

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO
DA 1a. VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ
SÃO PAULO.**

Referência: Processo **Nº. 1012873-06.2014.8.26.0008**

LUIZ PAULO GIÃO DE CAMPOS, arquiteto,
CAU No. A124.365-9 - SP, perito nomeado por
Vossa Excelência nos autos da ação
CUMPRIMENTO DE SENTENÇA que
GIOVANE ALVES DA SILVA, move contra
AUDIOLIVRO EDITORA LTDA EPP,
processo Nº. **1012873-06.2014.8.26.0008**, após
vistorias no local, estudos dos autos e demais
diligências, vem, apresentar suas conclusões
através do seguinte

L A U D O

1. RESUMO

1.1. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo apurar o **VALOR DO IMÓVEL** situado a:

- Rua Oswaldo Arouca, No. 75 – Vila Formosa - Capital



Vista frontal dos imóveis avaliados

1.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS

O imóvel situa-se pela Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo, no setor 055, quadra 180, com índice fiscal 1.846,00/22

A região apresenta todos os melhoramentos públicos, bem como, serviços comunitários.

O terreno do imóvel possui 16,72 metros de frente para a Rua Oswaldo Arouca, com profundidade equivalente de 50,00 metros.

Área do terreno: 383,79m²

No estudo "**Edificações Valores de Venda - 2002**", o imóvel avaliando enquadra-se no padrão construtivo "apartamento médio" - intervalo de valores médio.

Trata-se de imóvel residencial (apartamento), composto de 02 (dois) quartos, sala para dois ambientes, banheiro, cozinha, lavanderia e uma vaga de garagem.

A **área total construída**: 123,46120m², sendo útil 66,80m².

1.3. AVALIAÇÃO

A avaliação foi realizada através do "**Método da Composição**" baseado na NBR 14.653 e Norma/19 – CAJUFA.

Este método determina que o valor do imóvel ou de suas partes constitutivas, seja obtido pela soma de duas parcelas: a do terreno e a da benfeitoria.

O VALOR DO TERRENO é de:

$$V_t = \underline{\underline{\text{R\$ 1.198.418,00}}}$$

Nota: Desmembrando o valor total do terreno para os lotes “A”, “B”, “C”, conforme descrição do item 3.2. Terreno (acima), tem-se

Lote “A” :

$$\text{R\$ } 1.198.418,00 \quad - \quad 383,79\text{m}^2$$

$$X \quad - \quad 133,79\text{m}^2$$

$$X = \text{R\$ } 417.774,00$$

Lote “B” :

$$\text{R\$ } 1.198.418,00 \quad - \quad 383,79\text{m}^2$$

$$X \quad - \quad 144,03\text{m}^2$$

$$X = \text{R\$ } 449.746,00$$

Lote “C” :

$$\text{R\$ } 1.198.418,00 \quad - \quad 383,79\text{m}^2$$

$$X \quad - \quad 105,979\text{m}^2$$

$$X = \text{R\$ } 330.901,00$$

Em tempo: o m² unitário do imóvel foi extraído da homogeneização de 07 (sete) elementos comparativos.

O VALOR DA BENFEITORIA é de:

$$\text{Vb} = \text{R\$ } 698.883,00$$

Nota: Desmembrando o valor total do terreno para os lotes “A”, “B”, “C”, conforme descrição do item 3.3. Benfeitoria (acima), tem-se:

Benfeitoria “A” (salão lado esquerdo):

$$\text{R\$ } 698.883,00 \quad - \quad 662,80\text{m}^2$$

$$X \quad - \quad 222,94\text{m}^2$$

$$X = \text{R\$ } 235.077,00$$
Benfeitoria “B” (salão meio):

$$\text{R\$ } 698.883,00 \quad - \quad 662,80\text{m}^2$$

$$X \quad - \quad 222,94\text{m}^2$$

$$X = \text{R\$ } 235.077,00$$
Benfeitoria “C” (sobrado):

$$\text{R\$ } 698.883,00 \quad - \quad 662,80\text{m}^2$$

$$X \quad - \quad 216,29\text{m}^2$$

$$X = \text{R\$ } 228.065,00$$
1.4. CONCLUSÃO**O VALOR DO IMÓVEL**

- Para a data da avaliação (outubro/2022):

- Terreno : R\$ 1.198.418,00

- Benfeitoria : R\$ 698.883,00

TOTAL : R\$ 1.897.301,00 (um milhão, oitocentos e noventa e sete mil, trezentos e um reais)

Nota: Desmembrando o valor total do terreno e benfeitoria para os lotes “A”, “B”, “C”, conforme descrições acima, tem-se:

- Lote “A” + Benfeitoria “A” (salão lateral):

- Terreno : R\$ 417.771,00
- Benfeitoria : R\$ 235.077,00
TOTAL : R\$ 652.848,00 (seiscentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e quarenta e oito reais)

- Lote “B” + Benfeitoria “B” (salão meio):

- Terreno : R\$ 449.746,00
- Benfeitoria : R\$ 235.077,00
TOTAL : R\$ 684.823,00 (seiscentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e vinte e três reais)

- Lote “C” + Benfeitoria “C” (sobrado):

- Terreno : R\$ 330.901,00
- Benfeitoria : R\$ 228.065,00
TOTAL : R\$ 558.966,00 (quinhentos e cinquenta e oito mil e sessenta e cinco reais)

2. OBJETIVO

O presente trabalho tem por objetivo apurar o **VALOR DO IMÓVEL** situado a:

- Rua Oswaldo Arouca, No. 75 – Vila Formosa – Capital.



Vista frontal dos imóveis em estudo

Para este objetivo, são apresentadas as descrições do imóvel e as características físicas, de acordo com as vistorias e os levantamentos realizados.

Os cálculos correspondentes foram efetuados de conformidade com o que estabelecem a legislação e as normas vigentes.

3. O IMÓVEL

O imóvel vistoriado localiza-se a:

- Rua Oswaldo Arouca, No. 75 – Vila Formosa - Capital

Trata-se de imóvel comercial.

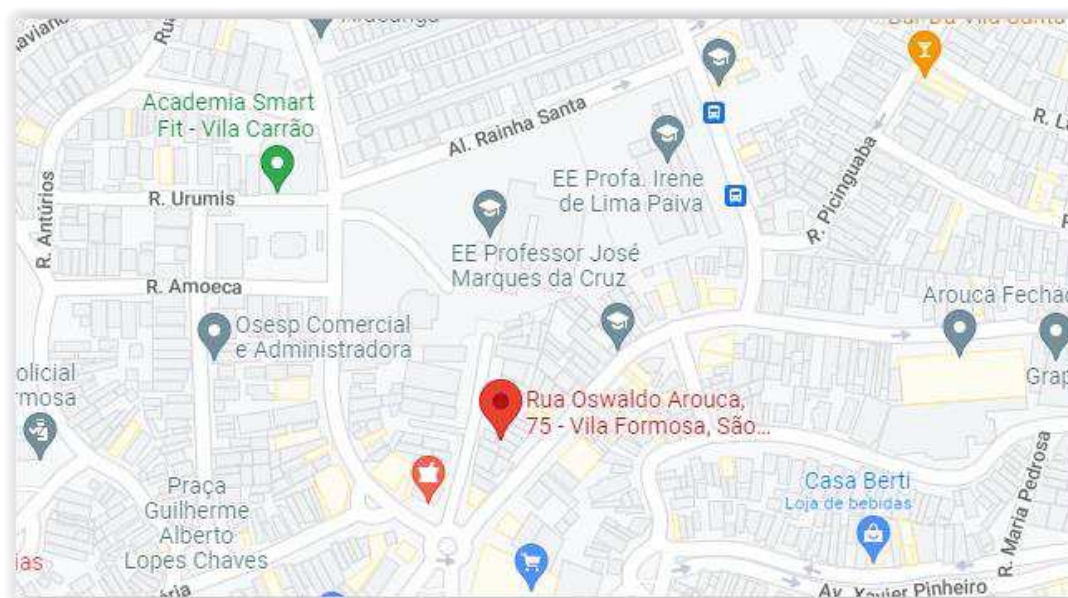


Vista frontal do imóvel avaliando

3.1. Características Gerais

Situação:

O imóvel avaliando, situa-se no endereço acima, na quadra compreendida pelas vias: Rua Oswaldo Arouca, Praça Inspecro Padre Gomes, Avenida Guilherme Jorge, Alameda Rainha Santa e Rua Lutécia.



Vista da quadra em que se localiza o imóvel.

Mapa Fiscal:

De acordo com a Planta Genérica de Valores, publicada pela Municipalidade de São Paulo, válida para o exercício de 2.022 o imóvel em questão está assim enquadrado:

Setor : 055
Quadra : 180
Índice Fiscal : 1.846,00

Melhoramentos Públicos:

A região que contém a unidade avalianda, é dotada de todos os melhoramentos e serviços públicos como: energia elétrica, telefone, rede viária, pavimentação, coleta de lixo, água, esgoto e outros (exceto gás encanado).

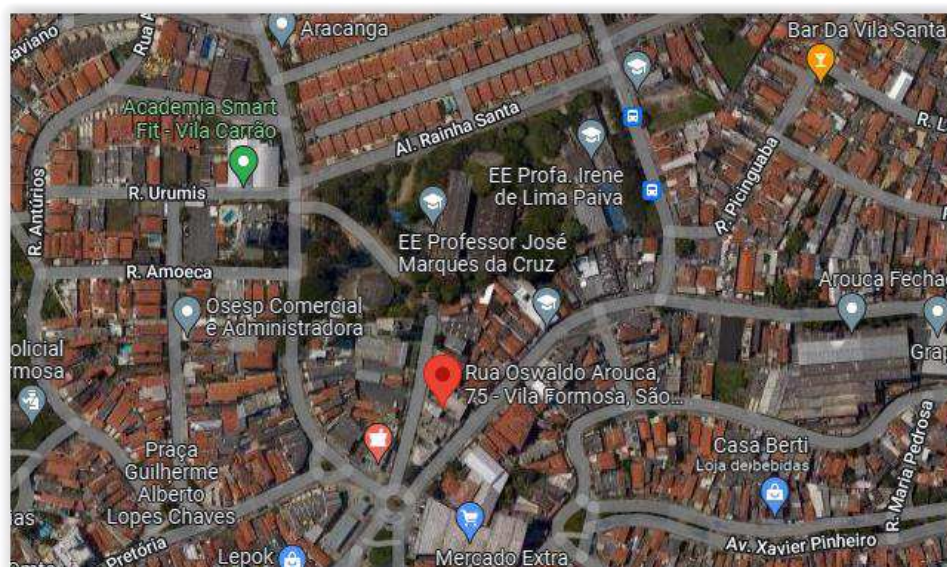
Serviços Comunitários:

Nas cercanias do imóvel descrito, há escritórios comerciais, mercado de trabalho, segurança, saúde, recreação, ensino, cultura e outros.

Há facilidade de acesso através de transportes públicos para o local.

Características Locais:

Trata-se de região mista, apresentando imóveis de padrão variando de simples a superior.



Vista geo-econômica da região onde se situa o imóvel avaliando

A região, apesar de definida, ainda sofre mudanças de uso de solo (residências se transformando em comércio).

A região encontra-se adensada e, sua topografia é plana. .

Há importantes corredores de tráfego fazendo ligação inter-bairros nas cercanias do imóvel.

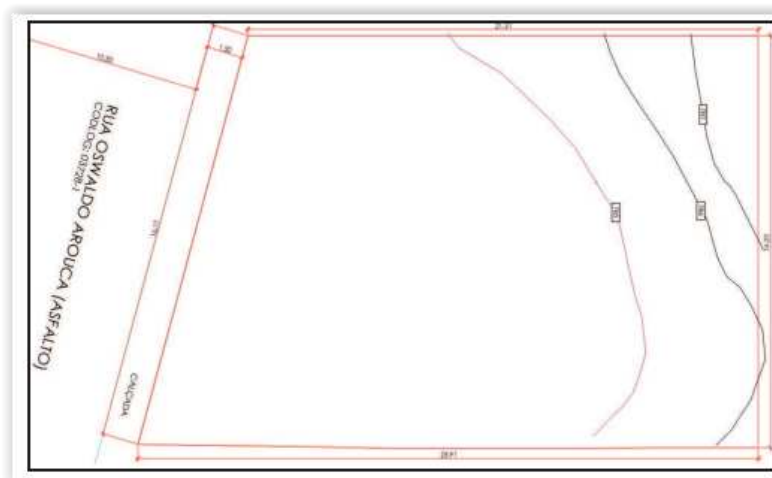
3.2. O Terreno

Situação:

Imóvel: Um terreno situado à Rua Oswaldo Arouca, constituído de parte do Lote 5 da Quadra 65, no 46^a. Subdistrito – Vila Formosa, assim descrito: Tem início no ponto “1”, localizado no cruzamento do alinhamento predial da Rua Oswaldo Arouca, com a divisa do imóvel número 71 da mesma rua, distante 61,02m do alinhamento da Rua Aracê; do ponto “1”, segue 16,72m, com azimuth de 54°05’12”, pelo alinhamento predial da Rua Oswaldo Arouca, até o ponto “2”; deflete à esquerda e segue 19,83m, com azimuth de 310°53’00”, confrontando com o imóvel número 91 da Rua Oswaldo Arouca, até o ponto “3”; deflete à esquerda e segue 5,98m, com azimuth 310°05’06”, confrontando com o imóvel número 496 da Rua Aracê, até o ponto “3A”; deflete à esquerda e segue 16,25m, com azimuth 218°28’53”, confrontando com o imóvel 484 (tinta) da Rua Aracê, até o ponto “5A”, deflete à esquerda e segue 21,31m, com azimuth 139°46’00”, confrontando com os imóveis números 482 da Rua Aracê e 71 da Rua Oswaldo Arouca, até o ponto “1”, início desta descrição.

Área total do terreno: 383,79 m²

Obs.: Valores extraídos da matrícula nº 196.853 do 9º. C.R.I..



Levantamento planialtimétrico do terreno – fls. 107 dos autos

Nota: Em sendo possível o desdobro do lote (desmembramento), às fls. 818/819, cada lote pretendido, terá a seguinte descrição:

Lote “A” (lado esquerdo de quem de frente olha o terreno): Um terreno situado à Rua Oswaldo Arouca, no 46°. Subdistrito – Vila Formosa, medindo $E=R=6,20\text{m}$ de frente para a referida rua, por $E=R=21,31\text{m}$ da frente aos fundos do lado esquerdo, visto de quem olha para o imóvel, por $E=R=22,98\text{m}$ da frente aos fundos do lado direito, visto da mesma posição, tendo nos fundos a medida $E=R=6,10\text{m}$, encerrando área total de $E=R=133,79\text{m}^2$, confrontando-se pelo lado esquerdo, visto de quem da rua olha para o prédio No. 71 da Rua Oswaldo Arouca e prédio No. 482 da Rua Aracê; pelo lado direito, visto da mesma posição, com lote B (remanescente) e nos fundos com o prédio No. 484 da rua Aracê.

Lote “B” (meio de quem olha de frente olha o imóvel): Um terreno situado à Rua Oswaldo Arouca, no 46°. Subdistrito – Vila Formosa, medindo $E=R=6,20\text{m}$ de frente para a referida rua, por $E=R=22,98\text{m}$ da frente aos fundos do lado esquerdo, visto de quem da rua olha para o imóvel, por $E=R=24,66\text{m}$ da frente aos fundos do lado direito, visto da mesma posição, tendo nos fundos a medida de $E=R=6,10\text{m}$, encerrando a área total de $E=144,03\text{m}^2$ $R=144,96\text{m}^2$, confrontando-se pelo lado esquerdo, visto de quem da rua olha para o imóvel com o lote “A” (remanescente); pelo lado direito, visto da mesma posição, com o Lote “C” (remanescente) e nos fundos com o prédio No. 484 da rua Aracê.

Lote “C” (lado direito de quem de frente olha o imóvel): Um terreno situado à Rua Oswaldo Arouca, no 46°. Subdistrito – Vila Formosa,

medindo $E=R=4,32m$ de gente para a referida rua, por $E=R=24,66m$ da frente aos fundos do lado esquerdo, visto de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito por dois segmentos de $E=R=19,83m$ e $E=R=5,98m$, visto da mesma posição, tendo aos fundos medida de $E=R=4,05m$, encerrando a área total de $E=105,97m^2$ $R=106,53m^2$, confrontando pelo lado esquerdo, visto de quem da rua olha o imóvel com o lote "B" (remanescente); pelo lado direito, visto da mesma posição, o prédio No. 91 da Rua Oswaldo Arouca e com o prédio No. 496 da Rua Araçê; e nos fundos com o prédio No. 484 da rua Araçê.

3.3. As Benfeitorias

Situação:

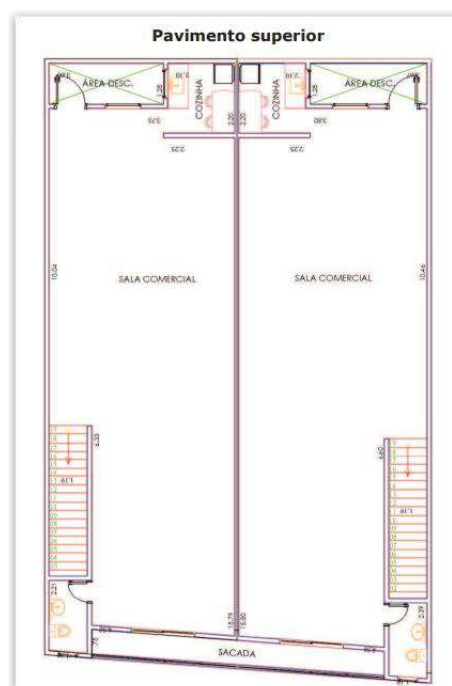
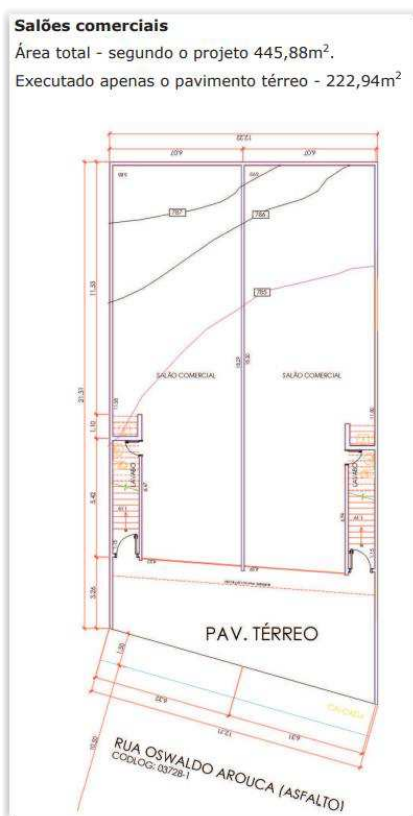
Trata-se de imóvel comercial e residencial, sendo que o primeiro é composto de 02 (dois) pavimentos com divisórias internas, e o segundo composto de 03 (três) pavimentos com divisórias internas.

No estudo de "**Edificações - Valores de Venda - 2002**" – CAJUFA, **atualizado**, o imóvel avaliando enquadra-se no padrão construtivo "proletário", - intervalo de valores médio, com idade aparente de 05 anos.

A área total construída : $662,80m^2$

- salão comercial (2) : $445,88m^2$, sendo
- cada salão : $222,94m^2$
- sobrado : $216,29m^2$

Obs.: Valores extraídos dos autos, fls. 127 a 131



Planta do salão comercial – fls. 127/128 dos autos



Planta do sobrado – fls. 131 dos autos

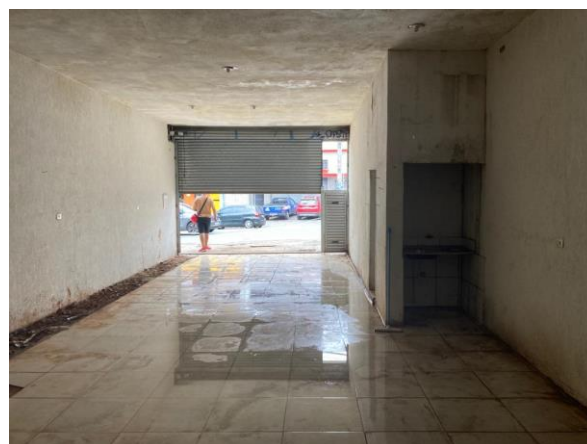
3.5. A Vistoria

Na data da vistoria o salão comercial encontrava-se dividido ao meio, com entradas independentes, formando dois salões comerciais. Os mesmos encontravam-se com divisões internas, sem qualquer tipo de acabamento, apenas com cimento rústico em suas paredes.

O sobrado apresentava divisões internas ao longo de seus pavimentos, não havendo qualquer tipo de acabamento em suas dependências, portanto, as paredes com chapisco, reboco e emboço.

As fotos a seguir demonstram as condições dos imóveis em estudo.

- Salão comercial – Lote “A”



Vista frontal e salão na parte térrea



Escada de acesso ao piso superior e vista do salão



Vista do salão da parte superior

- Salão comercial – Lote “B”



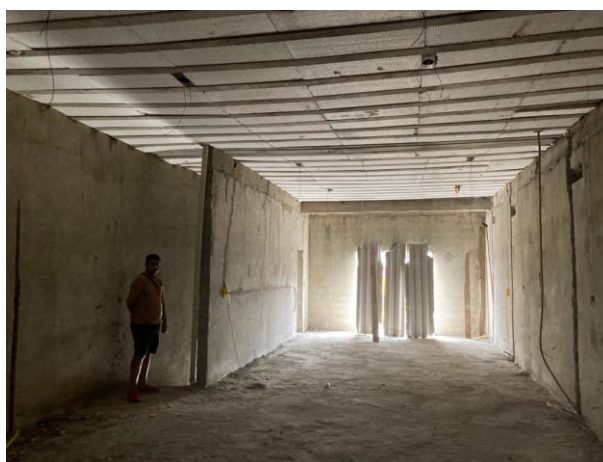
Vista frontal do salão do “meio” e vista da parte térrea



Vista da parte térrea do salão do “meio”



Acesso ao 2º. Piso do salão do “meio” e vista do salão



Outra vista do do 2º. Piso do salão do “meio”

- Sobrado – Lote “C”



Vista frontal do sobrado e garagem



Escada de acesso ao imóvel e vista de dependência do sobrado



Vista de dependências do imóvel em estilo rústico



Outra vista de dependências do sobrado – estilo rústico

4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

A NBR 14.653 – 1, item 8.1.1., traz que a metodologia aplicável é função basicamente da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Extraído da NBR 14.653 – 1, item 9, na metodologia aplicável, o engenheiro avaliador deverá estabelecer o grau de fundamentação e de precisão em seu trabalho.

A especificação dar-se-á através da escolha do modelo matemático a ser aplicável: modelo de regressão linear (científico) ou modelo por tratamento por fatores.

Destaca-se que em qualquer metodologia escolhida, deve-se apresentar todos os conceitos e parâmetros aplicados de maneira clara, objetiva, com memória de cálculo e passível de conferência.

4.1. Modelos de regressão linear (científico)

4.1.1. Grau de Fundamentação

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo
2	Coleta de dados de mercado	Características conferidas pelo autor do laudo
3	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3 (K + 1), onde K é o número de variáveis independentes
4	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
5	Extrapolação	Admitida para apenas uma variável, desde que: a-) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferior à metade do limite amostral inferior b-) o valor estimado não ultrapasse 10 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável.
6	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição de hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	20 %
7	Nível de significância máximo admitido nos demais testes estatísticos realizados	5 %

4.1.2. Grau de precisão

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o intervalo admissível para saneamento de amostragem será de 30 % para mais ou menos da amostra.

4.2. Modelo por tratamento por fatores

4.2.1. Grau de Fundamentação

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU
1.	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento
2.	Coleta de dados	Características conferidas pelo autor do laudo
3.	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6
4.	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados (II)
5.	Extrapolação	Admitida
6.	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00

4.2.2. Grau de Precisão

Após a aplicação dos fatores de homogeneização, o intervalo admissível para saneamento da amostragem será de 30 % para mais ou para menos da amostra.

4.3. Nível de Precisão

O nível de precisão está condicionado à quantidade, confiabilidade e ao tratamento dos elementos pesquisados

Dada a complexidade e segurança necessária à presente avaliação foi adotado o modelo por tratamento por fatores, com nível de fundamentação e de precisão de grau II, conforme preconizam as normas avaliatórias vigentes.

Para tal situação, impõe ainda a norma o que segue:

a) *A confiabilidade de cada um dos utilizados seja assegurada quanto:*

- idoneidade e à completa identificação das fontes
- sua atualidade;
- descrição das características;
- semelhança com o imóvel objeto da avaliação.

b) *A confiabilidade do conjunto de elementos que atendem aos requisitos da alínea a) seja assegurada por:*

- uniformidade dos elementos entre si;
- contemporaneidade dos elementos;
- número de dados de mesma natureza, efetivamente utilizados, maior ou igual a cinco.

c) *O tratamento dispensado aos elementos, para torná-los homogêneos possibilite conferir aos mesmos:*

- equivalência de tempo, mediante transposição dos valores dos elementos, considerando a desvalorização monetária e a valorização dos imóveis;

- equivalência de situação, pela transposição dos elementos, obedecendo a critérios tecnicamente consagrados e que se comprovam por instrumental matemático;
- equivalência de características, usando-se critérios técnicos comprovados, coeficientes, índices, fatores, sempre com a citação de fontes.

d) *Taxas de capitalizações, quando empregados métodos indiretos, sejam comprovados.*

e) *Em caso de insuficiência de eventos de mercado de imóveis assemelhados contemporâneos, sejam utilizados dados pretéritos, corrigidos monetariamente e considerada a valorização real.*

f) *O valor final seja o resultado do uso de mais de um método, sempre que possível e/ou necessário, com o atendimento dos requisitos exigidos anteriormente. Na impossibilidade do uso de mais de um método é obrigatória a justificação fundamentada.*

4.4. Métodos de Avaliação

Os critérios básicos aplicados para a determinação do valor locativo se dividem em:

O “**Método da Composição**” é aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes.

O mesmo é básico e independente da aplicação de outros critérios, pois, enquanto o valor do terreno advém da pesquisa da região, o valor da construção é dado através da comparação desta, com o “Estudo de Edificações – Valores de Venda 2002” - atualizada, elaborado pela Comissão de Peritos do CAJUFA.

Já o **“Método Comparativo Direto”** é aquele em que o valor do imóvel é obtido por meio da comparação de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes. As discrepâncias observadas nas características dos imóveis deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

5. AVALIAÇÃO

O valor total do imóvel situado a **Rua Oswaldo Arouca, N° 181, Apto 75 – Vila Formosa - Capital**, será determinado através de metodologia que atende as prescrições emanadas pela norma NB 14653 da ABNT e CAJUFA/19.

Duas formas podem assegurar êxito desta metodologia. A primeira - **Método da Composição**, corresponde a soma do valor do terreno mais o valor da benfeitoria construída. A segunda, a comparação direta com elementos nas cercanias do imóvel que atendam às prescrições das normas.

A segunda forma da metodologia – **Método Comparativo Direto**, foi descartada em razão da não existência de elementos em número significativo.

Existindo na área elementos que atendessem a norma acima mencionada, a metodologia para a avaliação do imóvel objeto da lide, foi realizada pela primeira forma, ou seja, pelo **Método da Composição**.

5.1. Método Composição

5.1.1. Valor Unitário

Para se chegar a um **JUSTO VALOR UNITÁRIO**, foi realizada ampla pesquisa de terreno nas imediações, através das imobiliárias, jornais e locais

No **Anexo No. 1** a esta avaliação, apresentado os elementos que foram selecionados por melhores condições comparativas, salientando-se que todos os elementos, sofreram os tratamentos indicados pelas atuais "Normas de Avaliação".

A referida pesquisa abrangeu "sete" elementos representativos, situados na mesma região geo-econômica do imóvel avaliando onde, após sofrer os devidos tratamentos, resultou no seguinte valor unitário ao imóvel avaliando à Rua Oswaldo Arouca, nº 75.

$$q = \underline{\text{R\$ 3.011,00/m}^2}$$

5.1.2. Cálculo do Valor do Terreno:

O cálculo do valor do terreno será determinado através da expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times C_f \times C_p \times F_{top}$$

onde:

- V_t : Valor do terreno
- A_t : Área do terreno = 383,79m²
- V_u : Valor unitário básico = R\$ 3.011,00/m²
(Rua Oswaldo Arouca).
- C_f : Fator testada = $(F_p / F_r)^{0,25}$, onde:
- F_p = 16,72m, em projeção
- F_r = 10,00m
- C_f = $(16,72/10,00)^{0,25}$ = 1,0823

$$C_p : \text{Fator profundidade} = (P_{ma}/2P_{ma})^{0,50}$$

$$P_e = \text{profundidade equivalente} \quad (383,79/16,72) = 22,95\text{m}$$

$$C_p = (22,95 : 25,00)^{0,50} = 0,9582$$

$$F_{top} : \text{Fator topografia} = 1,0000$$

Substituindo, obtém-se:

$$V_t = 383,79\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.011,00 \times 1,0823 \times 0,9582 \times 1,0000$$

$$V_t = \underline{\underline{\text{R\$ } 1.198.418,00}}$$

Nota: Desmembrando o valor total do terreno para os lotes “A”, “B”, “C”, conforme descrição do item 3.2. Terreno (acima), tem-se

Lote “A” :

$$\text{R\$ } 1.198.418,00 \quad - \quad 383,79\text{m}^2$$

$$X \quad - \quad 133,79\text{m}^2$$

$$X = \text{R\$ } 417.774,00$$

Lote “B” :

$$\text{R\$ } 1.198.418,00 \quad - \quad 383,79\text{m}^2$$

$$X \quad - \quad 144,03\text{m}^2$$

$$X = \text{R\$ } 449.746,00$$

Lote “C” :

$$\text{R\$ } 1.198.418,00 \quad - \quad 383,79\text{m}^2$$

$$X \quad - \quad 105,979\text{m}^2$$

$$X = \text{R\$ } 330.901,00$$

5.3. Valor da Benfeitoria:

De acordo com o estudo "**Edificações - Valores de Venda – 2.002**", o imóvel se enquadra no **padrão casa proletário** cujo valor unitário varia no intervalo de **0,572 a 0,767 de R8N**.

O custo do m2 de construção foi obtido a partir dos dados publicados mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo – SINDUSCON, conforme disposto no artigo 54 da Lei No. 4.591 e de acordo com a NB - 140 da ABNT.

O estado das edificações corresponde a referência “e” com idade de 05 anos.

O valor de **R8N** foi extraído para o mês da avaliação do presente laudo (outubro/22).

Assim:

R\$ 1.906,24= Índice R8N, setembro/2022(último índice publicado)

Obs.: Valores extraídos da Revista Construção da Ed.Pini.

Portanto, adotando-se o índice de **0,558** do intervalo fixado pela norma e, depreciando o imóvel em **05 anos**, cujo fator de depreciação (**Kd**), referentes é **0,8256** estipulado através do "**Ross Heidecke**" dada por:

$$Kd = R + K^* \times (1 - R)$$

onde:

Kd = depreciação

R = coeficiente residual correspondente ao padrão

K* = Coeficiente de Ross/Heidecke

Finalmente, o valor das benfeitorias serão calculados pela fórmula:

$$Vb = R8N \times m2 \times i \times Kd$$

onde:

Vb = valor da benfeitoria

R8N = índice SINDUSCON : R\$ 1.906,24

m2 = área construída do imóvel: 662,80m2

i = índice do intervalo padrão : 0,670

Kd = coeficiente de depreciação : 0,8256

Substituindo-se, obtém:

$$Vb = R\$ 1.906,24 \times 662,80 \text{ m}^2 \times 0,670 \times 0,8256$$

$$Vb = R\$ 698.883,00$$

Nota: Desmembrando o valor total do terreno para os lotes “A”, “B”, “C”, conforme descrição do item 3.3. Benfeitoria (acima), tem-se:

Benfeitoria “A” (salão lado esquerdo):

$$\text{R\$ } 698.883,00 - 662,80\text{m}^2$$

$$X - 222,94\text{m}^2$$

$$X = \text{R\$ } 235.077,00$$

Benfeitoria “B” (salão meio):

$$\text{R\$ } 698.883,00 - 662,80\text{m}^2$$

$$X - 222,94\text{m}^2$$

$$X = \text{R\$ } 235.077,00$$

Benfeitoria “C” (sobrado):

$$\text{R\$ } 698.883,00 - 662,80\text{m}^2$$

$$X - 216,29\text{m}^2$$

$$X = \text{R\$ } 228.065,00$$

5.4. Valor Total

Terreno : R\$ 1.198.418,00

Benfeitoria : R\$ 698.883,00

TOTAL : R\$ 1.897.301,00

Nota: Desmembrando o valor total do terreno e benfeitoria para os lotes “A”, “B”
 “C”, conforme descrições acima, tem-se:

- Lote “A” + Benfeitoria “A” (salão lateral):

- Terreno : R\$ 417.771,00

- Benfeitoria : R\$ 235.077,00

TOTAL : R\$ 652.848,00

- Lote “B” + Benfeitoria “B” (salão meio):

- Terreno : R\$ 449.746,00

- Benfeitoria : R\$ 235.077,00

TOTAL : R\$ 684.823,00

- Lote “C” + Benfeitoria “C” (sobrado):

- Terreno : R\$ 449.746,00

- Benfeitoria : R\$ 228.065,00

TOTAL : R\$ 677.811,00

6. CONCLUSÃO

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentadas nos capítulos anteriores deste trabalho, a perícia concluiu que o **VALOR DO IMÓVEL** dentro das condições de mercado, e frente os últimos índices publicados, corresponde a:

- Para a data da avaliação (outubro/2022):

- Terreno : R\$ 1.198.418,00

- Benfeitoria : R\$ 698.883,00

TOTAL : R\$ 1.897.301,00 (um milhão, oitocentos e noventa e sete mil, trezentos e um reais)

Nota: Desmembrando o valor total do terreno e benfeitoria para os lotes “A”, “B” “C”, conforme descrições acima, tem-se:

- Lote “A” + Benfeitoria “A” (salão lateral):

- Terreno : R\$ 417.771,00

- Benfeitoria : R\$ 235.077,00

TOTAL : R\$ 652.848,00 (seiscentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e quarenta e oito reais)

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático

- Lote “B” + Benfeitoria “B” (salão meio):

- Terreno : R\$ 449.746,00

- Benfeitoria : R\$ 235.077,00

TOTAL : R\$ 684.823,00 (seiscentos e oitenta e quatro mil,
oitocentos e vinte e três reais)

- Lote “C” + Benfeitoria “C” (sobrado):

- Terreno : R\$ 330.901,00

- Benfeitoria : R\$ 228.065,00

TOTAL : R\$ 558.966,00 (quinhentos e cinquenta e oito mil
e sessenta e cinco reais)

7. QUESITOS

1. Queira o nobre Perito, por favor, descrever a situação atual dos imóveis.

Resp.: Conforme item 3.5. Vistoria, o imóvel encontra-se com lajes, vigas, pilares e escadas concluídos, mas sem revestimentos, tendo em suas paredes forros chapisco, reboco e emboço. Em dependências, havia pisos e azulejos, portas e portões.

2. O Nobre Perito, no ato da vistoria, pode constatar algum tipo de patologia ou vício construtivo no imóvel? Ou até mesmo avarias por conta da obra não ter sido concluída?

Resp.: A patologia encontrada na data da vistoria foi infiltração de água nas Dependências.

3. Pode o nobre Perito informar se o fato da obra não ter sido concluída faz com que os imóveis em questão sofram desvalorização, em face ao seu real valor mercado?

Resp.: A avaliação se deu no estado em que se encontram.

4. Se afirmativa for a resposta do quesito anterior, queira o nobre Perito, por favor mensurar essa desvalorização.

Resp.: O imóvel foi depreciado dentro das condições de sua construção, tendo o imóvel **05 anos**, cujo fator de depreciação (**Kd**), referentes é **0,8256** estipulado através do "**Ross Heidecke**" dada por:

$$Kd = R + K^* \times (1 - R)$$

5. Solicito ao nobre Perito, mensurar o valor do metro quadrado do terreno, tendo em vista a região que está localizado e as características da rua.

Resp.: O m² para o local é de **R\$ 3.011,00**. Vide anexo 1.

6. Pede-se ao nobre perito, mensurar o valor gasto para a execução da obra de cada um dos imóveis individualmente.

Resp.: Vide fls. 129 e fls. 132.

7. Nobre Perito, favor informar qual o valor de mercado de cada um dos imóveis em questão, caso as obras tivessem concluídas.

Resp.: Para a data da avaliação (outubro/2022):

- Terreno	:	R\$ 1.198.418,00
- Benfeitoria	:	R\$ 698.883,00
TOTAL	:	R\$ 1.897.301,00 (um milhão, oitocentos e noventa e sete mil, trezentos e um reais)

Nota: Desmembrando o valor total do terreno e benfeitoria para os lotes "A", "B" "C", conforme descrições acima, tem-se:

- Lote "A" + Benfeitoria "A" (salão lateral):

- Terreno : R\$ 417.771,00

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático

- Benfeitoria : R\$ 235.077,00
TOTAL : R\$ 652.848,00 (seiscentos e cinquenta e dois mil,
oitocentos e quarenta e oito reais)

- Lote “B” + Benfeitoria “B” (salão meio):

- Terreno : R\$ 449.746,00
- Benfeitoria : R\$ 235.077,00
TOTAL : R\$ 684.823,00 (seiscentos e oitenta e quatro mil,
oitocentos e vinte e três reais)

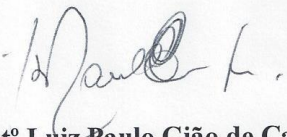
- Lote “C” + Benfeitoria “C” (sobrado):

- Terreno : R\$ 330.901,00
- Benfeitoria : R\$ 228.065,00
TOTAL : R\$ 558.966,00 (quinhentos e cinquenta e oito mil
e sessenta e cinco reais)

8. ENCERRAMENTO

Colocando-se a disposição de V. Excelência para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente Laudo, composto de 37 (trinta e sete) folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, exceto esta última que vai datada e assinada. Segue anexos.

São Paulo, 26 de outubro de 2022.



Arqtº Luiz Paulo Gião de Campos

ANEXO No. 01**DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO**Fonte: **NORMAS/2013 e EDIFICAÇÕES/2002 (Adequação/2007)****1 - Imóvel de referência**

Local : Rua Oswaldo Arouca, 75

Data : set/2022

Obs. :

Setor Fiscal : 055

Quadra : 180

Zona : ZM

2 - Fatores e índices utilizados na obtenção do unitário básico**2.1 - Fator de oferta (F_o)**

item 4.5.2.

$$F_o = 0,9000$$

2.2 - Fator de profundidade (C_p)

item 5.3.

 P_e : profundidade equivalente ou efetiva comparativo P_{mi} : profundidade mínima = 25,00m P_{ma} : profundidade máxima = 40,00m**2.3 - Fator de testada (C_f)**

item 5.4.

 $C_f = (F_r/F_p)^{0,25}$, onde: F_r : testada de referência = 10,00m F_p : testada comparativo**2.4 - Fator esquina e frentes múltiplas (C_e)**

item 5.5

$$C_e = \frac{(C_r+20) F_1 V_1 + F_2 V_2 + \dots + F_n V_n}{20 F_1 V_1}, \text{ onde:}$$

 C_r : 1 F_1 : frente principal projetada de maior índice local $F_2 \dots F_n$: demais frentes V_1 : valor unitário da frente principal $V_2 \dots V_n$: demais valores unitários**2.5 - Fatores topografia e nível**

item 5.7.

Topografia	Terreno plano / acive até 5%	= 1,00
	Acive de 5% a 10%	= 0,95
	Acive de 10% a 20%	= 0,90
	Acive acima de 20%	= 0,85
	Declive até 5%	= 0,95
	Declive de 5% até 10%	= 0,90
	Declive de 10% até 20%	= 0,80
	Declive maior que 20%	= 0,70

Nível	Abaixo nível da rua até 1,00 m	= 0,90
	Abaixo nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	= 0,80
	Abaixo nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	= 0,70
	Acima nível da rua até 1,00 m	= 1,00
	Acima nível da rua de 1,00 m até 2,00 m	= 0,90
	Acima nível da rua de 2,00 m a 4,00 m	= 0,80

2.6 - Fatores consistência do solo

Fator adotado:

1,00

Solo	Seco	= 1,00
	Permanente alagado	= 0,60
	Brejoso	= 0,50

Topografia	1,00	Terreno plano / acive até 5%
Nível	1,00	Acima nível da rua até 1,00 m
Consistência	1,00	Seco

2.7 - BenfeitoriasR-8N : R\$1.906,24 /m²

Padrão construtivo : De acordo com o estudo Edificações - Valores de Venda - 2002 (Adequação/2007), da Comissão de Peritos das Varas Públicas - CAJUFA.

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático

Depreciação pelo obsoleto e estado de conservação

$$F_{oc} = R + K \times (1-R)$$

	Nova	Depreciação	0,00%
	Entre nova e regular		0,32%
	Regular		2,52%
	Entre regular / reparos simples		8,09%
	Reparos simples		18,10%
	Reparos simples / importantes		33,20%
	Reparos importantes		52,60%
	Reparos importantes / residual		75,20%
	Sem valor		100,00%

2.8 - Fator de atualização (Fa)

item 4.5.4.

$$Fa = Ia / Ip, \text{ onde:}$$

Ia : índice IPC/Fipe para a data da pesquisa = 645,1704 (base 100, jul/94)

Ip : índice IPC/Fipe da oferta

2.9 - Fator de transposição (Ftr)

$$Ftr = ILa / ILC, \text{ onde:}$$

ILa : índice local do imóvel de referência = 1.846,00 exercício 2022

ILC : índice local do comparativo

Observações:

Vide justificativa do remanejamento no corpo do laudo.

3 - Homogeneizações dos elementos comparativos

Luiz Paulo Gião de Campos
Arquiteto - Matemático

COMPARATIVO Nº 01

Localização:

Frente : Rua Oswaldo Arouca, 134
2ª frente :
Setor : 055
Quadra : 199
Zona : ZM
IF 1 : 1.895,00

Foto:

|

Ofertante / Preço:

Ofertante : Castan Imóveis
Endereço : Código FR045
Fone : 2694.06.55 Contato : 0
Preço : R\$ 1.250.000,00
Condições : à vista
Data : set/2022

Obs.:

Terreno:

Topog : Terreno plano / alicie até 5%
Nível : Acima do nível da rua até 1,00 m
Solo : Seco
Frente 1 : 7,00m Frente 2 :
Área : 270,00m² P. Equiv. : 38,57m

Construção:

Tipo : Casa Média
Faixa : Valor mínimo Unitário : 1,409
Idade : 25 anos
Estado : Reparos simples / importantes
Área : 180,00m² Foc : 0,6049

Valor da Construção:

$$V_b = 180,00\text{m}^2 \times 1,409 \times \text{R\$ } 1.906,24 \times 0,6049 = \text{R\$ } 292.430,00$$

Unitário Básico Terreno:

$$V_t = \text{R\$ } 1.250.000,00 \times 0,90 - \text{R\$ } 292.430,00 = \text{R\$ } 832.570,00$$

$$V_u = \text{R\$ } 832.570,00 / 270,00\text{m}^2 = \text{R\$ } 3.083,59$$

Homogeneizações (cálculo de Vu):

Fator profundidade

$$P_e \text{ entre } P_{mi} \text{ e } P_{ma} = 1,0000$$

=

$$= \left(\frac{\quad}{\quad} \right)^{0,50} =$$

Incidência

Incidência

Incidência

$$\text{Composição} = \left[\left(\quad \times \quad \right) + \left(\quad \times \quad \right) + \left(\quad \times \quad \right) \right] / \quad =$$

$$\text{Fator profundidade } (1/C_p) : 1,0000$$

Fator frente

$$C_f = \left(\frac{7,00}{10,00} \right)^{0,25} = 0,9147$$

$$\text{Fator frente } (1/C_f) : 1,0933$$

Esquina e Frentes Múltiplas

$$C_e = \frac{\left[\left(\quad + \quad \right) \times \quad + \quad + \quad \times \quad \right]}{\quad} =$$

Limite:

Área:

$$\text{Aplicação} = \left[\left(\quad - \quad \right) + \left(\quad \times \quad \right) \right] =$$

Validação:

$$\text{Fator esquina(s)} = 1/C_e : 1,0000$$

Topografia e Consistência do Solo

Topografia : 1,00 item 1,00 Solo : 1,00
Nível : 1,00 5.7.3.

$$\text{Fator topografia} : 1,0000$$

$$\text{Fator solo} : 1,0000$$

Atualização e Transporte

Atualização : (645,1704 / 645,1704) =
Transporte : (1.846,00 / 1.895,00) =

$$\text{Fator atualização} : 1,0000$$

$$\text{Fator transporte} : 0,9741$$

Cálculo de Vu:

$$V_u : \left(\text{R\$ } 3.083,59 \times \frac{1,0000}{C_p} \times \frac{1,0933}{C_f} \times \frac{1,0000}{C_e} \times \frac{1,0000}{\text{Top}} \times \frac{1,0000}{\text{Solo}} \times \frac{1,0000}{\text{Atual}} \times \frac{0,9741}{\text{Trans}} \right)$$

$$V_{u \ 01} = \text{R\$ } 3.284,01 / \text{m}^2$$

