

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

395
r

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

Exmo.Sr.Dr.JUIZ de DIREITO da 8ª VARA CÍVEL do FÓRUM CENTRAL

8ª OF. CÍVEL. 01/02/2012 14:00 (000228)

PROC. 0153519-69.2012

FRANCESCO COPPOLA, engenheiro civil, registrado no CREA sob n. 0600130502, perito nomeado por V.Exa. nos autos da ação de Execução de título Extrajudicial que **CAIXA de PREVIDENCIA dos FUNCIONARIOS do BANCO do BRASIL-PREVI** move contra **CLEIDE APARECIDA DE OLIVEIRA DA SILVA REIS e Outro**, vem apresentar o resultado de seu trabalho representado pelo seguinte

100 8 F.JUL.21.01012787-3 280121 1322 20

LAUDO DE AVALIAÇÃO

FP

FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

396

R

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

PRELIMINARES

AUTOR – Caixa de Previdência dos
Funcionários do Banco do Brasil- PREVI

RÉ – Sra Cleide Aparecida de Oliveira da Silva
Reis e S/M.

OBJETIVO deste laudo: Avaliação do imóvel da
R. Lourenço Candido de Siqueira, 259, que foi
penhorado .

HISTÓRICO

Trata-se de cobrança de débitos referentes ao
financiamento do imóvel pela PREVI.

- Em 01/05/2017 o débito importava em R\$
616.567,31.
- Em 14/08/2017 foi requerida a penhora do
imóvel da Ré (pag. 226).
- Em 11/09/17 foi **deferida** a penhora,
averbada (Av.08) na Matrícula 13.321 do

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

357
N

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

16°. CRI. A dívida na ocasião somava R\$
481.219,17.

- Em 28/01/20 este perito foi nomeado para
proceder à avaliação .



FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

398
N

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

VISTORIA

Realizada em 06/01/2021.

DO OBJETO:

Trata-se de casa de dois pavimentos, sem recuo frontal.

DO REGISTRO

Matricula n. 13.321 do 16º. Cartório de Registro de Imóveis de S.Paulo.

Cadastro de contribuinte PMSP: 147.312.0016-3

DA LOCALIZAÇÃO

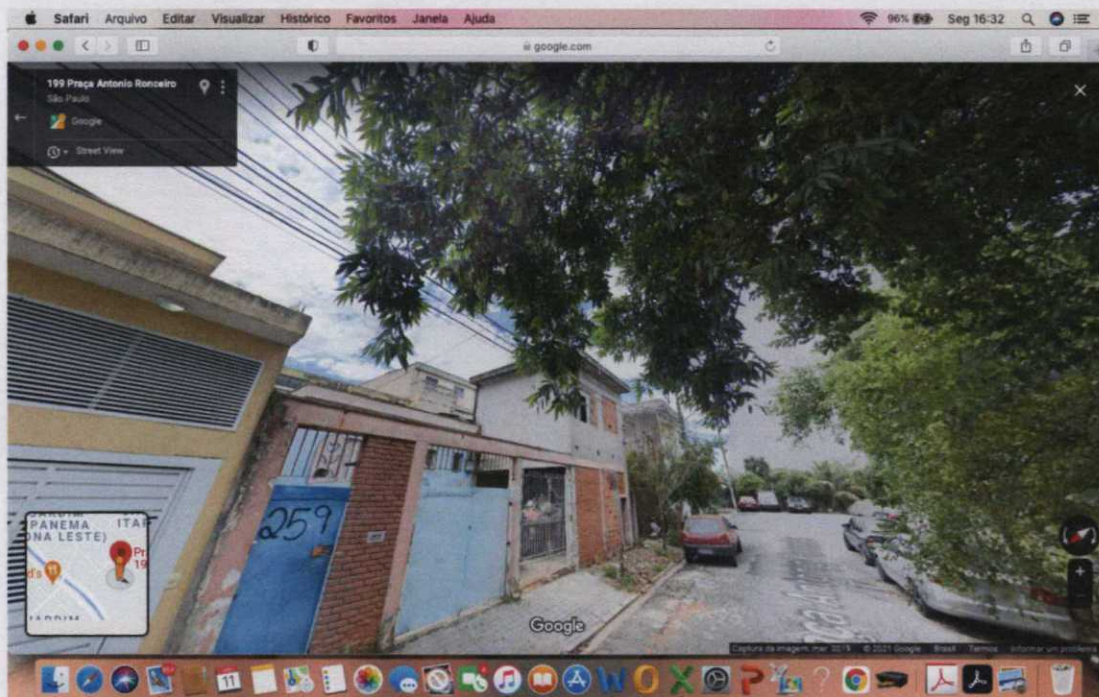
Imovel situado na Rua Lourenço Candido de Siqueira, 259, bairro Vila Arise, subdistrito de Vila Matilde- São Paulo- SP.



FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU 40923-5

A quadra onde se localiza o imóvel é completada pelas ruas Alfredo Vasconcelos e Praça Antonio Ronceiro.



Vista do imóvel no fim da rua Lourenço C. Siqueira, prox. à Praça Antonio Ronceiro. Mapa Google.

DO ENTORNO

Bairro de classe media baixa, com todos os melhoramentos públicos. Vias asfaltadas e arborizadas. Vizinhança composta por lotes edificados com residências unifamiliares.

FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP400
R**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA – CAU 40923-5

DO IMÓVEL

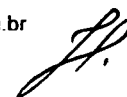
Trata-se de uma casa de construção inacabada, de dois pavimentos e área construída de **118,00 m²** aproximadamente. O imóvel está edificado sobre o alinhamento da rua, portanto configurando “construção irregular”.

Cobertura em laje plana, provavelmente sem a impermeabilização adequada, com vários pontos de infiltração, que prejudicam o uso da casa.

O terreno mede **12,50m** de frente por **20,00m** da frente aos fundos, encerrando **250,00m²**.

A edificação contém:

- **Garagem** com piso cimentado. Há um precário portão de ferro no alinhamento. Paredes de tijolos cerâmicos a vista, sem revestimento. Escada de concreto sem acabamento, que leva ao único cômodo



FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923-5

(Foto 3) do pavimento superior, logo acima da garagem.



Foto 1- Frente da edificação vistoriada.



Foto 2- Vista parcial da área da garagem (usada por catadores de papel reciclável)

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

402
✓

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 3- Comodo existente sobre a garagem



Foto 4- WC existente ao lado do comodo da foto anterior.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

403
r

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 5- Recuo lateral e acesso à parte dos fundos da edificação.

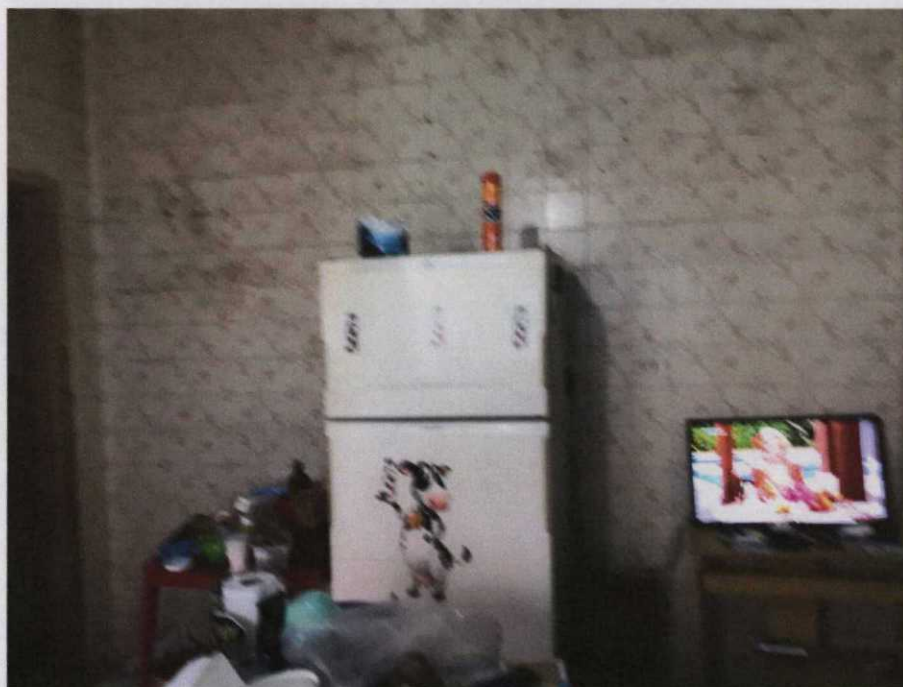


Foto 6- Vista parcial da cozinha.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

404
r

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5



Foto 7- Bancada da cozinha.

- **Cozinha:** piso de cerâmica e azulejos até o teto, janela de ferro basculante c/ vidros quebrados.
- **Sala:** piso de cerâmica, janela de alumínio com vidros de correr.
- **Corredor de distribuição,** piso cerâmico (Foto 8)
- **Dois dormitórios** sendo um deles acabado, (Foto 11) com piso de lajotas cerâmicas, janela de alumínio com vidro e

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

405
M

veneziana de correr. Outro com inúmeros pontos de infiltração(Foto 10).



Foto 8- Acesso aos dormitórios.

- Um banheiro, com piso cerâmico e azulejos ate o teto(Foto 12).

FL.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

406
K

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CAU 40923-5



Foto 9- Vista da sala (c/ vazamentos).



Foto 10- Aspecto de um dormitório (infiltrações).

40x
2

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CAU 40923-5



Foto 11- Outro dormitório.



Foto 12- Banheiro do imóvel.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

408
R

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

OBSERVAÇÃO: O imóvel é utilizado pelo marido da Ré, sr Paulo Cesar de Oliveira Reis, que desenvolve atividade de Reciclagem de papel, junto com outros catadores.

A casa esta em péssima condições de habitabilidade.

DADOS TÉCNICOS

Para efeito de classificação a casa pode ser classificada como:

“Casa padrão simples” necessitando de **“reparos importantes”**, referencia **“g”** do Quadro A do IBAPE-SP.

Area construída = 118,00 m2 aprox.

Idade : 35 anos

FC

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

409
N

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

AVALIAÇÃO

GENERALIDADES

A fixação do valor dos bens a seguir avaliados atenderá as seguintes Normas:

a.- “Avaliação de Imóveis Urbanos”- NBR-14653-2-2004 da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas.

b.- "Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos-2005"- IBAPE-SP Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Imóvel constituído por terreno e edificação objeto da Matrícula 13.321 do 16º. Oficial de Registro de Imóveis de S.Paulo (fls. 232)

Na avaliação de imóveis cujo terreno possua edificação incorporada, a obtenção do “capital imóvel” é determinado somando-se as parcelas “capital terreno” e “capital construção”, que serão computadas separadamente, tendo em vista que são variáveis independentes em face de suas diferenças

FP.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

hio
N

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

e antagônicas condições de valorização (terreno) e de depreciação (construção).

O valor para reedição de benfeitorias, no caso, a construção, pode ser encontrada pelo Método de quantificação de custos usando como unidade de referência o CUB (Custo Unitário Básico).

Os valores unitários estão relacionados com os custos unitários de edificações habitacionais da tabela divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria e Comercio da Construção Civil no Estado de São Paulo, em cumprimento a Lei n. 4.591.

METODOS

Para avaliação do lote de **terreno** será empregado o **Método Direto-Comparativo** de dados de mercado conforme item 9.2 das Normas.

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Para determinação do valor unitário do terreno, foram pesquisados elementos de ofertas na região do avaliando, tendo sido relacionados **16**(dezesseis)

FL.

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

elementos de ofertas de terrenos, com e sem benfeitorias. Para os imóveis com benfeitorias, encontramos o “valor residual” do terreno de cada imóvel, abatendo o valor das benfeitorias do valor total (Tabela no fim do Anexo 1). Em seguida as amostras foram submetidas a tratamento de homogeneização por “estatística inferencial” como demonstrado no **Anexo 2**.

Pelo processo da *inferência estatística*, a forma e o grau das *relações* que explicam as diferenças de preços entre as *ofertas*, são investigadas nas observações das próprias amostras, que se supõe estarem interligadas de alguma maneira, e a partir delas construímos um *modelo de regressão*; para tanto verificamos os terrenos oferecidos a venda no bairro.

Pela NBR-14.653 – Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis Urbanos”, o trabalho avaliatório pode ser classificado, de acordo com os níveis alcançados em : Grau III, II e I.

FRANCESCO COPPOLAENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SPL12
K**ANA LUISA COPPOLA**

ARQUITETA - CAU 40923-5

A avaliação apresentada a seguir será do **Grau II**, e o tratamento para alcançar a convicção de valor é baseado em processo de "inferência estatística" que permite calcular estimativas não tendenciosas.

VALOR DO TERRENO

De acordo com o que foi exposto anteriormente, o **terreno**, possui as seguintes características:

Frente: 12,50 m

Área = 250,00 m²

V_u = Preço do m² do terreno obtido através de observações dos resultados no **Anexo 2**. Na pg 7 o resultado da homogeneização por "Inferência Estatística" resulta num Valor mínimo de R\$ 1.352,00/m² ate um Valor máximo de R\$ 1.804,00/m².

Neste caso específico, tendo em vista a localização do imóvel, adotaremos o valor de R\$ **1.560,00/m²(V_u)** ao qual devemos aplicar um índice



FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SPh13
K

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA – CAU 40923-5

que convencionalmente chamamos de “fator de negociação”(F_c) usualmente adotado em 10%:

$$V_u = 1.560,00 \times 0,9 = R\$ 1.404,00/m^2 \text{ ou } R\$ 1.400,00/m^2.$$

Substituindo na formula genérica o valor unitário temos:

$$V_t = A_t \times V_u \quad \text{onde}$$

$$A_t = \text{Área do terreno} = 250,00 \text{ m}^2$$

Substituindo os valores na formula teremos que

$$V_t = 250,00 \times 1.400,00$$

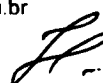
$$\boxed{V_t = R\$ 350.000,00}$$

(trezentos e cinquenta mil reais)

Valor de mercado do terreno

CÁLCULO DO CUSTO(reposição) DA CONSTRUÇÃO

Para o calculo do valor das benfeitorias utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMOVEIS URBANOS-(2006)” Segundo a classificação dada à edificação, “*residência padrão simples*” a supra referida tabela



indica o seguinte valor unitário para cálculo do custo de reposição:

$C_u = 0,912 \text{ a } 1,20 \times R8N$ (obtido no SINDUSCON) adotaremos o parâmetro :

$$C_u = 1,00 \times 1.538,49 = R\$ 1.538,49 /m^2$$

O valor da edificação será representado pela fórmula genérica:

$$V_c = S_b \times C_u \times F_{oc}$$

$$S_b = \text{Área construída} = 118,00 \text{ m}^2$$

$$F_{oc} = R + K \cdot (1-R) \text{ onde}$$

$$R = 0,20 \text{ (Tabela 1)}$$

Idade = 35 anos e prédio *necessitando de reparos simples a importantes* (Quadro A)

$K = 0,296$ (Tabela 2) e substituindo encontramos o fator F_{oc}

$F_{oc} = 0,20 + 0,296 (1-0,20) = 0,436$ e substituindo na fórmula

$$V_c = 118,00 \times 1.538,49 \times 0,436 = 79.147,60$$

e arredondando

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

fls. 471

415
R

ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CAU 40923-5

Vc = R\$ 79.000,00 (setenta e nove mil reais)

Valor da edificação.

VALOR TOTAL

sabendo que $V = Vt + Vc$

$V = 350.000,00 + 79.000,00$

Valor

V = R\$ 429.000,00

(quatrocentos e vinte nove mil reais)

**Valor de mercado do imóvel da Rua Lourenço
Candido Siqueira, 259 - Matricula 13.321 do 16°.
Oficio de Registro de Imóveis de S.Paulo.**

**Contribuinte da Pref. de São Paulo: 147.312.0016-
3(fl. 326)**

FRANCESCO COPPOLA

ENGENHEIRO CIVIL - CREA 0600130502
MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP

fls. 472
416
2

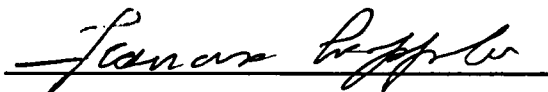
ANA LUISA COPPOLA

ARQUITETA - CAU 40923-5

ENCERRAMENTO

E assim o perito encerra sua tarefa que constou do presente laudo com **48** (quarenta e oito) folhas, inclusive os **2 Anexos**, todas digitalizadas de um só lado sendo esta ultima datada e assinada .

São Paulo, 25 de janeiro de 2.021



Perito Judicial -CREA 600130502/D

