

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO
Engenheiro Civil - Crea 0600567305

104

EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA DISTRITAL DE ARUJÁ - SP.

*Digo Juente - a
razão das partes no
Arjuj, 15/12/10*

Dr.ª Patricia Padilha
Juíza de Direito

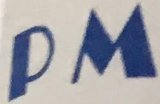
045 FINAL 18. MARÇO 2011 16:43

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO,
engenheiro civil, perito nomeado e compromissado nos autos da
AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO requerida por
LUCIANA JESUS VIANA contra **JUVENAL RIBEIRO MOURA**,
processo n.º 000.1507-46.2009.8.26.0177 em trâmite por esse
R. Juízo e Cartório do Ofício Cível, vem, mui respeitosamente, à
presença de V. Exa., apresentar o seu.....

PARECER TÉCNICO

Conforme segue...

M.R. 2011



PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO
Engenheiro Civil - Crea 0600567305

105

Preliminar

CARACTERÍSTICAS DO LOCAL

LOCAL : Rua Eupídio Ferreira Guimarães, n. 511
Center Ville - Arujá

TIPO : lote 20 - quadra I

FINALIDADE : avaliação

DATA : 28/11/18

9

VISTORIA

Demos início aos trabalhos periciais com diligência junto ao imóvel ora objeto do presente trabalho pericial. Quando de nossas diligências pudemos identificar o local e sua ocupação.

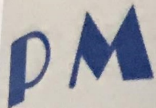
Trata-se de edificação sobradada, ocupada na sua área térrea (garagem) por loja de comercio de roupas, o que pode ser verificado pelas imagens inseridas em nosso Parecer.

Conforme informação da ocupante deste imóvel, este já foi alienado pela autora no ano de 2.011 à Maria Claudia Borges e José Carlos Avila. Portanto, quando de nossa vistoria este imóvel não mais pertencia a autora.



Direito

reito



PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO

Engenheiro Civil - Crea 0600567305

107

METODOLOGIA

No presente estudo técnico foram observados os critérios preconizados pelas **"Normas para Avaliações de Imóveis em Desapropriações nas Varas da Fazenda Pública da Capital (CAJUFA/2004)"**.

As benfeitorias foram avaliadas com base nos parâmetros e procedimentos estabelecidos no estudo **"EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - CAJUFA 2002, versão 2007"**, conforme demonstrado em Laudo Avaliatório.

9

CALCULOS AVALIATIVOS

MÉTODO COMPARATIVO

Para conhecermos o valor de mercado do imóvel ora avaliando, este signatário se valeu dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-3.

Para a avaliação do terreno em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

Grau de precisão:

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-\frac{(\nu+1)}{2}}, -\infty \leq t \leq \infty$$

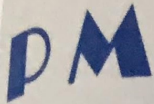
Terreno:

Vt = S x Q

Vt = 125,00m² x R\$ 948,00 x ,090 x 0,850 =

Vt = R\$ 90.653,00

Q



PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO
Engenheiro Civil – Crea 0600567305

109

VALOR DA EDIFICAÇÃO

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo.

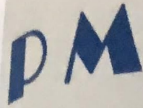
Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço. 3.2.2 A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conversão. 3.2.3

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão: $Foc = R + K \times (1 - R)$ [Equação 6]

Onde: Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação. R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de recomposição

9



PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

110

Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR

R8-N = R\$1.239,86

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial - Ia (anos)	Valor Residual - R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1 - Padrão Rústico	5	0
		1.1.2 - Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1 - Padrão Rústico	60	20
		1.2.2 - Padrão Proletário	60	20
		1.2.3 - Padrão Econômico	70	20
		1.2.4 - Padrão Simples	70	20
		1.2.5 - Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7 - Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1 - Padrão Econômico	60	20
		1.3.2 - Padrão Simples	60	20
1.3.3 - Padrão Médio		60	20	
1.3.4 - Padrão Superior		60	20	
1.3.5 - Padrão Fino		50	20	
1.3.6 - Padrão Luxo		50	20	
COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	ESCRITÓRIO	2.1.1 - Padrão Econômico	70	20
		2.1.2 - Padrão Simples	70	20
		2.1.3 - Padrão Médio	60	20
		2.1.4 - Padrão Superior	60	20
		2.1.5 - Padrão Fino	50	20
		2.1.6 - Padrão Luxo	50	20
	GALPÃO	2.2.1 - Padrão Econômico	60	20
		2.2.2 - Padrão Simples	60	20
		2.2.3 - Padrão Médio	80	20
		2.2.4 - Padrão Superior	80	20
ESPECIAL	COBERTURA	3.1.1 - Padrão Simples	20	10
		3.1.2 - Padrão Médio	20	10
		3.1.3 - Padrão Superior	30	10

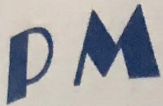
Tabela 2 - Coeficiente de Riss-Heideck - K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - K							
	A 0,20%	B 0,32%	C 0,32%	D 0,20%	E 0,10%	F 0,10%	G 0,05%	H 0,05%
7%	0,9970	0,9866	0,9640	0,9057	0,8106	0,6812	0,4602	0,2455
8%	0,9792	0,9761	0,9443	0,8909	0,8020	0,6743	0,4644	0,2428
9%	0,9642	0,9651	0,9338	0,8809	0,7930	0,6666	0,4587	0,2401
10%	0,9508	0,9537	0,9227	0,8794	0,7936	0,6703	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9122	0,8685	0,7740	0,6633	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9399	0,9093	0,8573	0,7640	0,6581	0,4423	0,2315
14%	0,9202	0,9273	0,8970	0,8452	0,7536	0,6527	0,4367	0,2286
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6470	0,4311	0,2257
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,6416	0,4255	0,2228
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8080	0,7207	0,6363	0,4200	0,2199
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,6310	0,4144	0,2170
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,6256	0,4088	0,2141
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,6191	0,4032	0,2112
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,6141	0,3976	0,2083
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,6087	0,3920	0,2054
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5993	0,3864	0,2025
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5906	0,3808	0,1996
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5846	0,3752	0,1967
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6041	0,5729	0,3696	0,1938
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,5610	0,3640	0,1909
42%	0,7018	0,6996	0,6844	0,6450	0,5748	0,5486	0,3584	0,1880
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5596	0,5364	0,3528	0,1851
46%	0,6642	0,6621	0,6473	0,6105	0,5440	0,5237	0,3472	0,1822
48%	0,6448	0,6427	0,6280	0,5926	0,5283	0,5107	0,3416	0,1793
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4975	0,3360	0,1764
52%	0,6048	0,6029	0,5895	0,5559	0,4953	0,4830	0,3304	0,1735
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,4682	0,3248	0,1706
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,4529	0,3192	0,1677
58%	0,5418	0,5401	0,5283	0,4980	0,4447	0,4373	0,3136	0,1648
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,4194	0,3080	0,1619
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4057	0,4001	0,3024	0,1590
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4388	0,3882	0,3834	0,2968	0,1561
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3664	0,3621	0,2912	0,1532
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3931	0,3432	0,3394	0,2856	0,1503
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3231	0,3200	0,2800	0,1474
72%	0,3806	0,3794	0,3712	0,3500	0,3019	0,2994	0,2744	0,1445
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3254	0,2783	0,2763	0,2608	0,1416
76%	0,3312	0,3300	0,3229	0,3044	0,2578	0,2563	0,2416	0,1387
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2310	0,2300	0,2160	0,1358
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2089	0,2080	0,1944	0,1329
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,1869	0,1860	0,1728	0,1300
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1631	0,1620	0,1496	0,1271
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1390	0,1380	0,1264	0,1242
88%	0,1728	0,1723	0,1684	0,1588	0,1151	0,1140	0,1032	0,1213
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1331	0,1000	0,0990	0,0896	0,1184
92%	0,1168	0,1164	0,1133	0,1074	0,0750	0,0740	0,0656	0,1155
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0512	0,0500	0,0424	0,1126
96%	0,0582	0,0580	0,0572	0,0544	0,0300	0,0290	0,0224	0,1097
98%	0,0278	0,0277	0,0270	0,0254	0,0144	0,0140	0,0080	0,1068
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Portanto temos:

$$Ve = S \times Q \times Fab$$

$$Vb = 130,00m^2 \times R\$1.239,86 \times 0,8909 = R\$ 143.597,00$$



PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

111

Valor do imóvel

Pela equação temos?

$$Vi = Vt \times Vb$$

$$Vi = R\$ 90.653,00 + R\$ 143.597,00 =$$

TEMOS O VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL EM R\$234.250,00
(CENTO E QUARENTA E TRÊS MIL QUINHENTOS E NOVENTA E
SETE REAIS)

9




PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO
Engenheiro Civil – Crea 0600567305

112

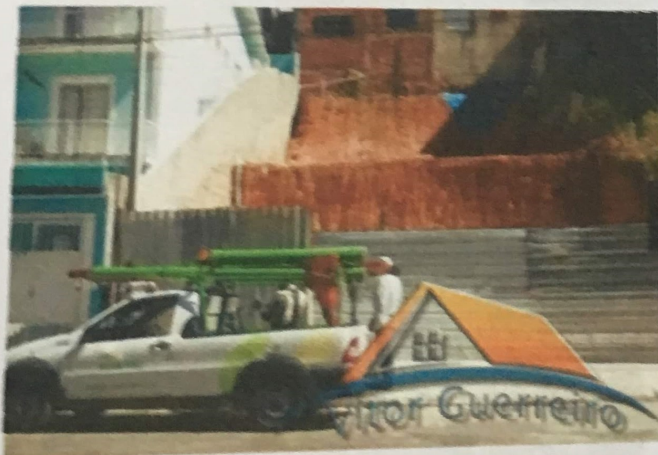
PESQUISA



PREÇO DE COMPRA
\$ **R\$ 350.000**


TIPO DE IMÓVEL
 **Lote/Terreno**

ÁREA
 371m² (R\$ 943/m²)



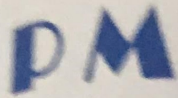
PREÇO DE COMPRA
\$ **R\$ 330.000**

IPTU
R\$ 48

TIPO DE IMÓVEL
 **Lote/Terreno**

ÁREA
 360m² (R\$ 916/m²)

9



PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGLIO


Engenheiro Civil – Crea 0600567305


113



PREÇO DE COMPRA
\$ **R\$ 330.000**


IPTU
R\$ 48


TIPO DE IMÓVEL
 **Lote/Terreno**

ÁREA
 **360m² (R\$ 916/m²)**




PREÇO DE COMPRA
\$ **R\$ 350.000**


TIPO DE IMÓVEL
 **Lote/Terreno**

ÁREA
 **371m² (R\$ 943/m²)**

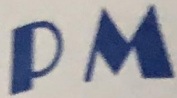


PREÇO DE COMPRA
\$ **R\$ 270.000**

TIPO DE IMÓVEL
 **Lote/Terreno**

ÁREA
 **264m² (R\$ 1.022/m²)**

9



PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO

Engenheiro Civil - Crea 0600567305

114

Portanto temos:

$$\frac{943,00 + 916,00 + 916,00 + 943,00 + 1.022}{5} =$$

5

$$948,00 \times 1,30 = 1.233,00$$

$$948,00 \times 0,70 = 633,00$$

Valor do metro quadrado estimado em 948,00/m²

9



PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO

Engenheiro Civil – Crea 0600567305

115

07/2011 -
Página

ENCERRAMENTO

O presente Parecer Técnico é constituído de 12 (doze) folhas de papel datilografadas somente no anverso, todas rubricadas e a última devidamente assinada.

Direito

Direito

São Paulo, 28 de novembro de 2018.

PEDRO CARLOS ESPINDOLA MADOGGIO