

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

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



J. Wilson
partes em 15
dias. f
SP, 07/10/19.

Carlos Eduardo S. Pontes de Miranda
Juiz de Direito Auxiliar

PROCESSO nº. 0209495-60.1995.8.26.0002

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos da Ação de Cumprimento de Título Executivo Judicial, requerida por Marsil Empreendimentos Reais Ltda., contra Leonor Hokama Yamamura 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 dos presentes

L A U D O S

625
2

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

I.1 À fls. 587 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar Laudos de Avaliação de 2 (dois) imóveis.

I.2 Não houve indicação de assistentes técnicos.

I.3 No dia 24/09/2019 às 10:00 horas, foi realizada vistoria no imóvel situado na Rua Catuquina, nº. 55, ocasião em que compareceram as seguintes pessoas:

- Sr. Luís Carlos Teixeira, locatário do imóvel;
- Dr. André Borba Barroso, patrono da Requerente;
- Engº. Lucas Matos Tavares, assistente técnico do Perito.

4 No dia 26/09/2019 às 10:00 horas, foi realizada vistoria no imóvel situado na Rua Dr. Genésio Pereira, nº. 27, ocasião em que compareceram as seguintes pessoas:

- Sra. Andréia Valentim Cunha, locatária do imóvel;
- Dr. André Borba Barroso, advogado da Requerente;
- Engº. Lucas Matos Tavares, assistente técnico do Perito.

LEILÕES
do Cumprimen
-ENCIAL MOB.
respeitos
Com as da
DO LEI
Portal N
14:00h
aceitos
igual
Laudo nº. 01
Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

[Handwritten mark]

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO 01

Rua Catuquina, nº. 55, Tatuapé, São Paulo, SP.



620
3

Laudo nº. 01
R. Catuquina, 55

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

Handwritten signature or mark.

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

627 624
4 #

II. **QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO**

TIPO DO IMÓVEL:	Terreno com sobrado comercial
LOCAL:	Rua Catuquina, nº. 55, Tatuapé, São Paulo, SP.

QUADRO DE ÁREAS	
Área de Terreno	108,00 m ²
Área Construída	130,07 m ²

Nota 1: Área de terreno extraída da matrícula nº. 3.793, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Nota 2: Área construída levantada no local.

VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL:
R\$ 435.000,00
(Quatrocentos e trinta e cinco mil reais)

DATA DA AVALIAÇÃO: Setembro de 2019

R. Dr. Genésio Pereira, 27
Laudo nº. 02

LEILÕES GEST
Cumprimen
SIDENCIAL M
vem, respeit
mento ao r. d
leilão, com ac
"DC

628
5

III. OBJETIVO

O objetivo do presente Laudo será a determinação do valor atual de mercado de um imóvel, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido.

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 evolutivo, sendo o valor do terreno obtido através do método comparativo de dados do mercado, com uso do tratamento por fatores e as benfeitorias calculadas pelo método do custo depreciado.

629
6

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 nº. 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 20,14 %.

0002 (002)
LEILÕES GESTA
do Cumpriment
SIDENCIAL MOP
vem, respeitos
mento ao r. desp
leilão, com as dat
DO LEI
Port

R. Dr. Genésio Pereira, 27
Laudo nº. 02

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

630
7-27

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO
V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente laudo é constituído por 1 (um) sobrado comercial e respectivo terreno.

V.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na Rua Catuquina, nº. 55, no bairro denominado Tatuapé, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Rua Catuquina, Rua Pretória, Rua São Constâncio, Rua Djair Pereira de Macedo, Praça Santo Atanásio e Av. Dr. Eduardo Cotching.

Trata-se da quadra 190 do setor 055 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

[Handwritten signature]

Advogado, nos autos
CONDOMÍNIO
SEVERINO
atrasado
Laudo nº. 02
Dr. Genésio Pereira, 27
240473-29.2009.8.26.0002 (007)
nº 3538/2009
HOR DOUTOR JUIZ
VAL DE SANTO AMAR

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



pectos da região, com destaque para a Rua Catuquina, no trecho
nteiriço ao imóvel avaliando.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

regateilões

AV. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2
NAL DE SANTO AMARO/SP

631 720
8

0473-29.2009-8.26.0002 (002.09.240473-2)
3538 / 2009
advogado, nos autos do
MEGA LET
CONDOMÍNIO RES
SEVERINO

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

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

632 629
[Handwritten signatures]

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 ZEUP – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



regaleiro
MOR DOUTOR JUIZ DE D...
VAL DE SANTO AMARO/SP
473-29.2009.8.26.0002 (002.09.3...
3538 / 2009
advogado, nos
CONDOMI...
SE...

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

[Handwritten signature]

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

633
10

V.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL
V.4.1 GERAIS

V.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Catuquina, no trecho fronteiro ao imóvel, apresenta-se em declive suave, pavimentada em asfalto, com 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 10,00 m de largura de leito carroçável.

V.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por casas residenciais e comerciais, prédios de apartamentos residenciais, mercados, escola, shopping, hospitais, comércio de âmbito local, etc., que apresentam características predominantemente comerciais.

V.4.1.3 INFRA-ESTRUTURA URBANA

O local é servido por: asfalto, 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 Av. Dr. Eduardo Cotching, Rua Acuruí e Rua Pretória, com destino ao centro e bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

MEGA LEILÕES
MOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
NAL DE SANTO AMARO/SP
advogado, nos autos do Cumprimento
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL M...
SEVERINO, vem, respeitosamente,
atendimento ao T. d...
leilão, com...

R. Dr. Genésio Pereira, 27
Laudo n.º 02

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

634 635
11

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 apresenta declive para os fundos, com solo seco, formato regular e situado ao nível da rua para a qual entesta.

Devido à declividade do terreno, o imóvel apresenta fundos para a Travessa dos Celtas (rua sem saída).

São as seguintes suas dimensões:

Dimensões e Área	
Frente	6,00 m
Lateral Direita	18,00 m
Lateral Esquerda	18,00 m
Fundos	6,00 m
Área	108,00 m ²

Nota: Dimensões e área extraídas da matrícula nº. 3.793 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

regateilões

MOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
NAL DE SANTO AMARO/SP

473-29-2009-8.26.0002 (002.09.240473-300)
3538/2009
MEGA LEILÕES
advogado, nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
SEVERINO, vem
atendimento
leilão

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

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

635 ~~639~~
12



Fachada do imóvel avaliando, vista da Rua Catuquina.

MEGA Leilões

CC
HOR. DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
JUNAL DE SANTO AMARO/SP

MEGA LEILÕES GESTÃO
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL M...
SEVERINO, vem, respeitosamente,
atendimento ao f...
leilão, com

Laudo n.º 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

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

636 633
13



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

MEGAleilões

CÓPIA
HOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
JUNAL DE SANTO AMARO/SP

MEGA LEILÕES GESTÃO
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORUMBI
advogado, nos autos do Cumprimento
SEVERINO, vem, respeitosamente,
atendimento ao r. despacho
leilão, com as dat

Laudo n.º 02

R. Dr. Genésio Pereira, 27

DO LEILÃO

Portal
14:00h
aceitor

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

637 634
14



Fundos do imóvel avaliando, visto da Travessa dos Celtas (rua sem saída).

CÓPIA
MEGALEILÕES
HOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA
JULIANO DE SANTO AMARO/SP

173-29-2009.8.26.0002 (002.09.240473-30002) -
5538/2009
advogado, nos autos do Cumprimento
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORNING
SEVERINO, vem, respeitosamente,
atendimento ao r. despacho
leilão, com as dat
"DO LEILÃO"
Portal

Laudo n.º 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

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

638635
15

V.4.2.3 BENEFETORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontra-se edificado um sobrado comercial, com 130,07 m² de área construída, do tipo Casa de Padrão Simples (+), que denota idade de 42 (quarenta e dois) 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 onduladas de fibrocimento sobre laje; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida com porta de aço de enrolar e esquadrias de ferro.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o sobrado apresenta a seguinte distribuição:

- Pavimento térreo: salão (loja), salão dos fundos, 1 banheiro e 1 depósito (banheiro desativado).
- Pavimento inferior: 1 dormitório, sala, 1 banheiro, cozinha, área de serviço e quintal.

O imóvel apresenta porão, situado abaixo do pavimento inferior, no nível da Travessa dos Celtas (rua sem saída).

Registrações
R. Dr. Genésio Pereira, 27
HOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
ANAL DE SANTO AMARO/SP

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

6396
15

A seguir são apresentadas as características internas do pavimento térreo:

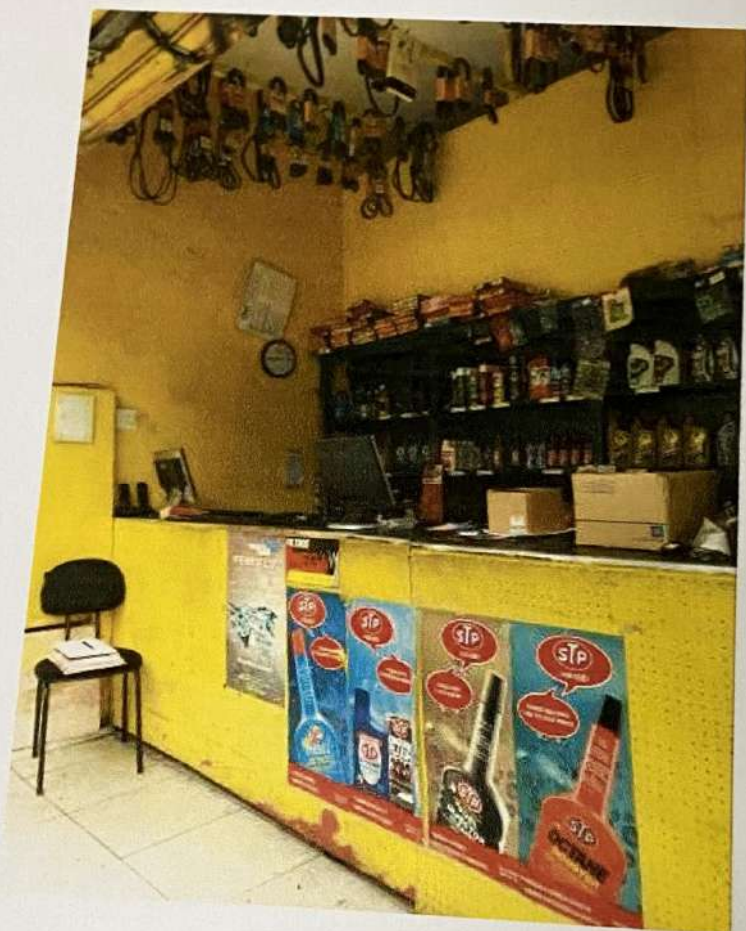
Ambiente	Pavimento Térreo		
	Paredes	Piso	Teto
Salão (loja)	Grafiato	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Salão dos fundos	Pintura látex sobre massa corrida	Concreto pintado	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro	Azulejo até 1,50m e pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Depósito	Azulejo até 1,50m e pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida

Em vistoria, pôde-se constatar que:

- O salão (loja) e o salão dos fundos são interligados, não havendo separação física;
- Há uma escada que liga o salão (loja) e a sala, situada no pavimento inferior;
- Há uma escada que liga o salão dos fundos com o quintal, situado no pavimento inferior.

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

670
17



Aspectos parciais do salão (loja) situado no pavimento térreo.

Laudo n.º 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

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

641
18



Outros aspectos do salão (loja).

Lauda nº. 02
R. Dr. Genésio Perolra, 27

megaileõe

ENHOR DOUTOR JUIZ DE D
AL DE SANTO AMARO/SP

2009.8.26.0002 (002.09.24047

MEGA LEILÕES GESTOR
advogado, nos autos do Cumprimento
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORI
SEVERINO, vem, respeitosam
atendimento ao r. despach

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

642 639
19



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

Laudo n.º 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

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

653
20



Aspectos parciais do salão, nos fundos.

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

2009.8.26.0002

mega

ENHOR DOUTO
AL DE SANT

MEGA LEILÕES GEST
nos autos do Cump
CONDOMÍNIO P

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

674 674
21



Detalhes de acabamento e conservação do banheiro.

Laudo n.º 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

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

645-642
22



Aspectos parciais do depósito (banheiro desativado).

Laudo n.º 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

646 643
23

A seguir são apresentadas as características internas do pavimento inferior:

Pavimento Inferior			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Dormitório	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Sala	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro	Azulejos até 1,60m e pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Cozinha	Azulejos até 1,60m e pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Área de Serviço	Azulejos até 1,60m e pintura látex sobre massa corrida	Caco cerâmico pintado	Pintura látex sobre massa corrida
Quintal	Pintura látex sobre massa corrida	Caco Cerâmico pintado	-
Corredor Lateral	Pintura látex sobre massa corrida	Caco cerâmico pintado	-

Em vistoria, pôde-se constatar:

- Sinais de umidade por todos os ambientes do pavimento inferior, principalmente sala, cozinha e banheiro;
- Trincas e fissuras nas paredes e teto por todos os ambientes o pavimento inferior;
- O pavimento inferior pode ser acessado diretamente pela Rua Catuquina, por meio do corredor lateral;

Laudo n.º 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

MEGA LEILÕES GESTOR
advogado, nos autos do Cumprimento
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORIM
SEVERINO, vem, respeitosamente,
atendimento ao r. despachar
leilão.

MEGA
ENHOR DOUTOR
VAL DE SANTO

19.2009.8.26.0002 (00

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

504



Detalhes de acabamento e conservação do interior do dormitório.

Laudo n.º 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

A

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

648
25



Aspectos parciais da sala.

Laudo n.º 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

29.20

649
288

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



R. Dr. Genésio Pereira, 27
Laudo n.º 02

MEGA L
advogado, nos autos do Cum
CONDÔMÍNIO RESIDENCIAL MO
SEVERINO, vem, Reser

Destacamento do revestimento da parede da sala, próximo ao acesso à cozinha e banheiro.

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

650
27



pectos parciais do banheiro. Na imagem é possível notar sinais de
fo/bolor nas paredes e teto do banheiro.

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

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

651
2/2



Detalhes de acabamento e conservação da cozinha.

Laudo nº, 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

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

652
48



dem a foto anterior, vista de outro ângulo, com destaque para os sinais de
umidade existentes na parede da cozinha.

R. Dr. Genésio Pereira, 27
Laudo nº. 02

galeil
OR DOUTOR JUIZ
L DE SANTO AMARO

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.09.2404)
Controle nº 3538/2009
advogado, nos
CONV...

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

653
302



Aspectos parciais da área de serviço.

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

[Handwritten signature]

egbe
OR DOUTOR J
AL DE SANTO AN

ISSO Nº 0240473-29, 2009.8.26.0002 (003
Controle nº 3538 / 2009

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA (161.104.468 1)



Vista do quintal.

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

DR. DOUTOR JUIZ
AL DE SANTO AMAR
6002/8558 ou eletronic
Controle de qualidade ou 0800-
047280700 (000) 9278-6002
advogado, insc. 109660/00
COMISSÃO

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

655
32



Laudo n.º 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

OR DOUTOR JU
L DE SANTO AM
Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.09.)
Controle nº 3538/2009
advogado

Aspectos parciais da fachada posterior do imóvel, visto do quintal. Na imagem é possível notar sinais de destacamento do revestimento, bem como, trincas e fissuras na fachada posterior.

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

33
656
[Signature]



Vista do corredor lateral.

Laudo n.º 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (00)
Controle nº 3538/2009

[Signature]

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
CONSOANTE O MÉTODO EVOLUTIVO (Setembro/2019)

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:

V_I 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.

653
R

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. 02.

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

VI.1.1 VALOR UNITÁRIO BÁSICO (V_u)

De acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 02, a média aritmética saneada dos valores unitários homogêneos para as características do imóvel avaliando, referente ao mês de setembro de 2019, é de:

$$V_u = R\$ 2.311,83/m^2$$

R. Dr. Genésio Pereira, 27
Laudo nº. 02

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.09.240473-...)
Controle nº 3538/2009

MEGA LEILÕES
advogado, nos autos do
CONDOMÍNIO

R

VI.1.2 VALOR DO TERRENO

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

$$V_T = V_{\text{unit.}} \times A_{\text{terreno}} \times C_f \times C_{\text{prof.}} \times C_{\text{top.}}$$

Onde:

V_T = valor total do terreno

$V_{\text{unit.}}$ = valor unitário de terreno = R\$ 2.311,83/m²

A_{terreno} = área de terreno = 108,00 m²

C_f = Coeficiente de frente = (6,00/5,00)^{0,20}

$C_{\text{prof.}}$ = Coeficiente de Profundidade = 1,00

$$V_T = R\$ 2.311,83/\text{m}^2 \times 108,00 \text{ m}^2 \times (6,00/5,00)^{0,20} \times 1,00$$

$$V_T = R\$ 258.949,99$$

VALOR DAS BENFEITORIAS

Para avaliação das edificações, 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";

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.09.240473)
Controle nº 3538/2009

MEGA LEILÕES GESTÃO
CONDÔMÍNIO RESIDENCIAL MOR...
advogado, nos autos do Cumprimento
SEVERINO, vem, respeitosamente,
atendimento ao f. despachado
leilão, com as dat...

DR DOUTOR JUIZ DE
L DE SANTO AMARO/S

56
530

MEGA LEILÕES

DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA
CIVIL DE SANTO AMARO/SP

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.09.240473-30002) -
Controle nº 3538/2009

advogado, nos autos do Cumprimento
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOP
SEVERINO, vem, por
atendimento

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

37

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.

$$VE = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

- VE = Valor da Edificação
- Área = 130,07 m²
- P - Padrão simples (+) = 1,743
- R8N (Setembro/2019) = 1.428,49/m²
- Depreciação (42 anos – “e”) = 0,541

$$VE = 130,07 \text{ m}^2 \times 1,743 \times R\$ 1.428,49/\text{m}^2 \times 0,541$$
$$VE = R\$ 175.206,01$$

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será obtido mediante a adição dos valores referentes ao terreno e às edificações, disso resultando:

$$V_{\text{Imóvel}} = (V_T + V_E) \times F_c$$

$$V_{\text{Imóvel}} = (R\$ 258.949,99 + R\$ 175.206,01) \times 1,00$$

$$V_{\text{Imóvel}} = R\$ 434.156,00, \text{ ou seja:}$$

$V_{\text{Imóvel}} = R\$ 435.000,00$

(Quatrocentos e trinta e cinco mil reais)

R. Dr. Genésio Pereira, 27
Laudo nº. 02

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

38

661

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 38 (trinta e oito) folhas, sendo esta última datada e assinada.

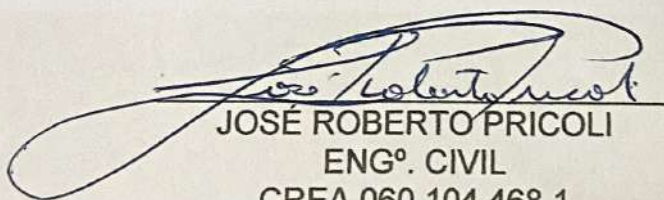
Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01: Planta de Localização

Anexo nº. 02: Homogeneização dos Imóveis de Referência

Anexo nº. 03: Tabela de Graus de Fundamentação / Precisão

São Paulo, 03 de outubro de 2019.


JOSÉ ROBERTO PRICOLI
ENG.º CIVIL
CREA 060.104.468 1

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

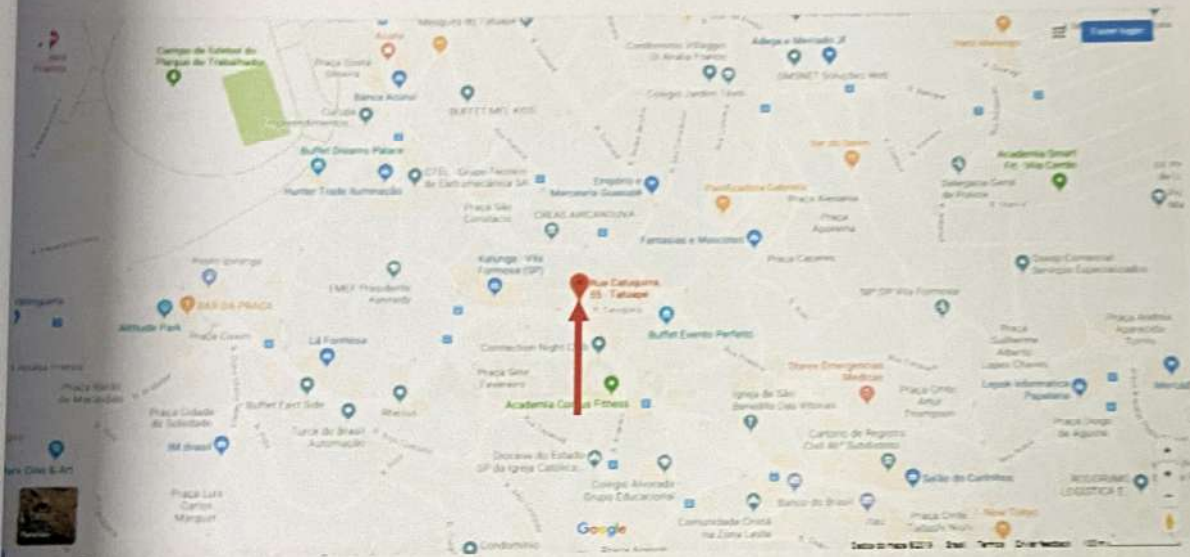
Processo nº 0240473-29-2009.8.26.0002 (002.09.240473-3)
Controle nº 3538/2009
advogado, nos autos
MEGA LEILÃO
CONDOMÍNIO

galeilão
OR DOUTOR JUIZ DE D
IL DE SANTO AMARO/SP

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

39
662
P

ANEXO nº. 01 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



(Imagens extraídas do Google Maps e Google Earth)

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 0145-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Perolra, 27

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.0...)
Controle nº 3538/2009
advogado, nos autos do
MEGA LEILÕES
CONDÔMÍNIO RES...
SEVER...

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

40 *63*

JR DO
LDES
Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002
Controle nº 3538/2009

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

ANEXO nº. 02

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

[Handwritten signature]

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

40

663
P

ANEXO nº. 02

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

P

R. Dr. Genésio Pereira, 27

Laudo nº. 02

JR DOUTOR
IL DE SANTO
Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (00)
Controle nº 3538/2009

52

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Terreno com sobrado comercial				
ENDEREÇO	Rua Cataguina, nº 55, Tatuapé, São Paulo, SP.				
SETOR	SE	QUADRA	190		
Índice FFL	Frete de Referência	Profundidade Mínima	Profundidade Máxima	Topografia	Frete Múltiplas
100,00	5,00	10,00	30,00	1,00	1,00
ÁREAS DO TERRENO AVALIANDO					
Área (m²)	Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia	Frete Múltiplas	
108,00	6,00	18,00	1,00	1,00	

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO

Rústico	0,409	0,481	0,563
Proletário	0,624	0,734	0,844
Econômico	0,919	1,070	1,221
Simples	1,251	1,457	1,743
Médio	1,903	2,154	2,355
Superior	2,356	2,656	3,008
Acima de 4,843	3,331	3,865	4,399

Data Base	set/19	1,0000	1,0000
-----------	--------	--------	--------

Laudo nº 02
 R. Dr. Genésio Pereira, 27

Controle nº 0240473-29.2009.8.26.0002
 Controle nº 3538/2009

advogado, nos aut...
 MEGA...
 CONDA...

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

41

Handwritten signature

COMPARATIVO Nº. 01



Rua Catuquina, nº. 111

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (0)
Controle nº 3538 / 2009
MEGA LEILÕES GESTOR
advogado, nos autos do Cumprimento
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOR...
SEVERINO, vem
atendi...

ROBERTO PRICOLI
de Avaliações e Perícias
Civil - CREA 060.104.458 1

664
A

COMPARATIVO Nº. 02



Controlo nº 034042

Lauda nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

[Handwritten signature]

6668
R

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.000
Controle nº 3538/2009

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com sobrado residencial / comercial
Endereço:	Rua Catuquina, nº. 479
Setor:	55
Quadra:	296
Zona:	ZEUP
Fonte:	Sr. Antonio - Proprietário - tel: 99930-5789
Data:	Setembro de 2019

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Terreno com casa residencial / comercial de padrão médio (-), composto por: 2 dormitórios, sala de estar, sala de jantar, terraço, 2 cozinhas, área de serviço, quintal com churrasqueira, edícula e 3 vagas de garagem.			Necessitando de reparos simples "e"			
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Múltiplas
200,00	8,00	25,00	550.000,00	100,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	113,00
Tipo	Casa	
Padrão	Médio (-)	
Idade	52 anos	
Est. Conservação	"e"	
Foc		0,433
Coef. Padrão	1,903	
R8N	1.428,49	
Valor Unitário	R\$/m²	2.718,42
Valor da Construção	R\$	133.132,272

Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Testada	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Frentes Múltiplas	Coefficiente de Área
550.000,00	0,90	361.867,728	0,910	1,000	1,000	1,000	1,000	1,080

Valor Unitário	Vu	:	1.809,3386
Valor Testada	Fp	:	-162,3301
Valor Profundidade	Fd	:	0,0000
Valor Transposição	Ftr	:	0,0000
Valor Topografia	Ft	:	0,0000
Valor Frentes Múltiplas	Ffm	:	0,0000
Valor Áreas	Fárea	:	144,8687

Valor Unitário Médio	1.791,88
----------------------	----------

R. Dr. Genésio Pereira, 27
Laudo nº. 02

(Handwritten mark)

Lot 1
P

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Objeto:	Terreno com sobrado residencial / comercial
Endereço:	Rua Caluquina, nº. 479
Área:	55
Profundidade:	200
Zoneamento:	ZEUP
Proprietário:	Dr. Antonio - Proprietário - tel. 99930-5769
Data:	Setembro de 2019

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO
Imóvel com casa residencial / comercial de padrão composto por 2 dormitórios, sala de estar, jantar, terraço, 2 cozinhas, área de serviço, churrasqueira, edícula e 3 vagas de garagem.	Necessitando de reparos simples "e"

Terreno (m²)	Fronte (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frontes Múltiplas
30,00	8,00	25,00	550.000,00	100,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Construída	m²	113,00
Tipo	Casa	
Padrão	Médio (-)	
Idade	52 anos	
Conservação	"e"	
Índice		0,433
Padrão	1,903	
IBN	1,428,49	
Unitário	R\$/m²	2.718,42
Construção	R\$	133.132,272

Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Testada	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Frontes Múltiplas	Coefficiente de Área
550.000,00	0,90	361.867,728	0,910	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

Unitário	Vu	: 1.809,3386
Testada	Fp	: -162,3301
Profundidade	Fd	: 0,0000
Transposição	Ftr	: 0,0000
Topografia	Ft	: 0,0000
Frontes Múltiplas	Ffm	: 0,0000
Área	Fárea	: 0,0000

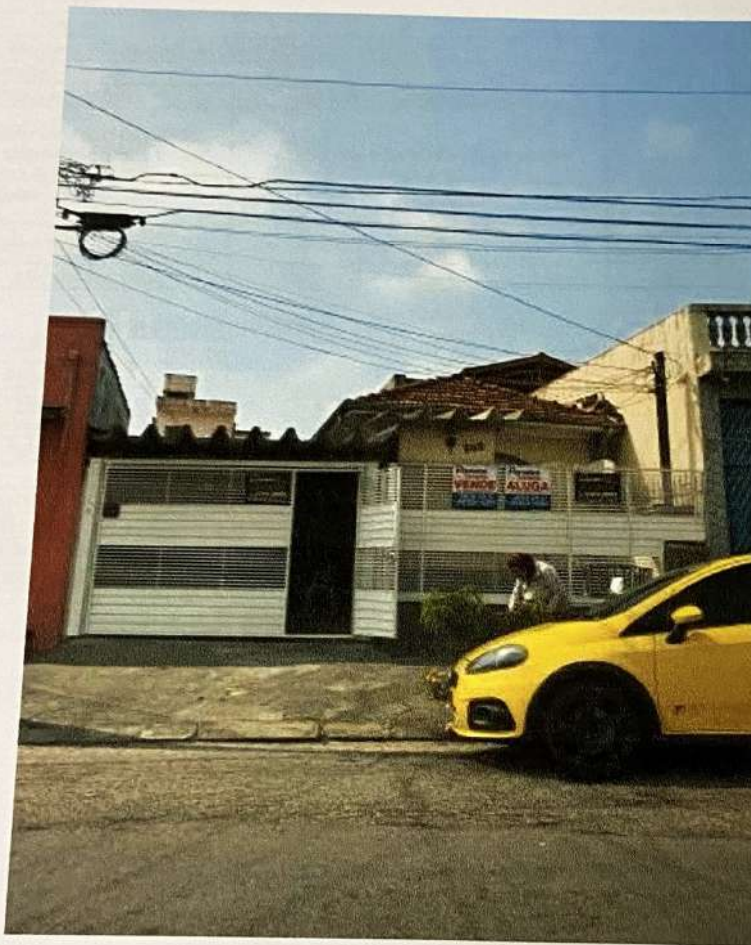
Índice Médio	
--------------	--

Lote nº 02
 R. Dr. Genésio Pereira, 27

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

669
43 *[Handwritten Signature]*

COMPARATIVO Nº. 03



Rua Catuquina, nº. 368

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.00
Controle nº 3538/2009

670
8

Control nº 0240473-29.2009.8.26.0002
Control nº 3538/2009

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com sobrado residencial / comercial
Endereço:	Rua Catuquina, nº 368
Setor:	55
Quadra:	297
Zona:	ZEUP
Fonte:	Sr. Wagner - Parceiro Imóveis - tel: 98738-0672 - ref. CA0485
Data :	Setembro de 2019

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Terreno com casa residencial / comercial de padrão médio (-), composto por: 2 dormitórios, sendo 1 suíte, sala, cozinha, área de serviço, quintal, churrasqueira, 2 edículas e 2 vagas de garagem.			Entre regular e necessitando de reparos simples "d"			
Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Múltiplas
203,35	8,30	24,50	795.000,00	100,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	120,00
Tipo	Casa	
Padrão	Médio (-)	
Idade	49 anos	
Est. Conservação	"d"	
Foc		0,498
Coef. Padrão	1,903	
RBN	1.428,49	
Valor Unitário	R\$/m²	2.718,42
Valor da Construção	R\$	162.387,326

Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Testada	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Frentes Múltiplas	Coefficiente de Área
795.000,00	0,90	553.112,674	0,904	1,000	1,000	1,000	1,000	1,082

Valor Unitário	Vu	:	2.720,0033
Fator Testada	Fp	:	-262,1961
Fator Profundidade	Fd	:	0,0000
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Topografia	Ft	:	0,0000
Fator Frentes Múltiplas	Ffm	:	0,0000
Fator Área	Fárea	:	223,8894

Valor Unitário Médio	2.681,70
----------------------	----------

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27



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

44
691
7

COMPARATIVO Nº. 04



Rua Catuquina, nº. 114

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

egali
R DOUTOR J
AL DE SANTO A

no nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.0
Controle nº 3538/2009

679
d

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo Imóvel:	Terreno com sobrado residencial / comercial
Endereço:	Rua Catuquina, nº. 114
Setor:	55
Quadra:	192
Zona:	ZEUP
Fonte:	Sra. Rosana - Imobiliária Global - tel: 2098-5005 - ref. 85
Data :	Setembro de 2019

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Terreno com casa térrea residencial / comercial de padrão simples (+/-), composto por: 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, edícula com banheiro e sacada e 1 vaga de garagem.			Necessitando de reparos simples a importantes "F"			
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Múltiplas
75,00	4,20	17,86	300.000,00	100,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	93,00
Tipo	Casa	
Padrão	Simple (+/-)	
Idade	49 anos	
Est. Conservação	"F"	
Foc		0,416
Coef. Padrão	1,497	
R8N	1.428,49	
Valor Unitário	R\$/m²	2.138,45
Valor da Construção	R\$	82.811,886

Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Testada	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Frentes Múltiplas	Coefficiente de Área
300.000,00	0,90	187.188,114	1,035	1,000	1,000	1,000	1,000	0,955

Valor Unitário	Vu	:	2.495,8415
Fator Testada	Fp	:	88,5669
Fator Profundidade	Fd	:	0,0000
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Topografia	Ft	:	0,0000
Fator Frentes Múltiplas	Ffm	:	0,0000
Fator Área	Fárea	:	-111,2077

Valor Unitário Médio	2.473,20
----------------------	----------

Laudo nº. 02
 R. Dr. Genésio Pereira, 27

nº 0240473-29.2009.8.26.0002
 Controle nº 3538/2009

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

45

693
✍


COMPARATIVO Nº. 05



Rua Pretória, nº. 512

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

Control nº 0240473-29.2009.8.26.0002
Control nº 3538/2009

674


COMPARATIVO 05 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com sobrado residencial / comercial
Endereço:	Rua Pretônia, nº. 512
Setor:	55
Quadra:	189
Zona:	ZEUP
Fonte:	Sra. Vitória - Borba 7 Imóveis - tel: 4323-2003 - ref: 805
Data:	Setembro de 2019

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Terreno com casa térrea residencial / comercial de padrão médio (-), composto por: 3 dormitórios, 2 banheiros sociais, sala de estar, sala de jantar, cozinha, área de serviço, quintal, edícula e 2 vagas de garagem.

Necessitando de reparos simples "e"

Área de terreno (m²)	Frente (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia	Frentes Múltiplas
222,00	8,00	27,75	640.000,00	100,00	1,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	160,00
Tipo	Casa	
Padrão	Médio (-)	
Idade	60 anos	
Est. Conservação	"e"	
Foc		0,331
Coef. Padrão	1,903	
R8N	1.428,49	
Valor Unitário	R\$/m²	2.718,42
Valor da Construção	R\$	144.054,326

Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Testada	Coefficiente de Profundidade	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Frentes Múltiplas	Coefficiente de Área
640.000,00	0,90	431.945,674	0,910	1,000	1,000	1,000	1,000	1,094

Valor Unitário	Vu	:	1.945,7012
Fator Testada	Fp	:	-174,5642
Fator Profundidade	Fd	:	0,0000
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Topografia	Ft	:	0,0000
Fator Frentes Múltiplas	Ffm	:	0,0000
Fator Área	Fârea	:	183,3804

Valor Unitário Médio	1.954,52
----------------------	----------

Laudo nº. 02
 R. Dr. Genésio Pereira, 27

Controle nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.0)

MEGA LEILÕES GESTÃO
 advogado, nos autos do
 CONDOMÍNIO



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

46

625
R

COMPARATIVO Nº. 06



Rua São Constância, nº. 448

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

677
R

Resultado final da pesquisa

Elemento Nº.	Área de terreno (R\$/m ²)	Unitário de Partida (R\$/m ²)	Unitário Final (R\$/m ²)	Verificação da amostra
1	101,00	2.684,90	2.735,57	2.735,57
2	200,00	1.809,34	1.791,88	1.791,88
3	203,35	2.720,00	2.681,70	2.681,70
4	75,00	2.495,84	2.473,20	2.473,20
5	222,00	1.945,70	1.954,52	1.954,52
6	200,00	2.025,00	2.234,10	2.234,10

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	2.311,83
Desvio padrão	386,38
Coef. de variação	16,71%
Limite inferior	1.618,28
Limite superior	3.005,38

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	2.311,83
Desvio padrão	386,38
Coef. de variação	16,71%

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO TERRENO

Vu = R\$ 2.311,83 /m²

R. Dr. Genésio Pereira, 27

Lauda nº. 02

MEGA nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (00)
Controle nº 3538/2009

MEGA LEILÕES GESTOR
advogado, nos autos do Cumprimento
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
SEVERINO

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

47

648
8

ANEXO Nº 03

TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/ PRECISÃO

Laudo nº: 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

Controlado nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.2.00000000)

advogado, nos autos do Cumprimento de Sentença nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.2.00000000) - MEGA LEILÕES GESTÃO DE BENS IMOBILIÁRIOS

legai
DR DOUTOR
AL DE SANTO A



679
46

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)

Laudo n.º 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

advogado, nos autos
 MEGA LEILÕES
 CONDOMÍNIO
 Controle nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.09)
 nº 3538/2009

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.

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

640
49

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%

$$X_{\min} = 2.311,83 - \frac{1,476 \times 386,38}{(6)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 2.079,01$$

$$X_{\max} = 2.311,83 + \frac{1,476 \times 386,38}{(6)^{1/2}}$$

$$X_{\max} = 2.544,65$$

$$\text{Amplitude} = \frac{2.544,65 - 2.079,01}{2.311,83} = 20,14 \% (< 30 \%)$$

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27

Controlo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.0)

JR DOUTOR J
AL DE SANTO A

ega Leilões

DR DOUTOR JUIZ DE DIR
VAL DE SANTO AMARO/SP

02.40473-3
Controle nº 3538/2009

MEGA LEILÕES GESTOR
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
SEVERINO

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

653

LAUDO DE AVALIAÇÃO 02

Rua Doutor Genésio Pereira, nº. 27, Carandiru, São Paulo, SP.

Laudo nº. 02
R. Dr. Genésio Pereira, 27



Handwritten signature or mark at the bottom right of the page.

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

682
2

egalei
DR DOUTOR JUIZ
VAL DE SANTO AMAR
002.09.24
no nº 0240473-29.2009.8.26.0002
Controle nº 3538/2009

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Terreno com casa térrea residencial e edícula
LOCAL:	Rua Dr. Genésio Pereira, nº. 27, esquina com a Rua Dom José Maurício, Carandiru, São Paulo, SP.

QUADRO DE ÁREAS	
Área de Terreno	377,50 m ²
Área Construída	188,00 m ²

Nota 1: Área de terreno extraída da matrícula nº. 7.079, do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Nota 2: Área construída extraída da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – 2019.

VALORES DE MERCADO DO IMÓVEL:

R\$ 1.060.000,00
(Hum milhão e sessenta mil reais)

DATA DA AVALIAÇÃO: Setembro de 2019

[Handwritten mark]

III. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado de um imóvel, valor este válido para pagamento nesta data e considerando o mesmo livre e desimpedido.

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 evolutivo, sendo o terreno obtido através do método comparativo de dados do mercado, com uso do tratamento por fatores e as benfeitorias calculadas pelo método do custo.

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

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 nº. 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 28,05 %.

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

685
5

V. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

V.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente laudo é constituído por 1 (uma) casa térrea residencial, 1 (uma) edícula e respectivo terreno.

V.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na Rua Dr. Genésio Pereira, nº. 27, esquina com a Rua Dom José Maurício, no bairro denominado Carandiru, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Rua Dr. Genésio Pereira, Rua Dom José Maurício e Rua Guilherme Paraense.

Trata-se da quadra 020 do setor 304 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

negatei
DOUTOR JUIZ
ANAL DE SANTO AMA

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.09.2)
Controle nº 3538/2009

advogado, nos autos do
CONDOMÍNIO
MEGA LEILÕES

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



Vista da região, com destaque para a Rua Dr. Genésio Pereira, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando.



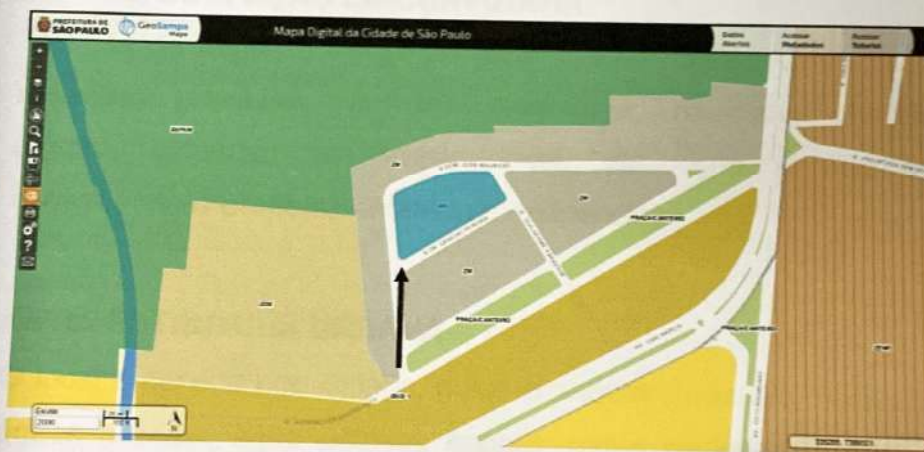
Vista da região, com destaque para a Rua Dom José Maurício, no trecho fronteiro ao imóvel avaliando.

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

687
7

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 ZM – Zona Mista**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



[Handwritten signature]

negal
TOR DOUTOR J
NAL DE SANTO A
Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002...
Controle nº 3538 / 2009
advogado, nos
MEGA
COM

CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

Rua Dr. Genésio Pereira e a Rua Dom José Maurício, nos lados fronteiros ao imóvel, apresentam-se planas, pavimentadas em asfalto, cada uma com 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 7,00 m de largura de leito carroçável.

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por casas residenciais, moradias populares, galpões comerciais, mercados, hotéis, parque, comércio de âmbito local, etc., que apresentam características predominantemente residenciais.

INFRA-ESTRUTURA URBANA

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

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Av. Zaki Narchi, Av. Otto Baumgart e Av. Cruzeiro do Sul, com destino ao centro e bairros e por Estação de Metrô (Estação Carandiru – Linha 1).

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002
Controle nº 3538/2009

MEGA LEILÕES GEST
advogado, nos autos do Cumprimento
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOR...
SEVERINO, vem, respeitosamente,
atendimento ao r. de...
leilão

689
9

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 apresenta-se plano, com solo sujeito a alagamento, formato regular e situado ao nível da rua para a qual entesta.

São as seguintes suas dimensões:

Dimensões e Área	
Frente (R. Dr. Genésio Pereira)	19,45 m
Lateral Direita	25,00 m
Lateral Esquerda (R. Dom José Maurício)	25,90 m
Fundos	9,50 m
Área	377,50 m ²

Nota: Dimensões e área extraídas da matrícula nº. 7.079 do 17º.
Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

negale
OR DOUTOR JU
NAL DE SANTO AM
0240473-29.2009.8.26.0002 (002.
Controle nº 3538/2009

ROBERTO PRICOLI
Bureau de Avaliações e Perícias
Civil - CREA 060.104.468 1

690
10
R



Fachada do imóvel avaliando, vista da Rua Dr. Genésio Pereira.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. - CEP 0145-010
E-MAIL: jpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

R

PROFESSOR DOUTOR
FACULDADE DE ENGENHARIA
FÍSICA DE SANTO CARLOS
Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (00)
Controle nº 3538/2009

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

11
693
P



Aspectos da fachada do imóvel avaliando, vista da Rua Dom José Maurício.

J

negaleil

OR DOUTOR JUIZ
NAL DE SANTO AMA

Processo nº 02.40473-29.2009.8.26.0002 (002.09.2
Controle nº 3538/2009

advogado, nos autos do C
CONDOMÍNIO RE
SE
MEGA LEILÕES G

692
✍

BENEFETORIAS

Sobre o terreno retro descrito encontram-se edificadas uma casa térrea residencial e edícula, com 188,00 m² de área construída, do tipo Casa de Padrão Médio (+), que denota idade de 33 (trinta e três) 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 cerâmicas sobre estrutura de madeira; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida e pedra natural; esquadrias de madeira e alumínio.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que o imóvel apresenta a seguinte distribuição:

- Casa térrea: 3 dormitórios, sendo 1 suite, 1 banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, dormitório de empregada, banheiro de empregada, quintal e 2 vagas de garagem cobertas.
- Edícula:
Pavimento térreo: cozinha e 1 vaga de garagem coberta;
Pavimento superior: sala e banheiro.

A seguir são apresentadas as características internas da Casa Térrea:

✍

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (0)
Controle nº 3538/2009

MEGA LEILÕES GESTÃO
advogado, nos autos do Cumprimento de Sentença em
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

693
P

Controlo nº 0240473-29.2009.8.26.000
advogado

Casa Térrea			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Dormitório (suíte)	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro (suíte)	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Dormitório 2	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Dormitório 3	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro Social	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Sala	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Cozinha	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Área de Serviço	Azulejos até 1,30m e pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Telha cerâmica sobre estrutura de madeira
Dormitório de empregada	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro de empregada	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Quintal	Bloco de concreto aparente pintado	Ardósia	-
Garagem coberta para 2 carros	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Telha kalhetão sobre estrutura de madeira

4

BERTO PRICOLI
de Arquitetura e Perícias
Civil - CREA 105.104.002/1

Em vistoria, pode-se constatar sinais de umidade no teto do
dormitório 3, banheiro da suíte e banheiro social.



Detalhes de acabamento e conservação do dormitório da suíte.

Asseleções

DOCTOR JUIZ DE DIREITO
SANTO AMARÃO-SP

Processo nº 0240923-20.2009.8.26.0002 (002.00.2009.30003)
Controlo nº 0538/2009

advogado, nos autos do Cumprimento
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORAIS
SEVERINO, vem, respeitosamente,
atendimento ao f. desp.
pedido, com as dat

DO LEI
Portar
14.000

A

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

15

695
R



Aspectos parciais do banheiro da suíte.

agaleilões

DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª
SANTO AMARO/SP

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002-09.240473-30)
Controle nº 3538/2009
advogado, nos autos
CONDOMÍNIO P
SEVER

R

egaileilões

DOUTOR JUIZ DE DIREITO
F. SANTO AMARO/SP

Processo nº 0240473-29-2009-8.26.0002 (002.09.240473-30002)
Controle nº 3538/2009
advogado, nos autos do Cum-
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
SEVERINO, por

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

18
60%



Detalhe do destacamento do revestimento do teto do banheiro da suíte.

A

legaleilões

DOUTOR JUIZ DE DIREITO
F. SANTO AMARO/SP

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

697
17
✍

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.09.24047)
Controle nº 3538 / 2009
advogado, nos aut.
MEGA
CONDOMÍNIO
SEV



Detalhes de acabamento e conservação do dormitório 2.

A

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

18



Vista parcial do dormitório 3.

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



Detalhe do destacamento do revestimento no teto do dormitório 3.

egaletão

DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DR. SÉRGIO AMARAL DE SANTO AMARAL/SP

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.09.240473-3000)
Controla nº 3538/2009

advogado, nos autos do Cumprimento de Sentença nº 0240473-29.2009.8.26.0002
CONDÔMÍNIO RESIDENCIAL MEGA LELÕES GESTÃO
SEVERINO, vem, por meio do advogado, requerer a expedição de ofício para que o Sr. JUIZ DE DIREITO, Dr. SÉRGIO AMARAL DE SANTO AMARAL/SP, seja informado de que o Sr. JUIZ DE DIREITO, Dr. SÉRGIO AMARAL DE SANTO AMARAL/SP, não possui conhecimento de onde se encontra o Sr. JUIZ DE DIREITO, Dr. SÉRGIO AMARAL DE SANTO AMARAL/SP, e, portanto, não pode ser citado para o processo em epígrafe.

20
450
JP



Vista parcial do banheiro social.

egadeil
DOUTOR JULIZ D
E SANTO AMARO
Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (062.09.2402)
Controle nº 3538/2009
advogado, nos
CONDOMÍNIO

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

21

fol
2



Detalhe dos sinais de umidade (mofo/bolor) no teto do banheiro social.

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

22

to
to



Detalhes de acabamento e conservação do interior da sala.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 0145-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

DOUTOR J
DE SANTO AN
Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.0
Controle nº 3538/2009
advogado

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

23

103
R



Detalhes de acabamento e conservação da cozinha.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

Rua Iguatemi, 252, Conj. 98, São Paulo, S.P. – CEP 0145-010
E-MAIL: jrpricoli@uol.com.br - FONE : (11) 3031-3860

R

Processo nº 0240473-29,20
Controle nº 3538/7

DOUTOR J
DE SANTO AN

JR
P



Aspectos parciais da área de serviço.

Processo nº 02-40-
Controle nº

JR

25
2009



Vista parcial do dormitório de empregada.

DOUTO
E SANTI
Processo nº 0240473-29.2009.8
Controle nº 3538 / 2009

[Handwritten signature]

406
JP



Detalhes de acabamento e conservação do banheiro de empregada.

K

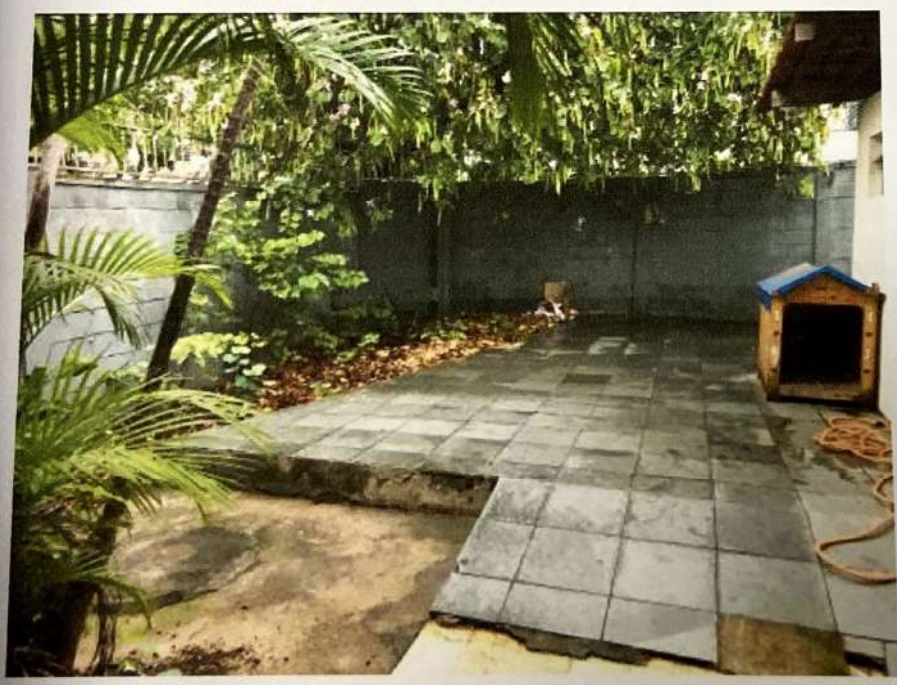
sgale
DOUTOR JUIZ
E SANTO AMAR

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.09.240473)
Controle nº 3538/2009
advogado, nos autos do Cumprimento
MEGA LEILÕES GESTÃO
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MOR...
SEVERINO, vem, respeito
atendimento ao f...
leilão, com

27
FOT
R



Aspectos parciais do quintal.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

R

DOUTOR JUIZ
E SANTO AMA...
Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.09.24047)
Controle nº 3538/2009
advogado, nos autos do
MEGA LEILÕES
CONDOMÍNIO RESIDENCIAL
SEVERINO
atendi...

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

28

for
R



aspectos parciais das vagas de garagem para 2 carros, com acesso pela Rua
Dr. Genésio Pereira.

J

Handwritten initials and a signature in blue ink.

São apresentadas a seguir as características internas da Edícula:

Edícula			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Cozinha (pav. térreo)	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Sala (pav. superior)	Pintura látex sobre massa corrida	Carpete	Pintura látex sobre massa corrida
Banheiro (pav. superior)	Azulejos até o teto	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida
Garagem coberta para 1 carro	Pintura látex sobre massa corrida	Concreto	Pintura látex sobre massa corrida

Handwritten signature in blue ink.

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (00)
Controle nº 3538/2009
advogado, nos autos
CONDOMÍNIO
MEGA I
SEV

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

30

710
R



Aspectos parciais da fachada da edícula, vista do interior do terreno.

agdeilô

DOUTOR JUIZ DE D.
E SANTO AMARO/SP

Processo nº 0240473-29-2009
Controle nº 3538/2009

R

FE
R



Aspectos parciais da fachada da edícula, vista da Rua Dom José Maurício.

R

sgaleil
DOUTOR JUIZ D
E SANTO AMARO

Processo nº 0240473-29.2009.8.26.0002 (002.09.24047
Controle nº 3538/2009
advogado, nos autos do
CONDOMÍNIO PR
SEVERI
MEGA LETIÃO

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

32

412
R



Aspectos parciais da cozinha, situada no pavimento térreo da edícula.

A

galeii

DOUTOR JUIZ D
E SANTO AMARO

Processo nº 0240473-29.200
Controle nº 3538/200

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.488 1

20
75
R



Detalhes de acabamento e conservação da sala, situada no pavimento superior da edícula.



4/4
P



Vista parcial do banheiro, situado no pavimento superior da edícula.

[Handwritten signature]

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

35

715
R



Vaga de garagem coberta para 1 carro, situada no pavimento térreo da edícula.

A

716
28

Processo nº 0240473
Controle nº 3

VI.

**DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL
CONSOANTE O MÉTODO EVOLUTIVO (Setembro/2019)**

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.

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. 02.

O Valor do Terreno avaliando será obtido pelo produto entre a área e o respectivo valor unitário.

VL1.1 VALOR UNITÁRIO BÁSICO (V_u)

De acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 02, a média aritmética saneada dos valores unitários homogeneizados para as características do imóvel avaliando, referente ao mês de setembro de 2019, é de:

$$V_u = R\$ 1.738,72/m^2$$

Processo nº 0240473-20/2008
Controle nº 3538/2008

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. 02.

O Valor do Terreno avaliando será obtido pelo produto entre a área e o respectivo valor unitário.

VI.1.1 VALOR UNITÁRIO BÁSICO (V_u)

De acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 02, a média aritmética saneada dos valores unitários homogeneizados para as características do imóvel avaliando, referente ao mês de setembro de 2019, é de:

$$V_u = R\$ 1.738,72/m^2$$

VI.1.2

VALOR DO TERRENO

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

$$V_T = V_{\text{unit.}} \times A_{\text{terreno}}$$

Onde:

V_T = valor total do terreno

$V_{\text{unit.}}$ = valor unitário de terreno = R\$ 1.738,72/m²

A_{terreno} = área de terreno = 377,50 m²

$$V_T = \text{R\$ } 1.738,72/\text{m}^2 \times 377,50 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 656.366,80$$

VI.2

VALOR DAS BENFEITORIAS

Para avaliação das edificações, 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.).

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

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;

719
8

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

$$V_E = \text{Área Construída} \times P \times R_{8N} \times \text{depreciação}$$

Onde:

V_E	= Valor da Edificação
Área	= 188,00 m ²
P - Padrão médio (+)	= 2,355
R _{8N} (Setembro/2019)	= 1.428,49/m ²
Depreciação (33 anos – “e”)	= 0,629

$$V_E = 188,00 \text{ m}^2 \times 2,355 \times R\$ 1.428,49/\text{m}^2 \times 0,629$$

$$V_E = R\$ 397.810,84$$

VI.2 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será obtido mediante a adição dos valores referentes ao terreno e às edificações, disso resultando:

$$V_{\text{Imóvel}} = (V_T + V_E) \times F_c$$

$$V_{\text{Imóvel}} = (R\$ 656.366,80 + R\$ 397.810,84) \times 1,00$$

$$V_{\text{Imóvel}} = R\$ 1.054.177,64, \text{ ou seja:}$$

$$\mathbf{V_{\text{Imóvel}} = R\$ 1.060.000,00}$$

(Hum milhão e sessenta mil reais)

VII.

ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 40 (quarenta) folhas, sendo esta última datada e assinada.

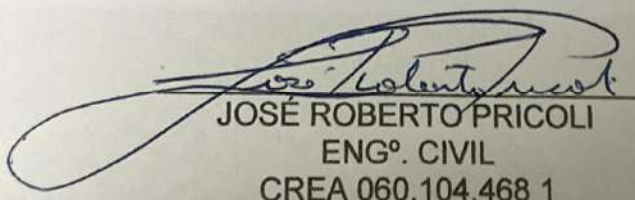
Seguem os seguintes anexos elucidativos:

Anexo nº. 01: Planta de Localização

Anexo nº. 02: Homogeneização dos Imóveis de Referência

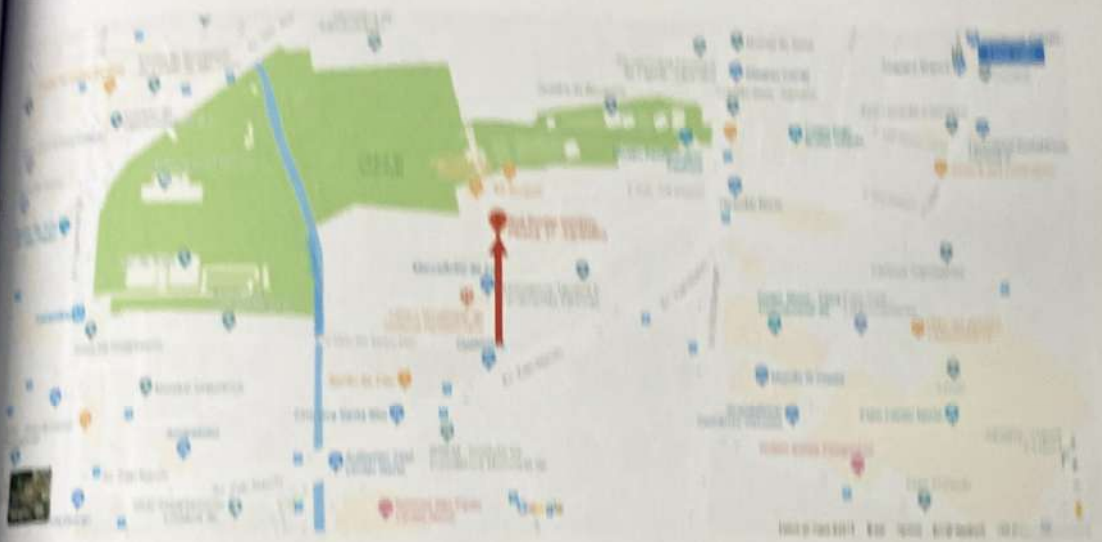
Anexo nº. 03: Tabela de Graus de Fundamentação / Precisão

São Paulo, 03 de outubro de 2019.


JOSE ROBERTO PRICOLI
ENG.º CIVIL
CREA 060.104.468 1

41
121

ANEXO nº. 01 PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



(Imagens extraídas do Google Maps e Google Earth)

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

42

722
Φ

ANEXO nº. 02

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

agelões

DOUTOR JUIZ DE DIREITO
E SANTO AMARO/SP

123
R

SITUAÇÃO PARADIGMA (Fatores do Avaliando)

TIPO DE IMÓVEL	Terreno com casa térrea residencial e edícula				
ENDEREÇO	Rua Dr. Gênésio Pereira, nº. 27, Carandiru, São Paulo, SP.				
SETOR	304	QUADRA		20	
Índice F/L	Frente de Referência	Profundidade Mínima	Profundidade Máxima	Topografia	Frentes Múltiplas
100,00	5,00	15,00	30,00	1,00	Não se aplica
ÁREAS DO TERRENO AVALIANDO					
Área (m²)	Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia		
377,50	19,45	19,41	1,00		

FATORES - PADRÃO CONSTRUTIVO

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

Data Base	set/19	1,000	1,000
------------------	--------	-------	-------

724
R

COMPARATIVO Nº. 01



Rua Dom José Maurício, nº. 459

75
d

COMPARATIVO 01 (Médio-se)

Proprietário:	Terreno com adroado residencial				
Endereço:	Rua Dom José Maurício, nº. 499				
Área:	304				
Setor:	19				
Quilômetro:	23M				
Cidade:	Gra. Goiás - Proprietário - tel: (13) 95704-1220				
Data:	Setembro de 2019				
Características da Edificação					
Terreno com adroado residencial de padrão médio (-)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
Composto por: 3 dormitórios, 1 banheiro social, sala composta por: 2 ambientes, cozinha, área de serviço, quintal, dependência de empregada, corredor lateral, entrada lateral e 1 vaga de garagem.					
Observação: Sólo sujeito a alienamento.					
Área de terreno (m²)	Fronte (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
127,00	5,00	25,40	440.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	125,00			
Tipo	Casa				
Padrão	Médio (-)				
idade	41 anos				
Est. Conservação	"e"				
Fac.		0,548			
Coef. Padrão	1,900				
RDM	1.428,49				
Valor Unitário	R\$/m²	2.718,42			
Valor de Construção	R\$	187.632,716			
Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Área
440.000,00	0,90	208.367,264	1,000	1,000	0,97

Valor Unitário	Wu	:	1.640,5673
Fator Transposição	Ftr	:	0,0000
Fator Topografia	Ft	:	0,0000
Fator Área	Fa	:	-208,8731

Valor Unitário Médio	1.431,81
----------------------	-----------------

4

796
8

COMPARATIVO Nº. 02



Rua Dom José Maurício, nº. 407

727

COMPARATIVO 02 (Vende-se)

Tipo Imóvel:	Terreno com sobrado residencial
Endereço:	Rua Dom José Mauricio, nº. 407
Setor:	304
Quadra:	19
Zona:	ZM
Fonte:	Sra. Lílíana - Imobiliária Lopes Palmas - tel: 97308-8861 - ref: 387489
Data:	Setembro de 2019

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com sobrado residencial de padrão médio (+) composto por: 3 dormitórios, sendo 1 suite, 1 banheiro social, sala de estar, sala de jantar, cozinha, quintal com churrasqueira, edícula com 2 dormitórios, 1 banheiro e área de serviço, corredor lateral e 3 vagas de garagem. OBS: Solo sujeito a alagamento.			Regular "c"		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
191,00	7,50	25,47	850.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	172,00
Tipo	Casa	
Padrão	Médio (+)	
Idade	47 anos	
Est. Conservação	"c"	
Foc		0,544
Coef. Padrão	2,355	
R8N	1.428,49	
Valor Unitário	R\$/m²	3.364,09
Valor da Construção	R\$	314.482,231

Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Área
850.000,00	0,90	450.517,769	1,000	1,000	0,92

Valor Unitário Vu : 2.358,7318
 Fator Transposição Ftr : 0,0000
 Fator Topografia Ft : 0,0000
 Fator Área Fa : -192,5589

Valor Unitário Médio	2.166,17
----------------------	----------

138
P

COMPARATIVO Nº. 03



Rua Dom José Maurício, nº. 359

[Handwritten signature]

729
 [Handwritten signature]

COMPARATIVO 03 (Vende-se)

Tipo Imóvel:	Terreno com sobrado residencial
Endereço:	Rua Dom José Mauricio, nº. 359
Setor:	304
Quadra:	19
Zona:	ZM
Fonte:	Sr. Marcos - Oliton Imóveis - tel: 94000-7322 - ref: CA0019
Data :	Setembro de 2019

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com sobrado residencial de padrão médio (+), composto por: 3 dormitórios, 2 banheiros sociais, sala para 2 ambientes, lavabo, cozinha, quintal, edícula e 5 vagas de garagem. OBS: Solo sujeito a alagamento.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)	Fronte (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
254,00	10,00	25,40	850.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	157,00
Tipo	Casa	
Padrão	Médio (+)	
Idade	49 anos	
Est. Conservação	"e"	
Foc		0,465
Coef. Padrão	2,355	
R8N	1.428,49	
Valor Unitário	R\$/m²	3.364,09
Valor da Construção	R\$	245.806,944

Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Área
850.000,00	0,90	519.193,056	1,000	1,000	0,95

Valor Unitário Vu : 2.044,0671
 Fator Transposição Ftr : 0,0000
 Fator Topografia Ft : 0,0000
 Fator Área Fa : -98,7754

Valor Unitário Médio	1.945,29
----------------------	----------

430
P

COMPARATIVO Nº. 04



Rua Dom José Maurício, nº. 220

↙

135
#

COMPARATIVO 04 (Vende-se)

Tipo imóvel:	Terreno com sobrado residencial
Endereço:	Rua Dom José Maurício, nº. 220
Setor:	304
Quadra:	20
Zona:	ZM
Fonte:	Sr. Marcos - Oliton Imóveis - tel: 94000-7322 - ref: SO0030
Data:	Setembro de 2019

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com sobrado residencial de padrão simples (+), composto por: 2 dormitórios, 2 banheiros sociais, sala, cozinha, despensa, quintal, edícula com lavanderia e 1 vaga de garagem. OBS: Solo sujeito a alagamento.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
105,00	3,75	28,00	390.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	108,00
Tipo	Casa	
Padrão	Simple (+)	
Idade	49 anos	
Est. Conservação	"e"	
Foc		0,465
Coef. Padrão	1,743	
R8N	1.428,49	
Valor Unitário	R\$/m²	2.489,86
Valor da Construção	R\$	125.148,234

Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Área
390.000,00	0,90	225.851,766	1,000	1,000	0,85

Valor Unitário Vu : 2.150,9692
 Fator Transposição Ftr : 0,0000
 Fator Topografia Ft : 0,0000
 Fator Área Fa : -317,9448

Valor Unitário Médio	1.833,02
----------------------	----------

COMPARATIVO Nº. 05



Rua Dom José Maurício, nº. 161

COMPARATIVO 05 (Vende-se)

tipo imóvel:	Terreno com casa térrea residencial
endereço:	Rua Dom José Mauricio, nº. 161
fator:	304
quadra:	19
zona:	ZM
agente:	Sra. Nancy - Imobiliária Lopes One - tel: 96530-2014 - ref: 351189
data:	Setembro de 2019

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO			ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
Terreno com casa térrea residencial de padrão médio (-) composto por: 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala para 2 ambientes, cozinha, área de serviço, quintal com churrasqueira, edícula com 2 dormitórios e banheiro e 6 vagas de garagem. OBS: Solo sujeito a alagamento.			Necessitando de reparos simples "e"		
Área de terreno (m²)	Frete (m)	Prof. Equivalente (m)	Preço (R\$)	Índice Fiscal	Topografia
250,00	10,00	25,00	650.000,00	100,00	1,00

VALOR DA CONSTRUÇÃO

Área Construída	m²	160,00
Tipo	Casa	
Padrão	Médio (-)	
Idade	41 anos	
Est. Conservação	"e"	
Foc		0,548
Coef. Padrão	1,903	
R8N	1.428,49	
Valor Unitário	R\$/m²	2.718,42
Valor da Construção	R\$	238.263,767

Preço (R\$)	Fator Oferta	Preço terreno (R\$)	Coefficiente de Transposição	Coefficiente de Topografia	Coefficiente de Área
650.000,00	0,90	346.736,233	1,000	1,000	0,95

Valor Unitário	Vu	:	1.386,9449
Transposição	Ftr	:	0,0000
Topografia	Ft	:	0,0000
Área	Fa	:	-69,6376

Valor Unitário Médio	1.317,31
----------------------	-----------------

Resultado final da pesquisa

Elemento N°.	Área de terreno (R\$/m ²)	Unitário de Partida (R\$/m ²)	Unitário Final (R\$/m ²)	Verificação da amostra
1	127,00	1.640,69	1.431,81	1.431,81
2	191,00	2.358,73	2.166,17	2.166,17
3	254,00	2.044,07	1.945,29	1.945,29
4	105,00	2.150,97	1.833,02	1.833,02
5	250,00	1.386,94	1.317,31	1.317,31

Resultado preliminar da pesquisa

Média aritmética	1.738,72
Desvio padrão	355,69
Coef. de variação	20,46%
Limite inferior	1.217,10
Limite superior	2.260,34

Resultado final após saneamento da pesquisa

Média saneada	1.738,72
Desvio padrão	355,69
Coef. de variação	20,46%
Limite inferior	1.217,11
Limite superior	2.260,34

VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE MERCADO DO TERRENO

Vu = R\$ 1.738,72 /m²

BERTO PRICOLI
de Avaliações e Perícias
Civil - CREA 060.104.468 1

135
P

Sealões

DR. JUIZ DE DIREITO DR. J. ...
MIRASSOL, SP

ANEXO Nº 03

**TABELA DE GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO/
PRECISÃO**

P

120

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.

73
4

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%

$$X_{\min} = 1.738,72 - \frac{1,533 \times 355,69}{(5)^{1/2}}$$

$$X_{\min} = 1.494,87$$

$$X_{\max} = 1.738,72 + \frac{1,533 \times 355,69}{(5)^{1/2}}$$

$$X_{\max} = 1.982,57$$

$$\text{Amplitude} = \frac{1.982,57 - 1.494,87}{1.738,72} = 28,05 \% (< 30 \%)$$