Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A99015 - 9

575

EXMA. SRª. DRª. JUÍZA DE DIREITO DA 18ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP

Digam no Mega Sucessor de 5 dias Protocolo em Seventi

(autos nº. 0030886-45.2001.8.26.0002 – Ação de Procedimento Ordinário)

mt.

SD, 16/8/2016

TJSP-18ª OF.CIVEL.CENTRAL-16/AGO/2016 18:47:01 [illegible]

SONIA ELISABETE DE SOUZA ROSSI, Arquiteta e Urbanista, Pós Graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia pela FAAP, Perita Judicial nomeada nos autos da AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO – requerida por B. CASTELLANI INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., LÚCIA ELENA CASTELLANI, DANIEL CASTELLANI e ROSANA GRESELE CASTELLANI, em face de JOSÉ PINTO DA SILVA, distribuída neste Juízo e Cartório do 18º Ofício Cível, tendo procedido aos estudos, pesquisas e diligências que se fizeram necessários à avaliação do bem imóvel indicado no "Termo de Penhora e Depósito", as fls. 297 dos autos, vem apresentar a V. Exa. às conclusões a que chegou por meio de

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A99015 - 9

376

ÍNDICE

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....03

2) VISTORIA.....04

3) METODOLOGIA.....05

4) AVALIAÇÃO.....07

5) QUESITOS.....17

6) CONCLUSÃO.....17

7) ENCERRAMENTO.....19

ANEXO

• **ANEXO I -** Imóveis de Referência.

dsrossi@uol.com.br

Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A99015 - 9

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

1.1 – O presente trabalho para determinação de valor de avaliação, para o qual honradamente a Signatária foi nomeada, visa estabelecer o valor mais provável, atual e a vista de um imóvel sito a Rua Tenente Coronel Soares Neiva, nº. 176 (antigo nº. 2), Vila Aricanduva, 38º Subdstrito, Vila Matilde, São Paulo/SP, de propriedade dos requeridos B. Castellani Indústria e Comércio Ltda.; Lúcia Elena Castellani; Daniel Castellani; Rosana Gresele Castellani, em 25%, conforme consta dos autos, decorrente de formal de partilha.

1.2 – Nesta avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida, estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis.

1.3 – Tendo sido a Signatária honrada com sua nomeação para esse encargo, após estudo dos autos, diligências e vistorias, elaborou o Laudo Pericial baseado no **VALOR DE MERCADO**, tendo encontrado o seguinte valor na Avaliação:

- **IMÓVEL**: Um terreno, com benfeitorias – sito na Rua Tenente Coronel Soares Neiva, 176 – Vila Aricanduva – 38º Subdistrito – Vila Matilde – São Paulo/SP – Matrícula nº. 59.247 do 16º C.R.I. de São Paulo/SP, Cadastrado na Municipalidade nº. 056.002.0024-2.....**R$ 1.657.200,00**;

Valor do Imóvel = R$ 1.657.200,00

(Hum milhão, seiscentos e cinquenta e sete mil, duzentos reais)

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

578

2) VISTORIA:

Atendendo ao Art. 474 do novo C.P.C. (antigo Art. 431 – A) da Lei nº. 10.358/01, foi marcada vistoria diretamente com as partes e seus Assistentes Técnicos, quando a signatária encontrou todas as vezes o imóvel fechado.

Em contato com o Patrono dos Autores, este informou que devido a problemas de saúde em família, os Requerentes estavam ausentes, sendo agendada nova data.

A vistoria foi realizada na data de 29 de junho de 2016, na presença de:

✓ A Signatária;
✓ O requerente – Sr. Daniel,

quando adentraram e percorreram o imóvel objeto, constatando as benfeitorias, seu padrão construtivo e estado de conservação, itens necessários para proceder à avaliação do imóvel.

O Patrono dos Requeridos informou que não acompanharia a vistoria.

Tel (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

579

3) METODOLOGIA:

Os trabalhos Periciais de Engenharia **DEVEM** ser orientados a obedecer às diretrizes preconizadas pelas Normas Brasileiras aprovadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), aplicáveis à natureza e espécie do objetivo da Perícia e exigidas em todas as manifestações escritas de trabalhos de Avaliações e Perícias de Engenharia, destacando-se:

- NBR 14.653 - 2 da ABNT – Avaliações de Imóveis Urbanos;
- NBR 13.752/96 da ABNT – Perícias de Engenharia na Construção Civil;
- Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos 1.995 do IBAPE/SP;

3.1 - O trabalho obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da NBR 14.653 - 2 da ABNT.

3.2 - As dimensões e área assumidas são aquelas constantes dos documentos juntados aos autos.

3.3 - Os métodos utilizados na avaliação são:

3.3.1 – O COMPARATIVO DOS PREÇOS DE MERCADO PARA O TERRENO, que consiste em determinar o valor deste, através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares (Imóveis de Referência);

3.3.2 – O MÉTODO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO PARA AS CONSTRUÇÕES, em que o valor dos bens, resulta da composição do custo de outros iguais ao avaliando. Para o uso de tal método, nos baseamos na classificação do estudo procedido pelo IBAPE/SP e seus respectivos valores unitários, conforme padrões construtivos vinculados ao valor do CUB para R_8N do SINDUSCON.

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A99015 - 9

Depreciação Física das Edificações

A depreciação física das edificações, é estimada por uma adequação do "método de Ross-Heideck", recomendado pelo IBAPE/SP, que leva em conta o obsoletismo, tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação (Foc). O fator Foc é determinado pela expressão: $Foc = R + K (1 - R)$.

onde: R = coeficiente residual, correspondente ao padrão;

K = coeficiente obtido na tabela de Ross-Heideck em % de vida em função do estado de conservação.

3.4 - Nível de Precisão –

A precisão de uma avaliação está condicionada a confiabilidade dos elementos pesquisados e a qualidade do tratamento aplicado ao processo avaliatório.

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

SBI

4) AVALIAÇÃO:

4.1 – IMÓVEL AVALIANDO –

Terreno com 500,00 m² e benfeitoria formada por imóvel residencial assobradado, com 318,00 m², sito a Rua Tenente Coronel Soares Neiva, 176 (antigo nº. 2) – V. Aricanduva – 38º Subdistrito – V. Matilde – São Paulo/SP, Matrícula nº. 59.247 do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP – Cadastro Municipal: 056.002.0024-2.

4.1.1 – TERRENO –

Imóvel Paradigma

É a situação adotada como referencial para avaliação de um bem.

Neste caso, é adotado o imóvel avaliando como situação paradigma.

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A99015 - 9

582

Pesquisa de Valores

RESUMO DOS VALORES UNITÁRIOS (Vu) DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA, TRATADOS E HOMOGENEIZADOS NO ANEXO I –

○ Imóvel de Referência nº. 1	Vu_1	R$ 2.340,00/m²
○ Imóvel de Referência nº. 2	Vu_2	R$ 2.600,40/m²
○ Imóvel de Referência nº. 3	Vu_4	R$ 2.212,26/m²
○ **Média**		**R$ 2.384,22/m²**
○ Saneamento + 30%		3.099,48
- 30%		1.668,95

Conclusão: Os 03 imóveis de referência utilizados como comparativos de preços estão no intervalo de + 30% a – 30% da média dos valores de Vu = R$ 2.384,22/m², atendendo desta forma a condição de saneamento.

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A99015 - 9

583

AVALIAÇÃO DO TERRENO

, $Vt = At\ (m^2) \times Vu\ (R\$/m^2) \times F\ top$

$Vt = 500{,}00 \times 2.384{,}22 \times 0{,}95 = R\$\ 1.132.504{,}50$

Vt = R$ 1.135.000,00

(Hum milhão, cento e trinta e cinco mil reais)

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

584

4.1.2 – CONSTRUÇÃO –

Valor de Avaliação das Benfeitorias – (Vb)

Benfeitorias são obras ou serviços que se realizam num bem, com o intuito de aproveitá-lo, melhorá-lo ou embelezá-lo, nele incorporados permanentemente pelo homem, que não podem ser retirados sem destruição, fratura ou dano.

BENFEITORIA 1 –

• Dados da Construção:

❖ Situação: Rua Tenente Coronel Soares Neiva, nº. 176 (antigo nº. 2), Vila Aricanduva, 38º Subdistrito, Vila Matilde, São Paulo/SP.

❖ Melhoramentos: o local é dotado dos melhoramentos públicos de praxe, como: rede pública de água e esgoto; iluminação pública; energia elétrica; telefone; pavimentação asfáltica; drenagem de A.P. (águas pluviais); servido por linhas municipais de ônibus.

❖ Dimensões:

·Terreno: 500,00 m².

·Edificação: 318,00 m², conforme IPTU constante de fls. 391/392 dos autos;
28,00 m² (piscina).

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

585

- Dados da Construção:

.classe: residencial;
.grupo: casa;

- Padrão Construtivo – Prédio Residencial Padrão Superior, definido como: Edificações em geral isoladas, podendo ser térreas ou com mais pavimentos, construídas atendendo a projeto arquitetônico planejado no tocante à disposição interna dos ambientes e a detalhes personalizados nas fachadas. Compostas geralmente de sala para dois ou mais ambientes, três ou mais dormitórios (pelo menos uma suíte), banheiros, lavabo social, copa, cozinha, além de dependências de serviço completas e garagem para dois ou mais veículos. Estrutura mista, cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira ou lajes maciças impermeabilizadas. Áreas externas ajardinadas e pavimentadas ou cerâmicas, eventualmente dotada de piscina ou churrasqueira. Fachadas pintadas a látex sobre massa corrida. Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos de boa qualidade, alguns fabricados sob encomenda.

- intervalo de variação (i.val): 1,776 de R_8N;
- idade aparente (Ie): 35 anos;
- área construída: 318,00 m²;
- estado de conservação: "ref. d" entre regular e necessitando reparos simples;
- vida referencial (Ir): 70 anos;
- valor residual (R): 20%.
- CUB (07/16): R$ 1.319,98 para R_8N;

- Depreciação pelo obsoletismo e estado de conservação:

$Foc = R + K(1 - R)$, onde:

(11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

586

R = coeficiente residual tabelado, conforme tipo de construção = 20% ou 0,20

K = coeficiente de "Ross-Heideck" = $\frac{Ie}{Ir} = \frac{35}{70} = 0,50$ ou 50%

cuja idade em % de vida referencial e estado de conservação, obtêm-se o valor tabelado de K = 0,574 para o caso específico.

Substituindo-se na expressão, obtêm-se Foc ou a depreciação pelo obsoletismo e estado de conservação:

$Foc = R + K\,(1 - R) = 0,20 + 0,574\,(1 - 0,20) = 0,6592$

- Valor da Benfeitoria 1 do Imóvel (Vb_1) –

Vb_1 = Ac (m²) x CUB (R$/m²) x i.val x Foc

$Vb_1 = 318,00 \times 1.319,98 \times 1,776 \times 0,6592 = 491.422,04$

Vb_1 = R$ 491.500,00

(Quatrocentos e noventa e um mil, quinhentos reais)

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A99015 - 9

587

Vista do Imóvel

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A99015 - 9

588

Vista Interna do Imóvel

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

589

BENFEITORIA 2 –

.Piscina:

Piscina de concreto com 28,00 m² de área construída, revestida em azulejos, e borda em pedras.

V_{pisc} = Área (m²) x R$/m²

V_{pisc} = 28,00 m² x R$ 1.096,33/m²

V_{pisc} = R$ 30.700,00

(Trinta mil e setecentos reais)

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A99015 - 9

VALOR TOTAL DO IMÓVEL – (Vi)

O valor total do imóvel avaliando (**Vi**) é representado pela soma dos valores do terreno (Vt) com o das benfeitorias (Vb), onde:

$Vi = Vt\ (R\$) + Vb_1\ (R\$) + Vb_2\ (R\$)$

$Vi = 1.135.000,00 + 491.500,00 + 30.700,00 = R\$\ 1.657.200,00$

Valor do Imóvel = R$ 1.657.200,00

(Hum milhão, seiscentos e cinquenta e sete mil, duzentos reais)

591

5) QUESITOS:

Não foram apresentados quesitos até a conclusão dos trabalhos periciais.

6) CONCLUSÃO:

Como conclusão do trabalho de avaliação, utilizando-se o "Método Comparativo dos Preços de Mercado para o Terreno" e "Método do Custo de Reprodução para as Benfeitorias", obedecendo como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR 14.653 – 2 da ABNT e as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP, o resultado obtido do valor mais provável, atual e a vista do imóvel avaliando é de:

- **Terreno**: com área de 500,00 m², com frente para Rua Tenente Coronel Soares Neiva, V. Aricanduva, 38º. Subdistrito, V. Matilde – São Paulo/SP – Matrícula nº. 59.247 do 16º C.R.I. de São Paulo/SP – Insc. Imobiliária: 056.002.0024-2.....**R$ 1.135.000,00**
(HUM MILHÃO, CENTO E TRINTA E CINCO MIL REAIS).

- **Benfeitoria 1**: casa residencial assobradada com área construída de 318,00 m², sob o nº. 176 da Rua Tenente Coronel Soares Neiva – V. Aricanduva – São Paulo/SP.....**R$ 491.500,00**
(QUATROCENTOS E NOVENTA E UM MIL E QUINHENTOS REAIS).

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

592

- **Benfeitoria 2**: Piscina com área construída de 28,00 m², pertencente a casa residencial assobradada.....R$ 30.700,00 **(TRINTA MIL E SETECENTOS REAIS).**

- **Imóvel**: valor total de avaliação.....R$ 1.657.200,00 **(HUM MILHÃO, SEISCENTOS E CINQUENTA E SETE MIL, DUZENTOS REAIS) – JULHO/2016.**

No melhor conhecimento e critério da Avaliadora, as análises, opiniões e conclusões, expressos no presente trabalho, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

A presente avaliação e respectivo Laudo Pericial foram elaborados com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA, CREA e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

593

7) ENCERRAMENTO:

Vai o presente Laudo, digitado em 19 folhas, escritas de um só lado, todas rubricadas no anverso e a última datada e assinada.

Acompanha 01 Anexo, sendo:

, **Anexo I** - Imóveis de Referência.

São Paulo, 29 de Julho de 2016.

Sonia Elisabete de Souza Rossi
Arquiteta e Urbanista – CAU A99015-9
Perita Judicial
Pós Graduada em Avaliações e Perícias
de Engenharia pela FAAP

e-mail: dsrossi@uol.com.br

595

ANEXO I

IMÓVEL DE REFERÊNCIA nº. 1

ANEXO I

IMÓVEL DE REFERÊNCIA nº. 1

- **FONTE :** Parceiro Imóveis. Contato: Sr. Rafael.
  Tel.: (0**11) 3926-2610.

- **DADOS DO IMÓVEL :**

- Terreno: sem benfeitorias e com as seguintes medidas:

Área = 500,00 m²
Frente = 10,00 m
Prof. equiv. = 50,00 m
Topografia = plano = 1,00; consistência = seco.

- Situação: Rua Tenente Coronel Soares Neiva, defronte ao nº. 90.
Mesma rua do avaliando – distante 80,00 m – São Paulo/SP.

- Dados do Negócio: Venda em Março de 2016; R$ 1.170.000,00.
- Melhoramentos: os de praxe, como: energia elétrica; iluminação pública; telefone; rede pública de água e esgoto; rede de captação de A.P.; via pavimentada; comércio para atendimento da população residente na zona; transporte público coletivo urbano próximo (ônibus).

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

596

. VALOR LÍQUIDO DO TERRENO :

R$ 1.170.000,00 x 1,00 = R$ 1.170.000,00

. HOMOGENEIZAÇÃO :

No cálculo do valor unitário de terreno, tratamento por fatores, ajusta-se os dados do imóvel de referência à situação paradigma pela expressão:

$Vu = Vo \times \{1,00 + [(F1 - 1,00) + (F2 - 1,00) + (F3 - 1,00)]\} \times c.\ top.$

Onde:

Vo = valor unitário original de venda do terreno = $\frac{1.170.000,00}{500,00}$ = R$ 2.340,00/m²

F_1 = fator localização = distante em 80,00 m do avaliando = 1,00

F_2 = fator frente = 1,00

F_3 = fator profundidade = 1,00

C. top = 1,00

Substituindo-se na expressão de Vu, tem-se:

$Vu_1 = 2.340,00 \times \{1,00 + [(1,00 - 1,00) + (1,00 - 1,00) + (1,00 - 1,00)]\} \times 1,00$

$Vu_1 = 2.340,00 \times 1,00 \times 1,00 = 2.340,00$

Vu_1 = R$ 2.340,00/m²

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

598

• **VALOR LÍQUIDO DO TERRENO :**

R$ 960.000,00 x 0,90 – 213.900,00 = R$ 650.100,00

• **HOMOGENEIZAÇÃO :**

No cálculo do valor unitário de terreno, tratamento por fatores, ajusta-se os dados do imóvel de referência à situação paradigma pela expressão:

$Vu = Vo \times \{1,00 + [(F1 - 1,00) + (F2 - 1,00) + (F3 - 1,00)]\} \times c.\ top.$

Onde:

Vo = valor unitário original de venda do terreno = $\frac{650.100,00}{360,00}$ = R$ 1.805,84/m²

F_1 = fator localização = distante em 90,00 m do avaliando = 1,00

F_2 = fator frente = $\frac{10,00^{0,25}}{18,00}$ = 0,86

F_3 = fator profundidade = $\frac{50,00^{0,50}}{20,00}$ = 1,58

C. top = 1,00

Substituindo-se na expressão de Vu, tem-se:

$Vu_2 = 1.805,84 \times \{1,00 + [(1,00 - 1,00) + (0,86 - 1,00) + (1,58 - 1,00)]\} \times 1,00$

$Vu_2 = 1.805,84 \times 1,44 \times 1,00 = 2.600,40$

Vu_2 = R$ 2.600,40/m²

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

Sonia E. S. Rossi
ARQUITETA E URBANISTA
CAU A99015 - 9

599

ANEXO I

IMÓVEL DE REFERÊNCIA nº. 3

• **FONTE :** Carreira Imóveis. Contato: Sr. Everson.
Tel.: (0**11) 2093-7400.

• **DADOS DO IMÓVEL :**

- Terreno: sem benfeitorias e com as seguintes medidas:

Área = 310,00 m²
Frente = 10,00 m
Prof. equiv. = 31,00 m
Topografia = plano = 1,00; consistência = seco.

- Situação: Rua Luiz Carlos.
Próximo do imóvel avaliando em 400,00 m – São Paulo/SP.

- Dados do Negócio: Oferta em Julho de 2016; R$ 600.000,00.

- Melhoramentos: os de praxe, como: energia elétrica; iluminação pública; telefone; rede pública de água e esgoto; rede de captação de A.P.; via pavimentada; comércio para atendimento da população residente na zona; transporte público coletivo urbano próximo (ônibus).

• **VALOR LÍQUIDO DO TERRENO :**

R$ 600.000,00 x 0,90 = R$ 540.000,00

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br

600

HOMOGENEIZAÇÃO :

No cálculo do valor unitário de terreno, tratamento por fatores, ajusta-se os dados do imóvel de referência à situação paradigma pela expressão:

$$Vu = Vo \times \{1{,}00 + [(F1 - 1{,}00) + (F2 - 1{,}00) + (F3 - 1{,}00)]\} \times c.\ top.$$

Onde:

Vo = valor unitário original de venda do terreno = $\frac{540.000{,}00}{310{,}00}$ = R$ 1.741,94/m²

F_1 = fator localização = dentro Condomínio = 1,00

F_2 = fator frente = 1,00

F_3 = fator profundidade = $\frac{50{,}00^{0{,}25}}{31{,}00}$ = 1,27

$c.\ top$ = 1,00

Substituindo-se na expressão de Vu, tem-se:

$$Vu_3 = 1.741{,}94 \times \{1{,}00 + [(1{,}00 - 1{,}00) + (1{,}00 - 1{,}00) + (1{,}27 - 1{,}00)]\} \times 1{,}00$$

$$Vu_3 = 1.741{,}94 \times 1{,}27 \times 1{,}00 = 2.212{,}26$$

Vu_3 = R$ 2.212,26/m²

Tel: (11) 99144-1062 – e-mail: dsrossi@uol.com.br