522

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL
FÓRUM CENTRAL – SÃO PAULO / SP

TJSP-22ª OF.CIVEL.CENTRAL-08/JUN/2015 12:04 089124

SPI3.20 - 03-06-2015 13:21 22CV 000.0 0520199A

Processo 0081481-06.2005.8.26.0100

JOÃO LUIS DE ALMEIDA PRADO, Engenheiro Civil, CREA 5060434412, nomeado nos autos da Ação Monitória ajuizada por MYRCE PADILHA PALOMANES e OUTRO(s) em face de CARLOS WIERSBERG, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br
Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942

523

1. OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho consiste no estabelecimento do valor mais provável, atual e à vista do imóvel situado à **Rua Doutor Horácio da Costa, n°08,** Bairro Jardim Vila Formosa, São Paulo/SP.

No presente trabalho assume-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e que os dados constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos.

2. LOCALIZAÇÃO E DADOS DO IMÓVEL

2.1 Dados

De acordo com a Matrícula n°2.820 do 09° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (fls.443/446) as características do imóvel avaliando são as seguintes:

Área do terreno = 500,00 m²
Frente projetada = 10,00 m
Área construída = 405,95 m²

2.2 Localização

O imóvel está localizado em região dotada de completa infraestrutura urbana, com todos os melhoramentos públicos, sendo caracterizada por edificações residenciais e comerciais de padrão médio.

524

Figura 1: Localização do imóvel

Figura 2: Vista aérea da região

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br
Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942

525

3. VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 08/04/15, na presença do Sr. Marcelo Nunes, representante da empresa LBS Foods, atual inquilina do imóvel.

3.1 Imóvel

O imóvel objeto da presente avaliação, constituído de terreno e benfeitorias, apresenta-se plano em relação à Rua Doutor Horácio da Costa, e encerra uma área superficial de 500,00 m^2.

Foto 01: Vista da fachada

O referido imóvel está inserido na quadra formada pelas Ruas Doutor Horácio da Costa, Pedro Zonta, Júlio Cesar Porto e Cel. Paul Vachet.

526

3.2 Benfeitorias

A edificação possui idade aparente de 15 anos, com estado de conservação classificado como 'regular'.

Classificam-se as benfeitorias como sendo de **padrão construtivo médio**, nível médio, grupo galpão, segundo classificação constante do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Trata-se de um galpão situado na lateral esquerda do lote com mezanino em sua parte frontal, além de 01 (uma) edícula nos fundos.

O mezanino do galpão é formado por 03 (três) salas, recepção e 02 (dois) banheiros.

A edícula situada nos fundos do lote é formada por copa e 02 (dois) vestiários com banheiro.

Fotos do imóvel

Foto 02: Fachada

Foto 03: Detalhe da numeração

527

Foto 04: Entrada do galpão

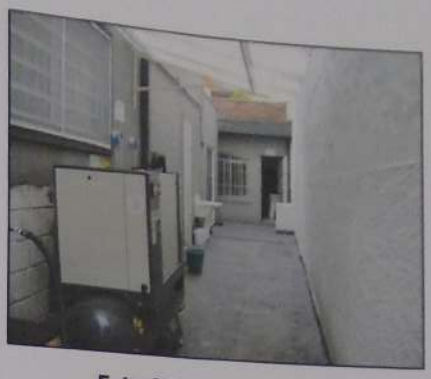

Foto 05: Corredor lateral

Foto 06: Interior do galpão

Foto 07: Vista do mezanino

Foto 08: Interior do galpão

Foto 09: Interior do galpão

528

Foto 10: Recepção

Foto 11: Escritório

Foto 12: Banheiro masculino

Foto 13: Banheiro feminino

Foto 14: Escritório

Foto 15: Sala de reunião

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br
Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942

529

Foto 16: Edícula

Foto 17: Corredor dos fundos

Foto 18: Copa

Foto 19: Vestiário 01

Foto 20: Banheiro do vestiário 01

Foto 21: Vestiário 02

530

Foto 22: Banheiro do vestiário 02

Foto 23: Rua Doutor Horácio da Costa, em frente ao avaliando.

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br
Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942

531

4. AVALIAÇÃO

O presente trabalho segue as diretrizes gerais, recomendações e técnicas da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP.

A metodologia aplicada foi a do **Método Comparativo Direto**, pois foi coletado um número suficiente de elementos comparativos na pesquisa realizada na mesma região do imóvel avaliando.

Basicamente, a referida metodologia consiste em determinar o valor do imóvel através da comparação de dados de mercado.

A pesquisa de dados de mercado ainda leva em conta que os preços provenientes de oferta têm um desconto de 10% para atender a natural elasticidade dos negócios (item 10.1 da Norma do IBAPE/SP).

Fatores utilizados na homogeneização dos dados:

Fo	Elasticidade da amostra - 10%
Fob	Idade aparente e estado de conservação
Ic	Padrão construtivo
Fp	Profundidade equivalente do lote
Ft	Testada do lote
EC	Estado de conservação

Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942
E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br

532

4.1 Fórmulas

Segue abaixo as fórmulas que serão utilizadas na obtenção do valor de mercado do imóvel.

- V = Valor do imóvel = Vt + Vb

Sendo,

Vt = valor do terreno em reais (R$)
Vb = valor das benfeitorias em reais (R$)

Valor do terreno

- Vt = At x (Ft + Fp + q)

Sendo,

At = área do terreno em m^2
q = valor unitário em $R\$/m^2$

- Fator profundidade do lote

A) ½ Pmi ≤ Pe ≤ Pmi → $Fp = (Pe/Pmi)^{0,50}$

Sendo,
Pmi = profundidade mínima = 25 m
Pe = profundidade equivalente

Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942
E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br

533

B) Pma ≤ Pe ≤ 3 Pma → $Fp = (Pma/Pe)+\{[1-(Pma/Pe)] \times (Pma/Pe)^{0,50}\}$

Sendo,

Pma = profundidade máxima = 40 m
Pe = profundidade equivalente

C) Pe ≤ ½ Pmi → $Fp = (0,5)^{0,50}$

- Fator testada do lote

$Ft = (Fp/Fr)^{0,20}$

Sendo,

Fr = Frente de referência = 10 m
Fp = frente projetada

Valor das benfeitorias

- Vb = Ac x Fob x Ic x R8-N

Sendo,

Ac = Área construída em m^2
R8-N = Índice Sinduscon* = R$ 1.179,19 / m^2 (abril/2015)

Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942
E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br

534

*Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N:

Mão de Obra (com encargos sociais = 178,44%)	> 690,25 R$/m²
Material	> 452,49 R$/m²
Despesas Administrativas	> 36,45 R$/m²

Pelo método de Ross-Heidecke é obtida a depreciação, pela idade e estado de conservação do imóvel;

- % V = idade aparente / vida útil
- Fob = R + k x (1- R)

Sendo,

R = 20% (valor residual)

K = obtido na Tabela 2 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", do IBAPE / SP.

Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942
E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br

535

4.2 Valor do Imóvel

O valor unitário médio apurado (q), para terreno, cujo grau de precisão atingido foi o nível III, máximo rigor, foi obtido com base na pesquisa de mercado apresentada no ANEXO.

O valor do imóvel será obtido através das fórmulas a seguir:

- Valor das benfeitorias

Vb = Ac x Fob x Ic x R8-N
Vb = 405,95 x 0,897 x 1,326 x 1.179,19
Vb = R$ 569.240,06 (junho/2015)

- Valor do terreno

Vt = At x q
Vt = 500,00 m^2 x R$ 2.054,64/m^2
Vt = R$ 1.027.319,56 (junho/2015)

- Valor do imóvel

V = Vb + Vt
V = R$ 569.240,06 + R$ 1.027.319,56
V = R$ 1.596.559,62 (junho/2015)

Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942
E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br

536

5. CONCLUSÃO

Finalizados os cálculos anteriores, o valor encontrado para o imóvel situado na **Rua Doutor Horácio da Costa, n°08,** Bairro Jardim Vila Formosa, Município de São Paulo/SP, Matrícula n°2.820 do 09° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, é de **R$ 1.600.000,00 – (Junho/2015) – um milhão e seiscentos mil reais.**

V = R$ 1.600.000,00 (Junho/2015)

Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942
E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br

537

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente Laudo Técnico de Avaliação consta de 15 (quinze) páginas, todas elas rubricadas nos seus anversos, exceto esta última datada e assinada. Consta também um Anexo, com os elementos da pesquisa, dados, cálculos e tabelas.

São Paulo, 03 de junho de 2015.

Eng. João Luis de Almeida Prado

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br
Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942

538

ANEXOS

- Elementos da Pesquisa
- Dados e Cálculos
- Tabelas

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br
Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942

LAN

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

539

ELEMENTOS

Nº	Dados	Foto
1	**Endereço:** Rua Dr. Horácio da Costa, 106 **Fonte:** Claudino 2721-2100	
2	**Endereço:** Rua Olimpio de Campos, 454 **Fonte:** Rocha Marqueze 2918-4000	
3	**Endereço:** Rua Cel. Paul Vachet, 340A **Fonte:** Galano 3522-7718	
4	**Endereço:** Rua Cel. Paul Vachet, 340 **Fonte:** Galano 3522-7718	

Nº	Dados	Foto
5	**Endereço:** Rua Rego Barros, 496 **Fonte:** Copan 2721-0033	
6	**Endereço:** Rua Rego Barros, 150 **Fonte:** Adven 2721-9292	
7	**Endereço:** Rua Rego Barros, 223 (benfeitorias s/valor comercial) **Fonte:** Efarias 2651-5499	
8	**Endereço:** Rua Rego Barros, 440 **Fonte:** Copan 2721-0033	

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br
Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

DADOS DOS ELEMENTOS

Elemento	Valor (R$)	Tipo	Ac (m²)	Idade	Vlr. Ac (R$)	Ic	EC	K	Fob	Fo	%V
1	590.000,00	Oferta	180,00	20	353.021,19	1,980	c	0,800	0,840	0,90	28,6%
2	380.000,00	Oferta	85,00	25	109.580,39	1,386	c	0,736	0,789	0,90	35,7%
3	490.000,00	Oferta	100,00	1	233.479,62	1,980	a	1,000	1,000	0,90	1,4%
4	490.000,00	Oferta	100,00	1	233.479,62	1,980	a	1,000	1,000	0,90	1,4%
5	390.000,00	Oferta	130,00	30	157.832,22	1,560	e	0,575	0,660	0,90	42,9%
6	695.000,00	Oferta	88,00	25	162.068,48	1,980	c	0,736	0,789	0,90	35,7%
7	320.000,00	Oferta	-	-	-	-	-	-	-	0,90	-
8	430.000,00	Oferta	120,00	25	154.701,73	1,386	c	0,736	0,789	0,90	35,7%

Ic - Padrão Constr.	Ec - Estado da Edificação
padrão superior	regular
padrão médio	regular
padrão superior	nova
padrão superior	nova
padrão médio	reparos simples
padrão superior	regular
-	-
padrão médio	regular

Elemento	At (m²)	Vlr. At (R$)	q (R$/m²)	t (m)	p (m)	Ft	Fp
1	120,00	236.978,81	1.974,82	8,00	15,00	1,046	1,291
2	92,00	270.419,61	2.939,34	5,00	18,40	1,149	1,166
3	100,00	256.520,38	2.565,20	7,00	14,29	1,074	1,323
4	100,00	256.520,38	2.565,20	7,00	14,29	1,074	1,323
5	120,00	232.167,78	1.934,73	6,00	20,00	1,108	1,118
6	250,00	532.931,52	2.131,73	10,00	25,00	1,000	1,000
7	240,00	320.000,00	1.333,33	8,00	30,00	1,046	1,000
8	120,00	275.298,27	2.294,15	6,00	20,00	1,108	1,118

Dados do avaliando:	
t =	10,00
Pe =	50,00
Ic =	1,326
EC =	c
Idade =	15
%V =	18,8%
K =	0,871
Fob =	0,897

R8-N (R$/m2) - abr/15 =	1179,19
Frente de referência (m) =	10,00
Profundidade mínima (m) =	25,00
Profundidade máxima (m) =	40,00

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br
Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942

APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO

		Fator Oferta		Fator Testada				Fator Profundidade				Resultado da aplicação dos fatores					
Elementos	Valor unitário R$/m²	Fator Oferta	Unitário deduzido do fator oferta	t	Fator Testada Ft	Dif (R$) Testada	Unitário Homog pela testada	p	Fator Profund Fp	Dif (R$) Profund	Unitário Homog pela Profund	Unitário só com Fator Oferta	Testada + Profund para a média	Testada + Profund para avaliando 1ª Hipotese	Testada + Profund para avaliando 2ª Hipotese	coef geral homog. Média Saneada	coef geral homog. Avaliando
1	1.974,82	0,9	1.777,34	8,00	0,046	81,12	1.858,46	15,00	0,291	517,20	2.294,54	1.777,34	2.375,65	1.900,70	1.900,70	1,34	1,07
2	2.939,34	0,9	2.645,41	5,00	0,149	393,37	3.038,78	18,40	0,166	438,16	3.083,57	2.645,41	3.476,94	2.781,73		1,31	1,05
3	2.565,20	0,9	2.308,68	7,00	0,074	170,71	2.479,39	14,29	0,323	745,42	3.054,10	2.308,68	3.224,81	2.580,02	2.580,02	1,40	1,12
4	2.565,20	0,9	2.308,68	7,00	0,074	170,71	2.479,39	14,29	0,323	745,42	3.054,10	2.308,68	3.224,81	2.580,02	2.580,02	1,40	1,12
5	1.934,73	0,9	1.741,26	6,00	0,108	187,30	1.928,56	20,00	0,118	205,53	1.946,79	1.741,26	2.134,09	1.707,45	1.707,45	1,23	0,98
6	2.131,73	0,9	1.918,55	10,00	0,000	0,00	1.918,55	25,00	0,000	0,00	1.918,55	1.918,55	1.918,55	1.535,02	1.535,02	1,00	0,80
7	1.333,33	0,9	1.200,00	8,00	0,046	54,77	1.254,77	30,00	0,000	0,00	1.200,00	1.200,00	1.254,77	1.003,99		1,05	0,84
8	2.294,15	0,9	2.064,74	6,00	0,108	222,10	2.286,83	20,00	0,118	243,71	2.308,45	2.064,74	2.530,54	2.024,61	2.024,61	1,23	0,98
Média	**2.217,31**		**1.995,58**				**2.155,59**	**Pma**	**40,00**		**2.357,51**	**1.995,58**	**2.517,52**	**2.014,19**	**2.054,64**		
Desvio padrão	**492,32**		**443,09**	**Testada**	**10,00**		**536,45**	**Pmi**	**25,00**		**676,67**	**443,09**	**759,85**	**607,88**	**439,82**		
Coef. Var.	**22,20%**		**22,20%**	**Exp f**	**0,20**		**24,89%**	**Exp p**	**0,50**		**28,70%**	**22,20%**	**30,18%**	**30,18%**	**21,41%**		

Superior (+30%)	2.882,51	2.594,26	2.802,27	3.064,77	Superior (+30%)	**3.272,78**
Inferior (-30%)	1.552,12	1.396,91	1.508,91	1.650,26	Inferior (-30%)	**1.762,26**

1ª Hipótese:
(os elementos 02 e 07 estão fora do intervalo)
Soma = 16.113,56
Média = 2.014,19

Intervalo de 30%
Superior = 2.618,45
Inferior = 1.409,94

2ª Hipótese:
(todos elementos estão dentro do intervalo)
Soma = 12.327,83
Média = 2.054,64

Intervalo de 30%
Superior = 2.671,03
Inferior = 1.438,25

Cálculo do unitário (médio) =	2.054,64
Intervalo de Confiança de 80% =	290,32
t = (n-1) = 5	1,476
Desvio Pad. (s)=	439,82
Fórmula (int. conf.) = t x s/(n-1)^0,5	
Avaliação =	**2.054,64**
Intervalo inferior =	**1.764,32**
Intervalo superior =	**2.344,96**
Amplitude =	**25%**

Grau de Precisão III

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br
Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

542

TABELA PADRÕES CONSTRUTIVOS – valores unitários

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

TABELA VIDA REFERENCIAL E VALOR RESIDUAL (Tabela 1)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - "L" - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	50	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

Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

542 Fl.3
B2

TABELA ESTADO DA EDIFICAÇÃO (Quadro A)

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	52,80	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

TABELA DE PROBABILIDADE – *t*, *Student (tabela 2)*

Distribuição *t*

	Coeficiente de Confiança					
Duas caudas	**0,80**	**0,90**	**0,95**	**0,98**	**0,990**	**0,9990**
1	3,078	6,314	12,706	31,821	63,657	636,619
2	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	31,599
3	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	12,924
4	1,533	2,132	2,776	3,747	4,604	8,610
5	**1,476**	2,015	2,571	3,365	4,032	6,869
6	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	5,959
7	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	5,408
8	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	5,041
9	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	4,781
10	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	4,587
11	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	4,437
12	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	4,318
13	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	4,221
14	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	4,140
15	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	4,073
16	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	4,015
17	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,965
18	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,922
19	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,883
20	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,850

Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942
E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br

566

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL
FÓRUM CENTRAL – SÃO PAULO / SP

TJSP-22ª OF.CIVEL.CENTRAL-05/FEV/2016 13:48 100048

Processo n°0081481-06.2005.8.26.0100

100 22 EMJ 16 01030662-8 04216 1555 30

JOÃO LUIS DE ALMEIDA PRADO, Engenheiro Civil, CREA 5060434412, nomeado nos autos da Ação Monitória ajuizada por MYRCE PADILHA PALOMANES e OUTRO(s) em face de CARLOS WIERSBERG, que ocorre por este R. Juízo e Cartório, vem, respeitosamente, em atenção ao R. despacho de fls.559, apresentar esclarecimentos sobre o parecer do assistente técnico de fls.550/557.

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br
Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942

562
62

Área construída

O ilustre colega afirma que toda a área do lote está construída, bem como afirma que o lote apresenta área descoberta referente ao piso lateral e a frente do lote.

A seguir, afirma que pode ser aplicado o critério de área equivalente de áreas descobertas estabelecido no item 5.7 da NBR 12721-2005, com a utilização do coeficiente descrito no item g, relativo a terraços ou áreas descobertas sobre lajes, com a adoção do coeficiente médio de 0,45, que resultaria na área equivalente de 78,32 m².

R.: Pelo que se observa nas fotos do laudo, a área do lote não está totalmente construída como citado pelo colega, uma vez que apresenta recuo frontal (foto 01 de fls.525), corredor lateral (foto 05 de fls.527) e corredor nos fundos (foto 17 de fls.529).

De acordo com a norma citada pelo colega, o conceito de área equivalente se refere a uma área virtual cujo custo de construção é equivalente ao custo da respectiva área real, sendo utilizada quando este custo é diferente do custo unitário básico da construção adotado como referência.

Sendo assim, o critério de área equivalente adotado pelo colega não deve prevalecer, haja vista que as áreas consideradas no cálculo não apresentam custo de construção equivalente ao custo da área real, visto se tratar de áreas livres descobertas.

Nesse aspecto, temos que o coeficiente adotado também não se adequa ao presente caso, pois deve ser empregado em terraços e áreas descobertas sobre lajes, o que não se verifica no imóvel em questão.

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942

568

Idade aparente e estado de conservação

O ilustre colega afirma que as fotos do laudo comprovam o excelente estado de conservação do imóvel, que apresenta características de novo, o que justificaria a desconsideração de sua depreciação.

Com base nessa premissa, e utilizando o mesmo método utilizado no laudo para calcular a depreciação, refaz os cálculos utilizando os seguintes critérios:

- estado de conservação: 'a' (edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa);

- idade em % da vida referencial: '2' (considerando que a vida referencial adotada no laudo foi de 80 anos, o percentual adotado pelo colega foi calculado com base em uma edificação com idade de cerca de 02 anos);

Ao final, refaz os cálculos que resultam na depreciação de 0,992.

R.: Apesar de utilizar o mesmo método empregado no laudo para calcular a depreciação, o colega desprezou a idade da edificação na época da avaliação, tendo utilizado uma idade de cerca de 02 anos, ao passo que a idade real da edificação é de 15 anos, como pode ser verificado na Averbação 14 de sua matrícula (fls.446 verso).

Além disso, o imóvel não apresenta características que permitam enquadrá-lo no item 'a' da tabela de fls.553, pois a edificação não é nova e não apresenta indícios de reforma geral e substancial com menos de dois anos.

569

Dessa forma, temos que a depreciação deve ser utilizada no presente caso, conforme descrito no laudo, onde foi considerada a idade da edificação na época da avaliação e seu respectivo estado de conservação.

Padrão Construtivo

O ilustre colega afirma que a qualidade do estado de conservação do imóvel permite, com muita parcimônia, adotar entre a média e o máximo da tabela de padrões construtivos, que é a reprodução da tabela utilizada no laudo.

Com base nessa premissa, recalcula o coeficiente do padrão construtivo considerando a média entre os intervalos médio e máximo, resultando no valor de 1,5 para o Ic do imóvel.

R.: Primeiramente, cumpre ressaltar que a tabela descrita pelo colega às fls.554, e que também consta do anexo do laudo (fls.542), diz respeito somente ao enquadramento da edificação de acordo com seu respectivo padrão construtivo.

Sendo assim, a justificativa descrita pelo colega para recalcular o padrão construtivo da edificação em questão não pode prosperar, haja vista que o enquadramento do padrão construtivo da edificação não guarda relação com o seu respectivo estado de conservação, o qual dispõe de critério próprio para sua obtenção.

570

Custo Unitário Básico

Afirma o ilustre colega que tanto a norma do IBAPE como a norma da ABNT estabelece que o custo deve ser determinado pela fórmula descrita às fls.554, destaca que na referida fórmula não se aplica diretamente o valor do CUB, e que devem ser consideradas a taxa de administração e os ganhos auferidos pelos empreendedores.

A seguir, recalcula o custo unitário com base em uma taxa de administração de 15% e lucro de 10%, resultando no valor de R$ 1.491,67/m².

Já sobre o cálculo das benfeitorias, afirma que devem ser descontados os investimentos necessários para deixar o imóvel em perfeito estado de conservação, em condições de imóvel novo, e calcula o custo da reforma do imóvel em R$ 96.854,00, com base em um custo de R$ 200,00/m².

Ao final, recalcula o valor das benfeitorias do imóvel utilizando o no custo unitário e o custo da reforma acima citado, resultando no valor das benfeitorias de R$ 978.034,09.

R.: Primeiramente, cumpre ressaltar que o colega utilizou a fórmula contida na norma que busca identificar o custo de reedição das benfeitorias, ao passo que no laudo foi utilizado o método que busca identificar o valor de venda das construções dos imóveis, sendo este último o mais indicado para o presente caso.

No método utilizado no laudo, os coeficientes da tabela de padrões construtivos, contida no anexo do laudo (fls.542), são vinculados diretamente ao CUB padrão R8-N.

571

Com relação aos cálculos apresentados, constatamos que o colega não utilizou todos os parâmetros descritos na fórmula do custo unitário apresentada, pois deixou de calcular os custos financeiros durante o período da construção da obra, bem como não demonstrou de que forma calculou os percentuais de taxa de administração da obra e do lucro ou remuneração do construtor.

Por outro lado, apesar de ter utilizado a fórmula descrita na norma, que não considera o padrão construtivo, o colega calculou o valor final das benfeitorias do imóvel avaliando se utilizando do coeficiente contido na tabela de padrões construtivos, os quais devem ser vinculados diretamente ao CUB padrão R8-N.

Além da aplicação do coeficiente da tabela de padrões construtivos, o colega ainda estimou o custo da reforma do imóvel em R$ 96.854,00, sem, no entanto, demonstrar como estimou o custo unitário de R$ 200,00/m² usado nos cálculos.

Se, por um lado, o colega estimou em R$ 96.854,00 a reforma do imóvel avaliando para deixá-lo em perfeitas condições, por outro, afirmou que o imóvel avaliando apresenta características de novo e que sua depreciação deve ser desconsiderada dos cálculos, conforme já comentado no segundo tópico da presente manifestação.

Portanto, os cálculos utilizados pelo colega na obtenção do valor das benfeitorias do imóvel avaliando não devem prevalecer, pelos motivos acima expostos.

Valor do terreno

Afirma o ilustre colega que o fator oferta utilizado no laudo é questionável, pois a situação desfavorável de mercado conduz os proprietários a anunciarem a venda de seus imóveis por valores abaixo do que seria o real de mercado.

Nesse sentido, conclui que o fator de multiplicação que reduz a média da pesquisa realizada deve ser retirado dos cálculos.

Sem considerar o fator oferta empregado no laudo, o colega refaz os cálculos e apresenta o valor do terreno de R$ 1.141.466,66, que somado ao valor das benfeitorias de R$ 978.034,09, resulta no valor do imóvel avaliando de R$ 2.119.500,75.

R.: Muito embora o colega tenha afirmado que os proprietários dos imóveis estejam anunciando seus imóveis por valores abaixo do que seria o real do mercado, o mesmo deixou de demonstrar como chegou a tal conclusão, que deveria ser acompanhada da aferição da situação do mercado na região do avaliando.

Por outro lado, o fator utilizado no laudo de avaliação segue as recomendações da norma do IBAPE, no qual foi empregado o fator consagrado de 0,9, ou seja, um desconto de 10% sobre o preço original ofertado no livre mercado.

Dessa forma, os ajustes nos cálculos usados pelo colega na obtenção do valor do terreno do imóvel avaliando não podem ser considerados, pelos motivos acima expostos.

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

Em virtude do acima exposto, ficamos à disposição de V.Exa. para prestar os demais esclarecimentos que se tornem necessários.

Termos em que
Pede deferimento.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2016.

Eng. João Luis de Almeida Prado

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br
Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL
FÓRUM CENTRAL – SÃO PAULO / SP

Processo n°0081481-06.2005.8.26.0100

JOÃO LUIS DE ALMEIDA PRADO, Engenheiro Civil, CREA 5060434412, nomeado nos autos da Ação Monitória ajuizada por MYRCE PADILHA PALOMANES e OUTRO(s) em face de CARLOS WIERSBERG, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, respeitosamente, em atenção ao R. despacho de fls.603, apresentar esclarecimentos sobre as críticas de fls.584/595.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA - CENTRAL - 24/08/2016 13:43 116376

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942

João Luis de Almeida Prado
Engenheiro Civil

611

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL
FÓRUM CENTRAL – SÃO PAULO / SP

Processo n°0081481-06.2005.8.26.0100

JOÃO LUIS DE ALMEIDA PRADO, Engenheiro Civil, CREA 5060434412, nomeado nos autos da Ação Monitória ajuizada por MYRCE PADILHA PALOMANES e OUTRO(s) em face de CARLOS WIERSBERG, que corre por este R. Juízo e Cartório, vem, respeitosamente, em atenção ao R. despacho de fls.603, apresentar esclarecimentos sobre as críticas de fls.584/595.

DEP-4ª OF.CIVIL.CENTRAL-24/AGO/2016 13:43 116376

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942

612

Fator de Comercialização

O fator oferta utilizado nos cálculos avaliatórios está previsto na norma do IBAPE, mais especificamente em seu item 10.1, cuja utilização é indicada quando da homogeneização das características dos dados através da aplicação do procedimento denominado Tratamento por Fatores.

O procedimento acima descrito está previsto quando da utilização do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, que foi a metodologia empregada no laudo.

O texto do item 9.3.C da norma do IBAPE reproduzido pelo colega às fls.587 diz respeito ao cálculo do Fator de Comercialização quando da utilização do Método Evolutivo, ou seja, não se trata da mesma metodologia, sendo assim, a utilização do Fator de Comercialização não se adequa aos cálculos avaliatórios descritos no laudo.

Cabe salientar que o Método Evolutivo é indicado no caso de inexistência de dados amostrais, o que não ocorreu no presente caso, tendo em vista que foram encontrados elementos em oferta, conforme se verifica na pesquisa de mercado contida no anexo do laudo (fls.539).

Apesar de salientar que o fator oferta utilizado no laudo deve ser revisto, o colega não apresenta as informações e dados que possam embasar sua conclusão, se limitando a informar que o mesmo deve ser alterado conforme manifestação anterior, que também não forneceu elementos que permitam afirmar que o fator utilizado no laudo merece ser revisto.

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942

63/8

Área construída

Em seu primeiro parecer o colega afirmou que a área construída utilizada no laudo de avaliação deveria ser revista levando-se em consideração a utilização do conceito de área equivalente para as áreas descobertas do imóvel avaliando, ou seja, para o piso lateral e para a frente do lote, conforme se verifica às fls.551.

Já no segundo parecer o colega justifica a revisão da área construída do imóvel com a utilização do conceito de área equivalente em razão da construção de laje de fundo, visando paradas para carga e descarga de veículos e passagem de pessoas, conforme se verifica às fls.589.

Apesar de ter alterado o seu entendimento em relação a parcela da área construída do imóvel que deve ser enquadrada no conceito de área equivalente, o colega não apresentou os respectivos cálculos, se limitando a apresentar somente a nova área total de 484,2 m² (fls.591).

Nesse aspecto, destaca-se que a área total construída permaneceu praticamente a mesma que foi apresentada no parecer anterior, que foi de 484,27 m² (fls.552), apesar da modificação ocorrida na base de cálculo das áreas equivalentes.

Com relação a adequação do conceito de área equivalente para o imóvel avaliando em questão, nos reportamos a nossa manifestação anterior (fls.567), na qual o tema abordado pelo colega já foi objeto de esclarecimento.

614/8

Idade aparente e estado de conservação

O valor unitário por metro quadrado para execução da reforma do imóvel apresentado pelo colega foi baseado no valor que é praticado em licitações públicas, ao passo que o laudo se refere a determinação do valor de mercado de um imóvel comercial, não tendo, portanto, relação com os valores de reforma que são praticados em licitações públicas.

A vida útil de 80 (oitenta) anos empregada nos cálculos avaliatórios é aquela prevista na metodologia utilizada, conforme tabela contida no anexo do laudo às fls.542.

Com relação a idade aparente do imóvel, nos reportamos a nossa manifestação anterior, na qual restou esclarecido que o colega não considerou a idade da edificação na época da avaliação, que pode ser comprovada na Averbação 14 da matrícula do imóvel (fls.446 verso).

Padrão Construtivo

Os parâmetros relativos ao padrão construtivo do imóvel não foram utilizados de forma subjetiva como sugere o colega, haja vista que os mesmos foram baseados em metodologia amplamente utilizada no campo das avaliações, descrita no item 4.1 do laudo (fls.533/534).

Nesse aspecto, nos reportamos aos índices pertinentes que se encontram descritos na tabela contida no anexo do laudo às fls.542, que foi utilizada na determinação do padrão construtivo do imóvel avaliando e dos elementos comparativos.

Custo Unitário Básico

Primeiramente, cumpre novamente ressaltar que a metodologia utilizada pelo colega busca identificar o custo de reedição das benfeitorias, ao passo que a metodologia utilizada no laudo busca identificar o valor de venda das benfeitorias, ou seja, a metodologia adotada no laudo é a mais indicada para o presente caso, uma vez que se busca o valor de mercado.

Sobre a não utilização dos custos financeiros durante o período de construção da obra, o colega fundamenta seu parecer de forma subjetiva, pois justifica a não utilização deste custo somente afirmando que tal critério elevaria ainda mais o valor de avaliação.

O percentual da taxa de administração depende das características de cada obra, devendo ser objeto de estudo mais detalhado para sua determinação, em detrimento da utilização de taxa padrão mencionado pelo colega, cabendo ressaltar que a lei a que se refere o colega dispõe sobre o condomínio em edificações, que não é o caso da avaliação em questão.

O percentual de lucro também depende das características de cada obra, devendo ser objeto de estudo específico para sua determinação, em detrimento da utilização de percentual de lucro para obras contratadas pelo poder público federal, que apresentam características distintas do imóvel em questão.

Quesitos

Sobre o critério de depreciação: Estabelecido o valor de reforma para que o imóvel retorne ao estado de novo, quais apontamentos poderiam indicar decrepitude, deterioração, desgaste, Mutilação ou Obsoletismo para o imóvel avaliado?

R.: A depreciação do imóvel foi calculada por metodologia consagrada, denominada de Método Ross-Heidecke, que considera a idade, a vida útil e o estado de conservação da edificação, conforme descrito no item 4.1 do laudo (fls.533/534), portanto, no caso de utilização da referida metodologia, não há que se falar em determinar o valor de reforma para que o imóvel retorne ao estado de novo, haja vista que a metodologia fornece o valor atual, já considerando a depreciação.

Sobre o valor do imóvel: Mesmo antes da reforma proposta pelo valor de R$ 200/m², onde foram identificados aspectos que indicam que o imóvel não pode ser classificado como uma edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa, identificando o estado de conservação 'a'?

R.: Os aspectos do imóvel que indicam que o mesmo não pode ser classificado como edificação nova ou com reforma geral e substancial com menos de 02 anos foram identificados durante a inspeção visual realizada no local, conforme ilustrado nas fotos contidas no item 3.2 do laudo (fls.526/530), na qual foi possível observar que não se trata de uma edificação nova, visto que foi erguida há cerca de 15 (quinze) anos, e que tampouco tenha passado por reforma geral há menos de 02 (anos), tendo em vista a situação dos acabamentos, louças, metais, esquadrias, entre outros, que são compatíveis com a idade da edificação.

Sobre a vida útil do imóvel: Mesmo antes da reforma proposta pelo valor de R$ 200/m². Que tipo de evidência indica que este imóvel não atingiria a vida útil de 92 anos, tendo em vista que podem ser observadas outras edificações com características semelhantes e, até mesmo inferiores, às deste imóvel, facilmente identificados em é uma cidade quadricentenária, como é o caso de São Paulo e, ainda mais com uma sobrevida decorrente de uma reforma?

R.: Cabe novamente ressaltar que a vida útil utilizada nos cálculos foi baseada em metodologia amplamente empregada no campo das avaliações, conforme já descrito na presente manifestação. O atingimento ou não da vida útil do imóvel depende de como a sua manutenção será feita ao longo do tempo, sendo assim, como o laudo de avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado atual do imóvel, no estado que o mesmo se encontra, não há como prever se o mesmo irá ou não atingir a sua vida útil.

Sobre o padrão do imóvel: Que tipo de material aplicado e que acabamento existente no imóvel, ou ainda, que características da sua localização poderia desqualifica-lo do enquadramento, na faixa de classificação, entre o valor médio e o máximo da tabela de padrão construtivo que está definido na NBR 12721 e no que se refere as características da localização imóvel?

R.: As características do imóvel que não permitem classifica-lo no valor máximo da tabela foram identificadas durante a vistoria, na qual foi possível observar que se trata de edificação que apresenta características compatíveis com o padrão médio, relativas a cobertura, pé-direito, vãos internos e instalações, ao passo que o enquadramento no valor máximo é recomendado para edificações que apresentem características mais próximas as do padrão superior, que se caracterizam pela existência de pé-direito elevado, vãos de grandes proporções e instalações especiais, como cabine de força, ar condicionado central, entre outros. Cabe ressaltar que na metodologia utilizada o padrão construtivo não é influenciado pela localização do imóvel.

69
CB.

Em virtude do acima exposto, ficamos à disposição de V.Exa. para prestar os demais esclarecimentos que se tornem necessários.

Termos em que
Pede deferimento.

São Paulo, 24 de agosto de 2016.

Eng. João Luis de Almeida Prado

E-MAIL: joaoluis.prado@uol.com.br Tel.: (11) 3042-7383 Cel.: (11) 98221-8942