

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

EXMO. SR. DR. JUÍZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO

PROCESSO nº. 1059072-02.2017.8.26.0002

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos de **Procedimento Comum – Condomínio**, requerida por **Valter José dos Santos** contra **Nazaré Cândida dos Santos e outros**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

L A U D O

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- I.1** À fls. 116 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar Laudo de Avaliação de um imóvel residencial.
- I.2** Não houve indicação de assistentes técnicos.

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Terreno com 4 edificações.						
LOCAL:	Rua São José Bento Cottolengo, nº. 13, Jardim das Imbuias, São Paulo, SP.						
<table border="1" style="margin: auto;"> <thead> <tr style="background-color: red; color: white;"> <th colspan="2">QUADRO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área de Terreno</td> <td style="text-align: right;">300,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Construída</td> <td style="text-align: right;">172,82 m²</td> </tr> </tbody> </table>		QUADRO DE ÁREAS		Área de Terreno	300,00 m ²	Área Construída	172,82 m ²
QUADRO DE ÁREAS							
Área de Terreno	300,00 m ²						
Área Construída	172,82 m ²						
<p>Nota: Área de terreno extraída da matrícula nº 209.486, do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo e área construída levantada no local.</p>							
<p>VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:</p> <p>R\$ 372.000,00 <i>(Trezentos e setenta e dois mil reais)</i></p>							
DATA DA AVALIAÇÃO: Agosto de 2018							

III. OBJETIVO

Os objetivos do presente Laudo serão: a determinação do Valor Atual de Mercado do imóvel, bem como dos valores individualizados de cada edificação e valor locativo da casa ocupada pela Requerida.

Além disso, faz parte do objetivo do presente laudo a verificação possibilidade do lote poder ou não ser desdobrado.

IV. METODOLOGIA

A metodologia avaliatória deriva de três métodos básicos:

- Método do custo
- Método comparativo de dados de mercado
- Método da renda

O método do custo mensura o quanto seria necessário para repor um determinado bem, através de orçamentos sintéticos ou analíticos.

O método comparativo de dados do mercado consiste em cotejar o bem a partir do tratamento estatístico de outros similares.

Já o método da renda trata de avaliar o bem a partir da sua possibilidade futura de geração de renda, a valoração econômica.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, utilizamos o método comparativo direto, com uso do tratamento por fatores, adiante especificado.

Grau de fundamentação

A norma NBR 14653-2 – Imóveis Urbanos define 3 (três) graus de fundamentação que consideram os itens abaixo relacionados, atribuindo pontos para cada exigência alcançada:

- Caracterização do imóvel avaliando
- Coleta de dados de mercado
- Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados
- Identificação dos dados de mercado
- Extrapolação conforme B.5.2 do Anexo B (não ultrapassar em 50% os limites observados na amostra, no caso de variáveis proxy ou quantitativas)
- Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores

No Anexo 02, apresentamos o enquadramento deste laudo segundo seu grau de fundamentação (**Grau II**), conforme a norma citada, para determinar o valor de mercado do imóvel.

Grau de precisão

O enquadramento é função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa. Nos anexos, apresentamos o enquadramento segundo o grau de precisão, conforme a norma citada:

Em Anexo Nº 02, avaliação do imóvel – Grau III – Amplitude de 15,75 %.

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente Laudo é constituído por 4 edificações e respectivo terreno.

V.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo está situado na Rua São José Bento Cottolengo, nº. 13, no bairro denominado Jardim das Embuias, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Rua São José Bento Cottolengo, Rua Geraldo do Brumado, Rua Baianópolis e Via de Pedestre Ângelo Barrios.

Trata-se da quadra 177 do setor 089 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.



Aspectos parciais da região com destaque para a Rua São José Bento Cottolengo, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando.

V.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos os mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está enquadrado em **Zona ZMa – Zona Mista Ambiental**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

V.4.1 GERAIS

V.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua São José Bento Cottolengo, no trecho fronteiro ao imóvel, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto, com 1 pista de rolamento em único sentido com, aproximadamente, 6,00 m de largura de leito carroçável.

V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por casas térreas e sobrados, com predominância dos padrões econômico, simples e médio, escola, praça, comércio de âmbito local, etc., que apresenta características predominantemente residenciais.

V.4.1.3 INFRA-ESTRUTURA URBANA

O local é servido por guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

V.4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Rua Acácio Fontoura e Rua Geraldo do Brumado, com destino ao centro e bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

V.4.2 PARTICULARES

V.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas.

Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

V.4.2.2 TERRENO

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, vistoria realizada no local, pôde-se constatar que o terreno se apresenta plano, com solo seco, formato regular e situado ao nível da rua para as qual entesta.

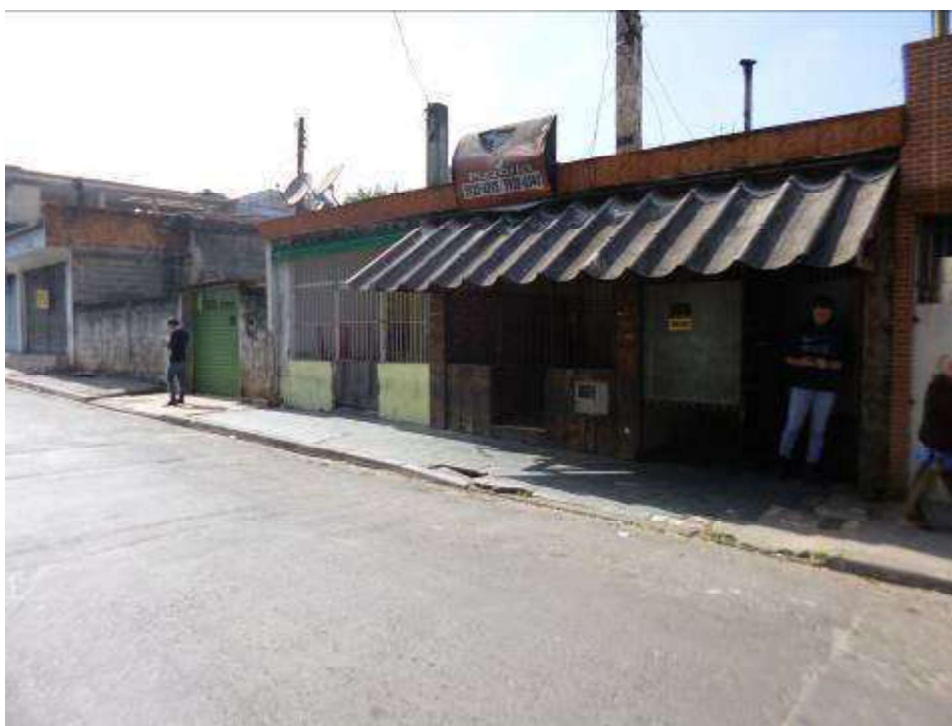
São as seguintes suas dimensões:

Dimensões e Área	
Frente	10,00 m
Lateral Direita	30,00 m
Lateral Esquerda	30,00 m
Fundos	10,00 m
Área	300,00 m²

Nota: Dimensões e área extraídas da matrícula nº. 209.486 do 11º. Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.



Fachada do imóvel situado na Rua São Bento Cottolengo, nº. 13.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

V.4.2.3 BENFETORIAS

Sobre o terreno retro-descrito encontram-se 4 edificações:

- Prédio nº. 13-A (Bar)
- Predio nº. 13-B (Pizzaria)
- Casa nº. 13-C (Garagem e acesso à casa nº. 13-D)
- Casa nº. 13-D Fundos (Casa da Sra. Vânia)

V.4.2.3.1 Prédio nº 13-A (Bar)

Trata-se de uma edificação térrea, com 49,29 m² de área construída, do tipo Casa de Padrão Simples (-), que denota idade de 26 (vinte e seis) anos e encontra-se em estado de conservação entre regular necessitando reparos simples “d”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura de madeira; teto em laje pré-fabricada; fachada revestida em pintura látex sobre massa.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que a construção em questão é constituída por: Salão, varanda, cozinha e 2 banheiros.

São as seguintes suas características internas:

Casa nº. 13A (Bar)			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Salão	Azulejos até 2,0 m e pintura látex sobre massa raspada	Cerâmico	Laje pré-fabricada aparente
Varanda	Pintura látex sobre massa raspada	Cerâmico	Laje pré-fabricada aparente
Cozinha	Azulejos até 2,0 m e pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre laje pré-fabricada
Banheiros	Azulejos até 2,0 m e pintura látex sobre massa raspada	Cerâmico	Pintura látex sobre laje pré-fabricada



Fachada do prédio nº. 13-A (Bar).



Detalhes de acabamento e conservação do interior do salão.



Vista parcial de um banheiros.

V.4.2.3.2 Prédio nº 13-B (Pizzaria)

Trata-se de uma edificação térrea, com 38,30 m² de área construída, do tipo Casa de Padrão Simples (-), que denota idade de 26 (vinte e seis) anos e encontra-se em estado de conservação entre regular necessitando reparos simples “d”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura de madeira; teto em laje pré-fabricada; fachada revestida em tábuas de madeira.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que a construção em questão é constituída por: Salão, cozinha, varanda e 1 banheiro.

São as seguintes suas características internas:

Casa nº. 13B (Pizzaria)			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Salão	Placa cerâmica até 2,0 m e grafiato	Cerâmico	Pintura látex sobre laje pré-fabricada
Cozinha	Placa cerâmica até 2, 0m e grafiato	Cerâmico	Madeira
Varanda	Placa cerâmica até 2,0 m e grafiato	Cerâmico	Pintura látex sobre laje pré-fabricada
Banheiro	Azulejos até 2,0m e pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre laje pré-fabricada



Fachada do prédio nº. 13-B (Pizzaria).



Vista parcial da varanda do salão.



Vista parcial do interior do salão e da cozinha, com destaque para o acabamento e estado de conservação.



Vista parcial do banheiro.

V.4.2.3.3 Casa nº 13-C (Garagem e acesso à casa da Sra. Vânia)

Trata-se de uma edificação térrea, com 14,52 m² de área construída, do tipo Casa de Padrão Econômico (+/-), que denota idade de 26 (vinte e seis) anos e encontra-se em estado de conservação entre regular necessitando reparos simples “d”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telhas onduladas de fibrocimento sobre estrutura de madeira; teto em laje pré-fabricada; fachada revestida em tábuas de madeira.

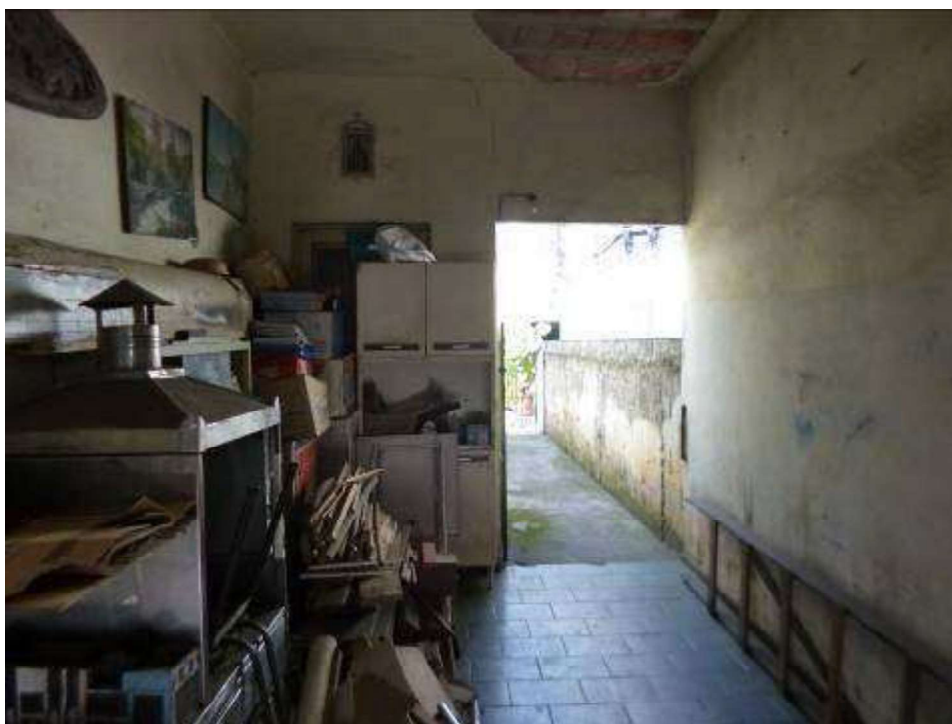
De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que a construção em questão é constituída por: Salão.

São as seguintes suas características internas:

Prédio nº. 13-C (Garagem e acesso à casa da Sra. Vânia)			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Salão	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre laje pré-fabricada



Fachada do prédio nº. 13-C (Garagem e acesso à casa da Sra. Vânia).



Vista parcial do interior da garagem.

V.4.2.3.4 Casa nº 13-D Fundos (Casa da Sra. Vânia)

Trata-se de uma casa térrea, com 70,71 m² de área construída, do tipo Casa de Padrão Simples (+/-), que denota idade de 26 (vinte e seis) anos e encontra-se em estado de conservação necessitando de reparos simples “e”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira; teto sem forro; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida; e esquadrias de ferro.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que a construção em questão é constituída por: 1 dormitório, sala, cozinha, banheiro, varanda com lavanderia, depósito e quintal com churrasqueira.

São as seguintes suas características internas:

Casa nº. 13 Fundos (Casa da Sra. Vânia)			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Dormitório	Pintura látex sobre massa corrida	Taco de madeira	Telha ondulada de fibrocimento sobre estrutura de madeira
Sala	Pintura látex sobre massa corrida	Taco de madeira	Telha ondulada de fibrocimento sobre estrutura de madeira
Cozinha	Azulejos até 2,0m e pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Telha ondulada de fibrocimento sobre estrutura de madeira
Banheiro	Azulejos até 1,70m e pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa
Varanda com lavanderia	Pintura látex sobre massa	Cerâmico	Pintura látex sobre massa
Depósito	Pintura látex sobre massa corrida	Taco de madeira	Telha ondulada de fibrocimento sobre estrutura de madeira
Quintal	Pintura látex sobre massa	Cimentado	-



Fachada da casa nº. 13 Fundos (Casa da Sra. Vânia).



Vista parcial do quintal com churrasqueira.



Vista parcial do interior do dormitório.



Vista parcial do interior da sala.



Detalhes de acabamento e conservação do interior da cozinha.



Vista parcial do banheiro.



Vista parcial da varanda com lavanderia.



Vista parcial do interior do depósito.

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO EVOLUTIVO (Agosto/2018)

O Valor de Mercado do imóvel será obtido através do Método Evolutivo, com base na NBR-14.653-2.

Segundo a NBR-14.653-2, na aplicação do método evolutivo tem-se:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (V_T + V_B) \cdot F_c$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

V_T é o valor do terreno;

V_B é o valor da benfeitoria;

F_c é o fator de comercialização. ”

A referida norma recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado.

VI.1 Valor do terreno

O valor do terreno será calculado pelo **Método Comparativo de dados de mercado**, que é obtido através da comparação de dados pesquisados no mercado relativos a outros de características similares.

Todas as eventuais diferenças foram consideradas através de **TRATAMENTO POR FATORES**, de acordo com a **NBR 14.653 – partes 1 e 2**, a partir de determinados ajustes.

Os imóveis de referência coletados encontram-se devidamente descritos nas planilhas que compõem o Anexo nº. 01.

O Valor do Terreno será obtido pelo produto entre a área, o respectivo valor unitário, coeficiente de testada, coeficiente de profundidade e coeficiente de topografia.

VI.1.1 Valor Unitário Básico (V_u)

De acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 01, a média aritmética saneada dos valores unitários homogeneizados para as características do imóvel avaliando, referente ao mês de agosto de 2018, é de:

$$V_u = R\$ 455,81/m^2$$

VI.1.2 Valor do terreno

O valor do terreno será calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_T = V_u \times A_t \times C_f \times C_{\text{prof.}} \times C_{\text{top.}}$$

Onde:

V_T = Valor do terreno

$V_{\text{unit.}}$ = Valor unitário de terreno = R\$ 455,81/m²

A_{Terreno} = área de terreno = 300,00 m²

$C_{\text{Top.}}$ = Coeficiente de Topografia = 1,00

$$V_T = \text{R\$ } 455,81/\text{m}^2 \times 300,00 \text{ m}^2 \times 1,00$$

$$V_T = \text{R\$ } 136.743,00$$

(Cento e trinta e seis mil setecentos e quarenta e três reais)

VI.2 Valor das benfeitorias

Para avaliação da edificação, utilizamos o método da quantificação de custo através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE (uso do R8N de São Paulo – SP.).

$$V_E = \text{Área} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

V_E = Valor da edificação;

Área = Área total construída;

P = Padrão da edificação, conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;

R8N = Índice fornecido pelo Sindicato da Construção Civil, que mede o custo de uma Unidade Padronizada na data base de referência, com ajustes para a região avalianda;

depreciação = utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta a idade do imóvel e o estado de conservação.

VI.2.1 Valor do Prédio nº. 13-A (Bar)

$$V \text{ Prédio 13-A} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V \text{ Prédio 13-A} = \text{Valor da edificação}$$

$$\text{Área} = 49,29 \text{ m}^2$$

$$P = 1,251$$

$$R8N \text{ (Agosto/2018)} = 1.361,56/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação (26 anos)} = 0,7489$$

$$V \text{ Prédio 13-A} = 49,29 \text{ m}^2 \times 1,251 \times R\$ 1.361,56/\text{m}^2 \times 0,7489$$

$$V \text{ Prédio 13-A} = R\$ 62.874,82$$

VI.2.2 Valor do Prédio nº. 13-B (Pizzaria)

$$V \text{ Prédio 13-B} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V \text{ Prédio 13-B} = \text{Valor da edificação}$$

$$\text{Área} = 38,30 \text{ m}^2$$

$$P = 1,251$$

$$R8N \text{ (Agosto/2018)} = 1.361,56/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação (26 anos)} = 0,7489$$

$$V \text{ Prédio 13-B} = 38,30 \text{ m}^2 \times 1,251 \times R\$ 1.361,56/\text{m}^2 \times 0,7489$$

$$V \text{ Prédio 13-B} = R\$ 48.855,86$$

VI.2.3 Valor do Prédio nº. 13-C (Garagem e acesso à casa dos fundos)

$$V \text{ Prédio 13-B} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_E = \text{Valor da edificação}$$

$$\text{Área} = 14,52 \text{ m}^2$$

$$P = 1,070$$

$$R8N \text{ (Agosto/2018)} = 1.361,56/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação (26 anos)} = 0,7489$$

$$V \text{ Prédio 13-B} = 14,52 \text{ m}^2 \times 1,070 \times R\$ 1.361,56/\text{m}^2 \times 0,7489$$

$$V \text{ Prédio 13-B} = R\$ 15.842,04$$

VI.2.4 Valor da Casa nº. 13-D (Casa da Sra. Vânia)

$$V \text{ Casa 13-D} = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_E = \text{Valor da edificação}$$

$$\text{Área} = 70,71 \text{ m}^2$$

$$P = 1,497$$

$$R8N \text{ (Agosto/2018)} = 1.361,56/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação (26 anos)} = 0,7489$$

$$V \text{ Casa 13-D} = 70,71 \text{ m}^2 \times 1,497 \times R\$ 1.361,56/\text{m}^2 \times 0,7489$$

$$V \text{ Casa 13-D} = R\$ 107.935,24$$

VI.3 Valor total do imóvel

Será obtido mediante a adição dos valores referentes ao terreno e à edificação, disso resultando:

$$VI = (V_T + V_C + V_P + V_E) \times F_c$$

$$VI = (R\$ 136.743,00 + R\$ 62.874,82 + R\$ 48.855,86 + R\$ 15.842,04 + R\$ 107.935,24) \times 1,00$$

$$VI = R\$ 372.250,96$$

Ou seja:

$$\mathbf{VI = R\$ 372.000,00}$$

(Trezentos e setenta e dois mil reais)

VII. VALOR LOCATIVO DO PRÉDIO Nº 13C (GARAGEM E ACESSO À CASA DOS FUNDOS) E CASA Nº. 13D FUNDOS (CASA DA SRA. VÂNIA)

Conforme pode-se constatar em vistoria, a Sra. Vânia ocupa as seguintes edificações:

- Prédio nº 13-C (Garagem e acesso à casa dos fundos)
- Casa nº. 13-D Fundos

Além disso ocupa também a fração ideal de terreno referente às edificações, fração essa equivalente à 70,80%.

Dessa forma o valor locativo referente ao imóvel ocupado pela Requerida será calculado da seguinte forma:

$$V_{loc.} = [(R\$ 136.743,00 \times 70,80\%) + R\$ 15.842,04 + R\$ 107.935,24] \times \frac{6\%}{12}$$

$$V_{loc.} = R\$ 220.591,32 \times \frac{0,06}{12}$$

$$V_{loc.} = R\$ 1.102,96/mês$$

VII.1 Valor Locativo da fração ideal pertencente ao Requerente

Conforme informações extraídas dos autos, cabe ao Requerente o percentual de 12,5% do valor locativo da casa ocupada pela Requerida.

Dessa forma, o valor locativo equivalente será obtido da seguinte forma:

$$V_{\text{loc. 12,5\%}} = \text{R\$ } 1.102,96/\text{mês} \times 12,5\%$$

$$V_{\text{loc. 12,5\%}} = \text{R\$ } 137,87/\text{mês}$$

VII.2 Cálculo do Valor Locativo da fração ideal pertencente ao Requerente desde janeiro de 2017.

Conforme informações extraídas dos autos, cabe ao Requerente o percentual de 12,5% do valor locativo da casa ocupada pela Requerida.

Tendo em vista que a variação do IGP-M (FGV) no período de 01/2017 a 01/2018 foi 0,223%, o valor locativo mensal será calculado da seguinte forma:

Mês	Valor Locativo da fração de 12,5% (R\$/mês)
jan/17	137,57
fev/17	137,57
mar/17	137,57
abr/17	137,57
mai/17	137,57
jun/17	137,57
jul/17	137,57
ago/17	137,57
set/17	137,57
out/17	137,57
nov/17	137,57
dez/17	137,57
jan/18	137,87
fev/18	137,87
mar/18	137,87
abr/18	137,87
mai/18	137,87
jun/18	137,87
jul/18	137,87
ago/18	137,87
Valor Total (R\$)	2.753,80

(Dois mil setecentos e cinquenta e sete reais e quarenta centavos)

VIII. ESTUDO SOBRE POSSIBILIDADE DE DESDOBRO DO IMÓVEL

Conforme mencionado no item V.4.2.3 do presente laudo, todas as edificações estão construídas no interior de um terreno com área de 300,00 m².

Tendo em vista que tal imóvel está inserido em ZMa, ou seja, Zona Mista Ambiental, qualquer estudo de desmembramento do lote, ocupação, etc., deverá estar em conformidade com as restrições impostas pela Lei de Zoneamento vigente.

Conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo, Lei nº. 16.402 de 22 de março de 2016, Quadro 2A (Parâmetros de Parcelamento do Solo) e Quadro 3 (Parâmetros de Ocupação), são as seguintes as características básicas que afetam o imóvel:

Características Básicas	Mínimo	Básico	Máximo
Área mínima do Lote	125,00 m ²		
Frente mínima do lote	5,00 m ²		
Coeficiente de Aproveitamento	Não há	1,00	1,00
Taxa de Ocupação para lotes até 500,00 m ²	0,70		
Gabarito de Altura Máxima	15,00 m		
Recuo de Frente	5,00 m		
Recuo Laterais e Fundos (m) - Altura da edificação < 10,00 m	Não há		

Com base na tabela acima é possível constatar que, para a divisão pretendida, cada lote deverá ter:

- Área mínima do lote: 125,00 m²;
- Frente mínima do lote: 5,00 m.

Conforme descrição perimétrica constante na matrícula nº. 209.486 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, acostada à fls. 21/23, o terreno possui as seguintes características básicas:

- Área de terreno: 300,00 m²;
- Frente : 10,00 m

Considerando as normas de parcelamento, uso e ocupação de solo vigentes, o imóvel objeto do presente laudo poderá ser desdobrado em 2 (dois) lotes, devendo cada lote apresentar as seguintes características básicas:

- Área de terreno: 150,00 m²
- Frente : 5,00 m
- Recuo (frente) : 5,00 m

Entretanto, para que fosse possível o desdobro e, conseqüentemente, a demarcação dos lotes resultantes, as edificações deveriam ser demolidas, principalmente em função do recuo mínimo de frente (5,00 m).

Independentemente disso, qualquer projeto de desdobro deverá ser submetido à aprovação perante os órgãos públicos responsáveis, no caso a Subprefeitura.

IX. QUESITOS

IX.1 Quesitos do Juízo (fls. 117)

QUESITO 01: Considerando as normas de parcelamento, uso e ocupação de solo vigentes, o imóvel de matrícula nº 209.486 é divisível? De que forma poderia ser dividido?

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item VIII do presente laudo.

QUESITO 02: Qual o valor de mercado do imóvel?

Resposta: O valor atual de mercado do imóvel é R\$ 372.000,00 (trezentos e setenta e dois mil reais).

QUESITO 03: Quantas construções há no terreno e qual o valor individual de cada uma?

Resposta: Sobre o terreno em questão encontram-se edificadas as seguintes construções, com seus respectivos valores:

Edificações	Valor de Mercado (R\$)
Prédio nº. 13-A (Bar)	R\$ 62.874,82
Prédio nº. 13-B (Pizzaria)	R\$ 48.855,86
Prédio nº. 13-C (garagem e acesso à casa da Ré)	R\$ 15.842,04
Casa nº. 13-D (Casa da Ré)	R\$ 107.935,24

QUESITO 04: Qual o valor do locatício da construção ocupada pela Ré Vania desde janeiro de 2017?

Resposta: Obséquio reportar-se ao que foi exposto no item VII do presente laudo.

IX.1.1 Quesitos do Requerente (fls. 119)

QUESITO 01: O imóvel ocupado pela ré Vania está dentro de seu quinhão?

Resposta: Obséquio reportar-se à matrícula acostada à fls. 21/23.

QUESITO 02: Há aparentes melhorias realizadas no imóvel ocupado pela ré Vania? Tais melhorias gerou valorização do imóvel em todo ou em parte?

Resposta: Em vistoria foi possível constatar que a Requerida Vânia mantém o imóvel de forma regular, cujo estado de manutenção e conservação podem ser constatados com a ilustração fotográfica apresentada no presente laudo.

QUESITO 03: Em caso de indivisibilidade/parcelamento do terreno (quesito A do Juízo) será possível a venda somente da cota parte do autor?

Resposta: Sim, desde que haja interessado em adquirir somente tal fração ideal.

QUESITO 04: A venda do imóvel em época de crise financeira, gerará desvalorização do mesmo? O mercado imobiliário atual está em crise? Qual o melhor momento para venda do imóvel?

Resposta: O valor de mercado apurado pelo signatário levou em consideração a situação atual que afeta o mercado imobiliário.

X. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 45 (quarenta e cinco) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

- ANEXO nº. 01: PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
ANEXO nº. 02: HOMOGENEIZAÇÃO (TERRENO)
ANEXO nº. 03: QUADRO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

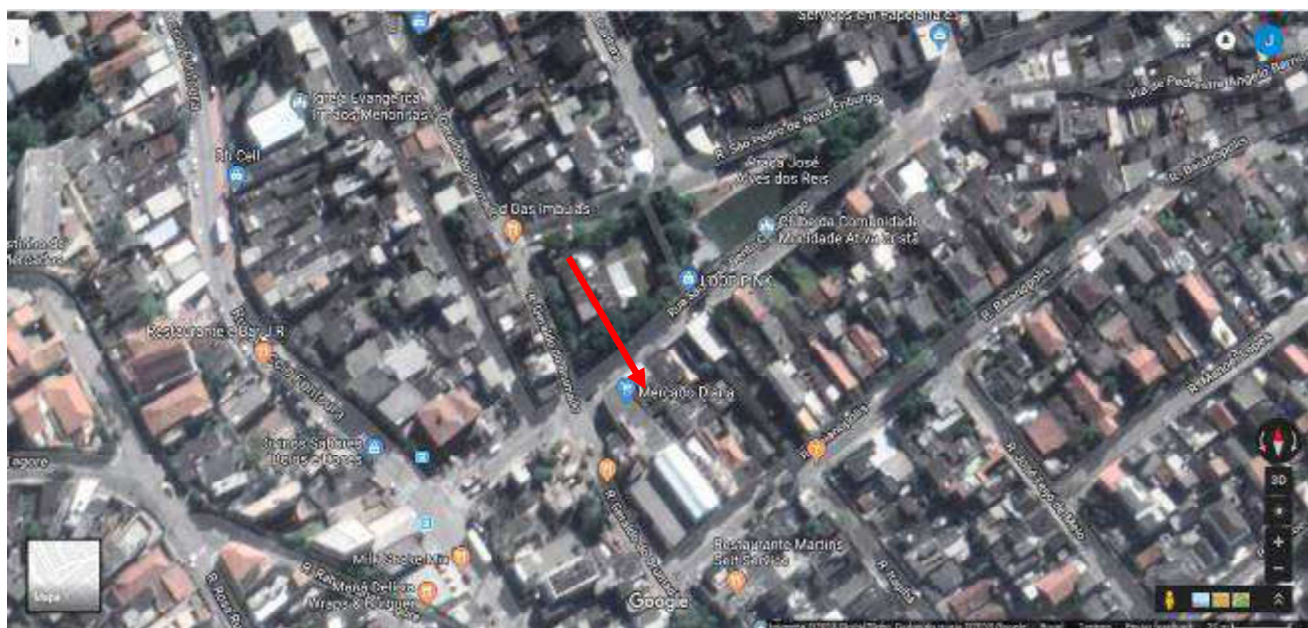
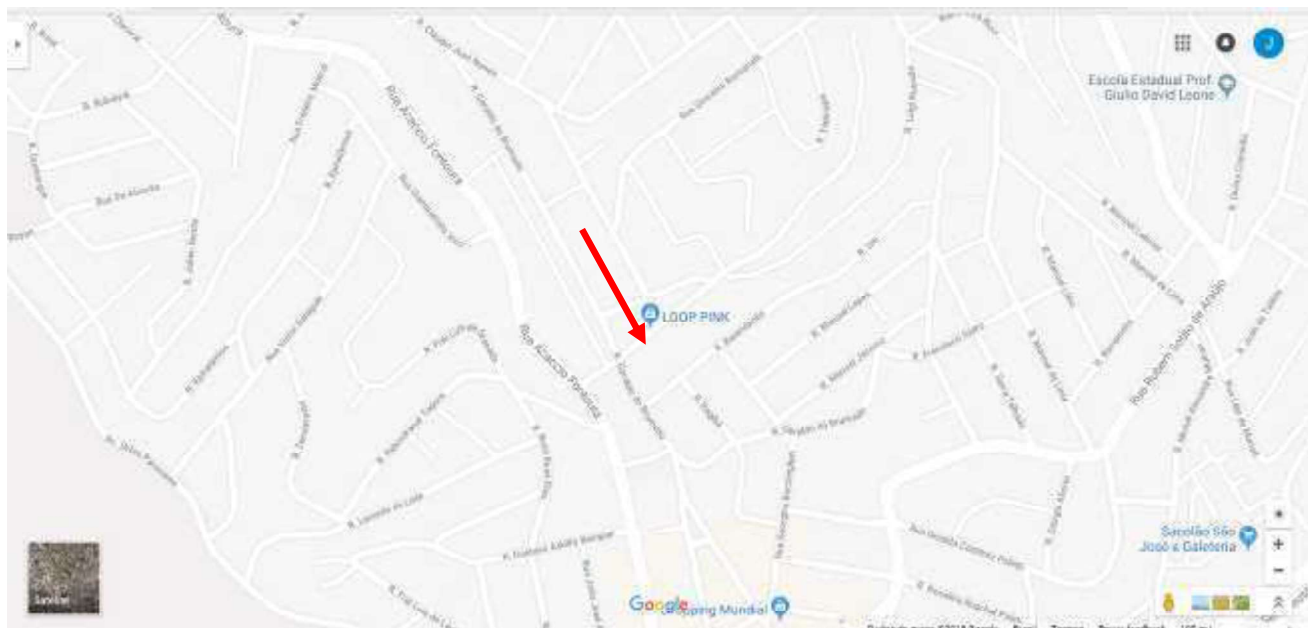
São Paulo, 31 de agosto de 2018.


JOSE ROBERTO PRICOLI
ENG.º CIVIL
CREA 060.104.468 1

ANEXO nº. 01

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
 Engenharia de Avaliações e Perícias
 Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



(Imagens extraídas do Google Maps e Google Earth)

Este documento é eletrônico e original, assinado digitalmente por JOSÉ ROBERTO PRICOLI, CPF nº 035.903.210-00, em 10/04/2020, sob o número WSTA20704301300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00559032-02.2020.8.26.0002 e código 69106802.

ANEXO nº. 02

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

COMPARATIVO Nº. 01



Rua Manoel Lopes, ao lado do nº. 174

COMPARATIVO Nº. 02



Rua Manoel Lopes, nº. 127

COMPARATIVO Nº. 03



Rua Manoel Jácomo, nº. 15

COMPARATIVO Nº. 04



Rua Manoel Lopes, nº. 196

COMPARATIVO Nº. 05



Rua São Pedro de Nova Friburgo, nº. 266

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Terreno com 4 edificações				
ENDEREÇO	Rua São José Bento Cottolengo, nº. 13				
SETOR	177	QUADRA	89		
Índice F/L	Frente de Referência	Profundidade Mínima	Profundidade Máxima	Topografia	Esquina
100,00	5,00	15,00	30,00	1,00	Não se aplica
ÁREAS DO TERRENO AVALIANDO					
Área (m²)	Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia		
300,00	10,00	30,00	1,00		

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO

Rústico	0,409	0,481	0,553
Proletário	0,624	0,734	0,844
Econômico	0,919	1,070	1,221
Simples	1,251	1,497	1,743
Médio	1,903	2,154	2,355
Superior	2,356	2,656	3,008
Fino	3,331	3,865	4,399
Luxo	Acima de 4,843		

Data Base	ago/18	1,0000	1,0000
------------------	--------	--------	--------

--	--	--	--	--	--

COMPARATIVO 01 - (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com prédio residencial/comercial				
Endereço:	Rua Manoel Lopes, ao lado do nº. 174				
Setor	177				
Quadra	66				
Zona:	ZMa				
Fonte:	Sra. Vitoria - Prohabitar Imóveis - tel: 5669-7944 - ref: PR0096				
Data :	Agosto de 2018				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com prédio residencial/comercial de padrão simples (+), composto por: 2 andares e galpão. Possui garagem para 4 carros.			Necessitando de reparos simples a importantes "f"		
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
250,00	10,00	25,00	450.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	204,00				
Tipo	Casa					
Padrão	Simple (+)					
Idade	30 anos					
Est. Conservação	"f"					
Foc		0,570				
Coef. Padrão	1,743					
R8N	1.361,56					
Valor Unitário	R\$/m²	2.373,20				
Valor da Construção	R\$	276.004,002				
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia
450.000,00	0,90	128.995,998	1,000	1,000	1,00	1,000

Valor Unitário	Vu	515,9840
Fator Testada	Fp :	0,0000
Fator Profundidade	Fd :	0,0000
Fator Transposição	Ftr :	0,0000
Fator Topografia	Ft :	0,0000

Valor Unitário Médio	515,98
-----------------------------	---------------

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com sobrado residencial				
Endereço:	Rua Manoel Lopes, nº. 127				
Setor	177				
Quadra	61				
Zona :	ZMa				
Fonte:	Sra. Vitoria - Prohabitar Imóveis - tel: 5669-7944 - ref: CA2465				
Data :	Agosto de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com sobrado residencial de padrão médio (+/-), composto por: Casa Principal com 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala, cozinha, área de serviço e 1 vaga de garagem. 3 edículas com 3 cômodos cada.			Entre regular e necessitando reparos simples "d"		
Área de terreno (m ²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
250,00	10,00	25,00	700.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	250,00				
Tipo	Casa					
Padrão	Médio (+/-)					
Idade	30 anos					
Est. Conservação	"d"					
Foc		0,709				
Coef. Padrão	2,154					
R8N	1.361,56					
Valor Unitário	R\$/m²	2.932,80				
Valor da Construção	R\$	519.985,483				
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia
700.000,00	0,90	110.014,517	1,000	1,000	1,00	1,000

Valor Unitário Vu 440,0581

Fator Testada Fp : 0,0000
 Fator Profundidade Fd : 0,0000
 Fator Transposição Ftr : 0,0000
 Fator Topografia Ft : 0,0000

Valor Unitário Médio	440,06
-----------------------------	---------------

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com casa térrea residencial				
Endereço:	Rua Manoel Jácomo, nº. 15				
Setor	177				
Quadra	66				
Zona :	ZMa				
Fonte:	Sr. Antônio - Proprietário - tel: 94252-2679				
Data :	Agosto de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com casa térrea residencial de padrão simples (-), composto por: 2 dormitórios, 1 banheiro social, escritório, sala cozinha, banheiro e 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m ²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
250,00	10,00	25,00	450.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	250,00				
Tipo	Casa					
Padrão	Simple (-)					
Idade	30 anos					
Est. Conservação	"e"					
Foc		0,654				
Coef. Padrão	1,251					
R8N	1.361,56					
Valor Unitário	R\$/m²	1.703,31				
Valor da Construção	R\$	278.363.692				
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia
450.000,00	0,90	126.636.308	1,000	1,000	1,00	1,000

Valor Unitário Vu 506,5452

Fator Testada Fp : 0,0000

Fator Profundidade Fd : 0,0000

Fator Transposição Ftr : 0,0000

Fator Topografia Ft : 0,0000

Valor Unitário Médio	506,55
-----------------------------	---------------

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com sobrado residencial				
Endereço:	Rua Manoel Lopes, nº. 196				
Setor	177				
Quadra	66				
Zona :	ZMa				
Fonte:	Sr. Régio - Régio Imóveis - tel: 3542-9715				
Data :	Agosto de 2018				
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com sobrado residencial de padrão simples (+/-), composto por: 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala para 2 ambientes, sacada, lavabo, cozinha, área de serviço, garagem para 1 carro e 2 kitnets com dormitório, 1 banheiro e cozinha.			Entre regular e necessitando reparos simples "d"		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
120,00	5,00	24,00	235.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	100,00				
Tipo	Casa					
Padrão	Simplex (+/-)					
Idade	20 anos					
Est. Conservação	"d"					
Foc		0,798				
Coef. Padrão	1,497					
R8N	1.361,56					
Valor Unitário	R\$/m²	2.038,26				
Valor da Construção	R\$	162.591,627				
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia
235.000,00	0,90	48.908,373	1,000	1,000	1,00	1,000

Valor Unitário Vu 407,5698

Fator Testada Fp : 0,0000
 Fator Profundidade Fd : 0,0000
 Fator Transposição Ftr : 0,0000
 Fator Topografia Ft : 0,0000

Valor Unitário Médio	407,57
-----------------------------	---------------

COMPARATIVO 05 - (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com sobrado residencial				
Endereço:	Rua São Pedro de Nova Friburgo, nº. 266				
Setor	177				
Quadra	87				
Zona:	ZEIS-1				
Fonte:	Sr. Marcel - Ivanilo Imóveis - tel: 5927-4064 - ref: 662				
Data :	Agosto de 2018				
CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com sobrado residencial de padrão simples (+/-), composto por: 3 dormitórios, sendo 1 suíte, 2 banheiros sociais, sala, sacada, cozinha, área de serviço e garagem para 2 carros.			Necessitando de reparos simples a importantes "f"		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
250,00	12,50	20,00	315.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	156,00				
Tipo	Casa					
Padrão	Simples (+/-)					
Idade	30 anos					
Est. Conservação	"f"					
Foc		0,570				
Coef. Padrão	1,497					
R8N	1.361,56					
Valor Unitário	R\$/m²	2.038,26				
Valor da Construção	R\$	181.273,460				
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Frente	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia
315.000,00	0,90	102.226,540	1,000	1,000	1,00	1,000

Valor Unitário Vu 408,9062

Fator Testada Fp : 0,0000
 Fator Profundidade Fd : 0,0000
 Fator Transposição Ftr : 0,0000
 Fator Topografia : 0,0000

Valor Unitário Médio	408,91
-----------------------------	---------------

Resultado final da pesquisa

Elemento Nº.	Área de terreno (R\$/m2)	Unitário de Partida (R\$/m2)	Unitário Final (R\$/m2)	Verificação da amostra
1	250,00	515,98	515,98	515,98
2	250,00	440,06	440,06	440,06
3	250,00	506,55	506,55	506,55
4	120,00	407,57	407,57	407,57
5	250,00	408,91	408,91	408,91

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	455,81
Desvio padrão	52,37
Coef. de variação	11,49%
Limite inferior	319,07
Limite superior	592,55

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	455,81
Desvio padrão	52,37
Coef. de variação	11,49%
Limite inferior	319,07
Limite superior	592,55

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO TERRENO

Vu = R\$ 455,81 /m²

ANEXO Nº 03

TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/ PRECISÃO

GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/PRECISÃO

Tabela 4 – Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas (3)	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5 (2)	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo (3)	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
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,90 a 1,25	0,50 a 2,00 (2)	0,40 a 2,50
	TOTAL PONTOS	(6)	(4)	(0)

Somatória de pontos dos itens de 1 a 4 = **10 pontos**

Tabela 5 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	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 mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Face ao exposto, conforme a NBR 14653-2 o trabalho pode ser enquadrado no **Grau II** de fundamentação:

- Pontos mínimos: $10 > 6$;
- Itens obrigatórios: mínimo Grau II.

Tabela 6 – Grau de precisão estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	>50%

$$X_{min} = 455,81 - \frac{1,533 \times 52,37}{(5)^{1/2}}$$

$$X_{min} = 419,91$$

$$X_{max} = 455,81 + \frac{1,533 \times 52,37}{(5)^{1/2}}$$

$$X_{max} = 491,71$$

$$\text{Amplitude} = \frac{491,71 - 419,91}{455,81} = 15,75 \% (< 30 \%)$$

Este documento é o original digitalizado em 10/04/2020, sob o número WSTA20704301300. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 00559032-02.2020.8.26.0002 e código 69106802.