

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE ITAQUERA - CAPITAL - SP.

PROCESSO nº 0006662-61.2020.8.26.0007

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos autos da
AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA requerida por **NADIR FERNANDES DE LIMA** em face de **WELLINGTON PALMEIRA DE LIMA**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO** anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório de **R\$ 164.000,00 (cento e sessenta e quatro mil reais)** válido para **abril de 2021**, para o imóvel situado na Rua Serra das Missões, nº 30, Jardim Nova Vitória, Distrito de Itaquera.

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 16 de abril de 2021.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772

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 atual de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DA AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **NADIR FERNANDES DE LIMA** em face de **WELLINGTON PALMEIRA DE LIMA**, processo nº 0006662-61.2020.8.26.0007 em curso perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera - Capital - SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel situado na Rua Serra das Missões, nº 30, Jardim Nova Vitória, no distrito de Itaquera nessa Capital - SP

Deferida a prova pericial, à fls. 17 foi nomeado como Perito Judicial o signatário do presente laudo.

As Partes não indicaram Assistentes Técnicos e não formularam “rol” de quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II. VISTORIA:-

II.1. DO LOCAL:

O local de estudo é de regular acessibilidade, tendo como principais vias de acesso as Avenidas Sapopemba e Aricanduva.

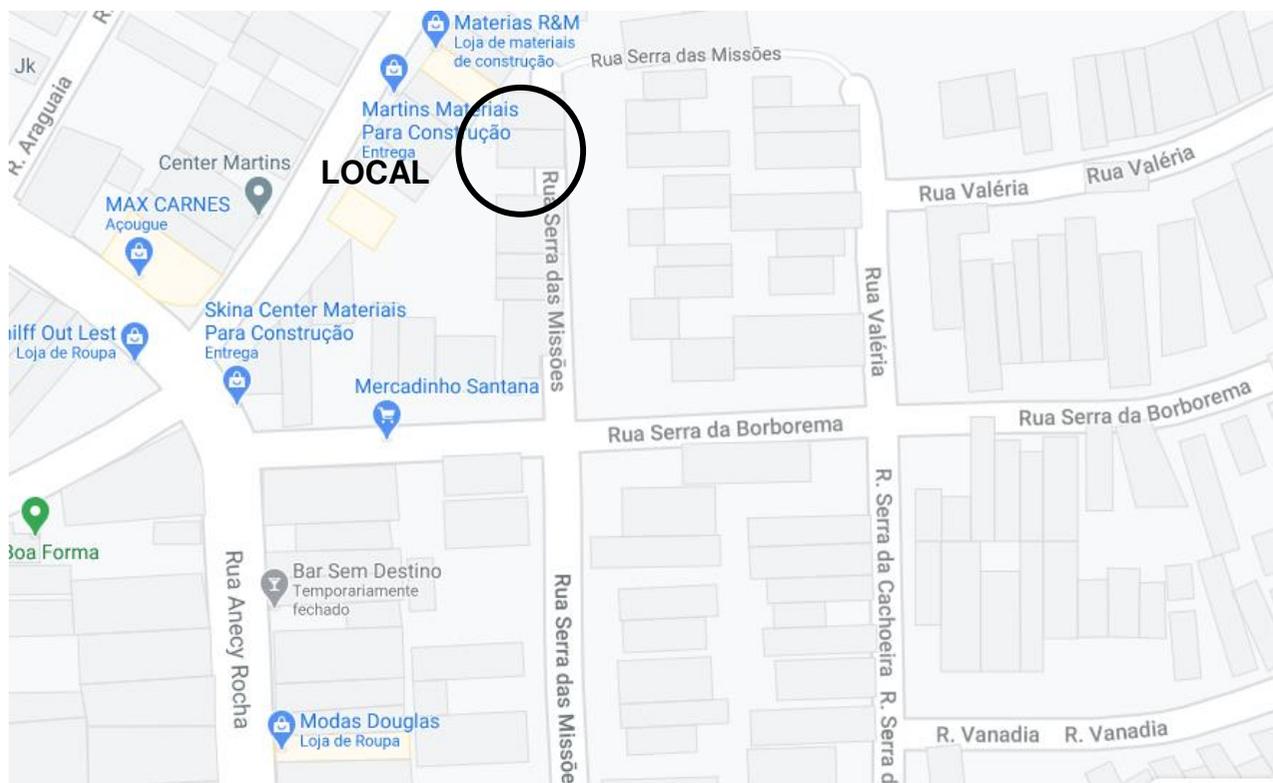
II.1.1. CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL:

O referido imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Serra das Missões, nº 30, Jardim Nova Vitória, no distrito de Itaquera nessa Capital - SP, na quadra formada pelas vias: Rua Serra da Borborema, Rua Anecy Rocha, Rua Pirâmide dos Piques e a referida Rua Serra das Missões.

A ilustração a seguir demonstra a exata localização do imóvel avaliando.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



II.1.2. CADASTRAMENTO SEGUNDO A PREFEITURA MUNICIPAL:

O imóvel não se acha cadastrado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo - SP.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local onde está situado o imóvel avaliando é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região onde está situado o imóvel avaliando é de regular acesso, estando servida por linhas regulares de ônibus e trem urbano.

A ocupação comercial na região do imóvel é de âmbito local e pouco diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, chaveiros, drogarias, cabeleireiros, supermercados, correios, padarias, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, centros automotivos, floriculturas, papelarias, lojas varejistas, depósitos de materiais para construção, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Serra das Missões e logradouros adjacentes no entorno do Loteamento.

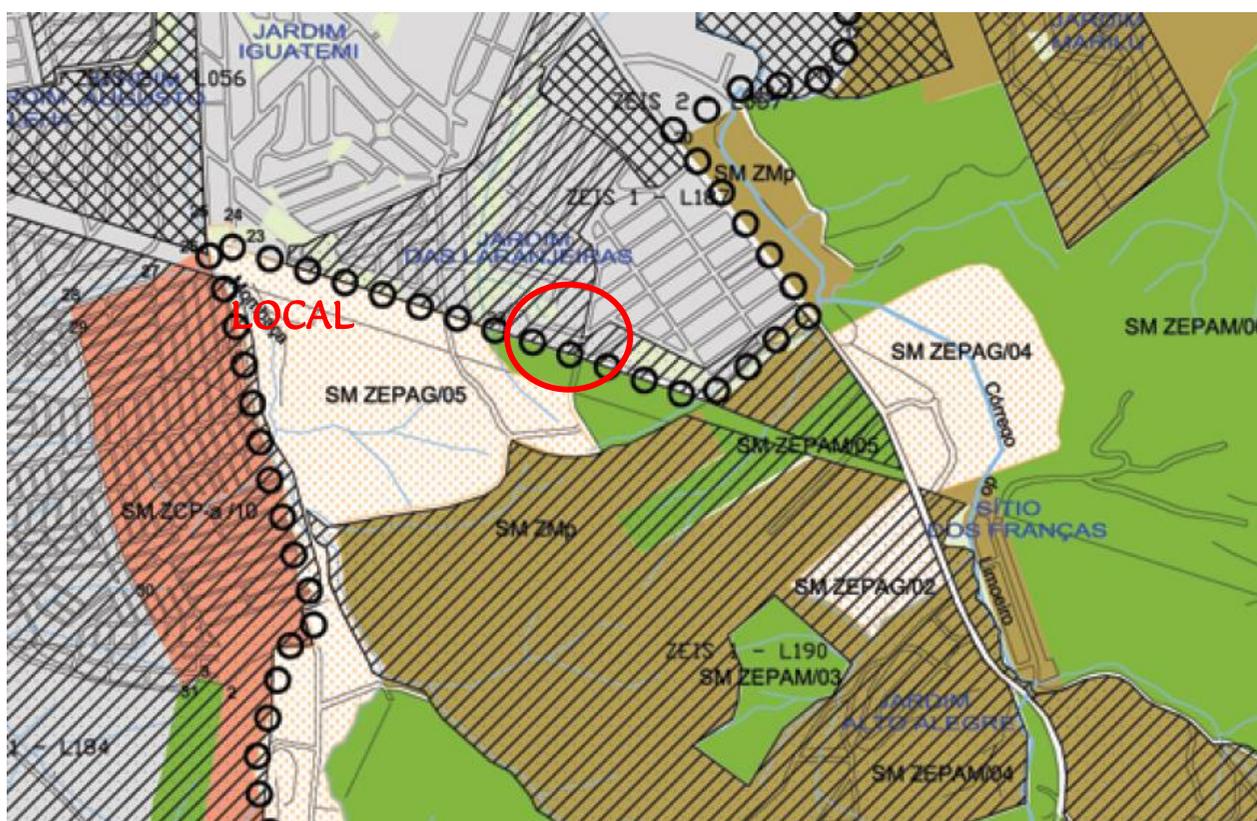
A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, cujos padrões construtivos são simples.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II 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 - SP, a Lei do Zoneamento que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à **Zona “ZEIS - 01 - Zona Especial de Interesse Social”**.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2. DO IMÓVEL:

II.2.1. TERRENO:

O referido terreno possui formato irregular topografia leve acline, de quem olha da rua para o lote, o solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais são: FRENTE: 5,00m; LATERAL DIREITA: 20,00m; LATERAL ESQUERDA: 21,50m e FUNDOS: 5,25m encerrando uma área de 103,75m².

II.2.2. BENFEITORIAS:

Sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se erigidas 01 (uma) edificação assobradada, de uso residencial, com os devidos recuos e no mesmo nível da via pública, ou seja, Rua Serra das Missões nº 30, encerrando uma área construída de 177,50m², descrita a seguir:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Térreo: 01 (uma) sala/dormitório, 01 (uma) cozinha, 01 (um) banheiro, 01 (uma) lavanderia e garagem;

1º Pavimento: (por ocasião da Vistoria este Signatário não teve acesso a este pavimento e foi informado sobre ele pela Requerente) 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) varanda e 01 (uma) sala;

Ainda, na ocasião da vistoria, este signatário verificou que o imóvel avaliando se encontra em estado regular de conservação e uso, que segundo o ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA, enquadra-se na referência (d) - Estado da Edificação: Entre Regular e Reparos Simples.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “CASA - PADRÃO CONSTRUTIVO SIMPLES”, classificação contida no referido ESTUDO DE EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA.

A seguir, para melhor ilustrar o presente trabalho, segue documentação fotográfica que retrata os detalhes construtivos do IMÓVEL AVALIANDO, todas precedidas por cabeçalhos dos temas nelas enfocados.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 01



VISTA DA RUA SERRA DAS MISSÕES ONDE
ENCONTRA-SE O IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 02



VISTA DA RUA SERRA DAS MISSÕES,
EM SENTIDO CONTRÁRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 03



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 04



VISTA DO IMÓVEL Nº 02A DA SERRA DAS MISSÕES,
CONFRONTANTE DA DIREITA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 05



VISTA DO IMÓVEL Nº 32 DA RUA SERRA DAS MISSÕES,
CONFRONTANTE DA ESQUERDA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 06



VISTA DA GARAGEM, NOTAR ESCADA DE ACESSO
AO 1º PAVIMENTO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 07



VISTA DO CORREDOR DE CIRCULAÇÃO EXTERNO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 08



VISTA DA LAVANDERIA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 09



VISTA DA COZINHA.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 10



VISTA DO BANHEIRO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

FOTO n.º 11



VISTA DA SALA/DORMITÓRIO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO:-

Os critérios para a avaliação do terreno serão adotados em função do desenvolvimento técnico, os quais obedecerão às recomendações da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP”.

Cumprir informar que esta Norma atende as exigências do item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2 de 2011, e a completa em relação a peculiaridades do Estado de São Paulo.

A metodologia empregada na presente avaliação, refere-se ao Método Comparativo de dados de Mercado, 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 reflitam, 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, preferencialmente 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 a seguir.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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:

- *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 resultante 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.

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

- *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;*
- *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.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, não deverão 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.*

III.1.2. CRITÉRIO PARA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Para o cálculo da avaliação do terreno, será empregada a “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS”, DO IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERICIAIS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Através da referida “Norma”, o valor do terreno será determinado através da seguinte fórmula:

$$Vt = At \times Vu$$

$$Vu = Ms \times (Cf + Cp)$$

Onde:

Vt = Valor do terreno;

At = Área do terreno;

Vu = Valor básico unitário;

Ms = Média saneada;

Cf = Coeficiente de frente ou testada;

Cp = Coeficiente de profundidade.

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

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 transação, não haverá o referido desconto;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

B) - A região do imóvel classifica-se na 1ª Zona - Residencial Horizontal Popular, enquadrando no Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal, de acordo com o item 9.1 da “Norma”, onde são estabelecidos os seguintes parâmetros:

- Frente de referência: 5,00m
- Profundidade mínima para a região: 15,00m
- Profundidade máxima para a região: 30,00m

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

Cálculo do coeficiente de profundidade.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

$C_p = (P_{mi}/P_e)^p$, 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”;

E) - Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras, os quais, foram homogêneos na pesquisa de mercado do Anexo I, possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliando, este signatário não utilizou fatores relativos à localização do imóvel;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Coeficiente de esquina ou frente múltiplas (C_e):

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 (F_t):

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 (F_c):

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

III.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.

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.

III.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”.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2.2. DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO E PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregados 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:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

Onde:

x = Idade da edificação no momento de avaliação

C = Coeficiente de depreciação

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

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

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

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

IV. AVALIAÇÃO:-

IV.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:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

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

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

Onde:

$$At = 103,75m^2;$$

$$Ms = V_o = R\$ 497,70/m^2 = \text{obtido em pesquisa de mercado};$$

$$V_u = R\$ 479,26/m^2;$$

$$F_p = 5,00m \text{ (frente projetada)};$$

$$F_r = 5,00m \text{ (frente de referência)};$$

$$P_e = 20,75m \text{ (profundidade equivalente)};$$

$$P_{mi} = 15,00m \text{ (profundidade mínima)};$$

$$P_{ma} = 30,00m \text{ (profundidade máxima)};$$

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

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

OBS: Em Zona Residencial Popular aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos.

Cálculo do Fator Área:

$$C_a = (103,50/125,00)^{0,20} = 0,9629$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 497,70/m^2 \times 0,9629 \times 103,50 m^2$$

$$VT = R\$ 49.600,85$$

$$VT = R\$ 49.600,85$$

(quarenta e nove mil, seiscentos reais
e oitenta e cinco centavos)

VÁLIDO PARA ABRIL / 2021

Observação: Para o cálculo do valor da média saneada igual a **R\$ 497,70/m²** (*quatrocentos e novena e sete reais e setenta centavos*), reportar-se da pesquisa de mercado apresentada a seguir:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

DADOS DO AVALIANDO

Tipo : Terreno Local : RUA DAS MISSÕES 30 CASA JD. NOVA VITÓRIA SAO PAULO - SP Data : 12/04/2021
 Cliente : ANADIR FERNANDES DE LIMA
 Área m² : 103,50 Modalidade : Venda
 Distribuição espacial

VALORES UNITÁRIOS

Média Unitários : 534,90
 Desvio Padrão : 156,83
 - 30% : 374,43
 + 30% : 695,37

Coefficiente de Variação : 29,3200

VALORES HOMOGENEIZADOS

Média Unitários : 497,70
 Desvio Padrão : 130,85
 - 30% : 348,39
 + 30% : 647,01

Coefficiente de Variação : 26,2900

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Descrição	GRAU III		GRAU II		GRAU I		7
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
1 Carac. do imóvel avaliado	Completa quanto a todas variáveis analisadas	<input type="checkbox"/>	Completa qto aos fatores usados no tratamento	<input type="checkbox"/>	Adoção de situação paradigma	<input checked="" type="checkbox"/>	1
2 Quantidade mínima de dados de mercado usados	12	<input type="checkbox"/>	5	<input checked="" type="checkbox"/>	3	<input type="checkbox"/>	2
3 Identificação dos dados de mercado	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação de inform ref a todas as caract dos dos dados analisados	<input type="checkbox"/>	Apresentação inform ref a todos as caract dos dados ref aos fatores	<input checked="" type="checkbox"/>	1
4 Intervalo de ajuste de cada fator e p/o conj de fatores	0,80 a 1,25	<input checked="" type="checkbox"/>	0,50 a 2,00	<input type="checkbox"/>	0,40 a 2,50 *a	<input type="checkbox"/>	3

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II

FORMAÇÃO DOS VALORES

MÉDIA SANEADA (R\$): 497,70
 TESTADA: 0,0000 PROFUNDIDADE 0,0000
 FRENTES MULTIPLAS: 0,0000 FATOR ÁREA: -0,0400
 VALOR UNITÁRIO (R\$/m2): 479,26000 VALOR TOTAL (R\$): 49.603,87

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Paradigma

INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%): Avaliando

INTERVALO MÍNIMO : 407,99
 INTERVALO MÁXIMO : 587,41

INTERVALO MÍNIMO : 371,85
 INTERVALO MÁXIMO : 586,67

GRAU DE PRECISÃO

GRAU DE PRECISÃO: I

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO : PROC. Nº 000662-61.2020.8.26.0007

DATA : 12/04/2021

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO : 0,9

EDIFICAÇÃO VALORES DE VENDA : IBAPE-SP - 2021 - SAO PAULO - SP

OBSERVAÇÃO :

ZONA DE AVALIAÇÃO

Descrição da Zona de Avaliação : RESIDENCIAL HORIZONTAL POPULAR

Fr	f	Ce	Pmi	Pma	p	Ar	Fa	A Min
5,00	1,00	1,00	15,00	30,00	1,00	125,00	0,20	100,00

FATORES

FATOR	ÍNDICE
<input checked="" type="checkbox"/> Localização	60,00
<input type="checkbox"/> Testada	5,00
<input type="checkbox"/> Profundidade	
<input type="checkbox"/> Frentes Múltiplas	Não
<input checked="" type="checkbox"/> Área	
<input checked="" type="checkbox"/> Topografia	plano
<input checked="" type="checkbox"/> Consistência	seco

MATRIZ DE UNITÁRIOS

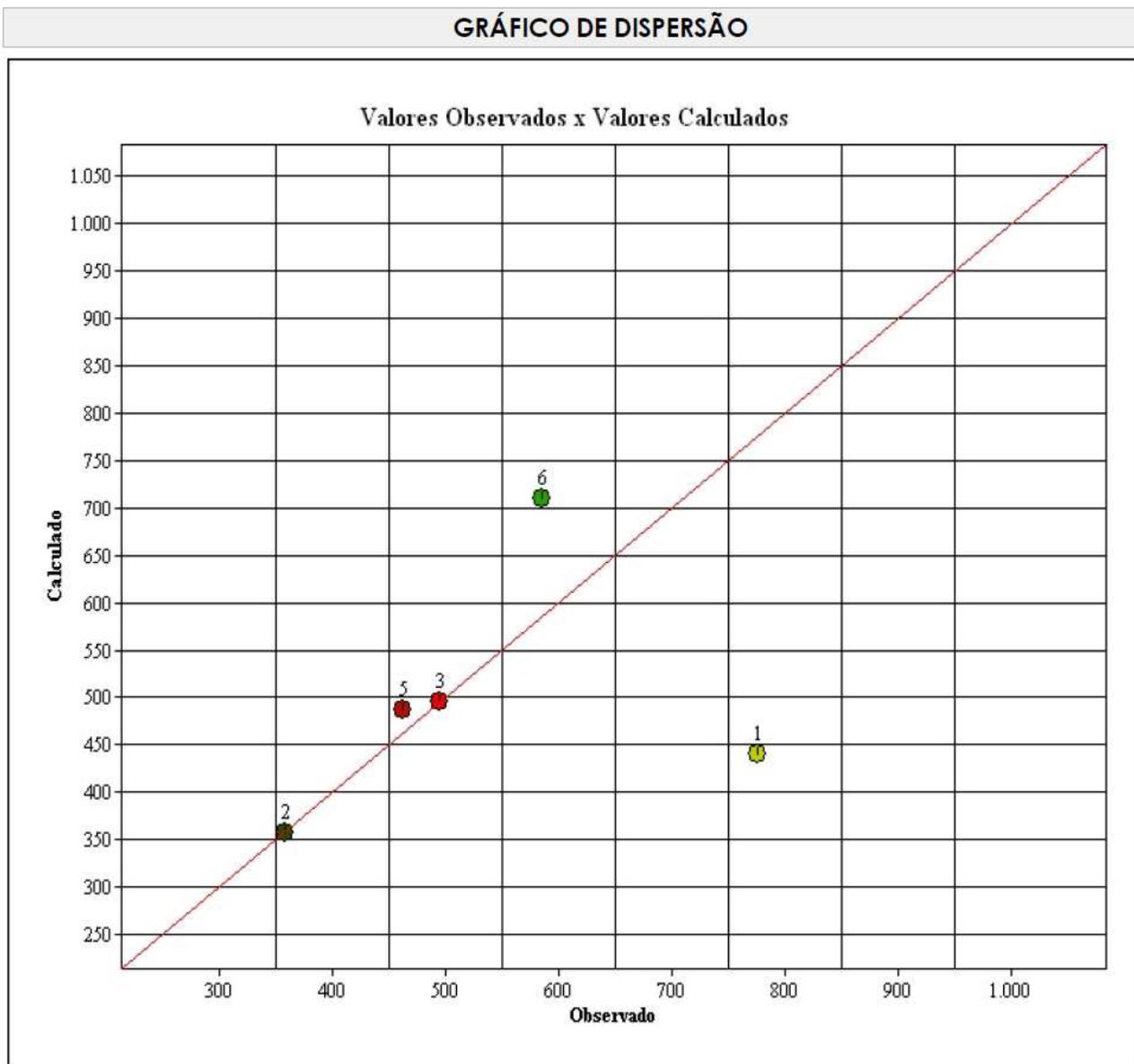
Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/> 1	RUA ALFREDO MUNHOZ ,15	774,93	440,05	0,5679	1,0006
<input checked="" type="checkbox"/> 2	RUA DO ENSINO ,606	358,01	356,80	0,9966	1,0027
<input checked="" type="checkbox"/> 3	RUA SERRA DA BORBOREMA ,192	495,01	495,01	1,0000	1,0019
<input checked="" type="checkbox"/> 5	RUA VILZA ,606	461,54	486,40	1,0539	1,0021
<input checked="" type="checkbox"/> 6	RUA GARÇA ,25	585,00	710,24	1,2141	1,0020

ADERÊNCIA

Núm.	Observado	Calculado
1	774,93	440,05
2	358,01	356,80
3	495,01	495,01
5	461,54	486,40
6	585,00	710,24

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/04/2021 às 17:38, sob o número WITA21700905414. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0006662-61.2020.8.26.0007 e código KeEfbvYJ.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/04/2021
SETOR : 248 QUADRA : 015 ÍNDICE DO LOCAL : 60,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA DO ENSINO NÚMERO : 606
COMP.: BAIRRO : JD. NOVA VITÓRIA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 08373-680 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 122,90 TESTADA - (cf) m 10,50 PROF. EQUIV. (Pe): 11,70
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Sim
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 180,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : d - entre regular e reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 15 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,840 CUSTO BASE (R\$): 1.493,45
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 2
VALOR CALCULADO (R\$): 238.454,98 VALOR ARBITRADO (R\$): 100.000,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 160.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : CORRETOR AUTÔNOMO
CONTATO : SR. ARNALDO TELEFONE : (11)-99861094
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
ÁREA Ca :	0,05	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 358,01
		HOMOGENEIZAÇÃO : 356,80
		VARIAÇÃO : 0,9966
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0027

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/04/2021
SETOR : 248 QUADRA : 997 ÍNDICE DO LOCAL : 60,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA SERRA DA BORBOREMA NÚMERO : 192
COMP.: BAIRRO : JD. NOVA VITÓRIA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : 08373-080 UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 125,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe): 25,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : plano
CONSISTÊNCIA : seco

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 100,00 M²
PADRÃO CONSTR.: casa simples CONSERVAÇÃO : e - reparos simples
COEF. PADRÃO: 1,056 IDADE REAL : 18 anos COEF.DE DEPRECIACÃO (k): 0,749 CUSTO BASE (R\$): 1.493,45
VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 1
VALOR CALCULADO (R\$): 118.123,53 VALOR ARBITRADO (R\$): 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : PROPRIETÁRIO
CONTATO : SR. EUDER TELEFONE : (11)-992828865
OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	
		VALOR UNITÁRIO : 495,01
		HOMOGENEIZAÇÃO : 495,01
		VARIAÇÃO : 1,0000
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0019

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2021 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 12/04/2021
SETOR : 248 QUADRA : 997 ÍNDICE DO LOCAL : 60,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : RUA GARÇA NÚMERO : 25
COMP.: BAIRRO : JD. NOVA VITÓRIA CIDADE : SAO PAULO - SP
CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 120,00 TESTADA - (cf) m 5,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 24,00
ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
TOPOGRAFIA : em aclive de 10% até 20%
CONSISTÊNCIA : em região inundável, que impede ou dificulta seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 78.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
IMOBILIÁRIA : SATÉLITE LTDA - ME
CONTATO : CORRETOR Sr. BENTO TELEFONE : (11)-29197025
OBSERVAÇÃO :
TERRENO PRÓXIMO A AV. SAPOEMBA E RODOANEL

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc :	0,00	FT ADICIONAL 01 : 0,00
TESTADA Cf :	0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00
PROFUNDIDADE Cp :	0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00
CONSISTÊNCIA Fc :	0,11	FT ADICIONAL 05 : 0,00
ÁREA Ca :	-0,01	FT ADICIONAL 06 : 0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,11	
		VALOR UNITÁRIO : 585,00
		HOMOGENEIZAÇÃO : 710,24
		VARIAÇÃO : 1,2141
		VARIAÇÃO AVALIANDO : 1,0020

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”, procedido pelo IBAPE/SP, no item “1.2.4. CASA PADRÃO ECONÔMICO - limite mínimo”, com valor unitário do metro quadrado de área construída, igual a:

$$Vu = 0,919 \times R_8.N \text{ (SINDUSCON/SP)}$$

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: $Vu = 0,919 \times R\$ 1.493,45/m^2$

$$Vu = R\$ 1.372,48/m^2$$

(um mil trezentos e oitenta e dois reais e quarenta e oito centavos)

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VALOR DA BENFEITORIA NOVA:

$$VBn = A \times Vu$$

Onde:

$$A = 177,50m^2$$

$$Vu = R\$ 1.372,48/m^2$$

Substituindo e calculando, teríamos:

$$VBn = 177,50m^2 \times R\$ 1.372,48/m^2$$

$$VBn = R\$ 243.615,20$$

OBS: Considerando que o imóvel se encontra inacabado, necessitando concluir as etapas de Revestimentos, acabamentos e pintura, o que representa um percentual de 20% a 38% do custo total da obra, aplicaremos um desconto médio de 32% no valor da benfeitoria nova.

Portanto, teremos:

$$VB = R\$ 243.615,20 \times 0,68$$

$$VB = R\$ 165.658,33$$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO 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 avaliada, fixado em função do padrão construtivo - mencionado anteriormente, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - F_{OC} , para levar em conta a depreciação, 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”, 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 (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:

$$I_e / I_r = 10 / 70 = 0,1428 \text{ (14\%)}$$

Segundo a tabela de depreciação física - Ross/Heidecke, estando o imóvel enquadrado na REFERÊNCIA (f) ESTADO DE CONSERVAÇÃO - NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES e IMPORTANTES, resulta em uma depreciação de $K = 0,615$, então vem:

$$F_{oc} = 0,20 + 0,615 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,692$$

$$VB = R\$ 165.658,33 \times 0,692$$

$$VB = R\$ 114.635,57$$

(cento e quatorze mil, seiscientos e trinta e cinco reais e cinquenta e sete centavos)

VÁLIDO PARA ABRIL/2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.3. VALOR TOTAL DO IMÓVEL:

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:

$$VT = R\$ 49.600,85$$

$$VB = R\$ 114.635,57$$

Substituindo e calculando:

$$VI = R\$ 49.600,85 + R\$ 114.635,57$$

$$VI = R\$ 114.236,41$$

Ou, em números redondos:

$$VI = R\$ 164.000,00$$

(CENTO E SESSENTA E QUATRO MIL REAIS)

VÁLIDO PARA ABRIL/2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V. CONCLUSÃO:-

Pelo que ficou exposto na presente avaliação, o valor atual de mercado para o imóvel localizado na Rua Serra das Missões nº 30, antigo nº 20, descrito nos termos dos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **NADIR FERNANDES DE LIMA** em face de **WELLINGTON PALMEIRA DE LIMA**, processo nº 0006662-61.2020.8.26.0007 em curso perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Itaquera - Capital - SP, corresponde a:

$V_{\text{IMÓVEL}} = \text{R\$ } 164.000,00$

(CENTO E SESSENTA E QUATRO MIL REAIS)

VÁLIDO PARA ABRIL/2021

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI. ENCERRAMENTO:-

Consta o presente Laudo de 49 (quarenta e nove) folhas digitalizadas de um só lado, vindo as demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

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.

São Paulo, 16 de abril de 2021.


JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA 0600590772