

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 6ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO - SÃO
PAULO

PROCESSO DE Nº 0014978-49.2018.8.26.0002

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
engenheiro, Perito Judicial nomeado nos AUTOS DA AÇÃO DE
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por POLE COMÉRCIO
DE VEÍCULOS LTDA., em face de IGREJA CRISTÃ APOSTÓLICA
RENASCER EM GRISTO e outro, dando por terminados os seus
estudos, diligências e vistorias, vem apresentar as suas
conclusões, expressas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que, pede deferimento.
São Paulo, 20 de setembro de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA - 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

RESUMO DOS VALORES ENCONTRADOS

1 - "MATRÍCULA DE Nº 2.627 - 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo".

IMÓVEL - Prédio comercial e demais benfeitorias, situado na Avenida Lins de Vasconcelos nºs. 1.402 e 1.410, no 37º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital, SP:

R\$ 11.933.000,00

(ONZE MILHÕES E NOVECENTOS E TRINTA E TRÊS MIL REAIS)

AGOSTO DE 2021

2 - "MATRÍCULA DE Nº 3.784 - 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo".

IMÓVEL - Prédio próprio para comércio e seu terreno, situado na Avenida Lins de Vasconcelos nº 1.108, no 12º Subdistrito - Cambuci, nesta Capital, SP.

R\$ 13.915.000,00

(TREZE MILHÕES E NOVECENTOS E QUINZE MIL REAIS)

AGOSTO DE 2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3 - "MATRÍCULA DE Nº 80.831 - 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo".

IMÓVEL - Apartamento de nº 06, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Condomínio "EDIFÍCIO RIVIERA", situado na Avenida Lins de Vasconcelos nº 1.120, no 12º Subdistrito - Cambuci, nesta Capital, SP.

R\$ 385.000,00

(TREZENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)

AGOSTO DE 2021:

4 - "MATRÍCULA DE Nº 144.046 - 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo".

IMÓVEL - Unidade autônoma consistente na moradia sob nº 395 da Rua Robertson, localizada no 1º andar ou 2º pavimento, com entrada independente pelo referido nº 395, no 12º Subdistrito - Cambuci, nesta Capital, SP.

Quanto a este imóvel, detalhadamente descrito a seguir, este perito esclarece que não foi possível localizá-lo, tendo se dirigido ao local por diversas vezes, consultado a vizinhança, ter solicitado a matrícula atualizada junto ao Cartório de Registro de Imóveis, conforme anexo XIII.

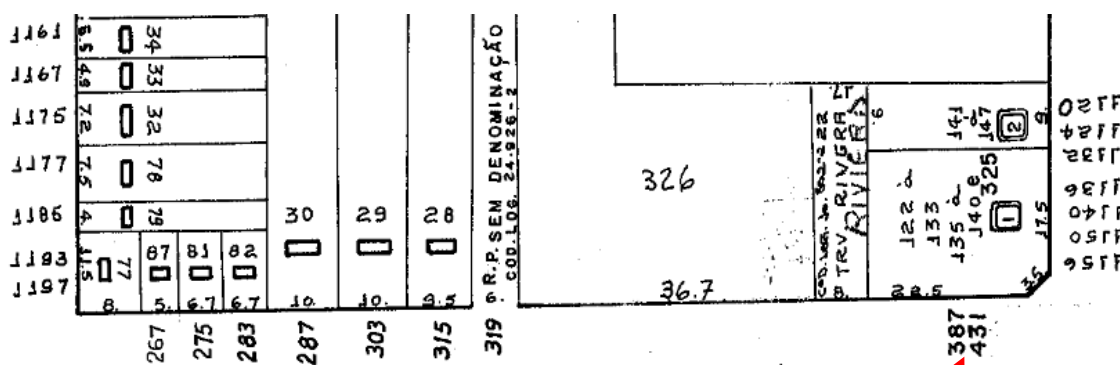
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG.º CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Segundo a matrícula atualizada, o imóvel consiste na unidade autônoma sob o nº 395 da Rua Robertson, localizada no 1º andar ou 2º pavimento, com entrada independente pelo referido nº 395, possuindo a área construída de 100,00m², correspondendo-lhe a cota parte ideal equivalente a 50% do terreno, medindo 6,00 metros de frente por 21,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, encerrando a área total de 126,00 metros quadrados, confrontando com o lado direito de quem do terreno olha para a rua com propriedade de Paschoal Ansaldo e, pelo lado esquerdo com a travessa Riviera, e pelos fundos, com propriedade de Lygia Maria Venosa e outros.

Conforme demonstra a figura a seguir (extraída da quadra fiscal), este perito comparou a sua descrição com a situação existente no local, distância das ruas citadas nas matrículas, confrontantes, mas não conseguiu enquadrá-lo na região citada, levando em conta, principalmente, que o imóvel, segundo a sua descrição e numeração dada pela matrícula, deveria estar localizado na divisa com a Travessa Riviera.



RUA

ROBERTSON

cod. J

cad. Log. 172340

ÚLT.
COND.
0-5

Entre estes números (387 e 431) deveria estar localizado o número 395

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Segundo a reprodução acima, extraída da quadra fiscal, percebe-se a inexistência do número 395, estando a quadra fiscal constituída pelos números 267, 375, 283, 287, 303, 315, 319 (entrada da Travessa Riviera), 387/431.

Também, conforme demonstram as fotografias abaixo, na altura do nº 319 (Travessa Riviera), os prédios (à esquerda da foto), possuem os números 373 e 387, conforme constatado no local.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Consultou ainda o advogado da Ré, Doutor Luciano, que informou desconhecer este imóvel e não saber informar a respeito.

Diante de tudo isso, este perito deixa de apresentar a sua avaliação e, requer novas instruções a respeito de eventual complementação deste laudo, ficando ainda ao inteiro dispor de Vossa Excelência.

Desta forma, este perito prosseguirá com a avaliação dos outros 03 (três) imóveis penhorados neste processo.

OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo é a avaliação dos bens, nos AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerida por POLE COMÉRCIO DE VEÍCULOS LTDA., em face de IGREJA CRISTÃ APOSTÓLICA RENASCER EM GRISTO e outro, em curso na 6ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro - São Paulo, processo de nº 0014978-49.2018.8.26.0002, conforme segue:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1 - IMÓVEL - Prédio comercial e demais benfeitorias, situado na Avenida Lins de Vasconcelos nºs. 1.402 e 1.410, no 37º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital, SP;

2 - IMÓVEL - Prédio próprio para comércio e seu terreno, situado na Avenida Lins de Vasconcelos nº 1.108, no 12º Subdistrito - Cambuci, nesta Capital, SP;

3 - IMÓVEL - Apartamento de nº 06, localizado no 3º andar ou 4º pavimento do Condomínio “EDIFÍCIO RIVIERA”, situado na Avenida Lins de Vasconcelos nº 1.120, no 12º Subdistrito - Cambuci, nesta Capital, SP;

Deferida a Prova Pericial, à fls. 372, foi nomeado como Perito Judicial pelo Meritíssimo Juízo, o signatário deste.

As partes não indicaram assistentes técnicos e não apresentaram “rol” de quesitos para o caso em questão.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IMÓVEL 1
“MATRÍCULA DE Nº 2.627”

PRÉDIO COMERCIAL E DEMAIS BENFEITORIAS,
SITUADO NA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS NºS.
1.402 E 1.410, NO 37º SUBDISTRITO - LIBERDADE,
NESTA CAPITAL

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

I - VISTORIA

Este signatário diligenciou ao local deste imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

1.1.- DO LOCAL:

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas: Lins de Vasconcelos e Lacerda Franco.

1.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

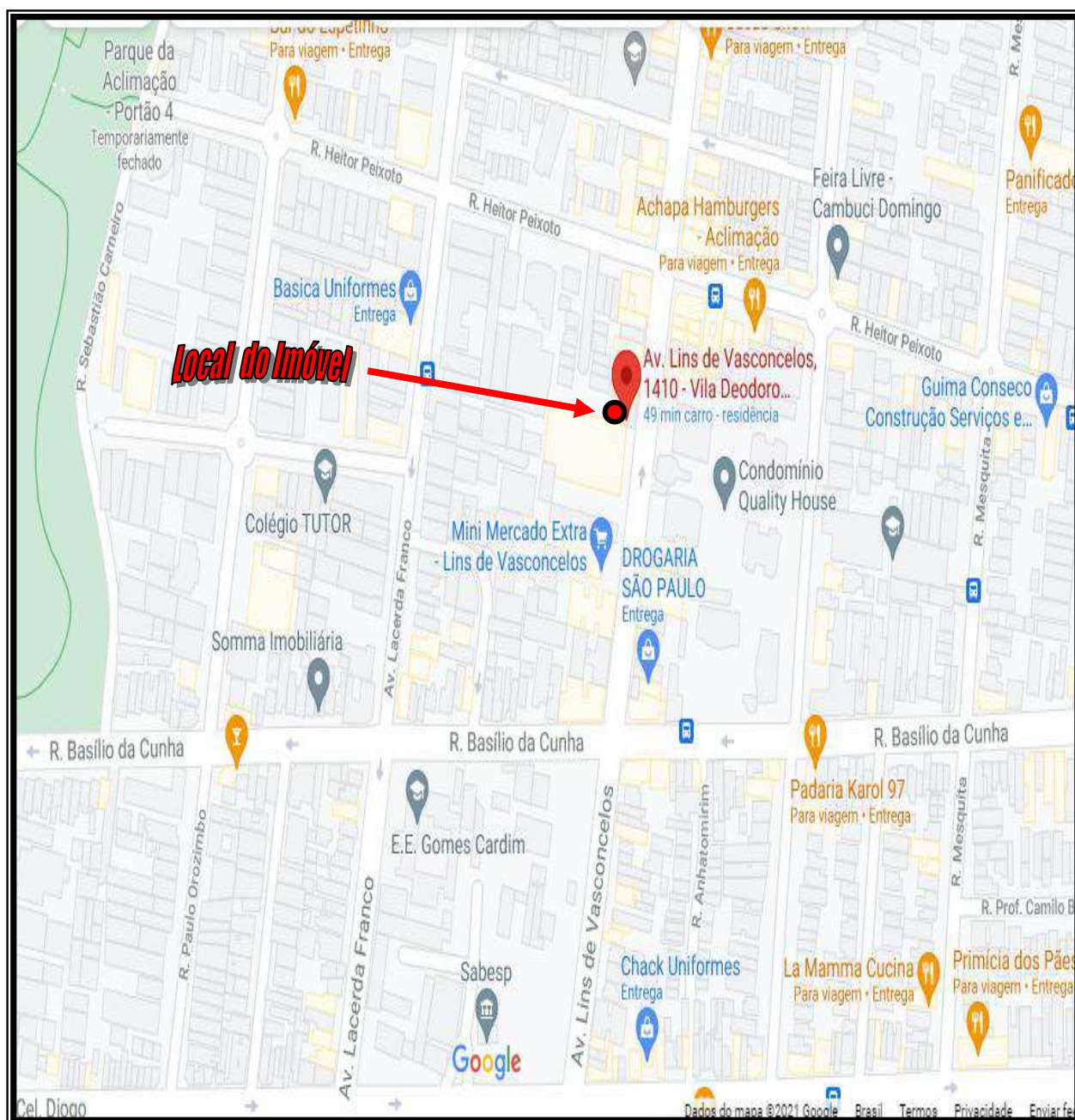
O imóvel, objeto da presente Ação está situado na Avenida Lins de Vasconcelos nºs. 1.402 e 1.410, no 37º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital, SP, na quadra formada pela citada via e mais: Rua Heitor Peixoto, Avenida Lacerda Franco, Rua Jackson Figueiredo e Rua Basílio da Cunha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ilustração a seguir demonstra a localização do imóvel avaliando:



RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1.1.2 - CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o prédio comercial e demais benfeitorias, situado na Avenida Lins de Vasconcelos nºs. 1.402 e 1.410, no 37º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital, SP, possui a seguinte situação:

SETOR: **034**

QUADRA: **061**

ZONA: **“ZC”**

ÍNDICE FISCAL: **R\$ 2.825,00/2021**

Avenida Lins de Vasconcelos nºs. 1.402 e 1.410

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **034.061.0177-1**

Avenida Lins de Vasconcelos nºs. 1.402 e 1.410

MATRÍCULA: **Nº 2.627**

Do 16º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local está servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede de água;
- Rede de esgoto;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação a vapor de mercúrio;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo, etc..

1.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o imóvel avaliando, é de fácil acesso e está servida por várias linhas regulares de ônibus.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A ocupação comercial está bastante diversificada, observando-se: escolas, lojas diversas, agências bancárias, imobiliárias, padarias, farmácias, supermercados, concessionárias de automóveis, dentre outros, localizados ao longo dos logradouros adjacentes, e especialmente na Avenida Lins de Vasconcelos.

A destinação residencial está caracterizada por casas térreas e assobradadas, com padrões construtivos simples, médio e superior. Predominam também prédios de apartamentos residenciais, com padrões construtivos simples, médio e superior.

1.1.5 - ZONEAMENTO:

De acordo com o novo Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, segundo a Lei do Zoneamento de nº 16.402/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à *Zona “ZC - Zona Centralidade”*, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

O quadro de zoneamento, onde se localiza o imóvel avaliando:



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O quadro abaixo define as diretrizes básicas da zona de uso:




Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

AV LINS DE VASCONCELOS,1402 SQL: 034.061.0177-1

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZC	ZONA CENTRALIDADE	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0004	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA - MUC	0001	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:
R = Resolução CTLU
DE = Despacho CTLU
PR = Pronunciamento CTLU
D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – CTLU:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_orgaos_colegiados/ctlu/index.php?p=170695

Legislação Municipal:
<http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/>

Para lotes em ZEPEC também consultar:
<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cit/Forma/fmPesquisaGeral.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora 19/07/2021 18:37:43
Link <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

1.2 - DO IMÓVEL: -

2.2.1 - TERRENO (Matrícula de nº 2.627):

O terreno em estudo possui formato regular e topografia plana. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas municipais, possuindo as seguintes descrições:

IMÓVEL: - UM PRÉDIO COMERCIAL e demais benfeitorias, à Avenida Lins de Vasconcelos, nºs. 1.402 e 1.410, no 37º Subdistrito - Aclimação, e seu Terreno de forma irregular, medindo 10,00 metros de frente para a Avenida Lins de Vasconcelos; do lado esquerdo de quem o olha da avenida, a linha divisória partindo da avenida, segue na extensão de 60,00 metros, onde deflete à esquerda e segue na extensão de 7,50 metros, dividindo até aqui com propriedade de Rubens Bata; deste ponto deflete à direita e segue dividindo com propriedade de José Andrade Rebelo, na extensão de 40,00 metros até a linha dos fundos; do lado direito, ainda de quem o olha da avenida, a linha divisória partindo da avenida, segue na extensão de 70,00 metros, donde deflete à direita e segue na extensão de 15,00 metros, dividindo até aqui com propriedade de Arsênio Hipólito e de Lucília de Sá Barbosa Mello; deste ponto deflete à esquerda e segue na extensão de 20,00 metros, dividindo com propriedade de Duílio de Sá Barbosa; deste ponto deflete à esquerda e segue na extensão de 3,00 metros pelas divisas de Artur Costa Mathias, donde deflete à direita e segue pelas mesmas divisas na extensão de 10,00 metros até a linha dos fundos, onde tem a largura de 29,50 metros e confronta com a propriedade de Hirondel Simões Lounders e de Mauricio Ribeiro Leite, encerrando a área de 1.720,00 metros quadrados.

Contribuinte Municipal: - 034.061.0177-1

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

2.2.2 - BENFEITORIAS:

Na ocasião da visita para vistoria no imóvel, este signatário verificou que sobre o terreno, localizado na Avenida Lins de Vasconcelos nºs. 1.402 e 1.410, no 37º Subdistrito - Liberdade, nesta Capital, SP, encontra-se edificado um imóvel de uso comercial, e de acordo com os dados colhidos junto à “Prefeitura Municipal de São Paulo”, o imóvel possui a área total construída de 1.935,00m² (Um Mil e Novecentos e Trinta e Cinco Metros Quadrados), contendo 01 (uma) recepção/guarita de guarda, 05 (cinco) salões, 02 (dois) corredores internos de circulação, 23 (vinte e três) salas, 01 (um) lavabo, 02 (dois) banheiros e 01 (uma) copa.

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel se encontrava no estado regular, devido ao seu atual estado de uso e conservação, e ainda segundo o “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2019)”, enquadra-se na referência (c) - Estado da Edificação: Regular.

A referida propriedade possui padrão construtivo assimilável ao tipo “Galpão Padrão Superior” classificação esta, contida no referido “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2019”.

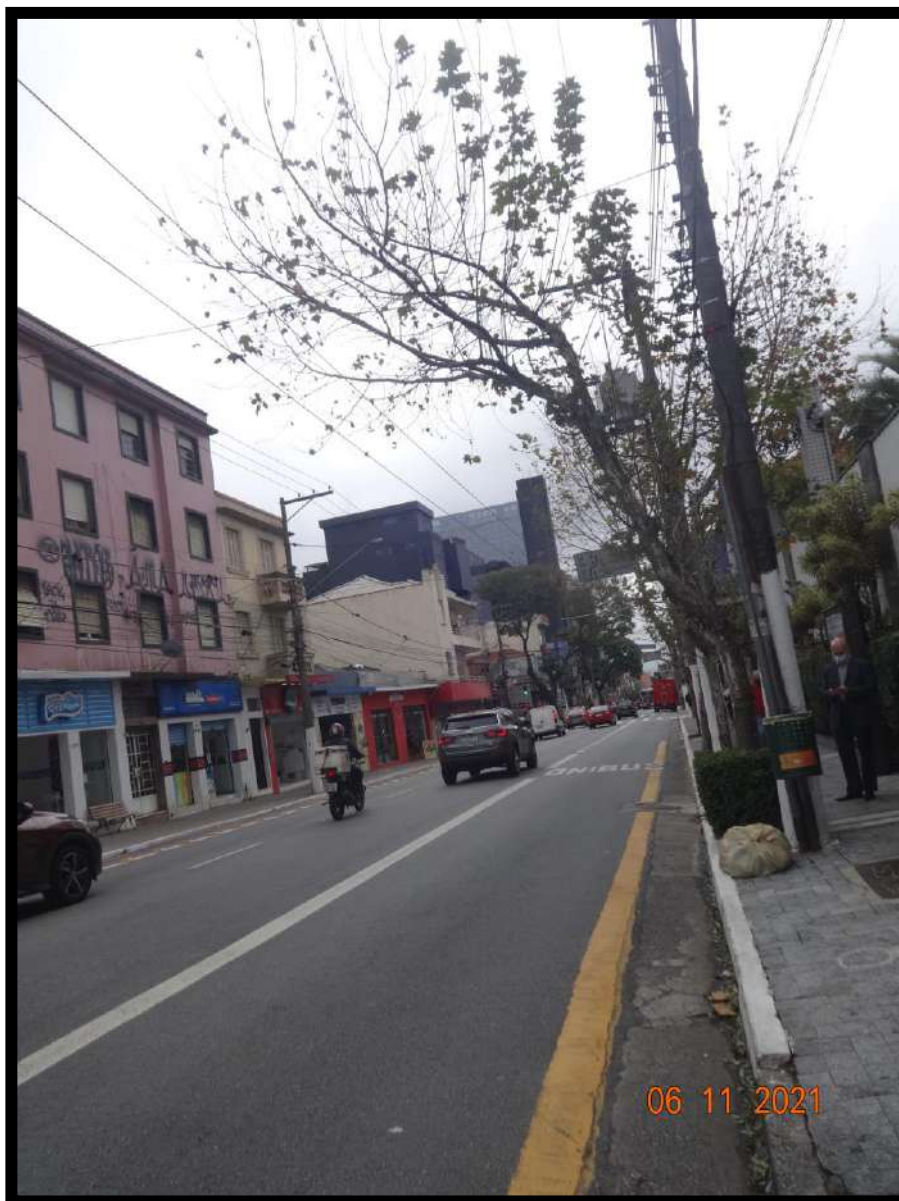
Segue: Fotografia da Avenida Lins de Vasconcelos no trecho em estudo e aspectos externos do referido imóvel:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 01



**VISTA DA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS, NO TRECHO
ONDE ESTÁ SITUADO O IMÓVEL AVALIANDO.**

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 02



**VISTA NO SENTIDO OPOSTO DE DIREÇÃO DA AVENIDA LINS
DE VASCONCELOS, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O
IMÓVEL AVALIANDO.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

FOTO DE Nº 03



VISTA DA FACHADA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

RUA ÁLVARES MACHADO, 41 - 4º AND. - CJ. "M" - LIBERDADE - SÃO PAULO - SP - CEP 01501-030 - PABX (11) 3105-4522

e-mail: joaquimlopespericias@terra.com.br

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Foram observadas as seguintes características construtivas e de acabamento no imóvel avaliando:

RECEPÇÃO/GUARITA DE GUARDA:

PISO ===== revestido com granito.
 PAREDES ==== revestido com massa corrida e pintura látex.
 TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
 JANELA ===== vidro temperado.
 PORTA ===== de aço corta fogo.

CORREDORES INTERNOS DE CIRCULAÇÃO:

PISO ===== revestido com guanilite preto.
 PAREDES ==== revestido com massa corrida e pintura látex.
 TETO ===== laje revestida com isopor acústico.
 PORTA ===== de chapa de ferro pintado.

SALÃO I:

PISO ===== revestido com cerâmica.
 PAREDES ==== revestido com massa corrida e pintura látex.
 TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
 JANELA ===== vidro temperado.
 PORTA ===== de madeira pintada, com vidro.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

LAVABO:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ==== revestido com massa corrida e pintura látex.

TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.

JANELA ===== vidro temperado.

PORTA ===== de madeira envernizada.

SALAS E SALÕES (I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX E XX):

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ==== revestido com massa corrida e pintura látex.

TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.

JANELA ===== vidro temperado.

PORTA ===== de madeira pintada, com vidro.

BANHEIRO MASCULINO:

PISO ===== revestido com cerâmica porcelanato.

PAREDES ===== revestido com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.

PORTA ===== de madeira pintada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

BANHEIRO FEMININO:

PISO ===== revestido com cerâmica porcelanato.

PAREDES ===== revestido com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.

PORTA ===== de madeira pintada.

COPA:

PISO ===== revestido com cerâmica.

PAREDES ===== revestido com azulejos até o teto.

TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.

JANELA ===== vitrô basculante de alumínio, com vidros.

PORTA ===== de madeira pintada.

SALÃO II:

PISO ===== revestido com guanilite preto.

PAREDES ===== revestido com massa corrida e pintura látex.

TETO ===== cobertura com telhas de zinco, sobre estrutura de ferro pintado.

PORTA ===== de vidro temperado.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

SALÃO III:

PISO ===== cimento rústico.
 PAREDES ===== de tijolos e “drywall”.
 TETO ===== cobertura com telhas de zinco, sobre estrutura
 de ferro pintado.
 PORTA ===== de madeira pintada.

SALÃO IV:

PISO ===== revestido com laminado de madeira.
 PAREDES ===== revestido com massa corrida e pintura látex.
 TETO ===== laje com isolamento acústico.
 PORTA ===== de chapa de aço corta fogo.

SALA XXI, XXII e XXIII:

PISO ===== revestido com paviflex.
 PAREDES ===== divisória “drywall”.
 TETO ===== laje revestida com gesso e pintura látex.
 PORTA ===== de madeira pintada.

SALA XXIV:

PISO ===== cimento rústico.
 PAREDES ===== de tijolos e “drywall”.
 TETO ===== cobertura com telhas de zinco, sobre estrutura
 de ferro pintado.
 PORTA ===== de madeira pintada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

SALÃO V:

PISO ===== revestido com guanilite preto.

PAREDES ===== revestido com massa corrida e pintura látex.

TETO ===== cobertura com telhas de zinco, sobre estrutura
de ferro pintado.

PORTA ===== de vidro temperado.

As características de acabamentos das dependências do imóvel avaliando são melhores observadas na documentação fotográfica em anexo - IV.

III - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações das “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2019”.

Cumprir informar que esta Norma representa a atualização da “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005” do IBAPE/SP, adequando-a às alterações previstas na ABNT 14653-2 de 2011.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Evolutivo, 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.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.1 - 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.

3.1.1 - 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 reflita, 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, pesquisou-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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 anexa.

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:

- *Dados de mercado com atributos semelhantes, calculados em função do avaliando serão aqueles que em cada um dos fatores resultantes da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *Os preços homogeneizados resultantes 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;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

- *Após a homogeneização dos paradigmas, serão utilizados os critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento das amostras;*
- *O campo de arbúrio 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);*

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 nas amostras;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- *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 deverá 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.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.1.2 - CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO: -

Para o cálculo da avaliação do terreno serão empregadas as “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de setembro de 2011.

Através das referidas “Normas”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$V_t = A_t \times V_u$$

$$V_u = M_s \times (C_f + C_p)$$

Onde:

V_t = Valor do terreno;

A_t = Área do terreno;

V_u = Valor básico unitário;

M_s = Média saneada;

C_f = Coeficiente de frente ou testada;

C_p = Coeficiente de profundidade.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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 transcrição, 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 das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

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

C) - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais ($F_r = 10,00$ metros), com o emprego da fórmula prevista nas “Normas”. 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”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do coeficiente de profundidade.

$C_p = (P_{mi}/P_e)^p$, 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

$P_e = 3 P_{ma}$

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”;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

E) - Transporte dos elementos comparativos para a avaliação, através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo.

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

- 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".

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.2 - 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 - Versão 2019.

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 que contribuíram para a formatação e a finalização deste trabalho.

3.2.1 - VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈.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 - 2019”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 – Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2 – Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2 - CASA	1.2.1 – Rústico	0,409	0,481	0,553
		1.2.2 – Proletário	0,624	0,734	0,844
		1.2.3 – Econômico	0,919	1,0708	1,221
				6	
		1.2.4 – Simples	1,251	1,497	1,743
		1.2.5 – Médio	1,903	2,154	2,355
		1.2.6 – Superior	2,356	2,656	3,008
		1.2.7 – Fino	3,331	3,865	4,399
		1.2.8 – Luxo	Acima de 4,843		
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 – Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2 – Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4 – Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5 – Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6 – Luxo	Acima de 3,49		
2 – COMERCIAL – SERVIÇO-INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 – Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3 – Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4 – Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5 – Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6 – Luxo	Acima de 3,61		
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 – Econômico	0,518	0,609	0,700
		2.2.2 – Simples	0,982	1,125	1,268
		2.2.3 – Médio	1,368	1,659	1,871
		2.2.4 – Superior	Acima de 1,872		
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 – Simples	0,071	0,142	0,213
		3.1.2 – Médio	0,229	0,293	0,357
		3.1.3 – Superior	0,333	0,486	0,639

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

3.2.2 - DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO: -

Para o cálculo da depreciação da construção será empregado 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 obsolescimento “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:

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

$$HEIDECKE = A + (1 - A). C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Tabela de Vida Referencial e Valor Residual (R)

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL lr (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
	APARTAMEN TO	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
	COBERTURA S	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação será classificado segundo a graduação que consta no quadro a seguir:

Estado	Depreciação (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 32,20%	G 52,60%	H 75,20%
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,75436	0,6147	0,4362	0,2282
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,6971	0,4237	0,2217
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24	0,8512	0,8485	0,8397	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5689	0,3964	0,2074
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7499	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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

3.3 - 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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

VI - AVALIAÇÃO: -

4.1 - 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:

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

e,

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

MATRÍCULA: 2.627

Onde:

$$A_t = 1.720,00 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 6.891,68/\text{m}^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = \text{R\$ } 4.949,83/\text{m}^2;$$

$$F_p = 10,00 \text{ metros};$$

$$F_r = 10,00 \text{ metros (frente de referência)};$$

$$P_e = 172,00 \text{ metros (profundidade equivalente)};$$

$$P_{mi} = 25,00 \text{ metros (profundidade mínima)};$$

$$P_{ma} = 40,00 \text{ metros (profundidade máxima)};$$

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

Sendo a frente projetada igual à frente de referência, o coeficiente é nulo:

$$C_f = 1,0000$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

$$C_p = (40,00/172,00)^{0,50} = - 0,3900$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 6.891,68/m^2 / \{1 + [(1,0000 - 1) + (-0,3900 - 1)]\} \times 1.720,00m^2$$

$$VT = R\$ 8.513.714,31 \quad \text{ou em números redondos}$$

VALOR DO TERRENO = R\$ 8.513.715,00

(OITO MILHÕES E QUINHENTOS E TREZE MIL E SETECENTOS E QUINZE REAIS).

PARA AGOSTO DE 2021.

Observação: Para o cálculo do valor unitário da média saneada igual a R\$ 6.891,68/m² (SEIS MIL E OITOCENTOS E NOVENTA E UM REAIS E SESSENTA E OITO CENTAVOS POR METRO QUADRADO), favor reportar-se à Pesquisa de Mercado apresentada no Anexo I.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no “ESTUDO VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2019”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “2.2.4. Galpão Padrão SUPERIOR”, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,872 \times R_8.N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

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:

$$Vu = 1,872 \times R\$ 1.421,87/m^2$$

$Vu = R\$ 2.661,74/m^2$

(Dois Mil e Seiscentos e Sessenta e Um Reais e Setenta e Quatro Centavos por Metro Quadrado)

Para Agosto de 2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$V_n = A \times V_u$$

Onde:

$$A = 1.935,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 2.661,74/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$V_n = 1.935,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.661,74/\text{m}^2$$

$$V_n = \text{R\$ } 5.150.468,14$$

(Cinco Milhões, Cento Cinquenta Mil e Quatrocentos e Sessenta e Oito Reais e Catorze Centavos).

Para Agosto de 2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

**CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO PELO CRITÉRIO DE
ROSS / HEIDECKE:**

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

O valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo - *mentionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OC} , para levar em conta a depreciação.

O fator F_{OC} é 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 (2019)”, resulta em 0,20 (20%);

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

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:

$$I_e / I_r = 43 / 80 = 0,53 \text{ (53\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (c) Estado de Conservação: Regular, resulta em uma depreciação de $K = 0,5795$, então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,5795 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,6636$$

$$VB = R\$ 5.150.468,14 \times 0,6636$$

$$VB = R\$ 3.418.720,32$$

(Três Milhões, Quatrocentos e Dezoito Mil e Setecentos e Vinte Reais e Trinta e Dois Centavos)

Para Agosto de 2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG° CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

4.3 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB,$$

Onde:

$$VT = R\$ 8.513.715,00$$

$$VB = R\$ 3.418.720,32$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 8.513.715,00 + R\$ 3.418.720,32$$

$$VI = R\$ 11.932.435,32$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 11.933.000,00

(ONZE MILHÕES E NOCECENTOS E TRINTA E TRÊS MIL REAIS)

PARA AGOSTO DE 2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

IMÓVEL 2
“MATRÍCULA DE Nº 3.784”

PRÉDIO COMERCIAL E DEMAIS BENFEITORIAS,
SITUADO NA AVENIDA LINS DE VASCONCELOS
Nº 1.108, NO 12º SUBDISTRITO - CAMBUCÍ,
NESTA CAPITAL

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO

CREA 0600590772

I - VISTORIA

Este signatário diligenciou ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração do seu Laudo.

1.1.- DO LOCAL:

O local em estudo é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas: Lins de Vasconcelos e Lacerda Franco.

1.1.1.- CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL:

O imóvel, objeto da presente Ação está situado na Avenida Lins de Vasconcelos nº 1.108, no 12º Subdistrito - Cambuci, nesta Capital, SP, na quadra formada pela citada via e mais: Rua Antônio Tavares, Avenida Lacerda Franco e Rua Robertson.