
GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 3104.9638

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 23ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL

253
e

Ação: **Alienação Judicial**
Processo: **0112360-83.2011.8.26.0100**
Ordem: **249/2011**
Requerente: **José Roberto Neves Ferreira**
Requeridos: **Hélcio Abetini e outro**

TJSP-23ª OF. CÍVEL-00-357-2014 17:41 002574

100-23.F.M.J.14.01149888-2 010914 1256 95

GERSON DENAPOLI, perito judicial nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO

7

1. INTRODUÇÃO

1.1 – A r. sentença de fls. 114/116, integralmente confirmada pelos V. Acórdãos de fls. 198/204 e fls. 216/225, julgou procedente “...o pedido para determinar a alienação do imóvel, em hasta pública...Para tanto, deverá o bem ser avaliado. Nomeio perito o engenheiro civil Gerson Denapoli...”.

1.2 – Apenas os réus formularam quesitos (fls. 248), não havendo indicação de assistentes técnicos.

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

A perícia tem por escopo proceder a avaliação a preço de mercado do imóvel objeto do pedido de alienação judicial constante da inicial.

3. VISTORIA

3.1 – Do Local

O imóvel em estudo acha-se localizado na Rua Araré, nº 41 – Chácara Inglesa – Saúde, Capital, no quarteirão completado pela Rua Changua, correspondendo à quadra 37 do setor fiscal 309 da Planta Genérica de Valores editada pela Municipalidade.

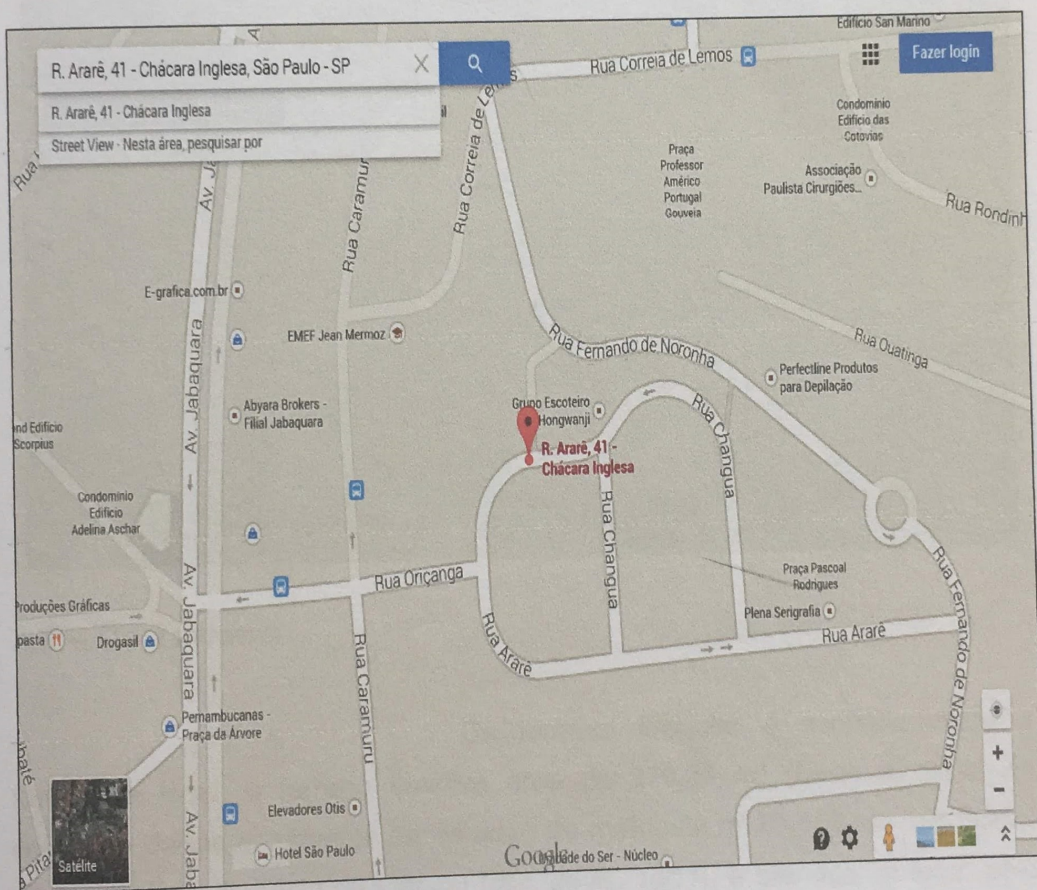
No trecho em causa, essa mesma planta atribui para a citada via o índice fiscal 887,00 (exercício de 2014).

257
Q

Trata-se de local misto (*residencial/comercial*), padrão médio, provido de todos os melhoramentos públicos: rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, rede de telefone, guias e sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, limpeza pública e coleta de lixo, etc.

De acordo com a lei de zoneamento o ponto é classificado como "VM ZM-3b/11", zona mista de alta densidade – b

A sua exata localização segue indicada na reprodução abaixo.



59

3.3 – Da Construção

O aludido terreno incorpora uma edificação tipo galpão, distribuída em dois pavimentos (*térreo e superior*), que perfaz uma área construída de **582,00 m²**, consoante a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU, também confirmada “in loco” pelo perito.

A sua distribuição, instalações e acabamentos internos são vistos assim:

dependências: escritório/depósito e 2 WC's (*no térreo*); salão, escritório, copa e 2 Wc's (*no superior*);

acabamentos:

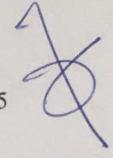
- **cobertura:** telhas de fibrocimento apoiadas sobre estrutura metálica;
- **pisos:** cimentados e/ou cerâmicos;
- **paredes:** emassamento com massa corrida e/ou azulejadas;
- **pintura geral:** látex nas paredes e esmalte nas portas;
- **esquadrias:** de alumínio – do tipo comercial.

instalações: água, energia (luz e força), gás, telefone e esgoto, racionalmente distribuídos.

Por ocasião da vistoria, observou-se que o imóvel denota estado de abandono, necessitando de serviços imprescindíveis de manutenção/conservação.

3.4 – As fotografias anexas ilustram e complementam a vistoria.

5



260
2

4. METODOLOGIA

4.1 – O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam dois métodos para avaliações de imóveis, a saber:

Método Comparativo Direto

É aquele em que o valor do imóvel é obtido pela comparação direta de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias observadas deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

Método Evolutivo (ou da Composição)

É aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes, devendo a avaliação do terreno ser feita preferencialmente pelo método comparativo direto ou, na impossibilidade da sua adoção, pelo método residual.

No caso vertente, a adoção do método comparativo direto se afigura inviável, vez que não foi possível obter ofertas recentes e em número suficiente de imóveis com características construtivas semelhantes na região, que pudessem atender ao presente estudo, razão pela qual o seu valor será apurado pelo método evolutivo.

4.2 – A avaliação do terreno será feita pelo método comparativo direto, mediante a adoção dos critérios e parâmetros constantes da “**NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011**”, a qual atende aos princípios e critérios preconizados pela NBR-14.653, da ABNT.

A homogeneização dos dados coligidos na pesquisa de preço unitário básico de terreno será efetuada mediante o procedimento denominado de “**tratamento por fatores**”, expressamente previsto pela referida norma.

7

262
e

Os fatores de homogeneização obrigatórios aplicáveis ao valor dos terrenos, de acordo com as suas características e peculiaridades, são aqueles elencados nos itens 10.1 a 10.3.3 do estudo em exame, "in verbis":

FATOR OFERTA: A superestimativa 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: Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região. Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar...

FATORES PROFUNDIDADE E TESTADA: As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

a) **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 C_p é igual a 1,00

- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula: $C_p = (P_{mi} / P_e)^p$

- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se: $C_p = (0,5)^p$

- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte: $C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$

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

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão: $C_f = (F_r / F_p)^f$, dentro dos limites: $F_r / 2 < F_p < 2F_r$

7
17

Os intervalos dos expoentes **p** e **f**, os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

FATOR ÁREA: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula: $C_a = (A/125)^{0,20}$, onde A = área do comparativo

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

FATOR FRENTES MÚLTIPLAS: Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator*
4º Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5º Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6º Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7º Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8º Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9º Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Nota: Os terrenos devem ser avaliados levando-se em consideração as várias possibilidades de aproveitamento, através de desmembramento de lotes ou remembramento, no caso de pertencerem ao mesmo proprietário.

Além dos fatores obrigatórios acima descritos, a norma em exame prevê nos seus itens 10.5.2 e 10.5.3, a aplicação de fatores relativos à topografia e à consistência do terreno, "in verbis":

FATORES RELATIVOS À TOPOGRAFIA: Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclave ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	0,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos freqüentes, deverão ser detalhados e justificados.

FATORES QUANTO À CONSISTÊNCIA DO TERRENO DEVIDO À PRESENÇA OU AÇÃO DA ÁGUA: A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente...

Além dos fatores retro elencados, o signatário procederá, quando necessário, a atualização dos valores com base nos índices do custo de vida em São Paulo do FIPE/USP (*Fator Atualização*).

A aplicação dos fatores, de acordo com o item 10.6, alínea 1, da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011”, deve ser feita na observância dos princípios e expressões abaixo indicadas, “*in verbis*”:

As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

a) **Na homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

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

b) **Na avaliação** (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

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

Onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

V_o = Valor de Oferta (ou preço observado)

V_t = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)

A_t = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_t), de Profundidade (C_p), Localização (F_L), etc.....

4.3 – Já a avaliação das benfeitorias será feita de conformidade com os critérios e parâmetros constantes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, com os valores revisados e atualizados através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Conversão dos Coeficientes H_2N para R_2N ”, também do IBAPE/SP.

De acordo com o item 4.1 do referido estudo e sucessivas modificações, os valores médios, assim como os intervalos de valores respectivos aos padrões construtivos, vinculados ao valor do R_gN do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela abaixo:

CLASSE		GRUPO		PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
					Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico		0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples		0,132	0,156	0,180	
		1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico		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	
			Com elevador	1,260	1,470	1,680	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980	
			Com elevador	1,692	1,926	2,160	
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460	
			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
				Com elevador	1,200	1,410	1,620
			2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
				Com elevador	1,632	1,836	2,040
2.1.4- Padrão Superior			Sem elevador	1,872	2,046	2,220	
		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		

Consoante os itens 5.2 a 5.4 da referida norma, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, 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:

$F_{OC} = R + K \cdot (1 - R)$, onde:

⇒ **R** = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal – TABELA 1.

⇒ **K** = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2.

A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados no estudo, são aqueles indicados na tabela abaixo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I_c - (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

Consoante o item 5.5 do estudo, o coeficiente “K” é obtido, na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na *linha*, entra-se 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.
- na *coluna*, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

QUADRO A

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

26/02/02

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	C	D	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
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

[Handwritten signature]

269

De acordo com o item 5.6 do estudo, a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – é aquela estimada em razão do obsoleto da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

Por derradeiro, tem-se que consoante o seu item 5.7, a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação não deve ser considerado na sua fixação.

5. AVALIAÇÃO

5.1 – Do Terreno

De acordo com os critérios normativos supra, o local do imóvel deve ser classificado no Grupo IV – zonas industriais ou galpões – 11ª zona – galpões, cujos parâmetros a considerar são os seguintes:

Frente de referência:	Não se aplica
Profundidade Mínima:	Não se aplica
Profundidade Máxima:	Não se aplica
Múltiplas Frentes ou Esquina	Não se aplica
Intervalo Característico de Áreas:	250,00 m ² - 3.000,00 m ²

Parâmetros do terreno avaliando

- Índice fiscal: 887,00 (*exercício de 2014*)
- Área: 276,25 m² (*dentro do intervalo característico de áreas*)
- Índice FIPE data da avaliação: 396,8078 (*válido para julho de 2014*)
- Valor do R₈N data da avaliação: R\$1.161,99 (*válido para julho de 2014*)

7

Através de pesquisa desenvolvida na mesma região geo econômica do imóvel avaliando, na observância dos critérios e parâmetros acima descritos, o signatário apurou que o valor unitário básico de terreno ali praticado é de **R\$3.576,52/m²** (veja-se Anexo II).

Isto posto e de posse do valor unitário básico acima, o valor da cota-parte do terreno em apreço será obtido através da seguinte expressão:

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

onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

A_t = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_t), de Profundidade (C_p), Localização (F_L), etc...do elemento comparativo em relação à situação paradigma

A determinação dos coeficientes ou fatores acima indicados é calculada da seguinte forma:

C_t = Fator Testada = não se aplica

C_p = Fator Profundidade = não se aplica

C_e = Fator Frentes Múltiplas ou Esquina = não se aplica

substituindo numericamente, tem-se:

$$V_t = \text{R\$}3.576,52/\text{m}^2 / \{1 + [(1 - 1) + (1 - 1) + (1 - 1)]\} \times 276,25 \text{ m}^2$$

$V_t = \text{R\$}988.014,00$

271
e

5.2 – Da Construção

O valor da construção, como já dito, vai fixado em função dos parâmetros constantes do estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002**”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, com os valores revisados e atualizados pelo, através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Conversão dos Coeficientes H_82N para R_8N ”, que estipula unitários segundo a classificação.

Pelas características construtivas registradas, temos que a edificação pode ser classificada como sendo do tipo “Galpão Padrão Simples” – item 2.2.2, cujo unitário é obtido pela fórmula $0,726 \times H82QN$, com parâmetros extraídos da tabela “Custos Unitários de Edificações - SINDUSCON” publicada pela revista “CONSTRUÇÃO”.

A depreciação pelo obsolescência e estado de conservação (F_{oc}) será obtida pela fórmula $F_{oc} = R + K * (1 - R)$, onde:

- F_{oc} : fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação
 R : coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20
 K : coeficiente de Ross/Heidecke = 0,280 (ver tabela)

Idade Estimada	% sobre Vida Referencial	Estado de Conservação	Coefficiente de Ross-Heidecke
32 anos	53,33	Necessitando de reparos importantes	0,280

De posse do coeficiente de Ross/Heidecke, o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação resulta em:
 $F_{oc} = 0,20 + 0,280 \times (1 - 0,20) = 0,4240$.

Passando aos cálculos, tem-se:

$$V_c = S \times q \times C_r \times F_{oc}$$

onde:

V_c : valor da construção

S: área construída = 582,00 m²

q: preço unitário básico de construção (R8N) = R\$1.161,99/m²

C_r : coeficiente = 0,726

F_{oc} : fator de adequação ao obsolescência e estado de conservação = 0,4240

substituindo numericamente, vem:

$$V_c = 582,00 \text{ m}^2 \times R\$1.161,99/\text{m}^2 \times 0,726 \times 0,4240$$

$$V_c = R\$208.174,00$$

5.3 – Do Imóvel

O valor do imóvel será dado pela soma dos valores obtidos nas avaliações do terreno e da construção, a saber:

$$V_i = V_{tu} + V_c$$

VALOR DO TERRENO (V_t)	R\$ 988.014,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO (V_c)	R\$ 208.174,00
VALOR DO IMÓVEL (V_i)	R\$1.196.188,00

272

6. QUESITOS

Dos Réus (fls. 248):

1) Pode o Sr. Vistor esclarecer qual é o método ou critério utilizado para avaliação do imóvel objeto da perícia?

RESPOSTA: O método adotado na presente avaliação é o evolutivo (ou da composição), como consignado no item 4.1 deste laudo.

2) Pode o Sr. Vistor informar qual é o valor real do terreno do imóvel, sem benfeitorias?

RESPOSTA: Favor reportar-se ao item 5.1 deste laudo.

3) Qual o valor das benfeitorias, de acordo com o estado atual em que se encontra o imóvel?

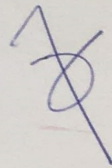
RESPOSTA: Favor reportar-se ao item 5.2 deste laudo.

4) Favor descrever, quais são as benfeitorias encravadas no imóvel, bem como o seu valor atual de mercado.

RESPOSTA: Favor reportar-se ao item 3.3 retro e resposta do quesito anterior.

5. Pode o Sr. Vistor informar qual é o estado atual do imóvel periciado?

RESPOSTA: Favor reportar-se ao item 5.2 deste laudo.



274
2

6) *Pode o Sr. Vistor, informar qual o valor atual do terreno, incluindo edificações e benfeitorias existentes?*

RESPOSTA: Favor reportar-se ao item 5.3 deste laudo.

7. CONCLUSÃO

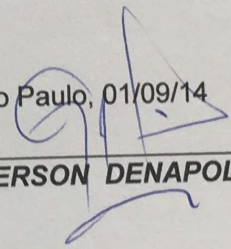
Em função do resultado apurado no capítulo 5 deste laudo, o valor de mercado do imóvel objetivado – válido para a data do presente laudo – é de R\$1.196.188,00 (um milhão cento e noventa e seis mil cento e oitenta e oito reais).

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo digitado em 20 (vinte) folhas escritas apenas no anverso, todas rubricadas, com exceção da última (datada e assinada), sendo acompanhado de 02 (dois) anexos relacionados a seguir:

- I. Fotografias Ilustrativas
- II. Pesquisa de Valor Básico Unitário de Terreno

São Paulo, 01/09/14



GERSON DENAPOLI

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

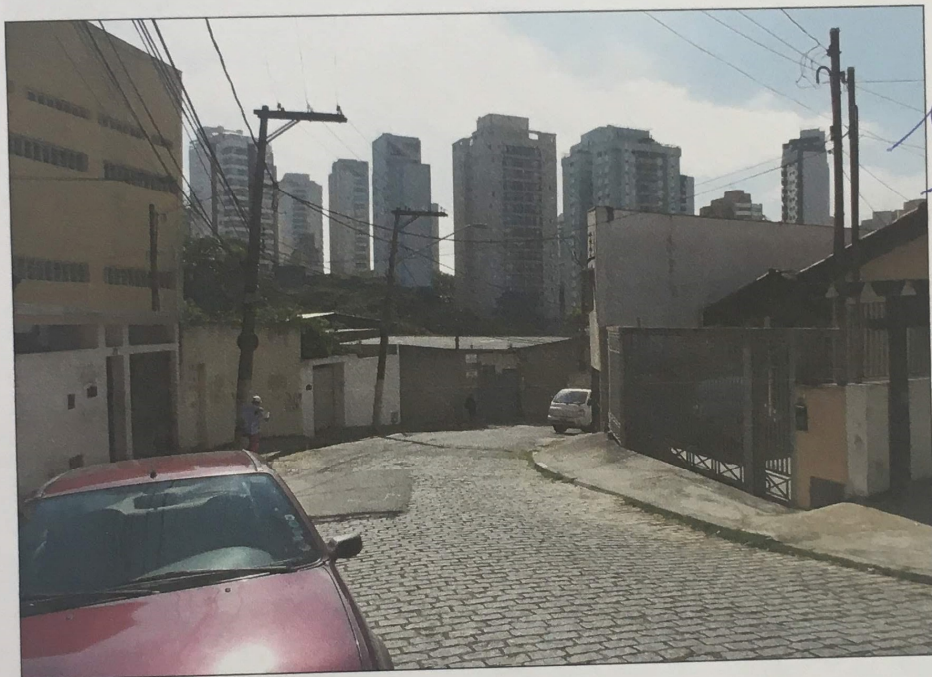
275
e

A N E X O I

7
φ

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

276
2



1) Aspectos da Rua Araré no trecho que contém o imóvel objeto da avaliação.

277
L



2) Vistas da fachada do imóvel, com tomadas a partir de ângulos opostos, observando-se o estado de conservação.



278
e



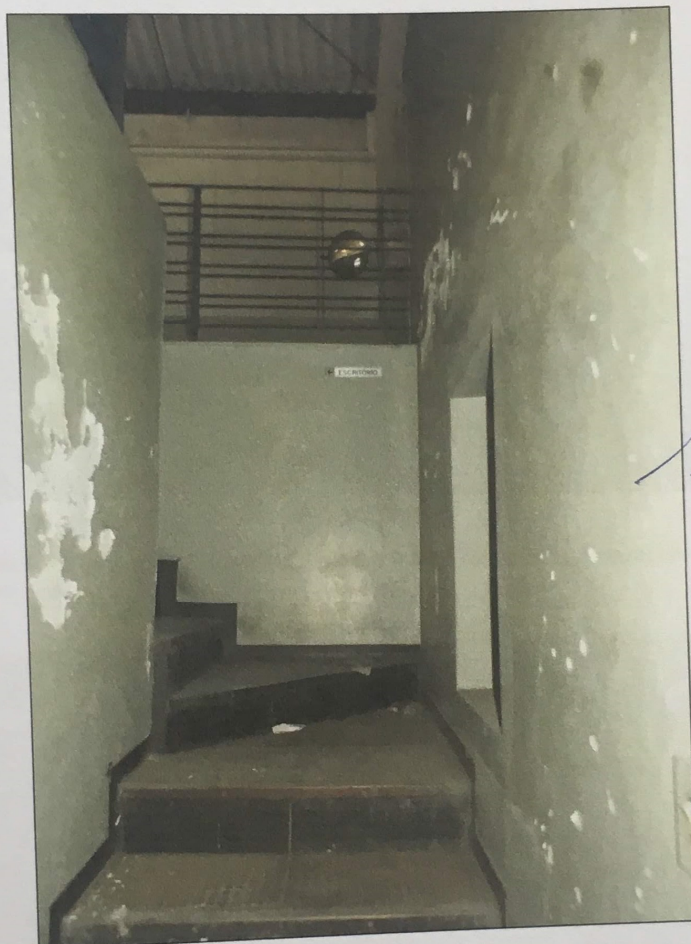
7

3) Interior do imóvel, com destaque para as dependências do pavimento térreo, observando-se o estado de conservação.



7

279
②



①

4) Escada de acesso ao pavimento superior.

262



1/2

5) Salão do pavimento superior, com tomadas a partir de ângulos opostos, observando-se a cobertura e o estado de conservação.



1/2

208



1/2

6) Aspecto do WC.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO - CREA 060089552
Rua Tabatinguera, nº 140 - 10º andar - cj. 1009 - Centro - S.P. - ☎ 5104.9658

22
e

A N E X O I I

7

Gerson Denapoli - Engenheiro

ELEMENTO Nº 1

Cálculo do Valor Básico Unitário

R\$ 3.812,43 x { 1 + [(1,103234 - 1) + (1,000000 - 1)] } + (1,002018 - 1) } =

R\$ 4.213,69 / m²

RUA TRAITUBA, 180

Dados

Local: 309

Setor: 61

Quadra: ZM3a

Zona: 804,00

Índice Fiscal: 367,00 m²

Área do Terreno: 6,00 m

Frente: 61,17 m

Profundidade Equivalente: 193,00 m²

Construção: 1,386

Padrão Construtivo: 20 anos

Idade Estimada: Casa Padrão Médio

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples

FOC: 0,7344

Sinduscon - Padrão H82N: R\$ 1.124,14 /m²

Valor Construção: R\$ 220.837,90

Oferta: R\$ 1.800.000,00

Ofertante: Nova SP Imóveis

Informante: Sra. Anne

Fone: 5592-3200

Data: 29/05/2014

Fator Oferta: 396,0088

Vo = 0,9000

Vo = 367,00

Vo = 3.812,43 /m²

Fatores de Correção

Fator Localização: 887,00

Fator Testada: 804,00

Fator Profundidade: 1,00

Fator Atualização: 1,00

Fator Esquina: 396,8078

Fator Área: 396,0088

Fator Área: 1,00

Fator Área: 1,00

Fator Área: 1,00



283

Gerson Denapoli - Engenheiro

ELEMENTO Nº 3

Cálculo do Valor Básico Unitário

RUA SANTO IRINEU, 770772

R\$ 2.980,17 x { 1 + [(1,024249 - 1) + (1,000000 - 1)] + (1,000000 - 1) } + (1,000000 - 1) } =

Vu = R\$ 3.058,45 / m²

Dados

Local: 309

Setor: 26

Quadra: ZM3a

Zona: 866,00

Índice Fiscal: 200,00 m²

Área do Terreno: 10,00 m

Frente: 20,00 m

Profundidade Equivalente: 150,00 m²

Construção: 1,206

Padrão Construtivo: 35 anos

Idade Estimada: Escritório Padrão Simples

Estado de Conservação: Necessitando de reparos simples

FOC: 0,6096

Sinduscon - Padrão HB2N: R\$ 1.124,14 /m²

Valor Construção: R\$ 123.966,38

Oferta: R\$ 800.000,00

Ofertante: Proprietário

Informante: Sr. Mauro

Fone: 7747-7649

Data: 29/05/2014

Índice FIPE: 396,0088

Fator Oferta: = 0,9000

Vo = 200,00

R\$ 800.000,00 x

R\$ 123.966,38 /

R\$ 2.980,17 /m²

Fatores de Correção

Fator Localização: 887,00 = 1,024249

Fator Testada: 866,00 = 1,000000

Fator Profundidade: 1,00 = 1,000000

Fator Atualização: 1,00 = 1,000000

Fator Esquina: 396,8078 = 1,002018

Fator Área: 396,0088 = 1,000000

Fator Área: 1,00 = 1,000000



285

Gerson Denapoli - Engenheiro

ELEMENTO Nº 4

Cálculo do Valor Básico Unitário

RUA SANTO IRINEU, 617 - ESQUINA C/RUA DOM BERNARDO NOGUEIRA
 R\$ 3.543,88 x { 1 + [(1,047226 - 1) + (1,000000 - 1)] } =
 309 9 + (1,000000 - 1) + (1,002018 - 1)
 ZCPa 847,00
 225,00 m²
 22,50 m
 10,00 m
 247,00 m²
 1,386
 20 anos

Vu = R\$ 3.718,39 / m²

Casa Padrão Médio

Necessitando de reparos simples
 0,7344

R\$ 1.124,14 /m²
 R\$ 282.626,74
 R\$ 1.200.000,00
 Lopes Imóveis
 Sra. Ortência
 2148-2400

29/05/2014
 396,0088

= 0,9000
 -
 =

R\$ 1.200.000,00 x
 R\$ 282.626,74 /
 R\$ 3.543,88 /m²

Fatores de Correção			
Fator Localização:	887,00	=	1,047226
	847,00	=	1,000000
Fator Testada:	1,00	=	1,000000
	1,00	=	1,000000
Fator Profundidade:	1,00	=	1,002018
	396,8078	=	1,000000
Fator Atualização:	396,0088	=	1,000000
	1,00	=	1,000000
Fator Esquina:	1,00	=	1,000000
	1,00	=	1,000000
Fator Área:	1,00	=	1,000000



236
 0

Gerson Denapoli - Engenheiro

Dados

Local: Rua Itaoca - Esquina Cirva Guairatinga
 Setor: 309
 Quadra: 17
 Zona: ZM3a
 Índice Fiscal: 869,00
 Área do Terreno: 168,00 m²
 Frente: 8,00 m
 Profundidade Equivalente: 21,00 m
 Construção: - m²
 Padrão Constitutivo: - anos
 Idade Estimada: -
 Estado de Conservação: -

FOC: -
 Sinduscon - Padrão H82N: -
 Valor Construção: R\$ 1.124,14 /m²
 Oferta: R\$ 500.000,00
 Ofertante: Open Door Imóveis
 Informante: Sr. Marcos
 Fone: 3628-0333
 Data: 29/05/2014
 Índice FIPE: 396,0088
 Fator Oferta: = 0,9000
Vo = = 168,00

R\$ 500.000,00 x =
 R\$ - /
 R\$ 2.678,57 /m²

Fatores de Correção
 Fator Localização: = 887,00
 Fator Testada: = 869,00
 Fator Profundidade: = 1,00
 Fator Atualização: = 1,00
 Fator Esquina: = 396,8078
 Fator Área: = 396,0088
 = 1,00
 = 1,00
 = 1,00
 = 1,00
 = 1,00
 = 1,00

ELEMENTO Nº 5
 Cálculo do Valor Básico Unitário

R\$ 2.678,57 x { 1 + [(1,020713 - 1) + (1,000000 - 1)] } + (1,000000 - 1)
 + (1,000000 - 1) + (1,002018 - 1)
 + (1,000000 - 1) + (1,000000 - 1) } =

Vu = R\$ 2.739,46 / m²



287

Gerson Denapoli - Engenheiro

ELEMENTO Nº 6

Cálculo do Valor Básico Unitário

Dados
 Local: RUA CARAMURU, 962
 Setor: 309
 Quadra: 53
 Zona: ZCPa
 Índice Fiscal: 832,00
 Área do Terreno: 256,00 m²
 Frente: 8,00 m
 Profundidade Equivalente: 32,00 m
 Construção: 138,00 m²
 Padrão Construtivo: 1,056
 Idade Estimada: 45 anos
 Estado de Conservação: Necessitando de reparos importantes
 FOC: 0,3792
 Sinduscon - Padrão H62N:
 Valor Construção: R\$ 1,124,14 /m²
 Oferta: R\$ 62.120,04
 R\$ 1,260,000,00
 Conquista Imóveis
 Sr. Illiceu
 3297-5922
 Fone: 29/05/2014
 Data: 396,0088
 Índice FIPE:
 Fator Oferta: = 0,9000
 Vo = R\$ 256,00 =

Vu = $\frac{R\$ 4.472,27}{m^2}$



R\$ 4,187,03 x { 1 + [(1,066106 - 1) + (1,000000 - 1)] + (1,002018 - 1) } + (1,000000 - 1) } =

R\$ 4,187,03 x { 1 + [(1,066106 - 1) + (1,000000 - 1) + (1,002018 - 1)] } =

R\$ 4,187,03 x { 1 + [(1,066106 - 1) + (1,000000 - 1) + (1,000000 - 1)] } =

Fatores de Correção
 Fator Localização: 887,00
 Fator Testada: 832,00
 Fator Profundidade: 1,00
 Fator Atualização: 1,00
 Fator Esquina: 1,00
 Fator Área: 1,00

7

288

Gerson Denapoli - Engenheiro

ELEMENTO Nº 7

Cálculo do Valor Básico Unitário

R\$ 3.039,10 x { 1 + [(1,103234 - 1) + (1,000000 - 1)] + (1,002018 - 1) } + (1,000000 - 1) + (1,002018 - 1) } =

Vu = R\$ 3.358,96 / m²

RUA TRAITUBA, 324

Dados

Local: RUA TRAITUBA, 324
 Setor: 309
 Quadra: 61
 Zona: ZM3a
 Índice Fiscal: 804,00
 Área do Terreno: 175,50 m²
 Frente: 4,50 m
 Profundidade Equivalente: 39,00 m
 Construção: 160,00 m²
 Padrão Construtivo: 1,056
 Idade Estimada: 45 anos
 Estado de Conservação: Casa Padrão Simples
 FOC: Necessitando de reparos simples
 0,5088
 Sinduscon - Padrão HB2N: R\$ 1.124,14 /m²
 Valor Construção: R\$ 96.638,77
 Oferta: R\$ 700.000,00
 Ofertante: Imobiliária Newton Alvarez
 Informante: Sr. Pasquale
 Fone: 5549-7600
 Data: 29/05/2014
 Índice FIPE: 396,0088
 Fator Oferta: = 0,9000
 Vo = 175,50

R\$ 700.000,00 x
 R\$ 96.638,77 /
 R\$ 3.039,10 /m²

887,00
 804,00
 1,00
 1,00
 1,00
 1,00
 396,0088
 1,00
 1,00
 1,00

Fatores de Correção
 Fator Localização: = 1,103234
 Fator Testada: = 1,000000
 Fator Profundidade: = 1,000000
 Fator Atualização: = 1,002018
 Fator Esquina: = 1,000000
 Fator Área: = 1,000000



289

Gerson Denapoli - Engenheiro

ELEMENTO N° 8
Cálculo do Valor Básico Unitário

R\$ 2.917,72 x { 1 + [(1,061005 - 1) + (1,000000 - 1)] + (1,002018 - 1) } + (1,000000 - 1) + (1,002018 - 1) } =

Vu = R\$ 3.101,60 / m²

RIJA SANTO IRINEU, 683/685

Dados

Local:

Setor

Quadra

Zona:

Índice Fiscal:

Área do Terreno:

Profundidade Equivalente:

Construção:

Padrão Construtivo:

Idade Estimada:

Estado de Conservação:

FOC:

Sinduscon - Padrão HS2N:

Valor Construção:

Oferta:

Ofertante:

Informante:

Fone:

Data:

Índice FIPE:

Fator Oferta:

Vo =

309
23
ZCPa
836,00
420,00 m²
10,00 m
42,00 m
980,00 m²
1,656
15 anos

Escritório Padrão Médio

Regular

0,8576

R\$ 1,124,14 /m²

R\$ 1,564,557,69

R\$ 3,100,000,00

Proprietário

Sr. Amaury

(19) 3849-9830

29/05/2014

396,0088

=

= 0,9000

420,00

=

= 0,9000

=

= 1,061005

=

= 1,000000

=

= 1,000000

=

= 1,002018

=

= 1,000000

=

= 1,000000

=

= 1,000000

R\$ 3,100,000,00 x
R\$ 1,564,557,69 /
R\$ 2,917,72 /m²

Fatores de Correção

Fator Localização:

Fator Testada:

Fator Profundidade:

Fator Atualização:

Fator Esquina:

Fator Área:

887,00
836,00
1,00
1,00
1,00
1,00
396,8078
396,0088
1,00
1,00
1,00



290
@

DETERMINAÇÃO DO VALOR BÁSICO UNITÁRIO DE TERRENO		UNITÁRIO
ELEMENTO	LOCAL	R\$
1	RUA TRAITUBA, 180	4.213,69 /m ²
2	AVENIDA BOTUQUARA, 239	3.813,75 /m ²
3	RUA SANTO IRINEU, 770/772	3.058,45 /m ²
4	RUA SANTO IRINEU, 617 - ESQUINA C/RUA DOM BERNARDO NOGUEIRA	3.718,39 /m ²
5	RUA ITÁOCA - ESQUINA C/RUA GUAIRATINGA	2.739,46 /m ²
6	RUA CARAMURU, 962	4.472,27 /m ²
7	RUA TRAITUBA, 324	3.358,96 /m ²
8	RUA SANTO IRINEU, 683/685	3.101,80 /m ²
9	AVENIDA BOTUQUARA, 123	3.712,06 /m ²
		R\$ 32.188,64

MÉDIA GERAL: $\frac{32.188,64}{9} = 3.576,52$

LIMITE SUPERIOR (+30%):

4.649,47

LIMITE INFERIOR (-30%):

2.503,56

Encontrando-se todos os elementos dentro do intervalo de confiança, confirma-se a média saneada saber:

MÉDIA SANEADA: $V_u = \boxed{R\$ 3.576,52 /m^2}$

252
e