

271

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DA
CAPITAL - SP

de J. Vicente de Rezende Lopes
de laudo.

At.
22/03/12

PROCESSO Nº 583.00.1998.731702

TJ - 11ª VARA CÍVEL - SP - 26/MAR/2012 - 12:51 000000063-1/2

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA requerida
por JUAN PASCUAL MORENO contra RICARDO FUSTER
NADAL e outro(s), dando por terminados seus estudos,
diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas
no Laudo anexo, pelo qual, chegou ao valor avaliatório de
R\$ 1.001.000,00 (UM MILHÃO E UM MIL REAIS), para

J

272

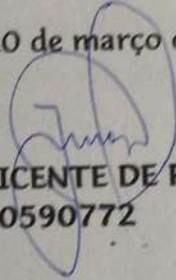
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

o imóvel situado na Rua Pirajá nº 205, antiga Rua Água Raza nº 09, Lote nº 23, da Quadra nº 35, Água Raza, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, nesta Capital - SP.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 20 de março de 2012.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772

Capital, recomenda-se aos senhores advogados que, a partir da disponibilização desta
comunicado no Diário da Justiça Eletrônico, procedam ao preenchimento do formulário
seguinte endereço eletrônico
Judiciarias/DespesasProcessuais (ORIENTAÇÃO
Mandado de Levantamento Eletrônico) - Comunicad
ue, nas decisões qu
7, seja consignad
advogados.
recebimento pel
Judiciais (físicos
s pelas Unidade
ão da ordem m
nçada a data
disponibilizaç
dados quanto a

273

L

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I. Observações Preliminares

II. Vistoria

1. Do local
 - 1.1. Características geral do imóvel
 - 1.2. Cadastramento segundo o mapa fiscal
 - 1.3. Melhoramentos Públicos
 - 1.4. Características da Região
 - 1.5. Zoneamento
2. Do imóvel
 - 2.1. Terreno
 - 2.2. Benfeitorias


III. Critérios de Avaliação

IV. Avaliação

1. Valor dos imóveis
2. Valor Total dos imóveis

V. Conclusão

VI. Encerramento



2) Assim, caso existam valores pendentes de levantamento, cujos depósitos tenham se efetivado após 01/03/2017 nas Unidades Judiciais dos Foros Regionais da Comarca da Capital, recomenda-se aos senhores advogados que, a partir da disponibilização deste comunicado no Diário da Justiça Eletrônico, procedam ao preenchimento do formulário seguinte endereço eletrônico judiciais/DespesasProcessuais (ORIENTAÇÕES Mandado de Levantamento Eletrônico) - Comunicado

274

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I - OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente laudo pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA requerida por JUAN PASCUAL MORENO contra RICARDO FUSTER NADAL e outro(s), em curso na 11ª Vara Cível da Capital, processo nº 583.00.1998.731702-1, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua Pirajá nº 205, antiga Rua Água Raza nº 09, Lote nº 23, da Quadra nº 35, Água Raza, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, nesta Capital - SP.

Deferida a Prova Pericial, à fls. 210, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não houve formulação de "rol" de quesitos para o presente caso.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2x5



II - VISTORIA

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

2.1 - DO LOCAL: -

O local de estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso às Avenida Salim Farah Maluf e Sapopemba.

2.1.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente Ação, está situado na Rua Pirajá nº 205, antiga Rua Água Raza nº 09, Lote nº 23, da Quadra nº 35, Água Raza, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, nesta Capital - SP, na quadra formada pela citada rua e mais: Rua Manoel Galvão, Rua Alto Bonito, Avenida Sapopemba e a respectiva Rua Pirajá.

efetivado após 01/03/2017 nas Unidades Judiciais dos Foros Regionais da Comarca da Capital, recomenda-se aos senhores advogados que, a partir da disponibilização deste comunicado no Diário da Justiça Eletrônico, procedam ao preenchimento do formulário seguinte endereço eletrônico judiciais/DespesasProcessuais (ORIENTAÇÕES Mandado de Levantamento Eletrônico) - Comunicado se, ainda, aos senhores juizes que, nas decisões que 17, seja consignada advogados. recebimento pelo Judiciais (físicos), s pelas Unidades ão da ordem no nçada a data de disponibilizado, dados quanto 20

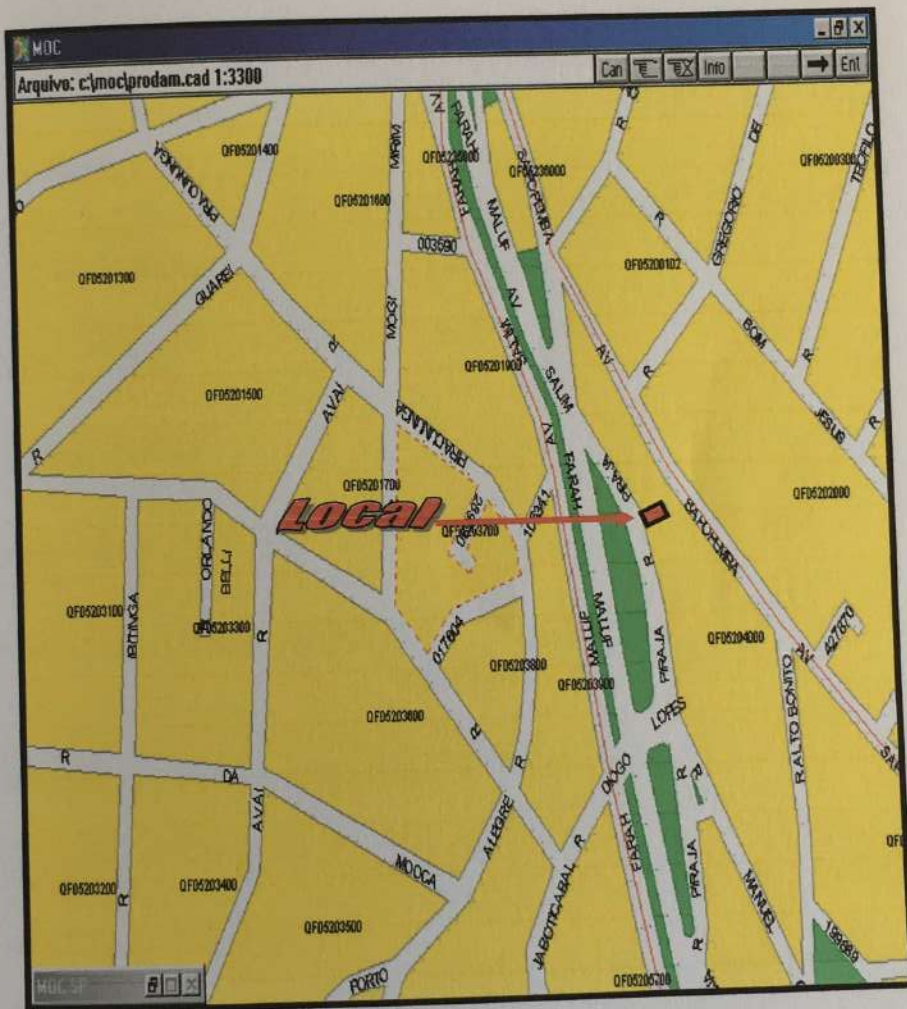
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

270



A reprodução abaixo ilustra a exata localização do imóvel:



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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

277

2.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel situado na Rua Pirajá nº 205, antiga Rua Água Raza nº 09, Lote nº 23, da Quadra nº 35, Água Raza, no 33º Subdistrito - Alto da Moóca, nesta Capital - SP possui a seguinte situação:

SETOR: **052**

QUADRA: **040**

ZONA: **MO ZM-3a**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 400,00/2012**
Rua Pirajá nº 205

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **052.040.0068-1**
Rua Pirajá nº 205

MATRÍCULA: **114.555**
Do 7º Serviços de Registro de Imóveis de São Paulo, SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

228

2.1.3 - 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

279

2.1.4 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

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

A ocupação comercial é bastante diversificada, observando-se: escolas, depósitos de materiais, lojas diversas, imobiliárias, padarias, farmácias, vídeo-locadoras, supermercados, agências bancárias, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes e, especialmente, nas Avenidas Salim Farah Maluf e Sapopemba.

A destinação residencial é caracterizada por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos: simples, médio e superior. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com padrões construtivos: médio e superior.

2.1.5 - 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 "MO ZM-3a - Zona Mista de Densidade Demográfica e Construtiva Altas", com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Assim, caso existam valores pendentes de levantamento, cujos depósitos tenham se efetivado após 01/03/2017 nas Unidades Judiciais dos Foros Regionais da Comarca da Capital, recomenda-se aos senhores advogados que, a partir da disponibilização deste comunicado no Diário da Justiça Eletrônico, procedam ao preenchimento do formulário seguinte endereço eletrônico judiciarias/DespesasProcessuais (ORIENTAÇÕES Mandado de Levantamento Eletrônico) - Comunicado se, ainda, aos senhores Juizes que, nas decisões que 17, seja consignada advogados.

780

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Característica: **Zona Mista de Densidades Demográfica e Construtivas Altas.**

Zona de Uso: **MO ZM-3a**

Coefficiente de Aproveitamento: Mínimo = 0,20

Médio = 1,00

Máximo = 2,50

Taxa de Ocupação: 0,50

Taxa de Permeabilidade: 0,15

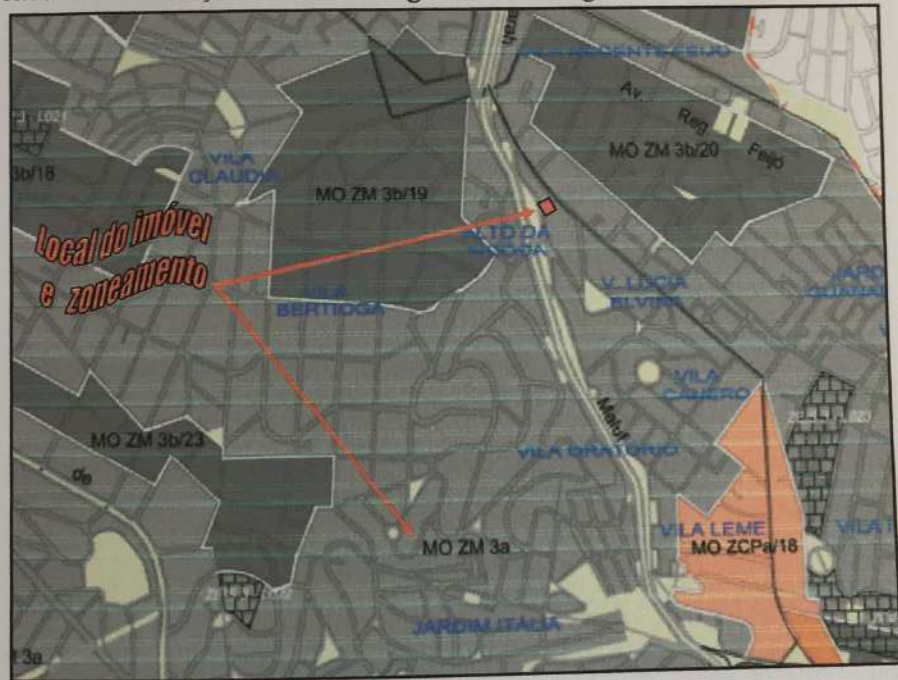
Lote Mínimo: 125,00 m²

Frente Mínima: 5,00 m

Gabarito de Altura Máxima: sem limite m

Recuos Mínimos: Frente = 5,00 m

Altura da Edificação menor ou igual: Não exigido



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

e-mail: joaquimlopespericlas@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

ZONAS ESPECIAIS	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTES				REQUISITOS MÍNIMOS (m)			
			MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE FRENTELA DA DEBIMTA	ÁREA DE LOTE (m²)	FRENTE DEBIMTA (m)	ABERTO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDO E LATERAIS	ALTURA MÁXIMA DEBIMTA
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL	ZONA CENTRALIZADA POLAR OU LINEAR	ZP1	0,10	1,00	1,50	0,70	0,15	500 m²	15,00 m	15,00 m	5,00 m	NÃO EXISTE	(a) (b)
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZP ou ZCL - a	ZM - 1a	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(c) (d)
ZEPAC	ZCP ou ZCL - b	ZM - 2a	0,20	2,00	3,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(c) (d)
				1,00	2,50	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(c) (d)
				2,00	4,00	0,70	0,15	125 m²	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXISTE (d)	(c) (d)
				0,1 (f)	0,1 (f)	0,10	0,00	área de cada caso pelo Especifico			área de cada caso pelo Especifico		

NOTAS:
 a) Ver artigo 107 da Parte III desta Lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura.
 b) Ver artigo 105 da Parte III desta Lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZP1 e ZEPAC.
 c) Ver artigos 108 da Parte III desta Lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros.
 d) Ver artigos 109 da Parte III desta Lei quanto aos recuos para edificações industriais, sempre de armazenamento e quanto de bens móveis e oficinas.
 e) Não se aplica o tratamento do PDE em Utilização Comunitária nessas zonas.
 f) Respeitadas as disposições da Legislação Ambiental vigente.

comunicado no Diário da Justiça Eletrônico, procedam ao preenchimento do formulário
seguinte endereço eletrônico
Judiciarias/DespesasProcessuais (ORIENTAÇÕES
Mandado de Levantamento Eletrônico) - Comunicado
se, ainda, aos senhores Juizes que, nas decisões que
17, seja consignada
advogados.
recebimento pelo
Judiciais (físicos),
pelas Unidades
ão da ordem no
nçada a data de
disponibilizado,
tados quanto ao

282

4

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

2.2 - DO IMÓVEL:

2.2.1 - TERRENO (Matrícula de nº 104.555):

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

Imóvel: *Prédio e Terreno, situados à Rua Pirajá nº 205, antiga Rua Água Raza nº 09, Lote nº 23, da Quadra nº 35, Vila Bertioga, no 33º Subdistrito - Alto Mooca, lado ímpar, medindo o seu terreno 10,00m. de frente para a referida rua Pirajá, por 28,85m. da frente aos fundos, de um lado, confrontando com Augusto G. Faia 30,55m. do outro lado, da frente aos fundos, confrontando com Francisco Garcia, tendo nos fundos, onde divide com Pedro Torrezelha Lazaro, largura de 10,39m, com a área de 292,00m² da Estrada de Vilas Ema. Atualmente confrontado de quem da Rua olha, do lado esquerdo com prédio nº 199, do lado direito com prédio nºs. 211/215, ambos da mesma rua, e nos fundos com o prédio nºs. 384 e 396 da Avenida Sapopemba.*

Contribuinte da Prefeitura Municipal sob nº 052.040.0068-2.

11

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

283



2.2.2 - BENFEITORIAS:

Na ocasião da visita para vistoria no imóvel, este signatário verificou-se que sobre o terreno, localizado na Rua Pirajá nº 205, antiga Rua Água Raza nº 09, Lote nº 23, da Quadra nº 35, Água Raza, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, nesta Capital - SP, consta um prédio com 03 (três) pavimentos, localizado na frente e mais 01 (um) sobrado com 02 (dois) pavimentos nos fundos, ambos de uso comercial, e de acordo com os dados colhidos junto à "Prefeitura Municipal de São Paulo" o imóvel possui uma área total construída de **569,00m²** (*quinhentos e sessenta e nove metros quadrados*), sendo que:

O PRIMEIRO PAVIMENTO possui: 72,00 m² (*setenta e dois metros quadrados*), contendo 01 (uma) sala, 01 (um) "hall" da escada e 01 (uma) garagem para 04 (*quatro*) carros.

O SEGUNDO PAVIMENTO possui: 242,98 m² (*duzentos quarenta e dois metros quadrados e mais noventa e oito décimos quadrados*), contendo 04 (*quatro*) salas, 03 (*três*) lavabos, 01 (uma) sacada e 01 (uma) copa.

retirado após 01/03/2017 nas Unidades Judiciais dos Foros Regionais da Comarca da
Capital, recomenda-se aos senhores advogados que, a partir da disponibilização deste
comunicado no Diário da Justiça Eletrônico, procedam ao preenchimento do formulário
seguinte endereço eletrônico
Judiciárias/Despesas Processuais (ORIENTAÇÕES
Mandado de Levantamento Eletrônico) - Comunicado
se, ainda, aos senhores Juizes que, nas decisões que
17, seja consignada
advogados.
recebimento pelo
Judiciais (físicos),
pelas Unidades
ão da ordem no
nçada a data de
disponibilizado,
dados quanto 20

284

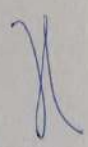
Joaquim Vicente de Rezende Lopes
ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O TERCEIRO PAVIMENTO possui: 170,98 m² (cento e setenta metros quadrados e mais noventa e oito decímetros quadrados), contendo 01 (um) salão.

NOS FUNDOS 01 (UM) SOBRADO COM 02 (DOIS) PAVIMENTOS possui: 83,04 m² (oitenta e três metros quadrados e mais quatro decímetros quadrados), contendo no térreo 01 (uma) sala, 01 (um) lavabo, 01 (um) banheiro, e no piso superior contem 01 (um) salão.

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o prédio localizado na frente do terreno, possuindo 03 (três) pavimentos se encontrava em estado regular de conservação e uso, podendo ser enquadrado na referência (e) - Estado da Edificação: Necessitando de Reparos Simples, e o sobrado localizado nos fundos possuindo 02 (dois) pavimentos necessitava de reforma, devido o estado de conservação e uso, podendo ser enquadrado na referência (f) - Estado da Edificação: Necessitando de Reparos a Importantes, segundo o "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)".

Segue: Croqui do imóvel e fotografias da Rua Pirajá, no trecho em estudo e aspectos externos do referida imóvel.



entrevado após 01/03/2017 nas Unidades Judiciais dos Foros Regionais da Comarca da Capital, recomenda-se aos senhores advogados que, a partir da disponibilização deste comunicado no Diário da Justiça Eletrônico, procedam ao preenchimento do formulário seguinte endereço eletrônico

judiciarias/DespesasProcessuais (ORIENTAÇÕES Mandado de Levantamento Eletrônico) - Comunicado

se, ainda, aos senhores Juizes que, nas decisões que se, ainda, aos senhores Juizes que, nas decisões que

7, seja consignada

advogados. recebimento pelo

judiciais (físicos), pelas Unidades

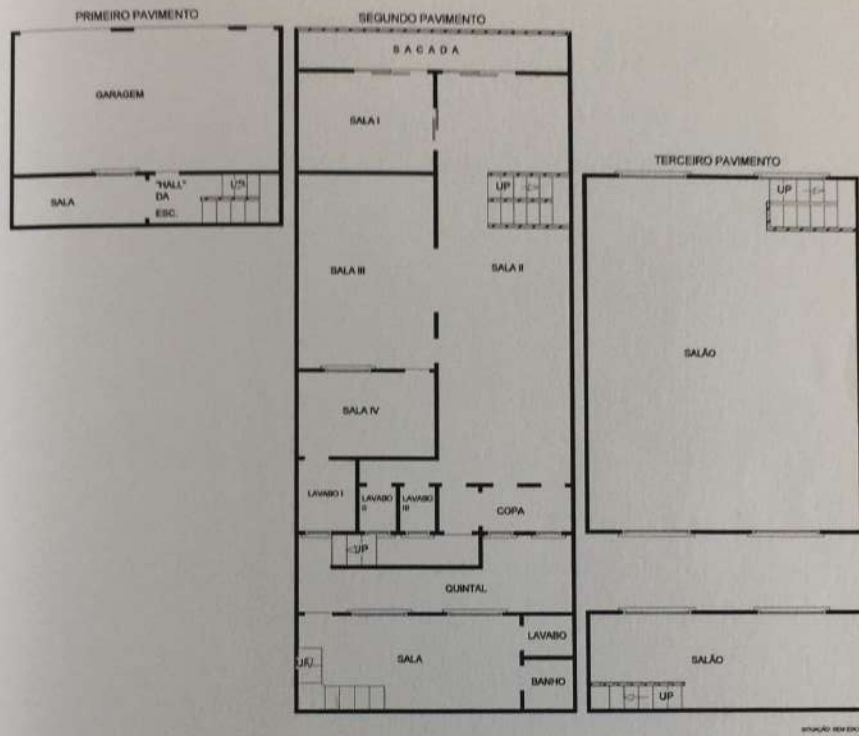
ão da ordem no nçada a data de disponibilizado, tados quanto ao

205
L

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CROQUI DO IMÓVEL
RUA PIRAJÁ Nº 205, ÁGUA RAZA
33º SUBDISTRITO - ALTO DA MOOCA, SP



N

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

286



FOTO Nº 01



**VISTA DA RUA PIRAJÁ, NO TRECHO ONDE SE SITUA O IMÓVEL
EM QUESTÃO.**

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

287

L

FOTO Nº 02



VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA RUA PIRAJÁ.

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Capital, recomenda-se aos senhores advogados que, a partir da disponibilização deste comunicado no Diário da Justiça Eletrônico, procedam ao preenchimento do formulário seguinte endereço eletrônico
Judiciarias/DespesasProcessuais (ORIENTAÇÕES
mandado de Levantamento Eletrônico) – Comunicado
e, ainda, aos senhores Juizes que, nas decisões que
seja consignada após 01/03/2017, seja consignada
advogados.
recebimento pelo
Judiciais (físicos),
pelas Unidades
da ordem no
nada a data de
disponibilizado,
tados quanto ao

289

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO Nº 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL.

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 060059072

289

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento:

PRÉDIO DA FRENTE

PRIMEIRO PAVIMENTO

GARAGEM:

PISO ===== revestido com ardósia.
PAREDES ===== revestida com assa corrida pintada.
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
PORTÃO ===== automático de madeira envernizada.

"HALL" DA ESCADA:

PISO ===== revestido com laminado de madeira.
PAREDES ===== revestida com fórmica e vinílico.
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
PORTA ===== de vidro.

ESCADA (com acesso ao pavimentos):

Obs.: Estrutura de ferro pintado.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

290



SALA:

PISO ===== revestido com ardósia.
PAREDES ===== revestida com massa corrida pintada.
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
JANELA ===== vitrô de alumínio, com vidros.

SEGUNDO PAVIMENTO

SALA I:

PISO ===== cimento rústico e granito.
PAREDES ===== revestida com laminado de alta densidade e vinílico.
TETO ===== parte com laje revestida com massa corrida pintada e parte com cobertura de telhas de fibrocimento, sobre forro de pvc.
PORTA ===== de vidro, com acesso a sacada.

SALA II:

PISO ===== revestido com granito.
PAREDES ===== revestida com vinílico
TETO ===== cobertura de telhas de fibrocimento, sobre forro de pvc.
PORTA Nº 1 == de madeira revestida com vinílico.
PORTA Nº 2 == de vidro, com acesso a sacada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

291

↙

SACADA:

PISO ===== revestido com ardósia.
PAREDES ===== revestida com massa corrida fina pintada.
TETO ===== cobertura de telhas de fibrocimento, sobre
forro de pvc.
GRADIL ===== de ferro pintado.

SALA III:

PISO ===== parte revestido com granito e parte revestido
com laminado de madeira.
PAREDES ===== revestida com massa corrida pintada.
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.

SALA IV:

PISO ===== revestido com granito.
PAREDES ===== revestida com massa corrida pintada e vinílico.
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
JANELA ===== veneziana de alumínio anodizado, com vidros.
PORTA ===== de madeira pintada.

K

2) Assim, caso existam valores pendentes nas Unidades Judiciais dos Foros Regionais da Comarca de São Paulo, procedam ao preenchimento do formulário eletrônico (ORIENTAÇÕES para o envio das decisões que seja consignada em favor dos advogados. O recebimento pelo sistema eletrônico das decisões (físicas), nas Unidades Judiciais, deve ser observado de acordo com a ordem no art. 109, inciso III, da Lei nº 11.343/2006, a partir da data de disponibilização, e quanto ao valor devido, de acordo com o art. 109, inciso III, da Lei nº 11.343/2006.

292

L

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

LAVABO I:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestida com azulejo até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
JANELA ===== vitrô de vidro.
PORTA ===== de madeira pintada.

COPA:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestida com azulejo até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
JANELA ===== vitrô de vidro.
PORTA Nº 1 == de madeira pintada.
PORTA Nº 2 == de ferro pintado, com acesso ao quintal.

LAVABO II:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestida com azulejo até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
JANELA ===== vitrô de vidro.
PORTA ===== de madeira pintada.

J

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

293



LAVABO III:

- PISO ===== revestido com cerâmica.
- PAREDES ===== revestida com azulejo até o teto.
- TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
- JANELA ===== vitrô de vidro.
- PORTA ===== de madeira pintada.

TERCEIRO PAVIMENTO

SALÃO:

- PISO ===== revestido com granito.
- PAREDES ===== revestida com massa corrida pintada.
- TETO ===== cobertura de telhas de fibrocimento, sobre
forro de pvc.
- JANELAS ===== vitrô de vidro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

294

L

SOBRADO DOS FUNDOS

PRIMEIRO PAVIMENTO

SALA I:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestida com massa fina pintada
TETO ===== laje revestida com massa corrida pintada.
JANELA ===== vitrô de alumínio com vidros.
PORTA ===== de madeira envernizada.

LAVABO:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestida com massa fina pintada.
TETO ===== laje revestida com massa fina pintada.
PORTA ===== de madeira envernizada.

BANHEIRO:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestida com azulejos até o teto.
TETO ===== laje revestida com massa fina pintada.
PORTA ===== de madeira envernizada.

X

de Levantamento Eletrônico para todo o Estado. Na próxima fase, serão contemplados os Foros Regionais da Capital (previsão para a segunda quinzena do mês de outubro de 2018). Posteriormente, serão alcançadas as Comarcas/Circunscrições que compõem as 10 Regiões Administrativas Judiciárias e as Unidades de 2ª Instância, o que tornará mais célere o recebimento dos valores depositados nos processos judiciais.

es de levantamento, cujos depósitos tenham se
Judiciais dos Foros Regionais da Comarca da
ogados que, a partir da disponibilização deste
procedam ao preenchimento do formulário

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

295

4

SEGUNDO PAVIMENTO

SALÃO:

PISO ===== revestido com cerâmica.
PAREDES ===== revestida com massa fina pintada.
TETO ===== cobertura de telhas de fibrocimento, sobre
forro de pvc.
JANELAS ===== vitrô de alumínio, com vidros.

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

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão a 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.

JK

Número do Processo
013370
2011
588
9988

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

296



A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

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

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

297



3.1 - 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 homogênea com a aplicação de tratamento de fatores.

3.1.1 - TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do Ibape/Sp".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

298



Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada em anexo.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIAR", desenvolvido com base nas Normas do Ibape, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

299



- *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*



efetivado após 01/03/2017 nas Unidades Judiciais dos Tribunais Regulares
...ados que, a partir da disponibilização deste
m ao preenchimento do formulário
endereço eletrônico
...as Processuais (ORIENTAÇÕES
...ntamento Eletrônico) - Comunicado
...ões que
...signada

300

pelos
cos),
ades

no
de
ado,
0, 20

3-24702-25/48-8

Numero do Processo

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.*

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- *elasticidade de preços;*
 - *localização;*
 - *fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);*
 - *fatores padrão construtivo e depreciação.*
- X

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

301



3.1.2 - CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a "Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo de maio de 2005.

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

$$Vt = At \times Vu$$

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

Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = Área do terreno;

Vu = Valor básico unitário;

Ms = Média saneada;

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Cp = Coeficiente de profundidade.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

302

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 ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas "Normas". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

303

Cálculo do coeficiente de profundidade.

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

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (2)^p$

$$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}, \text{ dentro dos limites: } P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- Para P_e superior a $3P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3P_{ma}$

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

recebimento dos valores depositados nos processos judiciais.
2) Assim, caso existam valores pendentes de levantamento, cujos depósitos tenham se
dos Juiciais dos Foros Regionais da Comarca da
a partir da disponibilização deste
o preenchimento do formulário
endereço eletrônico
ORIENTAÇÕES
nunicado
ões que
ignada
pelo
(cos),
lades
n no
ta de
izado,
ito 20

304

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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):

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".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

305

3.2 - BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais 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.

3.2.1 - 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

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

300

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2 - Simples	0,132	0,156	0,180	
		1.2.1 - Rústico	0,360	0,420	0,480	
	1.2 - CASA	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	

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

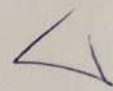
e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

307



3.2.2 - DEPRECIACÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

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

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".

Onde:

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

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

308

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

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

309

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

K

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:

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

X

Foros Regionais da Capital (previsão para a segunda quinzena de 1997). Posteriormente, serão alcançadas as Comarcas/Circunscrições que compõem as 10 Regiões-Unitárias de 2ª Instância, o que tornará mais célere o trabalho dos juizes judiciais.

levantamento, cujos depósitos tenham sido realizados nos Foros Regionais da Comarca da Capital, a partir da disponibilização deste formulário eletrônico.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

350

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	0,606	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	0,763	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	0,665	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	0,344	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	0,243	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

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

311



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

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

V_u = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

3.3 - 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

312



IV - AVALIAÇÃO

4.1 - VALOR DO TERRENO: -

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

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

e,

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

Onde:

$$A_t = 292,00 \text{ m}^2;$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 1.578,27/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 1.578,27/\text{m}^2;$$

$$F_p = 10,00 \text{ metros};$$

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

$$P_e = 29,20 \text{ metros (profundidade equivalente)};$$

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

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

313



Cálculo do Fator de Testada:

Sendo a frente projetada igual à frente de referência, o coeficiente é nulo:

$$C_f = 1,0000$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente do lote encontra-se dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, não se aplica.

$$C_p = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 292,00/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 1.578,27m^2$$

$$VT = R\$ 460.854,60 \quad \text{Ou, em números redondos:}$$

VALOR DO TERRENO = R\$ 460.855,00

(QUATROCENTOS E SESSENTA MIL E OITOCENTOS E CINQUENTA E CINCO REAIS).

PARA MARÇO DE 2012

OBSERVAÇÃO: PARA O CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO DA MÉDIA SANEADA IGUAL A R\$ 1.578,27/M² (UM MIL E QUINHENTOS E SETENTA E OITO REAIS E VINTE E SETE CENTAVOS POR METRO QUADRADO), REPORTAR-SE NA PESQUISA DE MERCADO APRESENTADA NO ANEXO - I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

314

4.2 - CÁLCULOS AVALIATIVOS DAS BENFEITORIAS: -

4.2.1 - BENFEITORIA "PRÉDIO DA FRENTE", COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 497,00M² - VB₁: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", procedido pelo IBAPE/SP, no item "2.1.3 - Escritório Padrão MÉDIO - limite mínimo, sem elevador", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,452 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

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:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG. CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

315



$$Vu = 1,452 \times R\$ 959,40/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.393,04/m^2$$

(Um mil e Trezentos e Noventa e Três Reais e Quatro Centavos por Metro Quadrado)

Para Março de 2012

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 497,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 1.393,04/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 497,00 \text{ m}^2 \times R\$ 1.393,04/m^2$$

$$Vn = R\$ 692.340,88$$

(Seiscentos e Noventa e Dois Mil e Trezentos e Quarenta Reais e Oitenta e Oito Centavos).

Para Março de 2012



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

310



CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:

O critério a ser adotado é uma adequação do método "Ross / Heidecke", que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OC} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OC} é determinado pela expressão:

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

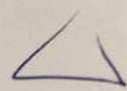
Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)", resulta em 0,20 (20%);

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

317



K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

Obtém-se o coeficiente " K ", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 20 / 60 = 0,33 \text{ (33\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (e) Estado de Conservação: **Necessitando de Reparos Simples**, resulta em uma depreciação de $K = 0,639$, então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,639 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,711$$

$$VB = R\$ 692.340,88 \times 0,711$$

$$VB_1 = R\$ 492.254,36$$

(Quatrocentos e Noventa e Dois Mil e Duzentos e Cinquenta e Quatro Reais e Trinta e Seis Centavos)

Para Março de 2012

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

318

**4.2.2 - BENFEITORIA "SOBRADO DOS FUNDOS", COM
ÁREA CONSTRUÍDA DE 83,04,00M² - VB₂: -**

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no "ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2007", procedido pelo IBAPE/SP, no item "2.1.2 - Escritório Padrão SIMPLES - limite mínimo, sem elevador", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 0,972 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

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

- VALOR UNITÁRIO: -

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

$$Vu = 0,972 \times R\$ 959,40/m^2$$

$$Vu = R\$ 932,53/m^2$$

(Novecentos e Trinta e Dois Reais e Cinquenta e Três Centavos por Metro Quadrado)

Para Março de 2012

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

319



- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 83,04 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 932,53/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 83,04 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 932,53/\text{m}^2$$

$$Vn = \text{R\$ } 77.437,29$$

(Setenta e Sete Mil e Quatrocentos e Trinta e Sete Reais e Vinte e Nove Centavos).

Para Março de 2012

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

320



CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO 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 ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OC} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OC} é determinado pela expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)", resulta em 0,20 (20%);



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

321



K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do "Estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2002/2006)".

Obtém-se o coeficiente " K ", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (I_e) e a vida referencial (I_r) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 20 / 60 = 0,33 \text{ (33\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (f) Estado de Conservação: **Necessitando de Reparos Importantes**, resulta em uma depreciação de $K = 0,521$, então vem:

$$F_{OC} = 0,20 + 0,521 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,617$$

$$VB = R\$ 77.437,29 \times 0,617$$

$$VB_2 = R\$ 47.778,81$$

(Quarenta e Sete Mil e Setecentos e Setenta e Oito Reais e Oitenta e Um Centavos)

Para Março de 2012

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

322



4.2.3 - VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS - VTB: -

Para o cálculo total das benfeitorias, teremos simplesmente a soma dos valores das áreas das **BENFEITORIA "PRÉDIO DA FRENTE", COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 497,00M² - VB₁, E A BENFEITORIA "SOBRADO DOS FUNDOS", COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 83,04M² - VB₂**, ou seja:

$$VTB = VB_1 + VB_2,$$

Onde:

$$VB_1 = R\$ 492.254,36;$$

$$VB_2 = R\$ 47.778,81;$$

Substituindo e calculando:

$$VTB = R\$ 492.254,36 + R\$ 47.778,81 = R\$ 540.033,17$$

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS = R\$ 540.033,17

(Quinhentos e Quarenta Mil e Trinta e Três Reais e Dezessete Centavos)

Para Março de 2012



Número do Processo
731702.8511998

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

323

↳

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

Assim resulta o valor do imóvel, da soma simples dos Capitais: Terreno (VT) mais Benfeitorias (VTB), retro calculados, ou seja:

$$VI = VT + VTB;$$

Onde:

$$VT = R\$ 460.855,00;$$

$$VTB = R\$ 540.033,17;$$

$$VI = R\$ 460.855,00 + R\$ 540.033,17;$$

$$VI = R\$ 1.000.888,17.$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.001.000,00

(UM MILHÃO E UM MIL REAIS)

PARA MARÇO DE 2012

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

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

324

V - CONCLUSÃO

Conforme cálculos efetuados no conteúdo do presente laudo, o valor do imóvel localizado na Rua Pirajá nº 205, antiga Rua Água Raza nº 09, Lote nº 23, da Quadra nº 35, Água Raza, no 33º Subdistrito - Alto da Mooca, nesta Capital - SP, nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA requerida por JUAN PASCUAL MORENO contra RICARDO FUSTER NADAL e outro(s), em curso na 11ª Vara Cível da Capital, processo nº 583.00.1998.731702-1, corresponde a:

R\$ 1.001.000,00

(UM MILHÃO E UM MIL REAIS)

PARA MARÇO DE 2012