

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - CAPITAL - SP.

PROCESSO nº 0033001-53.2012.8.26.0002

**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,**  
Engenheiro, Perito judicial, nomeado e compromissado nos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **WILSON ROBERTO NATAL GARCIA** em face de **CLAUDIONOR GOMES DA SILVA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 418.000,00 (quatrocentos e dezoito mil reais)**, para o imóvel situado na Rua Dr. Oscar de Andrade Lemos, nº 649, Parque das Nações, Gleba I, 32º Subdistrito - Capela do Socorro, objeto da matrícula nº 181.989 do 11º CRI de São Paulo - SP.

Termos em que,  
P. Deferimento.

São Paulo, 28 de maio de 2021.

  
**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**

**CREA 0600590772**

Esse documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos nº 0033001-53.2012.8.26.0002 em 28/05/2022 às 12:11:53. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

## I. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:-

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida por WILSON ROBERTO NATAL GARCIA em face de CLAUDIONOR GOMES DA SILVA, processo nº 0033001-53.2012.8.26.0002 em curso perante a 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Capital - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua Dr. Oscar de Andrade Lemos (antiga Rua Dois), lote 19C da quadra 15, nº 649, Parque das Nações, Gleba I, no 32º subdistrito de Capela do Socorro nessa Capital - SP

Deferida a prova pericial, à fls. 224 foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As Partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam “rol” de quesitos.

## II. VISTORIA:-

### II.1. DO LOCAL:

O local de estudo é de regular acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Interlagos e Senador Teotônio Vilela.

#### II.1.1. CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL:

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Dr. Oscar Andrade Lemos (antiga Rua Dois), nº 649, lote 19C da quadra 15, Gleba I, Parque das Nações, no 32º subdistrito de Capela do Socorro nessa Capital - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Cory Gomes Amorim, Rua Armando Spósito, Rua Horácio Nunes Pires e a referida Rua Dr. Oscar Andrade Lemos.

A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando.



## II.1.2. CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL:

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel se acha cadastrado sob o nº de contribuinte 175.199.0033-8, constando como contribuinte FEHIZ ADAS.

O imóvel se acha matriculado sob o nº 181.989 no 11º CRI de São Paulo - Capital.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

II.1.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

Drenagem	[ x ]
Guias	[ x ]
Sarjetas	[ x ]
Pavimentação asfáltica	[ x ]
Pavimentação articulada	[ ]
Passeios	[ x ]
Rede de água potável	[ x ]
Rede de esgoto sanitário	[ x ]
Rede telefônica	[ x ]
Rede de gás	[ ]
Correios	[ x ]
Rede de energia elétrica	[ x ]
Iluminação pública	[ x ]
Ônibus urbanos	[ x ]
Ônibus Intermunicipal	[ x ]
Estação de Trem Urbano	[ x ]
Estação de Metrô	[ ]
Coleta de lixo	[ x ]

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

#### II.1.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o imóvel avaliando é de regular acesso, estando servida por linhas regulares de ônibus e trem urbano.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e pouco diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Dr. Oscar Andrade Lemos e logradouros adjacentes no entorno do Loteamento.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, cujos padrões construtivos são médios e simples.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

## II 1.5. ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo - SP, a Lei do Zoneamento que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à **Zona "SO ZEIS - 02 - Zona Especial de Interesse Social"**.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

## II.2. DO IMÓVEL:

### II.2.1. TERRENO:

O referido terreno possui formato irregular topografia em aclave, de quem olha da rua para o lote, o solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais são: FRENTE: 7,02m; LATERAL DIREITA: 21,00m; LATERAL ESQUERDA: 20,05m e FUNDOS: 7,00m encerrando uma área de 145,00m<sup>2</sup>.

### II.2.2. BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontram-se erigidas 02 (duas) edificações, de uso residencial, com os devidos recuos e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Dr. Oscar Andrade Lemos n° 649.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 334  
fls. 334

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo "CASA - PADRÃO CONSTRUTIVO BAIXO", classificação contida no referido ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA.

A seguir, para melhor ilustrar o presente trabalho, segue documentação fotográfica que retrata os detalhes construtivos do IMÓVEL AVALIANDO, todas precedidas por cabeçalhos dos temas nelas enfocados.

Esse documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para obter o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

335  
JK

FOTO n.º 01



VISTA DA RUA DR. OSCAR ANDRADE LEMOS ONDE  
SE ENCONTRA O IMÓVEL AVALIANDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

FOTO n.º 02



VISTA DA RUA DR. OSCAR ANDRADE LEMOS,  
EM SENTIDO CONTRÁRIO.

FOTO n.º 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

FOTO n.º 04



VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO.

*[Handwritten signature]*

FOTO n.º 05



VISTA DO IMÓVEL Nº 653 DA RUA DR. OSCAR ANDRADE LEMOS,  
CONFRONTANTE DA DIREITA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

*[Handwritten signature]*

FOTO n.º 06



VISTA DO IMÓVEL N° 641 DA RUA DR. OSCAR ANDRADE LEMOS,  
CONFRONTANTE DA ESQUERDA.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

### III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:-

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”.

Cumprido informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Comparativo de dados de Mercado, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, dentre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

A determinação do valor total de um imóvel a partir do preço do terreno será feita somando-se com o valor da construção com os custos diretos e indiretos, acrescentando ao total os custos financeiros, despesas de venda e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.



A fórmula básica para o emprego deste método analítico, será dada através da seguinte expressão:

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

Onde:

$V_i$  = Valor do imóvel

$V_t$  = Valor do terreno

$V_b$  = Valor das benfeitorias

$F_c$  = Fator de comercialização

### III.1. TERRENO:

O cálculo do valor do terreno será determinado pelo Método Comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido mediante pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com a aplicação de tratamento de fatores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

### III.1.1. TRATAMENTO DE FATORES:

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que reflitam, em termos relativos, o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, perfeitamente indicado na "Norma Básica Para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

Para o cálculo na determinação do valor unitário básico de terreno, que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região de estudo, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferencialmente contemporâneos.

Com a pesquisa mercadológica realizada, os comparativos de ofertas para venda, cujas características geométricas dos terrenos, tais como: área, frente ou testada, profundidade, topografia e consistência; e das benfeitorias, como: área, padrão, idade, conservação e preço de venda, constam na pesquisa de mercado apresentada a seguir.

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa "GEOAVALIAR", desenvolvido com base nas Normas do IBAPE, que constitui de um banco de dados de pesquisas de mercado, o qual se destina a auxiliar o signatário no processo avaliatório, possibilitando o profissional a maior rapidez e veracidade nos resultados obtidos nas avaliações.

Para o tratamento de fatores dos dados de mercado, será considerado o seguinte:

- o *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- o *Os preços homogeneizados resultante das aplicações de todos os fatores de homogeneização ao preço original, deverão estar contidos no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*

Não obstante, recomenda-se que esses sejam descartados caso a discrepância persista após aplicação de fatores mais representativos, desde que validados preliminarmente.

- o *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- o *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*

Es  
Pa  
Documento assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11.  
Verificar Original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.

- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*
- *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*
- *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*
- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores, serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o "desvio padrão" dos preços observados.*

O "desvio padrão" dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maior que aquele dos preços unitários observados, para que não resulte num aumento da heterogeneidade.

Por fim, através do processo de Tratamento Por Fatores, os elementos comparativos selecionados para a homogeneização, foram observados o conjunto de cada elemento amostral, levando-se em conta o seguinte:

- *elasticidade de preços;*
- *localização;*
- *fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);*
- *fatores padrão construtivo e depreciação.*

### III.1.2. CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo.

Através da referida “Norma”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$
$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = Área do terreno;

Vu = Valor básico unitário;

Ms = Média saneada;

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Cp = Coeficiente de profundidade.

No cálculo do “Vu” (valor unitário médio de terreno), os elementos comparativos sofrerão as seguintes transformações:

Esse documento é assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para obter o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

365  
fls. 347

JP

A) - Dedução de 10% (dez por cento) no preço, para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto;

B) - A região do imóvel classifica-se na 2ª Zona - Residencial Horizontal Médio, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 da "Norma", onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: ..... 10,00m
- Profundidade mínima para a região: ..... 25,00m
- Profundidade máxima para a região: ..... 40,00m

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ( $F_r = 10,00$  m), com o emprego da fórmula prevista na "Norma". A retro correção será considerada, desde a metade até o dobro da testada de referência, ou seja:

## Cálculo do coeficiente de frente.

$$C_f = (F_r/F_p)^f, \text{ dentro dos limites: } F_r/2 \leq F_p \leq 2F_r$$

Observação: O expoente do fator frente "f", será igual a "0,20".

## Cálculo do coeficiente de profundidade.

Esse documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

$C_p = (P_{mi}/P_e)^p$ , dentro dos limites:  $\frac{1}{2}P_{mi} \leq P_e < P_{mi}$

- Para  $P_e$  inferior a  $\frac{1}{2}P_{mi}$ , adota-se  $C_p = (2)^p$

$1/C_p = (P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma}/P_e)^p\}$ , dentro dos limites:  $P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$

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

Observação: O expoente do fator profundidade "p", será igual a "0,50".

Caso os coeficientes frente e profundidade estiverem dentro dos padrões da zona de avaliação, estes não serão aplicados, admitindo-se o referido fator igual a "1,0".

D) - Atualização dos elementos comparativos, quando necessário, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela "Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP";

E) - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogêneos na pesquisa de mercado do Anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, este signatário não utilizou fatores relativos à localização do imóvel;

F) - Quando necessário, serão aplicados ainda os demais coeficientes, conforme segue:

Este documento é copia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para obter o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

**- Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (Ce):**

A influência deste coeficiente será aplicada conforme a classificação da zona, expresso nas Tabelas 1 - Grupos I e II, e Tabela 2 - Grupos III e IV.

**- Coeficiente relativo à topografia (Ft):**

A influência do fator corretivo genérico, será aplicada conforme classificação do item 10.5.2 Fatores relativos à topografia, da referida "Norma".

**- Coeficiente relativo à consistência (Fc):**

A influência do fator quanto à consistência do terreno devido à presença ou ação da água, será aplicada conforme classificação do item 10.5.3, da referida "Norma".

**III.2. BENFEITORIAS:**

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

Esse documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para obter o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.



Os dados contidos neste trabalho resultam de estudos, observações estatísticas, orçamentos, pesquisa de mercado e consultas a profissionais da construção civil, além de uma equipe de engenheiros e arquitetos avaliadores.

### III.2.1. VALOR UNITÁRIO:

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do **R<sub>8</sub>N (Cub - Sinduscon/SP)**.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na Tabela de Valores Unitários do referido **"ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS"**.

### III.2.2. DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregados o Método combinado de **"Ross / Heidecke"**, levando em consideração a idade da edificação com o estado de conservação, assim resulta o fator de adequação ao obsoletismo **"Foc"**, através da seguinte expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em decimal, obtido através da TABELA 1.

k = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2.

Observação: No cálculo do coeficiente "K", será observada a idade da edificação "Ie" e a vida referencial "Ir".

Onde:

$$ROSS: \quad A = \frac{1}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C$$

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

O coeficiente de depreciação "d" é obtido da transformação dos fatores "K" da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times V_u - Foc$$

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

$V_u$  = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

### III.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

Assim, resulta o valor total do imóvel, pelo critério da composição, através da soma pura e simples dos capitais: Terreno e Construção, considerando o fator de comercialização igual a 1,0, ou seja:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

#### IV. AVALIAÇÃO:-

##### IV.1. VALOR DO TERRENO:

O valor do terreno será determinado através do produto da área do lote, do valor unitário do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$V_T = V_u / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 145,00m^2;$$

$$M_s = V_o = R\$ 1.999,43/m^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$Vu = R\$ 1.705,23/m^2;$$

$$Fp = 7,02m \text{ (frente projetada);}$$

$$Fr = 10,00m \text{ (frente de referência);}$$

$$Pe = 25,00m \text{ (profundidade equivalente);}$$

$$Pmi = 25,00m \text{ (profundidade mínima);}$$

$$Pma = 40,00m \text{ (profundidade máxima);}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20;$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50.$$

### Cálculo do Fator de Testada:

$$C_f = (10,00/25,00)^{0,20} = 0,8325$$

### Cálculo do Fator de Profundidade:

$$C_p = (40,00/25,00)^{0,50} = 1,2649$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 1.999,43/m^2 / \{1 + [(0,8326 - 1) + (1,2649 - 1)]\} \times 145,00 m^2$$

$$VT = R\$ 247.258,00$$

(duzentos e quarenta e sete mil, duzentos e cinquenta e oito reais)

VÁLIDOS PARA MARÇO / 2021.

**Observação:** Para o cálculo do valor da média saneada igual a R\$ 1.999,43/m<sup>2</sup> (seiscentos e sessenta reais e cinquenta e seis centavos), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada a seguir:

Documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 355

373

JL

## APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

### DADOS DO AVALIANDO

**Tipo:** Terreno **Local:** RUA DR. OSCAR ANDRADE LEMOS 649 PG. DAS NAÇÕES SAO PAULO - SP **Data:** 19/03/2021

**Cliente:** WILSON ROBERTO NATAL GARCIA

**Área m²:** 145,00

**Modalidade:** Venda

**Distribuição especial**

### VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 1.224,26

Desvio Padrão : 204,19

- 30% : 857,05

+ 30% : 1.591,47

Coefficiente de Variação : 16,6800

### VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 1.999,43

Desvio Padrão : 582,83

- 30% : 1.269,60

+ 30% : 2.589,26

Coefficiente de Variação : 29,1500

### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III	GRAU II	GRAU I	7
1 Carac. do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os itens analisados <input type="checkbox"/>	Completa qto aos itens constantes no tratamento <input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigmática <input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12 <input type="checkbox"/>	5 <input checked="" type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações referentes a todos os caracteres dos dados analisados <input type="checkbox"/>	Apresentação de informações referentes a todos os caracteres dos dados analisados <input checked="" type="checkbox"/>	Apresentação de informações referentes a todos os caracteres dos dados referentes <input type="checkbox"/>	2
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/a conj. de fatores	0,30 a 1,25 <input type="checkbox"/>	0,30 a 2,00 <input checked="" type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 % <input type="checkbox"/>	2

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

### FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 1.999,43

TESTADA: -0,0700

FRENTES MÚLTIPLAS: 0,0000

VALOR UNITÁRIO (R\$/m²): 1.705,22000

PROFUNDIDADE: -0,1000

FATOR ÁREA: 0,0000

VALOR TOTAL (R\$): 247.258,00

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO: 1.645,23

INTERVALO MÍNIMO: 1.582,08

INTERVALO MÁXIMO: 2.250,43

INTERVALO MÁXIMO: 1.828,28

### GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: III

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

374  
fls. 356

H

## MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: PROC. nº 0033001-53.2012.8.24.0002

DATA: 19/03/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA: IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO:

## ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação: RESIDENCIAL HORIZONTAL MÉDIO

Fr	f	Ce	Fmi	Fma	p	Ar	Fa	A Min
10,00	0,20	1,00	25,00	40,00	0,50	250,00	1,00	200,00

## FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	341,00
<input checked="" type="checkbox"/> Testada	7,00
<input checked="" type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frontes Múltiplas	Não
<input type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

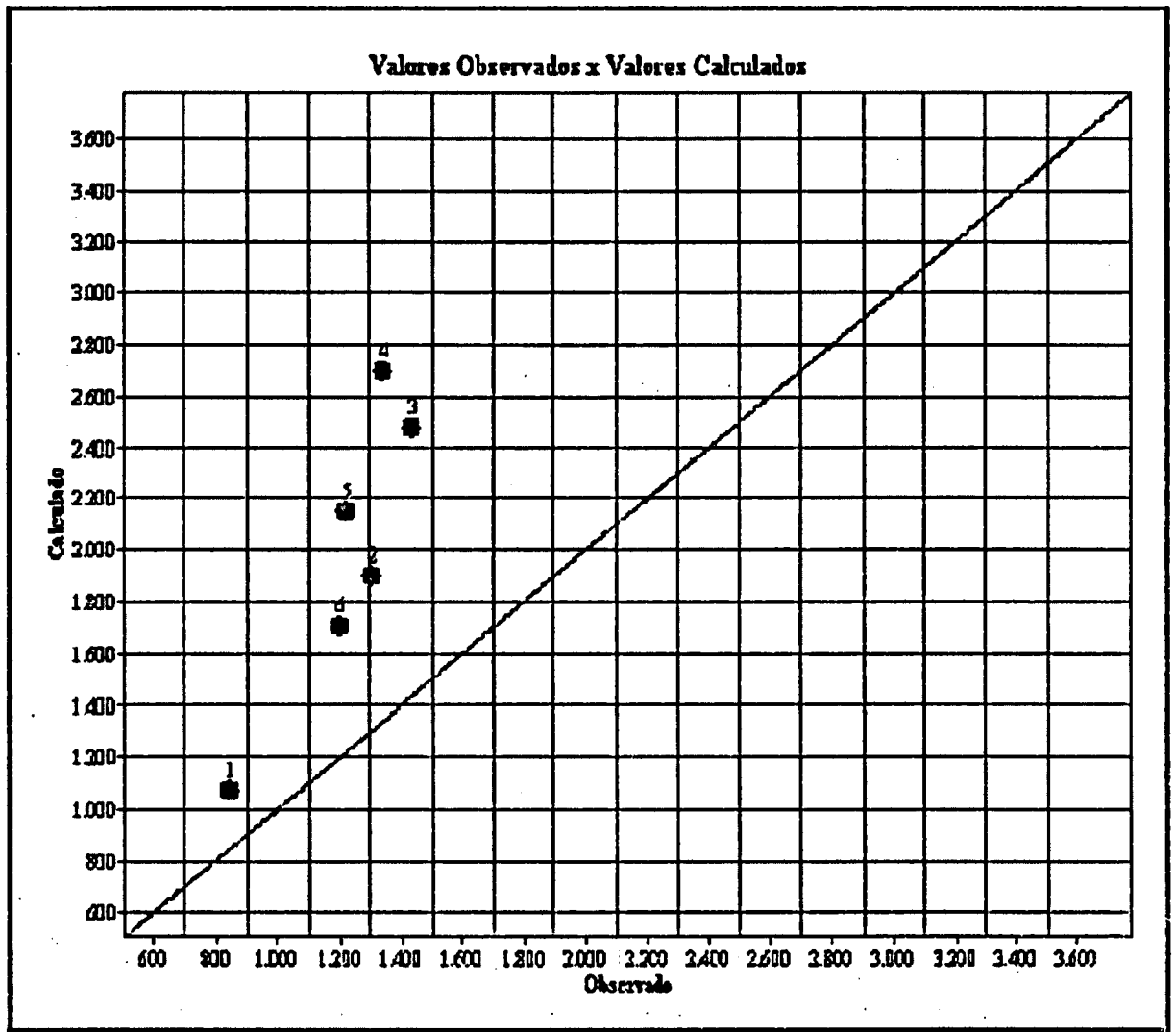
## MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUADR. OSCAR ANDRADE LEMOS ,697	845,53	1.069,21	1,2645	1,0001
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUADR. OSCAR ANDRADE LEMOS ,5/N	1.204,12	1.297,29	1,4527	1,0002
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUAFELIX MENDELSSOHN ,30	1.424,17	2.474,74	1,7222	1,0004
<input checked="" type="checkbox"/> 4	RUALEONARDO LEO ,8	1.237,50	2.697,09	2,0165	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUAYOLANDA POLASTRON ,679	1.220,86	2.152,85	1,7634	1,0005
<input checked="" type="checkbox"/> 6	AVENIDA SÉRGIO LANDULFO FURTADO ,82	1.200,00	1.705,20	1,4211	1,0002

## ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	845,53	1.069,21
2	1.306,12	1.897,39
3	1.436,17	2.474,74
4	1.337,50	2.697,09
5	1.220,86	2.152,85
6	1.200,00	1.705,30

## GRÁFICO DE DISPERSÃO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.



# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 358  
fls. 358

376  
4

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/03/2021

SETOR : 175

QUADRA : 206

ÍNDICE DO LOCAL : 287,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DR. OSCAR ANDRADE LEMOS

NÚMERO : S/N

COMP.:

BARRO : PARQUE AMÉRICA

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP :

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 147,00 TESTADA - (ct) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 18,38

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: caldo para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 65,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.575,15

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 107.422,28 VALOR ARBITRADO (R\$): 195.000,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 430.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : RONALDO FARIAS NEG. IMOBILIÁRIOS

CONTATO : SR. RONALDO

TELEFONE : (11)-59298989

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,19 FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.306,12
TESTADA Cf :	0,05 FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.897,39
PROFUNDIDADE Cp :	0,17 FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.4527
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.0002
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi :	0,05	

Esse documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 359

377

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/03/2021

SETOR : 176

QUADRA : 111

ÍNDICE DO LOCAL : 214,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA FELIX MENDELSSOHN

NÚMERO : 30

COMP.:

BARRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04843-000

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 188,00

TESTADA - (cf) m

8,00

PROF. EQUIV. (Pe): 23,50

ACESSIBILIDADE : Direta

FORMATO : Regular

ESQUINA : Não

TOPOGRAFIA : caído para os fundos até 5%

CONSISTÊNCIA : seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa

USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial

ÁREA CONSTRUÍDA : 135,00 m²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 30

anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,710

CUSTO BASE (R\$): 1.575,15

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 0

VALOR CALCULADO (R\$): 209.255,68

VALOR ARBITRADO (R\$): 450.000,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta

VALOR VENDA (R\$): 800.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : UNISUL MÓVEIS

CONTATO : SRA. LAÍS

TELEFONE : (11)-56622229

OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,59	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.436,17
TESTADA Cf :	0,05	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 2.474,74
PROFUNDIDADE Cp :	0,03	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1,7232
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0004
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Cd :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi :	0,05		

Este documento é cópia do original, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 360

378

#

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/03/2021

SETOR : 176 QUADRA : 105 ÍNDICE DO LOCAL : 216,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA LEONARDO LÉO

NÚMERO : 8

COMP. : BARRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 80,00 TESTADA - (cf) m 5,50 PROF. EQUIV. (Pe): 14,55

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO: Casa USO DA EDIFICAÇÃO: Residencial ÁREA CONSTRUDA: 75,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL: 25 anos COEF. DE DEPRECIÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.575,15

VAGAS: 0

PAVIMENTOS: 2

VALOR CALCULADO (R\$): 123.948,79 VALOR ARBITRADO (R\$): 280.000,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Oferta VALOR VENDA (R\$): 430.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA: LOPES INVEST MÓVEIS

CONTATO: MOVELWEB COD. 137-1309742

TELEFONE: (11)-58697070

OBSERVAÇÃO:

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,58	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.337,50
TESTADA Cf: 0,13	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.697,09
PROFUNDIDADE Cp: 0,31	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 2.016,5
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: 0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 361

379

H

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/03/2021

SETOR : 176 QUADRA : 144 ÍNDICE DO LOCAL : 208,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA YOLANDA POLASTRON

NÚMERO : 679

COMP. : BARRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04843-210

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 172,00 TESTADA - (cf) m 8,00 PROF. EQUIV. (Pe): 21,50

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

### DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 118,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 25 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k): 0,757 CUSTO BASE (R\$): 1.575,15

VAGAS : 0

PAYMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 195.012,76 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$): 450.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$): 0,00

MOBILIÁRIA : LOPES INVEST MÓVES

CONTATO : MOVELWEB COD. 137-M3100036

TELEFONE : (11)-56697070

OBSERVAÇÃO :

### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc: 0,64	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 1.220,86
TESTADA Cf: 0,05	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 2.152,85
PROFUNDIDADE Cp: 0,08	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 1.763,4
FRENTES MÚLTIPLAS Ce: 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO: 1.000,5
CONSISTÊNCIA Fc: 0,00	FT ADICIONAL 05: 0,00	
ÁREA Ca: 0,00	FT ADICIONAL 06: 0,00	
TOPOGRAFIA Fi: 0,00		

Este documento é cópia do original, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 362  
380

## ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

### DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021

UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 19/03/2021

SETOR : 258 QUADRA : 042 ÍNDICE DO LOCAL : 268,00

CHAVE GEOGRÁFICA :

### DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : AVENIDA SÉRGIO LANDULFO FURTADO

NÚMERO : 82

COMP. : BARRO :

CIDADE : SAO PAULO - SP

CEP : 04822-000

UF : SP

### DADOS DA REGIÃO

#### MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO  REDE DE COLETA DE ESGOTO  REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA

REDE DE GÁS  REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA  TV A CABO

#### DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cl) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00

ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não

TOPOGRAFIA: plano

CONSISTÊNCIA: seco

#### DADOS DA BENFEITORIA

TPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 65,00 M²

PADRÃO CONSTR.: casa médio

CONSERVAÇÃO : c - regular

COEF. PADRÃO: 1,386 IDADE REAL : 20 anos COEF.DE DEPRECIÇÃO (k): 0,837 CUSTO BASE (R\$): 1.575,15

VAGAS : 0

PAVIMENTOS : 2

VALOR CALCULADO (R\$): 118.774,71 VALOR ARBITRADO (R\$): 300.000,00

#### FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00

ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

#### DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 500.000,00

VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00

MOBIILIÁRIA : RONALDO FARIAS NEG. MOBIILIÁRIOS

CONTATO : SR. RONALDO

TELEFONE : (11)-59298989

OBSERVAÇÃO :

#### RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : 0,27	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 1.200,00
TESTADA Cf : 0,15	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 1.705,30
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : 1.4211
FRENTES MÚLTIPLAS Ce : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0002
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Fi : 0,00		

Este documento é assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

#### IV.2. VALOR DAS BENFEITORIAS:

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", procedido pelo IBAPE/SP, no item "1.2.4. Casa Padrão SIMPLES - limite inferior", com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,251 \times R_8.N \text{ (SINDUSCON/SP)}$$

Onde:  $R_8.N$  = unidade normal habitacional, 8 pavimentos, padrão normal.

#### VALOR UNITÁRIO: -

Conforme tabela de custos por metro quadrado de construção elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de São Paulo - SINDUSCOM, divulgada na revista "Construção Mercado", temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 1,251 \times R\$ 1.469,02/m^2$$

$$Vu = R\$ 1.837,74/m^2$$

(um mil oitocentos e trinta e sete reais e setenta e quatro centavos)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$VBn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 175,00m^2$$

$$Vu = R\$ 1.837,74/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$VBn = 175,00m^2 \times R\$ 1.837,74/m^2$$

$$VBn = R\$ 321.604,50$$

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO PELO CRITÉRIO DE ROSS / HEIDECKE:-

O critério a ser adotado é uma adequação do método "Ross / Heidecke", que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - mencionado anteriormente, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO -  $F_{oc}$ , para levar em conta a depreciação, determinado pela expressão:

$$F_{oc} = R + K * (1 - R)$$

Onde:

$R$  = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na TABELA 1 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP", resulta em 0,20 (20%);

$K$  = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na TABELA 2 do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2019)".

Obtém-se o coeficiente " $K$ ", com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação ( $I_e$ ) e a vida referencial ( $I_r$ ) relativa ao padrão dessa construção e o estado de conservação da edificação, conforme segue:

$$I_e / I_r = 43 / 70 = 0,614 (61\%)$$

Esse documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.



Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (e) Estado de Conservação - Necessitando de Reparos Simples, resulta em uma depreciação de  $K = 0,417$ , então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,417 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,5336$$

$$VB = R\$ 321.604,50 \times 0,5336$$

$$VB = R\$ 171.608,16$$

(cento e setenta e um mil, seiscentos e oito reais e dezesseis centavos)

VÁLIDO PARA MARÇO / 2021

#### IV.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

O valor total do imóvel será consignado pelo critério da composição, através da soma dos capitais de terreno e benfeitoria calculados anteriormente, conforme segue:

$$VI = VT + VB$$

Onde:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.

*[Handwritten signature]*

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

fls. 367  
385

VT = R\$ 247.258,00

VB = R\$ 171.608,16

Substituindo e calculando:

VI = R\$ 247.258,00 + R\$ 171.608,16

VI = R\$ 418.866,16

Ou, em números redondos:

**VI = R\$ 418.000,00**

**(QUATROCENTOS E DEZOITO MIL REAIS)**

**VÁLIDO PARA MARÇO / 2021**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERREARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/doc/0033001-53.2012.8.26.0002> e código au4RCZ2M.

V. CONCLUSÃO:-

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor atual de mercado para o imóvel localizado na Rua Dr. Oscar Andrade Lemos nº 649, descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **WILSON ROBERTO NATAL GARCIA** em face de **CLAUDIONOR GOMES DA SILVA**, processo nº 0033001-53.2012.8.26.0002 em curso perante a 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - Capital - SP, corresponde a:

**V<sub>IMÓVEL</sub> = R\$ 418.000,00**

**(QUATROCENTOS E DEZOITO MIL REAIS)**

**VÁLIDO PARA MARÇO/2021**

## VI. ENCERRAMENTO:-

Consta o presente Laudo de 46 (quarenta e seis) folhas digitalizadas de um só lado, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- *Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu "curriculum vitae", acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos.*

São Paulo, 28 de maio de 2021.

  
JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA 0600590772

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

403  
fls. 385

EXMO. SR. DR. JUIZ DA 8ª VARA CIVEL DO FORO REGIONAL II -  
SANTO AMARO - COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

PROCESSO nº 0033001-53.2012.8.26.0002



**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,**  
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da  
**AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA,** requerida por **WILSON**  
**ROBERTO NATAL GARCIA** em face de **CLAUDIONOR GOMES DA**  
**SILVA,** em atendimento a R. Decisão de fls. 398, vem  
respeitosamente à presença de V. Exa. manifestar-se acerca das  
peças de fls. 393/396, expondo os seguintes

**ESCLARECIMENTOS**

**COMPLEMENTARES**

# Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

407  
fls. 386

(i) Considerando o valor avaliatório do imóvel em R\$ 418.000,00 (quatrocentos e dezoito mil reais), a cota parte pertencente ao Executado correspondente a R\$ 209.000,00 (duzentos e nove mil reais) válidos para março de 2021;

(ii) Quanto as edificações, pode-se afirmar que se trata de apenas uma, pois não possuem entradas independentes e/ou separadas, portanto, não são autônomas e não há possibilidade de divisão/desdobro conforme verificado nas fotos 03 e 04 do Laudo;

(iii) Para aferição da área total construída, foi utilizado o auxílio de trena, a qual resultou em uma área de 175,00m<sup>2</sup>; segundo consta da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU/21, a área construída lançada é de 50,00m<sup>2</sup>, portanto a área edificada não se encontra devidamente cadastrada perante a municipalidade;

(iv) O estado de conservação da edificação é Regular com necessidade de reparos simples;

*Joaquim Vicente de Rezende Lopes*

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

405  
Vis 387  
fls. 387

(v) por fim, é possível identificar onde o Executado reside, porém, não representa 50% do terreno e nem da edificação.

Nestes Termos,  
Pede Deferimento.

São Paulo, 30 de novembro de 2021.



**JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES**  
**CREA - 0600590772.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIOVANY FRANCISCO FERRARI, liberado nos autos em 06/10/2022 às 12:11. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033001-53.2012.8.26.0002 e código au4RCZ2M.