

João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO-SP**

Processo Nº 0033879-65.2018.8.26.0002

JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO,
Engenheiro Civil, **Perito Judicial**, nomeado por V.Exa., nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **IVALDO LOPES FERREIRA** em face de **ESPÓLIO DE MANOEL PEDRO DA COSTA FILHO**, vem, após estudos circunstanciados do problema, vistoria do imóvel, diligências e pesquisas atinentes aos autos, apresentar respeitosamente a V.Exa., suas conclusões consubstanciadas no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
2. CRITÉRIOS E METODOLOGIA	5
2.1. Critérios	5
2.2. Metodologia	5
3. VISTORIA.....	7
3.1. Localização.....	7
3.2. Região	8
3.3. Zoneamento	9
3.4. Terreno.....	14
3.4.1. Do Solo.....	14
3.4.2. Da Topografia	14
3.4.3. Da Área	14
3.4.4. Planta quadra	16
3.5. Construção.....	17
3.5.1. Área construída.....	17
3.5.2. Disposição do imóvel.....	19
3.5.3. Acabamentos do Imóvel.....	20
3.6. Relatório Fotográfico	22
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	42
4.1. Metodologia	42
4.2. Valor Unitário	44
4.3. Valor do Terreno.....	59
4.4. Classificação das Benfeitorias.....	62
4.5. Fator Obsolescência.....	63
4.6. Valor das Benfeitorias	66
4.7. Valor do Imóvel	68
5. CONCLUSÃO.....	69
6. ENCERRAMENTO.....	70

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Em diligência ao imóvel, objeto da presente Ação, o signatário foi informado pela atual locatária Sra. Jalmara, locatária do pavimento superior, que não permitiriam as vistorias internas. Desta forma, tendo em vista o esgotamento do prazo para cumprir a R. determinação, a avaliação procedeu-se com base na NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS DO IBAPE/SP: 2011, que atende as prescrições do item 7.3.5.2 da ABNT NBR 14653-2/2011, assim descreve:

“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter”.

Importa ainda deixar consignado que o signatário conseguiu realizar vistoria no apartamento localizado no 1º pavimento atualmente ocupado pelo exequente.

João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado do imóvel situado na **RUA SÃO FRANCISCO, Nº 495/499 (ATUAL RUA HENRY DUNANT), ESQUINA COM A RUA PIRES DE OLIVEIRA, Nº1.442, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo–SP.**

A ação tem por objeto o imóvel constante da matrícula nº. 368 do 11º Cartório de Registro de Imóveis da Capital–SP, em decorrência da penhora de 50% do imóvel de propriedade do espólio.

Requerida a Avaliação, o M.M. JUIZ nomeou o Signatário para tão honroso mister à fl. 56 dos autos.

2. CRITÉRIOS E METODOLOGIA

2.1. CRITÉRIOS

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios:

- NBR-14.653/05 – Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE – SP, Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.
- Edificações Valores de Venda – 2.002, Estudo procedido pela comissão de peritos do IBAPE/SP.

2.2. METODOLOGIA

O Nível de Rigor do presente trabalho enquadra-se segundo a prescrição normativa em Grau de Precisão III e Grau de Fundamentação

II.

De acordo com a classificação proposta pelas normas citadas acima, os métodos de avaliações dividem-se nos seguintes grupos:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**MÉTODO INVOLUTIVO****MÉTODO EVOLUTIVO****MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**

No presente caso, o valor do imóvel será calculado em comparação com outros semelhantes e, portanto, adotar-se-á o Método Comparativo para avaliação da parcela do terreno e Método Evolutivo para avaliação das Benfeitorias.

3. VISTORIA

3.1. LOCALIZAÇÃO

É objeto de avaliação, o imóvel situado na RUA SÃO FRANCISCO, Nº 495/499 (ATUAL RUA HENRY DUNANT), ESQUINA COM A RUA PIRES DE OLIVEIRA, Nº1.442, 29º Subdistrito de Santo Amaro, São Paulo–SP.

A reprodução a seguir evidencia o local onde se situa o imóvel.

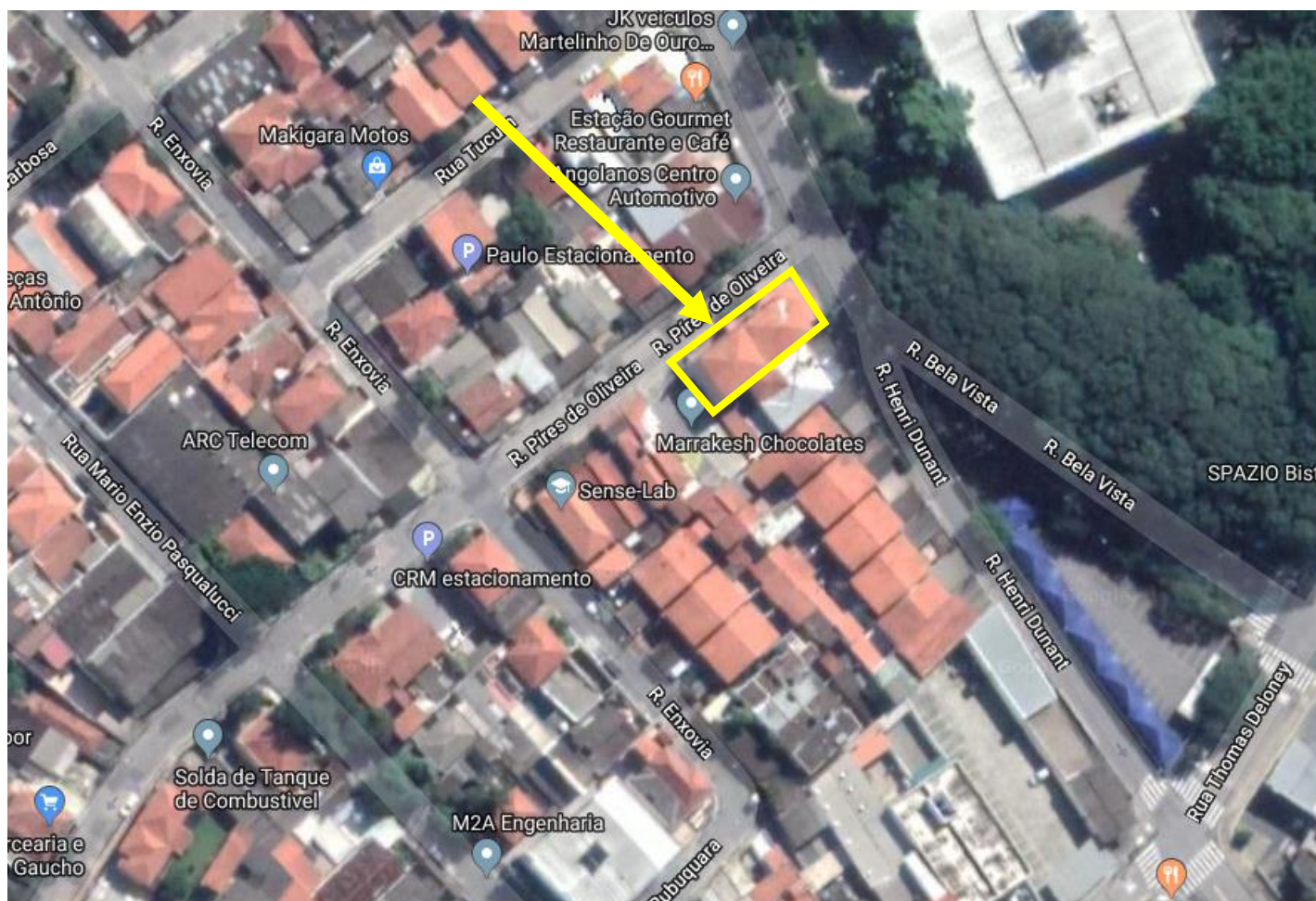


Fig. 01: Localização do imóvel – fonte Google Earth.

O quarteirão onde se situa o imóvel avaliando, é formado pelas seguintes vias públicas: Rua Enxovia, Rua Tomas Deloney, Rua Pires de Oliveira e Rua Henri Dunant.

3.2. REGIÃO

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como:

Rede de água; rede de esgoto; rede elétrica; rede de gás; rede de telefonia; galerias de águas pluviais; iluminação pública; coleta de lixo; pavimentação asfáltica.

A ocupação predominante é mista (residencial e comercial), com boa infraestrutura. O imóvel avaliando, localiza-se em região servida por meio de transportes coletivos, ônibus, e tem como principal via de acesso a Avenida Santo Amaro e Av: Dr. Chucri Zaidan.

3.3. ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento da capital de São Paulo, **Planta de Zoneamento**, em conformidade com a **Lei Municipal 16.402 de 22/03/16** que dispõe sobre normas complementares ao PDE (**Lei 16.050 de 31/07/14**), planos regionais estratégicos das subprefeituras e parcelamento, uso e ocupação do solo, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando é:

ZM – Zona Mista

A reprodução a seguir, evidenciam os parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, para **ZM – Zona Mista**, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando:

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m ²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000	
	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)	
ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 1: Dimensões mínimas e máximas dos lotes**Notas:**

NA = Não se aplica

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
								Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
ZPI-2		NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	
ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
	ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA	
ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
	ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA	
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (i)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

Quadro 2: coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabaritos e recuos.

Notas:

NA = Não se aplica

(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.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2019 às 15:18, sob o número WSTA19704574932. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033879-65.2018.8.26.0002 e código 9CA76DD0.

- (b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.
- (c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.
- (d) O CA_{máx} será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.
- (e) O CA_{máx} será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.
- (f) O CA_{máx} será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).
- (g) O CA_{máx} será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).
- (h) O CA_{máx} será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).
- (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 da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.
- (k) Ver artigo 30 desta lei.
- (l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.
- (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, 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.

A figura a seguir evidencia o zoneamento onde se inseri o imóvel avaliando.

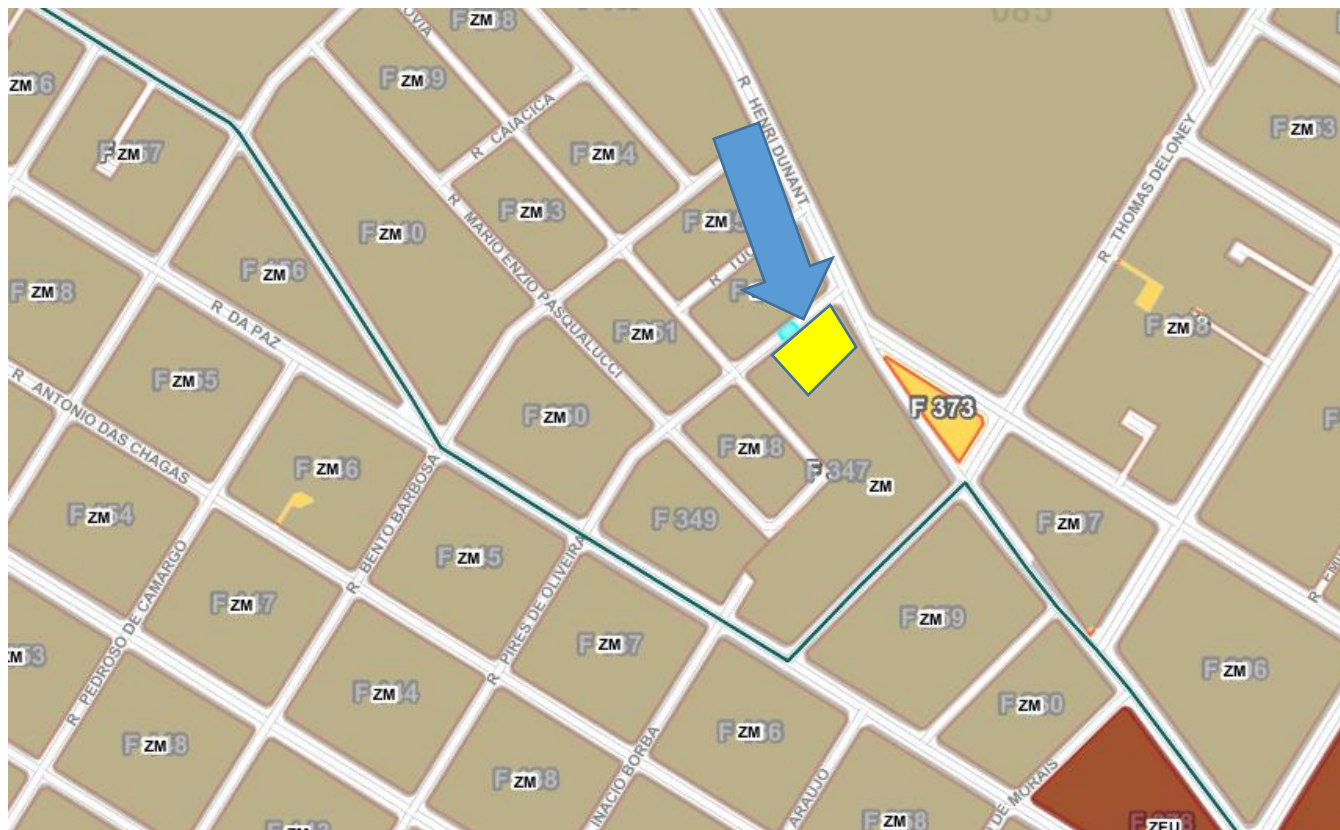


Figura 2: mapa de zoneamento do imóvel.

3.4 – Terreno:

3.4.1 – Do solo

O solo onde se localiza o imóvel avaliando é aparentemente seco próprio para a construção civil, sendo que para quaisquer outras obras, deverá proceder à análise do solo, através de sondagem de reconhecimento.

3.4.2 – Da topografia

A topografia do terreno é plana tendo como parâmetro a Rua Henri Dunant.

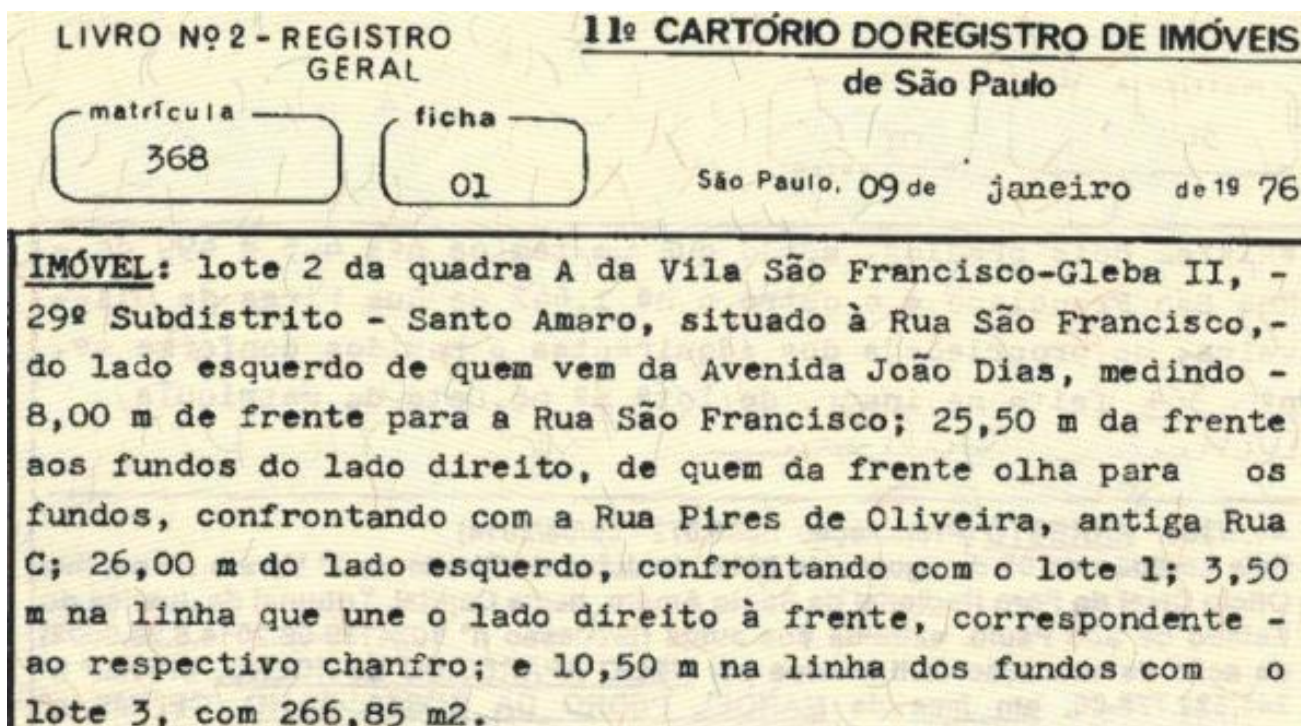
A topografia da Rua Henri Dunant é plana no trecho em estudo.

3.4.3 – Da área

Conforme disposto no 11º **Cartório de Registro de Imóveis** de São Paulo– capital, sob nº **368**, o imóvel tem a seguinte descrição:

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

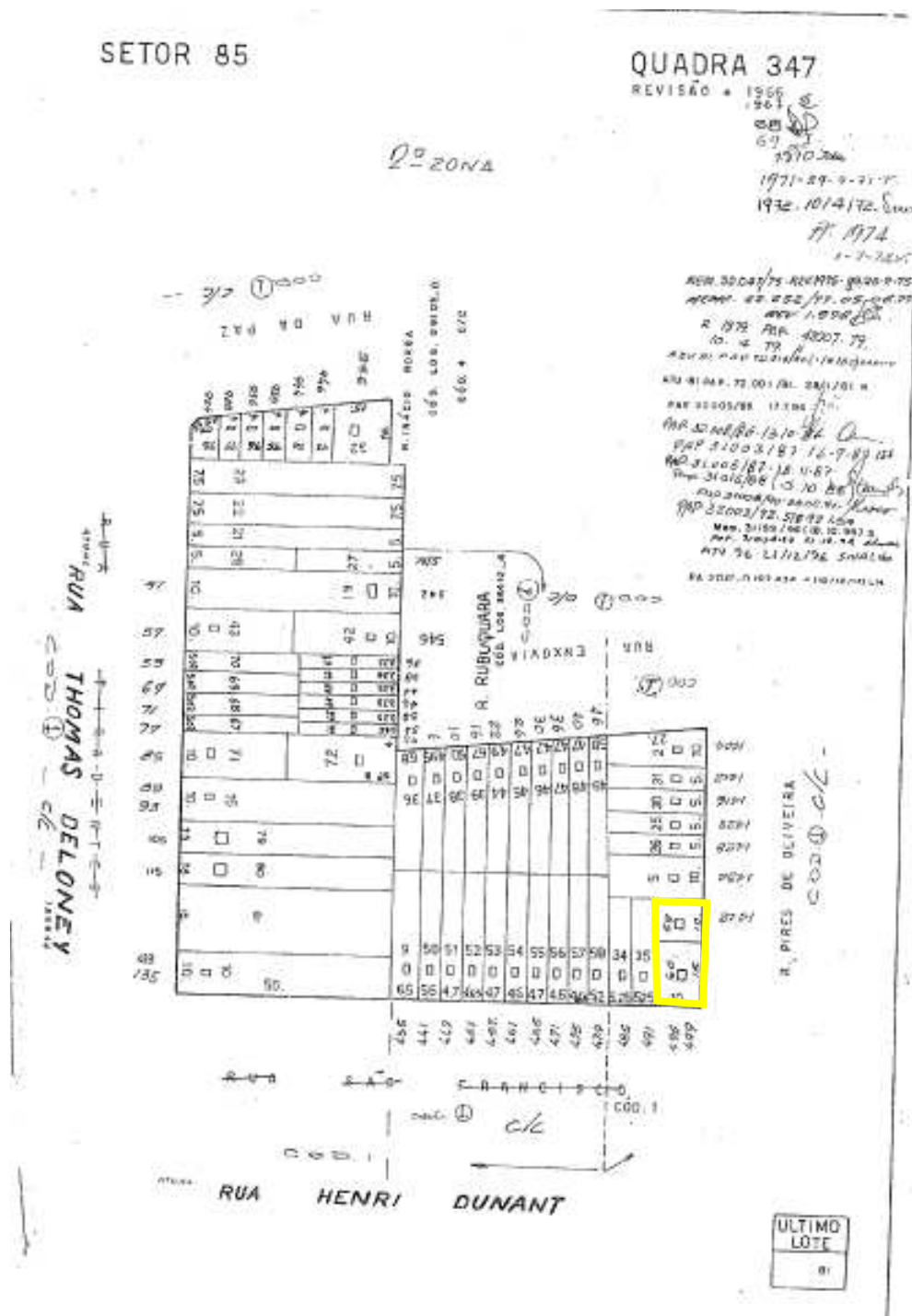


Portanto com as seguintes metragens:

- Testada.....8,00 m;
- Lateral esquerda.....26,00 m;
- Lateral direita.....25,50 m;
- Fundos.....10,50 m;
- Área total.....266,85 m²

3.4.4 – Planta quadra

A reprodução a seguir evidencia a planta quadra onde se localiza o imóvel avaliando:



João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

3.5 – Construção:

3.5.1 – Área Construída

Conforme disposto nas certidões expedidas pela Prefeitura de São Paulo, as áreas construídas existentes perfazem as seguintes metragens:

 **PREFEITURA DE SÃO PAULO**
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

Cadastro do Imóvel: 085.347.0060-5

Local do Imóvel:
R HENRI DUNANT, 495 - 499
CEP 04709-110
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R HENRI DUNANT, 495 - 499
CEP 04709-110

Contribuinte(s):
CPF 078.685.103-15 MANOEL PEDRO DA COSTA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	177	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	177		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	259	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	177	Uso: coml./resid.	
Ano da construção corrigido:	1978		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.548,00
- da construção:	1.350,00

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

- da área incorporada:	328.412,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	209.790,00
Base de cálculo do IPTU:	538.202,00

João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Portanto para a Rua Henri Dunant temos uma área construída de 259,00m².



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

Cadastro do Imóvel: 085.347.0059-1

Local do Imóvel:
R PIRES DE OLIVEIRA, 1442
CEP 04716-011
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PIRES DE OLIVEIRA, 1442
CEP 04716-011

Contribuinte(s):
CPF 078.685.103-15 MANOEL PEDRO DA COSTA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	90	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	90		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	280	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m ²):	70	Uso: resid./coml.	
Ano da construção corrigido:	1969		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.584,00
- da construção:	1.730,00

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

- da área incorporada:	100.805,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	222.824,00
Base de cálculo do IPTU:	323.629,00

E, para a construção da Rua Pires de Oliveira, temos uma área construída de 280,00m².

A idade da edificação foi estimada em **41 (quarenta e um)** anos, conforme consta da Certidão de Dados Cadastrais emitido pela PMSP, para a edificação situada na Rua Henri Dunant.

E para a edificação situada na Rua Pires de Oliveira a idade foi estimada em **50 (cinquenta)** anos, conforme consta da Certidão de Dados Cadastrais emitido pela PMSP.

3.5.2 – Disposição do imóvel

O imóvel situado na Rua Henri Dunant possui dois pavimentos, sendo térreo contendo garagem e superior com residência.

O imóvel situado na Rua Pires de Oliveira possui térreo contendo garagem e 3 pavimentos para apartamentos com as seguintes disposições para cada apartamento: 2 Dormitórios, sala com sacada, cozinha, banheiro e área de serviço.

3.5.3 – Acabamentos do apartamento

SALA:

- Piso: tacos de madeira;
- Paredes: Alvenaria revestidas com argamassa e pintura látex;
- Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura látex;
- Janela: deslizante de madeira;
- Porta: de madeira.

DORMITÓRIOS:

- Piso: tacos de madeira;
- Paredes: Alvenaria revestidas com argamassa e pintura látex;
- Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura látex;
- Janela: deslizante de madeira;
- Porta: de madeira.

BANHEIRO:

- Piso: cerâmica;
- Paredes: revestidas com azulejos até o teto;
- Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;

- Lavatório: em louça;
- Sanitários em louças comuns;
- Porta: de madeira.

COZINHA:

- Piso: placas cerâmicas;
- Paredes: revestidas com azulejos;
- Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- Pia: com tampo e cuba em pedra natural;
- Porta: de madeira.

ÁREA DE SERVIÇO:

- Piso: placas cerâmicas;
- Paredes: revestidas com meia barra de azulejos;
- Teto: em laje de concreto armado revestido com argamassa e pintura em látex;
- Janela: alumínio deslizante;
- Porta: de madeira.

João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

3.6 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

FOTO 1: Vista da Rua Henri Dunant no sentido de quem se dirige para a Avenida Santo Amaro.



João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO 2: Vista da Rua Henri Dunant no sentido oposto ao da foto anterior.



João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO 3: Vista da Rua Pires de Oliveira, com o imóvel avaliando à esquerda da foto.



João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO 4: Vista da Rua Pires de Oliveira, com o imóvel avaliando à direita da foto.



João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO 5: Vista da frente do imóvel, no. 495/499.



João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO 6: Vista do imóvel avaliando.



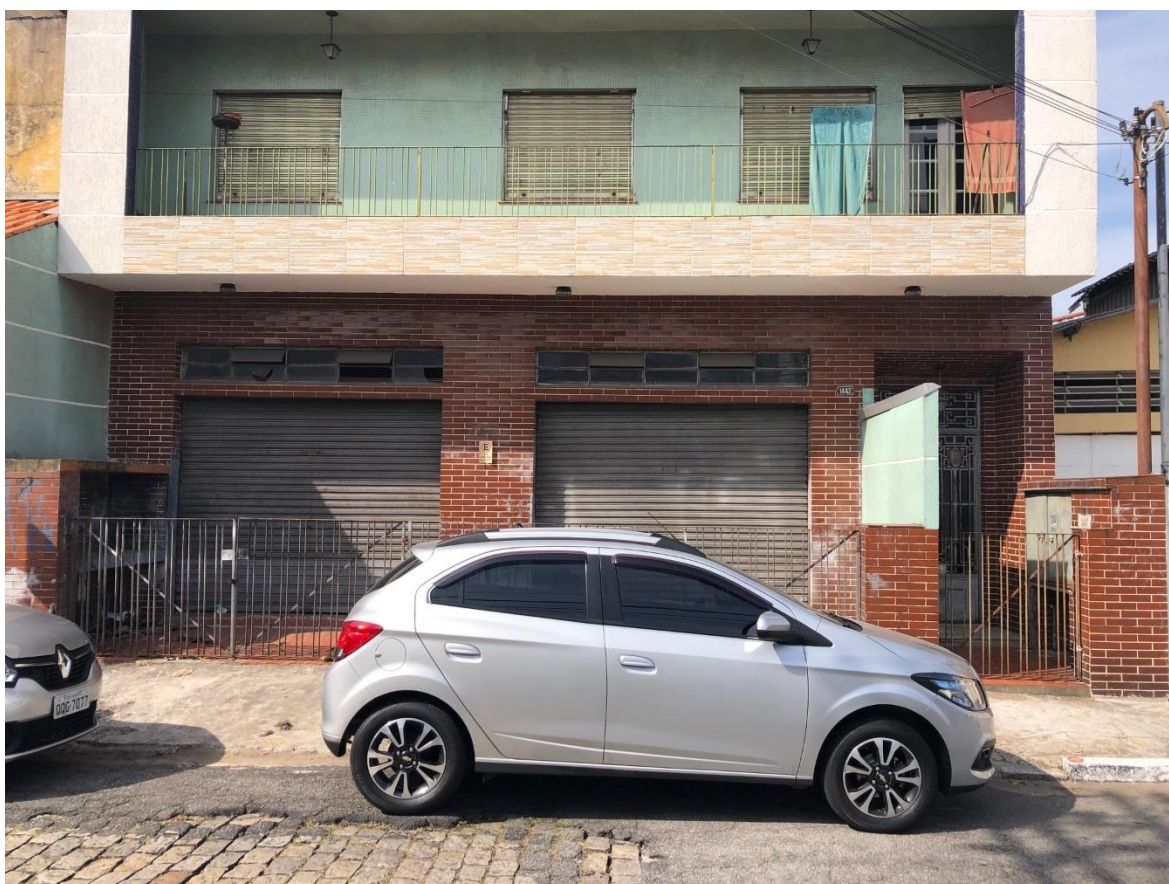
João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO 7: Vista da numeração do imóvel avaliando pela rua Henri Dunant.



João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO 8: Vista da frente do imóvel avaliando pela rua Pires de
1oliveira, no. 1442.



João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO 9: Vista da fachada do imóvel avaliando.



João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO 10: Vista da numeração do imóvel avaliando pela rua Pires de Oliveira.



João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO 11: Vista da sala.



João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO 12: Vista da sacada.



FOTO 13: Vista do corredor interno.



João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO 14: Vista do dormitório 1.



João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO 15: Vista do dormitório 2.



FOTO 16: Vista do banheiro.



FOTO 17: Outra vista do banheiro.



João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

FOTO 18: Vista da cozinha.



FOTO 19: Vista da área de serviço.



FOTO 20: Vista da escada de acesso aos apartamentos.



4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. - METODOLOGIA

Para avaliação do imóvel, o segmento do processo avaliatório, compreendeu a preparação e planejamento do trabalho, a coleta de dados, assim como o processo e análise dos mesmos e a interpretação dos resultados.

No caso da coleta de dados foram observadas as seguintes premissas:

- a) Qualidade do conjunto de elementos, dentre os quais se destacam a forma de obtenção dos dados, a diversidade de fonte, a contemporaneidade, o tipo e a quantidade de dados e a semelhança com o imóvel em avaliação;
- b) Verificação do grau de detalhamento permitindo cotejá-lo com o bem em avaliação, de acordo com as exigências dos níveis de rigor, que neste caso é nível normal;
- c) As referências de valor foram buscadas em fontes diversas e as informações cruzadas, incluindo-se consultas a bancos de dados de mercado disponíveis em instituições de classes e devotados ao mercado imobiliário;

d) As referências apresentam indicação completa da fonte informante;

Foi realizada uma análise do comportamento do mercado local do segmento ao qual pertence o imóvel em avaliação, envolvendo aspectos mercadológicos, volume de ofertas, visando relatar sua estrutura e o seu desempenho.

Em função da metodologia adotada, os dados obtidos foram tratados através de exames e cálculos para se assimilarem, considerando a qualidade dos dados, a regularidade das ocorrências e a frequência dos atributos na formação dos preços e suas inter-relações.

O índice fiscal do local foi publicado pela PMSP, cujo valor é de

Índice Fiscal (I.F.) = 1.584/2013 – Rua Pires de Oliveira

Índice Fiscal (I.F.) = 1.548/2013 – Rua Henri Dunant

4.2. - VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO DE TERRENO

Será determinado com base em uma pesquisa de ofertas de terrenos à venda ou efetivamente negociados na região geo-econômica do imóvel em questão.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “Normas” em vigor.

Para a determinação do valor básico unitário de Terreno procedeu este Perito Judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **12 (doze) elementos** comparativos na mesma região geo-econômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:-

- **TRANSPOSIÇÃO:-** Será através da composição dos índices fiscais locais de cada elementos de oferta, tendo sido fixado para a Rua Pires de Oliveira, no trecho em questão, o índice fiscal igual a “1.584,00” e para a Rua Henri Dunant “1.548,00” – (Setor Fiscal nº 085 – Quadra Fiscal nº 347).

- **ATUALIZAÇÃO:**– Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).
- **OFERTAS:**– Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.
- **VALORES DAS CONSTRUÇÕES:**– As ofertas de imóveis terão as construções classificadas com base no estudo “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2.002”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria IBAPE.

Depois de feitos os devidos cálculos de homogeneização dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com 12 (doze) ofertas dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

VU – R\$ 5.246,24/m² (julho de 2019)

(cinco mil, duzentos e quarenta e seis reais e vinte e quatro centavos)

João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA 1					DADOS DA REGIÃO				
Endereço:	Rua Henri Dunant				Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X	
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Ch Santo Antonio		rede de gás:	X	rede de água:	X	
Setor:	87	Quadra:	260	I.F.:	1.617,00		luz domiciliar:	X	
CEP:		UF:	SP		ilum. Pública:	X	lixo:	X	
					telefone:	X	transporte:	X	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					DADOS DO TERRENO				
Zona de Ocupação:	ZM				Área: (m²)	125,00	Testada:	5,00	
Uso predominante:	misto				Acessibilidade:		Formato:	regular	
Acessibilidade:	boa				Topografia:	plana	Prof. Equiv.	25,00	
Pólo de Influência:					Consistência:	seco	Esquina:		
Obs.:					VALOR DO TERRENO:				
						R\$ 518.846,09			
DADOS DA CONSTRUÇÃO					DADOS DA TRANSAÇÃO				
Área:	200,00	Foc:	0,8366		Valor:	R\$ 939.000,00		data:	30/jul
Padrão:	superior	K:			Natureza:	oferta			
Fator:	1,776	R:			Ofertante:	Muniz & Queiroz			
Idade:	20	R8N:	R\$ 1.415,15		Contato:	no local		telefone:	99191-9748
VALOR DA CONSTRUÇÃO:					VALOR DO IMÓVEL:				
	R\$ 326.253,91					R\$ 939.000,00			
			VALOR UNITÁRIO						
			R\$ 4.150,77						

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 2

Endereço: Rua Hneri Dunant
Cidade: São Paulo **Bairro:** Ch Santo Antonio
Setor: 87 **Quadra:** 260 **I.F.:** 1617,00
CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: **rede coleta de esgoto:**
rede de gás: **rede de água:**
luz domiciliar: **TV a cabo:**
ilum. Pública: **lixo:**
telefone: **transporte:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 125,00 **Testada:** 5,00
Acessibilidade: **Formato:** regular
Topografia: plano **Prof. Equiv.** 25,00
Consistência: seco **Esquina:**

VALOR DO TERRENO:

R\$ 451.475,76

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 145,000 **Foc:** 0,6052
Padrão: Médio **K:**
Fator: 1,386 **R:**
Idade: 40 **R8N:** R\$ 1.415,15

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 650.000,00 **data:** 30/jul
Natureza: oferta
Ofertante: Coelho da Fonseca
Contato: no local **telefone:** 3169-8000

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

R\$ 133.524,24

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 650.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 3.611,81

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

Endereço: Rua Despraiado, 169
Cidade: São Paulo **Bairro:** Ch Santo Antonio
Setor: 85 **Quadra:** 337 **I.F.:** 1564,00
CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: **rede coleta de esgoto:**
rede de gás: **rede de água:**
luz domiciliar: **TV a cabo:**
ilum. Pública: **lixo:**
telefone: **transporte:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: 125,00 **Testada:** 5,00
Acessibilidade: **Formato:** regular
Topografia: plano **Prof. Equiv.** 25,00
Consistência: seco **Esquina:**

VALOR DO TERRENO:

R\$ 470.297,67

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 123 **Foc:** 0,7571
Padrão: Médio **K:**
Fator: 1,386 **R:**
Idade: 25 **R8N:** R\$ 1.415,15

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 680.000,00 **data:** 30/jul
Natureza: oferta
Ofertante: J. Nogueira
Contato: no local **telefone:** 5524-2002

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

R\$ 141.702,33

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 680.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 3.762,38

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

Endereço: Rua Despraiado, 150
Cidade: São Paulo **Bairro:** Ch Santo Antonio
Setor: 85 **Quadra:** 344 **I.F.:** 1604,00
CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: **rede coleta de esgoto:**
rede de gás: **rede de água:**
luz domiciliar: **TV a cabo:**
ilum. Pública: **lixo:**
telefone: **transporte:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 150,00 **Testada:** 5,00
Acessibilidade: **Formato:** regular
Topografia: plano **Prof. Equiv.** 30,00
Consistência: seco **Esquina:**

VALOR DO TERRENO:
 R\$ 490.604,85

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 160,000 **Foc:** 0,6095
Padrão: Médio **K:** -
Fator: 1,386 **R:** -
Idade: 35 **R8N:** R\$ 1.415,15

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 710.000,00 **data:** 30/jul
Natureza: oferta
Ofertante: Colozza im.
Contato: no local **telefone:** 98177-8077

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
 R\$ 148.395,15

VALOR DO IMÓVEL:
 R\$ 710.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 3.270,70

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

Endereço: Rua Enxovia, 214
Cidade: São Paulo **Bairro:** Ch Santo Antonio
Setor: 85 **Quadra:** 344 **I.F.:** 1464,00
CEP: **UF:** SP **I.F2.:** 0

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: **rede coleta de esgoto:**
rede de gás: **rede de água:**
luz domiciliar: **TV a cabo:**
ilum. Pública: **lixo:**
telefone: **transporte:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 137,00 **Testada:** 5,00
Acessibilidade: **Formato:** regular
Topografia: plano **Prof. Equiv.** 27,40
Consistência: seco **Esquina:**

VALOR DO TERRENO:

R\$ 440.231,20

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 220,000 **Foc:** 0,7571
Padrão: superior **K:**
Fator: 1,776 **R:**
Idade: 25 **R8N:** R\$ 1.415,15

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 850.000,00 **data:** 30/jul
Natureza: oferta
Ofertante: Lbusiness
Contato: no local **telefone:** 96917-6846

VALOR DA CONSTRUÇÃO:

R\$ 324.768,80

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 850.000,00

VALOR UNITÁRIO

R\$ 3.213,37

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

Endereço: Rua Pires de Oliveira, 1428
Cidade: São Paulo **Bairro:** Ch Santo Antonio
Setor: 85 **Quadra:** 347 **I.F.:** 1.584,00
CEP: **UF:** SP

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: **rede coleta de esgoto:**
rede de gás: **rede de água:**
luz domiciliar: **TV a cabo:**
ilum. Pública: **lixo:**
telefone: **transporte:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 150,00 **Testada:** 6,00
Acessibilidade: **Formato:** regular
Topografia: plana **Prof. Equiv.** 25,00
Consistência: seco **Esquina:**

VALOR DO TERRENO:
 R\$ 610.844,03

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 146,00 **Foc:** 0,6964
Padrão: superior **K:**
Fator: 1,776 **R:**
Idade: 25 **R8N:** R\$ 1.415,15

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 899.000,00 **data:** 30/jul
Natureza: oferta
Ofertante: Imobdata
Contato: no local **telefone:** 97096-2901

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
 R\$ 198.255,97

VALOR DO IMÓVEL:
 R\$ 899.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 4.072,29

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LUIZ MARTINS PONTES FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2019 às 15:18, sob o número WSTA19704574932. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033879-65.2018.8.26.0002 e código 9CA76D0.

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO										
DADOS DA FICHA 7					DADOS DA REGIÃO					
Endereço:	Rua Pires de Oliveira, 1379				Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X		
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Ch Santo Antonio		rede de gás:	X	rede de água:	X		
Setor:	85	Quadra:	351	I.F.:	1646,00	luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X	
CEP:		UF:	SP		ilum. Pública:	X	lixo:	X		
					telefone:	X	transporte:	X		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					DADOS DO TERRENO					
Zona de Ocupação:	ZM				Área: (m²)	250,00	Testada:	8,00		
Uso predominante:	misto				Acessibilidade:		Formato:	regular		
Acessibilidade:	boa				Topografia:	plano	Prof. Equiv.	31,25		
Pólo de Influência:					Consistência:	seco	Esquina:			
Obs.:					VALOR DO TERRENO:					
					R\$ 911.995,66					
DADOS DA CONSTRUÇÃO					DADOS DA TRANSAÇÃO					
Área:	190,000	Foc:	0,6964		Valor:	R\$ 1.300.000,00	data:	30/jul		
Padrão:	superior	K:			Natureza:	oferta				
Fator:	1,776	R:			Ofertante:	J. Nogueira				
Idade:	25	R8N:	R\$ 1.415,15		Contato:	no local	telefone:	5524-2002		
VALOR DA CONSTRUÇÃO:					VALOR DO IMÓVEL:					
	R\$ 258.004,34					R\$ 1.300.000,00				
					VALOR UNITÁRIO					
					R\$ 3.647,98					

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LUIZ MARTINS PONTES FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2019 às 15:18, sob o número WSTA19704574932. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033879-65.2018.8.26.0002 e código 9CA76D0.

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO											
DADOS DA FICHA 8					DADOS DA REGIÃO						
Endereço:	Rua Enxovia, 49				Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X			
Cidade:	São Paulo		Bairro:	Ch Santo Antonio		rede de gás:	X	rede de água:	X		
Setor:	85		Quadra:	348		I.F.:	1536,00		luz domiciliar:	X	
CEP:			UF:	SP		ilum. Pública:	X	lixo:	X		
						telefone:	X	transporte:	X		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					DADOS DO TERRENO						
Zona de Ocupação:	ZM				Área:	150,00		Testada:	8,00		
Uso predominante:	misto				Acessibilidade:			Formato:	regular		
Acessibilidade:	boa				Topografia:	plano		Prof. Equiv.	18,75		
Pólo de Influência:					Consistência:	seco		Esquina:			
Obs.:					VALOR DO TERRENO:						
						R\$ 556.941,16					
DADOS DA CONSTRUÇÃO					DADOS DA TRANSAÇÃO						
Área:	191		Foc:	0,5610		Valor:	R\$ 800.000,00		data:	30/jul	
Padrão:	Médio		K:			Natureza:	oferta				
Fator:	1,386		R:			Ofertante:	J. Nogueira				
Idade:	40		R8N:	R\$ 1.415,15		Contato:	no local		telefone:	5524-2002	
VALOR DA CONSTRUÇÃO:						VALOR DO IMÓVEL:					
	R\$ 163.058,84						R\$ 800.000,00				
	VALOR UNITÁRIO										
	R\$ 3.712,94										

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LUIZ MARTINS PONTES FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2019 às 15:18, sob o número WSTA19704574932. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033879-65.2018.8.26.0002 e código 9CA76D0.

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO										
DADOS DA FICHA 9					DADOS DA REGIÃO					
Endereço:	Rua Henri Dunant, 435				Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X		
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Ch Santo Antonio		rede de gás:	X	rede de água:	X		
Setor:	85	Quadra:	347	I.F.:	1548,00	luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X	
CEP:		UF:	SP		ilum. Pública:	X	lixo:	X		
					telefone:	X	transporte:	X		
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					DADOS DO TERRENO					
Zona de Ocupação:	ZM				Área: (m²)	150,00	Testada:	6,00		
Uso predominante:	misto				Acessibilidade:		Formato:	regular		
Acessibilidade:	boa				Topografia:	plano	Prof. Equiv.	25,00		
Pólo de Influência:					Consistência:	seco	Esquina:			
Obs.:					VALOR DO TERRENO:					
					R\$ 706.467,17					
DADOS DA CONSTRUÇÃO					DADOS DA TRANSAÇÃO					
Área:	156,00	Foc:	0,6362		Valor:	R\$ 1.000.000,00	data:	30/jul		
Padrão:	superior	K:	-		Natureza:	oferta				
Fator:	1,776	R:	-		Ofertante:	Possi im.				
Idade:	20	R8N:	R\$ 1.415,15		Contato:	no local	telefone:	4861-0791		
VALOR DA CONSTRUÇÃO:					VALOR DO IMÓVEL:					
R\$ 193.532,83					R\$ 1.000.000,00					
	VALOR UNITÁRIO									
	R\$ 4.709,78									

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LUIZ MARTINS PONTES FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2019 às 15:18, sob o número WSTA19704574932. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033879-65.2018.8.26.0002 e código 9CA76D0.

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO										
DADOS DA FICHA 10					DADOS DA REGIÃO					
Endereço:	Rua Rubuquara, 39				Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X		
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Ch Santo Antonio		rede de gás:	X	rede de água:	X		
Setor:	85	Quadra:	348	I.F.:	1622,00	luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X	
CEP:		UF:	SP	I.F2.:	0	ilum. Pública:	X	lixo:	X	
						telefone:	X	transporte:	X	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					DADOS DO TERRENO					
Zona de Ocupação:	ZM				Área: (m²)	125,00	Testada:	5,00		
Uso predominante:	misto				Acessibilidade:		Formato:	regular		
Acessibilidade:	boa				Topografia:	plano	Prof. Equiv.	25,00		
Pólo de Influência:					Consistência:	seco	Esquina:			
Obs.:					VALOR DO TERRENO:					
						R\$ 518.564,37				
DADOS DA CONSTRUÇÃO					DADOS DA TRANSAÇÃO					
Área:	120,00	Foc:	0,6596		Valor:	R\$ 710.000,00	data:	30/jul		
Padrão:	Médio	K:			Natureza:	oferta				
Fator:	1,386	R:			Ofertante:	7G7 empr. Imob.				
Idade:	35	R8N:	R\$ 1.415,15		Contato:	no local	telefone:	4218-0707		
VALOR DA CONSTRUÇÃO:					VALOR DO IMÓVEL:					
	R\$ 120.435,63					R\$ 710.000,00				
					VALOR UNITÁRIO					
						R\$ 4.148,51				

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 11

Endereço: Rua Engenheiro Mesquita Sampaio
Cidade: São Paulo **Bairro:** Ch Santo Antonio
Setor: 85 **Quadra:** 340 **I.F.:** 1790,00
CEP: **UF:** SP **I.F2.:** 0

DADOS DA REGIÃO

Pavimentação: **rede coleta de esgoto:**
rede de gás: **rede de água:**
luz domiciliar: **TV a cabo:**
ilum. Pública: **lixo:**
telefone: **transporte:**

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

Zona de Ocupação: ZM
Uso predominante: misto
Acessibilidade: boa
Pólo de Influência:
Obs.:

DADOS DO TERRENO

Área: (m²) 150,00 **Testada:** 6,00
Acessibilidade: **Formato:** regular
Topografia: plano **Prof. Equiv.** 25,00
Consistência: seco **Esquina:**

VALOR DO TERRENO:
 R\$ 751.991,78

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Área: 141,00 **Foc:** 0,8002
Padrão: superior **K:**
Fator: 1,776 **R:**
Idade: 20 **R8N:** R\$ 1.415,15

DADOS DA TRANSAÇÃO

Valor: R\$ 1.080.000,00 **data:** 30/jul
Natureza: oferta
Ofertante: GKI im.
Contato: no local **telefone:** 3097-0877

VALOR DA CONSTRUÇÃO:
 R\$ 220.008,22

VALOR DO IMÓVEL:
 R\$ 1.080.000,00

VALOR UNITÁRIO
R\$ 5.013,28

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LUIZ MARTINS PONTES FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2019 às 15:18, sob o número WSTA19704574932. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033879-65.2018.8.26.0002 e código 9CA76D0.

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO									
DADOS DA FICHA 12					DADOS DA REGIÃO				
Endereço:	Rua José Floriano Toledo, 179				Pavimentação:	X	rede coleta de esgoto:	X	
Cidade:	São Paulo	Bairro:	Ch Santo Antonio		rede de gás:	X	rede de água:	X	
Setor:	85	Quadra:	194	I.F.:	1684,00	luz domiciliar:	X	TV a cabo:	X
CEP:		UF:	SP	I.F2.:	0	ilum. Pública:	X	lixo:	X
						telefone:	X	transporte:	X
DADOS DA LOCALIZAÇÃO					DADOS DO TERRENO				
Zona de Ocupação:	ZM				Área: (m²)	200,00	Testada:	8,00	
Uso predominante:	misto				Acessibilidade:		Formato:	regular	
Acessibilidade:	boa				Topografia:	plano	Prof. Equiv.	25,00	
Pólo de Influência:					Consistência:	seco	Esquina:		
Obs.:					VALOR DO TERRENO:	R\$ 844.388,36			
DADOS DA CONSTRUÇÃO					DADOS DA TRANSAÇÃO				
Área:	151,00	Foc:	0,8002		Valor:	R\$ 1.200.000,00	data:	30/jul	
Padrão:	superior	K:			Natureza:	oferta			
Fator:	1,776	R:			Ofertante:	Coelho da Fonseca			
Idade:	20	R8N:	R\$ 1.415,15		Contato:	no local	telefone:	3169-8000	
VALOR DA CONSTRUÇÃO:	R\$ 235.611,64				VALOR DO IMÓVEL:	R\$ 1.200.000,00			
VALOR UNITÁRIO									
R\$ 4.221,94									

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LUIZ MARTINS PONTES FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2019 às 15:18, sob o número WSTA19704574932. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0033879-65.2018.8.26.0002 e código 9CA76D0.

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

número WSTA19704574932
 São Paulo, protocolo nº 00038979-65.2018.8.26.0002 e código 9CA76D0.
 Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LUIZ MARTINS PONTES F. LHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 00038979-65.2018.8.26.0002 e código 9CA76D0.

Planilha 1 - Cálculo do Preço Unitário de Terreno dos Dados de Mercado

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
ORDEM	PREÇO	Ff	ÁREA DE TERRENO	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE	VIDA ÚTIL	ÁREA CONSTRUÍDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS	Preço do Terreno	Preço Unitário de Terreno
	R\$		m ²		(anos)	(anos)	m ²					R\$	R\$/m ²	R\$/m ²
1	939000,00	0,90	125,00	superior	20	70	200,00	c	2,52	0,8366	1,776	326.253,91	518.846,09	4.150,77
2	650000,00	0,90	125,00	Médio	40	70	145,00	d	8,09	0,6052	1,386	133.524,24	451.475,76	3.611,81
3	680000,00	0,90	125,00	Médio	25	70	123,00	d	8,09	0,7571	1,386	141.702,33	470.297,67	3.762,38
4	710000,00	0,90	150,00	Médio	35	70	160,00	e	18,10	0,6095	1,386	148.395,15	490.604,85	3.270,70
5	850000,00	0,90	137,00	superior	25	70	220,00	d	8,09	0,7571	1,776	324.768,80	440.231,20	3.213,37
6	899000,00	0,90	150,00	superior	25	70	146,00	e	18,10	0,6964	1,776	198.255,97	610.844,03	4.072,29
7	1300000,00	0,90	250,00	superior	25	70	190,00	e	18,10	0,6964	1,776	258.004,34	911.995,66	3.647,98
8	800000,00	0,90	150,00	Médio	40	70	191,00	e	18,10	0,5610	1,386	163.058,84	556.941,16	3.712,94
9	1000000,00	0,90	150,00	superior	20	70	156,00	f	33,20	0,6362	1,776	193.532,83	706.467,17	4.709,94
10	710000,00	0,90	125,00	Médio	35	70	120,00	d	8,09	0,6596	1,386	120.435,63	518.564,37	4.148,51
11	1080000,00	0,90	150,00	superior	20	70	141,00	d	8,09	0,8002	1,776	220.008,22	751.991,78	5.013,28
12	1200000,00	0,90	200,00	superior	20	70	151,00	d	8,09	0,8002	1,776	235.611,64	844.388,36	4.221,94

Ff Fator de Fonte
 Foc Fator de Adequação à Obsolescência e Estado de Conservação
 Cc Coeficiente de Construção - Estudo Valores de Edificações

Planilha 2 - Homogeneização dos Dados de Mercado

1	2	3				4				5				6				7	8
ORDEM	Unitário deduzido do fator oferta	Fator Transposição				Fator Topografia				Fator Profundidade				Fator Testada				Unitário Final Homogeneizado Vu R\$/m ²	Fator Resultante entre 2
		I.F. (PGV 11)	Fator Transp.	Variação R\$/m ²	Vu1 R\$/m ²	K	Fator Topografia	Variação R\$/m ²	Vu2 R\$/m ²	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m ²	Vu3 R\$/m ²	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m ²	Vu4 R\$/m ²		
1	4.150,77	1.617,00	0,98	-84,71	4.066,06	100	1,00	0,00	4.150,77	25,00	1,000	0,00	4150,77	5,00	1,149	617,21	4767,98	4.683,27	1,11
2	3.611,81	1.617,00	0,98	-73,71	3.538,10	100	1,00	0,00	3.611,81	25,00	1,000	0,00	3611,81	5,00	1,149	537,07	4148,88	4.075,17	1,11
3	3.762,38	1.564,00	1,01	48,11	3.810,49	100	1,00	0,00	3.762,38	25,00	1,000	0,00	3762,38	5,00	1,149	559,46	4321,84	4.369,95	1,11
4	3.270,70	1.604,00	0,99	-40,78	3.229,92	100	1,00	0,00	3.270,70	30,00	1,000	0,00	3270,70	5,00	1,149	486,35	3757,05	3.716,26	1,11
5	3.213,37	1.464,00	1,08	263,39	3.476,76	100	1,00	0,00	3.213,37	27,40	1,000	0,00	3213,37	5,00	1,149	477,82	3691,19	3.954,58	1,23
6	4.072,29	1.584,00	1,00	0,00	4.072,29	100	1,00	0,00	4.072,29	25,00	1,000	0,00	4072,29	6,00	1,108	438,04	4510,34	4.510,34	1,11
7	3.647,98	1.646,00	0,96	-137,41	3.510,57	100	1,00	0,00	3.647,98	31,25	1,000	0,00	3647,98	8,00	1,046	166,49	3814,47	3.677,07	1,11
8	3.712,94	1.536,00	1,03	116,03	3.828,97	100	1,00	0,00	3.712,94	18,75	1,059	219,89	3932,84	8,00	1,046	169,46	3882,40	4.218,32	1,11
9	4.709,78	1.548,00	1,02	109,53	4.819,31	100	1,00	0,00	4.709,78	25,00	1,000	0,00	4709,78	6,00	1,108	506,61	5216,40	5.325,92	1,11
10	4.148,51	1.622,00	0,98	-97,19	4.051,32	100	1,00	0,00	4.148,51	25,00	1,000	0,00	4148,51	5,00	1,149	616,88	4765,39	4.668,20	1,11
11	5.013,28	1.790,00	0,88	-576,95	4.436,33	101	1,01	44,36	5.057,64	25,00	1,000	0,00	5013,28	6,00	1,108	539,26	5552,54	5.019,95	1,11
12	4.221,94	1.684,00	0,94	-250,71	3.971,23	102	1,02	79,42	4.301,37	25,00	1,000	0,00	4221,94	8,00	1,046	192,69	4414,63	4.243,34	1,11
Coef. Var.	84,22%				89,52%				85,05%				84,22%				79,51%		84,53%

Paradigma	
I.F. Avaliando =	1.584,00
Fr =	10,00
Pmi =	25,00
Pma =	40,00
f =	0,20
ρ =	0,50
Topografia	100

Limite Inferior - 30%:	3.672,37
Limite Superior + 30%:	6.820,11
Discrepantes:	7, 9 e 10
Média 1 :	5.246,24
Limite Inferior - 30%:	3.672,37
Limite Superior + 30%:	6.820,11
Discrepantes:	

4.3. - VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será obtido mediante a aplicação da seguinte equação:

$$VT = At \times Ff \times Fp \times Ce \times Vut,$$

Onde:

VT = Valor do terreno.....?

At = área do terreno.....266,85m²

Ff = fator frente.....(8/10)^{0,20}

Fp = fator profundidade..... 1

Ce = Coeficiente de esquina..... 1

Vut = Valor unitário do terreno.....R\$ 5.246,24/m²

As reproduções a seguir evidenciam os parâmetros referentes ao grupo de zona para qual se enquadra o imóvel avaliando:

Tabela 1 – Grupos I e II

	ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		
		Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)	Observações gerais
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _e	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (Incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16 Mínimo	-	-	Não se aplicam		Aplica-se item 10.3.3		2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16 Mínimo	-	-		Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)		
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16 Mínimo	-	-		Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)		

$$CF = (FP / FR)^f, \text{ dentro dos limites: } FR / 2 \leq FP \leq 2FR$$

$$CP = 1,0, \text{ dentro dos limites: } Pmin \leq PE \leq Pmax;$$

$$CP = (PE/Pmin)^p, \text{ dentro dos limites: } \frac{1}{2} Pmin \leq PE \leq Pmin;$$

$$CP = (0,5)^p, \text{ para: } PE < \frac{1}{2} Pmin;$$

Logo teremos:

João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

$$VT = 266,85 \times 0,9563 \times R\$ 5.246,24/m^2$$

$$VT = R\$ 1.338.781,00$$

(um milhão, trezentos e trinta e oito mil, setecentos e oitenta e um reais)

4.4. - CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias em questão serão classificadas no seguinte padrão:

IMÓVEL RUA PIRES DE OLIVEIRA -

“APARTAMENTO PADRÃO SIMPLES” - FAIXA MÉDIA extraída do estudo “EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002” de autoria da Comissão de Peritos nomeada pelo IBAPE/SP.

1.3.2- Apartamento padrão SIMPLES

A - CARACTERÍSTICAS GERAIS

Edificações com três ou mais pavimentos, dotados ou não de elevador (marca comum) e satisfazendo a projeto arquitetônico simples. Hall de entrada e corredores com dimensões reduzidas e acabamentos simples, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar outras destinações, tais como pequenos salões comerciais ou lojas. Eventualmente pode haver espaço para estacionamento contendo vagas de uso coletivo. Fachadas sem tratamentos especiais, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmica ou equivalente. Unidades normalmente constituídas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço conjugada ou separada por meia parede, geralmente sem dependências de empregada.

B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS

- | | |
|---|--|
| 1- Fachada | Pintura sobre bloco aparente ou emboço. Caixilharia em madeira, alumínio ou ferro - padrão popular. |
| 2- Área comum | Piso de granilite ou cerâmica comum. Paredes e forro com pintura simples sobre bloco aparente, emboço ou reboco. |
| 3 - Revestimentos de paredes nas áreas privativas | |
| Áreas secas | Pintura em látex comum, sobre emboço, reboco ou gesso. |
| Áreas molhadas | Barra de azulejo comum e pintura em látex no trecho superior. |
| 4 - Revestimento de pisos nas áreas privativas | |
| Áreas secas | Cerâmica comum, lajota de barro ou forração. |
| Áreas molhadas | Cerâmica comum. |
| 5 - Revestimento de forros nas áreas privativas | |
| Áreas secas | Pintura em látex comum sobre emboço ou reboco. |
| Áreas molhadas | Pintura em látex comum sobre placa de gesso. |
| 6 - Portas | Madeira lisa tipo econômica, com ferragens comuns. |
| 7- Instalações elétricas | Simple e mínimas. |
| 8- Instalações hidráulicas | Simple e mínimas. |
| 9- Instalações especiais | Eventualmente interfone. |

INTERVALO MÉDIO: 1,266 R\$N

IMÓVEL RUA HENRI DUNANT -

“CASA PADRÃO MÉDIO” - FAIXA MÉDIA extraída do estudo **“EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 2002”** de autoria da Comissão de Peritos nomeada pelo IBAPE/SP.

1.2.5- Casa padrão médio**A - CARACTERÍSTICAS GERAIS:**

Térreas ou assobradadas, construídas obedecendo a projetos que apresentam preocupação com a fachada e a distribuição interna. Normalmente são geminadas apenas de um lado. Geralmente com uma suite e, em sobrados, lavabo no térreo. Usualmente apresentam edícula e cobertura para um ou dois veículos. Os materiais e acabamentos são padronizados, geralmente de boa qualidade. Cobertura em telhado, sobre laje.

B - CARACTERÍSTICAS USUAIS DOS ACABAMENTOS

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1- Fachada: | Eventual detalhe na face principal com aplicação de pedras, pastilhas ou outros materiais. |
| 2- Área externa: | Jardim, piso cimentado ou cerâmico. |
| 3- Revestimentos de paredes | |
| Externas: | Reboco com pintura em látex |
| Internas: | |
| Áreas secas: | Massa corrida ou gesso com pintura em látex. |
| Áreas molhadas: | Azulejo até o teto. |
| 4- Revestimento de pisos | |
| Áreas secas: | Tacos, assoalho, revestimento vinílico ou carpete. |
| Áreas molhadas: | Cerâmica esmaltada. |
| 5- Revestimento de forros | |
| Áreas secas: | Massa corrida ou gesso com pintura em látex. |
| Áreas molhadas: | Massa corrida ou gesso com pintura em látex. |
| 6- Esquadrias | |
| Portas: | Madeira e/ou ferro, eventualmente com detalhes, ferragens de padrão comercial. |
| Janelas: | Madeira, ferro ou alumínio, padrão comuns. |
| 7- Instalações elétricas: | Compleatas e embutidas |
| 8- Instalações hidráulicas: | Com aparelhos sanitários e metais comuns, eventualmente com aquecedor central ou individual. |
| 9- Outras Instalações: | Mais de um ponto de telefonia e de antena para televisão |

INTERVALO MÉDIO: 1,386 R\$N

4.5 - FATOR OBSOLETISMO E CONSERVAÇÃO

Sendo a Idade da edificação: $ie = 41$ (quarenta um) anos para a construção nº. 495/499 e, $ie = 50$ (cinquenta) anos para a edificação nº. 1442 conforme obtido do quadro [A] do Estudo de Edificações, necessitando de reparos simples (e), o coeficiente de depreciação será dado pela seguinte fórmula:

$Foc = R + K * (1 - R)$, onde:

Foc: Fator obsolescimento e conservação = ?

R: Coeficiente residual = 20%

K: Coeficiente de Ross/Heideck = 0,080

Ir: Vida Referencial = 70 anos - Rua Henri Dunant

Ir: Vida Referencial = 60 anos - Rua Pires de Oliveira

K é obtido mediante o fator determinado da idade em %, através da fórmula: $ia/ir =$, aplicando-se na Tabela 2 do Estudo de Edificações conjuntamente com a referência do estado de conservação obtida no quadro A da mesma norma.

João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

Substituindo e operando, teremos:

$$Foc = 0,20 + 0,444 * (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,5552 - \underline{\text{Rua Henri Dunant}}$$

$$Foc = 0,20 + 0,200 * (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,360 - \underline{\text{Rua Pires de Oliveira}}$$

4.6 – VALOR DAS BENFEITORIAS

O valor das benfeitorias será obtido mediante a aplicação da seguinte equação:

$$VB = Ac \times Vub \times Foc,$$

Onde:

VB = Valor das Benfeitorias.....?

Ac1 = área construída.....259,00 m²

Ac2 = área construída.....280,00 m²

Vub1 = Valor unitário das construções.....1,386 x R\$
 1.415,15/m²

Vub2 = Valor unitário das construções.....1,266 x R\$
 1.415,15/m²

Foc1 = Fator obsolescência e conservação.....0,5552

Foc2 = Fator obsolescência e conservação.....0,360

João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS**Logo, teremos:**

$$VB = (Ac1 \times Vub1 \times Foc1) + (ac2 \times Vub2 \times Foc2),$$

$$VB = (259,00m^2 \times 1,386 \times R\$ 1.415,15 \times 0,5552) + (280,00m^2 \times 1,266 \times R\$ 1.415,15/m^2 \times 0,360)$$

$$VB = 282.042,74 + 180.591,25$$

$$VB = R\$ 462.634,00$$

(Quatrocentos e sessenta e dois mil, seiscentos e trinta e quatro reais)

4.7 – VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será determinado, através da seguinte equação:

$VI = VT + VB$, onde:

VI = VALOR DO IMÓVEL: R\$

VT = Valor do terreno.....R\$ 1.338.781,00

VB = Valor das Benfeitorias.....R\$ 462.634,00

$VI = R\$ 1.338.781,00 + R\$ 462.634,00$

VI = R\$ 1.801.415,00

(um milhão, oitocentos e um mil, quatrocentos e quinze reais)

OBS.: O Valor do Imóvel foi obtido mediante os dados constantes da matrícula e certidão de dados cadastrais da PMSP.

5. CONCLUSÃO

Após cálculos o signatário aponta o seguinte valor para o imóvel avaliando:

**IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA HENRI DANANT, Nº 495/499,
ESQUINA COM A RUA PIRES DE OLIVEIRA, NO. 1.442 - CHÁCARA
SANTO ANTONIO, SÃO PAULO/SP.**

VI = R\$ 1.801.415,00

(um milhão, oitocentos e um mil, quatrocentos e quinze reais)

(Data base: JULHO/2019)

PARCELA PENHORA EQUIVALENTE A 50% DO IMÓVEL

VI = R\$ 900.707,50

(novecentos mil, setecentos e sete reais e cinquenta centavos)

(Data base: JULHO/2019)

João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

6. ENCERRAMENTO

O Signatário dá por encerrado o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, o qual segue digitado e impresso em **70 (setenta)** folhas deste papel timbrado, sendo todas rubricadas, com exceção da primeira e desta última que vai datada e assinada.

Seguem, **04 (quatro)** anexos elucidativos

São Paulo–SP, 30 de julho de 2019



JOÃO LUIZ MARTINS PONTES FILHO
ENG. CIVIL – CREA Nº 5060616540/D
M.Sc em Tecnologia em Construções de Edifícios – IPT/USP

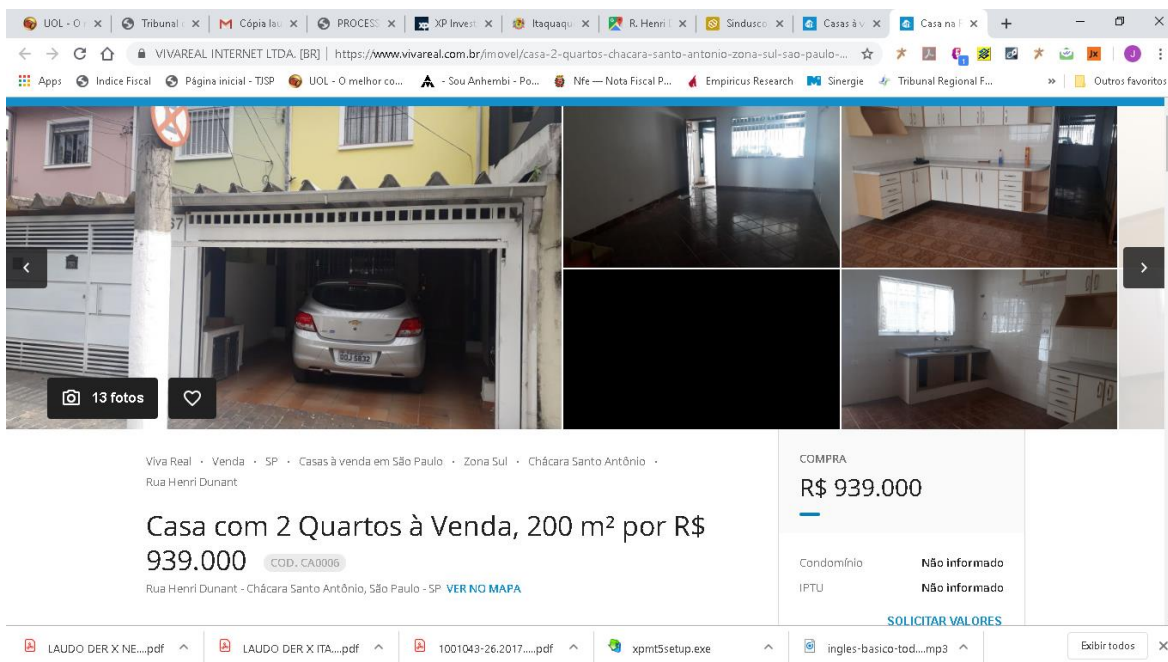
João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

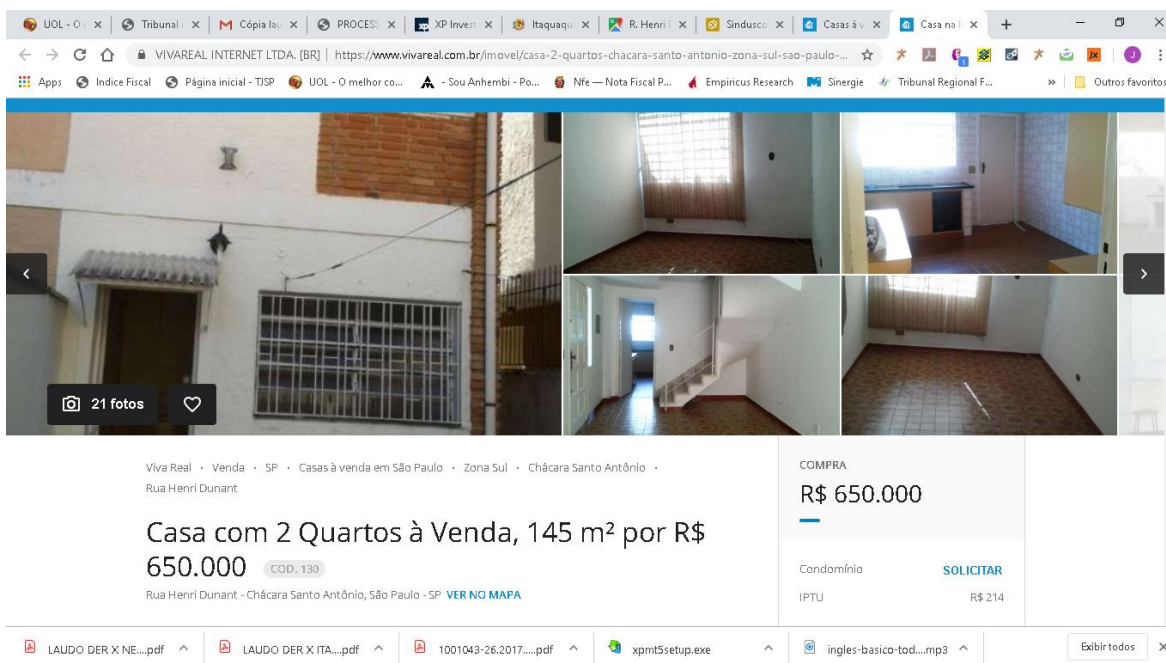
ANEXO 01

PESQUISA DE VALORES UNITÁRIOS DE APARTAMENTOS

João Luiz M. Pontes F.
 Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



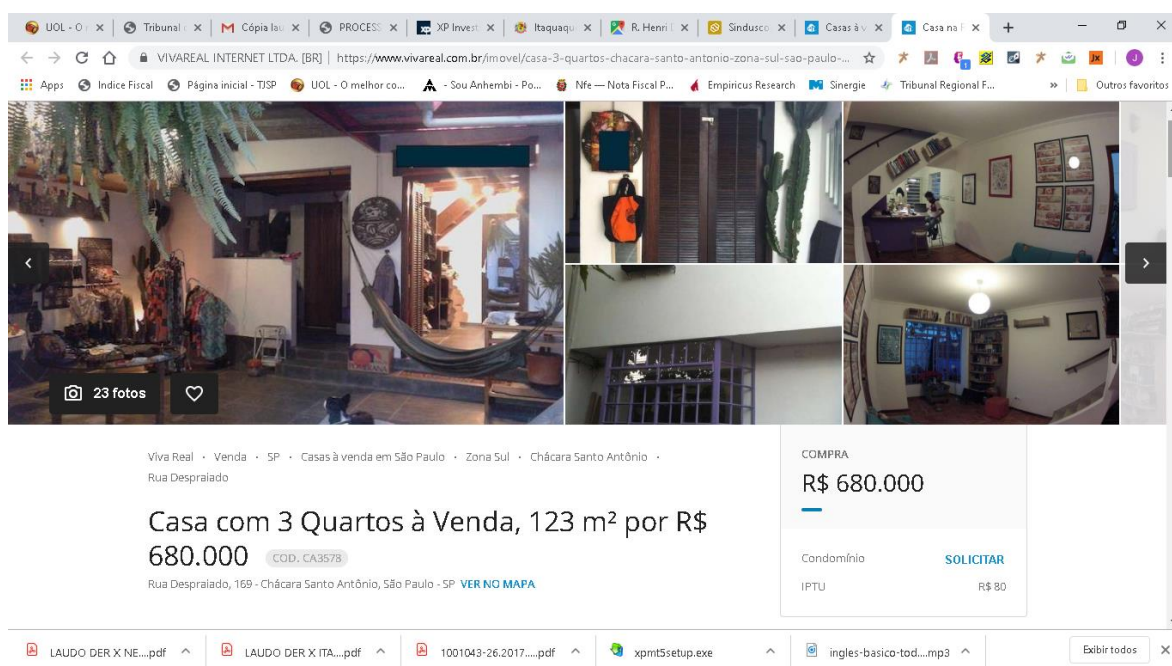
1) Rua Henri Dunant – tel.99191-9748 – Muniz & Queiroz



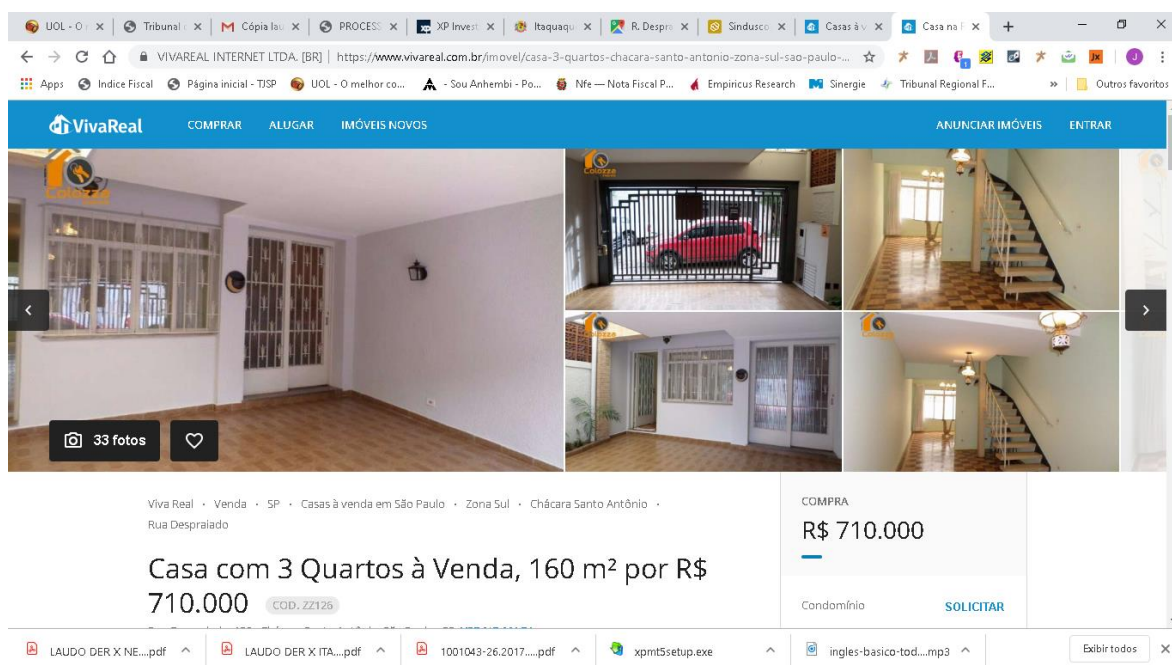
2) Rua Henri Dunant – tel.5186-9595 – AOGI

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



3) Rua Despraiado, 169 – tel.5524-2002 – J.Nogueira



4) Rua Despraiado, 150 – tel.98177-8077 – Colozza

João Luiz M. Pontes F.
 Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



5) Rua Enxovia, 214 – tel.96917-6846 – LBusiness –AC=137m2 – AT=220m²



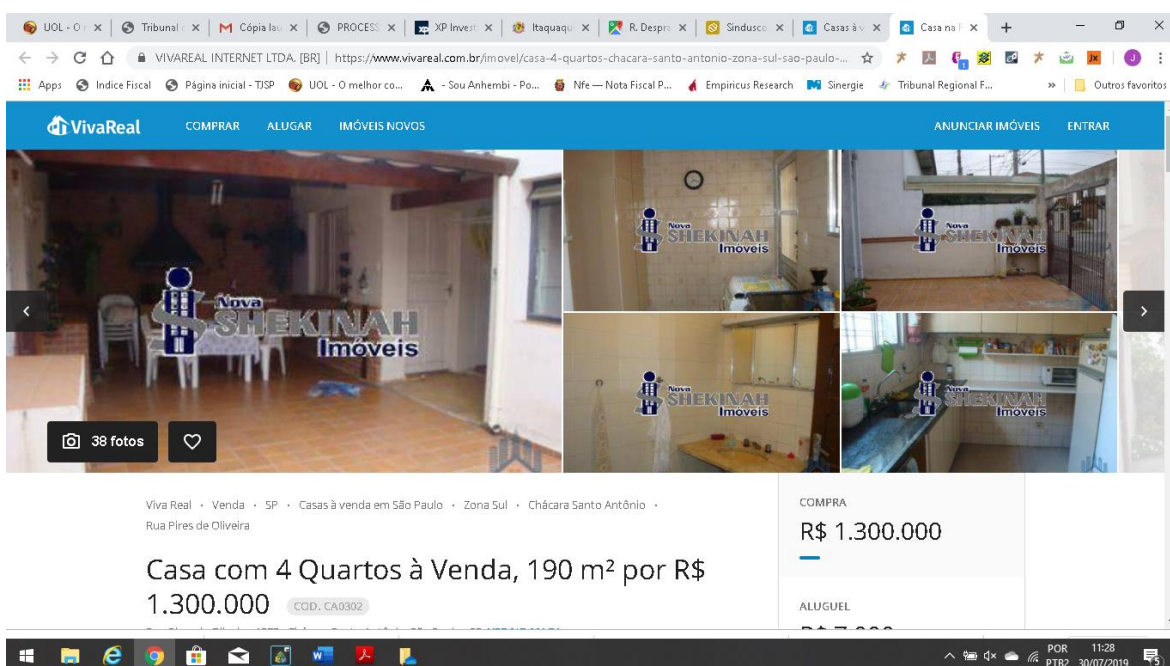
6) Rua Pires de Oliveira, 1428 – tel.97096-2901 –ImobData

RUA JOÃO ADOLFO, Nº 118– CJ. 604 – CEP.: 01050-020 - SÃO PAULO-SP
 Tels.: 11 – 3104-7148 – 11 – 98259-1689 - email: jlmpontes@uol.com.br

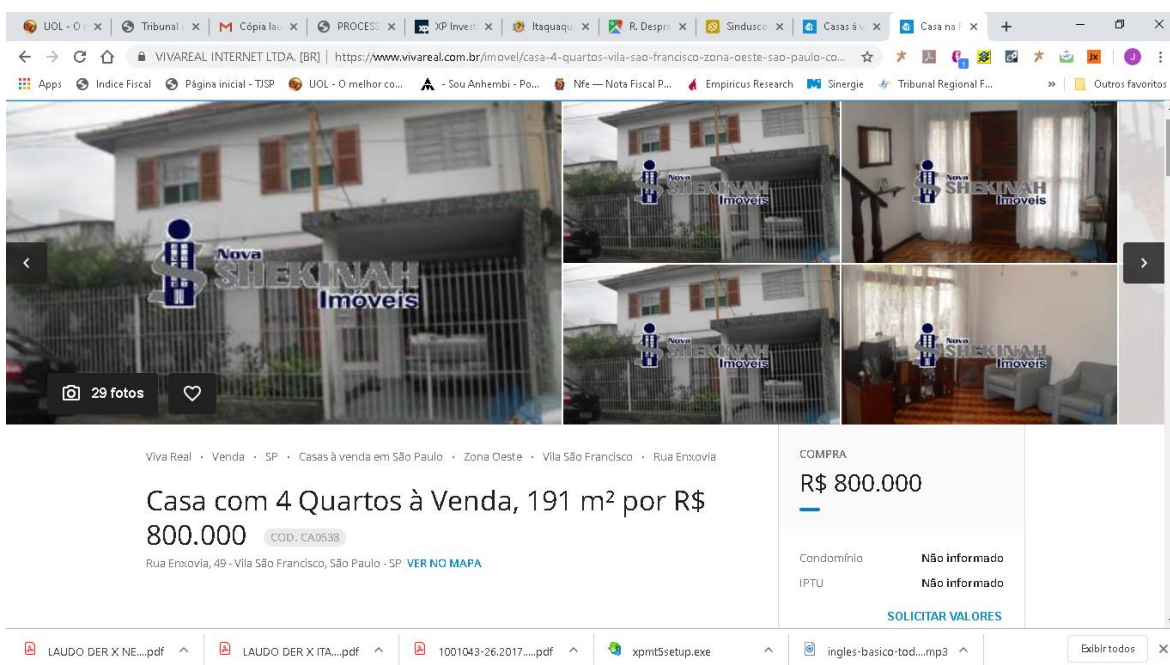
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAO LUIZ MARTINS PONTES FILHO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 30/07/2019 às 15:18, sob o número WSTA19704574932. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033879-65.2018.8.26.0002 e código 9CA76D0.

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



7) Rua Pires de Oliveira, 1379 – tel. 5524-2002 –JNogueira



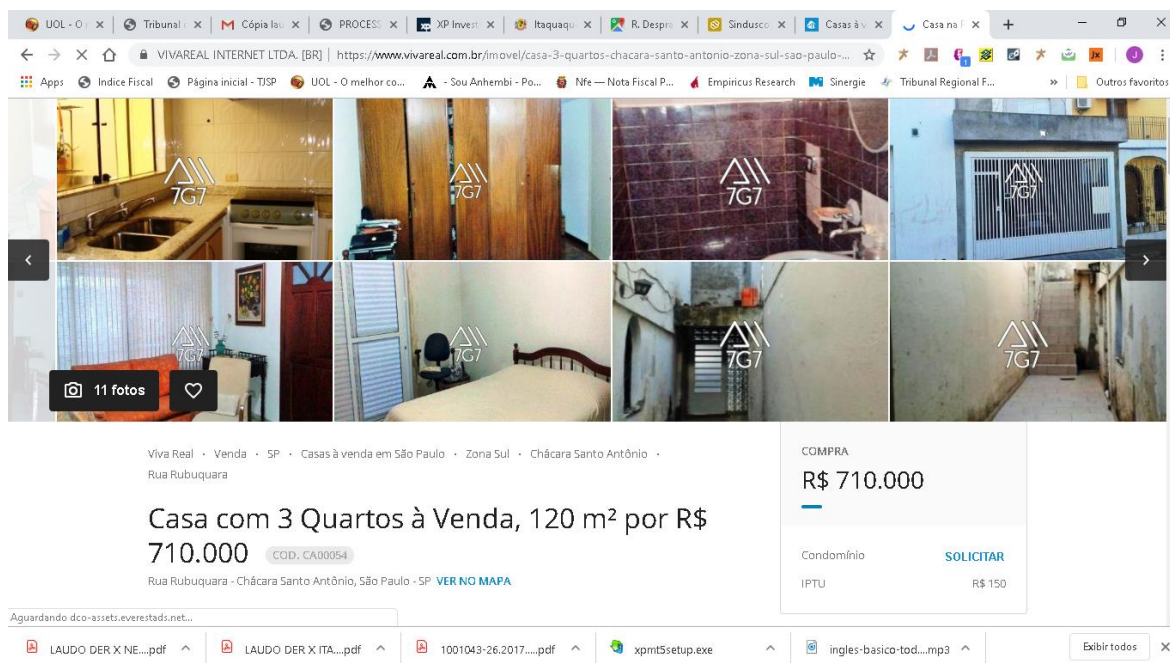
8) Rua Enxovia, 49 – tel. 5524-2002 –J.Nogueira

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

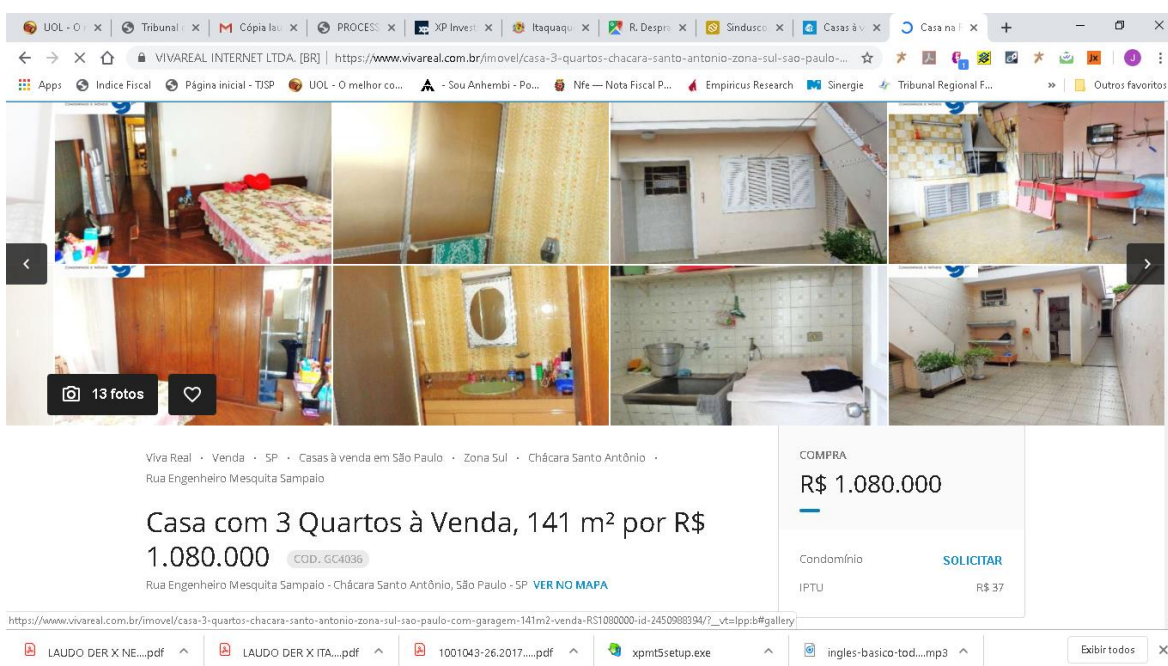


9) Rua Henri Dunant, 435 – tel.4861-0791 – Possi Empr.

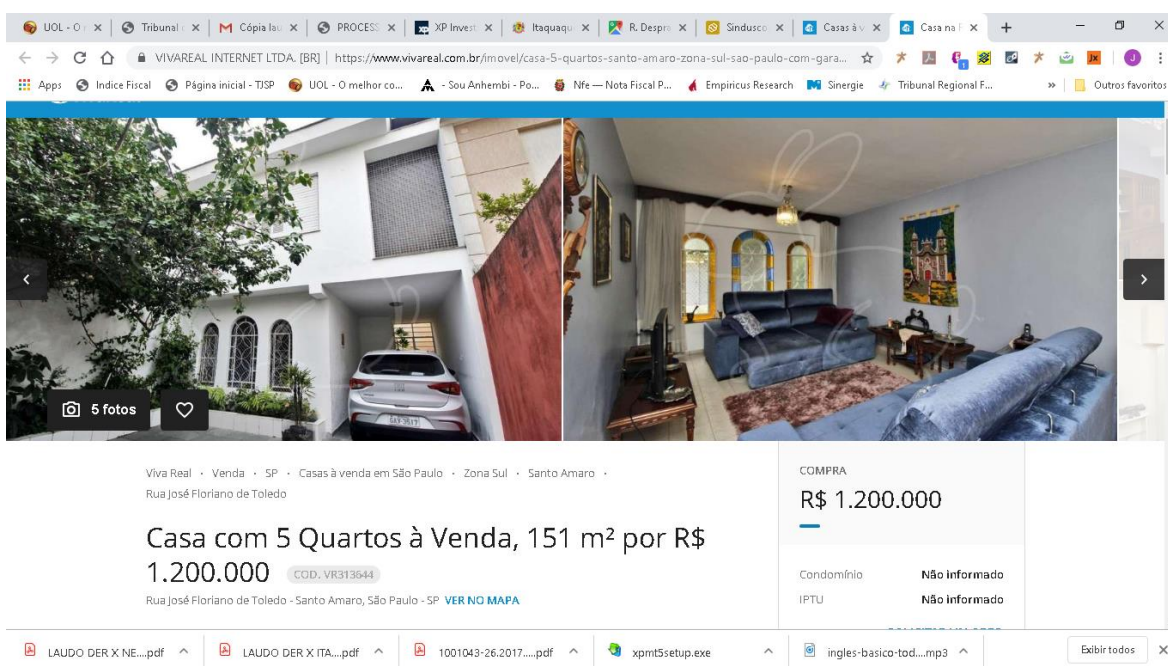


10) Rua Rubuquara, 39 – tel.4218-0707 – 7G7 Neg Imob.

João Luiz M. Pontes F.
 Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
 AVALIAÇÕES E PERÍCIAS



11) Rua Eng. Mesquita Sampaio – tel.3097-0877 – GKI im.



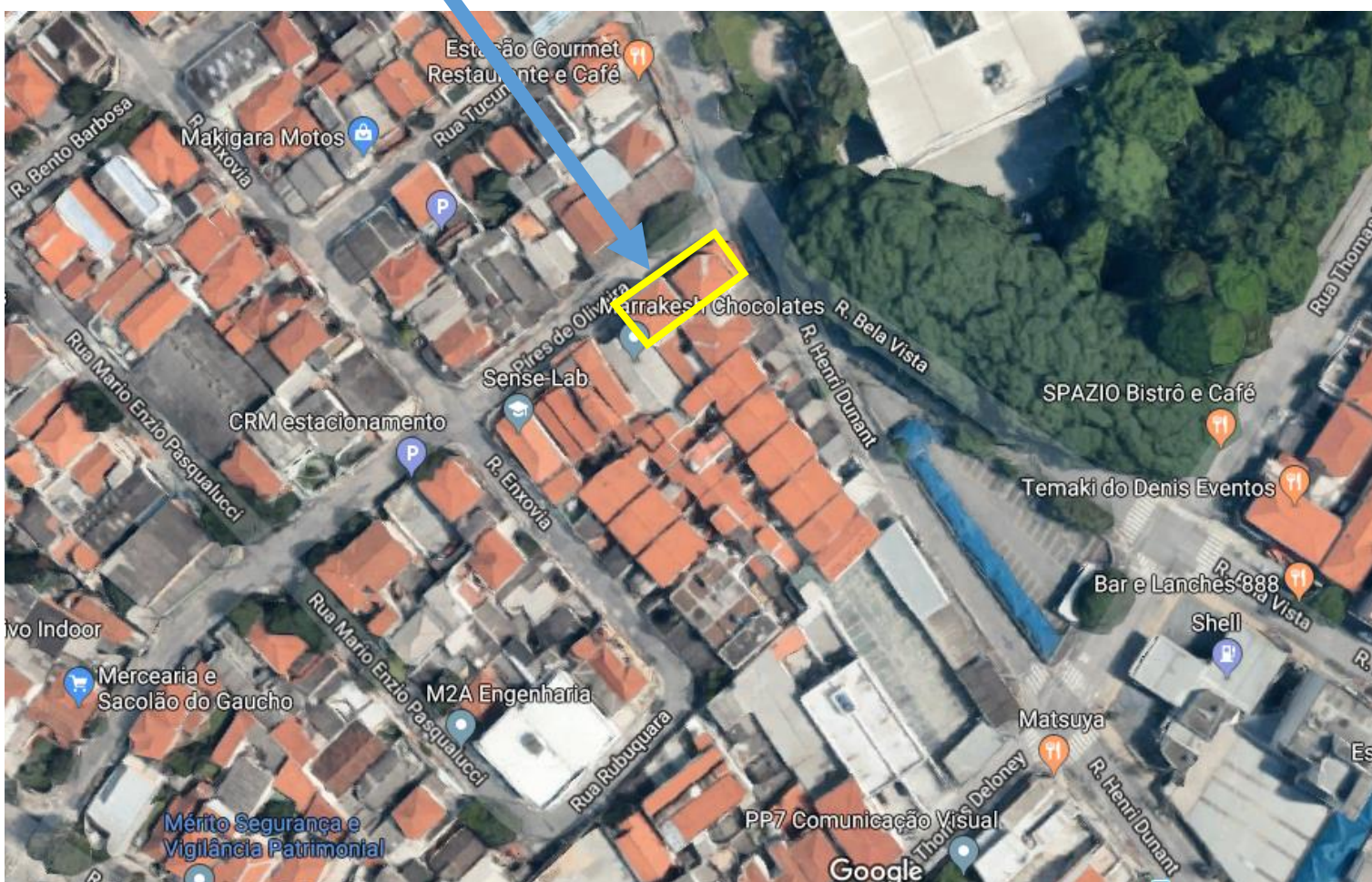
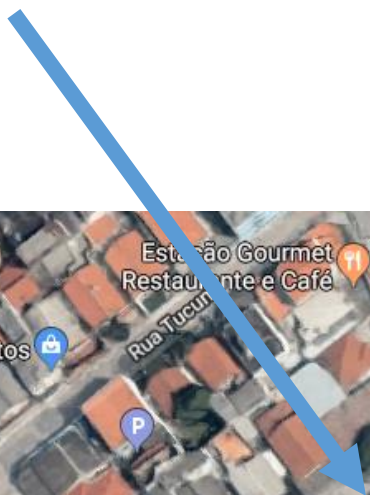
12) Rua José Floriano de Toledo, 179 – tel.3169-8000 – Coelho da Fonseca

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO 02

SITUAÇÃO



João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO 03

NBR 14.653-2

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**NORMA
BRASILEIRA**

**ABNT NBR
14653-2**

Segunda edição
03.02.2011

Válida a partir de
03.03.2011

**Avaliação de bens
Parte 2: Imóveis urbanos**

*Assets appraisal
Part 2: Appraisal of urban real estate*

ICS 03.080.99

ISBN 978-85-07-02596-2



ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS

Número de referência
ABNT NBR 14653-2:2011
54 páginas

© ABNT 2011

João Luiz M. Pontes F.

Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

ANEXO 04

EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA

João Luiz M. Pontes F.Eng. Civil – Crea nº 5060616540/D
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS
SÃO PAULO**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – SP**Conversão dos Coeficientes H_82N para R_8N **Coordenação:** Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira,**Colaborador:** Paulo Grandiski**1- INTRODUÇÃO**

1.1 O Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, através de sua Câmara de Avaliações, em atendimento a publicação da **NBR 12.721-2006**, onde os Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²) de construção estão calculados com base em novos projetos-padrão, a partir de fev/07, além de alterações nos lotes de insumo correspondentes a esse CUB, recomenda que:

- a)** quando utilizado o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002/2006" seja empregado para o cálculo do valor unitário de cada padrão construtivo o valor do **R_8N** , em substituição ao **H_82N** ;
- b)** para tanto, necessário o ajuste dos valores unitários publicados na Tabela IV do estudo "Valores de Edificações", nov/2006. O índice que representa essa conversão, denominado fator de conversão K, é de "1,3953", conforme fundamentos que seguem.

1.2 - Esta conversão é medida provisória, enquanto a atualização geral e completa do estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos", 2002, não é concluída, consoante aferições no mercado imobiliário.

Arquiteta Ana Maria de Biazzi Dias de Oliveira
Coordenadora do TrabalhoEngenheiro Tito Lívio Pereira Gomide
Presidente do IBAPE/SP



2 – FUNDAMENTAÇÃO

2.1 – O presente procedimento tem por objetivo divulgar ajuste nos coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” 2002, tendo em vista a necessidade de adaptação dos novos custos unitários básicos de construção (CUB's) com a conversão do H₈2N para R₈N.

2.2 – Para a conversão do tipo H₈2N para R₈N consideram-se válidos os coeficientes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS” na data base de fevereiro/2007, aplicado o percentual de deságio calculado em nov/06 de 14%.

Consoante orientação do Eng^o. Paulo Grandiski, membro da Comissão de Estudos da NBR 12.721:2006, os coeficientes devem ser transformados, primeiramente, em reais e, depois, convertidos para o novo padrão R₈N, data base de Fev07, conforme demonstração que segue.

Dedução do Fator K de Conversão

O Sinduscon/SP, atendendo ao disposto na NBR12721:2006, divulgou o último valor do H₈2N, em jan/2007, de R\$968,23. Para fev/2007, publicou-se reajuste de 0,16% sobre esse valor de jan/07, calculado pelo critério da versão de 1999 da NBR12721. Portanto, o valor do H₈2N de fev/07 corresponde a: R\$968,23 x 1,0016 = R\$969,779168.

Desta forma, os valores unitários de cada padrão construtivo do “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, em fev/2007, seriam obtidos pela seguinte fórmula:

(coeficiente do “Valores de Edificações”, correspondente ao padrão) x (H₈2N de Fev07) =
Valor/m² de fev/07



INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

www.ibape-sp.org.br

Por definição, o **fator K de conversão** corresponde a:

$$\text{Fator K de Conversão} = \text{Valor/m}^2 \text{ em Fev07} / R_8N \text{ de Fev07}$$

Substituindo o numerador, tem-se:

$$\text{Fator K de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão}) \times (\text{H}_82N \text{ em Fev07})] / R_8N \text{ de Fev07}$$

$$\text{Fator K de conversão} = [(\text{coeficiente do "Valores de Edificações", correspondente ao padrão} \times (\text{R\$ } 969,779168/\text{R\$ } 695,02))]]$$

$$\text{Fator K de conversão} = 1,3953$$

Portanto, o novo coeficiente do padrão construtivo a ser empregado na utilização do "Valores de Edificações" corresponde a multiplicação dos coeficientes atualizados em nov/06 e o fator de conversão K, calculado em 1,3953, conforme demonstrado.

O exemplo a seguir, ilustra a aplicação do fator K de conversão:

(i) Considerado o padrão construtivo: APARTAMENTO PADRÃO MÉDIO, COM ELEVADOR, considerado o intervalo mínimo do "Valores de Edificações", publicado e atualizado em nov/06, tem-se:

(ii) Valor unitário do padrão construtivo, extraído do "Valores de Edificações", atualizado em nov/06 = 1,213 x H82N

(iii) Aplicando-se o fator de conversão K, acima calculado, tem-se o novo coeficiente do padrão construtivo, vinculado ao R₈N, sendo: 1,213 x 1,3953 = 1,692 x R8N

(iv) Portanto, o novo valor unitário para esse padrão exemplificado, em reais, base fev/07, seria de: 1,692 x R8N = 1,692 x R\$695,02 = R\$ 1.175,97.

3

**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	Méio	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	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		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	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	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	