

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DA PENHA DE FRANÇA - COMARCA DE
SÃO PAULO - SP.

PROCESSO Nº 0007882-34.2019.8.26.0006

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado nos **AUTOS DA AÇÃO
DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA PELO PROCEDIMENTO
COMUM - Condomínio**, requerida por **JOSÉ AYRTON
FERREIRA LEITE**, contra **ANTONIO CASTELHANO
JÚNIOR e outro (s)**, dando por terminados seus estudos,
diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas
conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** em anexo, pelo
qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 545.000,00
(QUINHENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS)** - Data
Base: **Fevereiro de 2021**, para o imóvel situado na **Praça
Nossa Senhora da Penha, nº 112, Sobreloja, Condomínio Ana
Paula, 3º Subdistrito da Penha de França, São Paulo - SP, CEP:
03632-010.**

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

II.1.1.- Característica geral do imóvel

II.1.2.- Cadastramento segundo a prefeitura municipal

II.1.3.- Melhoramentos públicos

II.1.4.- Características da região

II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

II.2.1.- Terreno

II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Terreno

III.1.1.- Tratamento de fatores

III.1.2.- Critério para avaliação do terreno

III.2.- Benfeitorias

III.2.1.- Valor unitário

III.2.2.- Depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação

III.3.- Valor total do imóvel

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor do terreno

IV.2.- Valor das benfeitorias

IV.3.- Valor total do imóvel

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor de mercado para o imóvel descrito nos **AUTOS DA AÇÃO DE LIQUIDAÇÃO DE SENTENÇA PELO PROCEDIMENTO COMUM - Condomínio**, requerida por **JOSÉ AYRTON FERREIRA LEITE**, contra **ANTONIO CASTELHANO JÚNIOR e outro (s)**, processo nº 0007882-34.2019.8.26.0006, em curso perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional da Penha de França - Comarca de São Paulo - SP, conforme segue:

- BEM IMÓVEL: -

Trata-se de imóvel comercial situado na Praça Nossa Senhora da Penha, nº 112, Sobreloja, Condomínio Ana Paula, 3º Subdistrito da Penha de França, São Paulo - SP, CEP: 03632-010.

Deferida a prova pericial, à fls. 177, foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As partes não indicaram assistentes técnicos, e não formularam quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

II.1.- DO LOCAL: -

O local é de fácil acessibilidade, tendo como principais vias de ligação as Avenidas Marginal Tietê, Celso Garcia, Radial Leste e Rua Coronel Rodovalho.

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel situa-se na Praça Nossa Senhora da Penha, nº 112, Sobreloja, Condomínio Ana Paula, 3º Subdistrito da Penha de França, São Paulo - SP, CEP: 03632-010, no quarteirão formado pelas vias: Rua Doutor João Ribeiro, Rua Helena Domingues, Rua Major Ângelo Zanchi, Rua Santíssimo Redentor, Rua Santo Afonso e a respectiva Praça Nossa Senhora da Penha.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP, o imóvel situado na Praça Nossa Senhora da Penha, nº 112, Sobreloja, Condomínio Ana Paula, 3º Subdistrito da Penha de França, São Paulo - SP, CEP: 03632-010 possui a seguinte situação:

SETOR: **061**

QUADRA: **149**

ZONA: **ZM**

ÍNDICE FISCAL: **1.184,00/2014**

NÚMERO DO CONTRIBUINTE: **061.149.0168-1**

MATRÍCULA: **100.022**

Do 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

REGISTRO ANTERIOR: **Transcrição nº 78.132,
R.4/M.13.950, R.2 a 15/M.92.277**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local está posicionado na região leste da Cidade de São Paulo, distante, aproximadamente, 9,0 (nove) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital.

A região é de fácil acesso, estando servido por linhas regulares de ônibus e estações de trens do metrô e da cptm, em especial na Avenida Radial Leste.

A ocupação comercial é de âmbito local, e pouca diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, centros automotivos, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, shoppings, lojas varejistas, clínicas, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Praça Nossa Senhora da Penha e dos logradouros adjacentes, em especial na Rua Coronel Rodovalho.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A destinação residencial na região é caracterizada por casas térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos predominantes são econômicos, simples e médios.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos predominantes são simples, médios e superiores.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402 de 22/03/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona “ZM - Zona Mista”, com as seguintes características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

PC NSRA DA PENHA,112 SQL: 061.149.0168.1

ZONEAMENTO			
Sigla	Descrição	Perimetro	Legislação
ZM	ZONA MISTA	0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	0002	L 16402/2016
MA	MEM SUBSETOR ARCO LESTE	0008	L 16050/2014

Para as espécies normativas diferentes de L 16.402/2016 efetuar consultas nos links correspondentes, conforme a legenda abaixo:

R = Resolução OTLU

DE = Despacho OTLU

PR = Pronunciamento OTLU

D = Decreto Municipal

Câmara Técnica de Legislação Urbana – OTLU:

https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismobordadecao_social/consehos_e_organos_coligados/cdu/index.php?c=170695

Legislação Municipal:

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

Para lotes em ZEPEC também consultar:

<http://www3.prefeitura.sp.gov.br/otl/Forms/frmPesquisaZepex.aspx>

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZM
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)	28
RECUDO MÍNIMO - FRENTE (j)	5
RECUDO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUDO 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 occosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

21/02/2021 15:22:13

Link

<http://occosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SIC.aspx>

Página 1 de 3

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

PC NSRA DA PENHA,112 SQL: 061.149.0168-1

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZM	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura de edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecó, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

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 osvsampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

21/01/2021 15:27:13

Link

<http://osvsampa.pmb.turca.sp.gov.br/Paginas/Publicar/SIC.aspx>

Página 2 de 3

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Sistema de Consulta do Mapa Digital da Cidade de São Paulo

CONSULTA AO SISTEMA DE ZONEAMENTO - SISZON

PC NSRA DA PENHA,112 SQL: 061.149.0168-1

QUOTA AMBIENTAL – QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Descrição	Valor
PERIMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL	PA 2
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote ≤ 500m² (a) (b)	0,15
TAXA DE PERMEABILIDADE: Lote > 500m² (a) (b)	0,25
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 500 e ≤ 1.000m²	0,40
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 1.000 e ≤ 2.500m²	0,52
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 2.500 e ≤ 5.000m²	0,64
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 5.000 e ≤ 10.000m²	0,70
PONTUAÇÃO QA MÍNIMO: Lote > 10.000m²	0,86
FATORES: Cobertura Vegetal (alfa)	0,5
FATORES: Drenagem (beta)	0,5

NOTAS - QUADRO 3A DA LEI Nº 16.402/2016

Notas

- (a) Nos lotes inseridos em ZEPAM, ZPDSr, ZPDS, ZCOR, ZPR e ZER deverão ser aplicadas as seguintes taxas de permeabilidade mínima: 0,90, 0,70, 0,50, 0,30, 0,30 e 0,30, respectivamente, independente do tamanho do lote;
(b) Quando a soma da taxa de permeabilidade do Quadro 3A com a taxa de ocupação do Quadro 3 for superior à 1,0 (um inteiro), a taxa de permeabilidade deverá ser respeitada e a taxa de ocupação reduzida proporcionalmente;
(c) O PA 13 corresponde às Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais, nas quais não se aplicam as exigências da Quota Ambiental.

NA = Não se Aplica

Para verificar os demais quadros da Lei nº 16.402/16, acesse:

<http://gestaocidade.prefeitura.sp.gov.br/mecano-repositorio/zoneamento/arquivos/>

Quadro 2 – Percentuais de destinação de área pública

Quadro 2A – Parâmetros de Parcelamento do Solo (dimensões de lote) por zona

Quadro 2B – Parâmetros de Parcelamento do Solo (sistema viário)

Quadro 4 – Usos Permitidos por Zona

Quadro 4A – Condições de Instalação por subcategoria de uso, grupos de atividade e usos específicos

Quadro 4B – Parâmetros de Incomodidade por zona

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 ososampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora

21/08/2021 15:27:13

Link

<http://www.sampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SISZON.aspx>

Página 3 de 3

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O terreno possui a área de 390,00 m² (trezentos e noventa metros quadrados), tendo uma frente projetada para a via pública de 13,40 m (treze metros e mais quarenta centímetros).

O imóvel em questão (Sobreloja nº 112, Condomínio Ana Paula) possui a fração ideal de 0,14360, na totalidade do terreno.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso misto (residencial e comercial) denominado “EDIFÍCIO ANA PAULA”, erigido em concreto armado com os devidos recuos e no nível superior ao da via pública, ou seja, Praça Nossa Senhora da Penha.

- Imóvel de nº 112: Sobreloja localizada no andar térreo - 2º pavimento do “Edifício Antônio Castelhana”, atualmente “Edifício Ana Paula” (Av.2/100.022), com a área útil de 170,96 m², área comum de 21,99 m², área total de 192,95 m².

O imóvel possui um padrão construtivo “Escritório Padrão MÉDIO”, classificação está contida no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”, apresentando-se com estado regular de conservação e uso, que segundo o referido Estudo, enquadra-se na referência (c) - Estado da Edificação: Regular.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Praça Nossa Senhora da Penha, no trecho onde está situado o Edifício Ana Paula e os aspectos gerais da referida propriedade:

FOTO Nº 1:



VISTA DA PRAÇA NOSSA SENHORA DA PENHA, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O EDIFÍCIO ANA PAULA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 2:



**VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DA PRAÇA NOSSA
SENHORA DA PENHA, NO TRECHO ONDE ESTÁ SITUADO O
EDIFÍCIO ANA PAULA.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 3:



**VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ANA PAULA, DE QUEM
OLHA DA PRAÇA NOSSA SENHORA DA PENHA,
OBSERVANDO NOS PRIMEIROS PAVIMENTOS AS LOJAS
EXISTENTES DE Nº 112 (2º pavimento) E 116 (1º
pavimento).**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 4:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ANA PAULA, DE QUEM OLHA DA PRAÇA NOSSA SENHORA DA PENHA, OBSERVANDO NOS PRIMEIROS PAVIMENTOS AS LOJAS EXISTENTES DE Nº 112 (2º pavimento) E 116 (1º pavimento). A SETA EM VERMELHO INDICA O ACESSO À SOBRELOJA Nº 112.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 5:



OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ANA PAULA, DE QUEM OLHA DA PRAÇA NOSSA SENHORA DA PENHA, OBSERVANDO NOS PRIMEIROS PAVIMENTOS AS LOJAS EXISTENTES DE Nº 112 (2º pavimento) E 116 (1º pavimento).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 6:

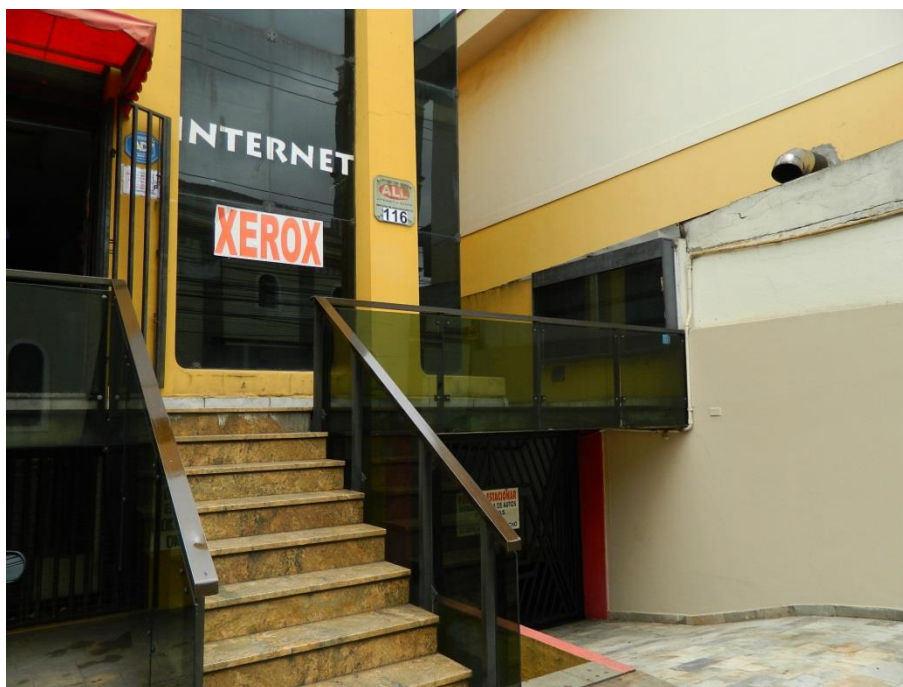


OUTRA VISTA DA FACHADA DO EDIFÍCIO ANA PAULA, DE QUEM OLHA DA PRAÇA NOSSA SENHORA DA PENHA, OBSERVANDO NOS PRIMEIROS PAVIMENTOS AS LOJAS EXISTENTES DE Nº 112 (2º pavimento) E 116 (1º pavimento).

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 7:



**VISTA DAS ESCADAS DE ACESSO AOS PRIMEIROS
PAVIMENTOS DO EDIFÍCIO ANA PAULA, LOJA DE Nº 116
(1º pavimento) E SOBRELOJA DE Nº 112 (2º pavimento).**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 8:

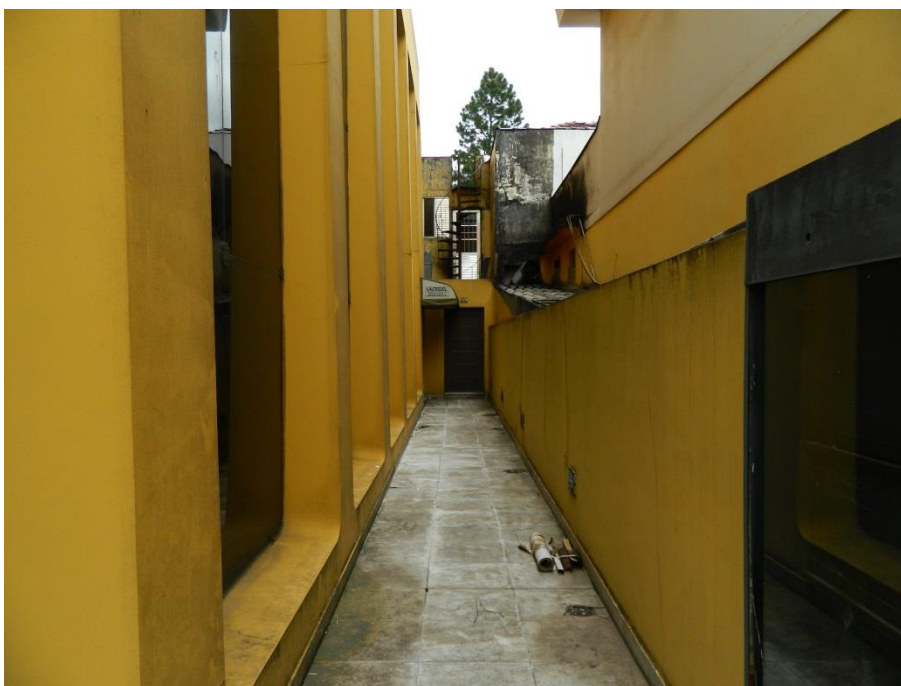


**VISTA DO CORREDOR LATERAL DO EDIFÍCIO ANA PAULA,
COM ACESSO A SOBRELOJA DE Nº 112 (2º pavimento), DE
QUEM OLHA DE FRENTE À LOJA DE Nº 116 (1º
pavimento).**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 9:



**VISTA DO CORREDOR LATERAL DO EDIFÍCIO ANA PAULA,
COM ACESSO A SOBRELOJA DE Nº 112 (2º pavimento).**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 10:

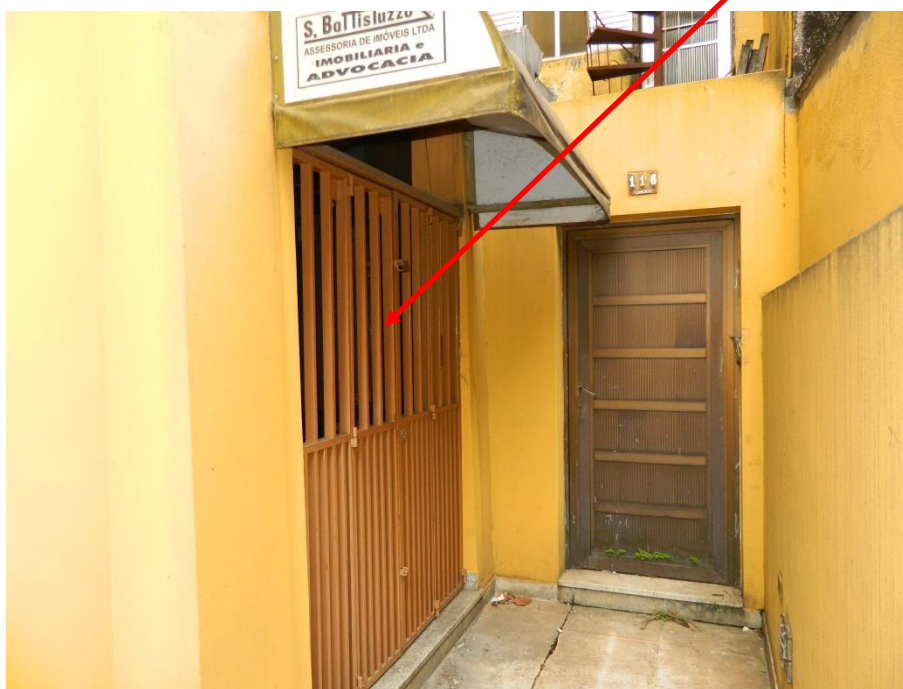


VISTA DO SENTIDO CONTRÁRIO DO CORREDOR LATERAL DO EDIFÍCIO ANA PAULA, COM ACESSO A SOBRELOJA DE Nº 112 (2º pavimento), DE QUEM OLHA EM DIREÇÃO À SAÍDA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 11:

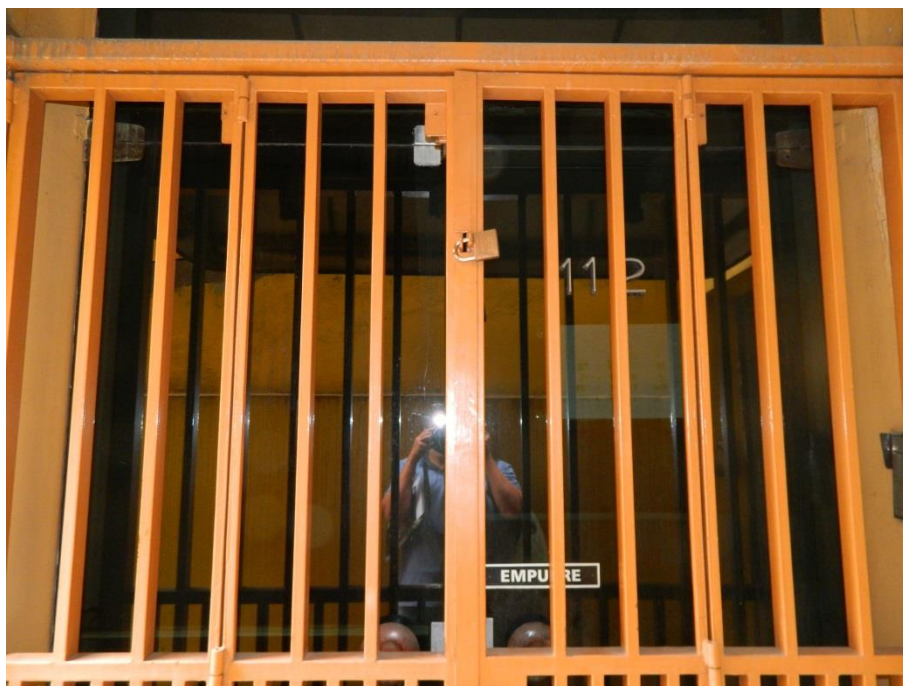


**VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA SOBRELOJA DE Nº 112
(2º pavimento), DE QUEM OLHA DO CORREDOR LATERAL
DO EDIFÍCIO ANA PAULA.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 12:



**OUTRA VISTA DA PORTA DE ENTRADA DA SOBRELOJA DE
Nº 112 (2º pavimento), DE QUEM OLHA DO CORREDOR
LATERAL DO EDIFÍCIO ANA PAULA.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO Nº 13:



**VISTA DA RECEPÇÃO E DAS ESCADAS DE ACESSO AO PISO
SUPERIOR DA SOBRELOJA DE Nº 112 (2º pavimento),
EDIFÍCIO ANA PAULA.**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Os critérios para a avaliação do imóvel serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos do Ibape/SP - 2011”.

Cumprе informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

Onde:

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização

III.1.- TERRENO: -

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.1.1.- TRATAMENTO DE FATORES: -

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento serão calculados conforme exigências no **item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2**, por metodologia científica, para que 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, pesquisaram-se diversas empresas do ramo, valores ofertados para venda de imóveis da mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis às características do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Os paradigmas coletados foram inseridos no programa “GEOAVALIARPRO”, 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:

- *Dado de mercado com atributos semelhante, calculado em função do avaliando, será aquele que em cada um dos fatores resultante da homogeneização estiver contido no intervalo de 50% (cinquenta por cento), para mais ou para menos;*
- *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;*

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

 - *O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo de confiança compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitando-se em 30% (trinta por cento), para mais ou para menos, em torno do valor calculado (última média);*
- Caso não seja adotado o valor calculado, será devidamente justificada a sua escolha.
- *Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal;*

 - *As características quantitativas, ou expressas em variáveis Proxy, do imóvel avaliando não devem ultrapassar em 50% (cinquenta por cento), os limites observados na amostra;*

 - *A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada;*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.*

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão ser maiores 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

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

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “Normas Para Avaliação de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo de novembro 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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

A) OFERTA - 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) ZONA DE AVALIAÇÃO - A região do imóvel classifica-se na 8ª Zona - Comercial Padrão Médio, enquadrando no Grupo III: Zonas de uso comercial ou de serviços, de acordo com o item 9.1 - Zonas de características homogêneas, das “Normas”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 10,00 metros
- Profundidade mínima para a região: 20,00 metros
- Profundidade máxima para a região: 40,00 metros

C) FATORES DE FRENTE E PROFUNDIDADE - Considerações de valorização ou desvalorização do unitário, em função das testadas distintas das de referência, para os locais (Fr = 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:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Observação: O expoente do fator frente “f” será igual a “0,25”.

- Cálculo do coeficiente de profundidade:

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

- Para P_e inferior a $\frac{1}{2}P_{mi}$, adota-se $C_p = (0,5)^p$

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

$$P_{ma} \leq P_e \leq 3P_{ma}$$

- 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”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

E) TRANSPORTE - Para o transporte dos elementos comparativos para a avaliação serão empregados os índices fiscais através da publicação da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo - SP;

F) DEMAIS FATORES - 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.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- Coeficiente relativo à topografia (Ft):

A influência do fator corretivo genérico será aplicada conforme classificação do item 10.5.2, com fatores relativos à topografia, da referida “Norma”.

- Coeficiente relativo à consistência (Fc):

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

III.2.- BENFEITORIAS: -

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, do IBAPE/SP - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP (NO ÂMBITO DA CÂMARA DE AVALIAÇÕES GESTÃO 2016/2017) - Versão 2017.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

III.2.1.- VALOR UNITÁRIO: -

O valor unitário médio do metro quadrado de construção estará vinculado ao preço do R₈N (Cub - Sinduscon/SP), sendo que para a data contemporânea do laudo o valor é de R\$ 1.554,54/m².

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 “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”.

- TABELA DE COEFICIENTES: -

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	1,070	1,221	
		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	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480	
	1.3.6 - Luxo	Acima de 3,490				
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	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5 - Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,610				
	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

III.2.2.- DEPRECIÇÃO 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:

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

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

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 1 - Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R):

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec:

Estado da Edificação	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:

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

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº 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 33,20%	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	0,7536	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	0,5971	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	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	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	0,7399	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:

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

Onde:

VB = Valor da benfeitoria

A = Área total construída

Vu = Valor unitário da construção

Foc = Depreciação pela idade e estado da construção

III.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB$$

Onde:

VI = Valor total do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das benfeitorias

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO TERRENO: -

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

$$V_T = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

e,

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

Onde:

$$A_t = 390,00 \text{ m}^2$$

$$M_s = V_o = \text{R\$ } 3.492,18/\text{m}^2 \text{ (obtido em pesquisa de mercado)}$$

$$V_u = \text{R\$ } 3.757,28/\text{m}^2$$

$$F_p = 13,40 \text{ metros (frente projetada do lote)}$$

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

$$P_e = 29,10 \text{ metros (profundidade equivalente)}$$

$$P_{mi} = 20,00 \text{ metros (profundidade mínima)}$$

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

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,25$$

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

$$\text{Fração ideal "Pi"} = 0,14360$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Cálculo do Fator de Testada:

$$Cf = (10,00 / 13,40)^{0,25}$$

$$Cf = 0,9294$$

Cálculo do Fator de Profundidade:

A profundidade equivalente se encontra dentro do intervalo da zona de avaliação, portanto, $Cp = 1,0000$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 3.492,18/m^2 \{1 + [(0,9294 - 1) + (1,00 - 1)]\} \times 390,00m^2 \times 0,14360$$

$$VT = R\$ 210.432,59$$

(Duzentos e Dez Mil, Quatrocentos e Trinta e Dois Reais e Cinquenta e Nove Centavos)

Para fevereiro / 2021

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a **R\$ 3.492,18/m² (três mil, quatrocentos e noventa e dois reais e dezoito centavos)**, reportar-se da pesquisa de mercado apresentada no Anexo - I do presente Laudo, composta de 12 (doze) elementos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.2.- VALOR DAS BENFEITORIAS: -

Considerando-se, que as benfeitorias se enquadram no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “2.1.3.- Escritório Padrão MÉDIO”, para intervalo de valor médio, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 1,836 \times R_8N \text{ (Sinduscon/SP)}$$

Onde:

R_8N = 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 - Sinduscon, divulgada na revista “Construção Mercado”, temos o seguinte cálculo do valor unitário, conforme segue:

$$Vu = 1,836 \times R\$ 1.554,54/m^2$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

$$Vu = R\$ 2.854,14/m^2$$

(dois mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e
quatorze centavos)

Para fevereiro / 2021

- VALOR DA BENFEITORIA NOVA: -

$$Vn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 170,96m^2$$

$$Vu = R\$ 2.854,14/m^2$$

Substituindo e calculando:

$$Vn = 170,96 m^2 \times R\$ 2.854,14/m^2$$

$$Vn = R\$ 487.943,77$$

(Quatrocentos e Oitenta e Sete Mil, Novecentos e
Quarenta e Três Reais e Setenta e Sete Centavos)

Para fevereiro / 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 obsolescência, 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 - *mencionado anteriormente*, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - Foc, para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão:

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

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)”, resulta em 0,20 (20%);

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

K = Coeficiente de Ross / Heidecke, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP (2017)”.

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

$$Ie / Ir = 30 / 60 = 0,50 (50\%)$$

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 = 0,6093, então vem:

$$Foc = 0,20 + 0,6093 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,6874$$

$$VB = R\$ 487.943,77 \times 0,6874$$

$$VB = R\$ 335.412,53$$

(Trezentos e Trinta e Cinco Mil, Quatrocentos e Doze Reais e Cinquenta e Três Centavos)

Para fevereiro / 2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.3.- VALOR TOTAL DO IMÓVEL: -

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

$$VI = VT + VB$$

Onde:

$$VT = R\$ 210.432,59$$

$$VB = R\$ 335.412,53$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 210.432,59 + R\$ 335.412,53$$

$$VI = R\$ 545.845,12$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 545.000,00$$

**(QUINHENTOS E QUARENTA E CINCO MIL REAIS)
PARA FEVEREIRO / 2021**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

- IMÓVEL: -

**Praça Nossa Senhora da Penha, nº 112,
Sobreloja, Condomínio Ana Paula, 3º
Subdistrito da Penha de França, São Paulo - SP,
CEP: 03632-010.**

Matrícula: 100.022 - 12º CRI de São Paulo

- VALOR: -

R\$ 545.000,00

**(QUINHENTOS E QUARENTA E CINCO MIL
REAIS)**

DATA BASE: FEVEREIRO / 2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 55 (cinquenta e cinco) folhas digitalizadas de um só lado, vindo todas rubricadas, sendo a primeira e essa última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

São Paulo, 15 de fevereiro de 2021.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - I

PESQUISA DE MERCADO

Praça Nossa Senhora da Penha, nº 112

3º Subdistrito da Penha de França, São Paulo - SP

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ANEXO - II

**DADOS CADASTRAIS DO
IMÓVEL**

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 061.149.0168-1

Local do Imóvel:

PC NOSSA SENHORA DA PENHA, 112 - SOBRE-LOJA
PENHA CONDOMINIO ANA PAULA CEP 03632-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

PC NOSSA SENHORA DA PENHA, 112 - SOBRE-LOJA
PENHA CONDOMINIO ANA PAULA CEP 03632-010

Contribuinte(s):

CNPJ 13.312.085/0001-95 J AYRTON LEITE SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	390	Testada (m):	13,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,1438
Área total (m²):	390		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	193	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	165	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1987		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.514,00
- da construção:	1.802,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	135.665,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	229.539,00
Base de cálculo do IPTU:	365.204,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/03/2021, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>