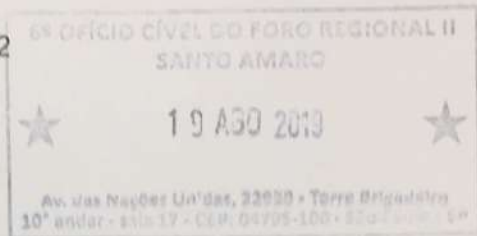


420
B

Excelentíssimo Senhor
Doutor Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro

Processo Número: 0182915-51.1999.8.26.0002



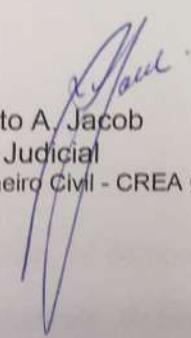
Requerente: Manuel João Miranda - Espólio
Requerido: Oswaldo Fabris de Lima e Outros

Roberto A. Jacob perito judicial nomeado nos autos para avaliação do imóvel: residência localizada na Rua Barbosa Lopes, 179 - Subdistrito de Santo Amaro - São Paulo/SP. dando por terminado seus estudos, diligência e vistoria, vem perante V. Ex.ª apresentar suas conclusões, expressas no seguinte,

LAUDO

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 14 de agosto de 2019.


Roberto A. Jacob
Perito Judicial
Engenheiro Civil - CREA 0600963995

999 2821 619851 1-002/2006 51-1151 206
042 FSTA-19.0002700-1.150617 1208 006

LAUDO PERICIAL - VALOR MERCADO DE VENDA

Resumo

Processo Número: 0182915-51.1999.8.26.0002

Imóvel Avaliado: Casa residencial, situado na Rua Barbosa Lopes, 179 – Granja Julieta - Santo Amaro – São Paulo/ SP.

Objetivo: Determinar o valor de mercado para Venda.

Finalidade: Referente ao processo onde Manuel João Miranda - Espólio move em face de Oswaldo Fabris de Lima e Outros

Ocupação: O imóvel encontra-se ocupado

R\$ 1.790.313,60

(Hum milhão, setecentos e noventa mil e trezentos e treze Reais e Sessenta centavos)

Agosto 2019

São Paulo, 14 de agosto 2019

Perito Judicial - Roberto A. Jacob
Engenheiro Civil
CREA 0600963995

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CONPEJ/SP nº 02.00.1063 IBAPE/SP nº 8611
Cel. (11) 99517-1530 E-mail. radibjacob@gmail.com

ROBERTO A. JACOB
Engenheiro Civil
CREA nº 0600963995

422
B

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA.....	4
2	METODOLOGIA	4
3	DILIGÊNCIA.....	4
4	ELEMENTOS DA PERÍCIA.....	5
4.1.	Infraestrutura Urbana.....	5
4.2.	Serviços Públicos e Comunitários	5
4.3.	Localização.....	6
4.4.	Referente ao Imóvel.....	7
5	AVALIAÇÃO.....	8
6	CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	9

423
B

1 INTRODUÇÃO E OBJETIVO DA PERÍCIA

Em 24 de junho de 2019, o Excelentíssimo Juiz de Direito da 6ª Vara Cível nomeia o Perito Roberto A. Jacob, para determinar o valor de Venda do imóvel de matrícula nº 63.494; 11º ofício da comarca de São Paulo; referente ao processo número: 0182915-51.1999.8.26.0002 onde Manuel João Miranda - Espólio move em face de Oswaldo Fabris de Lima e Outros

A residência está localizada na Rua Barbosa Lopes, 179 – Granja Julieta – Santo Amaro - São Paulo/SP C.E.P. 04720-000.

2 METODOLOGIA

Método Evolutivo – Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciada e o fator de comercialização; O valor do terreno é determinado pelo método comparativo de dados, quanto as benfeitorias são estimadas com a utilização do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE/SP

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, NBR. 12.721/2005 da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas, a Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-2011 e portaria CAJUFA 01/2003

3 DILIGÊNCIA

Em 8 de agosto de 2019, às 10:00 conforme agendado compareci ao imóvel e na presença da moradora Sra. Cristina foi feita a vistoria interna e externa, dando dessa maneira o início a avaliação.

424
8

4 ELEMENTOS DA PERÍCIA

4.1. Infraestrutura Urbana

Possui água potável; Esgoto sanitário; Energia elétrica; Telefone; Pavimentação; Iluminação pública; Gás canalizado; Esgoto pluvial.

4.2. Serviços Públicos e Comunitários

Coleta de lixo, transporte coletivo, comércio, teatro
Educação - ensino médio e fundamental; rede privada
Próximo ao Parque Severo Gomes
Estação do Metrô Alto da Boa Vista
Saúde: Hospital; UBS; Urgência



425
8

4.3. Localização

O imóvel está localizado na Rua Barbosa Lopes, 179 no quadrilátero formado pelas ruas Maestro Jordão B. de Sena; Rua Inácio Borba e a Rua Dona Eponina Afonseca, no Bairro Granja Julieta – Santo Amaro – São Paulo; Trata-se de local de ocupação residencial horizontal de padrão médio/alto; IPVS- Baixíssima Vulnerabilidade.

Coordenadas: 23° 38' 15,7" S; 46° 42' 07,7" W

A sua localização segue indicada na reprodução abaixo



426
B

4.4. Referente ao Imóvel

4.4.1 Terreno

O terreno apresenta topografia plana, retangular e regular, localizado no Setor 067, Quadra 241 da planta genérica da Prefeitura de São Paulo, índice R\$ 2.646,00; Zoneamento – ZER-1 uso estritamente residencial e conforme tabela IBAPE/SP pertence a 3ª Zona Residencial Horizontal Alto.

Área: 438,00 m²

Frente: 12,00 m

Laterais: 36,50 m

4.4.2 Benfeitorias

Área construída 275 m² em dois pavimentos, sobrado isolado, com idade aproximada de 40 anos, padrão construtivo conforme tabela IBAPE/SP "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos": Casa – Padrão Superior.

O imóvel as esquadrias são de ferro, portas em madeira, nas áreas seca as paredes são em pintura sobre massa corrida, piso em tacos de madeira, área externa em piso cerâmico

Fotos anexo III

Piso Térreo

- 2 vagas de garagem coberta, livre, portão de ferro, piso caco cerâmico, cobertura em laje.
- Escritório.
- Lavabo: piso em cerâmica, paredes em azulejo
- Copa – Cozinha: piso em caco de mármore, paredes em azulejo, com armários.
- Dispensa: piso em caco de mármore, paredes em azulejo, com armários
- Quarto e Banheiro de empregado
- Sala de jantar
- Sala para 2 (dois) ambientes.

437
3

Área externa

- > Lavanderia: piso cimentado, paredes em azulejo.
- > Jardim
- > Depósito.
- > Área coberta com churrasqueira

Piso Superior

- > 4 (quatro) Dormitórios
- > 2 (dois) Banheiros

4.4.3 Estado de Conservação

O imóvel apresenta aparentemente uma sólida estrutura, porém com mau estado de conservação, pintura, armários da cozinha, piso área externa, azulejos lavanderia, pontos de umidade no teto da garagem e quarto de empregado

4.4.4 Ocupação: O imóvel encontra-se ocupado pelos proprietários.

5 AVALIAÇÃO

Método evolutivo: $V_i = (V_t + V_b) \cdot F_{am}$

V_t → valor de mercado do imóvel

V_t → valor do terreno → $V_t = V_{ut} \cdot \text{Área do terreno}$

V_b → valor benfeitoria

F_{am} → fator de ajuste de mercado. → valor adotado = 1,00

Os cálculos de V_{ut} e V_{ub} encontram-se no anexo IV

$V_t = ((V_{ut} \cdot \text{Área do terreno}) + V_b) \cdot F_{am}$

$V_t = ((3.124,20 \cdot 438,00) + 421.914,03) \cdot 1,00$

$V_t = R\$ 1.790.313,60$

GRAU DE PRECISÃO II
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

anexo II

428 B

6 CONCLUSÃO E CONSIDERAÇÕES FINAIS

Enfatizamos ainda, que os valores das amostras, representam os valores levantados em agosto de 2019, foram consideradas somente amostra de elemento cujo elementos encontra-se no mesmo setor do avaliando, os valores referentes a ofertas são decrescidos em 10% conforme norma NBR 14.653-1 e IBAPE-SP-2011.

Os dados obtidos no mercado imobiliário foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias, sites e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

Cabe salientar que não foi elemento de estudo desta avaliação qualquer tipo de ônus ou direitos sobre este imóvel.

Com as amostras encontradas na pesquisa com imóveis similares e a aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, chega à conclusão de que o presente imóvel está avaliado para venda no valor de:

R\$ 1.790.313,60

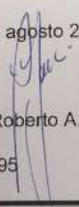
(Hum milhão, setecentos e noventa mil e trezentos e treze Reais e Sessenta centavos)

Agosto 2019

TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a consignar, encerro o presente Laudo de Avaliação Mercadológico de Perícia Judicial, Digitado em 20 (vinte) folhas, incluindo anexos, apenas no anverso.

São Paulo, 14 de agosto 2019.


Perito Judicial - Roberto A. Jacob
Engenheiro Civil
CREA 0600963995

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CONPE/SP nº 02.00.1063 IBAPESP nº 8611
Cel. (11) 99517-1530 E-mail: radibjacob@gmail.com

ROBERTO A. JACOB
Engenheiro Civil
CREA nº 0600963995

429
B

ANEXOS

ANEXO I - AMOSTRAS

ANEXO II - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

ANEXO III - FOTOS

ANEXO IV - AVALIAÇÃO TERRENO E BENFEITORIA

ANEXO I
AMOSTRAS

ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elemento Amostrai n°	1	Data	09/08/19	Cidade	São Paulo	UF	SP
Endereço	Rua Barbosa Lopes, 138						
Padrão Construtivo	Casa superior						
Zonamento	ZSR-1	Básico	1,00	Máximo	1,00	Ocupação	0,50
SQL	087	234	0038-4	Cod. Log.	01834-7	Índice	2.846,00
Área Construída	237,0 m ²	N° Pavimentos	1	Ac. Terreno		Ac. Pav.	237,0 m ²
Área de Terreno	480,0 m ²	Testada	12,00 m	Prof. Eq.	40,00 m	Vagas	3
Dormitórios	4	Banheiros	5	Suítas	3		
Valor R\$	R\$ 1.790.000,00						
OBS>							
Fonte / Tel	Marcelo Martins da Silva - CRECI 172.723-4-SP / Tel. (11) 97045-7839						
Cód.	DIRBALO 138						
Elemento Amostrai n°	2	Data	09/08/19	Cidade	São Paulo	UF	SP
Endereço	Rua Barbosa Lopes, 188						
Padrão Construtivo	Casa superior						
Zonamento	ZSR-1	Básico	1,00	Máximo	1,00	Ocupação	0,50
SQL	087	234	0031-5	Cod. Log.	01834-7	Índice	2.846,00
Área Construída	271,0 m ²	N° Pavimentos	1	Ac. Terreno		Ac. Pav.	271,0 m ²
Área de Terreno	480,0 m ²	Testada	12,00 m	Prof. Eq.	40,00 m	Vagas	2
Dormitórios	3	Banheiros	3	Suítas			
Valor R\$	R\$ 2.300.000,00						
OBS>							
Fonte / Tel	Raul Costa Imóveis-ME - CRECI 11371-1-SP / Tel. (11) 5841-8846						
Cód.	8826						
Elemento Amostrai n°	3	Data	09/08/19	Cidade	São Paulo	UF	SP
Endereço	Rua Barbosa Lopes, 340						
Padrão Construtivo	Casa superior						
Zonamento	ZSR-1	Básico	1,00	Máximo	1,00	Ocupação	0,50
SQL	087	233	0013-2	Cod. Log.	01834-7	Índice	2.846,00
Área Construída	255,0 m ²	N° Pavimentos	2	Ac. Terreno		Ac. Pav.	255,0 m ²
Área de Terreno	320,0 m ²	Testada	10,52 m	Prof. Eq.	30,42 m	Vagas	2
Dormitórios	4	Banheiros	4	Suítas	1		
Valor R\$	R\$ 1.590.000,00						
OBS>							
Fonte / Tel	Lbusiness - CRECI 158320-4-SP / Tel. (11) 94917-8846						
Cód.	CAD037						
Elemento Amostrai n°	4	Data	09/08/19	Cidade	São Paulo	UF	SP
Endereço	Rua São Mateus, 425						
Padrão Construtivo	Casa superior						
Zonamento	ZSR-1	Básico	1,00	Máximo	1,00	Ocupação	0,50
SQL	087	234	0082-1	Cod. Log.	13678-0	Índice	2.416,00
Área Construída	451,0 m ²	N° Pavimentos	2	Ac. Terreno		Ac. Pav.	451,0 m ²
Área de Terreno	972,0 m ²	Testada	12,00 m	Prof. Eq.	31,00 m	Vagas	5
Dormitórios	3	Banheiros	5	Suítas	2		
Valor R\$	R\$ 2.100.000,00						
OBS>							
Fonte / Tel	Witold R. Junior - CRECI 94971-4-SP / Tel. (11) 97382-6567						
Cód.	BH 30092						
Elemento Amostrai n°	6	Data	09/08/19	Cidade	São Paulo	UF	SP
Endereço	Rua Jaime Cortesão, 181						
Padrão Construtivo	Casa superior						
Zonamento	ZSR-1	Básico	1,00	Máximo	1,00	Ocupação	0,50
SQL	087	244	0018-1	Cod. Log.	09857-4	Índice	2.646,00
Área Construída	202,0 m ²	N° Pavimentos	1	Ac. Terreno		Ac. Pav.	202,0 m ²
Área de Terreno	432,0 m ²	Testada	12,00 m	Prof. Eq.	36,00 m	Vagas	3
Dormitórios	2	Banheiros	4	Suítas			
Valor R\$	R\$ 1.690.000,00						
OBS>							
Fonte / Tel	Impremier / Tel. (11) 99234-7874						
Cód.	AB 3308						

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CONPEJSP n° 02.00.1063 IBAPE/SP n° 8611
Cel. (11) 99517-1530 E-mail. radhijacob@gmail.com

ROBERTO A. JACOB
Engenheiro Civil
CREA n° 0600963995

431
B

ANEXO II
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Grau de fundamentação para tratamento de fatores					
Item	Descrição	Grau			Número Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no Tratamento	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade Mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados observado pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
II					
Graus		III	II	I	
Pontos mínimos		10	6	4	
Itens Obrigatórios		Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no grau I	Todos no mínimo no grau I	

Grau de Precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do int. confiança de 80%	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
Estadística	Unior		
Vu (RS/m²)	3.124,20		
Desv. pad.	691,18		
Elementos usados	5,00		
Grau-Liberdade	4,00		
Amplitude Total	947,84		
Amplitude %	30,34%		
Grau de Precisão	II		

ANEXO III
FOTOS

432
B



Foto 1- Fachada



Foto 2 - Logradouro

433
B.



Foto 3 – Garagem



Foto 4 – Escritório



Foto 5 – Lavabo



Foto 6 – Copa-Cozinha

485
49



Foto 7 – Sala de jantar



Foto 8 - Sala de estar 2 ambientes



Foto 9 – Escada para o 2º pavimento



Foto 10 – Quartos

407
V8



Foto 11- Quartos



Foto 12 - Nos fundos lavanderia e área coberta churrasqueira

ANEXO IV
AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR OFERTA: A superestimava dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Os Elementos pesquisados pertencem ao mesmo setor do imóvel avaliando, o ajuste dos dados de pesquisa é feito pelo índice fiscal, fornecidos pela Planta Genérica de Valores, (PMSP): I' avaliando/ I' elemento

OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO: pelo critério do método Ross/Heidecke onde o fator $Foc = R + K \cdot (1 - R)$ onde:
R – Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimais.
K – Coeficiente de Ross/Heidecke.

TESTADA: função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão; $C_f = (F_r/F_p)^f$.

PROFUNDIDADE: função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}); entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade = 1.

Na homogeneização (tratamento dos dados da pesquisa): o ajuste dos dados da pesquisa à situação paradigma:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

DETERMINAÇÃO DO VALOR POR M²

Amo. ZER-1	Coeficientes				Terreno				Beneficiarias										Valor Unitário												
	Zona	Validade	Sector	Quadra	Indice	Validade	Area	Fronte	Fundo eq.(30,50)	Valid. Area Terreno	Foc (Fte/eq. 0,15)	Tipo (pedra)	PC (VZU)	Area	Vida Ref. max	Valor Residual (%)	Idade	% de Vida	ka	Estado Cons.	Dep. (%)	K	Foc	V. Beneficiaria	Pror. Conta	m ² /m ² Terreno	m ²	CS, Valor	CR, SF/ m ²	Moos, \$/m ²	
1	ZER-1	1,00	087	234	2,546,00	1,00	480,0	12,00	40,00	0,01	1,00	1,00	1,774	237,0	70	100%	49	70,00%	0,205	D	8,60%	0,371	0,6976	299.501,29	0,80	2.790,44	1.700.000,00	1.700.000,00	2.790,44	2.790,44	2.790,44
2	ZER-1	1,00	087	234	2,546,00	1,00	480,0	12,00	40,00	0,01	1,00	1,00	1,774	237,0	70	100%	49	70,00%	0,205	D	8,60%	0,371	0,6976	307.527,14	0,80	3.615,89	2.300.000,00	2.300.000,00	3.615,89	3.615,89	3.615,89
3	ZER-1	1,00	087	233	2,546,00	1,00	320,0	10,52	30,42	1,37	1,14	1,02	1,774	255,0	70	100%	89	70,00%	0,205	E	18,10%	0,332	0,4654	300.450,65	0,80	3.608,01	1.990.000,00	1.990.000,00	3.608,01	3.608,01	3.608,01
4	ZER-1	1,00	087	234	2,546,00	1,10	372,0	12,00	31,00	1,18	1,00	1,00	1,774	255,0	70	100%	9	12,50%	0,207	C	2,87%	0,419	0,5349	1.055.664,11	0,80	2.767,14	2.300.000,00	2.300.000,00	2.767,14	2.767,14	2.767,14
5	ZER-1	1,00	087	237	2,546,00	1,00	390,0	24,00	43,00	0,45	0,50	0,80	1,774	393,0	70	100%	46	65,76%	0,456	D	8,60%	0,419	0,5349	531.982,16	0,80	1.456,58	2.300.000,00	2.300.000,00	1.456,58	1.456,58	1.456,58
6	ZER-1	1,00	087	244	2,546,00	1,00	437,0	12,00	16,00	1,01	1,00	1,00	1,774	393,0	70	100%	44	62,90%	0,488	D	8,60%	0,449	0,5589	286.245,82	0,80	2.974,49	1.690.000,00	1.690.000,00	2.974,49	2.974,49	2.974,49

Am. ZER-1	087	241	2,446,00
Am. ZER-1	498,0	12,00	16,50
Am. ZER-1	1,40752	1,774	275,0
Am. ZER-1	70	20%	40
Am. ZER-1	57,71%	0,951	D
Am. ZER-1	8,60%	0,568	0,6072
Am. ZER-1	421	916,03	

Charreter	145
Outub	418,89
Outub	691,18
Outub	0,13
Outub	3.124,20
Outub	3.810,37
Outub	7.411,01

AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
 CONPE/SP nº 02.00.1063 IBAPESP nº 8611
 Cel. (11) 99517-1530 E-mail. radibiacobi@gmail.com

ROBERTO A. JACOB
 Engenheiro Civil
 CREA nº 0600963995

439
5