

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 3ª. Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santana.**

**Assunto. Execução de Alimentos.**

**Processo n.º 1034191-66.2014.8.26.0001.**

**Marcos Magalhães Rangel**, infra-assinado, Engenheiro Civil, CREA 060084334-7, membro titular do IBAPE, Perito Judicial nomeado nos autos da ação "**Execução de Alimentos**", supracitada, que tem como Requerentes **Gabriel Candido de Souza e outro**, representados pela sua Mãe, Simone Cristina Candido, e como Requerido **Sergio Cazua de Souza**, tendo procedido às diligências, apresenta a Vossa Excelência os resultados e conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte,

**LAUDO DA AVALIAÇÃO.**

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

## **Índice**

### **Assunto. Execução de Alimentos.**

#### **Corpo Principal.**

- . 01. Preliminares.
- . 02. Vistoria.
- . 03. Metodologia.
- . 04. Valor de Mercado do Imóvel.
- . 05. Quesitos.
- . 06. Especificação de Avaliação.
- . 07. Considerações Finais.
- . 08. Encerramento.

#### **Anexo I. Pesquisa do Valor Unitário de Venda.**

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

## **CORPO PRINCIPAL.**

### **1. PRELIMINARES.**

#### **1.1. Objetivo.**

De acordo com a estimativa de honorários, folhas 336 a 341 dos autos, o objetivo do presente trabalho é estimar o valor de mercado para o imóvel avaliando, localizado na Rua Ernane Salomão Rosas Ribeiro, n.º 123, Parque Peruche, São Paulo, capital.

Para ilustrar apresenta na folha 4, foto aérea do local, com a indicação da posição do imóvel avaliando.

#### **1.2. Documentos do Imóvel Avaliando.**

O referido imóvel é descrito pela Matrícula n.º 62.996, do 8.º RI/SP, André, folhas 157 a 160 dos autos, cuja inicial fornece os seguintes dados:

- **Identificação.** Um terreno a Rua Ernane Salomão Rosas Ribeiro, s/n.º, com 8,00 metros de frente e 25,0 metros da frente para os fundos, em ambos os lados, encerrando uma área de 200,00 m<sup>2</sup>.
- Contribuinte 075.325.0023-3;

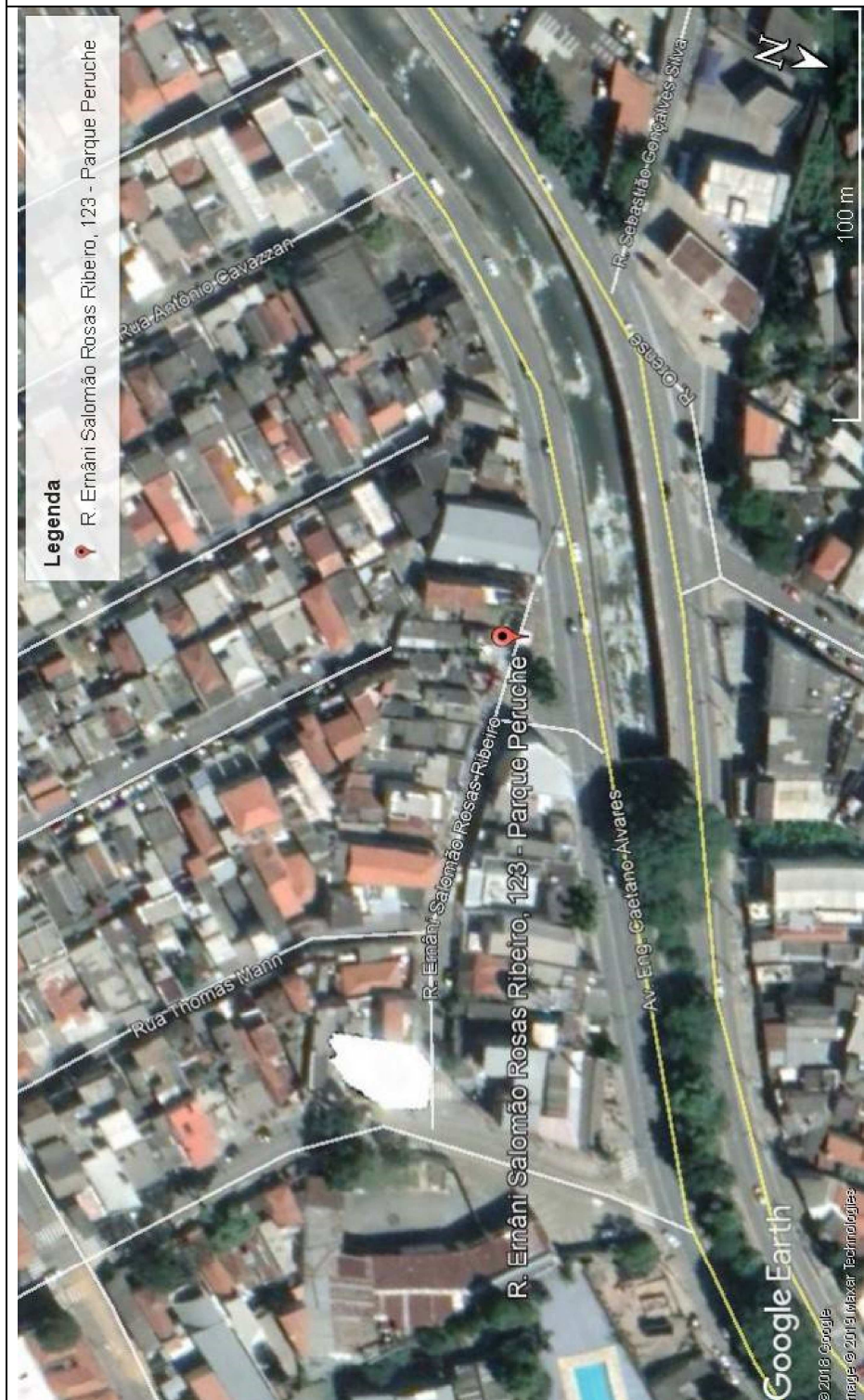
A **R.2/62.996** da referida matrícula informa que no imóvel avaliando foi instituída uma Servidão Para Passagem de Sistema de Esgoto Sanitário-Córrego Mandaqui, em ação judicial movida pela SABESP, Companhia de Saneamento Básico do Estado DE São Paulo, assim descrita; **tem início no ponto A**, localizado no alinhamento predial da Rua Ernani Salomão Rosas Ribeiro, junto a divisa com o imóvel de n.º 117 da mesma rua; **deste ponto** segue por 24,80 metros, junto a divisa com o imóvel de n.º 117, até o **ponto B**; **deste ponto** deflete para a direita numa distancia de 2,20 metros até o **ponto C**; **deste ponto**, deflete a direita por 25,00 metros até o **ponto D**, na frente do imóvel avaliando; **deste ponto** deflete para direita por 2,25 metros até retornar ao ponto inicial A, perfazendo uma área de 54,78 m<sup>2</sup>.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

**Foto n.º 1.** Vista aérea com a indicação da posição do imóvel avaliando.



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

A **AV-3** da referida matrícula que o imóvel passou a ser identificado pelo n.º 123 da Rua Ernani Salomão Rosas Ribeiro e a averbação da construção com 90,00 m<sup>2</sup> de área.

A Certidão de Dados Cadastrais, folha 338 dos autos, fornece os seguintes dados:

- **Imóvel.** Localizado na Rua Ernani Salomão Rosas Ribeiro, n.º 123;
- Área do terreno. 200,00 m<sup>2</sup>;
- Área da construção. 90,00 m<sup>2</sup>;
- Classificação fiscal. 075.325.0023-3;
- Testada. 8,00 metros

A comparação entre os dados de propriedade e fiscais não apresenta divergências, logo não existe óbice à realização do presente trabalho.

### 1.3. Vistoria.

Atendendo a solicitação desse Perito, folhas 361 e 361 dos autos, a parte forneceu o telefone da Sra. Maria Aparecida de Souza Silva, n.º 11-97668-3972, irmã do Requerido, que está de posse casa 2, nos fundos do imóvel avaliando.

Esse Perito entrou em contato com a referida Sra. Maria Aparecida de Souza Silva e agendou a vistoria para o dia 17/11/2.020, às 11:00 horas.

Por motivo de força maior desse Perito, a vistoria precisou ser reagendada para o dia 19/11/2.020 as 11:00 horas.

No dia da vistoria esse Perito foi recebido pela Sr<sup>a</sup> Fátima Aparecida de Souza Silva. Informou que ela que é a irmã do Requerido e está de posse da casa 2. O nome fornecido Maria Aparecida de Souza Silva foi um equívoco.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

## **2. VISTORIA.**

### **2.1. Da Localização.**

O imóvel avaliando está localizado na Rua Ernani Salomão Rosas Ribeiro, n.º 123, setor fiscal 075, quadra fiscal 325, índice local 588,00, Parque Peruche, São Paulo, Capital.

### **2.2. Características do Local.**

#### **2.2.1. Zoneamento.**

O imóvel avaliando está localizado em uma zona de uso ZC, Zona de Centralidade.

#### **2.2.2. Acesso e Características do Local.**

A Rua Ernani Salomão Rosas Ribeiro tem início na Rua Valdemar Martins, altura do n.º 1.200, e termina na Avenida Engº Caetano Alvares, altura do n.º 2.946.

Predominam dos dois lados da rua do imóvel avaliando, construções com até dois pavimentos, ocupando um lote.

Na região onde está inserido o imóvel avaliando, predomina o uso residencial, unifamiliar. As construções dispõem de até dois pavimentos. O comércio de âmbito local está concentrado na Avenida Engº Caetano Alvares.

A região dispõe de todos os melhoramentos públicos, sendo servida por transporte coletivo, através de ônibus urbanos.

### **2.3. Terreno.**

O terreno dispõe de 8,00 metros de frente, 8,00 metros nos fundos e 25,00 metros em ambos as laterais, encerrando uma área de 200,00 m<sup>2</sup>.

O terreno do imóvel avaliando faz frente com duas ruas. A primeira frente está voltada para a Rua Ernani Salomão Rosas Ribeiro, n.º 123. A segunda frente está voltada para a Rua Dr. Inácio Proença de Gouveia, n.º 1194.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

## 2.4. Construção

### 2.4.1. Arranjo Geral e Área de Construção.

Para facilitar a descrição da construção e do seu arranjo geral, esse Perito elaborou croqui, apresentado na folha 8.

A construção dispõe de um único bloco. O referido bloco não dispõe de recuo na primeira frente, na lateral direita e na segunda frente. Dispõe de recuo do lado esquerdo, onde está inserida a faixa de servidão da SABESP.

O bloco único dispõe de pavimento térreo e pavimento superior, sendo dividido em quatro partes. A **primeira parte** abriga a denominada lanchonete. A **segunda parte** abriga a casa 1. A **terceira parte** abriga a casa 2 do pavimento térreo. A **quarta parte** abriga o pavimento superior, denominado depósito sobre a projeção da casa 1.

Baseado no referido croqui, esse Perito estima a área de cada parte da construção. No final estima a área total de construção.

- Pavimento térreo-Casa 1. (3,60 m x 13,60 m) = 48,96 m<sup>2</sup>.
- Pavimento térreo- Casa 2. (3,60 m x 9,15 m) = 32, 94 m<sup>2</sup>.
- Pavimento superior. (6,10 m x 2,80 m) = 17,08 m<sup>2</sup>.
- Lanchonete. (3,60 m x 2,50 m) = 9,00 m<sup>2</sup>.

**Total de área construída = 107,98 m<sup>2</sup>**

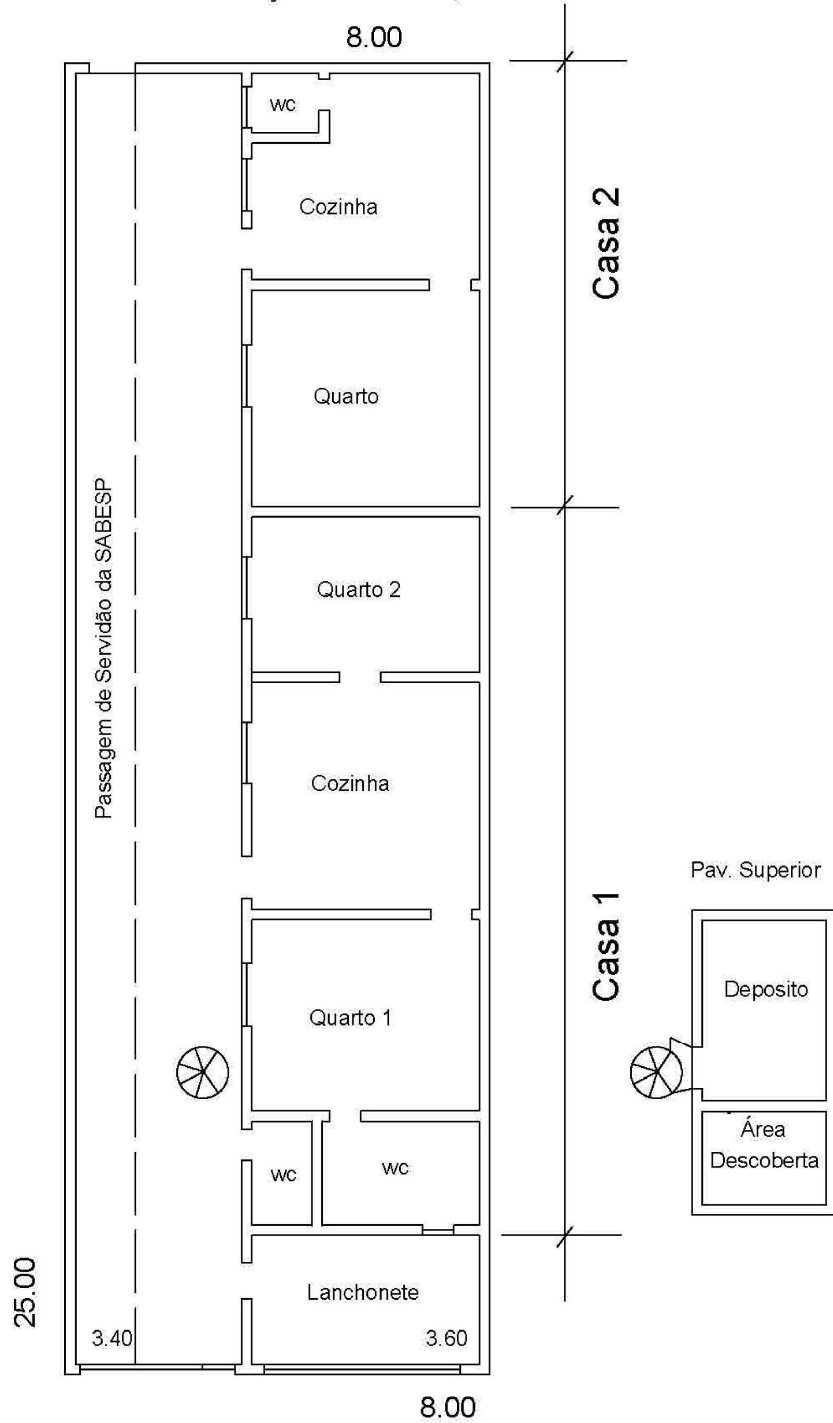
*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

**Foto n.º 2. Croqui do imóvel em análise.**

R. Dr. Inácio Proença de Gouveia, n.º 1194



R. Ernani Salomão Rosas Vieira, n.º 123



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

#### **2.4.2. Características Aparentes da Lanchonete.**

A denominada lanchonete dispõe dos seguintes cômodos, com as seguintes características aparentes.

- **Lanchonete.**

- Piso. Parte em Porcelanato e parte em cimentado desempenado;
- Paredes. Parte em pastilhas e parte em tijolos de barro aparente;
- Teto. Telhas de fibrocimento;

- **WC.**

- Piso. Porcelanato;
- Paredes. Látex sobre massa;
- Teto. Látex sobre massa;
- Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com caixa acoplada. Lavatório de louça sobre estrutura metálica.

- **Gerais.**

- Instalações hidráulicas e elétricas embutidas;
- Porta de ferro fundido e de enrolar na fachada;
- Caixilho de alumínio;
- Teto com telhas de fibrocimento.

#### **2.4.3. Características Aparentes da Casa 1.**

A denominada casa 1 dispõe dos seguintes cômodos, com as seguintes características aparentes.

- **Quarto 1.**

- Piso. Cerâmica esmaltada;
- Paredes. Látex sobre massa corrida;
- Teto. Látex sobre massa corrida.

- **Quarto 2.**

- Piso. Cerâmica esmaltada;
- Paredes. Látex sobre massa corrida;
- Teto. Telhas em fibrocimento.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- **Cozinha.**
  - Piso. Cerâmica esmaltada;
  - Paredes. Azulejos até o teto;
  - Teto. Forro de chapas metálicas.
- **Banheiro.**
  - Piso. Cerâmica esmaltada;
  - Paredes. Azulejos até o teto;
  - Teto. Látex sobre massa corrida;
  - Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com válvula de descarga. Lavatório de louça sobre pia de granito. Box fechado com divisória de material plástico, com chuveiro elétrico.
- **Gerais.**
  - Instalações hidráulicas e elétricas embutidas;
  - Porta de ferro fundido e tipo sanfona de plástico no banheiro;
  - Caixilhos de ferro fundido com pintura a óleo;
  - Telhado em laje de concreto armado;
  - Fachada. Parte em látex sobre massa.

#### **2.4.4. Características Aparentes da Casa 2.**

A denominada casa 2 dispõe dos seguintes cômodos, com as seguintes características aparentes.

- **Quarto.**
  - Piso. Cerâmica esmaltada;
  - Paredes. Látex sobre massa corrida;
  - Teto. Forro de chapas metálicas.
- **Cozinha.**
  - Piso. Cerâmica esmaltada;
  - Paredes. Látex sobre massa corrida;
  - Teto. Forro de chapas metálicas.
- **Banheiro.**
  - Piso. Cerâmica esmaltada;
  - Paredes. Azulejos até 1,50 metros de altura;
  - Teto. Forro de chapas metálicas;

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- Aparelhos sanitários. Vaso sanitário com caixa de descarga suspensa. Lavatório de louça sobre coluna. Chuveiro elétrico.
- **Área de Serviço.**
  - Piso. Cerâmica esmaltada;
  - Paredes. Látex sobre massa corrida;
  - Teto. Telhas de fibrocimento;
  - Hidráulica. Tanque de louça sobre coluna.
- **Gerais.**
  - Instalações hidráulicas e elétricas embutidas;
  - Porta de ferro fundido;
  - Caixilhos de ferro pintados e de alumínio na cozinha.
  - Telhado em laje de concreto armado;
  - Fachada. Parte em látex sobre massa.

#### **2.4.5. Características do Pavimento Superior.**

O pavimento superior sobre a casa 1, dispõe dos seguintes cômodos, com as seguintes características aparentes.

- **Depósito.**
  - Piso. Cerâmica esmaltada;
  - Paredes. Látex sobre massa;
  - Teto. Látex sobre massa corrida.
- **Área Descoberta.**
  - Piso. Cimentado desempenado;
  - Paredes. Mureta com látex sobre massa;
- **Gerais.**
  - Instalações hidráulicas e elétricas embutidas;
  - Porta de ferro fundido e de alumínio;
  - Caixilho de alumínio;
  - Telhado em laje de concreto armado;
  - Fachada. Parte em látex sobre massa.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

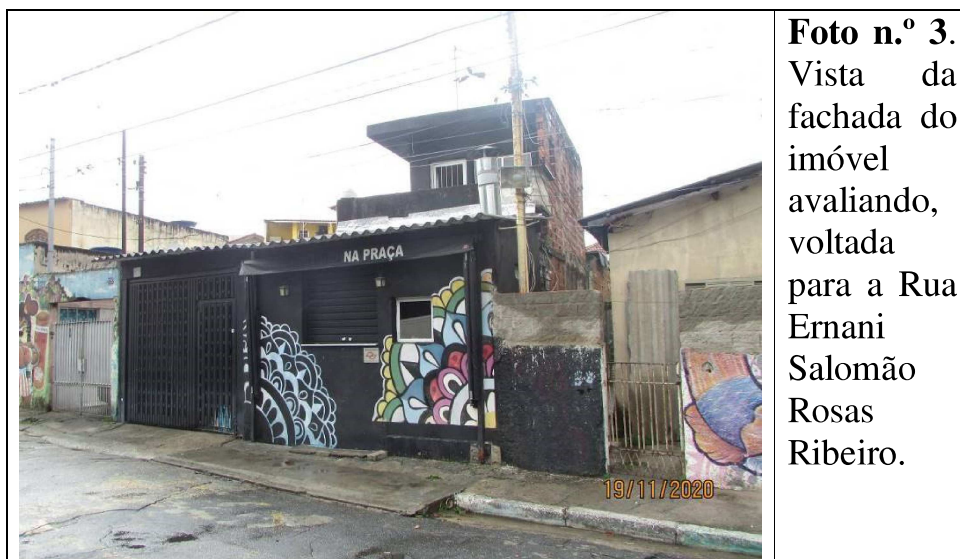
CREA 0600.84334 – 7

#### 2.4.6. Características da Área descoberta e Corredor Externo.

A área descoberta e Corredor Externo dispõe das seguintes características aparentes.

- Piso. Cimentado desempenado.
- Paredes. Látex sobre massa.
- Teto. Na parte da frente telhas em fibrocimento.

#### 2.5. Fotos.



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

**Foto n.º 5.** Vista aérea com a indicação do perímetro do terreno do imóvel avaliando.



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



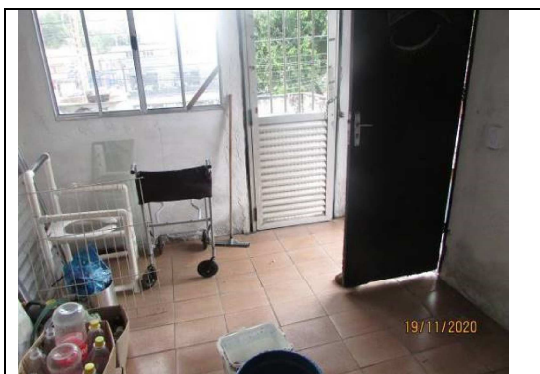
**Foto n.º 6.** Vista da entrada do wc da lanchonete.



**Foto n.º 7.** Vista interna do wc da lanchonete.



**Foto n.º 8.** Vista da parte interna da lanchonete.



**Foto n.º 9.** Vista do depósito do pavimento superior.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

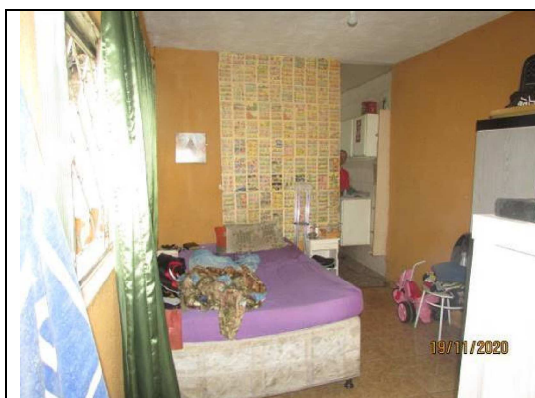
CREA 0600.84334 – 7



**Foto n.º 10.** Vista da fachada da casa 1.



**Foto n.º 11.** Vista do Banheiro da casa 1.



**Foto n.º 12.** Vista do quarto 1 da casa 1.



**Foto n.º 13.** Vista da cozinha da casa 1.

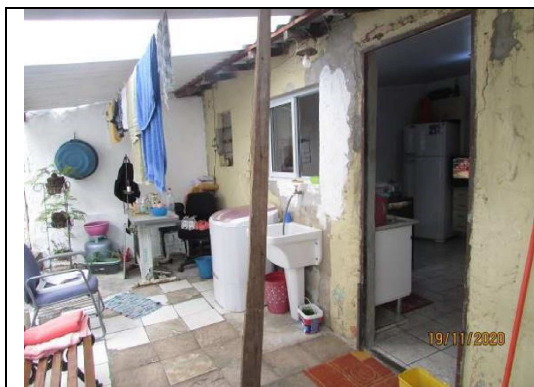
*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

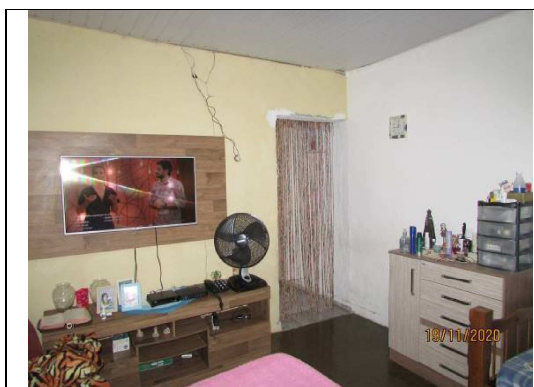
CREA 0600.84334 – 7



**Foto n.º 14.** Vista do quarto 2 da casa 1.



**Foto n.º 15.** Vista da área de serviço da casa 2.



**Foto n.º 16.** Vista do quarto da casa 2.



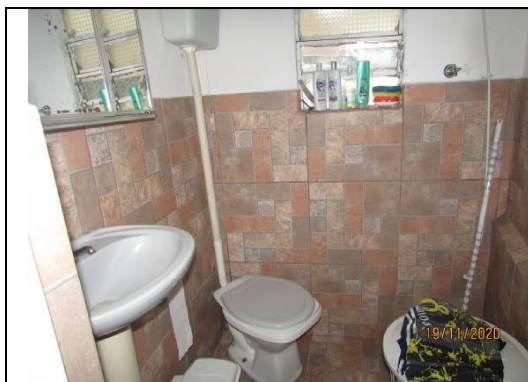
**Foto n.º 17.** Vista da cozinha da casa 2.



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

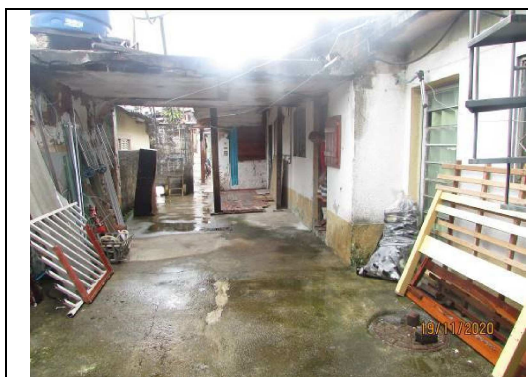
CREA 0600.84334 – 7



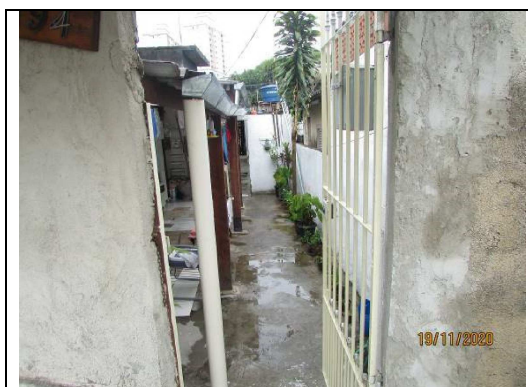
**Foto n.º 18.** Vista do banheiro da casa 2.



**Foto n.º 19.** Vista da área descoberta do pavimento superior.



**Foto n.º 20.** Vista do corredor de acesso às casas, tomada da primeira frente para a segunda frente do imóvel.



**Foto n.º 21.** Vista do corredor por onde existe a passagem de servidão da Sabesp, tomada da segunda frente para a primeira frente.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



**Foto n.º 22.** Vista do poço de visita da rede de esgoto da Sabesp, tomada pela Rua Dr. Inácio Proença de Gouveia, altura do n.º 1.194.

## 2.6. Análise da Servidão.

Conforme informado no item 1.2 do Corpo Principal desse trabalho, existe servidão instituída sobre o terreno do imóvel avaliando. Para ilustrar, anota a sua posição sobre o croqui da folha 8.

Para estimar a influência da faixa de servidão sobre o valor do terreno, esse Perito utiliza os conceitos da **Norma do CAJUFA Para Avaliação de Imóveis na Vara da Fazenda Pública de São Paulo**, versão de 2.019, com o link. <https://www.tjsp.jus.br/Download/SecaoDireitoPublico/Pdf/Cajufa/NormasCajufaAvaliacaoImoveis.pdf>

O ponto 8 da referida norma especifica os parâmetros para estimar o valor da servidão.

Para o caso, esse Perito adota da tabela do item 8.3, a seguir apresentada.

FATORES DE SERVIDÃO		
finalidade	aparente	não aparente
passagem de pedestres	30,00%	26,00%
passagem de veículos	48,00%	41,00%
linhas de transmissão	71,00%	61,00%
oleoduto	90,00%	77,00%
gasoduto	90,00%	77,00%
esgoto	67,00%	57,00%
água potável (adutora)	62,00%	53,00%
água pluvial (galeria)	51,00%	43,00%

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Para estimar a depreciação do valor da servidão, esse Perito utilizará o prescrito no item 8.4.1 da referida norma, a seguir transcrito.

8.4.1. Faixa Servienda

A depreciação da faixa servienda deverá ser calculada através da seguinte expressão:

$$D_{fs} = A_s \times V_{um} \times F_s$$

onde:

$D_{fs}$ .....: depreciação da faixa servienda.

$A_s$ .....: área servienda.

$V_{um}$ .....: valor unitário médio da área original.

$F_s$ .....: fator de servidão (tabela item 8.3).

Obs.:  $V_{um}$  deverá ser calculado de acordo com as recomendações destas Normas.

Para o previsto no subitem 8.4.1.1, **Depreciação das Áreas Remanescentes (forma e dimensão)**, esse Perito entende que a faixa da servidão está inserida na lateral, que pode ser considerada como recuo, perante a legislação urbana. Além disso, a área da servidão, igual a 54,78 m<sup>2</sup>, não excede a área ligada à taxa de ocupação, igual a 70%. Logo não existe depreciação adicional.

8.4.1.1. Depreciação das Áreas Remanescentes (forma e dimensões)

A Perícia deverá, caso a caso, proceder ao estudo das consequências geradas pela alteração de forma e dimensões, ocasionadas na área original pela implantação da faixa servienda. Este estudo, que deverá analisar a área original antes e depois da implantação da servidão, deverá caso existam, calcular as perdas geradas por estas consequências, considerando-se as vocações da área geoeconômica que está inserida a área original, de modo fundamentado, com memória de cálculo detalhada e apresentada como parcela à parte.

Para o previsto no subitem 8.4.1.2, **Depreciação das Áreas Remanescentes (impacto da faixa de servidão)**, esse Perito entende que também não existe valor adicional.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

8.4.1.2. Depreciação das Áreas Remanescentes (impactos da faixa servienda)

A Perícia deverá, caso a caso, proceder ao estudo do impacto dos graus de restrição da faixa servienda que são impostos indiretamente às áreas remanescentes da mesma. Tal estudo tem como função primordial analisar se a implantação da faixa de servidão causa perdas também à área original, devendo esta perda ser calculada de modo fundamentado, com memória de cálculo detalhada e apresentada como parcela à parte.

O valor total da depreciação da servidão será estimado pelo exposto no item 8.6 da referida norma, a seguir transcrito.

8.6. Valor da Indenização

O valor da indenização deverá ser a soma das seguintes parcelas, determinadas separadamente, de acordo com os itens anteriores, as quais deverão ser discriminadas conforme fórmula abaixo:

$$V_i = D_{fs} + D_{rfd} + D_{rfs} + V_b$$

onde:

$V_i$ .....: valor total da indenização.

$D_{fs}$ .....: depreciação da faixa servienda.

$D_{rfd}$ .....: depreciação das áreas remanescentes (forma e dimensão).

$D_{rfs}$ .....: depreciação das áreas remanescentes (impactos da faixa servienda).

$V_b$ .....: valor das benfeitorias.

## 2.7. Dados Para a Avaliação.

### 2.7.1. Terreno.

Para estimar o valor do terreno esse Perito adotará os seguintes

- Frente. 8,00 metros;
- Profundidade equivalente. 25,00 metros;
- Área. 200,00 m<sup>2</sup>.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

### **2.7.2. Faixa de Servidão.**

Para estimar o valor da depreciação causada pela faixa servidão sobre o valor do terreno, esse Perito adotará o informado no item 2.6 do Corpo Principal desse trabalho.

### **2.7.3. Construção.**

De acordo com a publicação “Edificações Valores de Venda, 2.017”, a construção do imóvel avaliando foi classificada no nível médio do Padrão Econômico, 1,070 R8n.

A idade da construção é de 40 anos.

Para o cálculo do Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação do imóvel avaliando, será adotada a referência “F” do quadro A da referida publicação, devido ao seu estado de conservação.

Para a área de construção adota 107,98 m<sup>2</sup>.

## **3. METODOLOGIA.**

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira - NBR – 14.653, Parte 1, Procedimentos Gerais, complementada pela Parte 2, Imóveis Urbanos, na classificação das benfeitorias constantes da publicação "Edificações - Valores de Venda - 2.017", do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

Os valores publicados na Planta Genérica de Valores, constante da Lei n.º 16.768 de 2.017, não alteraram a relação entre os índices locais publicados na Lei n.º 15.889 de 2.013. Entre o ano de 2.014 e a presente data, ocorreu a atualização linear dos valores. Além disso, esse Perito informa que a Planta Genérica de Valores, constante da Lei n.º 16.768 de 2.017, é de difícil consulta. Do exposto, esse Perito utiliza a Planta Genérica de Valores da Lei n.º 15.889 de 2.013, válida em 2.014.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

O valor de mercado do imóvel avaliando será estimado pelo Método Evolutivo, correspondente à soma das estimativas do valor do terreno e do valor das benfeitorias.

O **valor do terreno** será estimado pelo "Método Comparativo", através da comparação de dados de mercado relativo a outros imóveis, que estão à venda e com características e situações geoeconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

Sobre o valor do terreno será aplicado o desconto do valor, devido a faixa de servidão, de acordo com as **Norma do CAJUFA Para Avaliação de Imóveis na Vara da Fazenda Pública de São Paulo**.

O **valor das benfeitorias** será determinado a partir dos dados constantes da publicação "Edificações Valores de Vendas - 2.017".

#### 4. ESTIMATIVA DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO.

##### 4.1. Valor do Terreno.

De acordo com a letra b) do subitem 10.6.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011 e face aos princípios da homogeneização do anexo I, o valor do terreno do avaliando será estimado de acordo com o seguinte.

$$Vt = At \times Vut \times Fr \times [1 + ((Fp/Fr)^{0,20} - 1) + ((Pe/Pmi)^{0,5} - 1)] =$$

**Sendo:**

**Vt.** Valor do terreno.

**At.** Área do terreno. **200,00 m<sup>2</sup>**.

**Vut.** Valor unitário do terreno homogeneizado no anexo I do Laudo, igual, a R\$ 1.529,51/m<sup>2</sup> (base Dezembro/2.020).

**(Fp/Fr)<sup>0,20</sup>.** Fator testada.

- **Fp.** Frente principal do terreno, igual a 8,00 metros.
- **Fr.** Frente de referência do terreno, igual a 10,00 metros.

**(Pe/Pmi)<sup>0,5</sup>.** Fator profundidade.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- **Pe.** Profundidade equivalente, igual a 25,00 metros.
- **Pmi.** Profundidade mínima para a zona, igual a 25,00 metros.
- **Pmc.** Profundidade máxima para zona, igual a 40,00 metros.

**Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:**

$V_t = R\$ 292.600,00$  (base Dezembro/2.020).

**4.2. Valor da Depreciação da Faixa de Servidão.**

O valor da depreciação da faixa de servidão será estimada pela seguinte expressão:

$$D_{fs} = A_s \times V_u \times F_s$$

onde:

$A_s$ . Área servidão, igual a 54,78 m<sup>2</sup>.

$V_u$ . Valor unitário igual a R\$ 1.529,51/m<sup>2</sup>, do anexo I.

$F_s$ . Fator servidão, igual a 40,00% de acordo com a tabela 8.3.

**Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:**

$D_{fs} = - R\$ 33.500,00$ .

Em resumo, o valor da depreciação do terreno em função da existência da faixa de servidão é igual a soma dos valores acima;

**$V_i = - R\$ 33.500,00$  (Base Dezembro de 2.020).**

**4.3. Valor da Construção.**

Seguindo o item 10.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos 2.011, o valor da construção será estimado pela seguinte fórmula:

$$V_b = A_c \times V_{uc} \times F_{oca}$$

Sendo:

**$V_b$ .** Valor da construção.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

**Ac.** Área da construção, igual a 107,98 m<sup>2</sup>.

**Vuc.** Valor básico unitário da construção, residência padrão econômico, 1,070 R8N (R8N igual R\$ 1.538,49, base Dezembro 2.020).

**Foca** - Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Foca, do imóvel avaliando, estimado de acordo com o descrito no item 5.4., do anexo I do Laudo. Para tal serão adotados os seguintes dados:

- Idade da construção. 40 anos;
- Idade referencial. 70 anos;
- Depreciação de 33,20%, referência “f” para Tabela 2 do item 5.4. do anexo I do Laudo.
- $Foca = 0,20 + 0,362 \times (1 - 0,20) = 0,490$ .

**Substituindo-se os valores e arredondando o resultado:**

$V_b = R\$ 87.100,00$  (base Janeiro/2021).

#### **4.4. Valor do Imóvel Avaliando.**

A estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando é igual à soma dos valores obtidos nos subitens **4.1 a 4.3**. Não é demais lembrara que o valor do item 4.2 é negativo, por se trata de uma depreciação.

**$V_i = R\$ 346.200,00$  (base Dezembro/2.020).**

O Fator de Ajuste de Mercado, explicitado no item 9.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, será igual a unidade, por entender que os procedimentos adotados dispensam a aferição do mesmo.



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

#### **4.5. Valor do Imóvel Que Cabe ao Requerido.**

Consultando os autos, esse perito observou que o imóvel avaliando foi penhorado, folhas 153 a 155 dos autos. Do total cabe ao Requerido a fração ideal de 8,3333% do todo.

A referida fração e o seu valor ficam confirmado pela matrícula do imóvel avaliando, folhas 157 a 160 dos autos.

Do exposto o valor correspondente que cabe ao Requerido é igual.

**Vre = R\$ 346.200,00 x 8,3333%.**

**Vre = R\$ 28.849,88 (base Dezembro/2.020).**

#### **5. QUESITOS.**

As partes não apresentam quesitos.

#### **6. ESPECIFICAÇÃO DE AVALIAÇÃO.**

Seguindo o previsto no item 13.2. da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, esse Perito entende que a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação.

Conforme mostrado no anexo I do Laudo, a homogeneização dos comparativos de terreno, através do tratamento por fatores, atingiu o Grau II de Fundamentação e o Grau III de Precisão.

#### **7. CONSIDERAÇÕES FINAIS.**

Para elaboração do presente Laudo de Avaliação foram feitas diligências ao local, de modo a se estabelecer critérios para pesquisa dos imóveis comparativos, critérios esses apresentados ao longo do Laudo, e verificar as condições de suas áreas lindeiras.

O Perito Judicial declara a quem tiver interesse, que não é sua intenção a aquisição ou locação do imóvel avaliando.

*Marcos Magalhães Rangel*

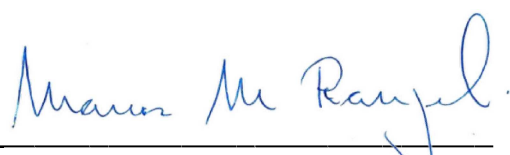
Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

## 8. ENCERRAMENTO.

Vai o presente Laudo apresentado em 47 folhas, todas elas datilografadas e rubricadas no anverso, sendo esta folha datada e assinada.

São Paulo, 18 de Janeiro de 2.020.



Eng.º Marcos Magalhães Rangel.  
CREA n.º 0600.84334-7.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

## **ANEXO I**

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

## **ANEXO I. PESQUISA DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO.**

### **1. PESQUISA DE MERCADO.**

Esse Perito efetuou pesquisa nas proximidades do imóvel avaliando.

Obteve por 7 elementos comparativos, distantes até 1.000,00 metros do imóvel avaliando.

Resumindo, esse Perito obteve 7 comparativos aproveitáveis e semelhantes, com características e situações geoconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

### **2. NORMAS ADOTADAS.**

Os dados e conclusões apresentados a seguir, seguem ao disposto na Norma Brasileira - NBR – 14.653, Parte 1, Procedimentos Gerais, complementada pela Parte 2, Imóveis Urbanos, na classificação das benfeitorias constantes da publicação "Edificações - Valores de Venda - 2.017", do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, do IBAPE, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento São Paulo.

Os valores publicados na Planta Genérica de Valores, constante da Lei n.º 16.768 de 2.017, não alteraram a relação entre os índices locais publicados na Lei n.º 15.889 de 2.013. Entre o ano de 2.014 e a presente data, ocorreu a atualização linear dos valores. Além disso, esse Perito informa que a Planta Genérica de Valores, constante da Lei n.º 16.768 de 2.017, é de difícil consulta. Do exposto, esse Perito utiliza a Planta Genérica de Valores da Lei n.º 15.889 de 2.013, válida em 2.014.

O **valor do terreno** será estimado pelo "Método Comparativo", através da comparação de dados de mercado relativo a outros imóveis, que estão à venda e com características e situações geoconômicas semelhantes, que permitem a reposição do imóvel avaliando.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

O valor de mercado do imóvel avaliando será estimado pelo Método Evolutivo, correspondente à soma das estimativas do valor do terreno e do valor das benfeitorias.

No caso de imóveis com **benfeitorias** será determinado o respectivo valor a partir dos dados constantes da publicação "Edificações Valores de Vendas - 2.017". Na sequência será aplicado Método Evolutivo para estimar o valor do terreno.

### **3. IDENTIFICAÇÃO DA ZONA.**

Tomando como base a descrição do local, apresentada no item 2.2. do Corpo Principal do Laudo, o item 1 desse anexo I e a classificação das zonas previstas no item 9.1./tabelas 1 e 2 da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, esse Perito classificou o local onde está inserido o imóvel avaliando como uma 2.<sup>a</sup> Zona, Residencial Horizontal Médio, do Grupo I, Zona de Uso Residencial Horizontal.

### **4. FATOR OFERTA.**

De acordo com o item 10.1. da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos – 2.011, quando o preço da venda do imóvel provier de oferta, deverá ser aplicado um desconto de 10%, para atender a natural elasticidade de mercado.

**Todos os demais fatores descritos a seguir, deverão ser aplicados após a adoção do Fator Oferta.**

### **5. IMÓVEIS COMPARATIVOS COM BENFEITORIAS.**

#### **5.1. Valor do Terreno.**

No caso dos comparativos onde existam benfeitorias, o valor do terreno será estimado de acordo com o prescrito no item 11.1 da Norma Para Avaliação De Imóveis Urbanos – 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

$$V_t = (V_o \times F_f) - V_b.$$

Sendo.

V<sub>t</sub>. Valor do Terreno.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Vo. Valor de Oferta do Imóvel.

Ff. Fator Oferta.

Vb. Valor das Benfeitorias.

## **5.2. Valor das Benfeitorias.**

O valor das Benfeitorias será calculado pela seguinte fórmula.

$$Vb = Ac \times Pc \times Focc.$$

Sendo.

Vb. Valor das Benfeitorias.

Ac. Área das Benfeitorias.

Pc. Padrão das Benfeitorias.

Focc. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação das benfeitorias dos comparativos.

## **5.3. Padrão das Benfeitorias.**

Para determinação do padrão das benfeitorias, existentes nos imóveis comparativos, serão usados os critérios previstos na publicação Edificações, Valores de Venda, 2.017.

Valor do R8n = R\$ 1.538,49 (Dezembro/2.020).

## **5.4. Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação.**

Para determinar o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação, Focc, das benfeitorias dos imóveis comparativos, será utilizada a seguinte fórmula.

$Focc = R + K * (1 - R)$ , sendo:

- R. Coeficiente residual, correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1, abaixo apresentada;
- K. Coeficiente de Ross/Heideck, obtido na Tabela 2, abaixo apresentada;

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- O valor de K será determinado em função da relação entre a idade aparente/idade referencial e do estado de conservação, descritos no quadro A, abaixo apresentado.

Para estimar o Fator K adota as seguintes fórmulas substituindo a tabela 2.

$$\text{ROSS. } A = (1/2) * (x/n + x^2/n^2).$$

$$\text{HEIDECHE. } K = (1 - A) * (1 - C).$$

Onde.

x. Idade da edificação no momento de avaliação.

n. Vida útil

C. Coeficiente de depreciação.

**TABELA 1**

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I <sub>r</sub> - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

**TABELA 2**

idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

**QUADRO A**

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

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

## 6. FATORES OBRIGATÓRIOS.

Tomando como base o apresentado nos pontos 1 e 2 desse anexo I e o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, para a obtenção dos **valores unitários de terreno homogêneos** dos comparativos, devem ser aplicados os seguintes fatores obrigatórios sobre **os valores unitários básicos de terreno dos mesmos**.

- Fator Localização.  $F_l$ ;
- Fator Testada.  $F_{tc}$ ;
- Fator Profundidade.  $F_{pr}$ ;

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

- Fator Múltiplas Frentes.  $F_{mf}$ .

### 6.1. Valor Unitário Básico de Terreno dos Comparativos.

O **valor unitário básico de terreno** é estimado pela divisão do valor do terreno, após a aplicação do Fator Oferta, pela área do mesmo. Caso o valor do terreno seja estimado pelo Método Residual, a aplicação do Fator Oferta deverá seguir o previsto no item 5.1 desse anexo.

### 6.2. Fator Localização.

De acordo com o item 10.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, devem ser aplicados aos valores dos elementos pesquisados, o Fator Localização na proporção estabelecida na Planta Genérica de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo, desde que seja **verificada a coerência dos mesmos**. Na homogeneização dos comparativos, o Fator de Localização será estimado, seguindo a seguinte fórmula.

$$F_l = \frac{ILa}{ILp}$$

Sendo.

$F_l$ . Fator de Localização.

$ILa$ . Índice local do imóvel avaliando. 588,00.

$ILp$ . Índice local do imóvel pesquisado.

### 6.3. Fator Testada.

Dependendo da Zona de Avaliação onde está inserido o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011 deveremos ser aplicados o Fator Testada na homogeneização dos comparativos. O (Fator Testada será estimado de acordo com a letra b) do subitem 10.3.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, seguindo a seguinte fórmula.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

$Fte = (Fr/Fc)^f$ , dentro dos limites  $Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$

Sendo.

Fr. Frente padrão.

Fc. Frente do comparativo.

f. Expoente definido pelas referidas tabelas 1 e 2, função da classificação da zona.

**Para essa situação, as referidas tabelas 1 e 2 prescrevem a frente padrão com 10,00 metros e o expoente “f” igual a 0,20.**

#### 6.4. Fator Profundidade.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, deverá ser aplicado o Fator Profundidade na homogeneização dos comparativos. O (Fator Profundidade será estimado de acordo com a letra a) do subitem 10.3.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, a seguir apresentado.

Sendo, **Pe**, igual a Profundidade Equivalente, **Pmi**, igual Profundidade Mínima Padrão e **Pma**, igual a Profundidade máxima padrão. O Fator Profundidade **Cp** é uma função exponencial da proporção entre **Pmi** ou **Pma** e **Pe**, seguindo o exposto a seguir:

- Se **Pe** for superior **Pmi** e inferior **Pma** o Fator Profundidade **Cp** é igual a **1,00**;
- Se **Pe** for inferior a **Pmi** e estiver acima da metade da mesma, será empregada a fórmula, **Cp** =  $(Pmi/Pe)^{0,5}$ ;
- Se **Pe** for inferior a  $\frac{1}{2}$  **Pmi**, será empregada a fórmula **Cp** =  $(2,0)^{0,5}$ ;
- Se **Pe** for superior a **Pma** até o triplo da mesma, será empregada a fórmula,

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

$$C_p = 1 / \{ (P_{ma} / P_e) + \{ [1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^{0,5} \} \};$$

- Se **Pe** for superior a **3 Pma**, adota-se na fórmula acima, **Pe = 3 Pma**

**Para essa situação, as referidas tabelas 1 e 2 prescrevem profundidade mínima de 25,00 metros e uma profundidade máxima de 40,00 metros.**

### 6.5. Fator Frentes Múltiplas.

Dependendo da Zona de Avaliação onde estão inseridos o imóvel avaliando e comparativos, classificada de acordo com as tabelas 1 e 2 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, o subitem 10.3.3. da referida norma recomenda a aplicação do Fator Frentes Múltiplas na homogeneização dos comparativos, de acordo com a tabela abaixo. Também é recomendado que o Fator Frentes Múltiplas, seja aplicado sobre as áreas mínimas dos intervalos de terreno, definidas nas referidas tabelas 1 e 2.

Zona	Valorização	Fator*
4º Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5º Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6º Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7º Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8º Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9º Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

### 7. FATORES COMPLEMENTARES.

De acordo com o item 10.5. da Norma para a Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, os Fatores Complementares não são de uso obrigatório. A sua utilização deve ser fundamentada e validada, através da verificação dos mesmos.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

## 7.1. Fator Topografia.

Devido à falta de maiores dados de mercado, o Fator Topografia seguirá os fatores corretivos genéricos, previstos no subitem 10.5.2. da referida Norma do IBAPE – 2.011, a seguir transcritos.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclave até 10%	5%	1,05
Em aclave até 20%	10%	1,11
Em aclave acima de 20%	20%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
<b>Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6</b>		

## 7.2. Fator Consistência do Terreno.

Para os comparativos que disponham de terrenos, onde possam ocorrer inundações periódicas, alagamentos e brejos, pode ser aplicado o Fator Consistência do Terreno. Devido à falta de maiores dados de mercado, o Fator Consistência do Terreno seguirá os fatores prescritos no subitem 10.5.3. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, a seguir transcritos.

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
<b>Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6</b>		

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

## 8. APLICAÇÃO DE FATORES.

### 8.1. Fatores Complementares.

De acordo com o subitem 10.6.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2.011, os Fatores Complementares podem ser utilizados, desde que seja validada a sua condição isolada como fator homogeneizante.

**Devido às características do local pesquisado, descrita no ponto 2 do Corpo Principal do Laudo, esse Perito não utilizará os fatores complementares na homogeneização dos comparativos.**

### 8.2. Fatores Obrigatórios.

De acordo com o subitem 10.6.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, os Fatores Obrigatórios devem ser aplicados sobre o **valor unitário básico de terreno** na forma de somatória. A **letra b)** do referido subitem recomenda a seguinte fórmula para a homogeneização dos comparativos.

$$V_{uth} = V_{utb} \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Sendo:

- **V<sub>uth</sub>**. Valor unitário de terreno homogeneizado;
- **V<sub>utb</sub>**. Valor unitário básico de terreno definido pelo item 6.1. desse anexo;
- **F<sub>1</sub>, F<sub>2</sub>, F<sub>3</sub>,..F<sub>n</sub>**. Fatores Obrigatórios adotados na homogeneização.

De acordo com o subitem 10.6.2. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, são considerados discrepantes elementos comparativos cujos valores unitários extrapolem a metade ou dobro do valor médio amostral. Porém, o seu descarte só deverá ser feito após verificação da homogeneização de toda a amostra;

De acordo com o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, 2.011, deve ser testada a condição dos Fatores

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Obrigatórios serem homogeneizantes, através da redução do coeficiente de variação. O objetivo não é obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado.

**Devido às características do local pesquisado, descritas no ponto 2 do Corpo Principal do Laudo e nos Pontos 1 e 2 desse anexo, esse Signatário utilizará na homogeneização dos valores unitários básicos de terreno dos comparativos o Fator Testada, o Fator Profundidade e o Fator Localização, descritos e justificados no Ponto 6 desse anexo. O Fator Frente Múltipla não será utilizado, por não ser indicado para a zona.**

## **9. HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES.**

No sentido de otimizar a homogeneização dos comparativos foi criada uma tabela, apresentadas nas folhas 41 a 43 desse anexo do Laudo.

### **9.1. Folha 1 da Tabela.**

Na folha 1 da tabela são resumidos os dados dos imóveis comparativos, obtidos na pesquisa. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 1 da tabela.

- Colunas (1) a (4), fornece a localização dos comparativos.
- Colunas (5) a (8) fornece dados da construção existentes sobre os comparativos. A coluna (7) fornece a idade da construção. A coluna (8) fornece a depreciação da construção, prevista no Quadro A, apresentada no item 5.4. desse anexo.
- Colunas (9) a (16) fornecem os dados do terreno do comparativo.
- Colunas (17) e (18). A coluna (17) fornece o valor pesquisado. Na coluna (18) pode estar grifado o número 1 ou o número 2. O número 1 indica que o valor pesquisado está sendo ofertado. O número 2 indica que o valor pesquisado corresponde o imóvel foi comercializado.
- Coluna (19). Indica o comparativo discriminado no anexo II.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

## 9.2. Folha 2 da Tabela.

Na folha 2 da tabela são estimados o valor da construção, o valor do terreno e aplicados os fatores obrigatórios. A seguir são descritas as colunas da tabela, constantes da folha 2.

- Colunas (20) a (28), estima o valor de construção de cada comparativo. Nas colunas (20) a (25) é calculado o Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação de cada comparativo, baseado no exposto no item 5.4. desse anexo.

O valor da construção é estimado pela seguinte fórmula.

$$Vb = R8N \times Focc \text{ (col.25)} \times Ac \text{ (col.26)} \times \text{Padrão (col.27)}$$

- Colunas (29) e (30), estima o valor do terreno do comparativo, de acordo com o exposto no item 5.1. desse anexo, seguindo a seguinte fórmula.

$$Vt = [Vo \text{ (col. 17)} \times Ff \text{ (col.29)}] - Vb \text{ (col.28)}$$

- Colunas (32) a (45), são estimados os valores unitários, após a aplicação dos fatores obrigatórios. A aplicação de cada fator toma como base o **valor unitário básico de terreno** do item 6.1. (col.33).

No final de cada coluna é calculada a média, intervalo de + 50% e – 50%, o desvio padrão e o coeficiente de variação, de acordo com o previsto nos subitens 10.6.2. e 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos.

## 9.3. Folha 3 da Tabela.

Na folha 3 da tabela são verificados os fatores, é estimado o valor homogeneizado e é dado o tratamento estatístico à amostra, estimando a sua precisão.

- Nas colunas (46) a (50) é feita à verificação das condições homogeneizantes dos fatores utilizados, de acordo com o subitem 10.6.4. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011.



*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Na coluna (47) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Testada.

Na coluna (48) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Profundidade.

Na coluna (49) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Localização.

Na coluna (50) é estimada a média dos valores estimados pelos fatores, sem a inclusão do Fator Frente Múltiplas.

No final de cada coluna são estimados a média, o desvio padrão e o coeficiente de variação.

- Colunas (51) a (58). Nas colunas (51) a (55) são apresentados os valores estimados por cada fator, que serão adotados na estimativa do valor homogeneizado. Na coluna (56) é discriminado o número de comparativos a ser adotado para o cálculo de média. Na coluna (57) é estimado o valor médio. No final dessa coluna é estimado o valor da média e o intervalo de + 30% e – 30% da amostra, de acordo com o item 10.6.7. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011.
- Colunas (58) a (60). Na coluna (59) é estimado o valor homogeneizado. No final dessa coluna é estimado o valor da média e o intervalo de + 30% e – 30% da amostra, de acordo com o item 10.6.7. da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011 e dado tratamento estatístico à amostra homogeneizada.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

Nº	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	ZONA DE USO	CONSTRUÇÃO				DADOS DOS COMPARATIVOS						TERRENO		PREÇO		INFORMAÇÃO	
				PADRAO	AREA (m2)	IDADE (anos)	DEP. %	F1 (m)	F2 (m)	S.F. (11)	Q. (12)	IL. 1 (13)	IL. 2 (14)	AREA (m2)	P. EQ. (m)	Valor (R\$)	Tipo		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	
1	Rua Dr. Ignacio Proença de Gouveia, n.º 1.133	Pq. Peruche	ZC	CPM 1,497 R8N	100,00	0	0,00	8,00	0,00	0,00	75	172	580,00	0,00	120,00	15,00	450.000,00	1	J.C. Imóveis Tel. 997.45-5515 Gouveia
2	Rua Valdemar Martins, n.º 1033	Pq. Peruche	ZM	CPS 2,356 R8N	200,00	53	18,10	8,00	0,00	0,00	75	45	633,00	0,00	320,00	40,00	900.000,00	1	Mirante Imóveis Tel. 97318-0915 Romano
3	Rua Antonio Cavazzam, n.º 772	Pq. Peruche	ZM	CPE 1,221 R8N	320,00	25	18,10	8,00	0,00	0,00	75	90	613,00	0,00	191,00	23,88	800.000,00	1	CondoPLEX Tel. 3221-7804
4	Rua Dr. Ignacio Proença de Gouveia, n.º 520	Pq. Peruche	ZM	CPM 1,903 R8N	330,00	21	18,10	8,00	0,00	0,00	75	94	627,00	0,00	336,00	42,00	1.300.000,00	1	Luiz Henrique Mirante Imóveis Tel. 97318-0915 Romano
5	Rua Dr. Ignacio Proença de Gouveia, n.º 521	Pq. Peruche	ZM	CPE 1,070 R8N	200,00	21	18,10	8,00	0,00	0,00	75	92	615,00	0,00	320,00	40,00	750.000,00	1	A.F. Imob. Tel. 99646-7716
6	Rua José de Oliveira, n.º 433	Pq. Peruche	ZM	CPE 0,919 R8N	0,00	39	52,60	11,80	0,00	0,00	75	301	642,00	0,00	469,00	39,75	735.000,00	1	José Maria Imob. Sati Tel. 2236-0101 Diro
7	Rua José de Oliveira, n.º 419	Pq. Peruche	ZM	CPM 2,154 R8N	190,00	0	0,00	5,00	0,00	0,00	75	301	642,00	0,00	100,00	20,00	850.000,00	1	Mirante Imóveis Tel. 97318-0915 Romano

DADOS BÁSICOS	
R8N = R\$ 1.538,49	p/m2, base mês Dezembro, de 2.020
FATOR COMERCIALIZAÇÃO 0,90	

IMÓVEL AVALIANDO	
SF 75	
Q= 325	
IL. = 588,00	

OBS: Coluna (18). Quando informado 1, valor ofertado. Quando informado 2, valor de comercialização





*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

#### 9.4. Valor Unitário de Terreno.

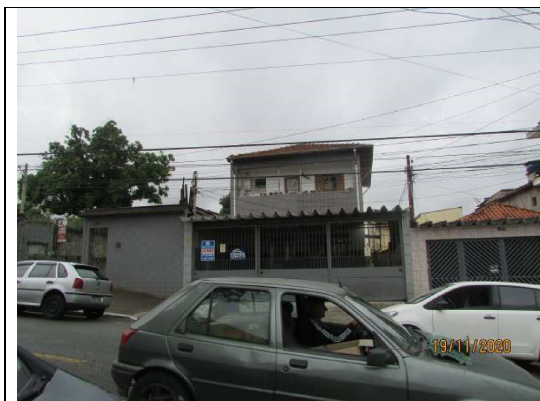
De acordo respectivamente com o subitem 13.1.1. e o item 13.4. da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2.011, a estimativa do valor unitário de terreno homogeneizado avaliando, atingiu o Grau II de Fundamentação o Grau III de Precisão.

De acordo com o exposto, o **valor unitário de terreno**, é igual a R\$ 1.529,51/m<sup>2</sup>, base Dezembro de 2.020.

#### 10. FOTOS DOS COMPARATIVOS.



**Foto n.º 1.** Comparativo n.º 1, localizado na Rua Dr. Ignácio Proença de Gouveia, n.º 1.133.



**Foto n.º 2.** Comparativo n.º 2, localizado na Rua Valdemar Martins, n.º 1033.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7



**Foto n.º 3.** Comparativo n.º 3, localizado na Rua Antonio Cavazzam n.º 772.



**Foto n.º 4.** Comparativo n.º 4, localizado na Rua Dr. Ignácio Proença de Gouveia, n.º 520.



**Foto n.º 5.** Comparativo n.º 5, localizado na Rua Dr. Ignácio Proença de Gouveia, n.º 521.



**Foto n.º 6.** Comparativo n.º 6, localizado na Rua José de Oliveira, n.º 433.

*Marcos Magalhães Rangel*

Engenheiro Civil

CREA 0600.84334 – 7

