata, ou seja, terrenos próprios para incorporação, sendo que o "Expert" do Juízo adotou como parâmetro a 2ª Zona de Avaliação, a qual não reflete a situação do porte do imóvel avaliando.

III.1 Metodologia avaliativa

1. Nos relatórios de avaliação, os dados de avaliação foram coletados em uma área de 20 metros de largura por 10 metros de comprimento, sendo que a metodologia utilizada para a avaliação do terreno foi a seguinte:

- aplicação do coeficiente de correção de testada e profundidade;
- aplicação do coeficiente de correção de localização;
- aplicação do coeficiente de correção de situação;
- aplicação do coeficiente de correção de situação;
- aplicação do coeficiente de correção de situação.

2. A metodologia utilizada para a avaliação do terreno foi a seguinte: aplicação do coeficiente de correção de testada e profundidade, aplicação do coeficiente de correção de localização, aplicação do coeficiente de correção de situação, aplicação do coeficiente de correção de situação, aplicação do coeficiente de correção de situação.

DOC. 10

Walmir Pereira Modotti

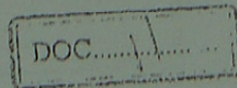
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CIBRA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



VISTA DO IMÓVEL, OBJETO DA AVALIAÇÃO, COM DETALHE PARA SEU ENTORNO, QUE É CONSTITUÍDO POR PRÉDIOS DE APARTAMENTOS.

O TERRENO POSSUI 1.485,00M², COM 20,00M DE FRENTE SENDO, PORTANTO, PRÓPRIO PARA INCORPORAÇÃO DE PRÉDIOS DE APARTAMENTO OU ESCRITÓRIOS.



Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

No presente caso, por se tratar de local próprio para incorporação, deveria ter sido adotada a 4ª Zona de Avaliação, que é a indicada para imóveis localizados em Zona de Incorporação.

ibape

TABELAS - Valores das Zonas de Avaliação e respectivos parâmetros recomendados para as Zonas de Avaliação.

Tabela - Grupo 1

Zona	Parâmetros de Avaliação						Características e Exemplos			
	Frente de Área		Frente de Profundidade		Frente de Valor		Índice de Avaliação	Índice de Valor	Índice de Preço	Exemplos
	Comprimento	Profundidade	Comprimento	Profundidade	Valor	Valor				
	F ₁	F ₂	F ₃	F ₄	F ₅	F ₆	Índice	Índice	Índice	Exemplos
1ª Zona Residência Estrada Rural	1	10	10	100	100	100	100	100	100	Residência rural em terreno plano
2ª Zona Residência Estrada Urbana	10	10	10	100	100	100	100	100	100	Residência urbana em terreno plano
3ª Zona Residência Estrada Urbana	15	10	10	100	100	100	100	100	100	Residência urbana em terreno plano
4ª Zona Residência Estrada Urbana	15	10	10	100	100	100	100	100	100	Residência urbana em terreno plano
5ª Zona Residência Estrada Urbana	15	10	10	100	100	100	100	100	100	Residência urbana em terreno plano
6ª Zona Residência Estrada Urbana	15	10	10	100	100	100	100	100	100	Residência urbana em terreno plano

DOC.....

B) VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Também, apesar do bem elaborado Laudo Judicial, o valor da edificação resultou abaixo do que realmente ela vale, tendo sido adotado um padrão construtivo que não representa sua realidade física o que, conseqüentemente, resultou num valor final para a propriedade abaixo do seu valor de mercado.

Trata-se de construção que possui um galpão com 4 (quatro) pavimentos, e outro com dois pavimentos, situação esta confirmada pelo Perito Judicial que, em seu Laudo Judicial informa o seguinte:

DOC. 11/11

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL,
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 120.886/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

São duas as construções, uma implantada na frente do terreno, que corresponde ao imóvel de número 1.621 da Rua Cipriano Barata, e outra implantada nos fundos do terreno, que corresponde ao imóvel de número 1.607 da Rua Cipriano Barata. Segundo os parâmetros fiscais no estado divulgada em 2002 pelo IBAM/ESP ("Valores de Benefícios de Imóveis Urbanos"), as construções enquadram-se na seguinte categoria: galpão de padrão médio.

O galpão de frente (Galpão 1) tem quatro pavimentos (subsolo, pavimento térreo e dois pavimentos superiores); é dotado de elevador de carga (com capacidade para uma tonelada); e encerra uma área construída de 1.340,00 m² (vide item II.5, certidão de dados cadastrais do imóvel de número 1.621 da Rua Cipriano Barata). Os pavimentos são todos identificados por amplos salões (tudo com banheiros).

O galpão de fundo (Galpão 2) tem dois pavimentos e encerra uma área construída de 1.480,00 m² (vide item II.5, certidão de dados cadastrais do imóvel de número 1.607 da Rua Cipriano Barata). O pavimento térreo é ocupado pelo setor de produção da Indústria de Rendas Ipiranga; e o pavimento superior é ocupado pelo setor administrativo.

Na verdade, dada a estrutura dos galpões, inclusive o de quatro pavimentos, as edificações constituem-se em verdadeiros prédios de escritórios com amplos vãos livres, sendo que a classificação da benfeitorias como do tipo "Galpão Padrão Médio" não reflete seu real padrão construtivo.

DOC.....

Walmir Pereira Modotti

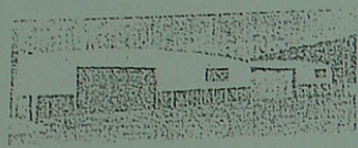
ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 123 880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

416

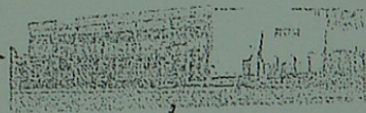
2.2.2.3. - Padrões de Avaliação

Este item trata da metodologia de avaliação, que deve ser baseada em critérios técnicos e objetivos, visando a obtenção de resultados precisos e confiáveis. A metodologia adotada deve ser adequada ao tipo de bem avaliado e ao objetivo da avaliação. A metodologia deve ser baseada em critérios técnicos e objetivos, visando a obtenção de resultados precisos e confiáveis. A metodologia adotada deve ser adequada ao tipo de bem avaliado e ao objetivo da avaliação.



PADRÃO
ADOTADO PELO
PERITO JUDICIAL.

PADRÃO DISTINTO
DA SITUAÇÃO
FÍSICA DA
EDIFICAÇÃO



Valor Unitário: R\$ 100,00/m²
Área Total: 1.000,00 m²



DOC. 15

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Ao ser adotado o padrão "Galpão Médio", o valor de mercado da edificação resultou abaixo do seu real valor de mercado, conforme cálculos efetuados no Laudo Judicial.

III.3. Valor das construções

1. O valor de mercado das construções é determinado com base no estudo de valores de edificações urbanas, elaborado pelo Engenheiro Walmir Pereira Modotti, em 2004, sob o título "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

2. O estudo de valores de edificações urbanas foi elaborado com base em dados de mercado de imóveis urbanos, coletados em São Paulo, durante o período de 2000 a 2003, e em dados de mercado de imóveis urbanos, coletados em São Paulo, durante o período de 2004 a 2006.

3. O valor de mercado das construções é determinado com base no estudo de valores de edificações urbanas, elaborado pelo Engenheiro Walmir Pereira Modotti, em 2004, sob o título "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos".

3.1. Valor das construções

- 1. Valor das construções: R\$ 1.212.000,00
- 2. Valor das construções: R\$ 1.212.000,00
- 3. Valor das construções: R\$ 1.212.000,00
- 4. Valor das construções: R\$ 1.212.000,00
- 5. Valor das construções: R\$ 1.212.000,00
- 6. Valor das construções: R\$ 1.212.000,00
- 7. Valor das construções: R\$ 1.212.000,00
- 8. Valor das construções: R\$ 1.212.000,00
- 9. Valor das construções: R\$ 1.212.000,00
- 10. Valor das construções: R\$ 1.212.000,00

Valor das construções: R\$ 1.212.000,00

Os galpões, conforme "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", enquadram-se na classe 3. - especial, grupo 2.2. - galpão, e no padrão 2.2.4. "Galpão Padrão Superior" da Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, com peso de 2,00 sobre R_gN.

DOC.....16

419

Dr. Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 123.880/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Assim, será adotado o previsto para galpões "Padrão Superior", no caso 2,00 x R8N, e será refeito o cálculo do valor do imóvel.

III. - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

1.- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

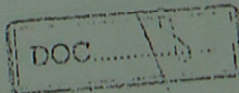
Será dado pela seguinte expressão:

$$VT = At \times Vu \times \left(\frac{C_f}{F_{pr}/F_r} \right)$$

VT = valor do terreno

At = área do terreno = 1.485,00m²

Vu = valor unitário básico de terreno = R\$ 2.530,00/m²



in Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 120.090/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

Fpr = frente projetada do terreno = 20,00 m

Fr = frente de referência = 16,00 m

C_f = coeficiente de frente

$$C_f = (16,00/10,00)^{0,20} = 1,10$$

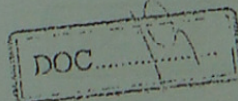
$$VT = 1.485,00m^2 \times 2.530,00 \times 1,10 = R\$ 4.132.755,00$$

ou, em números redondos:

$$VT = R\$ 4.133.000,00$$

(quatro milhões, cento e trinta e três mil reais)

válido para janeiro/2012



401
r. Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 125.990/13

Avaliações e Perícias de Engenharia

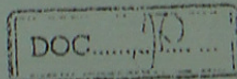
2. - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias utilizou-se o Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

A) Valores unitários:

O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, recomenda que quando utilizado o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002/2006" seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor de R\$1N em substituição ao H82N.

Para tanto, apresenta o ajuste dos valores unitário publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações", conforme Tabela a seguir:



ibape

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E SERVIÇOS
Associação de Profissionais

3 - TABELA DE COEFICIENTES - base R,M

A tabela abaixo vincula diretamente os coeficientes do sistema VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS, publicados pelo IBPAE-SP em nov/2000, ao padrão construtivo R,M de SP/IBPAE-SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Básico	0,000	0,050	0,100	
		1.1.2- Padrão Duplo	0,100	0,150	0,200	
		1.1.3- Padrão Triplo	0,200	0,300	0,400	
		1.1.4- Padrão Quadruplo	0,300	0,450	0,600	
		1.1.5- Padrão Especial	0,600	0,750	0,900	
		1.1.6- Padrão Super	0,900	1,050	1,200	
		1.1.7- Padrão Mega	1,200	1,350	1,500	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Básico	1,500	1,750	1,900	
		1.2.2- Padrão Duplo	1,900	2,150	2,400	
		1.2.3- Padrão Triplo	2,400	2,650	2,900	
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Básico	1.3.1.1- Padrão Básico	0,000	0,010	0,020
			1.3.1.2- Padrão Duplo	0,020	0,030	0,040
			1.3.1.3- Padrão Triplo	0,040	0,050	0,060
			1.3.1.4- Padrão Quadruplo	0,060	0,070	0,080
			1.3.1.5- Padrão Especial	0,080	0,090	0,100
1.3.2- Padrão Super		1.3.2.1- Padrão Super	0,100	0,110	0,120	
		1.3.2.2- Padrão Duplo	0,120	0,130	0,140	
		1.3.2.3- Padrão Triplo	0,140	0,150	0,160	
		1.3.2.4- Padrão Quadruplo	0,160	0,170	0,180	
		1.3.2.5- Padrão Especial	0,180	0,190	0,200	
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Básico	0,000	0,010	0,020	
		2.1.2- Padrão Duplo	0,020	0,030	0,040	
		2.1.3- Padrão Triplo	0,040	0,050	0,060	
		2.1.4- Padrão Quadruplo	0,060	0,070	0,080	
		2.1.5- Padrão Especial	0,080	0,090	0,100	
		2.1.6- Padrão Super	0,100	0,110	0,120	
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Básico	0,000	0,010	0,020	
		2.2.2- Padrão Duplo	0,020	0,030	0,040	
		2.2.3- Padrão Triplo	0,040	0,050	0,060	
		2.2.4- Padrão Quadruplo	0,060	0,070	0,080	
		2.2.5- Padrão Especial	0,080	0,090	0,100	
		2.2.6- Padrão Super	0,100	0,110	0,120	
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Básico	0,000	0,010	0,020	
		3.1.2- Padrão Duplo	0,020	0,030	0,040	
		3.1.3- Padrão Triplo	0,040	0,050	0,060	

DOC.....

ir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.380/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

2. - CÁLCULO AVALIATÓRIO DA CONSTRUÇÃO

2.1 - VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

GALPÕES

Considerando-se que a benfeitoria se enquadra na classe 3. - especial, grupo 2.2. - galpão, e no padrão 2.2.4. "Galpão Padrão Superior" da Tabela de Classificação das Edificações e Tipologia Construtiva, tem-se:

Classe: 3. - Especial - industrial

Tipologia Construtiva: Grupo 2.2. - Galpão

Padrão Construtivo: 2.2.4. - Galpão Padrão Superior

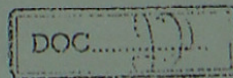
Valor Unitário Adotado: $2,00 \times R_BN$

$$R_BN = R\$ 956,00$$

$$V_u = 2,00 \times R\$ 956,02/m^2 = R\$ 1.912,04/m^2$$

$$V_B = A \times V_u \times (R + K \times (1 - R))$$

onde:



Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01020-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.889/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

VB = Valor da benfeitoria:

A = área construída = 3.310,00 m²

Vu = valor unitário = R\$ 1.912,04/m²

Foc = 0,610

Substituindo e calculando, vem :

$VB = 3.310,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.912,04/\text{m}^2 \times 0,610 =$

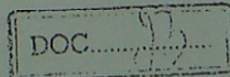
R\$ 3.860.599,64

ou, em números redondos:

Vb = R\$ 3.861.000,00

(três milhões, oitocentos e sessenta e um mil reais)

válido para janeiro/2012



Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 128.890/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

3. - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será dado pela soma das parcelas anteriormente calculadas, através da seguinte expressão:

$$VI = VT + VB$$

onde:

$$VT = R\$ 4.133.000,00$$

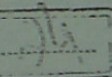
$$VB = R\$ 3.861.600,00$$

$$VI = R\$ 4.133.000,00 + R\$ 3.861.600,00 = R\$ 7.994.000,00$$

ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 8.000.000,00 - \text{janeiro/2.012}$$

(oito milhões de reais)

DOC. 

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.892/D

Avaliações e Perícias de Engenharia

IV. - CONCLUSÃO:

Após análise do R. Laudo Judicial, verificou-se que o Sr. Perito Judicial deixou de levar em conta que se trata de uma área de terreno com excelentes dimensões, e própria para incorporação, o que lhe confere maior valia frente a outros imóveis com menos metragem de terreno.

Trata-se de um imóvel composto por um galpão com quatro pavimentos, assemelhando-se mais a um prédio de escritório com amplos vãos livres, tendo sido a edificação classificada abaixo da sua realidade física no R. Laudo Judicial.

Assim, refeitos os cálculos de avaliação considerando o imóvel como sendo próprio para incorporação, bem como corrigindo-se o padrão construtivo das benfeitorias, conclui-se pelo valor final de mercado para o imóvel situado na Rua Cipriano Barata, nºs 1.607 e 1.621, Bairro do Ipiranga, Município de São Paulo - SP, de:

VI = R\$ 8.000.000,00 - janeiro/2.012

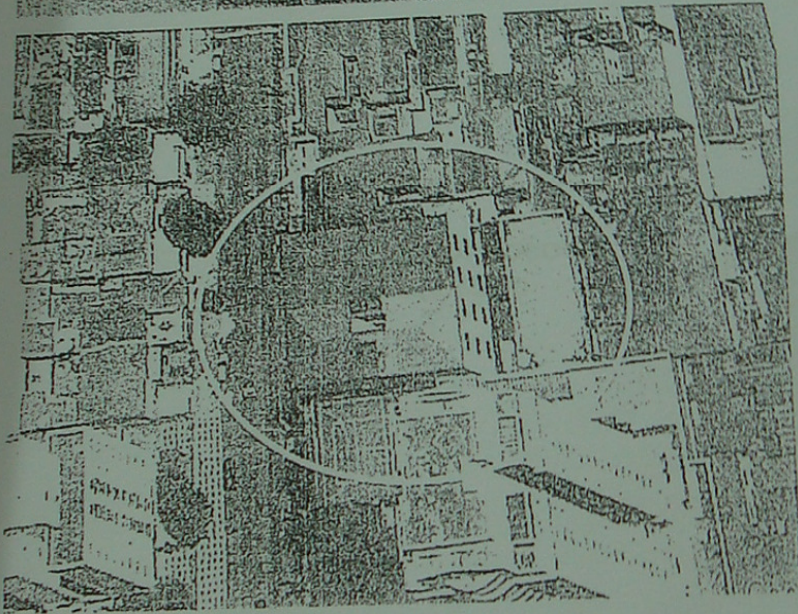
(oito milhões de reais)

DOC. 15

Walmir Pereira Modotti

ENGENHEIRO CIVIL
E TÉCNICO EM ELETRÔNICA
CREA 129.800/D

Avaliações e Perícias de Engenharia



DOC. *[Signature]*

Rua Tabatinguera, 140, conj. 403, Centro, São Paulo - SP CEP 01029-901
Tel./Fax: (11) 3115-0750 e-mail: walmirmodotti@uol.com.br