

FOTO nº 21



Vista da área de serviço do imóvel avaliando.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 22



Outra vista da área de serviço do imóvel avaliando.

Os acabamentos básicos, em todas as edificações são os seguintes:

FACHADAS

Masseadas e pintada em látex.

DEPENDÊNCIAS INTERNAS

Piso: em cerâmica;

Paredes: masseada com pintura em látex;

Forro: laje pintada em látex;

Porta: de madeira;

Caixilhos: madeira com vidros lisos.

DA AVALIAÇÃO

MÉTODO UTILIZADO

A avaliação segue a NORMA BRASILEIRA NBR-5676, que fixa as diretrizes gerais para a avaliação de imóveis urbanos e as Recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

Para a determinação do valor do imóvel objeto desta avaliação, este “expert” realizou diversas pesquisas na região para apuração de

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

*Elementos Comparativos Similares, onde, dentre todos os elementos coletados, procurou selecionar somente aqueles que sejam similares com o imóvel objeto da ação. Assim, após a verificação de cada elemento “in loco” e a adequada análise, para a determinação do valor do imóvel em tela foi utilizado o **Método Comparativo Indireto**.*

Para a determinação do valor do imóvel é necessário o cálculo do valor do terreno e das benfeitorias existentes no imóvel.

AVALIAÇÃO

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

*Os preços unitários básicos dos terrenos serão obtidos através de uma pesquisa de mercado, sendo que nas pesquisas foram selecionados ao todo 05 (cinco) ofertas, situadas no Setor 035 ao a qual pertence o imóvel em tela. Os elementos selecionados se encontram consubstanciados no **ANEXO III**. Os preços unitários finais foram calculados obedecendo aos seguintes critérios recomendados pelas “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – 1.995, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, onde são considerados fatores de transposição, testada e profundidade:*

1º) PREÇO BÁSICO

Deduzido com a aplicação das regras estabelecidas no item 8.2.2.15.2 da já mencionada “NORMA”, tendo sido o local do imóvel enquadrado em bairro da 2ª zona para a qual adotou-se testada de referência de 10

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

metros e limites mínimo e máximo de profundidade, respectivamente de 25,00 metros e 40,00 metros.

2º) TRANSPOSIÇÃO

Para o local em tela, baseado na proporção dos índices de preços unitários publicados na “Planta Genérica de Valores” que aponta para o local do imóvel objeto da ação, o índice é 122/10.

3º) ZONEAMENTO

Situa-se o imóvel na Zona ZCPb da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, tendo sido considerados os fatores de zoneamento já inclusos nos índices fiscais dos elementos.

4º) UNITÁRIO DE TERRENO

O valor unitário homogeneizado final das pesquisas do ANEXO IV é de R\$ 2.193,75/10 mf/ 25 a 40 m.

O valor do terreno total será calculado pela aplicação da fórmula:

$$Vt = q \times S \times Cf$$

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

onde: Vt = valor do terreno q = R\$ 2.193,75/m²/10 mf/ 25 a 40 m. S = área do terreno = 140,00m². Cf = coeficiente de frente = $(Fp/Fr)^{0,25} = 1,000$ *Substituindo-se esses valores na fórmula supra, resulta:***VALOR DO TERRENO**

$$Vt = R\$ 2.193,75/m^2 \times 140,00 m^2 \times 1,000$$

 $Vt = R\$ 308.000,00$ em números redondos**(trezentos e oito mil reais)****Válido para o mês de março de 2020.****CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS**

As benfeitorias em tela foram classificadas de acordo com suas características, baseadas nos valores de Edificações de Imóveis Urbanos IBAPE/SP - Versão 2002.

De acordo com a característica das construções (vide fotos), com idade de 56 anos, pelo seu estado de conservação e acabamento, devem ser enquadradas, comparativamente, como sendo do tipo:

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

⇒ item 1.2.3 – casa padrão econômico (1,070 de R8N x 1,3953)

A fórmula para o cálculo das benfeitorias é a seguinte:

$$V_B = S \times q \times Foc$$

sendo:

V_B = valor das benfeitorias

S = área construída da edificação = 126,00 m²

q = unitário de venda correspondente ao item galpão padrão econômico = 1,070 x R8N x 1,3953 = 1,070 x R\$ 1.437,43 x 1,3953 = R\$ 2.146,04/m²

Foc = fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação = $R + K \times (1 - R)$. Para idade da construção de 56 anos e estado da edificação G (necessitando de reparos importantes), o fator resulta em: $0,20 + 0,042 \times (1,00 - 0,20) = 0,234$

Portanto, temos o seguinte valor das benfeitorias do imóvel:

$$V_B = 120,00m^2 \times R\$ 2.146,04/m^2 \times 0,234$$

$V_B = R\$ 60.000,00$ em números redondos

(sessenta mil reais).

Válidos para o mês de março de 2020.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O Valor Total do imóvel objeto da matrícula 87.412 resulta da soma dos valores do terreno e benfeitorias:

Valor do terreno R\$ 308.000,00

Valor das benfeitorias 1 R\$ 60.000,00

R\$ 368.000,00

MATRÍCULA nº 87.875

Trata-se de avaliação do seguinte imóvel, descrito no documento de fls. 752/757:

- Um terreno situado a Avenida Tereza Cristina, localizado junto ao prédio nº 669, no 18º Subdistrito - Ipiranga, medindo 7,00m de frente para a referida rua, por 34,00m da frente aos fundos, com a área de 238,00m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o terreno, com o prédio nº 669, do lado esquerdo com o prédio nº 657 (Vila), e pelos fundos com propriedade de Candido de Camargo Mello Sobrinho.

DA VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel situa-se na Avenida Teresa Cristina nº 669, Vila Monumento, setor 035, da quadra 077, da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de São Paulo, Capital, (vide Planta de Situação – ANEXO I).

O imóvel está situado em uma região que apresenta a ocupação mista residencial, com alta densidade demográfica e construções classificadas nos padrões que variam entre o baixo e o médio.

A via, para a qual o imóvel avaliando entesta, é dotada de todos os melhoramentos públicos tais como: asfalto, guias e sarjetas, iluminação pública e domiciliar, redes de água, esgoto e telefone.

Com base na “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos”, publicada pelo IBAPE/SP, a região enquadra-se na 2ª Zona, definida pelas residências de padrão econômica e média e/ou comércio de densidade média, dotada dos seguintes parâmetros:

P_{Mi} = profundidade mínima = 25,00 m;

P_{Ma} = profundidade máxima = 40,00 m;

F_r = frente de referência = 10,00 m.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a Matrícula nº 87.875 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo e IPTU, o imóvel tem as seguintes características:

Márcio CovelloPERÍCIAS JUDICIAIS

TERRENO

- *Área = 238,00 m²*
- *Frente = 7,00 m;*
- *Lado Direito = 34,00 m;*
- *Lado Esquerdo = 34,00 m;*
- *Fundos = 7,00 m.*

BENFEITORIAS

- *Não há benfeitorias no móvel avaliando.*

A seguir se apresenta a documentação fotográfica do imóvel em questão.

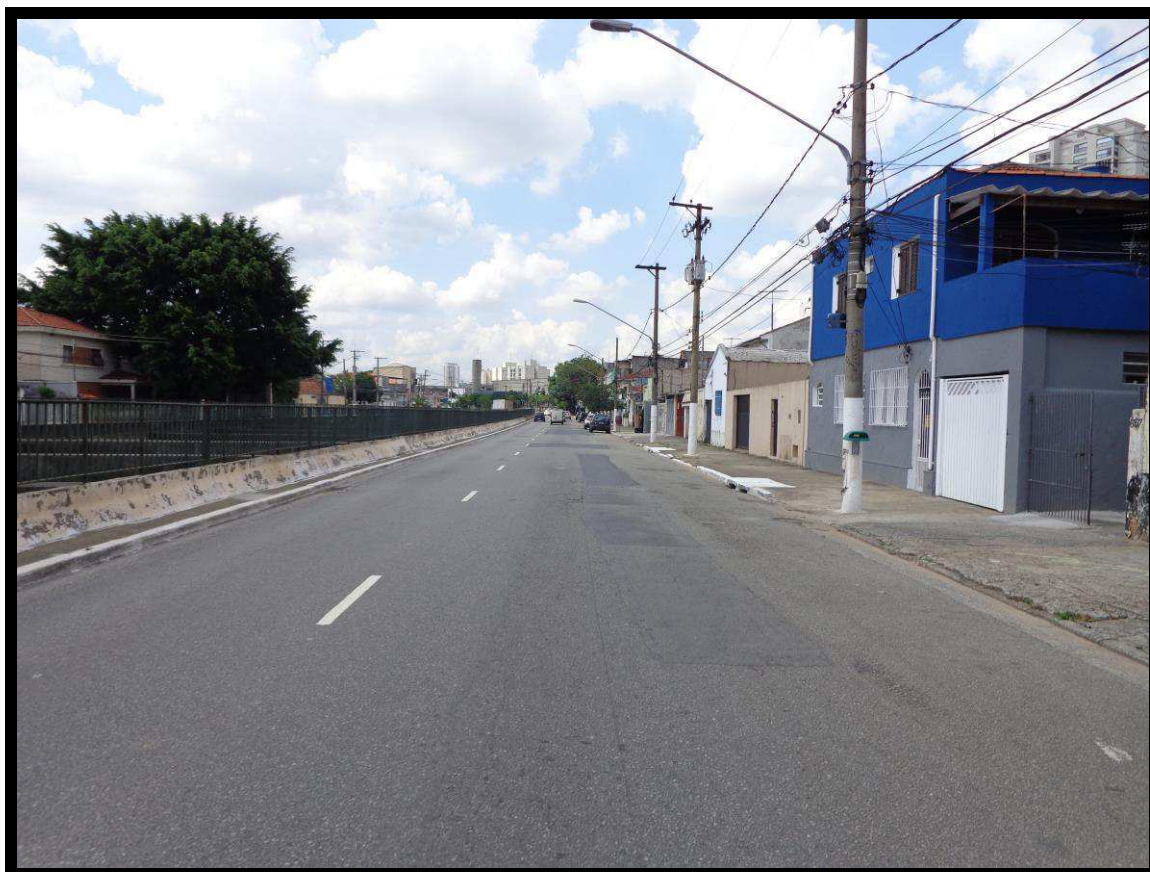
Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 1



Vista da Avenida Teresa Cristina.

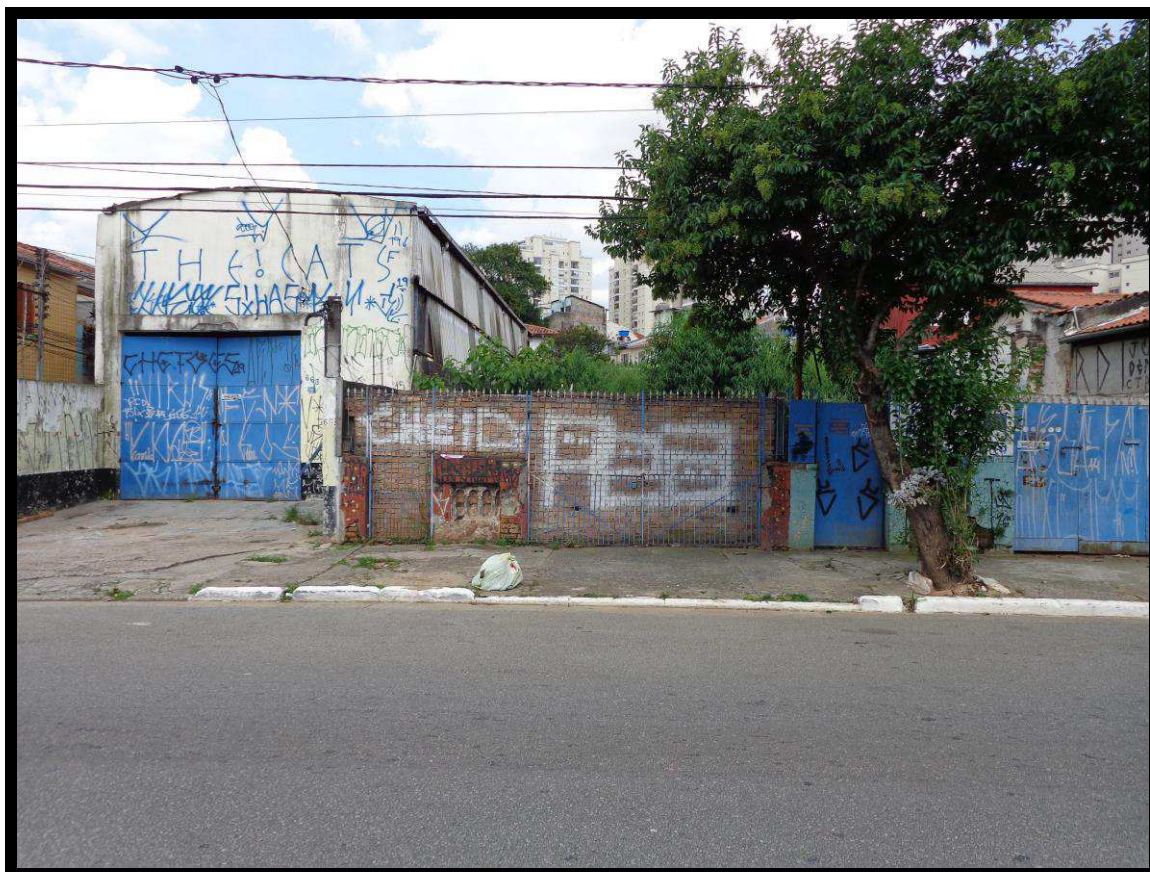
FOTO nº 2



Vista da Avenida Teresa Cristina, sentido contrário.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 3



Vista da fachada do imóvel avaliando.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 4



Outra vista da fachada do imóvel avaliando.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 5



Vista interna do imóvel avaliando.

DA AVALIAÇÃO

MÉTODO UTILIZADO

A avaliação segue a NORMA BRASILEIRA NBR-5676, que fixa as diretrizes gerais para a avaliação de imóveis urbanos e as Recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

*Para a determinação do valor do imóvel objeto desta avaliação, este “expert” realizou diversas pesquisas na região para apuração de Elementos Comparativos Similares, onde, dentre todos os elementos coletados, procurou selecionar somente aqueles que sejam similares com o imóvel objeto da ação. Assim, após a verificação de cada elemento “in loco” e a adequada análise, para a determinação do valor do imóvel em tela foi utilizado o **Método Comparativo Indireto**.*

Para a determinação do valor do imóvel é necessário o cálculo do valor do terreno e das benfeitorias existentes no imóvel.

AVALIAÇÃO

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Os preços unitários básicos dos terrenos serão obtidos através de uma pesquisa de mercado, sendo que nas pesquisas foram selecionados ao todo 05 (cinco) ofertas, situadas no Setor 035 ao a qual pertence o imóvel em

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

tela. Os elementos selecionados se encontram consubstanciados no **ANEXO III**. Os preços unitários finais foram calculados obedecendo aos seguintes critérios recomendados pelas “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – 1.995, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, onde são considerados fatores de transposição, testada e profundidade:

1º) PREÇO BÁSICO

Deduzido com a aplicação das regras estabelecidas no item 8.2.2.15.2 da já mencionada “NORMA”, tendo sido o local do imóvel enquadrado em bairro da 2ª zona para a qual adotou-se testada de referência de 10 metros e limites mínimo e máximo de profundidade, respectivamente de 25,00 metros e 40,00 metros.

2º) TRANSPOSIÇÃO

Para o local em tela, baseado na proporção dos índices de preços unitários publicados na “Planta Genérica de Valores” que aponta para o local do imóvel objeto da ação, o índice é 122/10.

3º) ZONEAMENTO

Situa-se o imóvel na Zona ZCPb da Legislação de Uso e Ocupação do Solo, tendo sido considerados os fatores de zoneamento já inclusos nos índices fiscais dos elementos.

4º) UNITÁRIO DE TERRENO

O valor unitário homogeneizado final das pesquisas do ANEXO IV é de R\$ 2.193,75/10 mf/ 25 a 40 m.

O valor do terreno total será calculado pela aplicação da fórmula:

$$Vt = q \times S \times Cf$$

onde:

Vt = valor do terreno

q = R\$ 2.193,75m²/10 mf/ 25 a 40 m.

S = área do terreno = 238,00m².

Cf = coeficiente de frente = $(Fp/Fr)^{0,25} = 1,000$

Substituindo-se esses valores na fórmula supra, resulta:

VALOR DO TERRENO

$$Vt = R\$ 2.193,75/m^2 \times 238,00 m^2 \times 1,000$$

$Vt = R\$ 520.000,00$ em números redondos

(quinhentos e vinte mil reais)

Válido para o mês de março de 2020.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

TOTAL DAS AVALIAÇÕES*Imóvel matrícula nº 73.448* R\$ 750.000,00*Imóvel matrícula nº 87.412* R\$ 368.000,00*Imóvel matrícula nº 73.448* R\$ 520.000,00-----
R\$ 1.638.000,00**ENCERRAMENTO**

Sendo tudo quanto este jurisperito entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição desse DD. Juízo e das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

O presente trabalho é digitado somente no anverso de sessenta e duas laudas, assinadas digitalmente, acompanhado de trinta e oito fotos e quatro anexos.

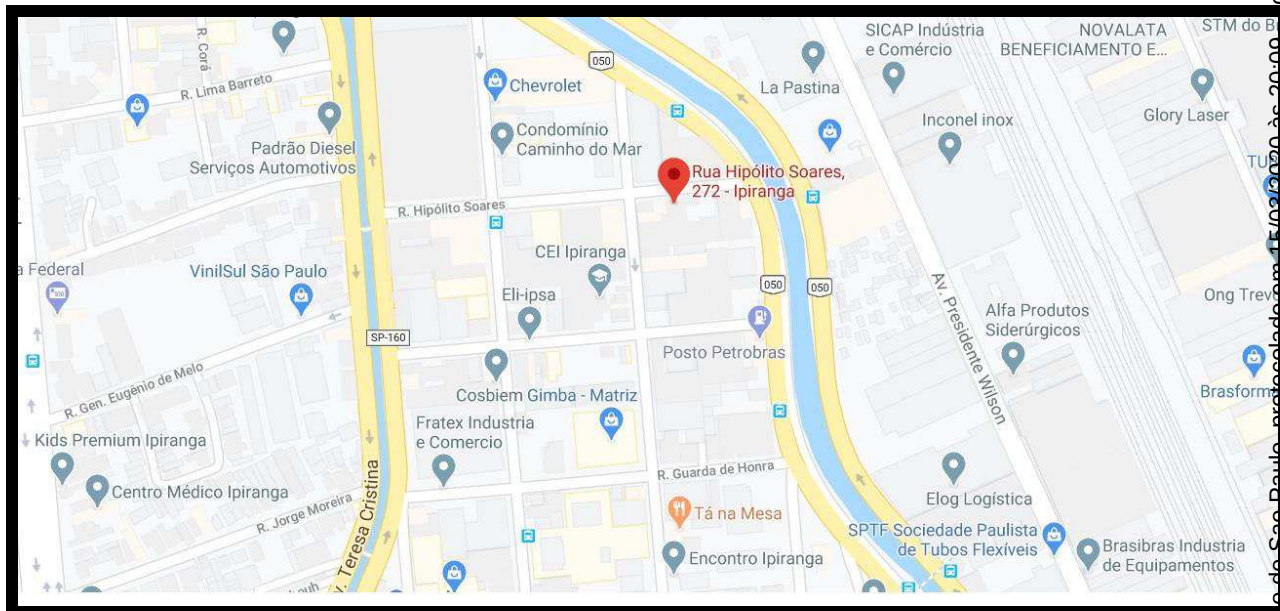
São Paulo, 15 de março de 2020.

MÁRCIO COVELLO**CREA/SP 182.274****CRECI/SP 65.437**

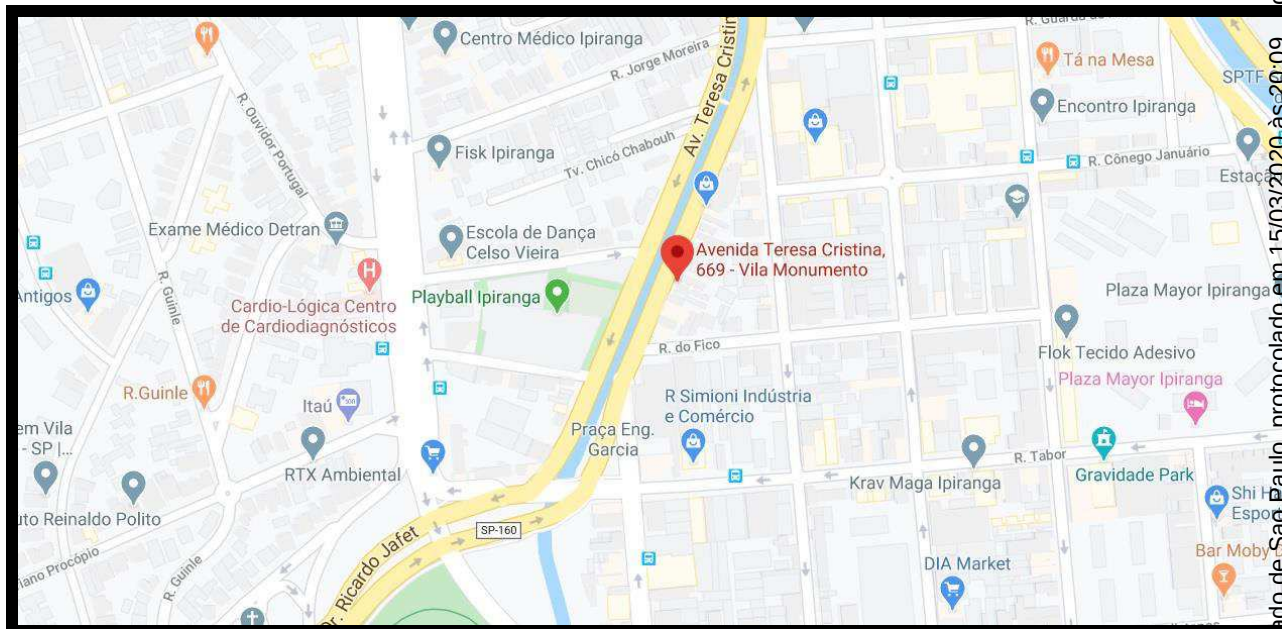
ANEXO

I

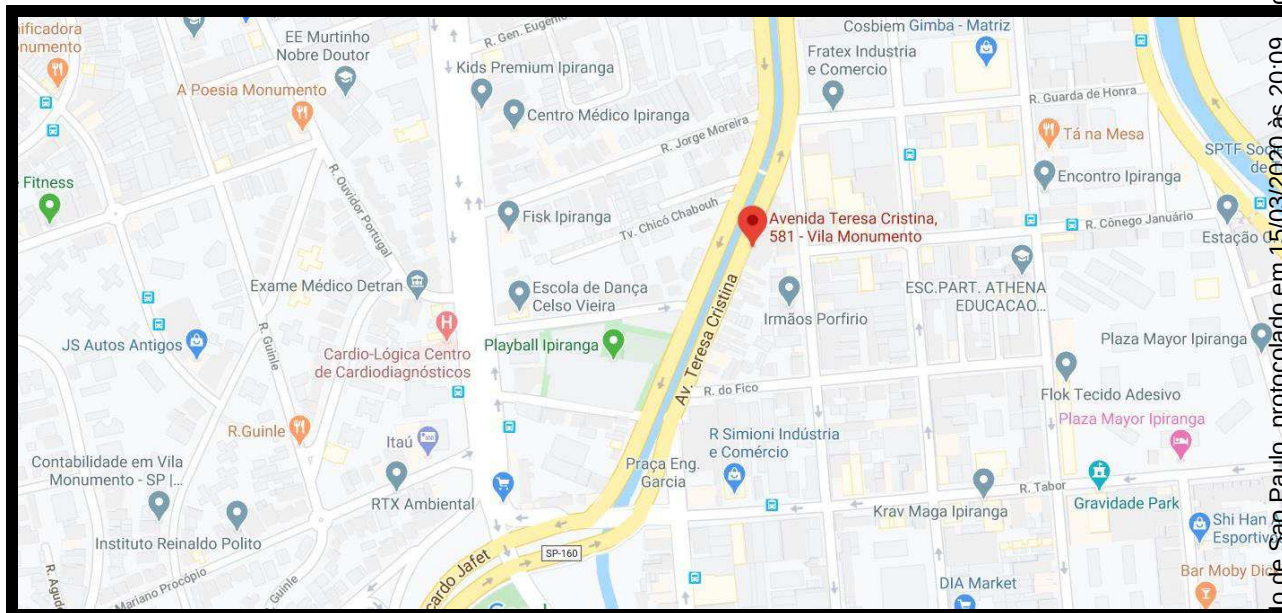
Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS



Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS



PERÍCIAS JUDICIAIS



ANEXO

II

PESQUISA DE VALORES

ELEMENTOS COLETADOS E CÁLCULO DO UNITÁRIO BÁSICO

REFERÊNCIAS:

Local: Rua Hipólito Soares nº 276, Avenida Teresa Cristina nº
581 e 669

Setor: 035

Quadra: 051 e 077

Classificação da construção: galpão padrão 0,800
casa padrão econômico (1,070)
terreno

Fator de obsolescência: 0,588 (idade de 38 anos – estado “c”)
0,234 (idade de 56 anos – estado “g”)

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DE OFERTA COLETADOS

ELEMENTO 01

ENDEREÇO: Rua Maranjai, 537

SETOR: 035

DATA DO EVENTO: 03/2020

FRENTE: 10,00 m

ÁREA : 300,00 m² **PROF. EQ.:** 300,00/10,00 = 30,00m

FONTE: Geplan Imóveis

INFORMANTE: fone: 5579-9444

PREÇO: R\$ 830.000,00, à vista **FATOR À VISTA:** 1,000

VAL. TERR. À VISTA = R\$ 830.000,00 x 0,9 x 1,000
= R\$ 747.000,00

VAL. DO M² = R\$ 747.000,00/300,00 m² = R\$ 2.490,00/m²

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:

. TRANSPORTE	:	= 1,000
. TESTADA	:	= 1,000
. PROFUNDIDADE	:	= 1,000
. ATUALIZAÇÃO	:	= 1,000

UNITÁRIO Q₀₁ = R\$ 2.490,00 x 1,000 x 1,000 x 1,000 x 1,000

Q₀₁ = R\$ 2.490,00/m²

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO 02**ENDEREÇO:** Rua Leandro de Carvalho s/nº**SETOR:** 035**DATA DO EVENTO:** 03/2020**FRENTE:** 11,00 m**ÁREA** : 333,00 m²**PROF. EQ.:** 333,00/11,00 = 30,00m**FONTE:** Habitar Bem Consultoria Imobiliária Ltda.**INFORMANTE:** fone: 2182-4800**PREÇO:** R\$ 650.000,00, à vista**FATOR À VISTA:** 1,000**VAL. TERR. À VISTA** = R\$ 650.000,00 x 0,9 x 1,000

= R\$ 585.000,00

VAL. DO M² = R\$ 585.000,00/333,00 m² = R\$ 1.756,75/m²**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:****. TRANSPORTE** : = 1,000**. TESTADA** : = 1,000**. PROFUNDIDADE** : = 1,000**. ATUALIZAÇÃO** : = 1,000**UNITÁRIO Q₀₁** = R\$ 1.756,75 x 1,000 x 1,000 x 1,000 x 1,000**Q₀₁** = R\$ 1.756,75/m²

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO 03**ENDEREÇO:** Rua Mariano Procópio s/nº**SETOR:** 035**DATA DO EVENTO:** 03/2020**FRENTE:** 12,00 m**ÁREA** : 580,00 m²**PROF. EQ.:** 580,00/12,00 = 48,33 m**FONTE:** Sales Imóveis**INFORMANTE:** fone:2899-7600**PREÇO:** R\$ 1.050.000,00, à vista**FATOR À VISTA:** 1,000**VAL. TERR. À VISTA** = R\$ 1.050.000,00 x 0,9 x 1,000

= R\$ 945.000,00

VAL. DO M² = R\$ 945.000,00/580,00 m² = R\$ 1.629,31/m²**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:****. TRANSPORTE** : = 1,000**. TESTADA** : = 1,000**. PROFUNDIDADE** : = 1,000**. ATUALIZAÇÃO** : = 1,000**UNITÁRIO Q₀₁** = R\$ 1.629,31 x 1,000 x 1,000 x 1,000 x 1,000**Q₀₁** = R\$ 1.629,31/m²

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO 04**ENDEREÇO:** Rua Ouvidor Portugal s/nº**SETOR:** 035**DATA DO EVENTO:** 03/2020**FRENTE:** 11,00 m**ÁREA** : 456,00 m² **PROF. EQ.:** 456,00/11,00 = 41,45 m**FONTE:** E7 Negócios Imobiliários**INFORMANTE:** fone: 3132-7895**PREÇO:** R\$ 1.300.000,00, à vista **FATOR À VISTA:** 1,000

VAL. TERR. À VISTA = R\$ 1.300.000,00 x 0,9 x 1,000
 = R\$ 1.170.000,00

VAL. DO M² = R\$ 1.170.000,00/456,00 m² = R\$ 2.565,78/m²**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

. TRANSPORTE	:	= 1,000
. TESTADA	:	= 1,000
. PROFUNDIDADE	:	= 1,000
. ATUALIZAÇÃO	:	= 1,000

UNITÁRIO Q₀₁ = R\$ 2.565,78 x 1,000 x 1,000 x 1,000 x 1,000**Q₀₁** = R\$ 2.565,78/m²

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO 05**ENDEREÇO:** Rua General Eugenio de Melo s/nº**SETOR:** 035**DATA DO EVENTO:** 03/2020**FRENTE:** 36,00 m**ÁREA** : 2600,00 m² **PROF. EQ.:** 2600,00/16,00 = 72,22 m**FONTE:** Marcelo Kavaleski Imóveis**INFORMANTE:** fone: 2373-1546**PREÇO:** R\$ 7.300.000,00, à vista **FATOR À VISTA:** 1,000

VAL. TERR. À VISTA = R\$ 7.300.000,00 x 0,9 x 1,000
 = R\$ 6.570.000,00

VAL. DO M² = R\$ 6.570.000,00/2600,00 m² = R\$ 2.526,92/m²**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

. TRANSPORTE	:	= 1,000
. TESTADA	:	= 1,000
. PROFUNDIDADE	:	= 1,000
. ATUALIZAÇÃO	:	= 1,000

UNITÁRIO Q₀₁ = R\$ 2.526,92 x 1,000 x 1,000 x 1,000 x 1,000**Q₀₁** = R\$ 2.526,92/m²

ANEXO

III

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

RESUMO DA ANÁLISE DOS RESULTADOSELEMENTO 01 R\$ 2.490,00/m²ELEMENTO 02 R\$ 1.756,75/m²ELEMENTO 03 R\$ 1.629,31/m²ELEMENTO 04 R\$ 2.565,78/m²ELEMENTO 05 R\$ 2.526,92/m²

SOMA = R\$ 10.968,76

MÉDIA = R\$ 10.968,76/5..... R\$ 2.193,75/m²**VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES**

LIMITE SUPERIOR : R\$ 2.193,75 x 1,30 = R\$ 2.851,87

LIMITE INFERIOR : R\$ 2.193,75 x 0,70 = R\$ 1.535,62

Não há elementos discrepantes, portanto o unitário final coincide com o acima calculado, ou seja:

$q = \underline{\text{R\$ } 2.193,75/\text{m}^2 / 10 \text{ mf} / 25 \text{ a } 40 \text{ m}}$, válido para março de 2020.