

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO
PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0192835-93.1992.8.26.0002 (1412/92)

J. F. Pinna

mt

22/08/13

VIVIANE NOBREGA MALDONADO
Juiz de Direito

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e comprometido nos
AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO requerida
por JÉSSICA BATISTA FERREIRA e outro(s) contra HUDSON
ROBERTO SARAIVA e outro(s), dando por terminados seus
estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar
suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo,
pelo qual chegou aos valores avaliatórios para os imóveis
descritos no presente caso, expressos no resumo a seguir.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 19 de Agosto de 2013.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0600590772.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

97

- RESUMO DE VALORES -

Pelo que ficou exposto no presente trabalho, este signatário concluiu pelos seguintes valores de mercado dos imóveis descritos nos termos dos Autos em epígrafe, conforme quadro-resumo que segue:

LOCAL	VALOR DO IMÓVEL
Rua Verbo Divino nº 77, Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo – SP. Matrícula: 162.492 do 11º CRISP.	<u>RS 1.850.000,00</u> (Um Milhão, Oitocentos e Cinquenta Mil Reais)
Rua Miranda Guerra nº 736, Lote 02 – Quadra L, Jardim Cordeiro, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo – SP. Matrícula: 141.373 do 11º CRISP.	<u>RS 4.680.000,00</u> (Quatro Milhões, Seiscentos e Oitenta Mil Reais)
VALORES PARA AGOSTO / 2013	

913

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação dos valores de mercado para os imóveis descritos nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO requerida por JÉSSICA BATISTA FERREIRA e outro(s) contra HUDSON ROBERTO SARAIVA e outro(s), processo nº 0192835-93.1992.8.26.0002 (1412/92), em curso perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

IMÓVEL	LOCAL
Parte A	Imóvel situado na Rua Verbo Divino nº 77, Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP.
Parte B	Imóvel situado na Rua Miranda Guerra nº 736, Lote 02 - Quadra L, Jardim Cordeiro, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 779, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As Partes não indicaram assistentes técnicos e não formularam "rol" de quesitos para o presente caso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

99

PARTE - A:

Rua Verbo Divino nº 77

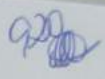
Chácara Santo Antônio

29º Subdistrito de Santo Amaro

São Paulo - SP

Matrícula 162.492 – 11º CRISP

X



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772


I.- VISTORIA: -

Este signatário procedeu a uma diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, e com os elementos coletados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Santo Amaro, Adolfo Pinheiro e Vereador José Diniz.

1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Verbo Divino nº 77, Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, no quarteirão formado pelas vias: Rua João Pupo Nogueira, Rua Dona Eponina Afonseca, Avenida Santo Amaro a respectiva Rua Verbo Divino. 

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando.

- Fonte: site oficial do Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

922

1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal São Paulo - SP, o imóvel situado na Rua Verbo Divino nº 77, Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **087**

QUADRA: **334**

ZONA: **SA ZER-1/03**

ÍNDICE FISCAL: **798,00/2010**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **087.334.0042-3**

Rua Verbo Divino nº 77

MATRÍCULA: **162.492**

Do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[x]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[]
Estação de Metrô	[]
Coleta de lixo	[x]

1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado na região sul, distante, aproximadamente 11,5 (onze e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região onde está situado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servido por diversas linhas regulares de ônibus, em especial nas Avenidas Vereador José Diniz, Santo Amaro e Adolfo Pinheiro.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, shoppings, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Verbo Divino e dos logradouros adjacentes.

925

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

Constatou-se, também, a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

A ocupação industrial na região em estudo, praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "SA ZER-1/03 - Zona Mista de Baixa Densidade", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

Constatou-se, também, a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

A ocupação industrial na região em estudo, praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "SA ZER-1/03 - Zona Mista de Baixa Densidade", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

926

Característica: Zona Mista de Baixa Densidade

Zona de Uso: SA ZER-1/03

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,05

Médio = 1,00

Máximo = 1,00

Taxa de Ocupação: 0,50

Taxa de Permeabilidade: 0,30

Lote Mínimo: 250,00 m²

Frente Mínima: 10,00 m

Gabarito de Altura Máxima: 10,00 m

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigido

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

277

O quadro a seguir define as diretrizes básicas da zona de uso:

CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONAS DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO				CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES					RECUSOS MÍNIMOS (m)		
		MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNCOS E LATERAIS	ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m
ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER-1/01(0), 02(0), 05, 06	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	500 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em toda a extensão	
	ZER-2/01, 02, 03, 04	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	2,00 m em toda a extensão	
	ZER-3/01 e 02	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)	
ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDIEIRA A ZER	ZCLZ-1/01 a 15	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)	
	ZCLZ 1/16 e 17	Conforme as características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes iguais as das zonas linderas de cada lado da via.											
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZCLZ-1/01	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)	
	ZPH-01, 02, 03	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c) (d)	
	ZM-1/05	0,20	1,00	1,00	0,50 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	Sem limite	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZM-1/01 a 11 exceto ZM-1/05	0,20	1,00	1,00	0,50 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZM-2/02, 03, 04, 05, 06, 07	0,20	1,00	1,50	0,50 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZM-2/01, 08, 09, 10	0,20	1,00	2,00	0,50 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZM-2/11 (K)	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	15,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZM-3/01 a 08	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZM-3/01 e 02	0,20	1,00	2,00	0,50	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZM-3/01, 02	0,20	1,00	2,00	0,50	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
ZONA CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR	ZCL-a/03	0,20	1,00	1,50	0,50	0,15	125 m²	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZCL-a/04 a 07	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZCP-a/01 a 04	0,20	2,00	2,50	0,50	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZCP-b/01, 02	0,20	2,00	2,50	0,50	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
	ZCP-b/01 a 03	0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
ZCL-a-b/01	Conforme as características da Zona de Uso linoeira de cada lado da via												
ZONA CENTRALIDADE LINEAR DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	ZCLp/01 a 05	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m²	10,00 m	10,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO	(c)	

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Santo Amaro - PRE - SA
Quadro 04 do Livro XIV - Anexo à Lei nº 13.866, de 26 de agosto de 2004
CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.- DO IMÓVEL: -

MATRÍCULA: 162.492 - 11º CRISP

2.1.- TERRENO:-

O referido terreno possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais conforme matrícula são:

IMÓVEL: Prédio com 217ms de área construída, situado à Rua Verbo Divino, nº 77, e seu terreno constante de parte da quadra B-linha da Chácara Santo Antônio, no 29º Subdistrito-Santo Amaro, medindo 5m de frente, 46,87m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno, onde confronta com terrenos de Henrique Uchoa Santos Dumont, compromissados a Sociedade Civil Parque Santos Dumont Ltda., 47,70m do lado esquerdo, confrontando com terrenos de propriedade de José de Castro Souza, tendo nos fundos a largura de 9m, confinando com terrenos de Henrique Uchoa Santos Dumont, compromissados a Sociedade Civil Parque Santos Dumont Ltda., encerrando a área de 422,50m², localiza-se a 63,67m da esquina da Avenida Santo Amaro, não descontado o canto chanfrado.

Número do contribuinte: 087.334.0042-3

Área: 422,50 m²

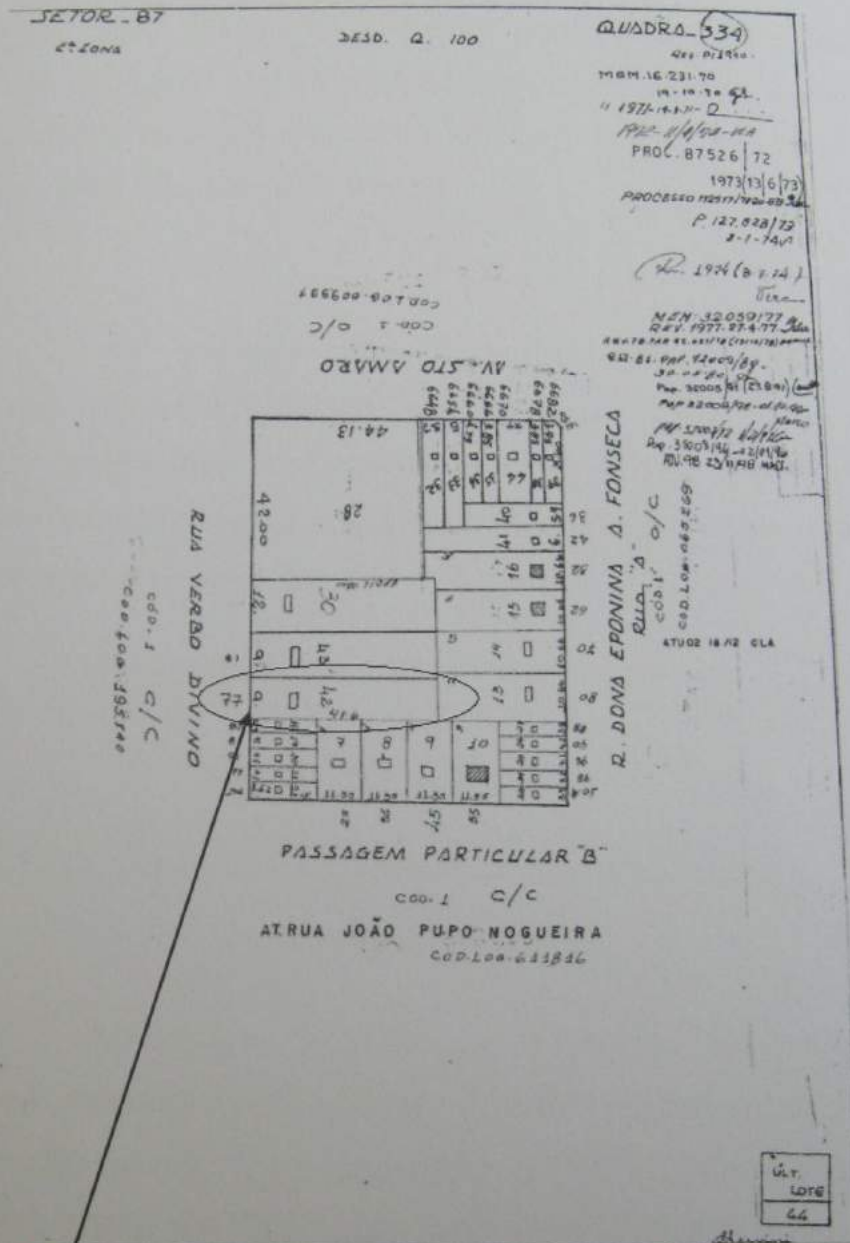
(QUATROCENTOS E VINTE E DOIS METROS E MAIS CINQUENTA CENTÍMETROS QUADRADOS).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

929

**REPRODUÇÃO DA QUADRA FISCAL, ONDE SE ENCONTRA
O IMÓVEL AVALIANDO (Rua Verbo Divino nº 77, Chácara
Santo Antônio, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São
Paulo - SP):**



LOCAL DO IMÓVEL:

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um imóvel assobradado de uso comercial, erigido com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Verbo Divino.

De acordo com a averbação 5/162.492, da matrícula do imóvel avaliando, este signatário verificou que as construções existentes encerram a área total construída de 394,39 m² (trezentos e noventa e quatro metros e mais trinta e nove centímetros quadrados).

Área: 394,39 m²

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontra com estado regular de conservação e uso, que segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)", enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: *Entre Regular a Necessitando de Reparos Simples*.

OP/10

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Diante de levantamento "in loco" constatou-se que as benfeitorias existentes compreendem de uma edificação assobradada de uso comercial, contendo:

EDIFICAÇÃO PRINCIPAL:

Piso Térreo: 04 (quatro) salas de uso comercial, 01 (um) lavabo e escadas de acesso ao piso superior;

Piso Superior: 04 (quatro) salas de escritório e 04 (quatro) banheiros, sendo uma das salas com banheiro privativo.

EDÍCULA:

Piso Térreo: 01 (uma) garagem, coberturas, salas de arte, banheiros e escada de concreto armado externa para acesso ao piso superior;

Piso Superior: 01 (uma) sala de arte com prateleiras de alvenaria.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão MÉDIO", classificação esta contida no Estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - 2002/2006".

Para melhor visualização das características físicas do imóvel avaliando, reportar-se do croqui, sem escala, que segue:

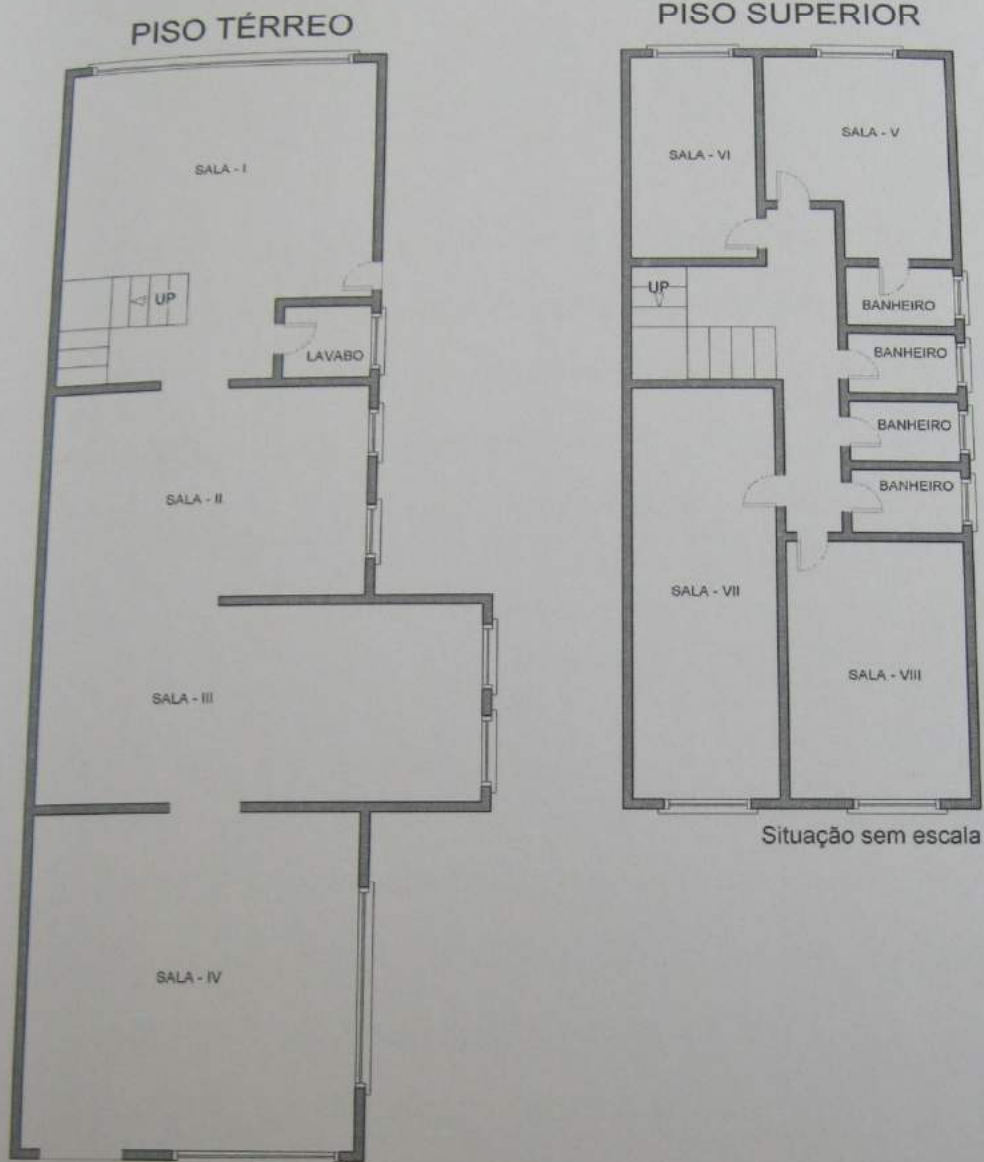
932
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CROQUI DO IMÓVEL

CORPO PRINCIPAL



Rua Verbo Divino nº 77, Chácara Santo Antônio, 29º
Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP.

O imóvel avaliando apresentou-se, no geral, com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

SALAS:

PISO: *Revestido com carpete ou cerâmica*

PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*

TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*

JANELA: *De alumínio, com vidros*

PORTA: *De madeira pintada*

BANHEIROS:

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES ...: *Revestidas com azulejos até o teto*

TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*

JANELA: *De alumínio, com vidros*

PORTA: *De madeira pintada*

As características de acabamentos do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo - II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

934

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Verbo Divino no trecho onde está situado o imóvel avaliando, vistas da fachada do prédio e em anexo os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA VERBO DIVINO, NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA
O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 02 - Vista do sentido contrário da Rua Verbo Divino, no trecho em estudo.



Foto de nº 03 - Vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Verbo Divino.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto de nº 04 - Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Verbo Divino.



Foto de nº 05 - Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Verbo Divino.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

II.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumpra informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno, será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

JVL

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

942

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIAR", desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- o *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- o *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

213
10

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.*

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- *elasticidade de preços;*
- *localização;*
- *fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);*
- *fatores padrão construtivo e depreciação.*

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

HLS

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 25,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 40,00 metros

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($Fr = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

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

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

Handwritten initials

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo;

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

Handwritten mark

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2002/2006.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006", conforme segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 2,89			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - Luxo	Acima de 3,49					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
		2.1.5 - Fino	2,532	3,066	3,600	
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,61				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 - Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 - Superior		Acima de 1,69				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Superior	0,312	0,456	0,600	

III.2.2.- DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "F_{OB}", através da seguinte expressão:

$$F_{OB} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".

Onde:

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Handwritten signature

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Handwritten mark

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,271	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
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
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,606	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
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	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,471	0,341	0,179
44	0,683	0,681	0,665	0,628	0,560	0,456	0,333	0,174
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,169
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
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
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,374	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	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	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
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

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{OB} \quad \text{Onde:}$$

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

F_{OB} = Depreciação pela idade e estado da construção

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

III.- AVALIAÇÃO: -

1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e,

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 422,50 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = \text{R\$ } 3.686,14/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado;}$$

$$Vu = \text{R\$ } 3.569,05/\text{m}^2;$$

$$Fp = 9,00 \text{ metros (testada do lote);}$$

$$Fr = 10,00 \text{ metros (frente de referência);}$$

$$Pe = 46,94 \text{ metros (profundidade equivalente);}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima);}$$

$$Pma = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima);}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20;$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50;$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

$$Cf = [(10,00/9,00)]^{0,20} = 1,0213$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$1/C_p = (40,00/46,94) + \{[1 - (40,00/46,94)] \cdot (40,00/46,94)^{0,50}\}$$
$$C_p = 1,0115$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 3.686,14/m^2 / \{1 + [(1,0213 - 1) + (1,0115 - 1)]\} \times 422,50m^2$$

$$VT = R\$ 1.507.933,92$$

(Um Milhão, Quinhentos e Sete Mil, Novecentos e Trinta e Três
Reais e Noventa e Dois Centavos)
Para Agosto / 2013.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 3.686,14/m² (três mil, seiscentos e oitenta e seis reais e quatorze centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo.

JB

2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", procedido pelo IBAPE-SP, no item "1.2.5. Casa Padrão MÉDIO - limite mínimo", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,212 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_8.N$ = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 1,212 \times R\$ 1.074,53/m^2$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

059

$$Vu = R\$ 1.302,33/m^2$$

(Um Mil, Trezentos e Dois Reais e Trinta e Três Centavos).
Para Agosto / 2013

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 394,39 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 1.302,33/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 394,39 \text{ m}^2 \times R\$ 1.302,33/m^2$$

$$Vn = R\$ 513.625,93$$

(Quinhentos e Treze Mil, Seiscentos e Vinte e Cinco Reais e
Noventa e Três Centavos).

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

O critério a ser adotado é uma adequação do método "Ross / Heidecke", que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OB} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OB} é determinado pela expressão:

$$F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)", resulta em 0,20 (20%);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

Obtém-se o coeficiente " K ", 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 e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 35 / 70 = 0,500 (50\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (d) Estado de Conservação - Entre Regular a Necessitando de Reparos Simples, resulta em uma depreciação de $K = 0,574$, então vem:

$$F_{OB} = 0,20 + [0,574 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,659$$

$$VB = R\$ 513.625,93 \times 0,659$$

$$VB = R\$ 338.479,49$$

(Trezentos e Trinta e Oito Mil, Quatrocentos e Setenta e Nove Reais e Quarenta e Nove Centavos).

Para Agosto / 2013.

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 1.507.933,92$$

$$VB = R\$ 338.479,49$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 1.507.933,92 + R\$ 338.479,49$$

$$VI = R\$ 1.846.413,41$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 1.850.000,00$$

(UM MILHÃO, OITOCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

PARA AGOSTO / 2013.

IV.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Verbo Divino nº 77, Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO requerida por JÉSSICA BATISTA FERREIRA e outro(s) contra HUDSON ROBERTO SARAIVA e outro(s), processo nº 0192835-93.1992.8.26.0002 (1412/92), em curso perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
Imóvel situado na Rua Verbo Divino nº 77, Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito de Santo Amaro, nesta Capital. Matrícula: 162.492 – 11º CRISP	R\$ 1.850.000,00 (Um Milhão, Oitocentos e Cinquenta Mil Reais)

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO - I: PESQUISA DE MERCADO

ANEXO - II: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO - III: DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

978

ANEXO - II

**DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto de nº 06 - Vista do corredor lateral, de quem olha da entrada.



Foto de nº 07 - Vista da sala - I (piso térreo).



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto de nº 08 - Vista do lavabo (piso térreo).



Foto de nº 09 - Vista da sala - II (piso térreo).



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 10 - Vista da sala - III (piso térreo).

Handwritten signature



Handwritten mark

Foto de nº 11 - Vista da sala - VI (piso superior).

Handwritten signature



Handwritten mark

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 12 - Vista da sala - V (piso superior)..



Foto de nº 13 - Vista do banheiro (sala - V).



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto de nº 14 - Vista da sala - VII (piso superior).

[Handwritten signature]



Foto de nº 15 - Vista dos banheiros (piso superior).

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 16 - Vista da sala - VIII (piso superior).

JVR



Foto de nº 17 - Vista do corpo principal da edificação, de quem olha da edícula.

JVR



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto de nº 18 - Vista da sala de arte nos fundos do lote - piso térreo



Foto de nº 19 - Vista da área externa das edificações dos fundos.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 20 - Outra vista da área externa das edificações dos fundos. *99/10/2000*



Foto de nº 21 - Vista da garagem. *99/30/2000*



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 22 - Vista da copa.

996



Foto de nº 23 - Vista do banheiro.

995



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

97

FOTO DE Nº 24:



VISTA DO QUARTO DE EMPREGADA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 25 - Vista do salão de arte, no piso superior da edícula.




Foto de nº 26 - Outra vista do salão de arte, no piso superior da edícula.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



ANEXO - III

**DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL**



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel

: 087.334.0042-3



Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 087.334.0042-3
Nome do(s) contribuinte(s)	: CAROL SIMOES DE FIGUEIREDO
CNPJ/CPF	: 229.710.688-20
Local do Imóvel	: R VERBO DIVINO , 77
CEP	: 04719-000
Codlog	: 19574-0
Área do Terreno (m ²)	: 423
Testada(m)	: 9,00
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m ²)	: 395
Ano da Construção	: 1978
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 619.564,00
Uso do Imóvel	: 40 - LOJA (COMERCIO OU SERVICO) NAO EM CONDOMINIO
Data de Emissão	: 05/08/2013

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2013.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1002

PARTE - B:

Rua Miranda Guerra nº 736
Lote 02 – Quadra L

Jardim Cordeiro

29º Subdistrito de Santo Amaro

São Paulo - SP

Matrícula 141.373 – 11º CRISP

X

I.- VISTORIA: -

Este signatário procedeu a uma diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, e com os elementos coletados pôde, com segurança, concluir o presente trabalho.

1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Professor Vicente Ráo, Washington Luis, Água Espraiada e Rua Joaquim Nabuco.

1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Miranda Guerra nº 736, Lote 02 - Quadra L, Jardim Cordeiro, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, no quarteirão formado pelas vias: Rua Doutor Francisco Malta Cardoso, Rua Urias de Figueiredo, Rua Cassiano Ricardo e a respectiva Rua Miranda Guerra.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

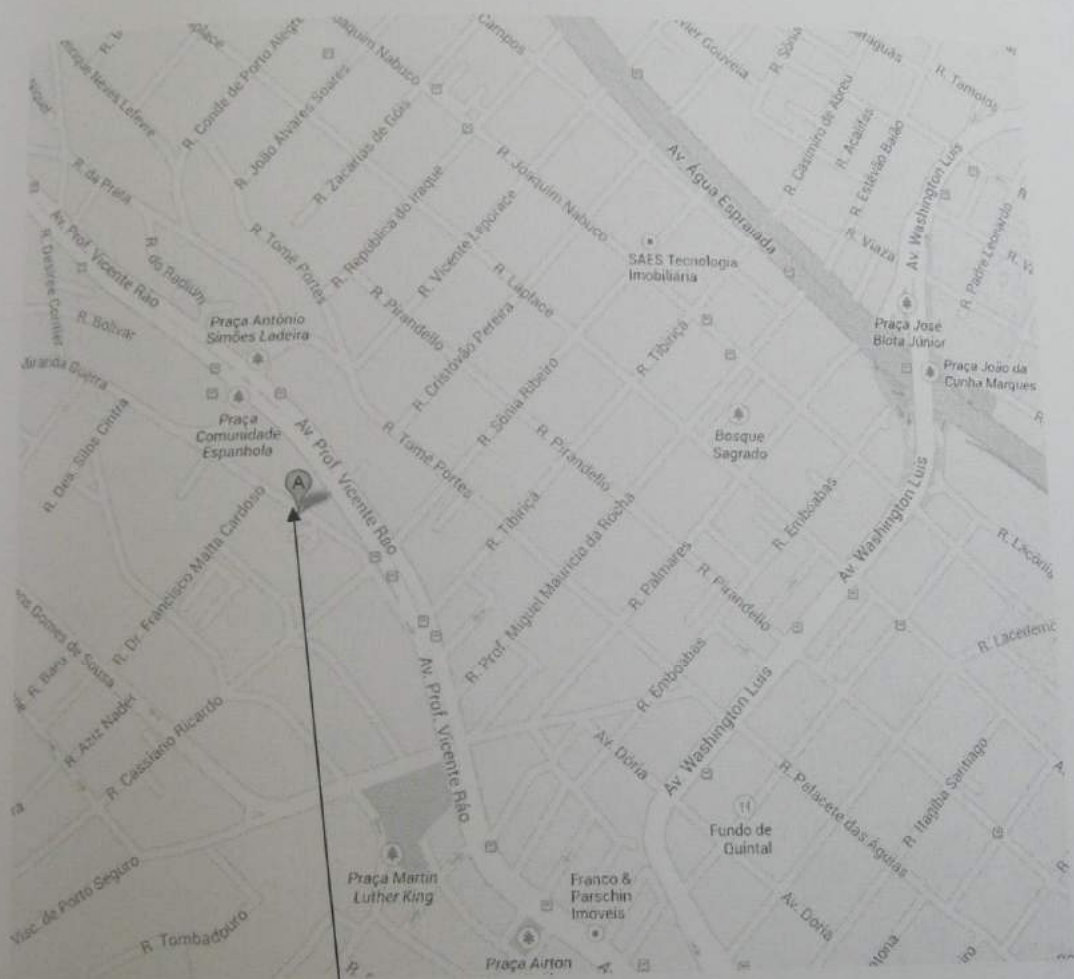
ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Handwritten signature

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando.

- Fonte: site oficial do Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Handwritten mark

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772



1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal São Paulo - SP, o imóvel situado na Rua Miranda Guerra nº 736, Lote 02 - Quadra L, Jardim Cordeiro, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **088**

QUADRA: **215**

ZONA: **SA ZER-1/01**

ÍNDICE FISCAL: **660,00/2010**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **088.215.0002-0**

Rua Miranda Guerra nº 736

MATRÍCULA: **141.373**

Do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[x]
Guias	[x]
Sarjetas	[x]
Pavimentação asfáltica	[x]
Pavimentação articulada	[x]
Passeios	[x]
Rede de água potável	[x]
Rede de esgoto sanitário	[x]
Rede telefônica	[x]
Rede de gás	[]
Correios	[x]
Rede de energia elétrica	[x]
Iluminação pública	[x]
Ônibus urbanos	[x]
Ônibus Intermunicipal	[x]
Estação de Trem Urbano	[]
Estação de Metrô	[]
Coleta de lixo	[x]

1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado na região sul, distante, aproximadamente 10,5 (dez e meio) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região onde está situado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servido por diversas linhas regulares de ônibus, em especial na Avenida Professor Vicente Ráo.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, vídeo locadoras, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamento, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, shoppings, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Miranda Guerra e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos são simples, médios, superiores e finos.

Constatou-se, também, a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

A ocupação industrial na região em estudo, praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona "SA ZER-1/01 - Zona Mista de Baixa Densidade", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1009

Característica: Zona Mista de Baixa Densidade

Zona de Uso: SA ZER-1/01

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,50

Médio = 1,00

Máximo = 1,00

Taxa de Ocupação: 0,50

Taxa de Permeabilidade: 0,30

Lote Mínimo: 500,00 m²

Frente Mínima: 10,00 m

Gabarito de Altura Máxima: 10,00 m

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Fundos e Laterais = Não exigido

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

[Handwritten signature]

2.- DO IMÓVEL: -

2.1.- TERRENO:-

MATRÍCULA: 141.373 - 11º CRISP

O referido terreno possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais conforme matrícula são:

IMÓVEL: TERRENO situado à Rua Miranda Guerra, lote nº 02 da quadra L, no Jardim Cordeiro, antigo Sítio dos Cordeiros, nos fundos da Chácara Flora, no 29º Subdistrito Santo Amaro, com a área de 1.693,78m², medindo 30,50m de frente para a citada via por 57,33m da frente aos fundos, do lado direito, confrontando com o lote nº 03, 54,30m do lado esquerdo, confinando com os lotes nºs 01 e 14 e 30,03m nos fundos, confinando com o lote nº. 12.

Número do contribuinte: 088.215.0002-0

Área: 1.693,78 m²

(UM MIL, SEISCENTOS E NOVENTA E TRÊS METROS E MAIS SETENTA E OITO CENTÍMETROS QUADRADOS).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

10/20

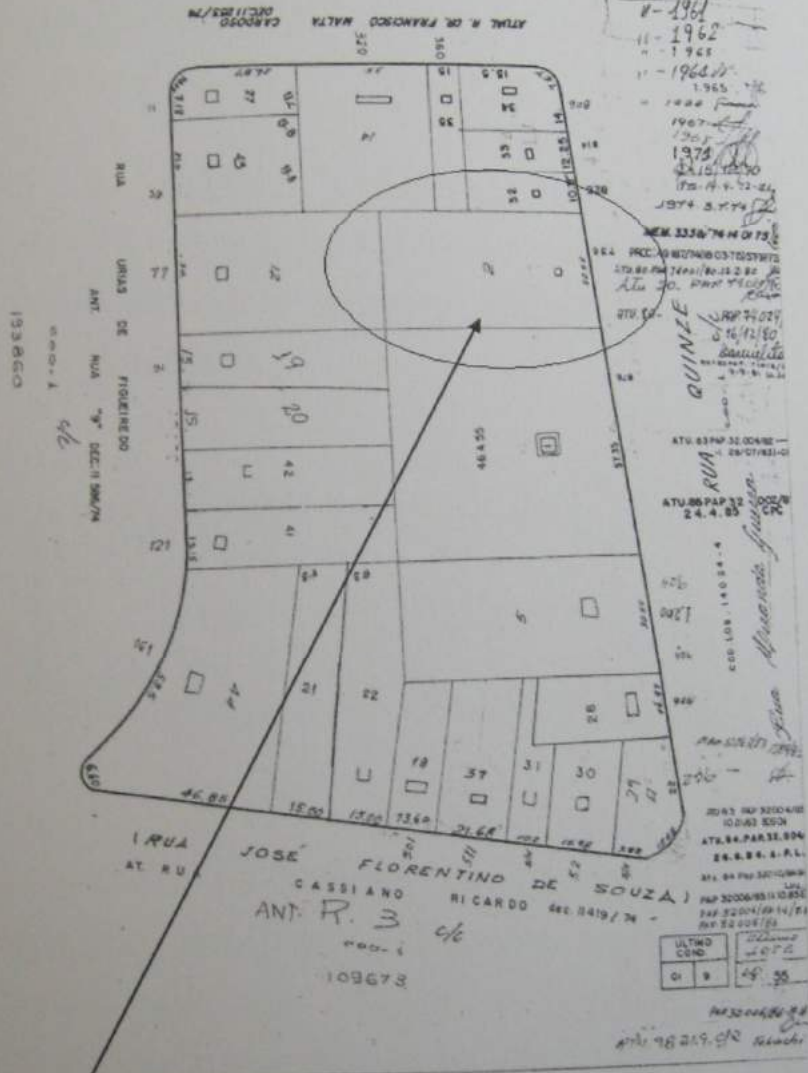
REPRODUÇÃO DA QUADRA FISCAL, ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL AVALIANDO (Rua Miranda Guerra nº 736, Lote 02 - Quadra L, Jardim Cordeiro, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP):

SETOR-88 *Tf*
3ª ZONA

QUADRA-215

01/2017
RUA UM

REVISÃO
11/1958



LOCAL DO IMÓVEL:

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um imóvel assobradado de uso residencial, erigido com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Miranda Guerra.

De acordo com a vistoria realizada "in loco" este signatário verificou que as construções existentes encerram a área total construída de 844,00 m² (oitocentos e quarenta e quatro metros quadrados).

Área: 844,00 m²

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontra com estado regular de conservação e uso, que segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)", enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: *Entre Regular a Necessitando de Reparos Simples.*

Diante de levantamento "in loco" constatou-se que as benfeitorias existentes compreendem de uma edificação assobradada de uso residencial, contendo:

CORPO PRINCIPAL:

Piso Térreo: 01 (uma) sala de estar, 01 (uma) sala de jantar, 01 (uma) sala de almoço, lareiras, 01 (uma) sala de TV, 01 (uma) sala de jogos, 01 (uma) quadra de jogos, 01 (uma) copa, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro, 01 (uma) adega, varandas e escadas de acesso ao piso superior;

Piso Superior: 04 (quatro) dormitórios, sendo 02 (duas) com suítes, sendo a suíte máster com hidromassagem e closet, 01 (uma) sala íntima e 01 (um) escritório.

EDÍCULA:

Piso Térreo: 01 (uma) garagem, 01 (uma) oficina, 01 (um) depósito, banheiros e churrasqueira;

Piso Superior: 02 (dois) dormitórios de empregados, 01 (uma) sala e 01 (um) banheiro, cumpre informar que essas dependências estão com instalações de escritório.

Demais construções: O imóvel possui ainda amplo quintal com jardim, piscina e sauna.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão SUPERIOR", classificação esta contida no Estudo de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP - 2002/2006".

10/15

O imóvel avaliando apresentou-se, no geral, com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

PISO TÉRREO:

SALA DE JANTAR:

PISO: *Revestido com pedra mineira*
PAREDES ..: *Revestidas com massa e pintadas*
TETO: *Laje de concreto revestida com forro em gesso*
JANELA: *De madeira pintada, com vidros*
PORTA: *De madeira pintada, com vidros*

SALA DE ALMOÇO:

PISO: *Revestido com pedra mineira*
PAREDES ..: *Revestidas com papel de parede*
TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*
JANELA: *De madeira pintada, com vidros*
PORTA: *Nihil*

SALA DE TV:

PISO: *Revestido parte em carpete e parte em assoalho de madeira*
PAREDES ..: *Revestidas com massa e pintadas*
TETO: *Laje de concreto revestida com forro em gesso*
JANELA: *De vidros*
PORTA: *De vidros*

BANHEIRO:

PISO: *Revestido com cerâmica*
PAREDES ..: *Revestidas com azulejos até o teto*
TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*
JANELA: *De madeira pintada, com vidros*
PORTA: *De madeira envernizada*

COZINHA:

PISO: *Revestido com cerâmica*
PAREDES ..: *Revestidas com azulejos até o teto*
TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*
JANELA: *De madeira pintada, com vidros*
PORTA: *De madeira envernizada*

COPA:

PISO: *Revestido com cerâmica*
PAREDES ..: *Revestidas com azulejos até o teto*
TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*
JANELA: *De madeira pintada, com vidros*
PORTA: *De madeira envernizada*

SAUNA:

PISO: *Revestido com cerâmica*
PAREDES ..: *Revestidas com azulejos até o teto*
TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*
JANELA: *De madeira pintada, com vidros*
PORTA: *De madeira envernizada*

PISO SUPERIOR:

DORMITÓRIO - I (suíte máster):

PISO: *Revestido com carpete*
PAREDES ...: *Revestidas com papel de parede*
TETO: *Laje de concreto revestida com forro em gesso*
JANELA: *Veneziana de madeira pintada, com vidros*
PORTA: *De madeira envernizada*

SUÍTE - I (suíte máster):

PISO: *Revestido com cerâmica*
PAREDES ...: *Revestidas com papel de parede*
TETO: *Laje de concreto revestida com forro em gesso*
JANELA: *De madeira pintada, com vidros*
PORTA: *De madeira envernizada*

CLOSET (suíte máster):

PISO: *Revestido com carpete*
PAREDES ...: *Revestidas com papel de parede*
TETO: *Laje de concreto revestida com forro em gesso*
JANELA: *De madeira, com vidros*
PORTA: *De madeira envernizada*

DORMITÓRIOS - II e III:

PISO: *Revestido com carpete*
PAREDES ...: *Revestidas com azulejos até o teto*
TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*
JANELA: *De ferro, com vidros*
PORTA: *De madeira envernizada*

DORMITÓRIO - IV (suíte):

PISO: *Revestido com carpete*
PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*
TETO: *Laje de concreto revestida com forro em gesso*
JANELA: *De madeira pintada, com vidros*
PORTA: *De madeira envernizada*

SUÍTE - IV:

PISO: *Revestido com cerâmica*
PAREDES ...: *Revestidas com papel de parede*
TETO: *Laje de concreto revestida com forro em gesso*
JANELA: *De madeira pintada, com vidros*
PORTA: *De madeira envernizada*

PISO INFERIOR:

SALÃO DE JOGOS:

PISO: *Revestido com tacos de madeira*
PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*
TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*
JANELA: *De madeira pintada, com vidros*
PORTA: *De vidros*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Handwritten initials

QUADRA:

PISO: *Revestido com tacos de madeira*
PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*
TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*
JANELA: *De madeira pintada, com vidros*
PORTA: *De vidros*

EDÍCULA:

ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO: *Revestido com cerâmica*
PAREDES ..: *Revestidas com azulejos até o teto*
TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintada*
JANELA: *De madeira pintada, com vidros*
PORTA: *De madeira pintada*

DORMITÓRIO - I (escritório):

PISO: *Revestido com cerâmica*
PAREDES ..: *Revestidas com massa e pintadas*
TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintadas*
JANELA: *Veneziana de madeira pintada, com vidros*
PORTA: *De madeira pintada*

Handwritten mark

DORMITÓRIO - II (escritório):

PISO: *Revestido com carpete*

PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*

TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintadas*

JANELA: *Veneziana de madeira pintada, com vidros*

PORTA: *De madeira pintada*

DORMITÓRIO - III (suíte):

PISO: *Revestido com cerâmica*

PAREDES ...: *Revestidas com massa e pintadas*

TETO: *Laje de concreto revestida com massa e pintadas*

JANELA: *Veneziana de madeira pintada, com vidros*

PORTA: *De madeira pintada*

As características de acabamentos do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo - II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

JV

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Miranda Guerra no trecho onde está situado o imóvel avaliando, vistas da fachada do prédio e em anexo os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA MIRANDA GUERRA, NO TRECHO ONDE SE ENCONTRA O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto de nº 02 - Vista do sentido contrário da Rua Miranda Guerra, no trecho em estudo.



Foto de nº 03 - Vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Miranda Guerra.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 04 - Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Miranda Guerra.



Foto de nº 05 - Outra vista da fachada do imóvel avaliando, de quem olha da Rua Miranda Guerra.



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

II.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011".

Cumpra informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno, será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

JVR

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2:2011, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

[Handwritten signature]

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIAR", desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- o *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- o *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

[Handwritten mark]

○ Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;

○ O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

○ Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;

○ As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;

- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*

- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.*

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- *elasticidade de preços;*
- *localização;*
- *fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);*
- *fatores padrão construtivo e depreciação.*

III.1.2.- CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através das referidas "Normas", o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

1033

No cálculo do "Vu" (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto;

B) - A região do imóvel classifica-se na 3ª Zona - Residencial Horizontal Alto, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 - Zonas de características homogêneas, das "Normas", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 15,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 30,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 60,00 metros

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($Fr = 15,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Handwritten initials

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "P", será igual a "0,15".

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$$C_p = (P_{mi}/P_e)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$$

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

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

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo;

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2002/2006.

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP).

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006", conforme segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1077

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 - Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 - Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 - Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 - Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 - Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 - Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 2,89			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480	
	1.3.6 - Luxo	Acima de 3,49				
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5 - Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,61				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 - Simples	0,492	0,726	0,960	
2.2.3 - Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4 - Superior		Acima de 1,69				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 - Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 - Superior	0,312	0,456	0,600	



III.2.2.- DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de "Ross / Heidecke", levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento "F_{OB}", através da seguinte expressão:

$$F_{OB} = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "I_e" e a vida referencial "I_r".

Onde:

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C$$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

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

WJL

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
j) Novo	0,00
k) Entre novo e regular	0,32
l) Regular	2,52
m) Entre regular e reparos simples	8,09
n) Reparos simples	18,10
o) Entre reparos simples e importantes	33,20
p) Reparos importantes	52,60
q) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
r) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

[Handwritten signature]

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,271	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
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
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
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	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,271	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	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
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
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
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,374	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,068
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	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
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

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - F_{OB}$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

F_{OB} = Depreciação pela idade e estado da construção

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Handwritten initials

III.- AVALIAÇÃO: -

1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 1.683,78 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 1.823,11/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado;}$$

$$V_u = \text{R\$ } 2.022,87/\text{m}^2;$$

$$F_p = 30,00 \text{ metros (máxima permitida para cálculo);}$$

$$F_r = 15,00 \text{ metros (frente de referência);}$$

$$F_e = 55,21 \text{ metros (profundidade equivalente);}$$

$$F_{mi} = 30,00 \text{ metros (profundidade mínima);}$$

$$F_{ma} = 60,00 \text{ metros (profundidade máxima);}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f" = 0,15;}$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p" = 0,50;}$$

Handwritten mark

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = [(15,00/30,00)]^{0,15} = 0,9013$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote encontra-se dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, $C_p = 1,0000$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.823,11/m^2 / \{1 + [(0,9013 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 1.683,78m^2$$

$$VT = R\$ 3.405.876,13$$

(Três Milhões, Quatrocentos e Cinco Mil e Oitocentos e Setenta e Seis Reais e Treze Centavos)

Para Agosto / 2013.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 1.823,11/m² (um mil, oitocentos e vinte e três reais e onze centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo. X

10/5

2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", procedido pelo IBAPE-SP, no item "1.2.6. Casa Padrão SUPERIOR - limite máximo", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,980 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

$R_8.N$ = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

- VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 1,980 \times R\$ 1.074,53/m^2$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

$$Vu = R\$ 2.127,57/m^2$$

(Dois Mil, Cento e Vinte e Sete Reais e Cinquenta e Sete Centavos).

Para Agosto / 2013

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 844,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 2.127,57/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 844,00 \text{ m}^2 \times R\$ 2.127,57/m^2$$

$$Vn = R\$ 1.795.669,08$$

(Um Milhão, Setecentos e Noventa e Cinco Mil, Seiscentos e Sessenta e Nove Reais e Oito Centavos).

[Handwritten signature]

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

O critério a ser adotado é uma adequação do método "Ross / Heidecke", que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OB} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OB} é determinado pela expressão:

$$F_{OB} = R + [K \times (1 - R)]$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)", resulta em 0,20 (20%);

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

Obtém-se o coeficiente " K ", 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 e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 30 / 70 = 0,429 (43\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (d) Estado de Conservação - Entre Regular a Necessitando de Reparos Simples, resulta em uma depreciação de $K = 0,636$, então vem:

$$F_{OB} = 0,20 + [0,636 \times (1 - 0,20)]$$

$$F_{OB} = 0,709$$

$$VB = R\$ 1.795.669,08 \times 0,709$$

$$VB = R\$ 1.273.129,38$$

(Um Milhão, Duzentos e Setenta e Três Mil, Cento e Vinte e Nove Reais e Trinta e Oito Centavos).

Para Agosto / 2013.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 3.405.876,13$$

$$VB = R\$ 1.273.129,38$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 3.405.876,13 + R\$ 1.273.129,38$$

$$VI = R\$ 4.679.005,51$$

Ou, em números redondos:

$VI = R\$ 4.680.000,00$

(QUATRO MILHÕES, SEISCENTOS E OITENTA MIL REAIS)

PARA AGOSTO / 2013.

IV.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel localizado na Rua Miranda Guerra nº 736, Lote 02 - Quadra L, Jardim Cordeiro, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO requerida por JÉSSICA BATISTA FERREIRA e outro(s) contra HUDSON ROBERTO SARAIVA e outro(s), processo nº 0192835-93.1992.8.26.0002 (1412/92), em curso perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
Imóvel situado na Rua Miranda Guerra nº 736, Lote 02 - Quadra L, Jardim Cordeiro, 29º Subdistrito de Santo Amaro, nesta Capital. Matrícula: 141.373 - 11º CRISP	<u>R\$ 4.680.000,00</u> (Quatro Milhões, Seiscentos e Oitenta Mil Reais)

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO - I: PESQUISA DE MERCADO

ANEXO - II: DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO - III: DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

JVR

ANEXO - II

**DOCUMENTAÇÃO
FOTOGRAFICA**

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 06 - Vista do corpo principal da edificação, de quem olha do portão de entrada.



Foto de nº 07 - Outra vista do corpo principal da edificação, de quem olha do portão de entrada.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 08 - Outra vista do corpo principal da edificação, de quem olha do portão de entrada.



Foto de nº 09 - Vista da piscina.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto de nº 10 - Vista da sala de estar.



1004

Foto de nº 11 - Outra vista da sala de estar - lareira.



1007

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto de nº 12 - Vista da sala de jantar.

10060



Foto de nº 13 - Vista da sala de TV.

10060



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto de nº 14 - Vista da sala de jogos.

1007



Foto de nº 15 - Vista da quadra de jogos.

1007



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto de nº 16 - Vista da cozinha.



Foto de nº 17 - Vista da despensa.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 18 - Vista da cozinha.

[Handwritten signature]



Foto de nº 19 - Vista da sala de almoço.

[Handwritten signature]



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 060059072

Foto de nº 20 - Vista do lavabo.



JR

Foto de nº 21 - Vista do dormitório - I (suíte máster).



JR

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 22 - Vista da suíte máster.

1096



Foto de nº 23 - Vista do closet (suíte máster).

1095



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto de nº 24 - Vista do dormitório - II.



Foto de nº 25 - Vista do dormitório - III.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foto de nº 26 - Vista do banheiro.



Foto de nº 27 - Vista do dormitório - IV.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1247

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - COMARCA DE
SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0192835-93.1992.8.26.0002
Nº DE ORDEM 1412/1992

1º Ofício Civil - FR Santo Amaro 27/Mar/2015 14:28 000059253

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO ORDINÁRIO
requerida por JÉSSICA BATISTA FERREIRA e outro(s)
contra HUDSON ROBERTO SARAIVA e outro(s),
atendendo à determinação de V. Exa. à fls. 1237 vem,
respeitosamente, apresentar os seguintes
ESCLARECIMENTOS, conforme segue:

Handwritten signature

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

12013
O

DO LAUDO OFICIAL DE FLS. 916/1118:

Na o ocasião do laudo pericial avaliatório, este perito concluiu pelos seguintes valores dos imóveis em questão:

LOCAL	VALOR DO IMÓVEL
Rua Verbo Divino nº 77, Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP. Matrícula: 162.492 do 11º CRISP.	R\$ 1.850.000,00 (Um Milhão, Oitocentos e Cinquenta Mil Reais)
Rua Miranda Guerra nº 736, Lote 02 - Quadra L, Jardim Cordeiro, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP. Matrícula: 141.373 do 11º CRISP.	R\$ 4.680.000,00 (Quatro Milhões, Seiscentos e Oitenta Mil Reais)
VALOR TOTAL DO PATRIMÔNIO: R\$ 6.530.000,00 (SEIS MILHÕES, QUINHENTOS E TRINTA MIL REAIS)	
DATA BASE: AGOSTO / 2013.	

Cumpra esclarecer que na ocasião do laudo oficial, não constava nos autos a matrícula de nº 141.373 atualizada.

Tendo em vista a Av.4/141.373, o imóvel foi objeto de usucapião, originando a matrícula nº 392.618, com a seguinte descrição:

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IMÓVEL: TERRENO situado nos fundos do prédio nº 322 da Rua Francisco Malta Sobrinho; nº 77 da Rua Urlas de Figueiredo; nº 736 da Rua Miranda Guerra e na lateral direita do prédio nº 876 da Rua Miranda Guerra, constante de parte do lote 02 da quadra L, no Jardim Cordeiro, antigo Sítio dos Cordeiros, nos fundos da Chácara Flora, 29º Subdistrito – Santo Amaro, assim descrito: "tendo suas divisas iniciando-se no ponto 1 da planta, na confluência das divisas dos prédios nº 322 e 360 da Rua Dr. Francisco Malta Sobrinho e nº 736 da Rua Miranda Guerra, em meio da quadra, ponto esse distante 40,60m do ponto A da planta em reta dos fundos para a testada de frente e na divisa entre os prédios nº 322 e nº 360 da Rua Dr. Francisco Malta Sobrinho, ponto esse no alinhamento dessa rua em seu lado par, ponto esse distante 34,60m da confluência do alinhamento dessa rua com o da Rua Miranda Guerra; desse ponto "1" segue por uma reta com 15,08m e azimute 235º27'02" confrontando com o prédio da Rua Dr. Francisco Malta Sobrinho nº 322, lote 14 dessa quadra, matrícula nº 138.881 deste Serviço Registral, lote fiscal 088.215.0014-4, de propriedade de Soely Orlandi Dantas, Diogo Lodder Dantas, João Rodrigo Dantas, Giovan Orlandi Lodder Dantas, Rafaela Orlandi Lodder Dantas e Marcio Alexandre Georgetti até o ponto "2"; desse ponto segue em reta de 29,69m e azimute de 146º14'38", confrontando com o prédio da Urlas de Figueiredo nº 77, lote 12 dessa quadra, matrícula nº 69.703 deste Serviço Registral, lote fiscal 088.215.0012-8, de Cyro de Souza Nogueira e Esmeralda Lopes de Souza Nogueira até o ponto "3"; daí segue por uma reta com 14,82m e azimute de 56º38'28" confrontando com o imóvel da Rua Miranda Rocha, nº 876, lotes 3 e 4 dessa quadra, matrícula 293.488 deste Serviço Registral, lote fiscal 088.215.003.9, 0038-1, 0039-1, 0040-3, Condomínio Village até o ponto "4"; daí segue por uma reta com 30,00m e azimute 326º44'01" confrontando com o remanescente do lote 02 dessa quadra, matrícula 141.733 deste Serviço Registral, lote fiscal 088.215.0002-0, de Carol Simões de Figueiredo até o ponto "1" onde iniciou-se a descrição, perfazendo a área superficial de 446.02m².-

Número do contribuinte: 088.215.0002-0, em área maior.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1205
O

A ilustração da quadra fiscal que segue, demonstra a parte da área atingida pelo mencionado usucapião:



Área de 446,02m² - Matrícula: 392.618.

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

12/06
736

Pelos motivos expostos, este perito apresentará a retificação da avaliação do imóvel situado na Rua Miranda Guerra nº 736, Lote 02 - Quadra L, Jardim Cordeiro, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo - SP, conforme segue:

1.- VALOR DO TERRENO: -

Considerando-se os mesmos critérios adotados no laudo oficial, deduzindo a área objeto de usucapião, temos os seguintes cálculos:

$$At = 1.237,76 \text{ m}^2 = (1.683,78 - 446,02) \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = R\$ 1.823,11/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$Vu = R\$ 2.022,87/\text{m}^2;$$

$$Fp = 30,00 \text{ metros (máxima permitida para cálculo)};$$

$$Fr = 15,00 \text{ metros (frente de referência)};$$

$$Pe = 40,58 \text{ metros (profundidade equivalente)};$$

$$Pmi = 30,00 \text{ metros (profundidade mínima)};$$

$$Pma = 60,00 \text{ metros (profundidade máxima)};$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,15;$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50;$$

[Handwritten signature]

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

124 X
✓

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = [(15,00/30,00)]^{0,15} = 0,9013$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote encontra-se dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, $C_p = 1,0000$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.823,11/m^2 / \{1 + [(0,9013 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 1.237,76m^2$$

$$VT = R\$ 2.503.586,49$$

(Dois Milhões, Quinhentos e Três Mil, Quinhentos e Oitenta e Seis Reais e Quarenta e Nove Centavos) - Para Agosto / 2013.

2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

O valor das benfeitorias será aquele determinado no laudo oficial, ou seja:

$$VB = R\$ 1.273.129,38$$

(Um Milhão, Duzentos e Setenta e Três Mil, Cento e Vinte e Nove Reais e Trinta e Oito Centavos) - Para Agosto / 2013.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1248
0

3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O valor total retificado do imóvel será de:

VI = R\$ 2.503.686,49 + R\$ 1.273.129,38

VI = R\$ 3.776.815,87

Ou, em números redondos:

VI = R\$ 3.780.000,00

(TRÊS MILHÕES, SETECENTOS E OITENTA MIL REAIS)
PARA AGOSTO / 2013.

Portanto, temos o seguinte resumo de valores:

LOCAL	VALOR DO IMÓVEL
Rua Verbo Divino nº 77, Chácara Santo Antônio, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo – SP. Matrícula: 162.492 do 11º CRISP.	<u>R\$ 1.850.000,00</u> (Um Milhão, Oitocentos e Cinquenta Mil Reais)
Rua Miranda Guerra nº 736, Lote 02 – Quadra L, Jardim Cordeiro, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo – SP. Matrícula: 141.373 do 11º CRISP.	<u>R\$ 3.780.000,00</u> (Três Milhões, Setecentos e Oitenta Mil Reais)
VALOR TOTAL DO PATRIMÔNIO: R\$ 5.630.000,00 (CINCO MILHÕES, SEISCENTOS E TRINTA MIL REAIS)	
DATA BASE: AGOSTO / 2013.	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

1249

0

ENCERRAMENTO:

Dando por concluída sua manifestação, este signatário coloca-se, ainda, ao inteiro dispor de V. Exa., para quaisquer outros esclarecimentos que fizerem necessários.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 25 de Maio de 2015.



JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA: 0600590772.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1858
V-28

ANEXO - I

MATRÍCULA Nº 141.373 -

ATUALIZADA

X



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matriculado teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula: 141.373 ficha: 01

São Paulo, 19 de agosto de 1983

IMÓVEL: TERRENO situado à Rua Miranda Guerra, lote nº 02 da quadra L, no Jardim Cordeiro, antigo Sítio dos Cordeiros, nos fundos da Chácara Flora, no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área de 1.693,78m2, medindo 30,50m de frente para a citada via por 57,33m da frente aos fundos, do lado direito, confrontando com o lote nº 03, 54,30m do lado esquerdo, confinando com os lotes nºs 01 e 14 e 30,03m nos fundos, confinando com o lote nº 12. Contribuinte: 088.215.0002-0.

PROPRIETÁRIOS: CAROL SIMÕES DE FIGUEIREDO, RG nº 1.574.164 e CIC nº 229.710.688-20, brasileiro, do comércio, casado com WILDA MARIA PAGANO DE FIGUEIREDO, domiciliado nesta Capital.

REGISTROS ANTERIORES: R.1 nas matrículas nºs 141.371 e 141.372 deste Registro.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA Oficial

Av.1/141.373: Matrícula aberta nos termos da escritura de 28 de julho de 1.983 do 1º Cartório de Notas desta Capital (Livro 3.311 - fls. 112), em virtude de UNIFICAÇÃO dos imóveis objetos das referidas matrículas.

Data da matrícula.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA Oficial

Av.2/141.373:- Por requerimento de 11 de outubro de 1983, do Oficial Maior do 1º Cartório de Notas, desta Capital, e conforme certidão de 04 de outubro de 1983, extraída da escritura que originou a Av.1 nesta matrícula, é feita a presente averbação para ficar constando que, a área correta do imóvel é 1.683,78 m2 e não como constou.

Data:- 21 de outubro de 1983.

MARIA DA GLORIA COTRIM BARBOSA Oficial

R.3/141.373:- Por mandado datado de 24 de julho de 2007, do Juízo de Direito da 1ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II - Santo Amaro / Ibirapuera, desta Capital, extraído dos autos (Processo nº 02.1992.192835-5 - Antigo 1412/92) da Ação de P. ORDINÁRIO (em fase de execução), requerida por ROSE BATISTA FERREIRA, brasileira, casada, doméstica; e JESSICA BATISTA FERREIRA, brasileira, menor impúbere, representada por seu genitor, José Geraldo Ferreira da Silva, RG. nº 16.637.875-6, brasileiro, casado, ascensorista, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua João Bayard, nº 217, Brooklin, move em face de HUDSON ROBERTO SARAIVA, RG. nº 13.263.512-SSP/SP., brasileiro, casado, motorista, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Nau

- Continua no verso -

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000

E-mail:sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

QUALQUER ANULATERAÇÃO, RASURAS OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

e-mail: joaquimioespericias@terra.com.br

Pág.00001 /00003

11º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

456665

11117-9-AA

11117-9-44001-480000-0714



11RI 01496579

matrícula

141.373

ficha

01

verso

de Azevedo, nº 125, Jardim Cruzeiro;- MARIA CRISTINA DE SANTO CALABRIA residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Ribeiro do Vale, nº 311, Cidade Monções;- CAROL SIMÕES DE FIGUEIREDO, RG. nº 1.574.164-SSP/SP, e CPF/MF. sob o nº 229.710.688-20, brasileiro, do comércio, casado sob o regime da comunhão universal de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com WILDA MARIA PAGANO DE FIGUEIREDO; e HUGO UVA, RG. nº 4.438.857-SSP/SP., brasileiro, comerciante, casado com MARIA ANGELA ROCHA UVA, RG. nº 5.188.415-SSP/SP., brasileira do lar, inscritos no CPF/MF. sob o nº 222.452.868-04, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, todos residentes e domiciliados nesta Capital, com escritório na Rua Verbo Divino, nº 54, procede-se a presente para constar que, o imóvel de propriedade de CAROL SIMÕES DE FIGUEIREDO, casado com WILDA MARIA PAGANO DE FIGUEIREDO, já qualificado, foi penhorado, para garantia da dívida de Cr\$100.000.000,00 - (agosto de 1992), tendo sido nomeado depositário:- CAROL SIMÕES DE FIGUEIREDO, casado, já qualificado.
Data:- 08 de agosto de 2007.

VICENTE DE AQUINO CALEMI
Oficial Substituto

Av.4/141.373:- DESTAQUE - USUCAPIÃO

Por sentença de 23 de novembro de 2011, transitada em julgado em 19 de novembro de 2012, servindo como mandado, conforme previsto na Portaria Conjunta nº 01/2008, proferida nos autos da ação de usucapião (processo nº 0068256-25.2005.8.26.0000), confirmada por v. acórdão proferido em 02/10/2012, pela 10ª Câmara de Direito Privado, do Tribunal de Justiça deste Estado, o MM. Juiz de Direito, Dr. Guilherme Madeira Dezem, da 2ª Vara de Registros Públicos desta Capital, julgou procedente o pedido e declarou em favor dos autores SOELY ORLANDI DANTAS, viúva; DIOGO LODDER DANTAS, solteiro, maior; JOÃO RODRIGO DANTAS, solteiro, maior; GIOVANA ORLANDI LODDER DANTAS, solteira, maior; RAFAELA ORLANDI DANTAS GEORGETTI, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com MARCIO ALEXANDRE GEORGETTI, o domínio sobre a área de 446,02m2, parte do imóvel objeto desta matrícula, registrada sob o nº 1 na matrícula nº 392.618.-
Data: 26 de fevereiro de 2013.

Roberto Batista da Costa
Escrivente Substituto

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça). O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 05 de Setembro de 2014

[Assinatura]
Camilla da Silva Couto de Souza
Escriturante Autorizada

11º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS

Cartório	R\$ 24,04
Estado	R\$ 6,84
Ipasp	R\$ 5,06
Registro Civil	R\$ 1,27
Tribunal de Justiça	R\$ 1,27
T O T A L	R\$ 38,48

Custas ao Estado e Contribuição Previdenciária recolhidas por verbas.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça - repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br

11º Oficial de Registro de Imóveis - PLINIO ANTONIO CHAGAS

Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V.Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP

Tel.: (11)3779-0000

ALABRIA,
1, Cidade
SP/SP, e
o regime
DA MARIA
brasileiro,
5.188.415-
52.868-04,
77, todos
Divino, nº
CAROL
WEIREDO,
0.000,00 -
ÕES DE

19 de
Portaria
esso nº
0/2012,
o MM.
blicos
utores
maior;
ODDER
da sob
ARCIO
imóvel

11º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

456666

11117-9 - AA



R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000
E-mail: sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO.

e-mail: jouquimopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

125

ANEXO - II

MATRÍCULA Nº 392.618



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopeapericias@terra.com.br



11RI 01496579

IIº OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, CERTIFICA, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matriculado teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 392.618

ficha 01

São Paulo, 26 de fevereiro de 2013

IMÓVEL:- TERRENO situado nos fundos do prédio nº 322 da Rua Dr. Francisco Malta Sobrinho; nº 77 da Rua Urias de Figueiredo; nº 736 da Rua Miranda Guerra e na lateral direita do prédio nº 876 da Rua Miranda Guerra, constante de parte do lote 02 da quadra L, no Jardim Cordeiro, antigo Sítio dos Cordeiros, nos fundos divisas iniciando-se no ponto 1 da planta, na confluência das divisas dos prédios nº 322 e 360 da Rua Dr. Francisco Malta Sobrinho e nº 736 da Rua Miranda Guerra, em meio da quadra, ponto esse distante 40,60m do ponto A da planta em reta dos fundos para a testada de frente e na divisa entre os prédios nº 322 e nº 360 da Rua Dr. Francisco Malta Sobrinho, ponto esse no alinhamento dessa rua em seu lado par, ponto esse distante 34,60m da confluência do alinhamento dessa rua com o da Rua Miranda Guerra; desse ponto "1" segue por uma reta com 15,08m e azimute 235º27'02" confrontando com o prédio da Rua Dr. Francisco Malta Sobrinho nº 322, lote 14 dessa quadra, matrícula nº 138.881 deste Serviço Registral, lote fiscal 088.215.0014-4, de propriedade de Soely Oriandi Dantas, Dlogo Lodder Dantas, João Rodrigo Dantas, Giovan Oriandi Lodder Dantas, Rafaela Oriandi Dantas Georgetti e Marcio Alexandre Georgetti até o ponto "2"; desse ponto segue em reta de 29,69m e azimute de 146º14'38", confrontando com o prédio da Urias de Figueiredo nº 77, lote 12 dessa quadra, matrícula nº 69.703 deste Serviço Registral, lote fiscal 088.215.0012-8, de Cyro de Souza Nogueira e Esmeralda Lopes de Souza Nogueira até o ponto "3"; daí segue por uma reta com 14,82m e azimute de 56º38'28" confrontando com o imóvel da Rua Miranda Rocha, nº 876, lotes 3 e 4 dessa quadra, matrícula nº 293.488 deste Serviço Registral, lote fiscal 088.215.003.9, 0038-1, 0039-1, 0040-3, Condomínio Village até o ponto "4"; daí segue por uma reta com 30,00m e azimute 326º44'01" confrontando com o remanescente do lote 02 dessa quadra, matrícula 141.733 deste Serviço Registral, lote fiscal 088.215.0002-0, de Carol Simões de Figueiredo até o ponto "1" onde iniciou-se a descrição, perfazendo a área superficial de 446,02m².-

CONTRIBUINTE:- 088.215.0002-0, em área maior.-

PROPRIETÁRIOS:- Não consta.

REGISTRO ANTERIOR:- Aquisição Originária.

Handwritten signature of Roberto Batista da Costa, Escrevente Substituto

Continua no verso

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000 E-mail:sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Pág:00001 /00003

1º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

456667

11117-9-AA





11RI 01496579



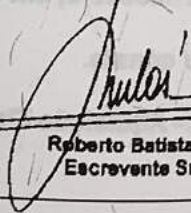
11RI 01
11ª OFICINA

matrícula
392.618

ficha
01
versão

R.1/392.618:- USUCAPIÃO

Por sentença de 23 de novembro de 2011, transitada em julgado em 19 de novembro de 2012, servindo como mandado, conforme previsto na Portaria Conjunta nº 01/2008, proferida nos autos da ação de usucapião (processo nº 0068256-25.2005.8.26.0000), confirmada por v. acórdão proferido em 02/10/2012, pela 10ª Câmara de Direito Privado, do Tribunal de Justiça deste Estado, o MM. Juiz de Direito, Dr. Guilherme Madeira Dezem, da 2ª Vara de Registros Públicos desta Capital, julgou procedente o pedido e declarou em favor dos autores o domínio do imóvel, de forma que se procede ao presente registro a fim de constar a declaração de domínio do imóvel desta matrícula em favor dos autores, **SOELY ORLANDI DANTAS**, portadora da carteira de identidade RG sob o nº 4.785.348, inscrita no CPF/MF sob o nº 001.045.678-30, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Dr. Francisco Malta Cardoso, nº 320, Jardim Cordeiro; **DIOGO LODDER DANTAS**, portador da carteira de identidade RG sob o nº 26.269.753-1, inscrito no CPF/MF sob o nº 303.363.938.06, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Dr. Francisco Malta Cardoso, nº 320, Jardim Cordeiro; **JOÃO RODRIGO DANTAS**, portador da carteira de identidade RG sob o nº 26.269.754-3, inscrito no CPF/MF sob o nº 276.444.398-62, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Dr. Francisco Malta Cardoso, nº 320, Jardim Cordeiro; **GIOVANA ORLANDI LODDER DANTAS**, portadora da carteira de identidade RG sob o nº 23.686.921-8, inscrita no CPF/MF sob o nº 318.831.798-07, brasileira, solteira, maior, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua Dr. Francisco Malta Cardoso, nº 320, Jardim Cordeiro; **RAFAELA ORLANDI DANTAS GEORGETTI**, portadora da carteira de identidade RG sob o nº 27.903.799-5, inscrita no CPF/MF sob o nº 285.534.408-50, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com **MARCIO ALEXANDRE GEORGETTI**, portador da carteira de identidade RG sob o nº 17.548.868, inscrito no CPF/MF sob o nº 263.165.598-28, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Gilberto Yoshiji Sato, nº 37, City América, tendo sido dado à causa o valor de R\$280.530,19.-
Data da matrícula.


Roberto Batista da Costa
Escrevente Substituto

EM BRANCO

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NA PRÓXIMA PÁGINA →

CERT
pará
que
COMP
que
situ
ônus
reip
dire
a da
20 a
(pro
Corr
São



11RI 01496579



REGISTRO DE IMÓVEIS

11º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Handwritten signature and scribbles

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos. CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá o presente como certidão vintenesária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça) o referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 15 de Setembro de 2014
Handwritten signature
 Camilla da Silva Couto de Souza
 Secretária Autorizada

11º OFICIAL DE REG. DE IMÓVEIS

Cartório	R\$	24,04
Estado	R\$	6,04
Ipasp	R\$	5,06
Registro Civil	R\$	1,27
Tribunal de Justiça	R\$	1,27
TOTAL	R\$	38,48

Custas ao Estado e Contribuição Previdenciária recolhidas por verbis.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.

Solicite Certidões também pelo nosso site: www.11ri.com.br
 11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS
 Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP
 Tel.: (11)3779-0000

ligado em 19 de
 visto na Portaria
 ão (processo nº
 o em 02/10/2012,
 te Estado, o MM.
 gistros Públicos
 r dos autores o
 registro a fim de
 vor dos autores,
 e RG sob o nº
 ra, viúva, do lar,
 Malta Cardoso, nº
 da carteira de
 303.363.938.06,
 tal, na Rua Dr.
 RIGIO DANTAS,
 crito no CPF/MF
 omiciliado nesta
 deiro; GIOVANA
 e RG sob o nº
 sileira, solteira,
 Malta Cardoso,
 I, portadora da
 F/MF sob o nº
 ns, na vigência
 da carteira de
 263.165.598-28,
 to Yoshiji Sato,
 19.-

sta da Costa
Substituto

UMA PÁGINA →

Pág. 00002 / 00003

R. Nelson Gama de Oliveira n.º 235 - Vila Andrade - São Paulo - SP - Cep 05734-150 - Tel.: (11) 3779-0000
 E-mail: sac@11ri.com.br - Site: www.11ri.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Pág. 00003 / 00003

11º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

456668

11117-9 - AA





TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
1ª VARA CÍVEL
Rua Alexandre Dumas nº 206, Sala 401, Santo Amaro - CEP 04717-000,
Fone: 5548-3199 r243, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro1cv@tjsp.jus.br

12/11/15

1

ATO ORDINATÓRIO

Processo n°: 0192835-93.1992.8.26.0002
Classe - Assunto: Procedimento Ordinário - Acidente de Trânsito
Requerente: Jessica Batista Ferreira e outro
Requerido: C & F - Intermediação de Negócios S/c. Ltda. e outros

Justiça Gratuita

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 162, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Ficam as partes intimadas sobre os esclarecimentos do sr. Perito no prazo de 10(dez) dias, sucessivos e para cada qual. Decorridos, sem manifestação seguem os autos para extinção, independentemente de nova intimação.

Nada Mais. São Paulo, 26 de junho de 2015. Eu, _____, Ivanise da Costa Rodrigues, Chefe de Seção Judiciária.

CERTIDÃO - PUBLICAÇÃO

Certifico e dou fé que o ato ordinatório supra foi disponibilizado no Diário da Justiça Eletrônico em * 18/08/15 . Considera-se data de publicação o primeiro dia útil subsequente à data acima mencionada.

Eu, Cláudio Vieira da Cruz, Escrivão Judicial I.

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO
AMARO COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

1258
19 AGO 2015

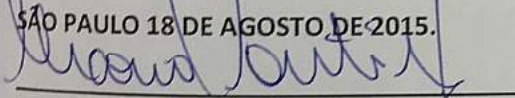
PROCESSO 01928359319928260002

JESSICA BATISTA FERREIRA E OUTRA VEM POR SEU ADVOGADO QUE ESTA
SUBSCRFEVE MUI RESPEITOSAMENTE Á PRESENÇA DE V. EXA., MANIFESTAR NA
FORMA QUE PASSA A EXPOR:

AS AUTORAS CONCORDAM COM OS ESCLARECIMENTOS DO NOBRE PERITO E
REQUEREM A DESIGNAÇÃO PARA A PRAÇA E LEILÃO.

PELO DEFERIMENTO.

SÃO PAULO 18 DE AGOSTO DE 2015.



MARIO CONTINI SOBRINHO

OAB/SP 87409

002 FSTA.15.00106583-0 100015 1220 60



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
1ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, n 22.939, 12 andar, vila almeida, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5541-7990, São Paulo-SP - E-mail: stcomaro1cv@tjsp.jus.br
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1259

ATO ORDINATÓRIO

Processo Físico nº: 0192835-93.1992.8.26.0002
Classe - Assunto: Procedimento Ordinário - Acidente de Trânsito
Requerente: Jessica Batista Ferreira e outro
Requerido: C & F - Intermediação de Negócios S/c. Ltda. e outros

Justiça Gratuita

Ato Ordinatório

Vista ao Ministério Público.

São Paulo, 16 de novembro de 2015.
Eu, Regina Terezinha Muriano da Silva, Chefe de Seção Judiciário.

Oketo

0192835-93.1992
17 NOV 2015
REGINA TEREZINHA MURIANO DA SILVA
CHEFE DE SEÇÃO JUDICIÁRIA

J. 1258 :- Se Acordo.

17/11/2015

Regina Terezinha Muriano da Silva
Procurador de Justiça

Este documento é copia do original e seu conteúdo é o mesmo que o original. Para maiores informações, consulte o site: www.tjsp.jus.br. O código de rastreio é 0192835-93.1992.8.26.0002 e o código 0200000000902.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
1ª VARA CÍVEL

Avenida das Nações Unidas, n 22.939, 12 andar, vila almeida, Santo Amaro - CEP 04795-100, Fone: 5541-7990, São Paulo-SP - E-mail: stoamaro1cv@tjsp.jus.br

1200

1

DECISÃO

Processo nº: 0192835-93.1992.8.26.0002 - Procedimento Ordinário
Requerente: Jessica Batista Ferreira e outro
Requerido: C & F - Intermediação de Negócios S/c. Ltda. e outros

Justiça Gratuita

Em 24 de novembro de 2015, faço estes autos conclusos a(ao)
MM(ª) Juiz(a) de Direito, Dr(ª) **Guilherme Silva e Souza**.

Eu, (Sabrina Bravo de Arruda Alves, M361347), Assistente
Judiciário, subscrevi.

Vistos.

Por primeiro, homologo o laudo pericial.
Prossiga-se na presente execução, encaminhando-se os
bens à hasta pública, providenciando a serventia o necessário.

Intime-se.

São Paulo, 24 de novembro de 2015.

DATA

Em ____ de ____ de ____ recebi estes autos em Cartório.
Eu, _____, Escrevente-chefe, subscrevi.

CERTIDÃO - PUBLICAÇÃO

Certifico e dou fé que a decisão supra foi disponibilizada
no Diário da Justiça Eletrônico em 09/12/15.
Considera-se data de publicação o primeiro dia útil

Renato de Cerqueira Filho
Promotor de Justiça

27/11/2015

Processo nº 0192835-93.1992.8.26.0002 - p. 1

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por GUILHERME SILVA E SOUZA. Para acessar os autos processuais, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/esaj>, informe o processo 0192835-93.1992.8.26.0002 e o código 0200000006G9CZ.

10 DEZ 2015

1263
e 1

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª
(PRIMEIRA) VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO

Excepcional para que,
pelo seu deferimento,
São Paulo, 27 de novembro de 2015

Flávia Renata Vieira
OAB/SP 134.493

002 FURB.15.00102725-9 011215 0906 31

Processo de nº 0192835-93.1992.8.26.0002

SOELY ORLANDI DANTAS, já qualificada nos autos da **Ação Ordinária** que **JESSICA BATISTA FERREIRA** promove em face de **C&F INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS S/C LTDA.**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência expor e requerer o quanto segue.

Esse Douto Juízo homologou o laudo apresentado pelo Sr. Perito Judicial que houve por bem retificar o laudo apresentado anteriormente, levando-se em consideração que a área de 446,02 m² havia sido objeto de usucapião em favor da ora Requerente.

Assim, a fim de evitar possíveis nulidades e morosidade no deslinde da presente demanda, a ora Requerente requer seja alertado o leiloeiro para que na futura praça a ser realizada nestes autos, **conste do Edital a retificação da descrição do imóvel, objeto do leilão – a fim de excluir a área de 446,02 m² que foi objeto de**

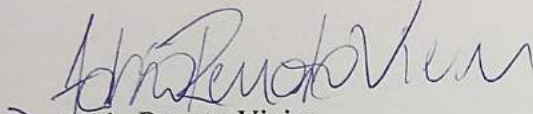
Alameda Jaú, nº 1742, conj. 102 - 10º andar - CEP: 01420-904 - São Paulo - SP - Brasil
Tel.: 55 (11) 3065 0020 - Fax: 55 (11) 3082 4003

1264

e 1

usucapião, consoante termos apresentados no laudo pericial homologado por este Juízo.

Termos em que,
pede-se deferimento.
São Paulo, 27 de novembro de 2015.


Fábio Renato Vieira
OAB/SP 155.493