

255
Y**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA
DE DIADEMA – SP**

Ação: **Cumprimento de Sentença**
Processo: **0001878-11.2013.8.26.0161**
Requerente: **José Eduardo Cotching Marques Simões**
Requerido: **Valceir Portella**

GERSON DENAPOLI, perito judicial
nomeado e compromissado nos autos em referência, tendo realizado as
diligências e pesquisas que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente,
apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO

i61 FMA.17.00041317-2 191017 1323 558

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MAURICIO AURELIANO, liberado nos autos em 10/07/2024 às 17:22.
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0001878-11.2013.8.26.0161 e código 5mUTv318.

7

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

1. INTRODUÇÃO

Houve por bem o MM. Juízo, por meio do r. despacho de fls. 114, deferir a avaliação do imóvel descrito no Mandado de Intimação de fls. 105, distinguindo o signatário para esse mister.

Apenas o requerente formulou quesitos (fls. 136), indicando para assisti-lo tecnicamente o engenheiro Plínio Roberto Fontana Júnior.

2. OBJETIVO DA PERÍCIA

De acordo com o r. despacho de fls. 143 "...a avaliação deverá ser realizada apenas em relação às construções e benfeitorias erigidas sobre o lote, conforme requerido às fls. 34".

3. VISTORIA

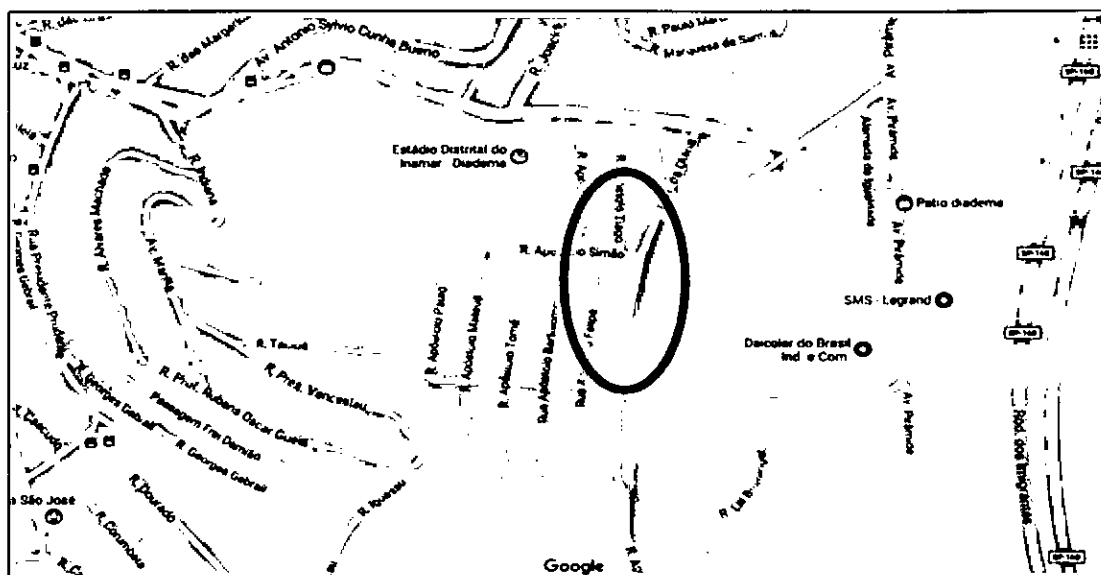
3.1 – Do Local

O imóvel em estudo acha-se localizado na **Rua Apóstolo Felipe, nº 330** – Eldorado, Município e Comarca de Diadema/SP, no quarteirão completado pelas ruas Apóstolo Simão, Apóstolo Pedro e Apóstolo Judas.

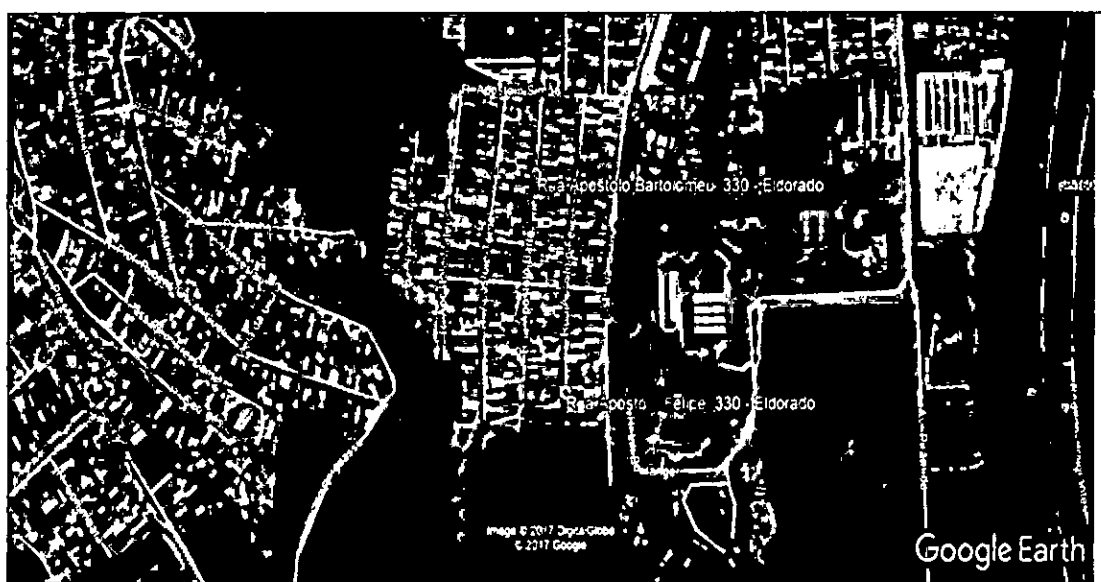
Trata-se de local de ocupação predominantemente residencial, provido dos melhoramentos públicos usuais: rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, rede de telefone, guias e sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, limpeza pública e coleta de lixo, etc.

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

A sua exata localização segue indicada na reprodução abaixo.



As características físicas e de ocupação da região que integra o imóvel avaliando seguem retratadas na fotografia aérea abaixo, a qual foi extraída pelo endereço eletrônico “*Google Earth*”.



258
7**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

3.2 – Do Terreno

De formato regular e acompanhando a topografia local, o lote de terreno – integrante de uma gleba de 237.515,00 m² cadastrada na Prefeitura do Município de Diadema sob o nº 52.030.005, envolve uma área de 85,00 m² (*frente de 5,00 m*), consoante os dados constantes do Instrumento Particular Cessão de Direitos (*doc. de fls. 55/56*), devidamente aferidos “*in loco*” pelo perito.

3.3 – Da Construção

O aludido terreno incorpora uma edificação distribuída em quatro pavimentos (*inferior, térreo e dois andares altos*) que, de acordo com o levantamento feito “*in loco*”, perfaz uma área construída total de **360,00 m²** (*porão: 20,00 m²; inferior, térreo e andares altos: 85,00 m² cada*).

A sua distribuição, instalações e acabamentos internos são vistos assim:

Dependências

- **pavimento inferior:** garagem e porão;
- **térreo:** sala, depósito e cozinha;
- **1º andar:** 3 suítes;
- **2º andar:** terraço coberto, cozinha e WC.

Acabamentos

- **pisos:** cerâmicos e/ou de assoalho de tábuas;
- **paredes:** emassamento com massa corrida e/ou azulejadas;
- **pintura geral:** látex nas paredes e esmalte nas portas e janelas;
- **esquadrias:** alumínio e/ou madeira – do tipo comercial;

Instalações: água, energia (luz e força), gás, telefone e esgoto, racionalmente distribuídos.

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Pelo quanto pudemos registrar, o imóvel encontra-se em bom estado de conservação, denotando os desgastes naturais pelo tempo de uso.

As fotografias e croqui anexos ilustram e complementam a vistoria.

4. METODOLOGIA

A avaliação das benfeitorias será feita de conformidade com os critérios e parâmetros constantes do estudo **“VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002”**, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, com os valores revisados e atualizados através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Conversão dos Coeficientes H_{82N} para R_{8N} ”, também do IBAPE/SP.

De acordo com o item 4.1 do referido estudo e sucessivas modificações, os valores médios, assim como os intervalos de valores respectivos aos padrões construtivos, vinculados ao valor do R_{8N} do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela adiante reproduzida:

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N

A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R₈N do SINDUSCON/SP.

A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES		
			Mínimo	Médio	Máximo
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266
			Com elevador	1,260	1,470
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746
			Com elevador	1,692	1,926
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226
			Com elevador	2,172	2,406
		1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480
		1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49		
2- COMERCIAL – SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206
			Com elevador	1,200	1,410
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656
			Com elevador	1,632	1,836
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046
			Com elevador	2,052	2,286
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600
		2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,726	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,326	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69		
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Consoante os itens 5.2 a 5.4 da referida norma, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, 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:

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

⇒ R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal – TABELA 1.

⇒ K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2.

A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados no estudo, são aqueles indicados na tabela abaixo:

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

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Consoante o item 5.5 do estudo, o coeficiente "K" é obtido, na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na *linha*, entra-se 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.
- na *coluna*, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

QUADRO A

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

163
y**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

TABELA 2

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

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

De acordo com o item 5.6 do estudo, a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

Por derradeiro, tem-se que consoante o seu item 5.7, a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação não deve ser considerado na sua fixação.

5. AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Pelas características construtivas registradas, temos que a edificação pode ser classificada como sendo do tipo "Casa Padrão Simples" – item 1.2.4, cujo unitário é obtido pela fórmula $1,056 \times R \times N$, com parâmetros extraídos da tabela "Custos Unitários de Edificações - SINDUSCON" publicada pela revista "CONSTRUÇÃO".

A depreciação pelo obsolescimento e estado de conservação (F_{oc}) é calculada com base na fórmula $F_{oc} = R + K \times (1 - R)$, onde:

F_{oc} : fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

R: coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K: coeficiente de Ross/Heidecke = 0,712 (ver tabela)

IDADE ESTIMADA	% SOBRE VIDA REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECKE
15 anos	21,43	Necessitando de reparos simples	0,712

165
Y**GERSON DENAPOLI**

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

De posse do coeficiente de Ross/Heidecke, o fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação resulta em:
 $F_{oc} = 0,20 + 0,712 \times (1 - 0,20) = 0,7696$.

Passando aos cálculos, tem-se:

$$V_c = S \times q \times C_f \times F_{oc}$$

onde:

V_c : valor da construção

S : área construída = 360,00 m²

q : preço unitário básico de construção (R8N) = R\$1.322,57 /m²

C_f : coeficiente = 1,056

F_{oc} : fator de adequação ao obsolescência e estado de conservação = 0,7696

substituindo numericamente, vem:

$$V_c = 360,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$1.322,57/\text{m}^2 \times 1,056 \times 0,7696$$

$$V_c = \text{R}\$386.945,00$$

Obs: Último unitário do R8N: R\$1.322,57 – válido para setembro/2017.

6. DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS

O valor do imóvel apurado no capítulo anterior corresponde ao seu valor de mercado livre e desembaraçado de quaisquer ônus, hipoteca, direitos reais de terceiros, etc.

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Entretanto, como consta do Mandado de Intimação de fls. 105, a constrição recaiu sobre os direitos possessórios do requerido oriundos do Instrumento Particular Cessão de Direitos, de 02/09/1998 (*doc. de fls. 55/56*), o qual não foi averbado no competente registro imobiliário. Para tanto, faz-se mister deduzir do valor de mercado do imóvel as verbas correspondentes à regularização da propriedade.

Em consulta realizada junto a Tabeliões de Notas e Cartórios de Registros de Imóveis, o signatário foi informado que as importâncias a serem despendidas para a regularização do imóvel, calculadas sobre o valor de mercado retro apurado, são as seguintes:

⇒ ITBI 2,5%:	R\$ 9.763,00
⇒ Escritura:	R\$ 988,00
⇒ Registro Imobiliário:	<u>R\$ 764,00</u>
⇒ Total despesas:	R\$11.515,00

De posse do total das despesas para obtenção do título imobiliário, o “quantum” correspondente aos direitos aquisitivos sobre a construção erigida sobre o imóvel penhorado, resulta em:

$$V_{dp} = V_i - D$$

onde:

V_{dp} = Valor dos direitos possessórios

V_i = Valor de mercado do imóvel = R\$386.945,00

D = Valor das despesas = R\$11.515,00

substituindo numericamente, tem-se:

$$V_{dp} = R\$386.945,00 - R\$11.515,00$$

$$V_{da} = R\$375.430,00$$

(trezentos e setenta e cinco mil e quatrocentos e trinta reais)

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

7. CONCLUSÃO

Em função dos resultados apurados no capítulo anterior, tem-se que:

- ✓ **o valor de mercado da construção em apreço – válido para a data do presente laudo, é de R\$386.945,00 (trezentos e oitenta e seis mil e novecentos e quarenta e cinco reais);**
- ✓ **o valor dos direitos possessórios do requerido, é de R\$375.430,00 (trezentos e setenta e cinco mil e quatrocentos e trinta reais).**

8. QUESITOS

Do Autor (fls. 136)

1) O laudo foi elaborado segundo a Norma Brasileira da ABNT NBR 14653-2?

RESPOSTA: A avaliação das benfeitorias foi feita de conformidade com os critérios e parâmetros preconizados pelo estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002**”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, com os valores revisados e atualizados pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Conversão dos Coeficientes H₈2N para R₈N”, também do IBAPE/SP.

2) Qual o grau de precisão atingido? Se não atingido o grau III, qual o motivo?

RESPOSTA: A presente avaliação que, consoante os termos do r. despacho de fls. 143, ficou limitada “...às construções e benfeitorias erigidas sobre o lote, conforme requerido às fls. 34”, foi realizada de conformidade com as normas e recomendações técnicas que norteiam a engenharia de avaliações.

168
7

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

3) Qual o grau de fundamentação atingido? Se não atingido o grau III, qual o motivo?

RESPOSTA: Vide resposta do quesito anterior.

4) Qual o melhor método para avaliação do imóvel objeto destes autos. Justificar?

RESPOSTA: Para atender o indagado, faz-se remissão ao quanto consignado no capítulo 4 deste laudo, convindo ressaltar que a metodologia adotada no presente caso, se mostra obrigatória em função da peculiaridade da avaliação disposta pelo MM. Juízo, por meio do r. despacho de fls. 143.

5) Foi elaborado gráfico dos valores estimados x valores observados?

RESPOSTA: Prejudicado, em face da resposta do quesito anterior.

6) Se utilizada taxa de renda para a determinação do valor do aluguel, quantas pesquisas foram utilizadas para fundamentá-la?

RESPOSTA: Prejudicado, na medida que o escopo da perícia consiste na avaliação das construções e benfeitorias existentes sobre o imóvel em apreço, e não a apuração do seu valor locativo.

7) O perito foi que realizou as vistorias dos comparativos (elementos pesquisados)? As pesquisas estão inseridas no mesmo mercado do avaliando?

RESPOSTA: Prejudicado, em face da resposta dos quesitos 4 e 7 deste laudo.

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

8) Foi considerado no cálculo o valor relativo ao terreno ou apenas aquele oriundo da construção?

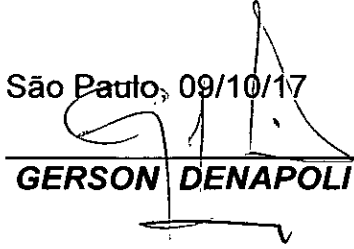
RESPOSTA: Apenas aquele oriundo da construção, em observância ao quanto determinado pelo MM. Juízo no r. despacho de fls. 143.

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo digitado em 15 (*quinze*) folhas escritas apenas no anverso, todas rubricadas, com exceção da última (*datada e assinada*), sendo acompanhado de 02 (*dois*) anexos relacionados a seguir:

- I. **Fotografias Ilustrativas**
- II. **Croqui da Situação do Imóvel**

São Paulo, 09/10/17


GERSON DENAPOLI

170
Y

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

A N E X O I

GERSON DENAPOLI
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



1) Aspectos da Rua Apóstolo Felipe, no trecho que contém o imóvel objeto da avaliação, com tomadas a partir de ângulos opostos, observando-se a sua ocupação.



GERSON DENAPOLI

engenheiro civil e mecânico – CREA 060089382

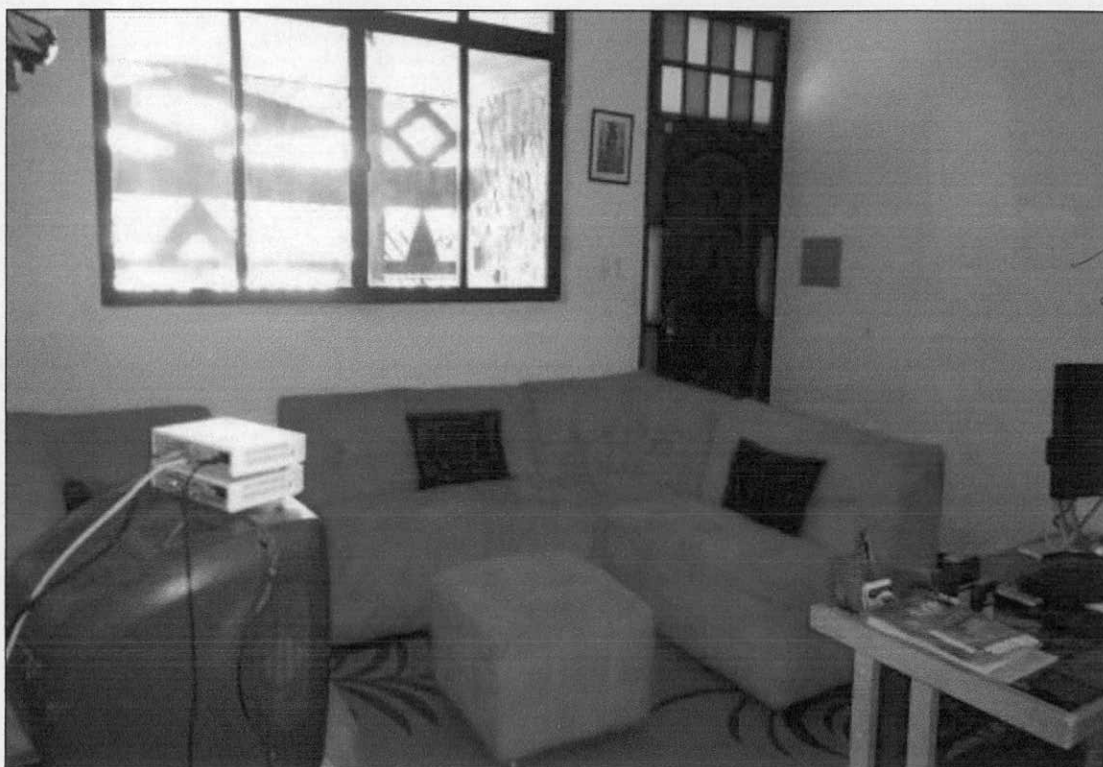
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



2) Fachada do imóvel objeto da avaliação, observando-se o padrão construtivo (seta).

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



3) Interior da residência, com destaque para a sala e cozinha, observando-se os acabamentos e mobiliário.



GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



4) Idem às anteriores, com destaque para o dormitório de uma das suítes, observando-se os acabamentos.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



5) Aspectos do banheiro de outra suíte, observando-se os acabamentos e instalações.

GERSON DENAPOLI

engenheiro civil e mecânico – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638



6) Aspectos do terraço coberto e da garagem, observando-se os acabamentos.



177

GERSON DENAPOLI

engenheiro civil e mecânico – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

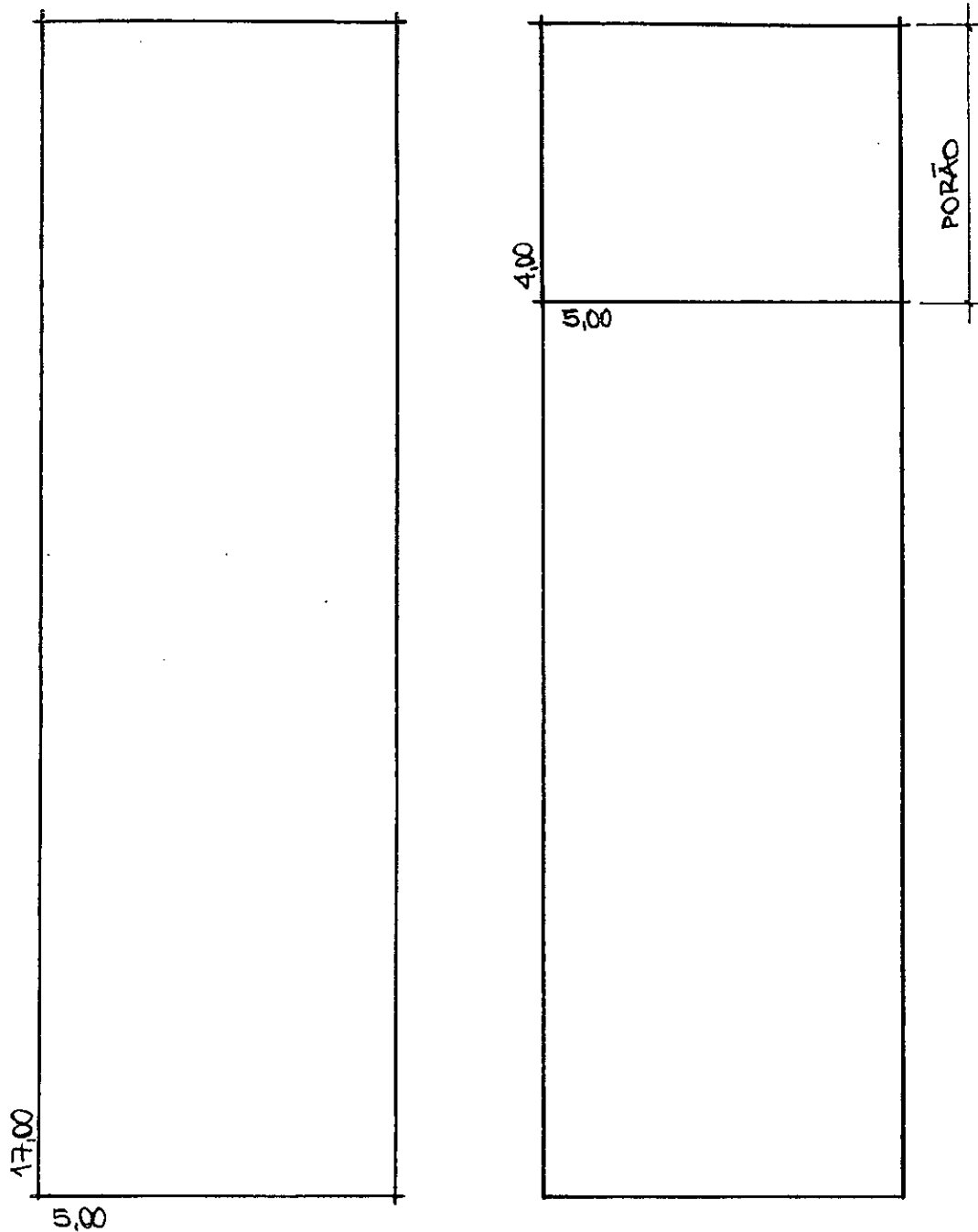
A N E X O I I

7

ÁREAS

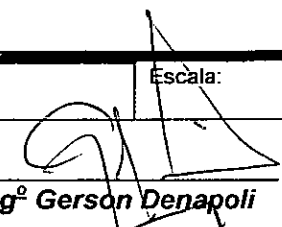
TERRENO — 85,00 m²

CONSTRUÇÃO - 360,00 m²



TERREO
1º ANDAR
2º ANDAR

INTERIOR (GARAGEM)

Processo nº: 0001878-11.2013	Vara Cível: 3ª	Ação: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA	Data:	Escala:
Autor: José Eduardo Cotching Marques Simões			 Engº Gerson Denapoli Crea - 060089382	
Réu: Valceir Portella				
Endereço: Rua Apostolo Felipe, 330				