

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IMÓVEL 2

**UM PRÉDIO RESIDENCIAL, SITUADO NA RUA
DOUTOR MÁRCIO DA COSTA BUENO Nº 255,
E SEU RESPECTIVO TERRENO, CONSTITUÍDO
PELOS LOTES DE NºS. 01, 02 E 03, DA
QUADRAS DE Nº 4-A, DA VILA SENTENO,
NO 44º SUBDISTRITO -- LIMÃO -- NESTA
CAPITAL - SP.**



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

I - 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.

1.1 - DO LOCAL: -

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Deputado Emílio Carlos e Inajar de Souza.

1.1.1 - CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Doutor Márcio da Costa Bueno nº 255, e seu respectivo terreno, constituído de parte dos lotes nºs. 01, 02 e 03, da quadra nº 4-A, da Vila Senteno, no 44º Subdistrito – Limão, nesta Capital – SP, na quadra formada pelas vias: Rua Marco Cícero Bottino, Rua José Carlo Macedo Miranda, Rua Barão de São Luís e a respectiva Rua Doutor Márcio da Costa Bueno.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel está situado na Rua Doutor Márcio da Costa Bueno nº 255, e seu respectivo terreno, constituído de parte dos lotes nºs. 01, 02 e 03, da quadra nº 4-A, da Vila Senteno, no 44º Subdistrito - Limão, nesta Capital - SP, e possui a seguinte situação:

SETOR: **076**

QUADRA: **256**

ZONA: **CV ZM-3b/07**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 649,00/2015**

Rua Dr. Márcio da costa Bueno nº 255

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **076.256.0057-2**

Rua Dr. Márcio da costa Bueno nº 255

MATRÍCULA: **70.076**

Do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Rede de gás;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo, etc.

1.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes estabelecimentos comerciais: bares, lanchonetes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, salões de beleza, redes bancárias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, veterinários, lojas varejistas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo das Avenidas Deputado Emílio Carlos, Inajar de Souza e nos demais logradouros adjacentes.

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais com padrões construtivos: simples, médio e superior. Predominam também prédios de apartamentos residenciais e comerciais, com os mesmos padrões construtivos que as casas.

1.1.5 - ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 13.885 de 25/08/2004, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *Zona CV ZCPa/02 - Zona de Centralidade Polar*, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Característica: *Zona de Centralidade Polar*.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Zona de Uso: **CV ZCPa/02**

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Médio = 1,00

Máximo = 2,00

Taxa de Ocupação: 0,70

Taxa de Permeabilidade: 0,15

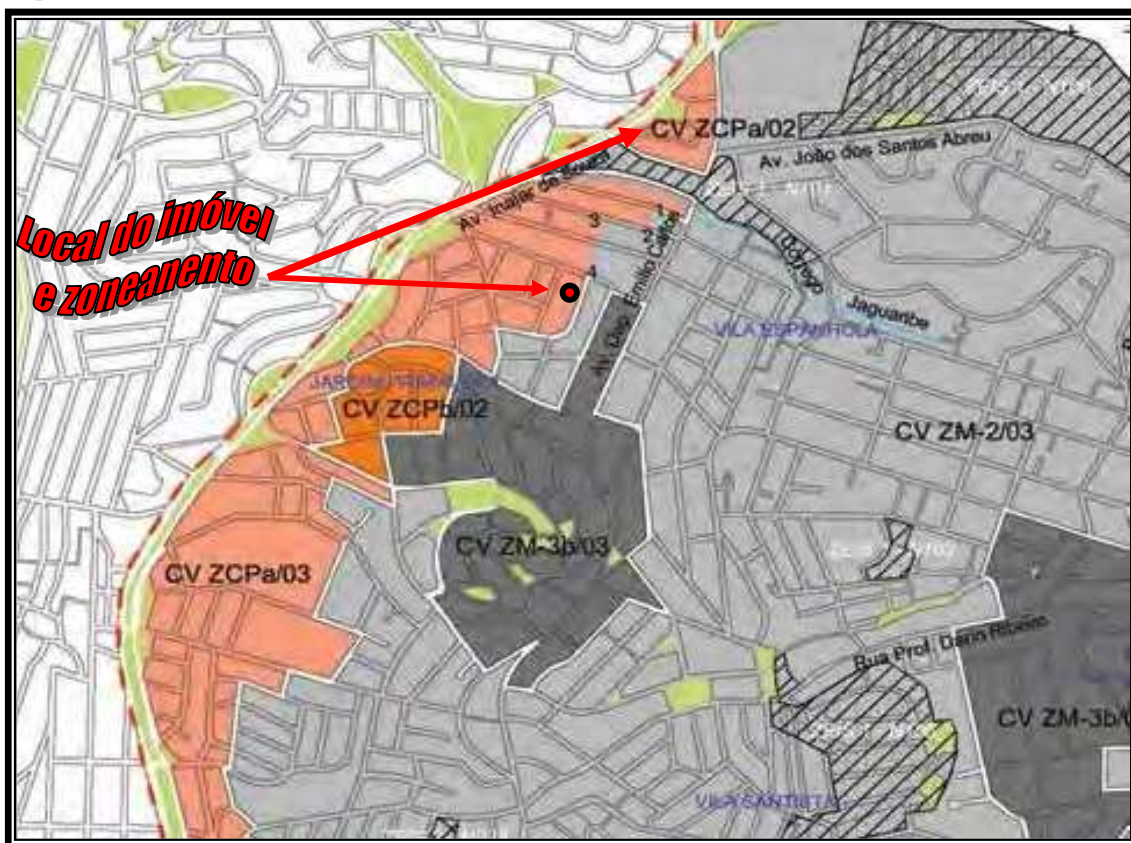
Lote Mínimo: 125,00 m²

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máxima: Sem Limite

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m(b)

Altura da Edificação Menor ou Igual 6,00 m = Não exigido(d)



O quadro abaixo define as diretrizes básica da zona de uso:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1.2 - DO IMÓVEL:

1.2.1 – TERRENO (Matrícula de nº 70.076):

O terreno em estudo possui formato regular e topografia em declive. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas municipais, possuindo as seguintes descrições:

IMÓVEL: *Um prédio residencial, situado na Rua Dr. Márcio da Costa Bueno, nº 255, e seu respectivo terreno, constituído de parte dos lotes nºs. 01, 02 e 03, da quadra nº 4-A, m da Vila Senteno, no 44º Subdistrito - Limão, medindo 5,00m de frente, por 25,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 125,00m², confrontando do lado direito, de quem da rua o olha, com o prédio nº 257; do lado esquerdo com o prédio nº 249, ambos da mesma rua, e nos fundos com parte dos lotes nºs 12, 13 e 14. "Inscrito no cadastro municipal sob o contribuinte 076.256.0057-2".*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Na ocasião da visita para vistoria no imóvel, este signatário verificou que sobre o terreno, localizado na Rua Doutor Márcio da Costa Bueno nº 255, e seu respectivo terreno, constituído de parte dos lotes nºs. 01, 02 e 03, da quadra nº 4-A, da Vila Senteno, no 44º Subdistrito – Limão, nesta Capital – SP, encontra-se edificado um imóvel residencial, composto por 03 (três) pavimentos, sendo 03 (três) dormitórios com 01 (uma) suíte, 02 (dois) banheiros, sala de estar, lavabo, copa, cozinha, área de serviços, quarto de empregada com banheiro e 02 (duas) vagas de garagem, e de acordo com os dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo” o imóvel possui uma área total construída de **175,00m² (Cento e Setenta e Cinco Metros Quadrados)**.

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontrava necessitando de reforma, devido ao seu estado atual de conservação e uso, que segundo o “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)”, enquadra-se na referência (e) – Estado da Edificação: Necessitando de Reparos Simples.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Casa Padrão MÉDIO” classificação contida no referido “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)”.

Segue: Fotografias da Rua Doutor Márcio da Costa Bueno, no trecho em estudo e aspectos externos da referida residência.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



***VISTA DA RUA DOUTOR MÁRCIO DA COSTA BUENO, NO
TRECHO ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL AVALIANDO.***

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



**VISTA NO SENTIDO OPOSTO DA RUA DOUTOR MÁRCIO DA
COSTA BUENO.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 04



OUTRA VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 05



VISTA DA GARAGEM.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

II - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2005”.

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2004, 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

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

2.1 - 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.

2.1.1 - 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 reflita, 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”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisou-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.

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:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *Dados de mercado com atributos semelhantes, calculados em função do avaliando serão aqueles que em cada um dos fatores resultantes da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *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.

- *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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverá ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento de heterogeneidade.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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.*

2.1.2 - CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno serão empregadas as “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de maio de 2005.

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

$$V_t = A_t \times V_u$$

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

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Cp = 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 transcrição, não haverá o referido desconto;

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

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

C) - Considerações de valorização desvalorização do unitário, em função das testadas distantes de referência, para os locais (Fr = 10,00 metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. A retro

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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 profundid 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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - **FIPE/USP**”;

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

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

- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):

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

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

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

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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”.

2.2 - 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.

2.2.1 - VALOR UNITÁRIO: -

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 – RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 – Simples	0,132	0,156	0,180	
		Acima de 0,210				
	1.2 - CASA	1.2.1 – Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2 – Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3 – Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4 – Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5 – Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6 – Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7 – Fino	1,992	2,436	2,880	
		1.2.8 – Luxo	Acima de 2,89			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
1.3.5 – Fino		2,652	3,066	3,480		
1.3.6 – Luxo	Acima de 3,49					
2 – COMERCIAL – SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5 – Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 – Luxo	Acima de 3,61				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 – Econômico	0,240	0,360	0,480	
		2.2.2 – Simples	0,492	0,726	0,960	
		2.2.3 – Médio	0,972	1,326	1,680	
2.2.4 – Superior		Acima de 1,69				
3 – ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2 – Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3 – Superior	0,312	0,456	0,600	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2.2 - DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação. Assim resulta o fator de adequação ao obsolescimento “Foc”, através da seguinte expressão:

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	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	0,697	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,659	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,627	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,763	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,604	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,655	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,516	0,507	0,478	0,426	0,374	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,068
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,243	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

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

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

2.3 - 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



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

III - AVALIAÇÃO: -

3.1 - 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:

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

At

e,

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

MATRÍCULA: 70.076

Onde:

$$A_t = 125,00 \text{ m}^2;$$

$M_s = V_o = \text{R\$ } 3.423,31/\text{m}^2 =$ obtido em pesquisa de mercado;

$$V_u = \text{R\$ } 2.980,17/\text{m}^2;$$

$$F_p = 5,00 \text{ metros};$$

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

$$P_e = 25,00 \text{ metros (profundidade equivalente)};$$

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

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (10,00/5,00)^{0,20} = - 0,1487$$

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:

$$VT = R\$ 3.423,31/m^2 / \{1 + [(-0,1487 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 125,00m^2$$

$$VT = R\$ 372.520,85 \quad \text{ou em números redondos}$$

Ou, em números redondos:

VALOR DO TERRENO = R\$ 372.521,00

(TREZENTOS E SETENTA E DOIS MIL E QUINHENTOS E VINTE E UM REAIS).

PARA JANEIRO DE 2016.

OBSERVAÇÃO: PARA O CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA MÉDIA SANEADA IGUAL A R\$ 3.423,31/M² (TRÊS MIL E QUATROCENTOS E VINTE E TRÊS REAIS E TRINTA E UM CENTAVOS POR METRO QUADRADO), FAVOR REPORTAR-SE À PESQUISA DE MERCADO APRESENTADA NO ANEXO - II.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS: -

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

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

Onde:

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

- VALOR UNITÁRIO: -

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

$$Vu = 1,386 \times R\$ 1.225,12/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.698,01/m^2$$

(Um Mil e Seiscentos e Noventa e Oito Reais e Um Centavo por Metro Quadrado)

Para Janeiro de 2016

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$V_n = A \times V_u$$

Onde:

$$A = 175,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.698,01/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_n = 175,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.698,01/\text{m}^2$$

$V_n = \text{R\$ } 279.152,85$

(Duzentos e Setenta e Nove Mil e Cento e Cinquenta e Dois Reais e Oitenta e Cinco Centavos).

Para Janeiro de 2016



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**CÁLCULO DA DEPRECIACÃO 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 avaliada, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUACÃO 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)”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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:

$$I_e / I_r = 28 / 70 = 0,40 \text{ (40\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física – Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na **REFERÊNCIA (e) Estado de Conservação: Necessitando e Reparos Simples**, resulta em uma depreciação de **K = 0,590**, então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,590 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,672$$

$$VB = R\$ 279.152,85 \times 0,672$$

VB = R\$ 199.686,72

(Cento e Noventa e Nove Mil e Seiscentos e Oitenta e Seis Reais e Setenta e Dois Centavos)

Para Janeiro de 2016

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

O cálculo do valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, onde serão consideradas duas situações, conforme segue:

$$VI = VT + VB,$$

Onde:

$$VT = R\$ 372.521,00$$

$$VB = R\$ 199.686,72$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 372.521,00 + R\$ 199.686,72$$

$$VI = R\$ 572.207,72$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 572.000,00

(QUINHENTOS E SETENTA E DOIS MIL REAIS)

PARA JANEIRO DE 2016

CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO, temos os seguintes valores para os bens constantes dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por FASHION HOUSE PARTICIPAÇÕES E EMPRENDIMENTOS LTDA., em face de MANAGER PARK ESTACIONAMENTO LTDA., autos de

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

nº 1096633-96.2013.8.26.0100, em curso na 4ª Vara Cível da Capital – SP:

MATRÍCULA DE Nº 78.666

1 - Apartamento de nº 64, localizado no 6º pavimento e mais 01 (uma) vaga de garagem indeterminada localizada no subsolo do "EDIFÍCIO EVA SERSON", situado na Avenida Casa Verde nº 2.901, esquina com a Rua Dom Amaral Mousinho e Rua Reims, Parque Souza Aranha, no 23º Subdistrito - Casa Verde, nesta Capital - SP:

R\$ 303.000,00

(TREZENTOS E TRÊS MIL REAIS)

JANEIRO DE 2016

MATRÍCULA DE Nº 394.431

2 - Prédio residencial, situado na Rua Doutor Márcio da Costa Bueno nº 255, e seu respectivo terreno, constituído de parte dos lotes nºs. 01, 02 e 03, da quadra nº 4-A, da Vila Senteno, no 23º Subdistrito - Casa Verde, nesta Capital - SP:

R\$ 572.000,00

(QUINHENTOS E SETENTA E DOIS MIL REAIS)

JANEIRO DE 2016