

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP.**

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA**PROCESSO Nº. 0009544-79.2018.8.26.0002**

VIVIANE REMAILI SACCAB, engenheira civil, honrada por ter sido nomeada perita judicial por Vossa Excelência para atuar nos autos do processo em referência, movido por **MARIA AUGUSTA DOS SANTOS VEIGA E OUTRO** em face de **ESPÓLIO DE MARIA GORETE SALDANHA DINIZ E OUTRO**, tendo promovido as vistorias *in loco*, diligências e análises, apresentar o presente

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

consubstanciado nas seguintes razões:

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Sumário

PROCESSO Nº. 0009544-79.2018.8.26.0002	1
1. INTRODUÇÃO	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2.1 Localização do Imóvel.....	4
3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO.....	7
3.1 Edificações e estruturas.....	7
3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel	8
3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação	9
4. Avaliação.....	13
4.1 Metodologia avaliatória.....	13
4.2 Pesquisa de preços	14
4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa	15
4.3.2 Análise da amostra.....	27
5 conclusão.....	32
6 Quesitos.....	32
7 Encerramento	33
ANEXO I: Matrícula Imobiliária nº 161.945 do 11º RI (fls.55/56)	34

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de avaliação a preço de mercado correspondente à fração ideal de 50% do bem imóvel registrado no 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 161.945 denominado ***“TERRENO situado à Rua Sete, lado esquerdo, constante no lote 8 da quadra J do Parque Sônia, Bairro da Pirajussara, 29º Subdistrito – Santo Amaro, distante mais ou menos 31,50 do início da esquina entre a Rua Sete e Rua 05, medindo 16m de frente, do lado direito de quem desta rua olha para o lote mede 15,50m, do lado esquerdo mede 19m e nos fundos mede 17,05m em linha quebrada, encerrando uma área total de 296m²”*** (anexo 01).

Aduzem os Exequentes, em apertada síntese (*fls.01/02*), que a ação fora julgada procedente, nos termos da exordial, condenando os Executados solidariamente, a restituir aos Exequentes a quantia de R\$ 35.616,02 (trinta e cinco mil seiscientos e dezesseis reais e dois centavos) referente ao reembolso de pagamento de cota-parte de IPTU correspondente a 50% sobre o imóvel em que residem.

Asseveram, que apesar da Sentença ter transitado em julgado, não houve pagamento espontâneo da dívida, assim, pugnam pela intimação dos Executados para que paguem a dívida perseguida no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de aplicação de correção monetária, juros moratórios e honorários advocatícios de sucumbência, sem prejuízo de penhora de tantos bens que bastem para a satisfação de seu crédito.

De outro giro, devidamente intimados junto às *fls. 30* dos autos a pagarem o débito perseguido, os Executados quedaram-se inertes, não quitando ou impugnando a presente Execução.

Em r. Despacho, o MM. Juízo deferiu a penhora do imóvel de propriedade dos Executados, registrado sob a matrícula nº. 161.945, do 11º Cartório de Imóveis de São Paulo, às *fls. 57* deste Cumprimento de Sentença.

Às *fls.80*, por fim, este MM. Juízo nomeou a signatária para a avaliação do bem imóvel em comento.

Estes, em breve narrativa, os fatos.

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

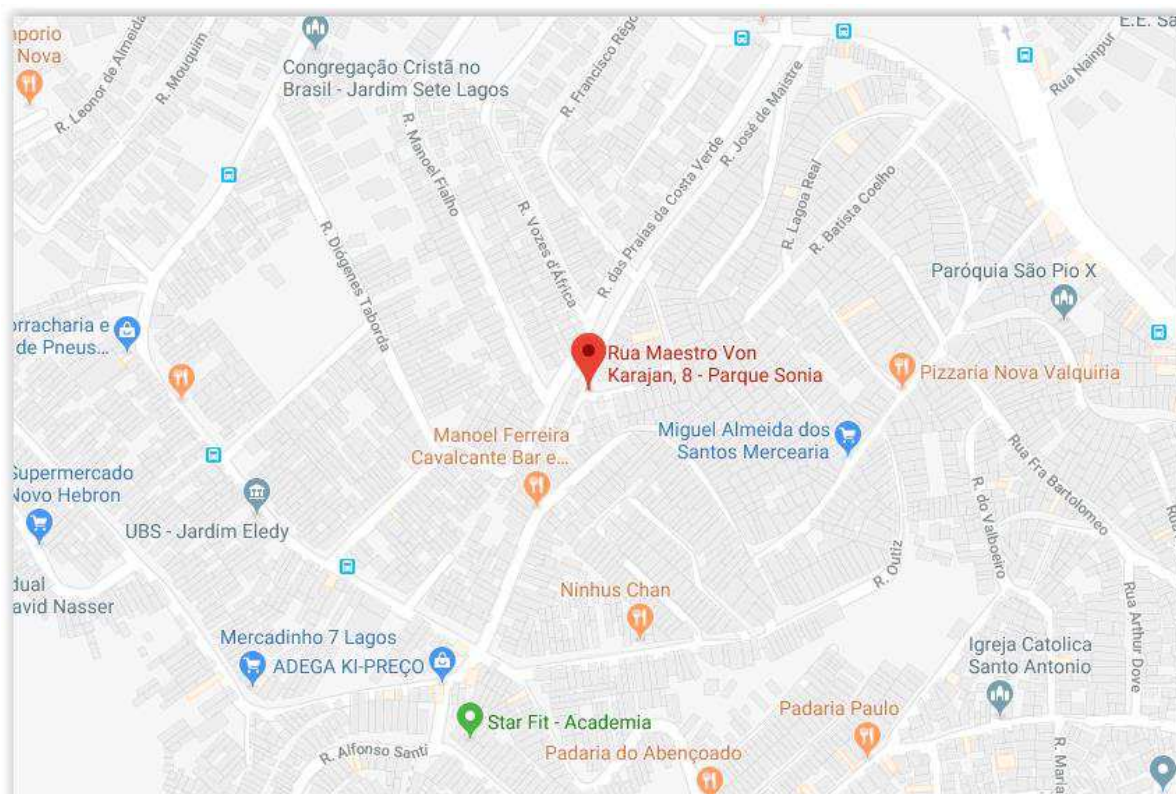
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o **valor de mercado do imóvel localizado na Rua Maestro Von Karajan, 8, Vila Sonia, São Paulo/SP – CEP 05856-105.**

2.1 Localização do Imóvel

O imóvel em apreço **encontra-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, Zona ZEIS -1, codificado como Quadra Fiscal “088” do Setor Fiscal “184” e possui índice fiscal de R\$ 278,00/19.**



Mapa da Região onde se localiza o Imóvel (Imagem obtida pelo Google Maps), onde foi possível identificar a rua do imóvel avaliando através da seta vermelha.

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

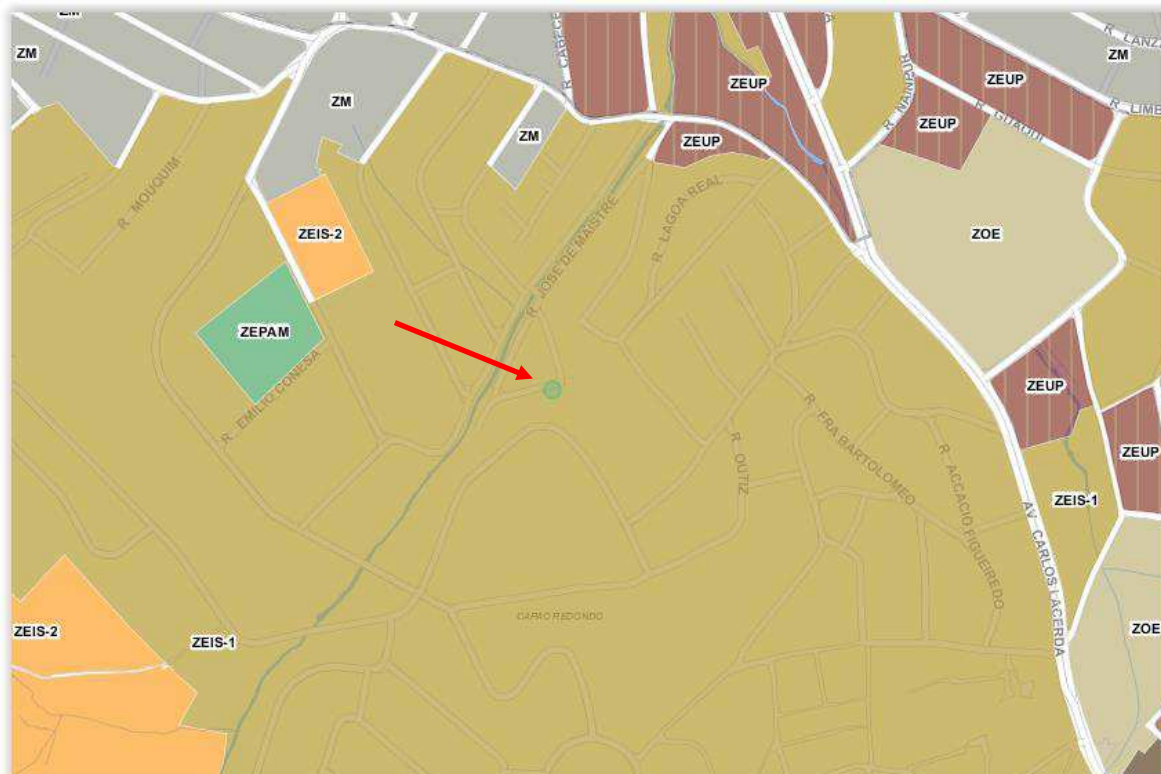


Fachada do imóvel.

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>



Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

A região é servida por diversos melhoramentos públicos usuais, quais sejam, **arborização, rede de energia elétrica com iluminação pública, rede de água e de esgoto, rede de gás, rede telefônica e telefonia celular, TV a cabo, serviço de coleta de lixo.**

A Rua Maestro Von Karajan é pavimentada e dotada de guias e sarjetas, possui leito carroçável com aproximadamente 140,00 m (cento e quarenta metros).

A vistoria do imóvel foi previamente agendada, para o dia 15/01/2019 e posteriormente para o dia 22/02/2019 às 10:00 horas. No dia e horas marcados, a Perícia foi recebida no local pela Exequente Sra. Maria Augusta dos Santos, no entanto **a entrada no imóvel não foi autorizada pelos Executados.**

Obtempera-se, que as partes são coproprietárias da fração correspondente a 50% do imóvel periciando, ora registrado sob a matrícula nº. 161.945 no 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, **salientando que a aludida matrícula ainda não foi objeto de desdobro pelas partes** que erigiram duas edificações no imóvel em comento.

A perícia esclarece que, devido a não autorização para adentrar na residência, realizou o laudo como sugere o item 7.3 da ABNT 14.653 – Avaliação de Bens: “Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.”

3.1 Edificações e estruturas

É explorado por atividade Residencial, e possui estruturas típicas do segmento. A perícia estimou uma **área construída de 230,00 m².**

De acordo com a matrícula possui **área de terreno igual a 296,00m².**

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 184.088.0008-5

Local do Imóvel:
R MAESTRO VON KARAJAN, 363 - 365 LT8 QD J
PRQ SÔNIA CEP 05856-105
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R MAESTRO VON KARAJAN, 363 - 365 LT8 QD J
PRQ SÔNIA CEP 05856-105

Contribuinte(s):
CPF 038.520.828-62 FRANCISCO DAS CHAGAS FERREIRA DINIZ

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	296	Testada (m):	16,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	296		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	450	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	230	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2004		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	161,00
- da construção:	876,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	45.212,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	346.896,00
Base de cálculo do IPTU:	392.108,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 29/05/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel

Não foi possível descrever os elementos que compõem o imóvel pois a entrada no imóvel não foi autorizada pelos Executados.


VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação

De acordo com a tabela de *“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”*, a classificação da edificação e a tipologia construtiva do imóvel em estudo foi especificada da seguinte maneira:

CLASSE	GRUPO/TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico 1.1.2- Padrão Simples
	GRUPO 1.2- CASA 	1.2.1- Padrão Rústico 1.2.2- Padrão Proletário 1.2.3- Padrão Econômico 1.2.4- Padrão Simples 1.2.5- Padrão Médio 1.2.6- Padrão Superior 1.2.7- Padrão Fino 1.2.8- Padrão Luxo
	GRUPO 1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico 1.3.2- Padrão Simples 1.3.3- Padrão Médio 1.3.4- Padrão Superior 1.3.5- Padrão Fino 1.3.6- Padrão Luxo
2- COMERCIAL SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico 2.1.2- Padrão Simples 2.1.3- Padrão Médio 2.1.4- Padrão Superior 2.1.5- Padrão Fino
	GRUPO 2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico 2.2.2- Padrão Simples 2.2.3- Padrão Médio 2.2.4- Padrão Superior
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Rústico 3.1.2- Padrão Simples 3.1.3- Padrão Superior

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Resumo:

- ✓ 1.2 Casa;
- ✓ 1.2.4 Padrão Simples;
- ✓ Idade Aparente Estimada: 25 anos;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples a importantes (f).

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc:

O critério utilizado é uma adequação do método Ross/Heidecke, o qual 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, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo “Foc”, para levar em conta a depreciação:

FOC = R + K (1-R), onde R é o coeficiente residual correspondente ao padrão e K é o coeficiente de Ross/Heideck.

De acordo com a tabela de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”**, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _r - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITORIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RUSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

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	0,469	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	0,597	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	0,753	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	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	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	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	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	0,253	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

Resumo:

- ✓ Ir (vida referencial): 70 anos;
- ✓ Ie (idade da edificação): 25 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 0,36 = 36%;
- ✓ Estado de Conservação: reparos simples (e)
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,6185

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

$$Foc = 0,20 + 0,504 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,6032$$

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Fórmula que determina o **Valor do Capital Benfeitoria:**

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 230 \times 1.386,15 \times 1,497 \times 0,6032$$

$$\mathbf{Vb = R\$ 287.886,43}$$

(Duzentos e oitenta e sete mil oitocentos e oitenta e seis reais e quarenta e três centavos)

Referente a abril de 2019

Onde:

- ✓ Vb = Valor do Capital Benfeitoria;
- ✓ S = Área total construída de acordo com o CCM;
- ✓ CUB = Custo unitário básico da construção (último índice publicado – março/2019);
- ✓ Fb = fator referente ao padrão;
- ✓ Foc = fator de adequação ao obsolescimento.

4. AVALIAÇÃO**4.1 Metodologia avaliatória**

A avaliação será desenvolvida pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, descrito na **NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”**

Esse método consiste basicamente na definição do valor do bem imóvel a partir dos **preços pedidos e praticados no mercado da região** em apreço, para imóveis semelhantes. Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

podem ser feitos por **Tratamento por Fatores**, em conformidade com a **NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos**.

A perícia esclarece que, devido a não autorização para adentrar na residência, realizou o laudo como sugere o item 7.3 da ABNT 14.653 – Avaliação de Bens: “Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.”

4.2 Pesquisa de preços

Desenvolveu-se ampla pesquisa de preços na região do imóvel em apreço que **concluiu por 06 (seis) elementos comparativos**, cujas informações e características são detalhadas na sequência.

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa**ELEMENTO 1 - 26/03/2019**

INFORMANTE IMOBILIÁRIA MARTINS – SRA. ROSANA
☎ (11) 2858-6788

DESCRIÇÃO SOBRADO RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 450.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: TRAVESSA NAIR RODRIGUES PERES, 56
SETOR: 184 QUADRA: 232 IF: R\$ 358,00/19

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZM

ED. TERRENO
ÁREA: 250,00 M²
TESTADA: 10,00 M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO SIMPLES – 1,497
ÁREA CONSTRUÍDA: 140,00 M².
IDADE: 32 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 1:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,5440 (1,00-0,20) = 0,6352$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 140 \times 1.386,15 \times 1,497 \times 0,6352$$

$$Vb = R\$ 184.531,51$$

$$Q1 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \mp 1 \right)$$

$$Q1 = \frac{(450.000,00 \times 0,9) - 184.531,51}{250,00} \times \left(\frac{278,00}{358,00} + 1 + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q1 = R\$ 684,80$$

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 2 - 26/03/2019

INFORMANTE IMOBILIÁRIA MORUMBI INVEST – SR. RODRIGO
☎ (11) 5825-5038

DESCRIÇÃO SOBRADO RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 400.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA ZEFERINO BRASIL, 95
SETOR: 184 QUADRA: 224 IF: R\$ 309,00/ 19

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZM

ED. TERRENO
ÁREA: 250,00 M²
TESTADA: 10,00 M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO SIMPLES – 1,497
ÁREA: 95,00 M².
IDADE: 28 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, 1293 cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 2:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,5897 (1,00-0,20) = 0,6717$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 95 \times 1.386,15 \times 1,497 \times 0,6717$$

$$Vb = R\$ 132.413,10$$

$$Q2 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q2 = \frac{(400.000,00 \times 0,9) - 132.413,10}{250} \times \left(\frac{278,00}{309,00} + 1 + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q2 = R\$ 819,01$$

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 3 - 26/03/2019

INFORMANTE IMOBILIÁRIA MARTINS – SRA. ROSANA
☎ (11) 2858-6788

DESCRIÇÃO SOBRADO RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 500.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA ZEFERINO BRASIL, 75
SETOR: 184 QUADRA: 224 IF: R\$ 309,00/ 19

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZM

ED. TERRENO
ÁREA: 287,00 M²
TESTADA: 10,00M

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO SIMPLES – 1,497
ÁREA: 150,00 M².
IDADE: 28 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, 1293 cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 3:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,5897 (1,00-0,20) = 0,6717$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 150 \times 1.386,15 \times 1,497 \times 0,6717$$

$$Vb = R\$ 209.073,33$$

$$Q3 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q3 = \frac{(500.000,00 \times 0,9) - 209.073,33}{287} \times \left(\frac{278,00}{309,00} + 1 + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q3 = R\$ 755,24$$

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 4 - 26/03/2019

INFORMANTE IMOBILIÁRIA VIZEU - SRA. GUACIARA
☎ (11) 5841-3498

DESCRIÇÃO SOBRADO RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 250.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA ZACARIAS MAZEL, 97
SETOR: 184 QUADRA: 107 IF: R\$ 350,00/19

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZM

ED. TERRENO
ÁREA: 125,00 M²
TESTADA: 5,00M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO SIMPLES – 1,497
ÁREA: 80,00 M².
IDADE: 30 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, 1293 cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 4:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,5748 (1,00-0,20) = 0,6598$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 80 \times 1.386,15 \times 1,497 \times 0,6598$$

$$Vb = R\$ 109.530,31$$

$$Q4 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q4 = \frac{(250.000,00 \times 0,9) - 109.530,31}{125,00} \times \left(\frac{278,00}{350,00} + \frac{(10,00)^{0,2}}{(5,00)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q4 = R\$ 871,08$$

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 5 - 26/03/2019

INFORMANTE IMOBILIÁRIA VARANDAS – SR. RAIMUNDO
☎ (11) 5842-7452

DESCRIÇÃO SOBRADO RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 280.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA CANTOS DO AMANHECER, 157
SETOR: 184 QUADRA: 225 IF: R\$ 362,00/ 19

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZM

ED. TERRENO
ÁREA: 125,00M²
TESTADA: 5,00 M
TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SIMPLES – 1,497
ÁREA: 110,00 M².
IDADE: 23 ANOS – CONSERVAÇÃO: REGULAR



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, 1293 cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 5:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,6460 (1,00-0,20) = 0,7168$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 110 \times 1.386,15 \times 1,497 \times 0,7168$$

$$Vb = R\$ 163.614,84$$

$$Q5 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q5 = \frac{(280.000,00 \times 0,9) - 163.614,84}{125,00} \times \left(\frac{278,00}{362,00} + \frac{(10,00)^{0,2}}{(5,00)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q5 = R\$ 648,14$$

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 6 - 26/03/2019

INFORMANTE IMOBILIÁRIA LOURENÇO – SR. ERNESTO
☎ (11) 5513-6539

DESCRIÇÃO SOBRADO RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 650.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA DOUTOR SÉRGIO JABUR MALUF, 253
SETOR: 166 QUADRA: 055 IF: 483,00/ 19

MELHORAMENT OS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEU

ED. TERRENO
ÁREA: 300,00M²
TEST: 10,00M
TOPO: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SIMPLES – 1,497
ÁREA: 140,00 M²
IDADE: 32 ANOS – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, 1293 cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 6:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,5440 (1,00 - 0,20) = 0,6352$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 140 \times 1.386,15 \times 1,497 \times 0,6352$$

$$Vb = R\$ 184.531,51$$

$$Q6 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp + 3 - 1 \right)$$

$$Q6 = \frac{(650.000,00 \times 0,9) - 184.531,51}{300,00} \times \left(\frac{278,00}{483,00} + 1 + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q6 = R\$ 768,32$$

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4.3.2 Análise da amostra

A análise da amostra deve ser realizada pela sumarização das informações com o objetivo de se verificar, entre outros:

- ✓ Equilíbrio da amostra;
- ✓ Influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e forma de variação; e,
- ✓ Pontos atípicos.

Os comparativos foram coletados em **março de 2019**. A tabela abaixo demonstra a homogeneização (*tratamento matemático por fatores*) dos 6 elementos de pesquisa:

ELEMENTO	VALOR
Q1	R\$ 684,80
Q2	R\$ 819,01
Q3	R\$ 755,24
Q4	R\$ 871,08
Q5	R\$ 648,14
Q6	R\$ 768,32
MÉDIA	R\$ 757,77
30% +	R\$ 985,09
30% -	R\$ 530,44

A **média aritmética calculada entre os 6 elementos foi de R\$ 757,77 e a média ponderada ficou entre R\$ 530,44 e R\$ 985,09**. Portanto, não foram identificados pontos atípicos a excluir aprioristicamente nenhum dos elementos pesquisados.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

O tratamento matemático, ou seja, a homogeneização dos elementos de pesquisa foi realizada a partir das seguintes expressões:

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

Onde:

- ✓ ***Vb = Valor do Capital Benfeitoria;***
- ✓ ***S = Área total construída;***
- ✓ ***CUB = Custo unitário básico da construção (último índice publicado – março/2019) = R\$1.386,15***
- ✓ ***Fb = fator referente ao padrão;***
- ✓ ***Foc = fator de adequação ao obsolescimento.***

$$Qn = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp - n + 1 \right)$$

- ✓ ***Qn = Valor unitário do m² de terreno para cada elemento pesquisado;***
- ✓ ***Vo = Valor ofertado;***
- ✓ ***Fo = Fator oferta - utilizado 0,9 (em razão da elasticidade dos preços pedidos);***
- ✓ ***Vb = Valor do Capital Benfeitoria;***
- ✓ ***At = área do terreno***
- ✓ ***IFi = Índice fiscal do imóvel avaliando;***
- ✓ ***IFp = Índice fiscal do imóvel do elemento pesquisado;***
- ✓ ***Ft = Fator testada = $\frac{(Fr)^{0,2}}{(Fp)}$; as testadas serão homogeneizadas para a***
2ª Zona – Residencial Horizontal Médio - referência igual a 10,00m;
- ✓ ***Fp = fator profundidade; as profundidades serão homogeneizadas para a***
2ª Zona – Residencial Horizontal Médio - referência que varia entre 25m a 40m:

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

- ✓ Entre a Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade Fp é igual a 1,00;
- ✓ Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$Fp = \frac{(Pmi)^{0,5}}{(Pe)}$$

Valor do Imóvel:

$$VI = Vb + Vt$$

$$VI = R\$ 287.886,43 + [757,77 \times 296,00 \times (1,098 + 0,860 - 2 + 1)]$$

Valor do Imóvel = R\$ 502.765,75

Referente a abril de 2019

Onde:

- ✓ Vb = Valor do Capital Benfeitoria descrito no item 3.3 do Presente Laudo;
- ✓ Vt = Valor do terreno;
- ✓ O valor de R\$ 757,77 é referente ao unitário homogeneizado encontrado após o saneamento;
- ✓ 296,00 m² é referente à área do terreno;
- ✓ 1,098, é referente ao fator testada = $\frac{(16,00)^{0,20}}{(10,00)}$;
- ✓ 0,860 é referente ao fator profundidade = $\frac{(18,50)^{0,50}}{(25,00)}$.

EM NÚMEROS REDONDOS:**Valor do Imóvel:**

$$VI = Vb + Vt$$

Valor do Imóvel = R\$ 500.000,00***(Quinhentos mil reais)*****Valor 1/2 Penhorado:****R\$ 250.000,00*****(Duzentos e cinquenta mil reais)***

Referente a abril de 2019

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 - Vista geral da fachada da casa erigida pelos Executados.



Foto 02 - Vista geral da fachada da casa erigida pelos Executados.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Foto 03 - Vista geral do entorno do imóvel.



Foto 04 - Vista geral do entorno do imóvel.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

5 CONCLUSÃO

O valor de mercado correspondente à fração de 50% do imóvel localizado na Rua Maestro Von Karajan nº. 08, Vila Sônia, São Paulo/SP - CEP 04136-111, matriculado sob o nº 161.945 no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo é, em números redondos, R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), referentes a abril de 2019.

A vistoria do imóvel foi previamente agendada, para os dias 15/01/2019 e 22/02/2019 às 10:00 horas. Nos dias e horas marcados, a Perícia foi recebida no local pela Exequente Sra. Maria Augusta dos Santos, no entanto a entrada no imóvel não foi autorizada pelos Executados.

Obtempera-se, que as partes são coproprietárias da fração correspondente a 50% do imóvel periciando, ora registrado sob a matrícula nº. 161.945 no 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, **salientando que a aludida matrícula ainda não foi objeto de desdobro pelas partes** que erigiram duas edificações no imóvel em comento.

A perícia esclarece que, devido a não autorização para adentrar na residência, realizou o laudo como sugere o item 7.3 da ABNT 14.653 – Avaliação de Bens: “Em casos excepcionais, quando for impossível o acesso ao bem avaliando, admite-se a adoção de uma situação paradigma, desde que acordada entre as partes e explicitada no laudo.”

6 QUESITOS

Não constam quesitos das Partes.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

7 ENCERRAMENTO

Coloco-me a inteira disposição de Vossa Excelência, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários, inclusive para realizar uma nova vistoria técnica *in loco* devido a não autorização para adentrar na residência.

Este laudo atende as **especificações e exigências da ABNT 14653-2:2011 e foi complementado pela Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.**

Encerra-se, nesta página, o presente LAUDO TÉCNICO PERICIAL de engenharia, que **contém 35 (trinta e cinco) páginas**, devidamente datada e assinada.

Aproveito a oportunidade para apresentar protestos de mais elevada estima e consideração.

São Paulo, **09 de abril de 2019.**

**Eng. VIVIANE REMAILI SACCAB**

CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954