

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO

PROCESSO nº. 0029744-83.2013.8.26.0002

JOSÉ ROBERTO PRICOLI, engenheiro civil com registro no C.R.E.A. sob nº. 060.104.468 1, perito nomeado nos autos da Ação de **Procedimento Comum – Cobrança de Aluguéis – Sem Despejo**, requerida por **Kurt Gunther Forkert e outro**, contra **Michael Forkert**, feito esse que se processa perante esse R. Juízo, tendo procedido às diligências e estudos que se fizeram necessários ao cabal cumprimento da honrosa tarefa que lhe foi confiada, vem, respeitosamente, à presença de V. Exa., apresentar as conclusões a que chegou por intermédio do presente

L A U D O

I. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

- I.1** À fls. 268 o signatário teve a honra de ser nomeado perito de confiança desse R. Juízo, para elaborar Laudo de Avaliação de Locação de um imóvel residencial.
- I.2** Não houve indicação de assistentes técnicos.

II. QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO

TIPO DO IMÓVEL:	Terreno com edificação residencial						
LOCAL:	Rua Tomé Portes, nº. 1003, Brooklin, São Paulo, SP.						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="background-color: red; color: white;">QUADRO DE ÁREAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área de Terreno</td> <td>579,00 m²</td> </tr> <tr> <td>Área Construída</td> <td>222,00 m²</td> </tr> </tbody> </table>		QUADRO DE ÁREAS		Área de Terreno	579,00 m ²	Área Construída	222,00 m ²
QUADRO DE ÁREAS							
Área de Terreno	579,00 m ²						
Área Construída	222,00 m ²						
<p>Nota 1: Área de terreno e área construída extraídas Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (IPTU 2019).</p>							
<p>VALOR LOCATIVO DE MERCADO DO IMÓVEL:</p> <p>R\$ 6.635,00/mês</p> <p><i>(Seis mil seiscentos e trinta e cinco reais mensais)</i></p>							
<p>DATA DA AVALIAÇÃO: Julho de 2019</p>							

III. OBJETIVO

De acordo com o R. Despacho proferido à fls. 173, o objetivo do presente laudo é a determinação do valor locativo de mercado do imóvel.

IV. DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

IV.1 OBJETO

O imóvel objeto do presente laudo é constituído por uma casa residencial e respectivo terreno.

IV.2 LOCALIZAÇÃO

O imóvel está situado na Rua Tomé Portes, nº.1003, no bairro denominado Brooklin, no município de São Paulo, SP.

A quadra em que se situa o imóvel é formada pelas vias: Rua Tomé Portes, Rua Dr. Adhemar Queiroz de Moraes, Rua Prof. Henrique Neves Lefréve e Rua Conde de Porto Alegre.

Trata-se da quadra 377 do setor 086 do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo.

IV.3 ZONEAMENTO

Após consultarmos os mapas e textos das Leis e Decretos Municipais que definem o Zoneamento do Município de São Paulo, constatamos que o imóvel, objeto do presente Laudo está enquadrado em **Zona ZER-1 – Zona Exclusivamente Residencial**, o que poderá ser confirmado por consulta expressa aos órgãos municipais competentes.



IV.4 CARACTERÍSTICAS GERAIS E PARTICULARES DO IMÓVEL

IV.4.1 GERAIS

IV.4.1.1 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO

A Rua Tomé Portes, no trecho fronteiro ao imóvel, apresenta-se plana, pavimentada em asfalto, com 1 pista de rolamento em duplo sentido com, aproximadamente, 7,00 m de largura de leito carroçável.

IV.4.1.2 TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Trata-se de região homogênea, ocupada por casas residenciais, com predominância dos padrões superior e fino, comércio de âmbito local, etc., que apresentam características predominantemente residenciais.

IV.4.1.3 INFRA-ESTRUTURA URBANA

O local é servido por: asfalto, guias e sarjetas, passeio, redes de águas pluviais, água potável, esgoto, redes de energia elétrica domiciliar e pública (iluminação), arborização e telefone.

IV.4.1.4 SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

Existe serviço de transporte coletivo, constituído por linhas de ônibus municipais que trafegam pela Avenida Prof. Vicente Rao, Rua Joaquim Nabuco e Avenida Jornalista Roberto Marinho, com destino ao centro e bairros.

Existe serviço de coleta de lixo e correios.

IV.4.2 PARTICULARES

IV.4.2.1 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As principais características do imóvel, objeto do presente trabalho, são as a seguir descritas.

Fazemos notar, ainda, que a documentação anexada, principalmente certidões e fotografias, auxiliam a descrição que segue.

IV.4.2.2 TERRENO

De acordo com a documentação fornecida e, ainda, vistoria realizada no local, pôde-se constatar que o terreno apresenta declive acentuado para os fundos, com solo seco, formato regular e situado ao nível da rua para a qual entesta.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Fachada do imóvel avaliando vista da Rua Tomé Portes.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

IV.4.2.3 BENFETORIA

Sobre o terreno retro descrito encontra-se edificada uma casa residencial, com 222,00 m² de área construída, do tipo “Casa de Padrão Superior (-)”, que denota idade de 67 (sessenta e sete) anos e encontra-se em estado de conservação, necessitando de reparos importantes “g”.

Apresenta estrutura de concreto armado; fechamento lateral em alvenaria; cobertura parte em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira; fachada revestida em pintura látex sobre massa corrida e parte em pedras decorativas; esquadrias de ferro.

De acordo com vistoria realizada, pode-se constatar que a casa apresenta a seguinte distribuição:

- Pavimento superior (nível da rua): 2 dormitórios, 1 banheiro social, sala de jantar, sala de estar, varanda, cozinha e garagem anexa.
- Pavimento inferior: suíte com closet e varanda, sala, lavanderia com banheiro, dormitório de empregada, garagem e quintal.

São as seguintes suas características internas:

Pavimento Superior (nível da rua)			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Dormitório 1	Papel de parede	Carpete	Estuque
Dormitório 2	Pintura látex sobre massa corrida	Carpete	Estuque
Banheiro Social	Azulejos até o teto	Cerâmico	Estuque
Sala de Jantar	Parte em madeira e parte em pintura látex sobre massa corrida	Assoalho de madeira	Forro de madeira
Sala de Estar	Pintura látex sobre massa corrida	Taco de madeira	Estuque
Varanda	Pintura látex sobre massa corrida	Caco cerâmico	-
Cozinha	Azulejos até o teto	Cerâmico	Estuque
Garagem anexa	Parte em azulejo até o teto e parte em pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Pintura látex sobre massa corrida (laje)

Pavimento Inferior			
Ambiente	Paredes	Piso	Teto
Dormitório (suíte)	Pintura látex sobre massa corrida	Carpete	Forro termo acústico
Banheiro (suíte)	Azulejo até o teto	Cerâmico	Forro termo acústico
Closet (suíte)	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	Forro termo acústico
Varanda (suíte)	Pintura látex sobre massa corrida	Cerâmico	-
Sala	Pintura látex sobre massa corrida	Carpete	Pintura látex sobre massa corrida (laje)
Lavanderia	Azulejo até o teto	Caco cerâmico	Forro termo acústico
Banheiro (lavanderia)	Azulejo até o teto	Cacos cerâmicos	Forro termo acústico
Dormitório de Empregada	Pintura látex sobre massa corrida	Tacos de madeira	Pintura látex sobre massa corrida (laje)
Garagem	Azulejo até o teto	Cacos cerâmicos	Pintura látex sobre massa corrida (laje)

Em vistoria, pode-se constatar:

- Sinais de umidade nas paredes e teto de vários cômodos;
- Trincas na parede e teto da sala de estar do pavimento superior;

A seguir são apresentadas fotografias do pavimento superior (nível da rua):



Fachada do imóvel.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Aspectos parciais do dormitório 1.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Vista parcial do dormitório 2.



Detalhe de acabamento e estado de conservação do banheiro social.



Detalhes de acabamento e conservação do interior da sala de jantar.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Aspectos parciais da sala de estar.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Detalhe dos sinais de umidade e trincas existentes nas paredes e teto da sala de estar.



Aspectos parciais da varanda, anexa à sala de estar, com destaque para os sinais de umidade existentes na parede.



Aspectos parciais da cozinha.

A seguir são apresentadas fotografias do pavimento inferior:



Vista parcial do interior do dormitório da suíte.



Aspectos do closet da suíte.



Detalhe de acabamento e estado de conservação do banheiro da suíte.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Detalhe do forro danificado no teto do banheiro da suíte.



Detalhes de acabamento e conservação do interior da sala.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Idem a foto anterior vista de outro ângulo.



Vista parcial da varanda da suíte.



Aspectos parciais da lavanderia, com destaque para o estado de conservação.



Aspectos parciais do banheiro da lavanderia, com destaque para os sinais de umidade existentes no teto do banheiro da lavanderia.



Vista parcial do interior do dormitório de empregada, onde é possível notar os sinais de umidade e trincas existentes na parede.



Aspectos parciais da garagem do pavimento inferior.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.



Aspectos parciais do quintal nos fundos do imóvel.



Aspectos parciais do quintal na lateral do imóvel.



Aspectos parciais da fachada lateral do imóvel, vista do interior do terreno.

A seguir são apresentadas fotografias da garagem anexa, situada no pavimento superior (nível da rua):



Aspectos parciais da fachada da garagem anexa.

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1



Aspectos internos da garagem anexa, onde é possível notar os sinais de umidade no teto da garagem anexa.



Idem a foto anterior, vista de outro ângulo.

V. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL CONSOANTE O MÉTODO EVOLUTIVO (Julho/2019)

O Valor de Mercado do imóvel será obtido através do Método Evolutivo, com base na NBR-14.653-2.

Segundo a NBR-14.653-2, na aplicação do método evolutivo tem-se:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (V_T + V_B). F_c$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

V_T é o valor do terreno;

V_B é o valor da benfeitoria;

F_c é o fator de comercialização. ”

A referida norma recomenda ainda que, na utilização do método evolutivo o terreno seja obtido através do método comparativo de dados de mercado (ou involutivo), e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo, sendo que o fator de comercialização seja levado em conta em função da conjuntura de mercado.

V.1 VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será calculado pelo **Método Comparativo** de **dados de mercado**, que é obtido através da comparação de dados pesquisados no mercado relativos a outros de características similares.

Todas as eventuais diferenças foram consideradas através de **TRATAMENTO POR FATORES**, de acordo com a **NBR 14.653 – partes 1 e 2**, a partir de determinados ajustes.

Os imóveis de referência coletados encontram-se devidamente descritos nas planilhas que compõem o Anexo nº. 02.

O Valor do Terreno será obtido pelo produto entre a área, o respectivo valor unitário básico, coeficiente de testada e coeficiente de profundidade.

V.1.1 VALOR UNITÁRIO BÁSICO (V_u)

De acordo com os cálculos efetuados no Anexo nº. 02, a média aritmética saneada dos valores unitários homogeneizados para as características do imóvel avaliando, referente ao mês de julho de 2019, é de:

$$V_u = R\$ 1.956,36/m^2$$

V.1.2 VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será calculado conforme a fórmula a seguir:

$$V_T = V_{\text{unit.}} \times A_{\text{terreno}} \times C_f \times C_{\text{prof.}}$$

Onde:

V_T = valor total do terreno

$V_{\text{unit.}}$ = valor unitário de terreno = R\$ 1.956,36/m²

A_{terreno} = área de terreno = 579,00 m²

C_f = Coeficiente de frente = (20,00/15,00)^{0,15}

$C_{\text{prof.}}$ = Coeficiente de Profundidade = (28,95/30,00)^{0,50}

$$V_T = \text{R\$ } 1.956,36/\text{m}^2 \times 579,00\text{m}^2 \times (20,00/15,00)^{0,15} \times (28,95/30,00)^{0,50}$$

$$V_T = \text{R\$ } 1.161.801,16$$

V.2 VALOR DA BENFEITORIA

Para avaliação das edificações, utilizamos o método da quantificação de custo através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, publicado pelo IBAPE (uso do R8N de São Paulo – SP.).

$V_E = \text{Área} \times P \times \text{R8N} \times \text{depreciação}$

Onde:

V_E = Valor da edificação;

Área = Área total construída;

P = Padrão da edificação, conforme classificação do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”;

R8N = Índice fornecido pelo Sindicato da Construção Civil, que mede o custo de uma Unidade Padronizada na data base de referência, com ajustes para a região avalianda;

Depreciação = utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta a idade do imóvel e o estado de conservação.

$$V_E = \text{Área Construída} \times P \times R8N \times \text{depreciação}$$

Onde:

$$V_E = \text{Valor da Edificação}$$

$$\text{Área} = 222,00 \text{ m}^2$$

$$P - \text{Padrão superior (-)} = 2,356$$

$$R8N (\text{Julho}/2019) = 1.415,15/\text{m}^2$$

$$\text{Depreciação (67 anos - "g")} = 0,2225$$

$$V_E = 222,00 \text{ m}^2 \times 2,356 \times R\$ 1.415,15/\text{m}^2 \times 0,2225$$

$$V_E = R\$ 164.687,54$$

V.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Será obtido mediante a adição dos valores referentes ao terreno e à edificação, disso resultando:

$$V_I = (V_T + V_E) \times F_c$$

$$V_I = (R\$ 1.161.801,16 + R\$ 164.687,54) \times 1,00$$

$$V_I = R\$ 1.326.488,70, \text{ ou seja:}$$

$$V_I = R\$ 1.327.000,00$$

(Hum milhão e trezentos e vinte e sete mil reais)

VI. DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO DO IMÓVEL (Julho/2019)

Conforme mencionado no item III, o objetivo do presente laudo é a determinação do valor locativo do imóvel.

Para determinação do valor locativo do imóvel o signatário utilizará o Método da Renda, com base no Método Evolutivo.

Será obtido mediante a aplicação da taxa de rendimento praticada na região que, segundo pesquisa expressa realizada junto a imobiliárias que atuam na região, gira em torno de 6% aa.

Dessa forma, o valor locativo do imóvel será obtido da seguinte forma:

$$V_{loc} = \frac{R\$ 1.327.000,00 \times 6,0\%}{12}$$

$$\mathbf{V_{loc} = R\$ 6.635,00/mês}$$

(Seis mil seiscentos e trinta e cinco reais mensais)

VII. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a responder ou esclarecer, o signatário considera encerrado o presente Laudo que consta de 43 (quarenta e três) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Seguem os seguintes anexos elucidativos:

ANEXO nº. 01: Planta de Localização

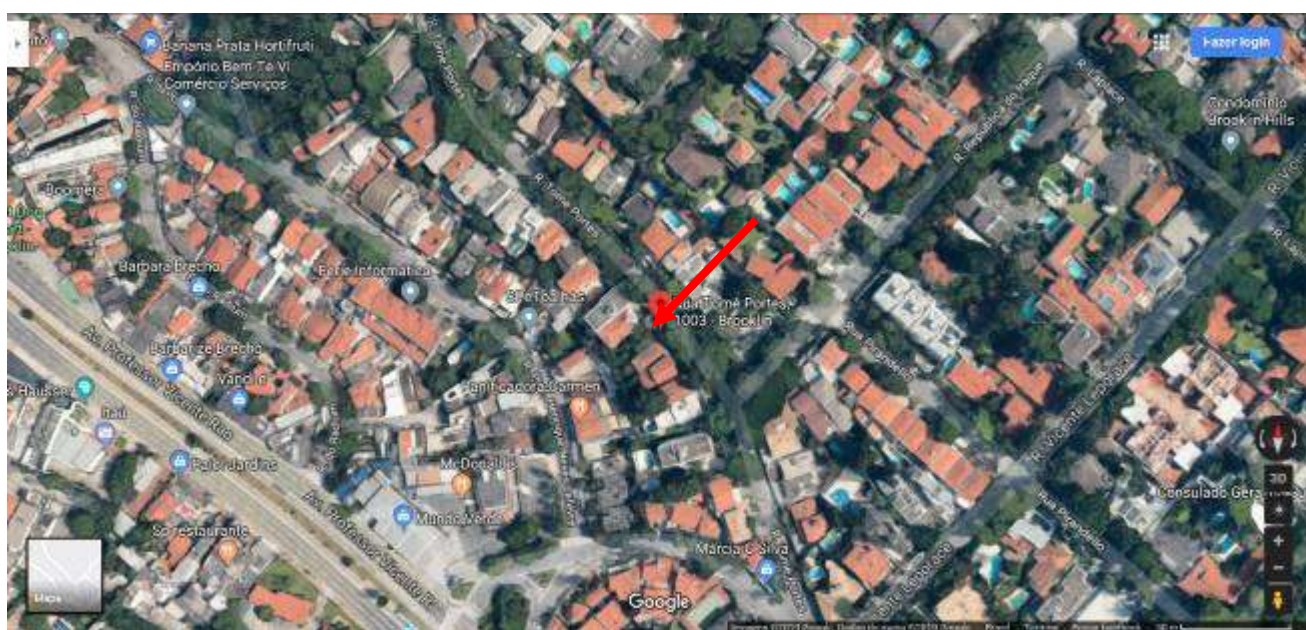
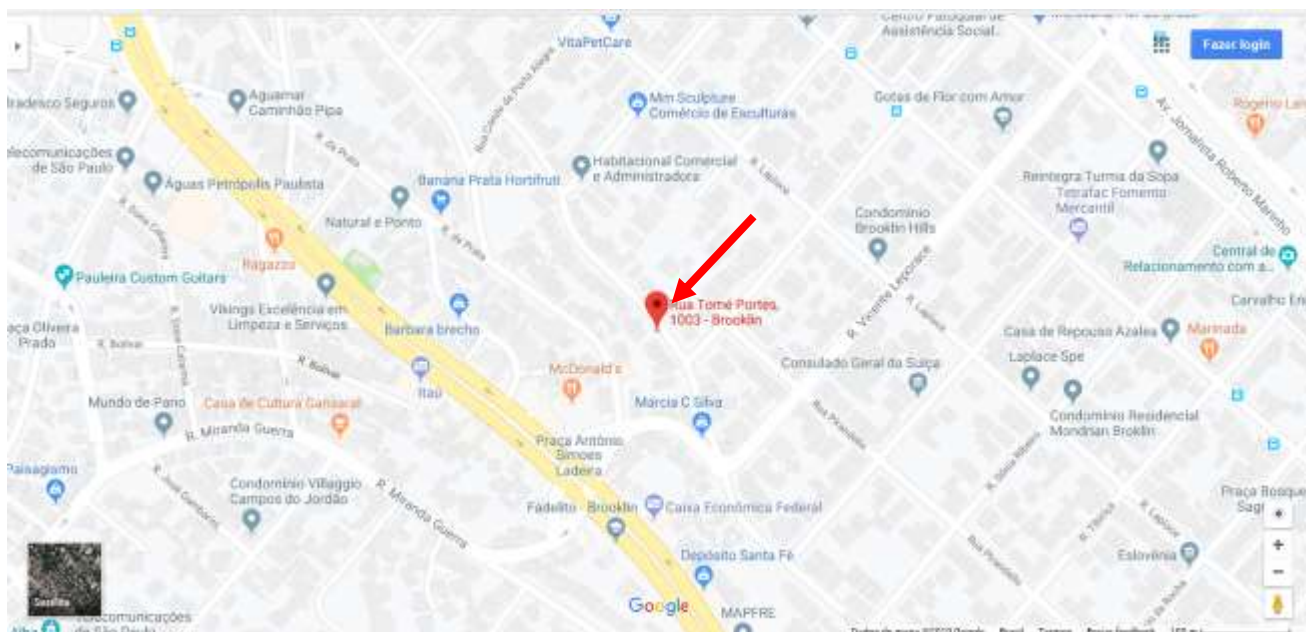
ANEXO nº. 02: Homogeneização dos Imóveis de Referência

São Paulo, 10 de julho de 2019.


JOSE ROBERTO PRICOLI
ENGº. CIVIL
CREA 060.104.468 1

ANEXO nº. 01

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



(Imagens extraídas do Google Maps e Google Earth)

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

ANEXO nº. 02

HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS DE REFERÊNCIA

COMPARATIVO Nº. 01



Rua Tomé Portes, nº. 1256

COMPARATIVO Nº. 02



Rua Tomé Portes, nº. 1159

COMPARATIVO Nº. 03



Rua Tomé Portes, nº. 1137

COMPARATIVO Nº. 04



Rua Tomé Portes, nº. 1117

JOSÉ ROBERTO PRICOLI
Engenharia de Avaliações e Perícias
Engenheiro Civil – CREA 060.104.468 1

COMPARATIVO Nº. 05



Rua Tomé Portes, nº. 1082