

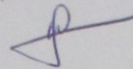
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

396

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DE SÃO  
PAULO - SP.

J. Rezende  
S.P., 26.03.15.



PROCESSO Nº 0112841-27.2008.8.26.0011 (1480/08)

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,  
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos  
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO  
EXTRAJUDICIAL requerida por AMÉRICO DOS SANTOS  
contra RENATO MARCELO JORGE, dando por terminados  
seus estudos, diligências e vistorias, este signatário em  
apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte  
**LAUDO** em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de  
**RS 571.000,00 (QUINHENTOS E SETENTA E UM MIL  
REAIS)**, para o imóvel situado na Rua Francisco Moracci nº  
245, Lote 24, Quadra "F", Parque Residencial Alexandra,  
Cotia - SP.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 23 de Março de 2015.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0600590772.

**I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -**

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por AMÉRICO DOS SANTOS contra RENATO MARCELO JORGE, processo nº 0112841-27.2008.8.26.0011 (1480/08), em curso perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua Francisco Moracci nº 245, Lote 24, Quadra "F", Parque Residencial Alexandra, Cotia - SP.

Deferida a prova pericial, à fls. 371, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As Partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam "rol" de quesitos para o presente caso.

**II.- VISTORIA: -**

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo.

1.- DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso a Rodovia Raposo Tavares (SP-270).

1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Francisco Moracci nº 245, Lote 24, Quadra "F", Parque Residencial Alexandra, Cotia - SP, no quarteirão formado pelas vias: Rua José de Andrade e a respectiva Rua Francisco Moracci.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

399

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



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.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

400

1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de Cotia, o imóvel situado na Rua Francisco Moracci nº 245, Lote 24, Quadra "F", Parque Residencial Alexandra, Cotia - SP, possui a seguinte situação:

LOCALIZAÇÃO: **Rua Francisco Moracci nº 245**

LOTE: **24**

QUADRA: **"F"**

ZONA: **ZPR**

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: **23251-41-15-0202-00-000**

MATRÍCULA: **18.896**

Do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia - 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	[ ]
Estação de Trem Urbano	[ ]
Estação de Metrô	[ x ]
Coleta de lixo	[ x ]

1.4. - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local onde se situa o imóvel avaliando, está posicionado no Município de Cotia, na grande São Paulo, distante, aproximadamente 25,0 (vinte e cinco) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o imóvel avaliando é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

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

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

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

A ocupação industrial na região em estudo é caracterizada por indústrias de pequeno e médio porte, localizadas ao longo dos logradouros adjacentes à Rua Francisco Moracci.














### 1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com a Lei Complementar nº 95, de 24 de Junho de 2008, que institui o plano de zoneamento e normas para usos, parcelamento e ocupação do solo do Município de Cotia, o imóvel pertence à zona "ZPR - Zona Predominantemente Residencial", conforme ilustração a seguir:



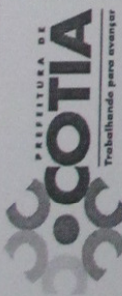


## LEGENDA ZONEAMENTO

	ZCEU I,II,III		ZIHC
	ZPR ← <b>ZONEAMENTO</b>		ZUM
	ZER		NUPIS
	ZER I		NC
	ZICS		ZIT
	ZPA		ZUR
	ZIS		

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

Prefeitura de Cotia • Estado de São Paulo  
**Secretaria Geral do Gabinete**



ANEXO V - Tabela de Índices Urbanísticos

ZONA	Lote Min (m <sup>2</sup> )	Frente Mínima	Taxa Ocupação	Coef. Aprov.		Coef. Perm.	Gabarito	Nº Vagas	Frente Mínima	Recuos Lateral Mínimo	Fundo Mínimo
				min	máx						
ZUR	20.000	20m	0.10	---	0.20	0.80	---	---	(*)	(*)	(*)
ZUM	125(**)	5m	0.60	0.10	1.8	0.30	16m	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
ZPR	125(**)	5m	0,6	0.10	1.80	0.25	12m	(+)	5m	1,5m em um lado	3m
ZIT	5.000	20m	0.10	---	0.50	0.85	(*)	---	(*)	(*)	(*)
ZICS	250(**)	5m	0.7	0.10	1,07	0.25	16m	(+++)	5m	2m em um lado	3m
ZPA	20.000	100m	0.05	---	0.05	0.90	(*)	---	(*)	(*)	(*)
ZCEU 1	500	15m	0.10	---	0.40	0.50	9m	(+)	5m	2,0m em ambos os lados	3m
ZCEU 2	500	15m	0.10	---	0.40	0.50	9m	(+)	5m	2,0m em ambos os lados	3m
ZCEU 3	500	15m	0.50	0,1	1	0.30	6m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZIS	125 (**)	5m	0.60	0.10	2	0.30	15m	(+++)	4m	1,5m em um lado	3m
NC	125(**)	5m	0.60	0.10	1.80	0.25	12m	(++)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZER	500(**)	10m	0.50	0.10	1	0.30	9m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZER 1	360(**)	12m	0.50	0.10	1	0.30	9m	(+)	5m	1,5m em ambos os lados	3m
ZIHC	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)

(\*) Lote Mínimo, Taxas, Coeficientes e Recuos a serem analisados em caráter especial segundo o uso.  
 (\*\*\*) No caso de empreendimentos condominiais, os quais gerem frações ideais, o lote mínimo, corresponderá a área bruta do lote e ou gleba objeto do condomínio  
 (\*\*) 1 vaga por Unidade Habitacional  
 (+) 2 vagas para 50 m<sup>2</sup>  
 (++) 1 vaga para 2 Unidades Habitacionais  
 (+++) 1 vaga para cada 100m<sup>2</sup>

2.- DO IMÓVEL:-

2.1.- TERRENO:-

O referido terreno possui formato irregular e topografia em aclave, 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:** Um terreno urbano designado lote 24, da quadra "F", do loteamento denominado PARQUE RESIDENCIAL ALEXANDRA, situado nesta Comarca de Cotia, que assim se descreve: Mede 10,00 metros de frente para a Rua Oito; 14,00 metros de um lado, confrontando com a Rua Um; 25,00 metros de outro, confrontando com o lote nº 25; 7,00 metros nos fundos, confrontando com o lote nº 23 (parte) e 22,30 metros no arco da esquina, encerrando uma área total de 359,00 metros quadrados.

Área: 359,00 m<sup>2</sup>

(TREZENTOS E CINQUENTA E NOVE METROS QUADRADOS)

2.2.- BENFEITORIAS: -

O Perito, quando na ocasião da vistoria, observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado 01 (um) imóvel assobradado de uso misto, residencial e comercial, erigido no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Francisco Moracci.

O imóvel, objeto da lide, de acordo com os dados cadastrais da Prefeitura Municipal de Cotia e verificação "in loco", encerra uma área construída de 234,00 m<sup>2</sup> (duzentos e trinta e quatro metros quadrados).

Área: 234,00 m<sup>2</sup>

(DUZENTOS TRINTA E QUATRO METROS QUADRADOS)

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontra em mau estado de conservação e uso, que segundo o ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA (2002/2006), enquadra-se na referência (f) - Estado da Edificação: Necessitando de Reparos de Simples a Importantes.

O imóvel avaliando compreende 01 (uma) edificação assobradada de uso misto, residencial e comercial, contendo:

- Casa I: 01 (um) dormitório, 01 (uma) cozinha e 01 (um) banheiro;
- Casa II: 01 (um) dormitório, 01 (uma) cozinha e 01 (um) banheiro;
- Casa III: 01 (um) dormitório, 01 (uma) cozinha e 01 (um) banheiro;
- Casa IV: 02 (dois) dormitórios, 01 (uma) sala, 01 (uma) cozinha e 01 (um) banheiro;
- Salão comercial: 01 (um) salão, 01 (um) banheiro e 01 (um) escritório.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "Casa Padrão ECONÔMICO", classificação contida no referido ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA (2002/2006).

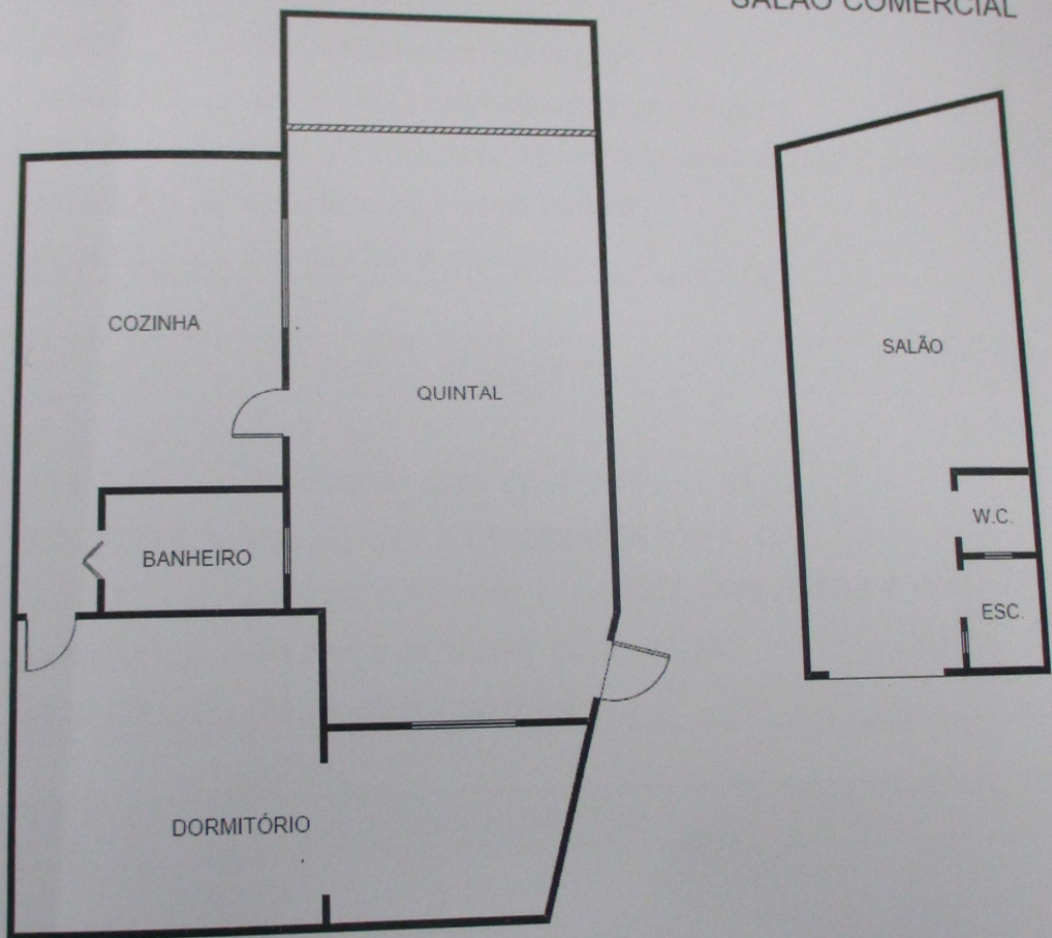
*Para melhor visualização das características construtivas de parte do imóvel avaliando, reportar-se do croqui, sem escala, que segue:*

## CROQUI PARCIAL DO IMÓVEL

Situação: Sem escala

CASA III

SALÃO COMERCIAL



LOCAL: Rua Francisco Moracci nº 245, Lote 24, Quadra "F",  
Parque Residencial Alexandra, Cotia - SP.

O imóvel avaliando (Rua Francisco Moracci nº 245) apresentou-se com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

**CASA III:**

DORMITÓRIO:

*PISO .....: Revestido com 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*

COZINHA:

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

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

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

*JANELA .....: De ferro pintado, com vidros*

*PORTA .....: De madeira pintada*

BANHEIRO:

*PISO .....: Revestido com cerâmica*

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

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

*JANELA .....: De ferro pintado, com vidros*

*PORTA .....: De PVC*

**SALÃO COMERCIAL:**

SALÃO:

*PISO .....: Cimentado, sem revestimentos*  
*PAREDES ....: Revestidas com azulejos até o centro*  
*TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
*JANELA .....: De ferro pintado, com vidros*  
*PORTA .....: Portão de aço*

BANHEIRO:

*PISO .....: Revestido com cacos de cerâmica*  
*PAREDES ....: Rebocadas*  
*TETO .....: Laje de concreto revestida com massa e pintada*  
*JANELA .....: De ferro pintado*  
*PORTA .....: Nihil*

ESCRITÓRIO:

*PISO .....: Cimentado, sem revestimentos*  
*PAREDES ....: Blocos com pintura*  
*TETO .....: Laje de concreto sem revestimento*  
*JANELA .....: Nihil*  
*PORTA .....: Nihil*

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



412

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram as Ruas Francisco Moracci e José de Andrade, no trecho onde está situado o imóvel avaliando, vistas da fachada do imóvel e em anexo os aspectos gerais da referida propriedade.

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA RUA FRANCISCO MORACCI, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

413

FOTO DE Nº 02:



VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA FRANCISCO MORACCI,  
NO TRECHO EM ESTUDO.

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

414

FOTO DE Nº 03:



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM  
OBSERVA DA RUA FRANCISCO MORACCI.

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.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

415

FOTO DE Nº 04:



VISTA DA RUA JOSÉ DE ANDRADE, NO TRECHO ONDE ESTÁ  
SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.

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.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

416

FOTO DE Nº 05:



VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA RUA JOSÉ DE ANDRADE,  
NO TRECHO EM ESTUDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

417

FOTO DE Nº 06:



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM  
OBSERVA DA RUA JOSÉ DE ANDRADE.

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

FOTO DE Nº 07:



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM  
OBSERVA DA CONFLUÊNCIA DAS RUAS FRANCISCO MORACCI E  
JOSÉ DE ANDRADE.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENGº CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

419

FOTO DE Nº 08:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM  
OBSERVA DA CONFLUÊNCIA DAS RUAS FRANCISCO MORACCI E  
JOSÉ DE ANDRADE.

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.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

420

FOTO DE Nº 09:



VISTA DE UMA DAS CASAS DO IMÓVEL AVALIANDO, DE QUEM  
OBSERVA DA RUA JOSÉ DE ANDRADE.

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

### III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

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

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 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.

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, 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.

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:

- *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;*
- *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.

- 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;

- o A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;
- o 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 "Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

Através da referida "Norma", 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.



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 transação, 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 da "Norma", 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 na "Norma". 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  $P_e = 3P_{ma}$

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 - FINE/USP";

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  $P_e = 3P_{ma}$

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) - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais foram homogeneizados na Pesquisa de Mercado do Anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, este signatário não considerou fatores relativos à localização do imóvel;

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

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas ( $C_e$ ):

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 ( $F_t$ ):

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 ( $F_c$ ):

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 Perícias 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 R<sub>8</sub>.N (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".

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

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregados 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 "Foc", através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

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

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

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

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

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

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

$V_u$  = Valor unitário da construção

Foc = 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



#### IV.- 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:

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

e,

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

Onde:

$$A_t = 359,00 \text{ m}^2;$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 1.336,91/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.336,91/\text{m}^2;$$

$$F_p = 10,00 \text{ metros (frente projetada)};$$

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

$$P_e = 35,90 \text{ metros (profundidade equivalente)};$$

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

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

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

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

Cálculo do Fator de Testada:

A frente projetada do lote é igual a frente de referência da zona de avaliação, portanto, não se aplica.  
 $C_f = 1,0000$

Cálculo do Fator de Profundidade:

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

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.336,91/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 359,00 m^2$$

$$VT = R\$ 479.950,77$$

(Quatrocentos e Setenta e Nove Mil, Novecentos e Cinquenta Reais e Setenta e Sete Centavos)  
Para Março / 2015.

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 1.336,91/m<sup>2</sup> (Um Mil, Trezentos e Trinta e Seis Reais e Noventa e Um Centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo.

2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2002/2006", procedido pelo IBAPE/SP, no item "1.2.3. Casa Padrão ECONÔMICO - limite mínimo", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 0,672 \times R_{8.N} \text{ (Sinduscon/SP)}$$

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:

$$Vu = 0,672 \times R\$ 1.174,59/m^2$$

$$Vu = R\$ 789,32/m^2$$

(Setecentos e Oitenta e Nove Reais e Trinta e Dois Centavos)  
Para Março / 2015.

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 234,00 \text{ m}^2$$

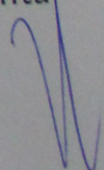
$$Vu = R\$ 789,32/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 234,00 \text{ m}^2 \times R\$ 789,32/m^2$$

$$Vn = R\$ 184.701,93$$

(Cento e Oitenta e Quatro Mil, Setecentos e Um Reais e Noventa  
e Três Centavos).



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 -  $F_{OC}$ , para levar em conta a depreciação.

O fator  $F_{OC}$  é determinado pela expressão:

$$F_{OC} = R + K * (1 - R)$$

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:

$$I_e / I_r = 40 / 70 = 0,571 (57\%)$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (f) Estado de Conservação - Necessitando de Reparos de Simples a Importantes, resulta em uma depreciação de  $K = 0,369$ , então vem:

$$F_{OC} = 0,20 + 0,369 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,4952$$

$$VB = R\$ 184.701,93 \times 0,4952$$

$$VB = R\$ 91.464,39$$

(Noventa e Um Mil, Quatrocentos e Sessenta e Quatro Reais e Trinta e Nove Centavos)  
Para Março / 2015.

441?

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:

$$VT = R\$ 479.950,77$$

$$VB = R\$ 91.464,39$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 479.950,77 + R\$ 91.464,39$$

$$VI = R\$ 571.415,16$$

*Ou, em números redondos:*

$$VI = R\$ 571.000,00$$

(QUINHENTOS E SETENTA E UM MIL REAIS)  
PARA MARÇO / 2015.

**V.- CONCLUSÃO: -**

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor atual de mercado para o imóvel localizado na Rua Francisco Moracci nº 245, Lote 24, Quadra "F", Parque Residencial Alexandra, Cotia - SP, descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL requerida por AMÉRICO DOS SANTOS contra RENATO MARCELO JORGE, processo nº 0112841-27.2008.8.26.0011 (1480/08), em curso perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros - Comarca de São Paulo - SP, corresponde a:

**VALOR DO IMÓVEL:**

**R\$ 571.000,00**

**(QUINHENTOS E SETENTA E UM  
MIL REAIS)**

**PARA MARÇO / 2015.**



**VI.- ENCERRAMENTO: -**

Consta o presente Laudo de 48 (quarenta e oito) folhas digitalizadas de um só lado, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

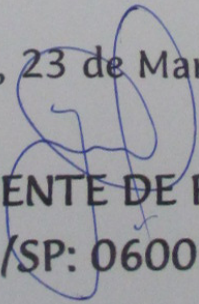
ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO III = CERTIDÃO DE VALOR VENAL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.

São Paulo, 23 de Março de 2015.

  
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES  
CREA/SP: 0600590772

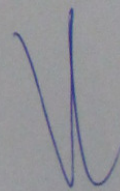
Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

11/11

## ANEXO - I

### PESQUISA DE MERCADO

Local: Rua Francisco Moracci nº 245, Lote 24, Quadra "F",  
Parque Residencial Alexandra, Cotia - SP.



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.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

445

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2015

SEIOR: 1

QUADRA: 1

ÍNDICE DO LOCAL: 1,00

UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 4/3/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA:

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Avenida João Paulo Abias

COMP:

BARRO: Parque Residencial Alexandra

CEP:

UF: SP

NÚMERO: 517

CIDADE: COTIA - SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS:

- PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUÍDA: 150,00 M²  
PADRÃO CONSTR.: casa médio (+) CONSERVAÇÃO: c - regular  
COEF. PADRÃO: 1,560 IDADE REAL: 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,916 CUSTO BASE (R\$): 1.174,59  
VAGAS: 2 PAVIMENTOS: 2  
VALOR CALCULADO (R\$): 251.766,32 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01:	1,00	ADICIONAL 02:	1,00	ADICIONAL 03:	1,00
ADICIONAL 04:	1,00	ADICIONAL 05:	1,00	ADICIONAL 06:	1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$): 450.000,00  
MOBILIÁRIA: Dá Negócio Imóveis  
CONTATO: Sr. André TELEFONE: (11)-46174342

#### OBSERVAÇÃO:

Sobrado com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviços e edícula.

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO:	1.225,87
TESTADA Cf:	0,15 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO:	1.346,86
PROFUNDIDADE Cp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO:	1.0987
FRENTES MÚLTIPLAS Ce:	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO:	1.0001
CONSISTÊNCIA Fc:	0,00 FT ADICIONAL 05:	0,00	
ÁREA Ca:	0,00 FT ADICIONAL 06:	0,00	
TOPOGRAFIA Ft:	-0,05		

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

2440

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA: COTIA - SP - 2015

DATA DA PESQUISA: 4/3/2015

SETOR: 1 QUADRA: 1

CHAVE GEOGRÁFICA:

NÚMERO ELEMENTO: 1



FOTO Nº 1  
Fachada.

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<sup>o</sup> CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

447

## DADOS DA FICHA 2 ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2013  
SEIOR : 1 QUADRA : 1 ÍNDICE DO LOCAL : 1,00  UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 4/3/2015  
CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO  
ENDEREÇO : Rua Cícero Dantas  
COMP. : BARRO : Parque Residencial Alexandra NÚMERO : 131  
C/P : UF : SP CIDADE : COTIA - SP

## DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :  
 PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA  
 REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

DADOS DO TERRENO  
ÁREA (Ar) m<sup>2</sup>: 125,00 TESTADA - (cf) m: 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00  
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não  
TOPOGRAFIA: plano  
CONSISTÊNCIA: seco

## DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 70,00 M<sup>2</sup>  
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (RS): 1,174,59  
VAGAS : 2 PAVIMENTOS : 1 VALOR ARBITRADO (RS): 0,00  
VALOR CALCULADO (RS): 65.727,05

FATORES ADICIONAIS  
ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00  
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

## DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR DO IMÓVEL (R\$) : 250.000,00  
MOBILIÁRIA : Elo Imóveis  
CONTATO : Sr. Robson

OBSERVAÇÃO : TELEFONE : (11)-46163944  
Casa com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviços.

## RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.274,18
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.399,94
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.0987
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0001
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : -0,05		

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

2/48

REGISTRO FOTOGRÁFICO

DADOS DA FICHA

NÚMERO DA PESQUISA : COTIA - SP - 2015

DATA DA PESQUISA : 4/3/2015

SETOR : 1

CHAVE GEOGRÁFICA :

QUADRA : 1

NÚMERO ELEMENTO : 2



FOTO Nº 1  
Fachada.

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

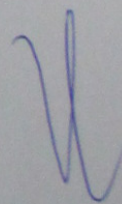
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

1164

**ANEXO - II**

**DOCUMENTAÇÃO  
FOTOGRAFICA**



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

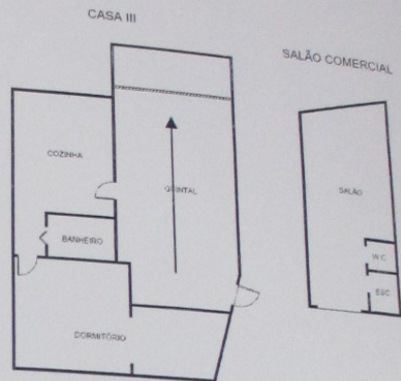
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

**CASA III: -**

FOTO DE Nº 10:

VISTA DO QUINTAL.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



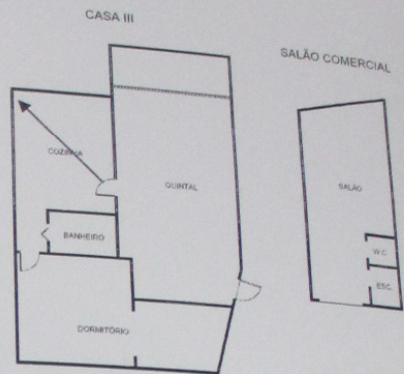


466

FOTO DE Nº 11:

VISTA DA COZINHA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*[Handwritten signature]*

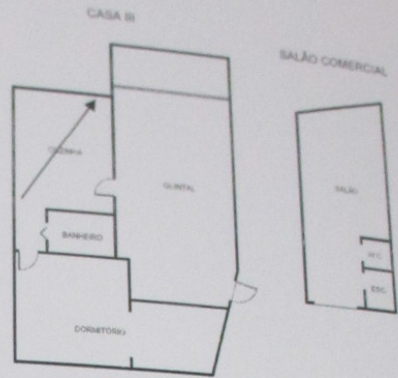
*[Handwritten signature]*

210x

FOTO DE Nº 12:

OUTRA VISTA DA COZINHA.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*Handwritten signature*

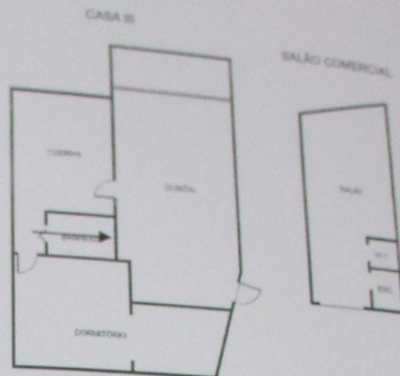
*Handwritten signature*

1608

FOTO DE Nº 13:

VISTA DO BANHEIRO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

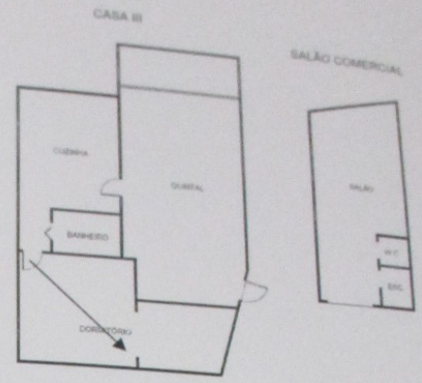


469

FOTO DE Nº 14:

VISTA DO DORMITÓRIO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*Handwritten blue scribble*

*Handwritten blue scribble*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

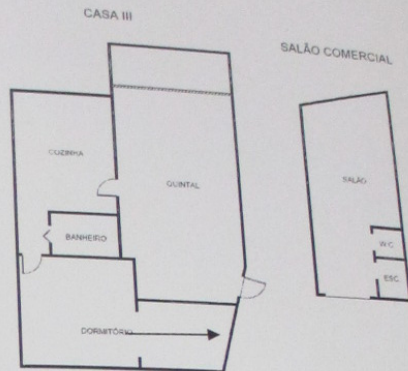
CREA 0600590772

470

FOTO DE Nº 15:

OUTRA VISTA DO DORMITÓRIO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.

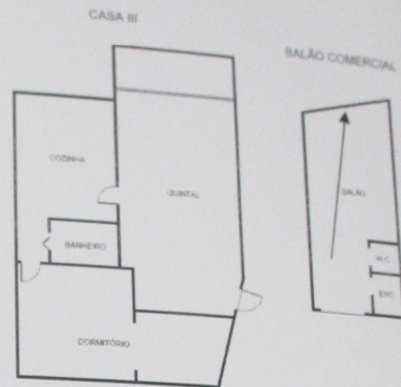


**SALÃO COMERCIAL: -**

FOTO DE Nº 16:

VISTA DO SALÃO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



2/17

FOTO DE Nº 17:

OUTRA VISTA DO SALÃO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



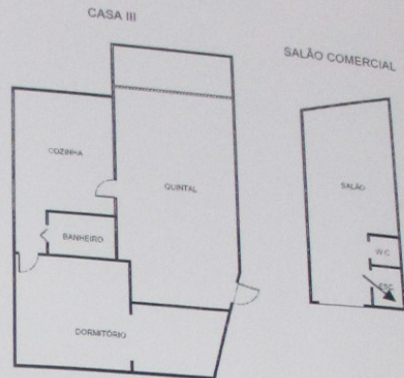
Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

473

FOTO DE Nº 18:

VISTA DO ESCRITÓRIO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*Handwritten blue scribble*

*Handwritten blue scribble*



Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

474

FOTO DE Nº 19:

VISTA DO BANHEIRO.

A SETA REPRESENTA A VISTA DO OBSERVADOR.



*Handwritten mark*

*Handwritten mark*

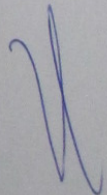
Joaquim Vicente de Rezende Lopes  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

475

**ANEXO - III**

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL**


Emitida via internet pela municipalidade.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

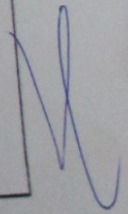
276

		<b>Prefeitura do Município de Cotia</b>		<b>Certidão</b> 39776
		- Estado de São Paulo - Secretaria Municipal de Administração e Receita - Departamento de Cadastro Imobiliário Municipal		
Interessado	Certidão Emitida Pela Web	Processo Nº: /	Inscrição	
Proprietário	JOAO COELHO DE OLIVEIRA	Compromissário	JOAO COELHO DE OLIVEIRA	23251.41.15.0202.00.000
Local	RUA FRANCISCO MORACCI ,00245 - PQ ALEXANDRA			Area(m2)
Valor Venal do Terreno	RS 15.000,69	Valor Venal Excesso	RS 0,00	234,00
				Valor Venal Prédio R\$ 87.260,01

Reverendo os arquivos do Cadastro Imobiliário e assentamentos existentes nesta Municipalidade CERTIFICO que, o imóvel acima caracterizado, teve seu Valor Venal Tributável para o exercício 2013 em R\$ 102.260,70 (CENTO E DOIS MIL E DUZENTOS E SESENTA REAIS E SETENTA CENTAVOS).

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECEITA  
DEPARTAMENTO DE CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL, AOS 23 de Dezembro de 2013.

Fátima Alves dos Santos  
Coordenadora do CIM



997189 8 61310000007695  
21/09/2016  
498

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600390772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL  
DO FORO REGIONAL DE PINHEIROS - COMARCA DE SÃO  
PAULO - SP.

21 SET 2016

PROCESSO Nº 0112841-27.2008.8.26.0011 (1480/08)

011 FPH.15.0007767-4 108915 1530 42

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,  
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos  
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL  
requerida por AMÉRICO DOS SANTOS contra RENATO  
MARCELO JORGE, atendendo à determinação de V. Exa., à  
fls. 493, vem, respeitosamente, apresentar os seguintes  
**ESCLARECIMENTOS**, conforme segue:

Às fls. 480/489, o requerente, por seu advogado,  
insurge acerca do laudo oficial de fls. 396/476, alegando, em  
síntese, o que segue:

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

189 8 6131000001893  
4972014

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600390772

4991

Que não foram anexados ao laudo documentos essenciais à sua conclusão, tais como certidão de matrícula, certidão de valor venal do imóvel em referência e "habite-se".

Aduz que a ausência do "habite-se" impede qualquer tipo de negociação imobiliária, eis que trata-se da permissão para ocupação do imóvel, o que influencia consideravelmente o seu valor, bem como pode inviabilizar sua venda, doação, inclusão em herança ou aquisição por financiamento.

Afirma que o valor aferido ao imóvel deve ser consideravelmente reduzido, eis que a construção existente é irregular e não possui valor jurídico e, conseqüentemente, financeiro, devendo, portanto, ser levado em consideração tão somente o valor do terreno.

Por fim, alega que o valor atribuído foge dos parâmetros de mercado da região, e, com o intuito de reduzir o valor da avaliação, apresenta ofertas de terrenos localizados próximos do imóvel avaliando.

189 8 6131000001695  
107/2014  
Joo

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

- Comentários do Perito:

Primeiramente, cumpre informar que na ocasião do laudo oficial de fls. 396/476, este perito efetuou vistoria "in loco" observando todas as características construtivas do referido bem, inclusive no envoltório da região onde o mesmo se localiza, visando levantar o máximo de subsídios possíveis que contribuam na conclusão de um valor compatível com a realidade do mercado imobiliário local.

Esclarece ainda que, para a conclusão do trabalho pericial utilizou-se do método da composição, que consiste na determinação do valor total do imóvel através do somatório dos capitais: terreno e benfeitoria.

Embora não há nos Autos o "habite-se" do imóvel, na ocasião da vistoria foram constatadas diversas benfeitorias, todas descritas no laudo pericial, as quais encontram-se, inclusive, lançadas pela Prefeitura do Município de Cotia, portanto, devem ser levadas em consideração na avaliação do imóvel.

499 8 6131000001695  
07/2014

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

501

No cálculo do valor do terreno, utilizou-se de ampla pesquisa imobiliária composta por 07 (sete) elementos situados na região de estudo, todos homogêneos dentro da média saneada, tomados por base nos critérios técnicos comumente preconizados nas "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP".

Tal homogeneização retrata, fielmente, a realidade do mercado imobiliário local, pois os cálculos foram concluídos no melhor nível - *com grau de precisão III.*

Após conclusão do valor médio unitário de terreno e devidas correções quanto aos fatores de testada e profundidade, resultou no preço final do capital - terreno, igual a *R\$ 479.950,77 (quatrocentos e setenta e nove mil, novecentos e cinquenta reais e setenta e sete centavos) - Data Base: Março de 2015.*

Para o cálculo do valor das benfeitorias, utilizou-se do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002/2006", podendo enquadrá-las num padrão compatível às características construtivas e de acabamentos apresentadas na ocasião da vistoria.

6131000001695  
+2814  
502

**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Em função das características construtivas e de acabamentos do imóvel, padrão construtivo e seu estado de conservação e uso, o capital - benfeitoria resultou no valor de **R\$ 91.464,39 (noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e trinta e nove centavos)** - Data Base: Março de 2015.

Ao final, após a efetiva caracterização do imóvel, pôde, com segurança concluir o preço final para a referida propriedade, em números redondos, em **R\$ 571.000,00 (quinhentos e setenta e um mil reais)** - Data Base: Março de 2015.

Face ao exposto, este signatário ratifica a conclusão do laudo oficial de fls. 396/476, pelo qual chegou ao valor de **R\$ 571.000,00 (quinhentos e setenta e um mil reais)**, para Março de 2015, para o imóvel situado na Rua Francisco Moracci nº 245, Lote 24, Quadra "F", Parque Residencial Alexandra, Cotia - SP.



8 6131000001695  
503

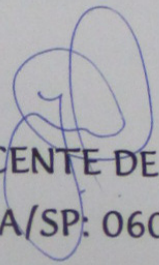
**Joaquim Vicente de Rezende Lopes**  
ENG.º CIVIL E MECÂNICO  
CREA 0600590772

Dando por concluída sua manifestação, este signatário espera ter esclarecido as dúvidas apresentadas e, coloca-se, ainda, ao inteiro dispor de V. Exa., para quaisquer outros esclarecimentos que fizerem necessários.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 18 de Setembro de 2015.

  
**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**  
CREA/SP: 0600590772.