

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**

**Ref. : Autos n. 1008055-69.2018.8.26.0008**

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA sob n. 72.230/D, Perito Judicial louvado nos autos da *Ação de Execução de Título Extrajudicial* onde consta como Exequente o **BANCO DO BRASIL S/A** e como Executado **GOOC ECOSANDAL COMÉRCIO DE CALÇADOS E ACESSÓRIOS EIRELI ME E OUTRO**, vem apresentar à **V. Exa.** o resultado de seu trabalho, fundamentado no presente:

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

São Paulo, 03 de Fevereiro de 2.020



**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
 EMAIL : fladani@terra.com.br

**L A U D O**

**C A P Í T U L O I**

**PRELIMINARES**

Refere-se o presente parecer técnico aos autos da *Ação de Execução de Título Extrajudicial* onde consta como Exequente o **BANCO DO BRASIL S/A** e como Executado **GOOC ECOSANDAL COMÉRCIO DE CALÇADOS E ACESSÓRIOS EIRELI ME E OUTRO**.

Vem como objeto da prova pericial a avaliação do valor do imóvel a seguir identificado:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL	<b>16.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> de São Paulo
matrícula	ficha
85.561	1
São Paulo, 07 de maio de 1.992	
<p><b>IMÓVEL:- UM PRÉDIO, à Rua Maracá, nº 173, no 37º subdistrito-Aclimação, e seu terreno medindo 7,00m de frente para a citada rua, por 27,70m da frente aos fundos, no lado em que confronta com o prédio de nº 185 da Rua Maracá, ou seja no lado direito de quem da rua olha para o imóvel e 25,50m do outro lado confrontando com o prédio 167, e nos fundos tem a largura de 6,50m, confrontando com propriedade de Jesus Caeteira Carames.</b></p> <p><b>PROPRIETÁRIOS:- HUGO TERÇAROLLI, brasileiro, advogado, RG. - nº 1.208.268-SP, CIG nº 003.740.598-53, e sua mulher LYGIA - PASQUALINA TERÇAROLLI, brasileira, do lar, RG.2.367.278-SP, - CIG nº 033.792.888-61, residentes e domiciliados na Avenida-Lacerda Franco, nº 1.472, aptº 05, nesta Capital.</b></p> <p><b>CONTRIBUINTE:- nº 034.037.0027-5</b></p>	

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

---

Nomeado Jurisperito no feito conforme o R. Comando Saneador de fls. 269, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente, sem dolo nem malícia, apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do **E. JULGADOR**.

## **CAPÍTULO II**

### **VISTORIA**

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário à vistoria do imóvel, quando então buscou observar o seu dimensionamento, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à mais completa e perfeita elucidação técnica da matéria.

Ressalte-se que o exame pericial se aterá aos documentos existentes nos autos, analisados em confronto com os elementos colhidos por ocasião da vistoria.

# FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

## ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

### II.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando situa-se na Rua Maracaí, nº 173, Aclimação, zona urbana da Capital/SP, tudo conforme configurado nas reproduções parciais das fotos aéreas a seguir apresentadas:



# FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

---



**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
 EMAIL : fladani@terra.com.br

## II.2 - DESCRIÇÃO

O imóvel vem constituído por um lote de terreno de centro de quadra e aparentemente seco e firme, abrangendo uma área de 147,00 m<sup>2</sup> entestando por 7,00 m para a via pública.

Encontra-se erigida no local uma edificação de uso comercial totalizando 255,00 m<sup>2</sup>.

Os dados supra foram pinçados da Certidão de Dados Cadastrais do imóvel avaliando a seguir apresentada:

<b>Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU</b>	
<b>Nro do Contribuinte</b>	: 034.037.0027-5
Nome	: MARIANA KIM THAI
CPF/CNPJ	: 350.312.528-04
Imóvel	:
Tipo	: Residência
Padrão	: Residencial horizontal - padrão C
Situação	: Normal
Local do Imóvel	: R MARACAI, 173
CEP	: 01534-030
Codlog	: 12846-5
Fator Obsolescencia	: 0,82
Pavimentos	: 2
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	: 147,00
Área Ocupada (m <sup>2</sup> )	: 135,00
Testada	: 6,70
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m <sup>2</sup> )	: 255,00
Ano da Construção	: 1.999
Valor m <sup>2</sup> Terreno (R\$)	: 2.288,00
Valor m <sup>2</sup> Construção (R\$)	: 1.755,00
Data de Emissão	: 01/02/2020 16:45:51

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

Considerando que o imóvel avaliando se encontrava quando da vistoria, não serão apresentadas fotos internas da edificação.

No entanto a avaliação não será prejudicada, pois obedecerá ao tópico 8.4 da NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011, a saber:

**8.4. Vistoria do imóvel avaliando**

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor.

Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

**II.3 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



**FOTO 01:** Eis o imóvel avaliando, onde apontado.



**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

---



**FOTO 02:** Vista da via pública.

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

---

De acordo com os ditames preconizados pelo estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”, a edificação caracteriza-se como “CASA PADRÃO MÉDIO”, termo mínimo, com idade aparente estimada em 25 (vinte e cinco) anos e necessitando de reparos simples.

### **CAPÍTULO III**

#### **III.1 - APURAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL**

##### **III.1.1 - METODOLOGIA**

Para a apuração do justo e correto valor de mercado do imóvel avaliando, o Jurisperito se louvará nas novas normas ABNT aplicáveis à matéria, quais sejam, a NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 1; CONCEITOS GERAIS, NBR 14653 - AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 2; IMÓVEIS URBANOS e NBR 14653 – AVALIAÇÃO DE BENS – PARTE 3; IMÓVEIS RURAIS, bem como da também nova NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/2011.

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

---

Já a avaliação das benfeitorias será conduzida, como já apontado em tópico II.3 do presente Laudo Oficial, pelos ditames preconizados no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”, aliado aos informes coletados junto a profissionais atuantes no mercado imobiliário de construção civil local.

**III.1.2 - O TERRENO**

**III.1.2.1 - VALOR UNITÁRIO DO TERRENO**

Para a fixação do justo e correto valor unitário de terreno, que reflita a realidade imobiliária da região, o signatário se louvará no MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, onde foram analisados dados de 15 (quinze) elementos (**ANEXO 01**).

Todo o rol pesquisado foi homogeneizado conforme os ditames preconizados pela normalização técnica vigente, com o fito de se apurar:

# FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

## ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **FATOR FONTE:** Nos casos de ofertas, que não refletem com absoluta exatidão o valor de mercado, porque admitem uma elasticidade de negociação ou escondem uma maior valorização, será efetuado um desconto de 10%, compensando-se, desta forma, a sua superestimativa natural. A aplicação do fator fonte forneceu os seguintes resultados (já descontados o valor da construção, quando for o caso):

Ref.	Valor total	Fator Oferta: 0,9				
		Oferta				
		Nat.	Fator	Diferença	Efeito do fator	VU Corrigido
1,00	555.000,00	oferta	0,90	-55.500,00	-0,10	1.852,63
2,00	690.000,00	oferta	0,90	-69.000,00	-0,10	3.948,52
3,00	650.000,00	oferta	0,90	-65.000,00	-0,10	4.298,33
4,00	1.000.000,00	oferta	0,90	-100.000,00	-0,10	4.604,22
5,00	650.000,00	oferta	0,90	-65.000,00	-0,10	5.721,08
6,00	1.150.000,00	oferta	0,90	-115.000,00	-0,10	2.585,33
7,00	1.500.000,00	oferta	0,90	-150.000,00	-0,10	9.885,95
8,00	1.052.000,00	oferta	0,90	-105.200,00	-0,10	8.476,10
9,00	450.000,00	oferta	0,90	-45.000,00	-0,10	3.591,52
10,00	580.000,00	oferta	0,90	-58.000,00	-0,10	5.873,62
11,00	1.150.000,00	oferta	0,90	-115.000,00	-0,10	2.173,69
12,00	730.000,00	oferta	0,90	-73.000,00	-0,10	5.956,79
13,00	1.200.000,00	oferta	0,90	-120.000,00	-0,10	2.664,81
14,00	800.000,00	oferta	0,90	-80.000,00	-0,10	4.588,34
15,00	2.700.000,00	oferta	0,90	-270.000,00	-0,10	20.402,58

# FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

## ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **PROFUNDIDADE – 25/40**: Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local como profundidades limites eficientes os seguintes valores = 25,00 m e 40,00 m;

Expoente Fp = 0,5				
Profundidade				
Profundidade comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
33,00	1,00	0,00	0,00	1.852,63
20,95	0,92	333,75	0,08	4.282,27
24,58	0,99	35,97	0,01	4.334,30
23,03	0,96	184,70	0,04	4.788,92
22,00	0,94	354,23	0,06	6.075,31
49,34	0,98	48,77	0,02	2.634,10
25,00	1,00	0,00	0,00	9.885,95
20,00	0,89	894,85	0,11	9.370,94
25,14	1,00	0,00	0,00	3.591,52
13,45	0,73	1.564,68	0,27	7.438,30
50,71	0,98	51,39	0,02	2.225,08
20,00	0,89	628,87	0,11	6.585,66
35,00	1,00	0,00	0,00	2.664,81
29,30	1,00	0,00	0,00	4.588,34
17,05	0,83	3.551,35	0,17	23.953,93

# FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

## ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **TESTADA:** Calculado segundo recomendação de norma, admitido para o local 10,00 m como testada de referência, limitada a um mínimo de 5,00 m e máximo de 20,00 m, a saber:

Expoente de Ff = 0,2				
Frente				
Frente comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
7,00	0,93	127,55	0,07	1.980,18
6,30	0,91	348,52	0,09	4.297,04
4,80	0,87	556,42	0,13	4.854,75
7,25	0,94	286,81	0,06	4.891,03
4,00	0,87	740,59	0,13	6.461,67
7,60	0,95	138,08	0,05	2.723,41
5,00	0,87	1.279,73	0,13	11.165,68
4,25	0,87	1.097,23	0,13	9.573,32
3,50	0,87	464,92	0,13	4.056,44
5,50	0,89	661,93	0,11	6.535,55
7,00	0,93	149,66	0,07	2.323,35
4,50	0,87	771,10	0,13	6.727,89
10,00	1,00	0,00	0,00	2.664,81
4,30	0,87	593,96	0,13	5.182,30
6,45	0,92	1.713,11	0,08	22.115,69

# FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

## ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

- **LOCAL:** A transposição de valores baseada nos índices fixados pela Municipalidade gerou seguinte tabela homogeneizante:

Índice Avaliando = 2371				
Localização				
IF comparativos	Fator	Diferença	Efeito do fator	VUcorr.
2.602,00	0,91	-164,47	-0,09	1.688,16
2.194,00	1,08	318,55	0,08	4.267,07
2.114,00	1,12	522,55	0,12	4.820,89
1.953,00	1,21	985,44	0,21	5.589,66
2.170,00	1,09	529,92	0,09	6.251,00
2.500,00	0,95	-133,40	-0,05	2.451,93
2.114,00	1,12	1.201,84	0,12	11.087,79
2.394,00	0,99	-81,43	-0,01	8.394,66
2.602,00	0,91	-318,85	-0,09	3.272,67
2.789,00	0,85	-880,31	-0,15	4.993,31
2.085,00	1,14	298,17	0,14	2.471,86
2.514,00	0,94	-338,83	-0,06	5.617,96
2.122,00	1,12	312,69	0,12	2.977,50
2.154,00	1,10	462,24	0,10	5.050,59
2.387,00	0,99	-136,76	-0,01	20.265,82

- **ATUALIZAÇÃO:** Todos os elementos são válidos para o mês de Fevereiro de 2.020;
- **CONSTRUÇÕES:** Os elementos com algum tipo de construção, sofreram a dedução correspondente ao valor da mesma, sempre que estas edificações fossem representativas no preço do imóvel. Tal dedução se faz necessária para que o valor unitário final represente tão somente valor de terreno-nu;

# FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

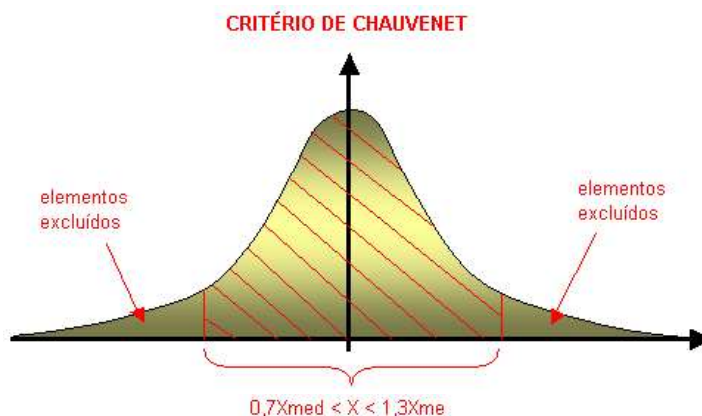
## ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

O grande diferencial da nova norma é que vem como necessário proceder à combinação dos fatores supra a fim de selecionar um que represente o verdadeiro valor unitário de venda de lotes na região. As combinações testadas seguem apresentadas:

<b>Comb 1</b>	Fo	Ff		
<b>Comb 2</b>	Fo	Fp		
<b>Comb 3</b>	Fo	Floc		
<b>Comb 4</b>	Fo	Ff	Fp	
<b>Comb 5</b>	Fo	Ff	Floc	
<b>Comb 6</b>	Fo	Fp	Floc	
<b>Comb 7</b>	Fo	Ff	Fp	Floc

Para cada combinação supra, fez-se o cálculo do valor médio, do desvio-padrão, do coeficiente de variação (CV) e dos limites de Chauvenet, como mostram as tabelas a seguir:





# FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

## ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

s/n	Ref.	Vu	Comb 1	Comb 2	Comb 3	Comb 4	Comb 5	Comb 6	Comb 7
n	1,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	2,00	3.948,52	4.297,04	4.282,27	4.267,07	4.630,79	4.615,59	4.600,81	4.949,33
s	3,00	4.298,33	4.854,75	4.334,30	4.820,89	4.890,72	5.377,30	4.856,86	5.413,27
s	4,00	4.604,22	4.891,03	4.788,92	5.589,66	5.075,73	5.876,47	5.774,36	6.061,17
n	5,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	6,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	7,00	-	-	-	-	-	-	-	-
n	8,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	9,00	3.591,52	4.056,44	3.591,52	3.272,67	4.056,44	3.737,59	3.272,67	3.737,59
s	10,00	5.873,62	6.535,55	7.438,30	4.993,31	8.100,23	5.655,25	6.557,99	7.219,93
n	11,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	12,00	5.956,79	6.727,89	6.585,66	5.617,96	7.356,76	6.389,06	6.246,83	7.017,93
n	13,00	-	-	-	-	-	-	-	-
s	14,00	4.588,34	5.182,30	4.588,34	5.050,59	5.182,30	5.644,54	5.050,59	5.644,54
n	15,00	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>média</b>	<b>4.694,48</b>	<b>5.220,71</b>	<b>5.087,05</b>	<b>4.801,73</b>	<b>5.613,28</b>	<b>5.327,97</b>	<b>5.194,30</b>	<b>5.720,54</b>
	<b>desvio</b>	<b>906,74</b>	<b>1.037,08</b>	<b>1.388,21</b>	<b>817,51</b>	<b>1.506,13</b>	<b>882,55</b>	<b>1.116,79</b>	<b>1.202,39</b>
	<b>CV</b>	<b>19%</b>	<b>20%</b>	<b>27%</b>	<b>17%</b>	<b>27%</b>	<b>17%</b>	<b>22%</b>	<b>21%</b>
	<b>Linferior</b>	<b>3.286,13</b>	<b>3.654,50</b>	<b>3.560,93</b>	<b>3.361,21</b>	<b>3.929,30</b>	<b>3.729,58</b>	<b>3.636,01</b>	<b>4.004,38</b>

Após as iterações de praxe (feitas de forma automática pelo software), elencou o Jurisperito como combinação representativa da formação do valor unitário do mercado local a de número 05 qual seja:

$$\text{COMBINAÇÃO N}^\circ \text{ 05} = F_o + F_f + F_{loc}$$

Onde:

$F_o$  = Fator oferta;

$F_f$  = Fator frente;

$F_{loc}$  = Fator localização.

Tal combinação fornece um valor unitário básico de **R\$ 5.327,97/m<sup>2</sup> (CINCO MIL TREZENTOS E VINTE E SETE REAIS E NOVENTA E SETE CENTAVOS POR METRO QUADRADO).**

# FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

## ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

### III.1.2.1.1 – GRAU DE PRECISÃO

A nova norma estabelece que a combinação selecionada deve ser classificada em um grau de precisão, função da amplitude do intervalo de confiança de 80% para a média.

O intervalo de confiança é obtido por meio da seguinte formulação:

$$\bar{X} - \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + \frac{t_p \cdot S}{\sqrt{n}}$$

O valor de  $t_p$ , para um dado nível de significância, deve ser obtido com base na distribuição t-student, cuja densidade segue representada :

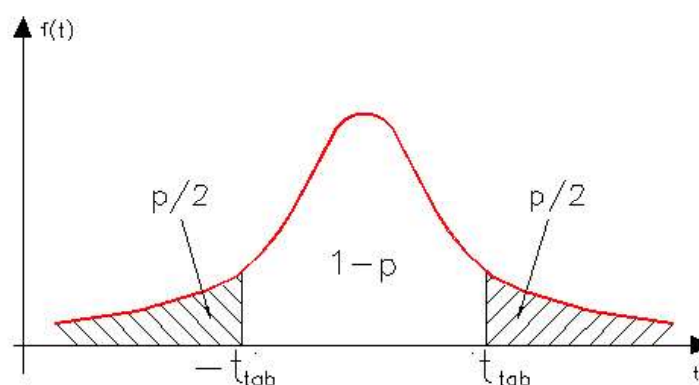


Fig.- Distribuição t-Student.

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
 EMAIL : fladani@terra.com.br

Procedendo-se aos cálculos (automaticamente pelo programa), obtém-se a tabela a seguir:

<b>PRECISÃO - NBR 14653</b>	
Média Saneada	5.327,97
Desvio-Padrão	882,55
Erro-Padrão	471,98
IC(significância=20%)	4855,994 < VUmed < 5799,949
Amplitude do IC	18%
<b>Grau III de Precisão</b>	

Da tabela supra, certifica o signatário que o modelo proposto atingiu GRAU III DE PRECISÃO.

# FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

## ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

### III.1.2.1.2 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Conforme exposto na tabela 4 do item 9.2.2.1 da NBR 14653, há que se calcular o intervalo de ajuste para cada fator individualmente e para o conjunto de fatores, com posterior classificação segundo um grau de fundamentação.

A seguir tem-se a tabela do GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO alcançado pelos fatores individuais:

FUNDAMENTAÇÃO DOS FATORES - NBR 14653	
	O fator Fo atingiu grau III
	O fator Ff atingiu grau II
	O fator Floc atingiu grau I
	O conjunto de fatores atingiu grau I

Ref.	Vu	Comb 5	FG
1	-	-	-
2	3.948,52	4.615,59	1,17
3	4.298,33	5.377,30	1,25
4	4.604,22	5.876,47	1,28
5	-	-	-
6	-	-	-
7	-	-	-
8	-	-	-
9	3.591,52	3.737,59	1,04
10	5.873,62	5.655,25	0,96
11	-	-	-
12	5.956,79	6.389,06	1,07
13	-	-	-
14	4.588,34	5.644,54	1,23
15	-	-	-

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

---

Onde :

- Ref = elemento de referência;
- Vu = valores unitários não homogeneizados;
- Comb 05 = valores unitários homogeneizados;
- FG = fator de ajuste global.

De todo o exposto, apresenta o signatário a seguir o valor unitário do lote padrão, por fundamentado tecnicamente:

$$q = \text{R\$ } 5.327,97/\text{m}^2$$

**CINCO MIL TREZENTOS E VINTE E SETE REAIS E NOVENTA E**  
**SETE CENTAVOS POR METRO QUADRADO**

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
 EMAIL : fladani@terra.com.br

**III.1.2.2 - VALOR DO TERRENO**

<b>IMÓVEL AVALIANDO</b>		
Área do Avaliando		147
VU Homogeneizado		5327,97168
Topografia		terreno plano
Consistência		seco
Localização		meio de quadra
<b>Aplicação do Fator Frente</b>		
Frente	Fator	Diferença
7	0,931149915	-366,8313025
<b>Aplicação do Fator Profundidade</b>		
Profundidade	Fator	Diferença
21	0,916515139	-444,8049751
<b>Aplicação do Fator Topografia</b>		
Paradigma	Fator	Diferença
plano	1	0
<b>Aplicação do Fator Consistência</b>		
Paradigma	Fator	Diferença
2ª zona	1	0
<b>Aplicação do Fator Frentes Múltiplas</b>		
Paradigma	Fator	Diferença
meio de quadra	1	0
<b>VU CORRIGIDO</b>		<b>4.516,34</b>
<b>VALOR TOTAL DO AVALIANDO</b>		<b>663.901,30</b>

Arredondando, tem-se:

**VT = R\$ 664.000,00**

**SEISCENTOS E SESSENTA E QUATRO MIL REAIS**

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
 EMAIL : fladani@terra.com.br

**III.1.3 – VALOR DAS BENFEITORIAS**

Para a avaliação das benfeitorias, como já observado em tópico II.3 do presente Laudo Oficial, o Jurisperito se aterá nos ditames preconizados pelo estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”, caracterizando a construção como “CASA PADRÃO MÉDIO”, termo mínimo, com idade aparente estimada em 25 (vinte e cinco) anos e necessitando de reparos simples.

Tem-se então a seguinte expressão apuradora:

$$VB = SC \times 1,212 \times R8N \times [R + K \times (1 - R)]$$

Onde:

- VB = Valor das benfeitorias = ?  
 Sc = Área edificada = 255,00 m<sup>2</sup>;  
 R8N = Valor unitário de edificações – R8N – publicado pela revista “A Construção São Paulo”, e estimado para Fevereiro/2.020 = R\$ 1.445,00/m<sup>2</sup>;  
 R = Coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal, obtido na Tabela 01 do estudo adotado = 0,20;  
 K = Coeficiente de Ross/Heideck encontrado na Tabela 02 do estudo mencionado = 0,619.

Logo:

$$VB = 255,00 \text{ m}^2 \times 1,212 \times \text{R\$ } 1.445,00/\text{m}^2 \times [0,20 + 0,619 \times (1 - 0,20)]$$

$$VB = \text{R\$ } 310.471,00$$

**TREZENTOS E DEZ MIL QUATROCENTOS E SETENTA E HUM REAIS**

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

---

---

**III.1.4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL AVALIANDO**

Será dado pela somatória do valor do lote com o das benfeitorias, a saber :

$$VI = R\$ 664.000,00 + R\$ 310.471,00$$

$$VI = R\$ 974.471,00$$

**NOVECENTOS E SETENTA E QUATRO MIL**  
**QUATROCENTOS E SETENTA E HUM REAIS**



**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

---

**ENCERRAMENTO**

Dada por encerrada a missão, apresento o presente Laudo Oficial em 25 (vinte e cinco) folhas impressas e enumeradas de um só lado, além de **01 ANEXO**, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas

São Paulo, 03 de Fevereiro de 2.020



---

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

---

---

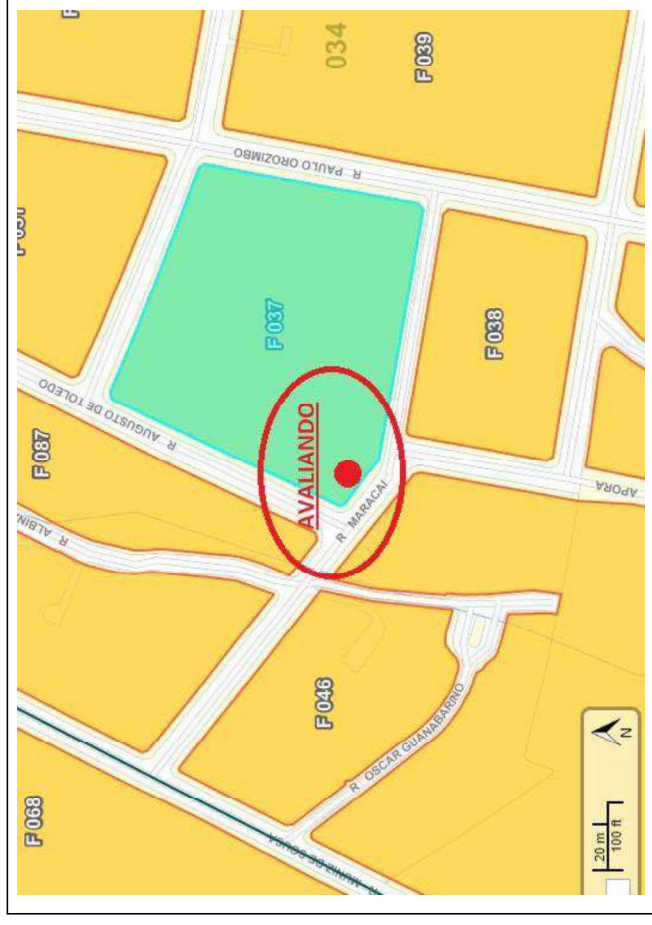
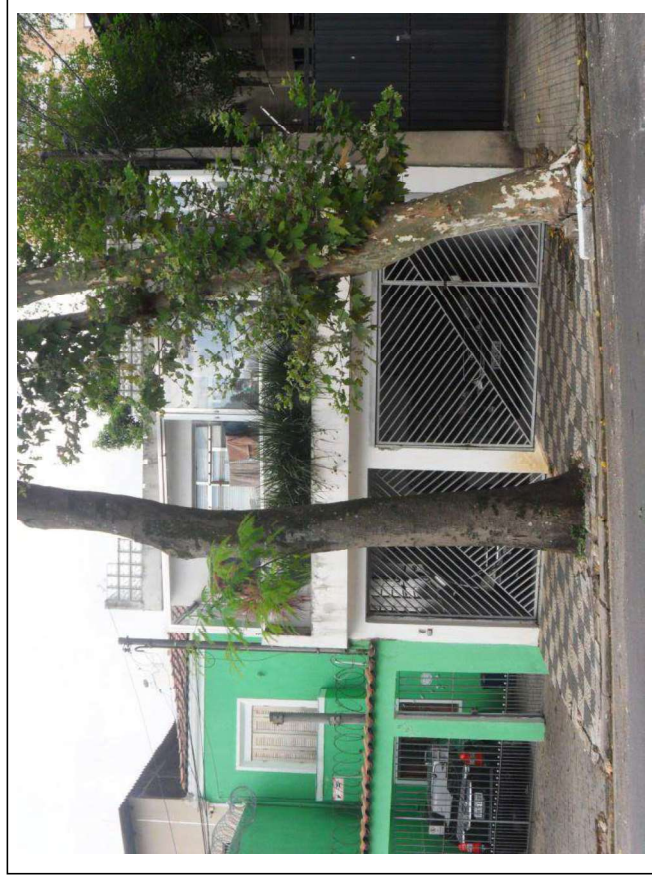
**ANEXO 01**

**PESQUISA IMOBILIÁRIA**

# PESQUISA DE VALORES DE VENDA DE IMÓVEIS

SETOR 034 – QUADRA 037 – ZONEAMENTO: ZM – ÍNDICE FISCAL: 2.371,00 / 2.020

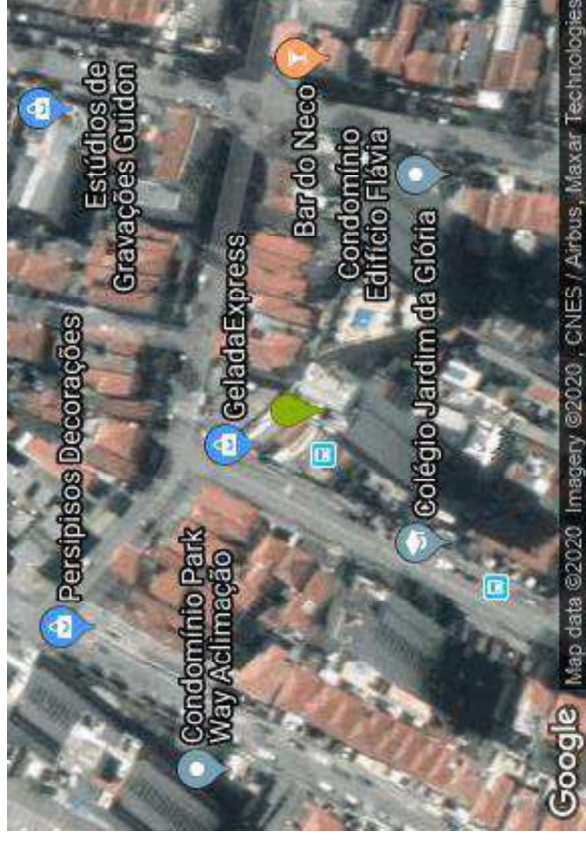
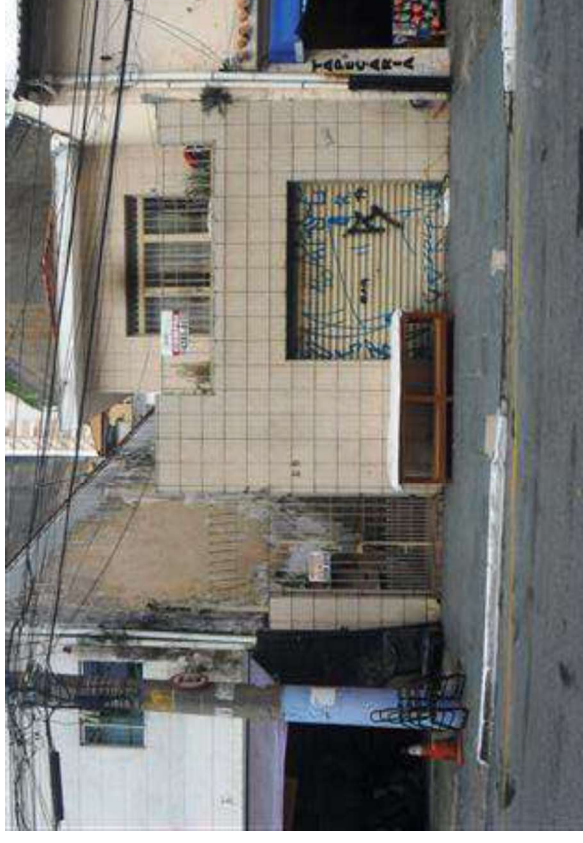
RUA MARACAÍ, N° 173



**NOTAS:**

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

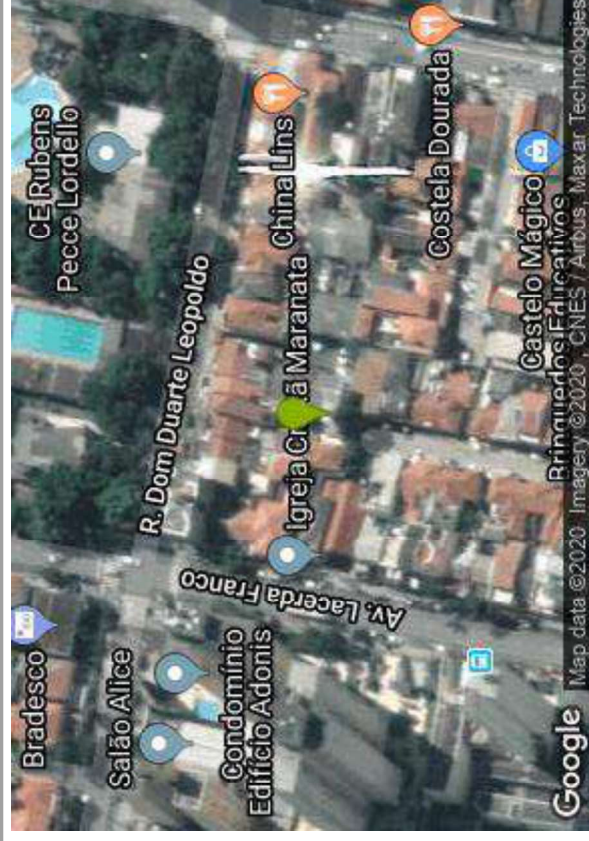
Data:	03/02/2020	Tipo:	<b>CASA ASSOBRADADA</b>	
Estado:	SP	Município:	<b>SAO PAULO</b>	
Endereço:	<b>R AUGUSTO DE TOLEDO, 25</b>			
Empreendimento:	<b>CASA ASSOBRADADA</b>			
Bairro:	<b>CAMBUCI</b>	Distrito:	<b>LIBERDADE</b> Zona de Valor : <b>ACLIMACAO</b>	
Sector:	<b>034</b>	Quadra:	<b>031</b>	IF: <b>2.602,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZM</b>	Antigo:		Tipo de via: <b>N/F</b>
<b>Melhoramento Urbano:</b>				
<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>				
<b>Dados Econômicos:</b>				
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>	
Valor:	<b>R\$:555.000,00</b> Locação: <b>0,00</b>			
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	<b>231 m²</b>	Frente:	<b>7 m</b>	Prof. Equiv.: <b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>			
Topografia:	<b>Em alicive até 10%</b>			
Dados da Construção :	Fração Ideal: <b>1 %</b>			
<b>PADRAO</b>				
Padrão:	<b>SIMPLES - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada: <b>45</b>	Conservação: <b>Reparos Importantes/Sem Valor</b>	
Área da Construção:	<b>129 m²</b>			
Descrição do Imóvel:	<b>CASA ASSOBRADADA COM 2 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.</b>			
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	<b>SRA. ROBERTA</b>			
Imobiliária:	<b>ARK IMÓVEIS</b>			
Endereço:	<b>RUA FRANCISCO CRUZ, 322</b>			
<b>OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.</b>				



**NOTAS:**

1. As áreas de terreno e edificada não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

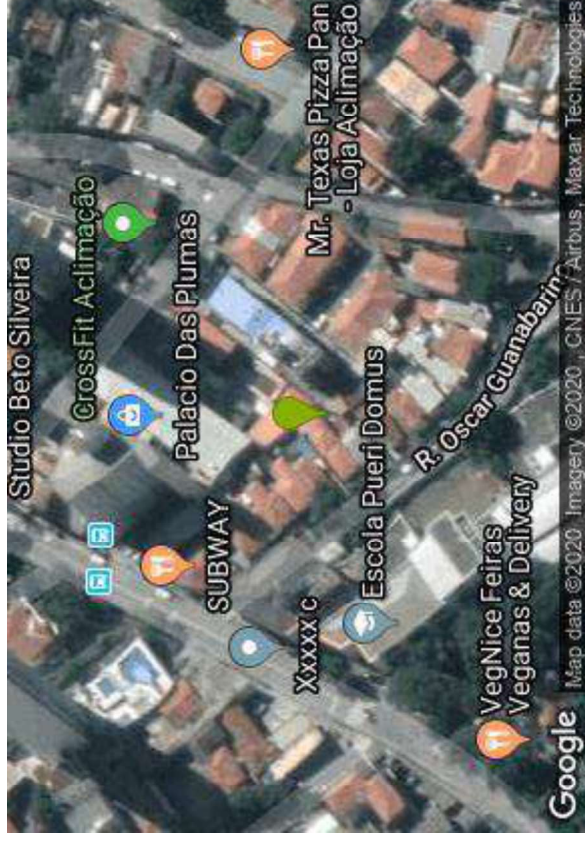
Data:	03/02/2020	Tipo:	CASA ASSOBRADADA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R DOM DUARTE LEOPOLDO, 250		
Empreendimento:	CASA ASSOBRADADA	Edifício:	CAMBUCI
Bairro:	CAMBUCI	Distrito:	CAMBUCI
Setor:	034	Quadra:	033
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	N/F
Zoneamento Urbano:	ZC		
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda/Locação	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:690.000,00	Locação:	3.200,00
Dados do Terreno:			
Área:	132 m <sup>2</sup>	Frente:	6.3 m
Formato:	Regular	Situação:	N/F
Topografia:	Terreno plano	Fração Ideal:	1 %
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO SIMPLES	Idade Estimada:	30
	- SEM ELEVADOR	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	120 m <sup>2</sup>		
Descrição do Imóvel:	CASA ASSOBRADADA COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. HELIOM	Site:	
Imobiliária:	PROPRIETÁRIO	Fone:	99451-6337
Endereço:	PLACA NO LOCAL		
OBS:	IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.		



**NOTAS:**

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

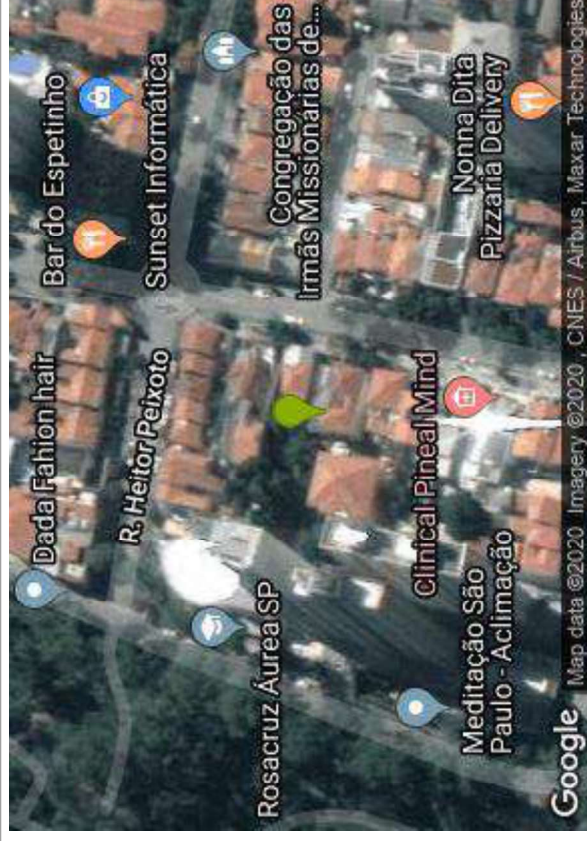
Data:	03/02/2020	Tipo:	CASA ASSOBRADADA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R OSCAR GUANABARINO, 67	Edifício:	
Empreendimento:	CASA ASSOBRADADA	LIBERDADE	Zona de Valor : ACLIMACAO
Bairro:	CAMBUCI	Distrito:	
Setor:	034	Quadra:	046
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:	
Zoneamento Urbano:	ZM	Antigo:	N/F
Zoneamento Urbano:	ZM	Antigo:	N/F
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.000.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	167 m <sup>2</sup>	Frente:	7.25 m
Formato:	Regular	Situação:	N/F
Topografia:	Caído para os fundos de 5% até 10%		
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	30
Área da Construção:	120 m <sup>2</sup>	Conservação:	Regular
Descrição do Imóvel:	CASA ASSOBRADADA COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SR. RICARDO MATTOS		
Imobiliária:	CORRETOR AUTÔNOMO		
Endereço:	PLACA NO LOCAL		
OBS:	IMOVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.		



## NOTAS:

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

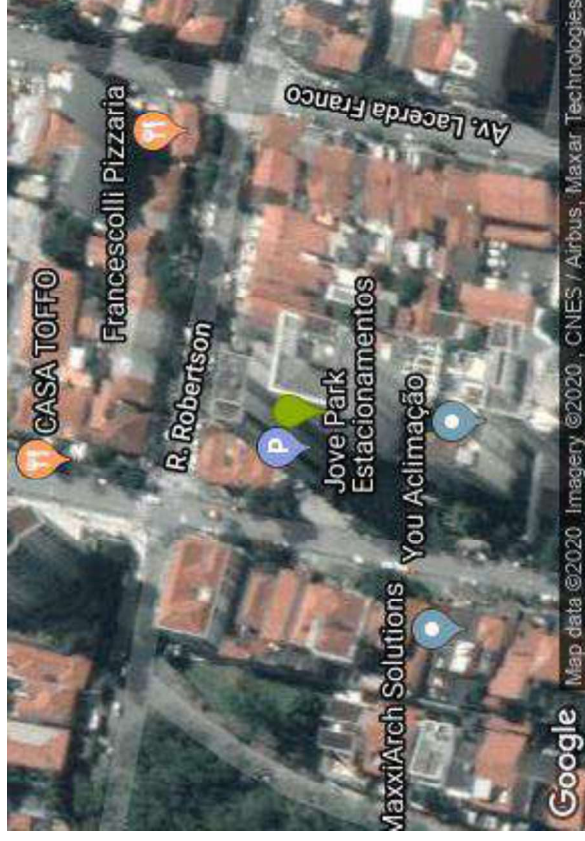
Data:	03/02/2020	Tipo:	CASA
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R PAULO OROZIMBO, 866		
Empreendimento:	CASA TERREA	Edifício:	
Bairro:	CAMBUCI	Distrito:	LIBERDADE
Setor:	034	Quadra:	057
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:	N/F
Zoneamento Urbano:			
Melhorias:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.150.000,00	Locação:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	375 m <sup>2</sup>	Frete:	7.6 m
Formato:	Regular	Situação:	N/F
Topografia:	Caído para os fundos até 5%	Fração Ideal:	1 %
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO MEDIO -	Idade Estimada:	30
Área da Construção:	SEM ELEVADOR	Conservação:	Reparos Simples
Descrição do Imóvel:	171 m <sup>2</sup>		
Fonte de Informação:	CASA TERREA COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 3 BANHEIROS.		
Contato:	SR. ERASMO RESENDE	Site:	
Imobiliária:	ER IMÓVEIS	Fone:	5581-7986 / 99984-3928
Endereço:	PLACA NO LOCAL		
OBS:	IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.		



**NOTAS:**

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	03/02/2020	Tipo:	<b>SOBRADO</b>		
Estado:	SP	Município:	<b>SAO PAULO</b>		
Endereço:	<b>R ROBERTSON, 156</b>				
Bairro:	<b>CAMBUCI</b>	Distrito:	<b>LIBERDADE</b>	Zona de Valor:	<b>ACLIMACAO</b>
Setor:	<b>034</b>	Quadra:	<b>048</b>	IF:	<b>2.394,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZC</b>	Antigo:		Tipo de via:	<b>N/F</b>
Melhoramento Urbano:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>				
Melhorias:					
Dados Econômicos:					
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>		
Valor:	<b>R\$:1.052.000,00</b>	Localção:	<b>0,00</b>		
Dados do Terreno:					
Área:	<b>85 m²</b>	Frente:	<b>4.25 m</b>	Prof. Equiv.:	<b>20 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:			
Topografia:	<b>Caído para os fundos de 10% até 20%</b>				
Dados da Construção:					
Padrão:	<b>PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>5</b>	Conservação:	<b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>185 m²</b>				
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO RESIDENCIAL COM 2 SUÍTES; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; CHURRASQUEIRA; LAVABO E 1 BANHEIRO.</b>				
Fonte de Informação:					
Contato:	<b>SR. JULIO</b>	Site:			
Imobiliária:	<b>RISK IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>5555-4398 / 97353-1851</b>		
Endereço:	<b>AVENIDA ACLIMAÇÃO, 218</b>				
OBS:	<b>IMÓVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM.</b>				

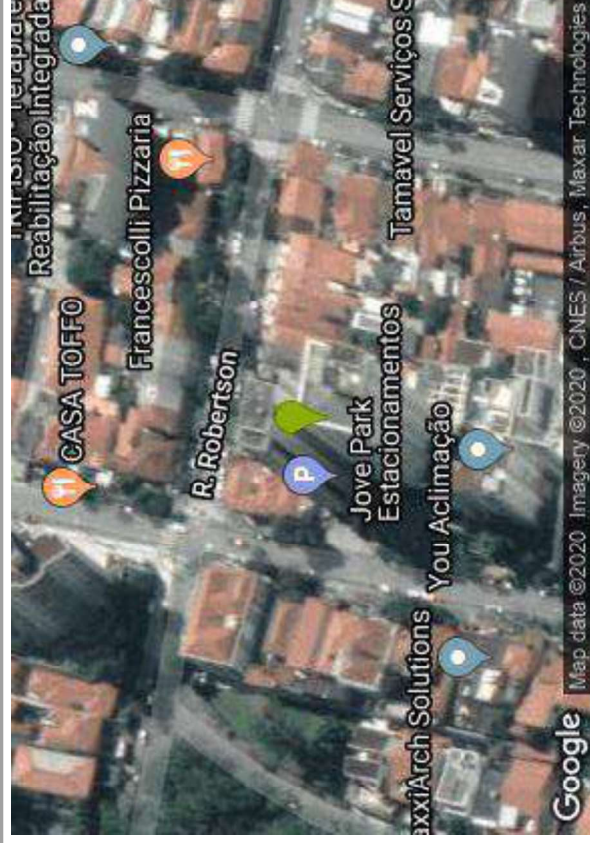




**NOTAS:**

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

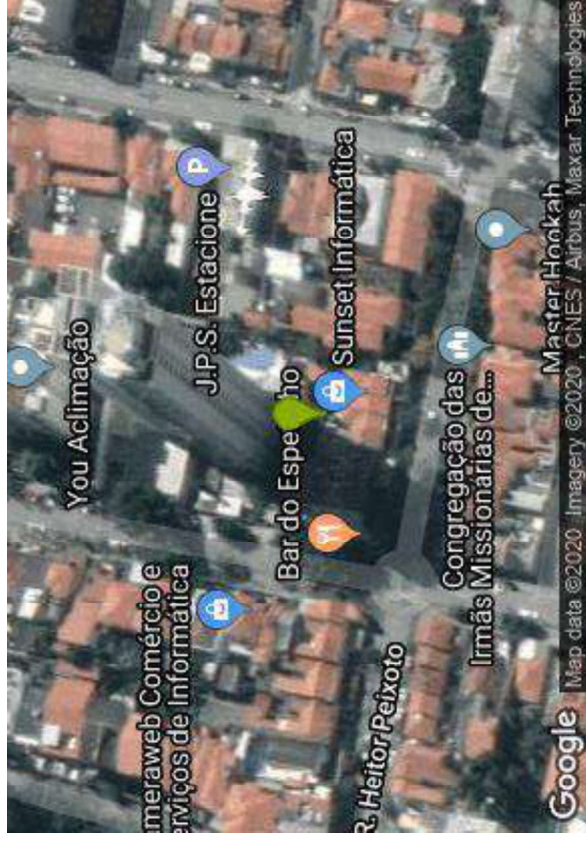
Data:	03/02/2020	Tipo:	<b>SOBRADO</b>
Estado:	SP	Município:	<b>SAO PAULO</b>
Endereço:	<b>R PAULO OROZIMBO, 667</b>		
Bairro:	<b>CAMBUCI</b>	Distrito:	<b>LIBERDADE</b>
Setor:	<b>034</b>	Quadra:	<b>048</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZC</b>	Antigo:	<b>N/F</b>
Zoneamento Urbano:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>		
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
Valor:	<b>R\$:580.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
Área do Terreno:	<b>74 m²</b>	Frente:	<b>5,5 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:	<b>Prof. Equiv.: 13.454 m</b>
Topografia:	<b>Terreno plano</b>		
Dados da Construção:	<b>PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR</b>		
Padrão:	<b>SIMPLES - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>30</b>
Área da Construção:	<b>112 m²</b>	Conservação:	<b>Reparos Simples</b>
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.</b>		
Fonte de Informação:	<b>SR. JULIO</b>		
Contato:	<b>RISK IMÓVEIS</b>		
Imobiliária:	<b>AVENIDA ACLIMAÇÃO, 218</b>		
Endereço:	<b>OBS: IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.</b>		



**NOTAS:**

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

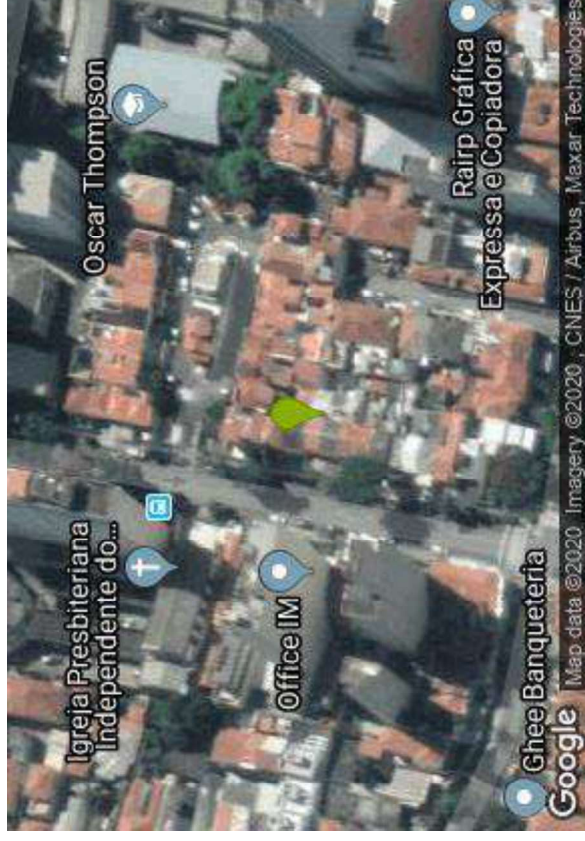
Data:	03/02/2020	Tipo:	<b>SOBRADO</b>	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	<b>R HEITOR PEIXOTO, 165</b>			
Bairro:	CAMBUCI	Distrito:	LIBERDADE Zona de Valor : <b>ACLIMACAO</b>	
Setor:	034	Quadra:	048 IF: 2.514,00	
Zoneamento Atual:	ZC	Antigo:	N/F	
<b>Melhoramento Urbano:</b>				
Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
<b>Melhorias:</b>				
<b>Dados Econômicos:</b>				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta	
Valor:	R\$:730.000,00	Locação:	0,00	
<b>Dados do Terreno:</b>				
Área:	90 m²	Frente:	4.50 m	Prof. Equiv.: 20 m
Formato:	Regular			
Topografia:	Terreno plano			
<b>Dados da Construção:</b>				
Padrão:	PADRAO MEDIO		Idade Estimada:	30
	- SEM	ELEVADOR	Conservação:	Reparos Simples
Área da Construção:	155 m²			
<b>Descrição do Imóvel:</b>				
SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS				
<b>Fonte de Informação:</b>				
Contato:	SR. MARCO			
Imobiliária:	PONTINE IMÓVEIS			
Endereço:	RUA JUPITER, 171			
OBS: IMÓVEL COM 2 VAGAS DE GARAGEM.				



**NOTAS:**

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

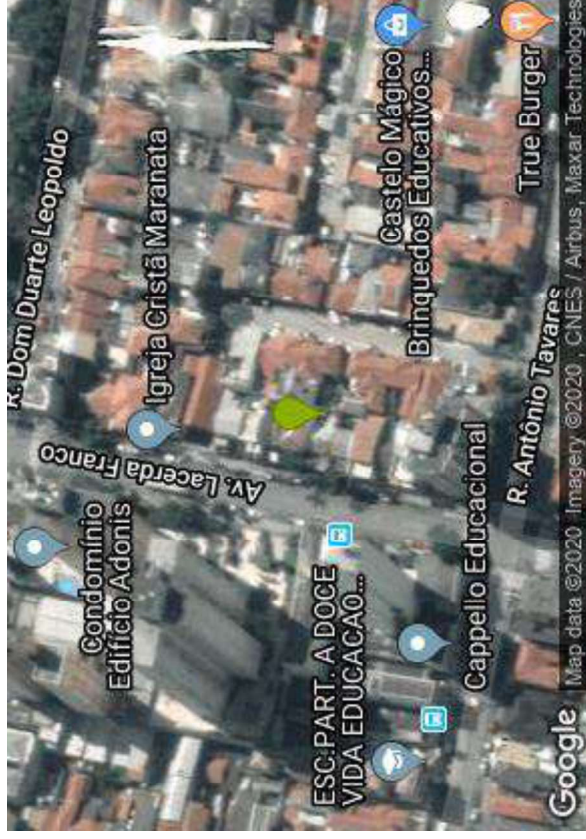
Data:	03/02/2020	Tipo:	<b>SOBRADO</b>	
Estado:	SP	Município:	<b>SAO PAULO</b>	
Endereço:	<b>AV LACERDA FRANCO, 675</b>			
Bairro:	<b>CAMBUCI</b>	Distrito:	<b>CAMBUCI</b>	Zona de Valor : <b>CAMBUCI</b>
Setor:	<b>034</b>	Quadra:	<b>019</b>	IF: <b>2.154,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZC</b>	Antigo:		Tipo de via: <b>N/F</b>
Melhoramento Urbano:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>			
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>	
Valor:	<b>R\$:800.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>	
Dados do Terreno:	<b>126 m²</b>	Frente:	<b>4.3 m</b>	Prof. Equiv.: <b>N/F</b>
Área:	<b>Regular</b>	Situação:		
Formato:	<b>Terreno plano</b>			
Topografia:				
Dados da Construção:				
Padrão:	<b>PADRAO MEDIO - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>25</b>	Conservação: <b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>149 m²</b>			
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.</b>			
Fonte de Informação:				
Contato:	<b>SRA. CLEIDE</b>			
Imobiliária:	<b>CAMIS IMOVEIS</b>			
Endereço:	<b>PRAÇA GENERAL POLIDORO, 67</b>			
OBS:	<b>IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.</b>			



**NOTAS:**

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

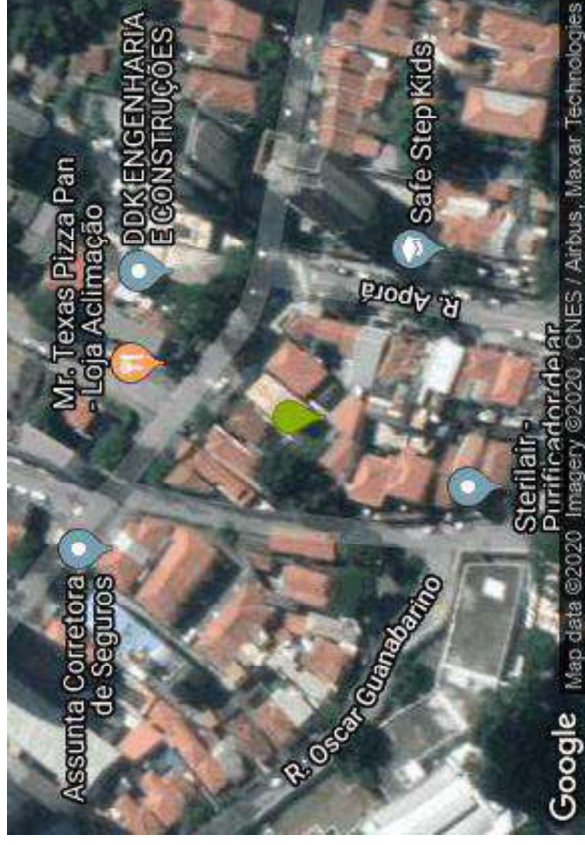
Data:	03/02/2020	Tipo:	<b>SOBRADO</b>	
Estado:	SP	Município:	<b>SAO PAULO</b>	
Endereço:	<b>AV LACERDA FRANCO, 949</b>			
Bairro:	<b>CAMBUCI</b>	Distrito:	<b>CAMBUCI</b>	Zona de Valor : <b>CAMBUCI</b>
Setor:	<b>034</b>	Quadra:	<b>033</b>	IF: <b>2.387,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZC</b>	Antigo:	Tipo de via: <b>N/F</b>	
Melhoramento Urbano:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>			
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>	
Valor:	<b>R\$:2.700.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>	
Dados do Terreno:				
Área:	<b>110 m²</b>	Frente:	<b>6.45 m</b>	Prof. Equiv.: <b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>			
Topografia:	<b>Em aclive até 20%</b>			
Dados da Construção:				
Padrão:	<b>PADRAO SUPERIOR - SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>20</b>	Conservação: <b>Regular</b>
Área da Construção:	<b>185 m²</b>			
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 SUÍTES; 3 SALAS; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; DEP. DE EMPREGADA; ESCRITÓRIO; CHURRASQUEIRA; LAVABO E 2 BANHEIROS.</b>			
Fonte de Informação:				
Contato:	<b>SRA. CIDA</b>			
Imobiliária:	<b>INTELLECTA IMÓVEIS</b>			
Endereço:	<b>RUA BATURITE, 209</b>			
OBS:	<b>IMÓVEL COM 5 VAGAS DE GARAGEM.</b>			



**NOTAS:**

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	03/02/2020	Tipo:	SOBRADO
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO
Endereço:	R MARACAI, 176		
Bairro:	CAMBUCI	Distrito:	LIBERDADE Zona de Valor : ACLIMACAO
Setor:	034	Quadra:	046
		Antigo:	2.122,00
Zonamento Atual:	ZM	Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,		
Dados Econômicos:			
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta
Valor:	R\$:1.200.000,00	Localção:	0,00
Dados do Terreno:			
Área:	350 m²	Prof. Equiv.:	N/F
Formato:	Regular	Situação:	
Topografia:	Terreno plano		
Dados da Construção :			
Padrão:	PADRAO SUPERIOR - SEM	Idade Estimada:	40
		Conservação:	Reparos Simples/Importantes
Área da Construção:	190 m²		
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL COM 4 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.		
Fonte de Informação:			
Contato:	SRA. GABRIELA	Site:	
Imobiliária:	BARRETO IMOVEIS	Fone:	2219-2999 / 96300-9594
Endereço:	RUA JUMANA, 209		
OBS:	IMOVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM.		

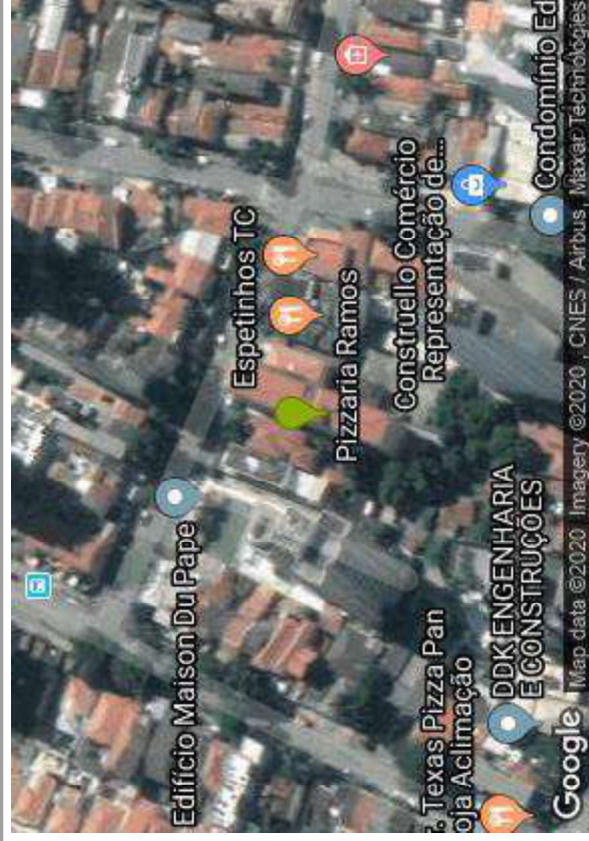


**NOTAS:**

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

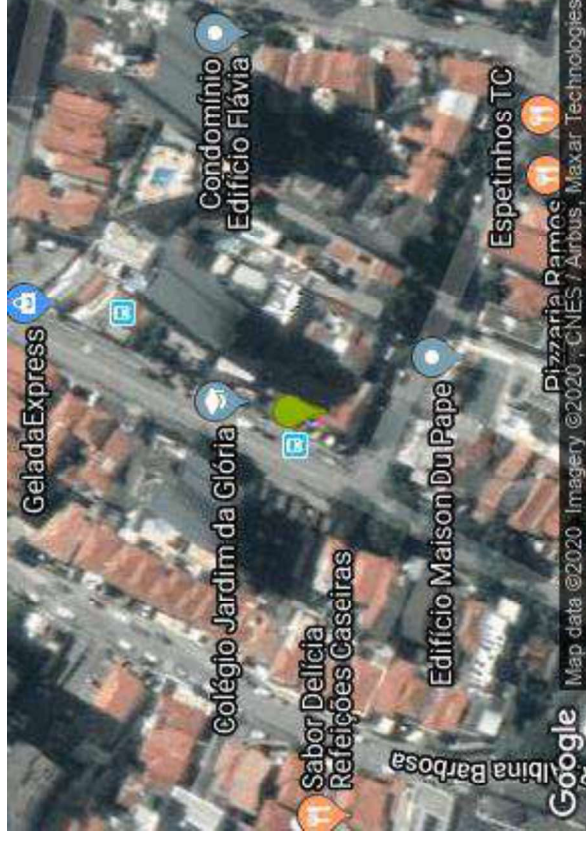
Data:	03/02/2020	Tipo:	<b>SOBRADO</b>
Estado:	SP	Município:	<b>SAO PAULO</b>
Endereço:	<b>R ANTONIO TAVARES, 94</b>		
Bairro:	<b>CAMBUCI</b>	Distrito:	<b>LIBERDADE</b>
Setor:	<b>034</b>	Quadra:	<b>037</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZM</b>	Antigo:	<b>N/F</b>
Zoneamento Urbano:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>		
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
Valor:	<b>R\$:1.150.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
Área do Terreno:	<b>355 m²</b>	Frente:	<b>7 m</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Prof. Equiv.:	<b>50 m</b>
Topografia:	<b>Terreno plano</b>		
Dados da Construção:	<b>PADRAO SUPERIOR</b>		
Padrão:	<b>- SEM ELEVADOR</b>	Idade Estimada:	<b>20</b>
Área da Construção:	<b>295 m²</b>	Conservação:	<b>Regular</b>
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SENDO 1 SUÍTE; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO; LAVABO E 2 BANHEIROS.</b>		
Fonte de Informação:	<b>SR. LUIS PROPRIETÁRIO</b>		
Contato:	<b>PLACA NO LOCAL</b>		
Imobiliária:	<b>Site: 99951-3315</b>		
Endereço:	<b>Fone: 99951-3315</b>		

OBS: IMÓVEL COM 3 VAGAS DE GARAGEM.



- NOTAS:**
1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
  2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
  3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	03/02/2020	Tipo:	<b>SOBRADO</b>	
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO	
Endereço:	<b>R AUGUSTO DE TOLEDO, 107</b>			
Bairro:	CAMBUCI	Distrito:	LIBERDADE Zona de Valor : <b>ACLIMACAO</b>	
Setor:	034	Quadra:	031 IF: 2.602,00	
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:	N/F	
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,			
Modalidade:	<b>Venda</b> Natureza: <b>Oferta</b>			
Valor:	<b>R\$:450.000,00</b> Locação: <b>0,00</b>			
Dados do Terreno:	<b>88 m²</b> Frente: <b>3.5 m</b> Prof. Equiv.: <b>25.142 m</b>			
Área:	<b>Irregular</b> Situação:			
Formato:	<b>Terreno plano</b>			
Topografia:				
Dados da Construção:	<b>PADRAO SIMPLES - SEM ELEVADOR</b> Idade Estimada: <b>40</b> Conservação: <b>Reparos Importantes</b>			
Área da Construção:	<b>130 m²</b>			
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO RESIDENCIAL COM 02 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.</b>			
Fonte de Informação:				
Contato:	<b>SR. NELSON</b> Site:			
Imobiliária:	<b>NRC IMOVEIS</b> Fone: <b>94170-1777</b>			
Endereço:	<b>NO LOCAL</b>			
OBS:	IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM - ESQUINA COM A RUA ANTONIO TAVARES - I.F. 2400,00/2020.			

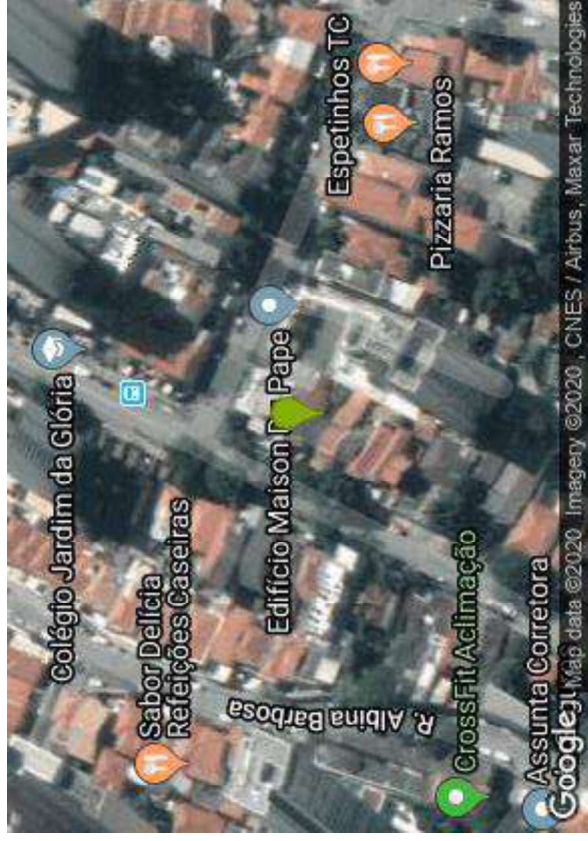


**NOTAS:**

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	03/02/2020	Tipo:	<b>SOBRADO</b>
Estado:	SP	Município:	<b>SAO PAULO</b>
Endereço:	<b>R AUGUSTO DE TOLEDO, 131</b>		
Bairro:	<b>CAMBUCI</b>	Distrito:	<b>LIBERDADE</b> Zona de Valor : <b>ACLIMACAO</b>
Setor:	<b>034</b>	Quadra:	<b>037</b> IF: <b>2.114,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZM</b>	Antigo:	<b>N/F</b>
Zoneamento Urbano:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>		
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>
Valor:	<b>R\$:1.500.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>
Dados do Terreno:			
Área:	<b>125 m²</b>	Frente:	<b>5 m</b>
Formato:	<b>Irregular</b>	Situação:	<b>N/F</b>
Topografia:	<b>Em aclive até 10%</b>		
Dados da Construção:			
Padrão:	<b>PADRAO MEDIO</b>	Idade Estimada:	<b>40</b>
Área da Construção:	<b>SEM ELEVADOR</b>	Conservação:	<b>Reparos Simples</b>
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO RESIDENCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.</b>		
Fonte de Informação:			
Contato:	<b>SR. RODRIGO</b>	Site:	
Imobiliária:	<b>SAÚDE IMÓVEIS</b>	Fone:	<b>5584-7272 / 96582-8890</b>
Endereço:	<b>RUA SENADOR CASIMIRO DA ROCHA, 609 - SALA 82</b>		

OBS: IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM - ESQUINA COM A RUA ANTONIO TAVARES - I.F. 2085,00/2020.

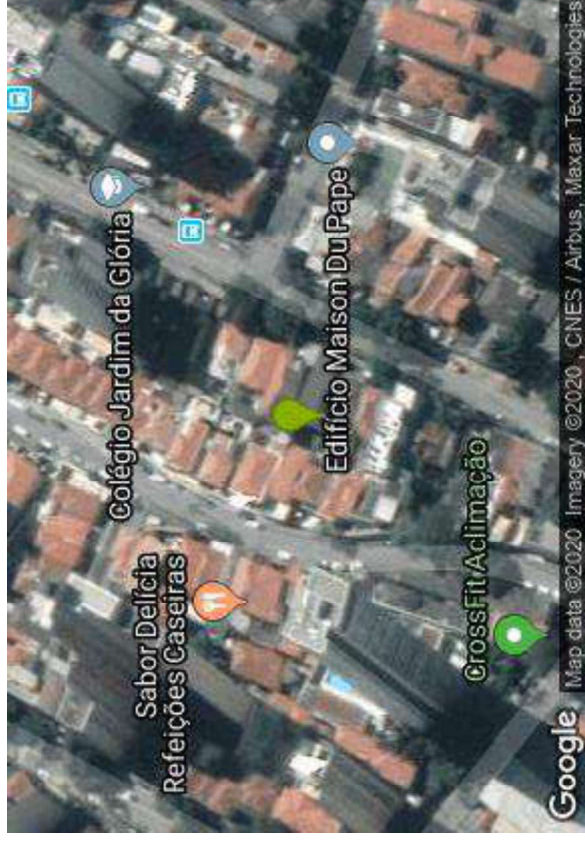




**NOTAS:**

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

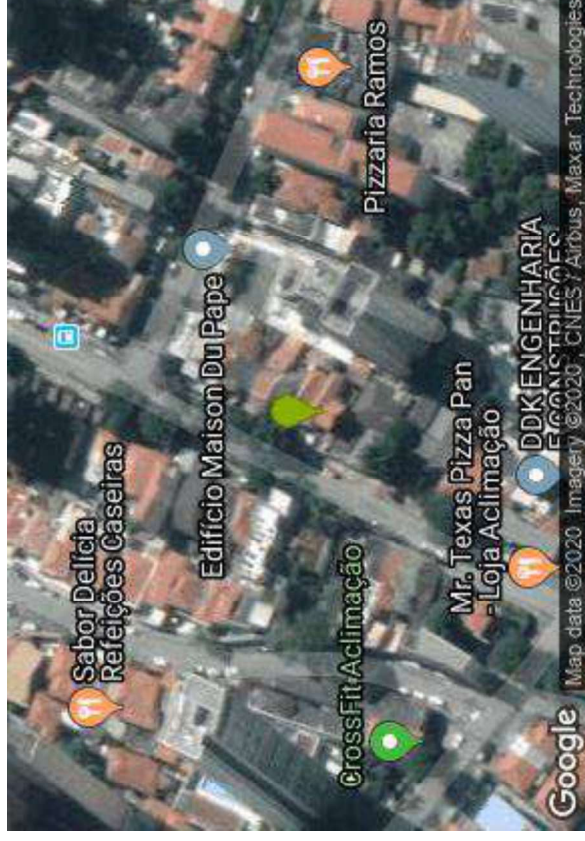
Data:	03/02/2020	Tipo:	<b>SOBRADO</b>		
Estado:	SP	Município:	SAO PAULO		
Endereço:	R AUGUSTO DE TOLEDO, 150				
Bairro:	ACLIMACAO	Distrito:	LIBERDADE	Zona de Valor :	ACLIMACAO
Setor:	034	Quadra:	087	IF:	2.170,00
Zoneamento Atual:	ZM	Antigo:		Tipo de via:	N/F
Melhoramento Urbano:	Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,				
Modalidade:	Venda	Natureza:	Oferta		
Valor:	R\$:650.000,00	Locação:	0,00		
Dados do Terreno:		Prof. Equiv.:	N/F		
Área:	88 m²	Situação:	Regular		
Formato:	Regular		Terreno plano		
Topografia:	Terreno plano				
Dados da Construção:					
Padrão:	PADRAO SIMPLES SEM ELEVADOR	Idade Estimada:	35	Conservação:	Regular
Área da Construção:	120 m²				
Descrição do Imóvel:	SOBRADO RESIDENCIAL COM 3 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 1 BANHEIRO.				
Fonte de Informação:	SR. MARCO				
Contato:	PONTINE IMÓVEIS				
Imobiliária:	RUA JUPITER, 171				
Endereço:	OBS: IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.				



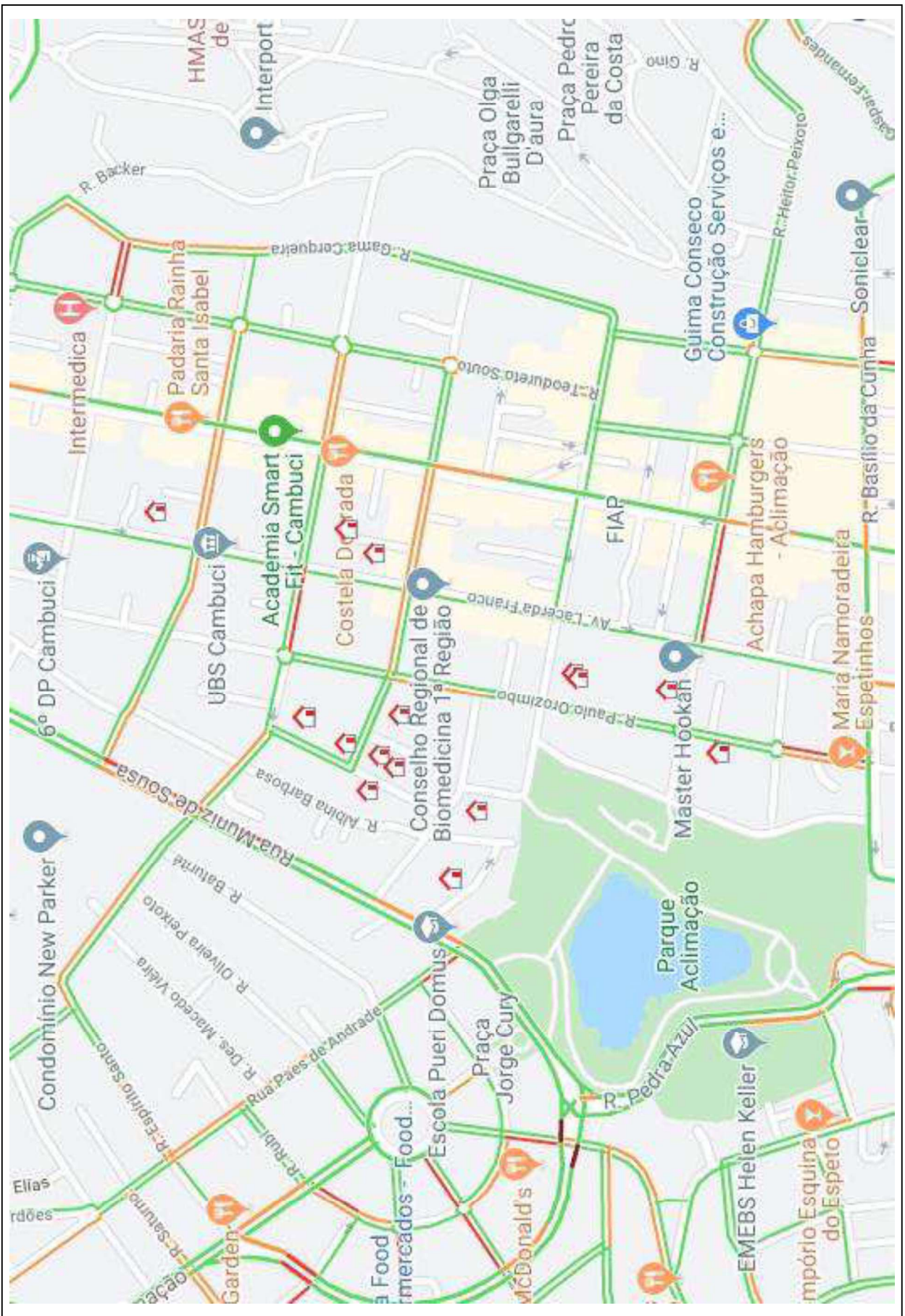
**NOTAS:**

1. As áreas de terreno e edificadas não são verificadas na matrícula do imóvel.
2. Os usos e zoneamentos não foram conferidos mediante certidão de uso.
3. O estado de conservação e padrão construtivo são informações apenas sugestivas.

Data:	03/02/2020	Tipo:	<b>SOBRADO</b>	
Estado:	SP	Município:	<b>SAO PAULO</b>	
Endereço:	<b>R AUGUSTO DE TOLEDO, 169</b>			
Bairro:	<b>CAMBUCI</b>	Distrito:	<b>LIBERDADE</b>	Zona de Valor : <b>ACLIMACAO</b>
Setor:	<b>034</b>	Quadra:	<b>037</b>	IF: <b>2.114,00</b>
Zoneamento Atual:	<b>ZM</b>	Antigo:	<b>N/F</b>	
Melhoramento Urbano:	<b>Energia Elétrica, Guias e Sarjetas, Iluminação Pública, Arborização, Rede de Água, Rede de Gás, Coleta de Lixo, Rede Telefônica, Rede de Esgoto,</b>			
Modalidade:	<b>Venda</b>	Natureza:	<b>Oferta</b>	
Valor:	<b>R\$:650.000,00</b>	Locação:	<b>0,00</b>	
Área do Terreno:	<b>118 m²</b>	Frente:	<b>4,8 m</b>	Prof. Equiv.: <b>N/F</b>
Formato:	<b>Regular</b>	Situação:		
Topografia:	<b>Em aclive até 10%</b>			
Dados da Construção :	<b>PADRAO SIMPLES - SEM Elevador Idade Estimada: 40 Conservação: Reparos Simples</b>			
Área da Construção:	<b>161 m²</b>			
Descrição do Imóvel:	<b>SOBRADO RESIDENCIAL COM 2 DORMITÓRIOS; SALA; COZINHA; ÁREA DE SERVIÇO E 2 BANHEIROS.</b>			
Fonte de Informação:				
Contato:	<b>SRA. GLÓRIA</b>			
Imobiliária:	<b>PROPRIETÁRIA</b>			
Endereço:	<b>PLACA NO LOCAL</b>			
OBS:	<b>IMÓVEL COM 1 VAGA DE GARAGEM.</b>			



Mapa das ofertas:



**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

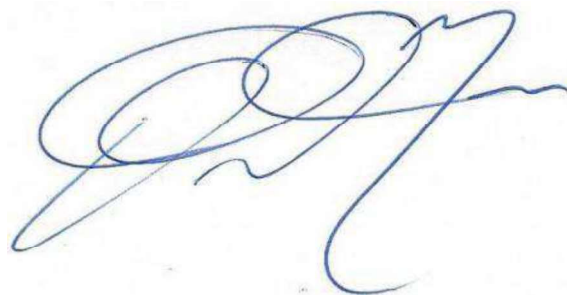
**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 03ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**

**Ref. : Autos n. 1008055-69.2018.8.26.0008**

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**, Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA sob n. 72.230/D, Perito Judicial louvado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial onde consta como Exequente o **BANCO DO BRASIL S/A** e como Executado **GOOC ECOSANDAL COMÉRCIO DE CALÇADOS E ACESSÓRIOS EIRELI ME E OUTRO**, em atenção ao R. Comando de fls. 391 vem, mui respeitosamente, apresentar à **V. Exa.** os seguintes:

**ESCLARECIMENTOS**

São Paulo, 28 de Abril de 2.020



**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

---

**ESCLARECIMENTOS**

**I - PRELIMINARES**

Refere-se o presente Parecer Esclarecedor aos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial onde consta como Exequente o **BANCO DO BRASIL S/A** e como Executado **GOOC ECOSANDAL COMÉRCIO DE CALÇADOS E ACESSÓRIOS EIRELI ME E OUTRO**.

O Jurisperito apresentou o Laudo Pericial de fls. 285/327, sendo que os Requeridos manifestaram-se de forma divergente às fls. 336/386.

Pelo R. Comando de fls. 391 o **E. JULGADOR** determina que o Jurisperito preste esclarecimentos.

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
 EMAIL : fladani@terra.com.br

## II - A MANIFESTAÇÃO DOS REQUERIDOS

Valendo-se dos préstimos da empresa AVALOR ENGENHARIA, os Requeridos defendem que o correto valor do bem avaliando seria de R\$ 1.300.000,00, o que conflita com os R\$ 974.471,00 apurados pelo Jurisperito signatário.

No que interessa ao deslinde técnico do feito, a AVALOR ENGENHARIA assim caracteriza o imóvel avaliando:

O imóvel em questão trata-se de uma casa residencial localizado na Rua Maracá, nº 173 com área construída de 255,00m<sup>2</sup> e terreno 147,00 m<sup>2</sup>, localizado na cidade de São Paulo – SP.

Quanto às características intrínsecas, o imóvel é favorecido pela sua boa distribuição arquitetônica, estado de conservação é considerado como reparos simples, padrão construtivo normal e idade aparente de 30 anos.

Para a apuração do valor do imóvel a mencionada empresa coletou 18 (dezoito) elementos comparativos, sendo que o para o tratamento estatístico da amostra levou em conta tão somente aos informes da edificação (área edificada e características construtivas), a saber:

### Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor Unitário R\$/m<sup>2</sup>: Variável dependente que define o valor unitário do imóvel, expresso em R\$/m<sup>2</sup>.

Variáveis Independentes :

- Área Total (m<sup>2</sup>) : Variável quantitativa que define a área construída do imóvel, expressa em (m<sup>2</sup>).
- Estado de Conservação : Variável qualitativa que define o Estado de Conservação do Imóvel.  
*Classificação :*  
*Novo = 4; Regular/Novo = 3; Regular = 2; Reparos Simples = 1;*
- Padrão de Construção : Variável qualitativa que define o Padrão de Construção do Imóvel.  
*Classificação :*  
*Normal = 1; Normal Alto = 2; Alto = 3;*

# FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES

## ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
 EMAIL : fladani@terra.com.br

Efetuada os cálculos estatísticos, a AVALOR ENGENHARIA conclui que, baseada tão somente em informes de construção, o imóvel avaliando apresenta o seguinte valor total:

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : R\$/m² 5.145,41  
 Máximo : R\$/m² 5.476,31

*O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012)*

Para uma área de 255 m², teremos :

Valor de Mercado obtido = R\$ 1.352.954,42  
 Valor de Mercado mínimo = R\$ 1.312.078,46  
 Valor de Mercado máximo = R\$ 1.396.459,15

Isto feito, a mencionada empresa apura agora tão somente o valor da edificação, usando a mesma área edificada adotada nos cálculos supra, assim como demais características do imóvel avaliando, para concluir:

Item A	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS B	BDI = [(1+A)x(1+F)x(1+L)] - 1 Item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2 C	Área (m²) D	Vida Útil E	Idade Aparente F
1	Casa Residencial	25,07%	255,00	67	30
<b>TOTAL GERAL</b>			<b>255,00</b>		

% vida G=E/D	Vida útil remanescente H	Estado de Conservação I	Val Novo(R\$) M	DEPREC. % N	Val. Aval.(R\$) O=Mx(1-N)
45%	37	Reparos Simples	R\$ 457.375,50	35,20%	R\$ 296.379,32
			<b>R\$ 457.375,50</b>		<b>R\$ 296.379,32</b>
			<b>Adotado:</b>		<b>RS 300.000,00</b>

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

Adotando tão somente a área edificada, a AVALOR ENGENHARIA efetua a subtração do valor total do imóvel daquele calculado especificamente para a edificação, para então finalizar:

ITEM	VALORES
a) Valor do Terreno	R\$ 1.000.000,00 (Hum milhão de Reais)
b) Valor das Benfeitorias	R\$ 300.000,00 (Trezentos mil Reais)
c) Valor de Mercado (a+b)	R\$ 1.300.000,00 (Hum milhão e trezentos mil Reais)



**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

---

**III - ESCLARECE O JURISPERITO**

Razão não assiste aos Requeridos, isso pelo fato de restar equívocado o trabalho apresentado pela AVALOR ENGENHARIA.

Ora, todos os cálculos (exceto um) oferecidos no trabalho divergente de fls. 338/386 vêm calcados exclusivamente nos informes construtivos, quer do avaliando, quer dos comparativos.

O único valor correto apresentado pela AVALOR ENGENHARIA é o das edificações por ela calculado em R\$ 300.000,00, pois valeu-se do mesmo procedimento eleito pelo Jurisperito no Laudo Pericial, como restará confirmado em tópico específico destes Esclarecimentos.

**Sem adentrar em aspectos técnicos indecifráveis para o leigo, informa o Jurisperito que ao calcular em R\$ 1.300.000,00 o valor do imóvel tendo como base tão somente a área edificada e demais características edilícias, a AVALOR incorreu nos seguintes equívocos:**

**01 - Considerou que a área de terreno de cada um dos 18 elementos sofre influência da idade aparente da edificação nele erigida;**

**02 - Considerou que a área de terreno de cada um dos 18 elementos comparativos sofre influência das características edilícias da construção nele erigida;**

**03 - Considerou que a área de terreno de cada um dos 18 elementos comparativos sofre influência das condições de conservação da construção nele erigida.**

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
 EMAIL : fladani@terra.com.br

**Isto posto, entende o Jurisperito que o trabalho divergente oferecido pela AVALOR ENGENHARIA conclui por um valor apurado de forma equivocada e sem cabal fundamentação de ordem técnica.**

#### **IV - ESCLARECIMENTO COMPLEMENTAR**

Considerando que o Jurisperito ao apurar o valor da edificação no Laudo Pericial valeu-se de índice estimado, resta necessária a correção dos cálculos adotando-se o correto já publicado, a saber:

##### **01 - VALOR DAS BENFEITORIAS**

Para a avaliação das benfeitorias o Jurisperito se ateve nos ditames preconizados pelo estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP”, caracterizando a construção como “CASA PADRÃO MÉDIO”, termo mínimo, com idade aparente estimada em 25 (vinte e cinco) anos e necessitando de reparos simples, a saber:

$$VB = SC \times 1,212 \times R8N \times [R + K \times (1 - R)]$$

Onde:

VB = Valor das benfeitorias = ?

Sc = Área edificada = 255,00 m<sup>2</sup>;

R8N = Valor unitário de edificações – R8N – publicado pela revista “A Construção São Paulo” em Fev/2.020 = R\$ 1.437,43/m<sup>2</sup>;

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão expresso em decimal, obtido na Tabela 01 do estudo adotado = 0,20;

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
**ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301**

AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
 EMAIL : fladani@terra.com.br

K = Coeficiente de Ross/Heideck encontrado na Tabela 02 do estudo mencionado = 0,619.

Logo:

$$VB = 255,00 \text{ m}^2 \times 1,212 \times \text{R\$ } 1.437,43/\text{m}^2 \times [0,20 + 0,619 \times (1 - 0,20)]$$

$$VB = \text{R\$ } 308.844,00$$

**TREZENTOS E OITO MIL OTOCENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS**

**Observe-se que o valor supra confirma como correto aquele obtido pela AVALOR ENGENHARIA, e o único por ela calculado adotando o mesmo procedimento do Jurisperito**

**02 - VALOR DO TERRENO**

$$VT = \text{R\$ } 664.000,00$$

**SEISCENTOS E SESSENTA E QUATRO MIL REAIS**

**03 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Será dado pela somatória do valor das benfeitorias com o do lote, a saber:

$$VI = \text{R\$ } 308.844,00 + \text{R\$ } 664.000,00$$

$$VI = \text{R\$ } 972.844,00$$

**NOVECENTOS E SETENTA E DOIS MIL OTOCENTOS E QUARENTA E QUATRO REAIS**

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**  
ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600722301

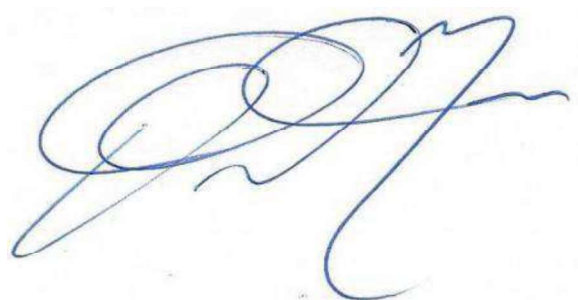
AV. BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO Nº 54 – 10º ANDAR – CONJ. “A” – SÃO PAULO/SP – TEL. 31040389  
EMAIL : fladani@terra.com.br

---

**ENCERRAMENTO**

Dada por encerrada a missão, apresento os Esclarecimentos em 09 (nove) folhas impressas e enumeradas de um só lado, todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vão assinadas e datadas

São Paulo, 28 de Abril de 2.020



---

**FERNANDO PAULO DE ANDRADE NEVES**