

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

238
8

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 5ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE BARUERI - SP.

PROCESSO Nº 0035039-34.2012.8.26.0068
Nº DE ORDEM 2592/2012

as partes manifestem-se
na, 22/05/2019

048 FINE.19.0002849-9 220519 1457 02

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO requerida
pelo CONDOMÍNIO MORADA DO SOL contra GEMINI
EMPREENDEIMENTOS IMOBILIÁRIOS, dando por terminados
seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem
apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO**
em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de
R\$ 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS) - Data Base: Maio de
2019, para o imóvel situado na Rua Jair Amante, s/nº, Lote 12,
Quadra "D", do loteamento denominado "Morada do Sol",
Santana de Parnaíba - SP, CEP: 06523-300.

Termos em que,
P. Deferimento.
São Paulo, 20 de maio de 2019.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

239
8

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Terreno

III.1.1.- Tratamento de fatores

III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

III.2.- Benfeitorias

III.2.1.- Valor unitário

III.2.2.- Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de

conservação

III.3.- Valor total do imóvel

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor do terreno

IV.2.- Valor total do imóvel

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

240
8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO requerida pelo CONDOMÍNIO MORADA DO SOL contra GEMINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, processo nº 0035039-34.2012.8.26.0068 (2592/2012), em curso perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Barueri - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua Jair Amante, s/nº, Lote 12, Quadra "D", do loteamento denominado "Morada do Sol", Santana de Parnaíba - SP, CEP: 06523-300.

Deferida a prova pericial, à fls. 210, foi nomeado como Perito Judicial este signatário.

As partes não indicaram assistente técnico e não formularam quesitos para o presente caso.

241
/

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- 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.

II.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, tendo como principal via de acesso à Rodovia Raposo Tavares - Km 40.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O referido imóvel, objeto da lide, situa-se na Rua Jair Amante, s/nº, Lote 12, Quadra "D", do loteamento denominado "Morada do Sol", Santana de Parnaíba - SP, CEP: 06523-300.

242
J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel:

● Fonte: Google Maps.



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Jair Amante, s/nº, Lote 12, Quadra "D", do loteamento denominado "Morada do Sol", Santana de Parnaíba - SP, CEP: 06523-300.

X

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

243
8

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL:

=

De acordo com a Prefeitura Municipal de Santana de Parnaíba - SP o imóvel, objeto da lide, possui a seguinte situação:

LOTE: **12**

QUADRA: **D**

LOTEAMENTO: **MORADA DO SOL**

LOGRADOURO: **Rua Jair Amante**

Antiga Rua Santa Helena - Rua Dois

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: **Nihil**

MATRÍCULA: **45.861**

Do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri - SP

Registro anterior: Números R.01/15.418, R.01/15.420, R.01/20.180

e R.01/40.159, todos deste Registro

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

247
8

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O referido terreno possui formato regular e topografia em declive, 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 e confrontações são:

IMÓVEL: Lote nº 12 da quadra "D", do loteamento denominado "MORADA DO SOL" situado no Distrito e Município de Santana de Parnaíba, Comarca de Barueri, neste Estado, medindo 15,00 metros de frente para a Rua Jair Amante, antiga Rua Santa Helena, antiga Rua Dois; do lado direito de quem da frente olha para o imóvel, mede 40,00 metros e confronta com o lote 13; 41,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o lote 11; e, 15,00 metros em curva nos fundos, confrontando com a Rua Um, para a qual o imóvel também faz frente, encerrando a área total de 607,50 metros quadrados, sendo os lotes confrontantes todos da mesma quadra.

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Na vistoria, observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito não se encontra edificada qualquer tipo de benfeitoria.

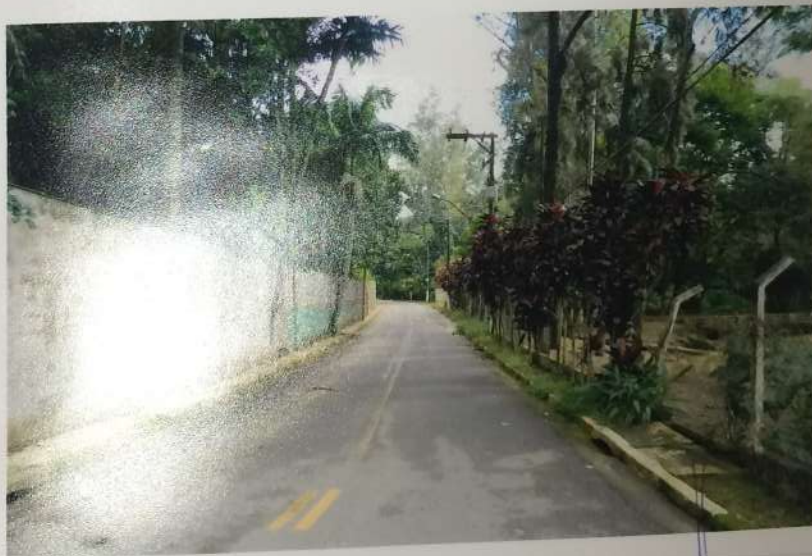
248
Y

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram as Ruas Jair Amante e Nossa Senhora de Guadalupe, no trecho onde está situado o imóvel, a Alameda Ângelo Miguel nas proximidades do condomínio e os aspectos gerais da referida propriedade:

FOTO DE Nº 01:



VISTA DA ALAMEDA ÂNGELO MIGUEL, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O CONDOMÍNIO MORADA DO SOL. X

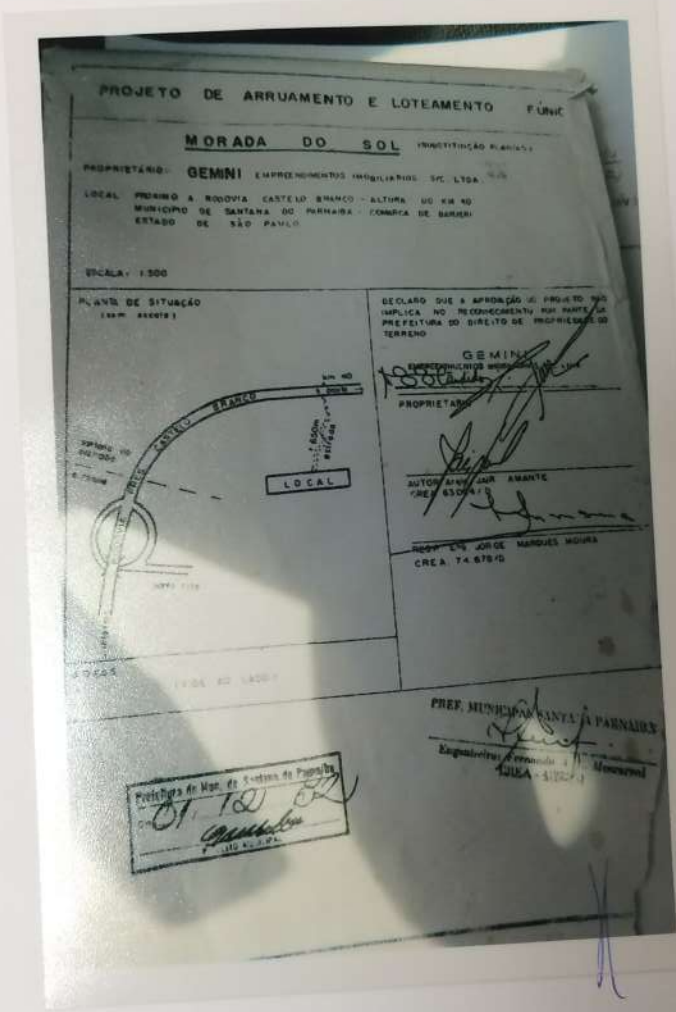
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

256
8

FOTO DE N° 14:



VISTA DO CARIMBO DO PROJETO DE ARRUAMENTO E LOTEAMENTO DO CONDOMÍNIO MORADA DO SOL.

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

258
8

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações "Normas 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 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

253
8

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

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Onde:

Vi = Valor do imóvel

Vt = Valor do terreno

Vb = Valor das benfeitorias

Fc = 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

260
8

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 geoeconômica, 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

261
8

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIARPRO", 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 resultantes 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° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

262
8

- 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;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

263
8

- 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 maiores 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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

264
V

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

Para a avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro de 2011.

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

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno

At = Área do terreno

Vu = Valor básico unitário

Ms = Média saneada

Cf = Coeficiente de frente ou testada

Cp = Coeficiente de profundidade

X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

265
8

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

A) OFERTA - 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) ZONA DE AVALIAÇÃO - 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) FATORES DE TESTADA E PROFUNDIDADE - 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:

- 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 "0,15".

- Cálculo do coeficiente de profundidade:

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

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

- 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".

267
/

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

D) ATUALIZAÇÃO - A 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 - O transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de Santana de Parnaíba.

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

- Coeficiente de esquina ou frentes 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

288
/

- 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 "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO (NO ÂMBITO DA CÂMARA DE AVALIAÇÕES GESTÃO 2016/2017) - Versão 2017.

269
8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas aos 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), sendo que para a data contemporânea do laudo o valor é de R\$ 1.389,16/m².

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 EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2017".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- TABELA DE COEFICIENTES: -

270
8

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	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843			
	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 3,490			
		2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780
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 3,610					
2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico		0,518	0,609	0,700	
	2.2.2 - Simples		0,982	1,125	1,268	
	2.2.3 - Médio		1,368	1,659	1,871	
	2.2.4 - Superior	Acima de 1,872				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 - Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 - Superior	0,333	0,486	0,639	

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 "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:

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

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

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

272
8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
 ENG° CIVIL E MECÂNICO
 CREA 0600590772

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R):

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (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

273
/

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec:

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
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:

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

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K:

275

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

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

$$VB = A \times Vu - Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

Vu = 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: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, fatores de correção e 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:

$$A_t = 607,50 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 131,75/\text{m}^2 \text{ (obtido em pesquisa de mercado)}$$

$$V_u = \text{R\$ } 131,75/\text{m}^2$$

$$F_p = 15,00 \text{ metros (frente projetada do lote)}$$

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

$$P_e = 40,50 \text{ metros (profundidade equivalente)}$$

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

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

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

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

$$C_e = \text{não se aplica (Coeficiente de esquina ou frentes múltiplas)}$$

277
J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

A frente projetada do lote é igual à de referência para a zona de avaliação, portanto, $C_f = 1,0000$.

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:

$$VT = R\$ 131,75/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 607,50 m^2$$

$$VT = R\$ 80.038,13$$

(Oitenta Mil, Trinta e Oito Reais e Treze Centavos)
Para maio / 2019

Observação: Para o cálculo do valor unitário de terreno igual a R\$ 131,75/m² (cento e trinta e um reais e setenta e cinco centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada em Anexo - I do presente Laudo, composta de 11 (onze) elementos. X

278
8

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim temos que 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:

$$VT = R\$ 80.038,13$$

$$VB = R\$ 0,00$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 80.038,13 + R\$ 0,00$$

$$VI = R\$ 80.038,13$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 80.000,00$$

X

**(OITENTA MIL REAIS)
PARA MAIO / 2019**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

279
2

V.- CONCLUSÃO: -

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor de mercado para o imóvel descrito nos AUTOS DA AÇÃO DE PROCEDIMENTO SUMÁRIO requerida pelo CONDOMÍNIO MORADA DO SOL contra GEMINI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, processo nº 0035039-34.2012.8.26.0068 (2592/2012), em curso perante a 5ª Vara Cível da Comarca de Barueri, corresponde a:

IMÓVEL:	VALOR:
Situado na Rua Jair Amante, s/nº, Lote 12, Quadra "D", do loteamento denominado "Morada do Sol", Santana de Parnaíba - SP, CEP: 06523-300. MATRÍCULA: 45.861 - CRI de Barueri	R\$ 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS)
DATA BASE: MAIO / 2019	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente Laudo de 43 (quarenta e três) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente Laudo, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO
ANEXO II = MATRÍCULA DO IMÓVEL

- 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, e também no "site" do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

São Paulo, 20 de maio de 2019.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772