

José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª
VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL VIII DO TATUAPÉ.

Autos do Processo nº:



0006812-39.2020.8.26.0008

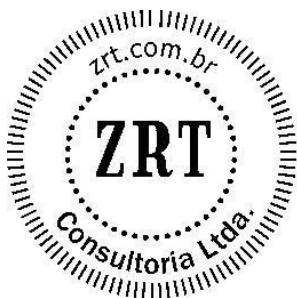
Autora: JOSE ROBERTO PINTO CARNEIRO.

JOSÉ CARLOS RODRIGUES TEIXEIRA,
Perito Judicial, nomeado nos autos do CUMPRIMENTO DE
SENTENÇA, requerido por JOSE ROBERTO PINTO CARNEIRO,
em face de RODRIGO MUZA, vem mui respeitosamente, à presença
de Vossa Excelência, em atenção à decisão de fls. 188, vem mui
respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência os resultados de seu
trabalho consubstanciados no seguinte:

LAUDO

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos R. Teixeira
Perito Judicial



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

1. PRELIMINARES:

Refere-se o presente parecer técnico à determinação de fls. 188, que ordena a perícia nos autos do CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, requerido por JOSE ROBERTO PINTO CARNEIRO, em face de RODRIGO MUZA. Trata-se da avaliação do imóvel penhorado nos autos.

2. DA NOMEAÇÃO:

Nomeado perito judicial no feito às fls. 188, assumiu o signatário o compromisso de bem e fielmente apresentar seu parecer sobre a lide focalizada, e que ora submete à apreciação do E. JULGADOR, conforme segue:

Juiz de Direito: Dr. Luis Fernando Nardelli

Vistos.

Para a perícia que se faz necessária, nomeio o Sr. José Carlos R. Teixeira.
Faculto às partes no prazo legal de 15 dias a indicação de assistente técnico e o oferecimento de quesitos.

nos autos em 07/12/2021 às
do, informe o processo 000

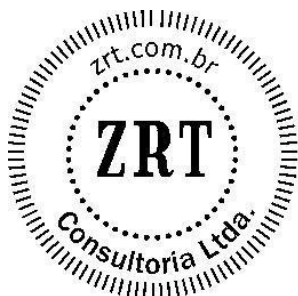
O fragmento da decisão de fls. 188.

3. A VISTORIA:

Após o estudo acurado da matéria, procedeu o signatário as vistorias ao imóvel.

A primeira vistoria ocorreu no dia 15 de fevereiro de 2022, data em que o possuidor do imóvel não foi encontrado.

A segunda vistoria ocorreu no dia 22 de março do mesmo ano, com acompanhamento do sr. Oficial de Justiça e ordem de arrombamento, uma vez que na primeira vistoria o porteiro do prédio informou que os possuidores raramente se encontravam no imóvel.



José Carlos R. Teixeira

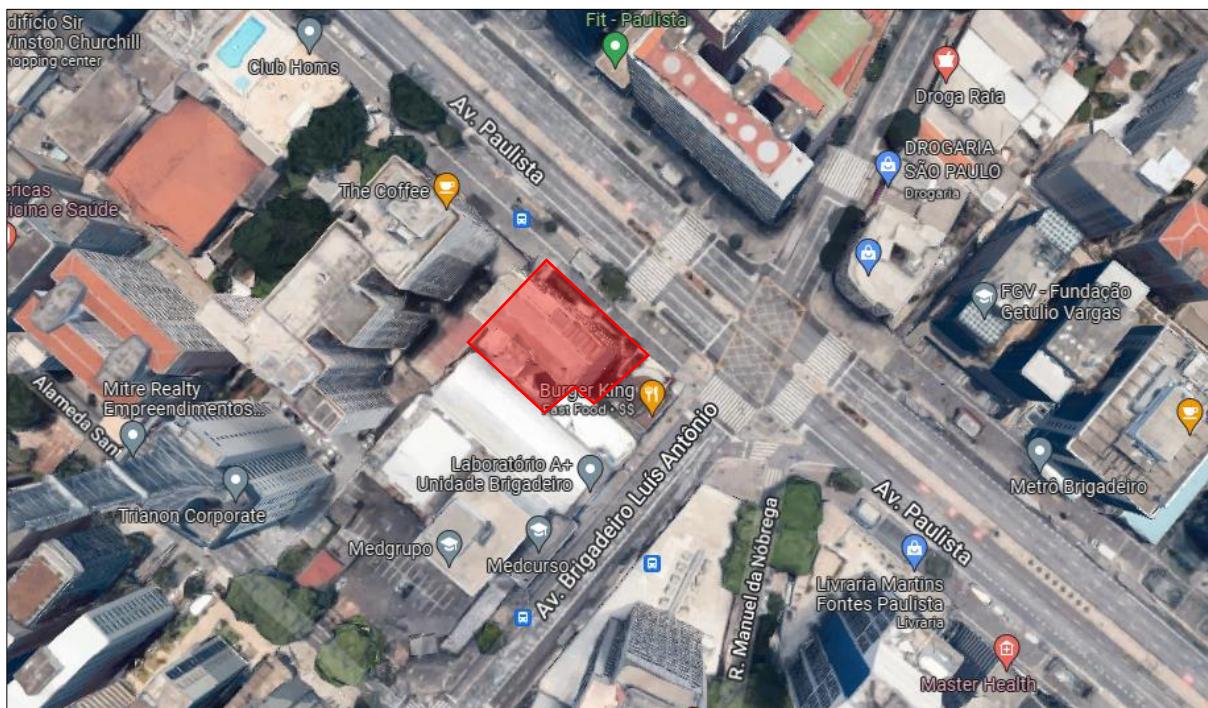
Perícias e Avaliações em imóveis

Na vistoria se buscou observar a situação, os dimensionamentos, características aparentes, benfeitorias existentes e demais detalhes de interesse à presente lide.

A vistoria foi acompanhada pelo pai do requerido, quando foi feito o levantamento fotográfico do imóvel e de seu entorno.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel vem descrito como o apartamento n° 131, localizado no 13° andar do Edifício Silvana, situado à Avenida Paulista, 639, Bela Vista - CEP: 01311-912.

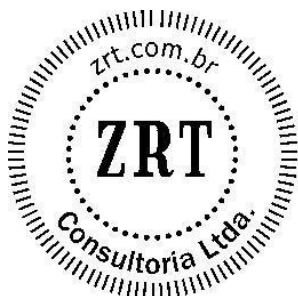


A localização do imóvel visto do alto (Google Earth Pro®).

Al. Andorinha, 880, Barueri, SP CEP 06428-080.

R. Jericó, 255, cj. 137, V. Madalena, São Paulo - SP - CEP 05435-040.

www.zrt.com.br, ✉ atendimentozrt@outlook.com, ☎ 11-9.5555-0022 – 📞 11-3589-5039.

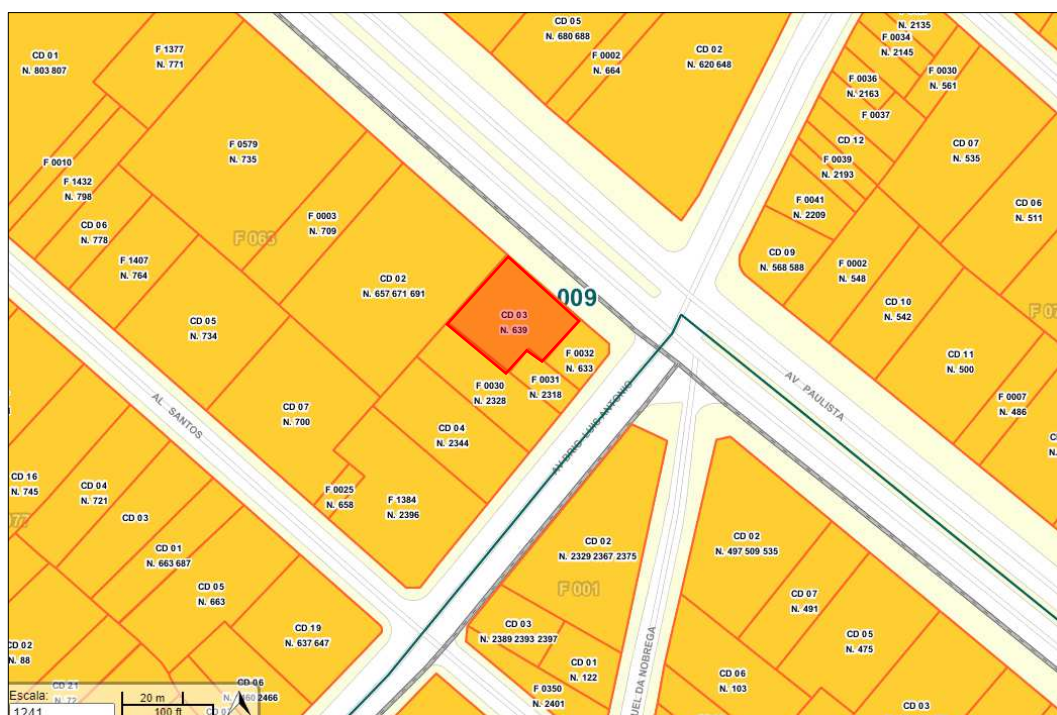


José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

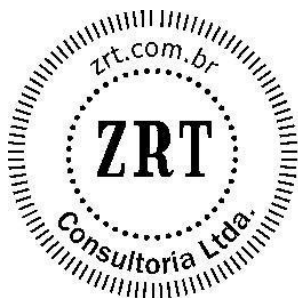
4.1. A DESCRIÇÃO TÉCNICA DA LOCALIZAÇÃO:

Segundo a Planta Genérica de Valores de 2.010 da Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel está inserido na quadra n°. 063 do setor n°. 009.

A Quadra Fiscal em que está inserido o imóvel é formada pela avenida Brigadeiro Luís Antônio, alamedas Santos e Campinas e avenida Paulista para onde está voltada a frente do imóvel, na altura do número 639.



O imóvel na quadra fiscal.



José Carlos R. Teixeira

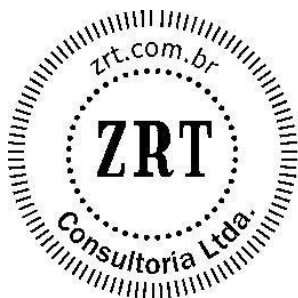
Perícias e Avaliações em imóveis

4.2. O ZONEAMENTO:

Atualmente a área em que está o edifício é classificada como ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana) na Lei Municipal nº. 16.402 de 22/03/2016.



O imóvel no fragmento do Mapa Digital da Cidade de São Paulo.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.3. DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL:

De acordo com a Municipalidade o imóvel está cadastrado como contribuinte municipal número 0090630059-2, em nome de JACI DE LOURDES VERNILO PESTANA E TATIANA MUZA. Segundo a Municipalidade a construção atual foi erigida em 1957 e tem 208 m².

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021

Cadastro do imóvel: 009.063.0059-2

Local do imóvel:
AV PAULISTA, 639 - A13 APTO 131 GAR
AGEM - CEP 01311-912
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV PAULISTA, 639 - A13 APTO 131 GAR
AGEM - CEP 01311-912

Contribuinte(s):
CPF 022.604.308-80 JACI DE LOURDES VERNILO PESTANA
CPF 220.724.688-41 TATIANA MUZA

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	942	Testada (m):	34,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	0,0244
Área total (m ²):	942		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	208	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m ²):	450	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1957		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	11.560,00
- da construção:	2.213,00

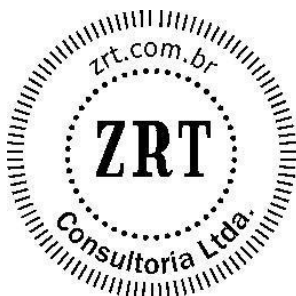
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	353.387,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	92.061,00
Base de cálculo do IPTU:	445.448,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2021.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 21/06/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

A certidão de dados cadastrais atual.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

4.4 A DESCRIÇÃO TABULAR:

O imóvel está descrito na matrícula 78.347, como o apartamento nº 131, no 13º andar do Edifício Silvana, à Avenida Paulista, 639, Bela Vista - CEP: 01311-912.

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO
Alameda Vicente Pinzon, 173 - 11º andar - Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32
PH080384436

Certifico a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula: **78.347** data: **01**

São Paulo, 15 de maio de 1985

IMÓVEL: - APARTAMENTO Nº 131, localizado no 13º andar ou 14º pavimento do EDIFÍCIO SILVANA, situado à Avenida Paulista, número 639, no 17º sub-distrito - Bela Vista, tendo a área exclusiva de 163,535ms2., área comum de 43,925ms2., sendo sua participação no terreno de 2,263%.

CONTRIBUINTE: - 009.063.0059-2.

PROPRIETÁRIOS: - ANTONIA GUIMARÃES CINTRA, brasileira, viúva-mecira, residente e domiciliada nesta Capital, à Avenida Paulista, 575.

REGISTRO ANTERIOR: - Transcrição número 55.623, deste Cartório.

Walter Walter Oficial
R. 01/ 78.34
Pela Cartu d
pelo Cartóri
ambos da Fam
de ANTONIA G
da em 06 de
transmitiu a
brasileira,
noro 007.662
Paulista, nã
Cr\$.2.430,95
Mércue A. A. P
Escritura Matrícula
R. 02/78.347
pelo formal
pelo Cartóri

Model. 10 - 10/000 - 005

matrícula: **78.347** data: **03**

JACI DE LOURDES VERNILLO PESTANA, brasileira, RG. nº 8.074.077-SSP/SP, CPF/MF. nº 022.604.308-80, desquitada, do comércio, domiciliada na cidade de Mairiporã, neste Estado, na Alameda dos Lírios nº 98, Parque Petrópolis, a imóvel desta matrícula pelo valor de R\$85.000,00.

Edgar Jorge Furlanetto Secretário Habilitado
Atílio Basso Oficial Substituto

R.10/ Data: 05/OUTUBRO/2006 PROT. 351.082
Pela escritura datada de 09 de maio de 2006, de notas do 8º Tabelião desta Capital, livro nº 2927, fls. 009, JACI DE LOURDES VERNILLO PESTANA, brasileira, separada consensualmente, do comércio, RG. nº 8.074.077-SSP/SP, CPF/MF nº 022.604.308-80, domiciliada nesta Capital, na Avenida Paulista nº 639, ap. 131, Jardim Paulista, transmitiu por venda a TATIANA MUZA, brasileira, solteira, maior, publicitária, RG nº 32.846.455-7 SSP/SP, CPF/MF nº 220.724.688-41; e, RODRIGO MUZA, brasileiro, solteiro, maior, administrador de empresas, RG nº 32.428.296-5, CPF/MF nº 269.174.938-05, domiciliados nesta Capital, na Rua Horácio Rodrigues nº 94, Vila Formosa, a sua propriedade do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$106.666,67.

Carla Sotero Oficial Substituto

R.11/ Data: 05/OUTUBRO/2006 PROT. 351.082
Pela escritura datada de 09 de maio de 2006, de notas do 8º Tabelião desta Capital, livro nº 2927, fls. 009, o usufruto do imóvel desta matrícula foi transmitido a GILBERTO MUZA, brasileiro, empresário, RG nº 5.525.175-SSP/SP, CPF/MF nº 689.907.828-72, e sua mulher VICTORIA HELENA MUZA, brasileira, empresária, RG nº 8.156.021-7-SSP/SP, CPF/MF nº 256.817.128-69, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, domiciliados nesta Capital, na Rua Horácio Rodrigues nº 94, Vila Formosa, por JACI DE LOURDES VERNILLO PESTANA, separada consensualmente, já qualificada, pelo valor de R\$53.333,33.

Carla Sotero Oficial Substituto

continua na ficha 04

Os fragmentos da certidão da matrícula.

Al. Andorinha, 880, Barueri, SP CEP 06428-080.

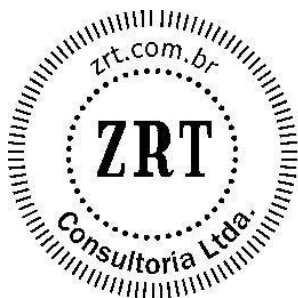
R. Jericó, 255, cj. 137, V. Madalena, São Paulo - SP - CEP 05435-040.

www.zrt.com.br, atendimentozrt@outlook.com, 11-9.5555-0022 – 11-3589-5039.



De acordo com o termo de penhora de fls. 144, o apartamento nº 131, localizado no 13º andar do Edifício Silvana situado à Avenida Paulista, 639, Bela Vista - CEP: 01311-912, tendo área exclusiva de 163,535 m², registrado no 4º Cartório de Registro de Imóveis sob nº. 78.347, está penhorado.

O termo de penhora.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

4.6. DESCRIÇÃO DO ENTORNO:

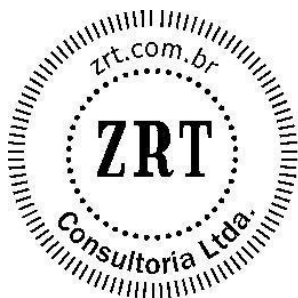
A região de Bela Vista, em que está o imóvel objetivado no presente laudo, constitui-se de bairro de fácil acesso e possuidor dos melhoramentos públicos de costume. A infraestrutura da região é a usual. Nas imediações há residências, edifícios, comércio diversificado e serviços em geral.

4.7. DESCRIÇÃO DO LOCAL:

A avenida paulista é pavimentada, provida de guia, sarjeta e calçada em ambos os lados, possui iluminação pública, redes de energia elétrica e de telecomunicações, água tratada e esgoto.



A avenida Paulista, em frente ao imóvel.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

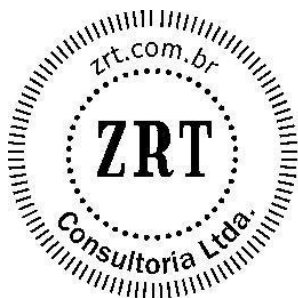
5. O IMÓVEL:

A construção tem a estrutura em concreto armado e os fechamentos em alvenaria revestida e pintada. De maneira geral os apartamentos podem ser classificados como de padrão superior.

Os acessos ao imóvel se fazem por portões metálicos, controlados pelos porteiros, voltados para a av. Paulista.



O imóvel visto de sua avenida de acesso.



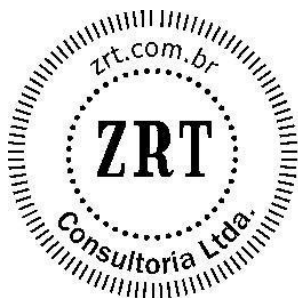
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

O acesso para pedestres se faz pelo portão no centro, ao lado da guarita, que tem o piso de concreto revestidas com placas de pedra natural.



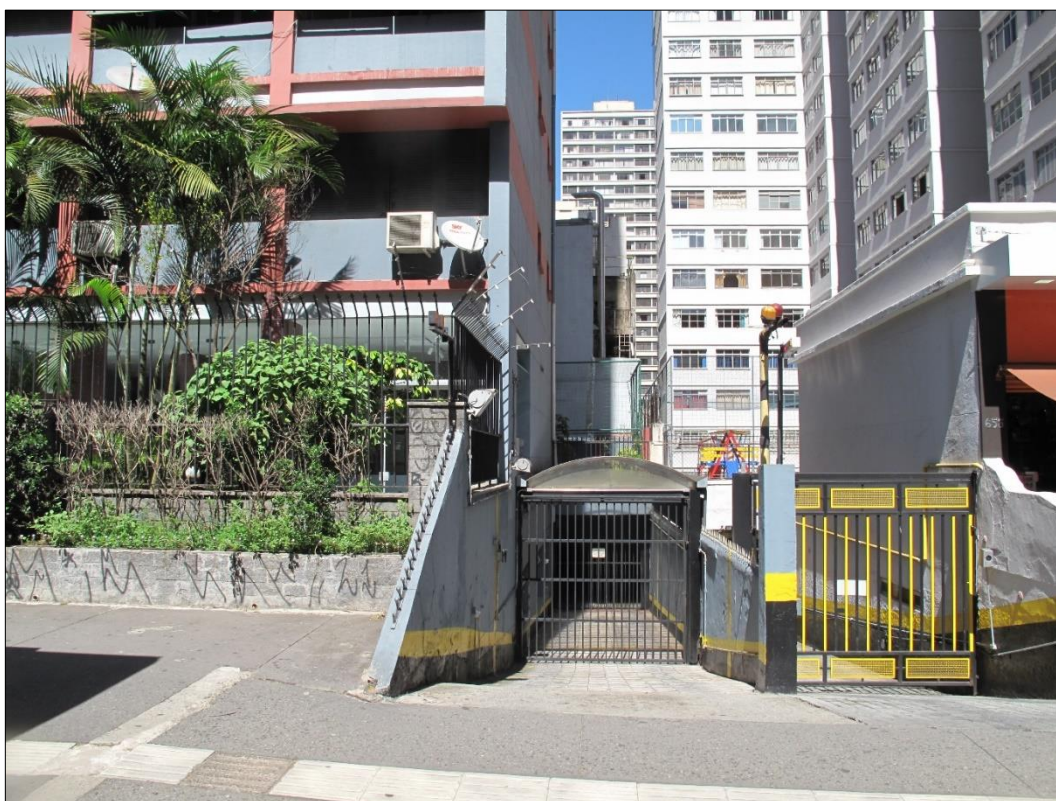
A entrada de acesso.



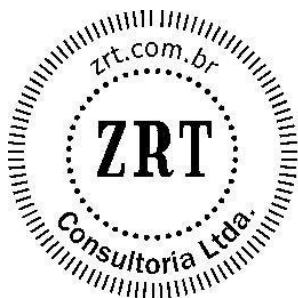
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

O acesso para a garagem se faz pelo lado direito do imóvel por rampa que tem o piso em concreto.



A entrada da garagem.



José Carlos R. Teixeira

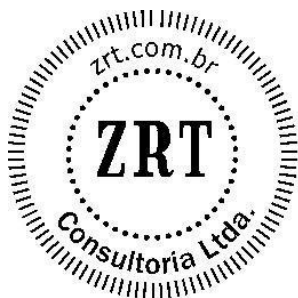
Perícias e Avaliações em imóveis

No térreo, no entorno da edificação, há brinquedoteca, quadra esportiva e outras instalações de uso comum, tudo funcionando e em bom estado.

Nos fundos, a direita, fica o salão social, onde o piso é revestido com tacos de madeira, o teto e as paredes são pintados sobre massa corrida.



O salão de festas.

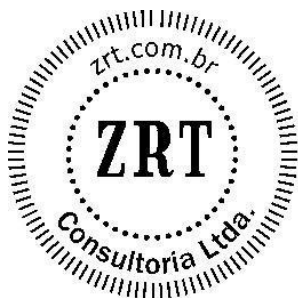


José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Nos fundos, a esquerda, fica a quadra poliesportiva, que tem o piso cimentado com grama sintética e alambrados metálicos em toda a volta.



A quadra de esportes.



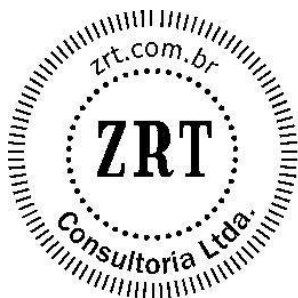
José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Na brinquedoteca o piso é revestido com cerâmica e as paredes são pintadas sobre massa fina.

Há móveis de alvenaria e os equipamentos usuais, tudo em bom estado.



A brinquedoteca.



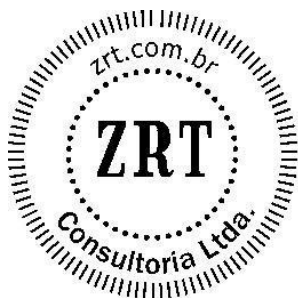
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Nos fundos do prédio, no térreo, há um espaço para bicicletas e para confraternização social.

Neste local, o piso é revestido com placas de cerâmica e as paredes são pintadas sobre massa corrida.



Os fundos do imóvel.



José Carlos R. Teixeira

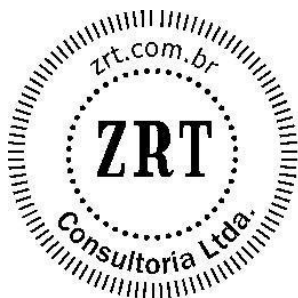
Perícias e Avaliações em imóveis

No hall de entrada, as paredes são pintadas sobre massa corrida, os pilares revestidos com pastilhas e o piso é revestido com placas de granito.

Do hall se chega aos elevadores e às outras instalações de uso comum do prédio.



O hall de entrada.



José Carlos R. Teixeira

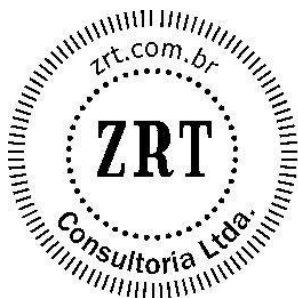
Perícias e Avaliações em imóveis

Nos fundos de átrio de entrada fica o hall dos elevadores, que tem os mesmos acabamentos.

Os elevadores estão em bom estado, são de bom padrão e marca conhecida.



O hall do elevador

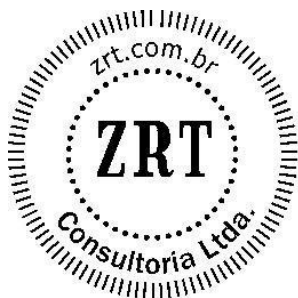


José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

Ao lado do hall do elevador ficam as escadas de segurança, que têm o piso e os degraus revestidos com granilite e os corrimãos metálicos no lado esquerdo.



A escada.



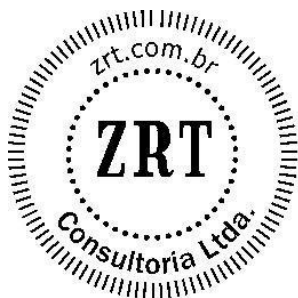
José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

No 13º andar fica o hall de distribuição onde está a entrada para o apartamento 131.

No hall o piso é revestido com placas de cerâmica. As paredes são pintadas sobre emboço e reboco e o teto pintado.



O hall de distribuição do 13º andar.



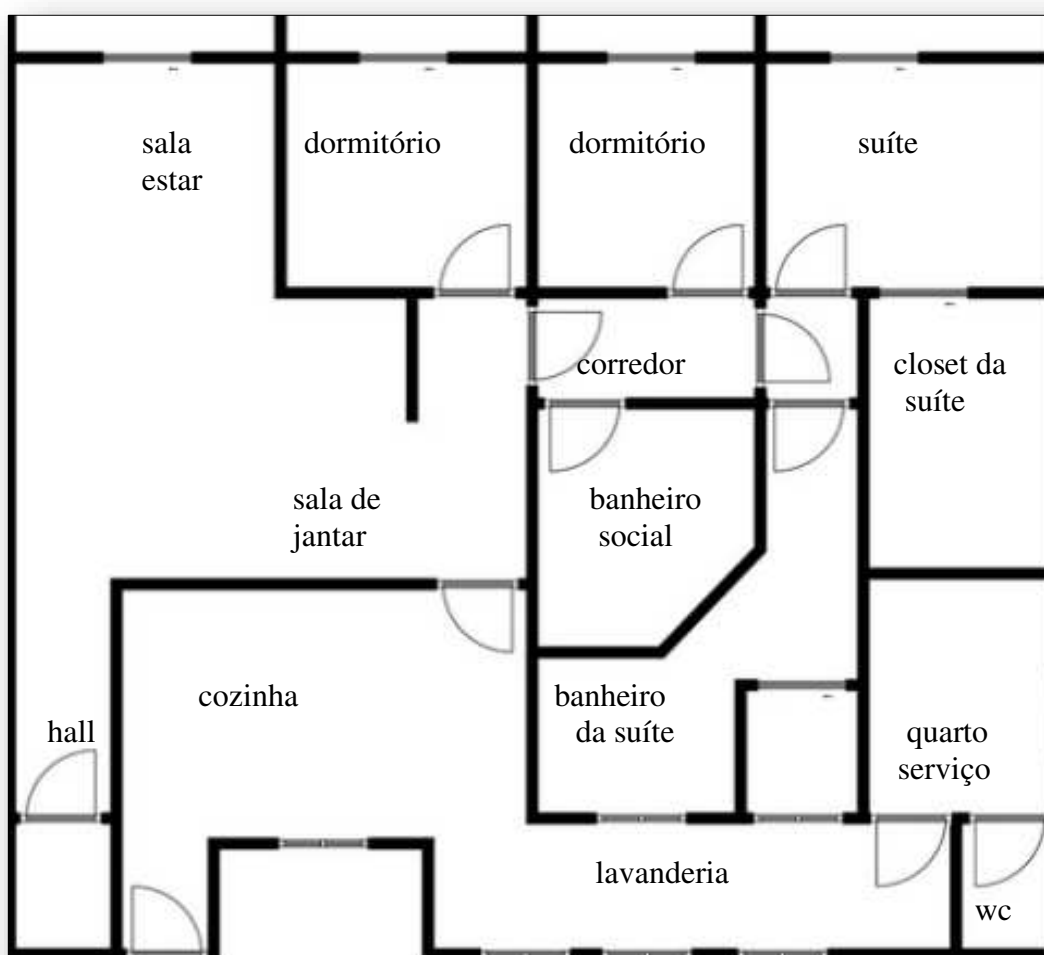
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

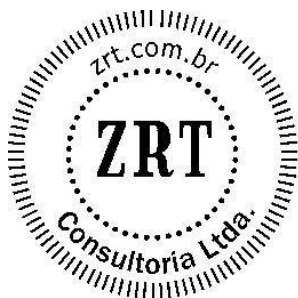
6. O APARTAMENTO:

No apartamento há um hall de entrada social e um de serviço, uma sala em dois ambientes, três dormitórios, sendo um do tipo suíte, com banheiro privativo, e um banheiros social, uma cozinha e uma área de serviço.

No subsolo há uma vaga rotativa de garagem para o apartamento.



O croqui do apartamento sem escala.



José Carlos R. Teixeira

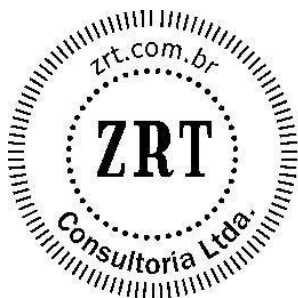
Perícias e Avaliações em imóveis

A entrada do apartamento se faz pela sala, que tem o piso revestido com tacos de madeira de lei e as paredes pintadas sobre massa corrida.

O teto possui molduras decorativas em gesso com iluminação ao centro.



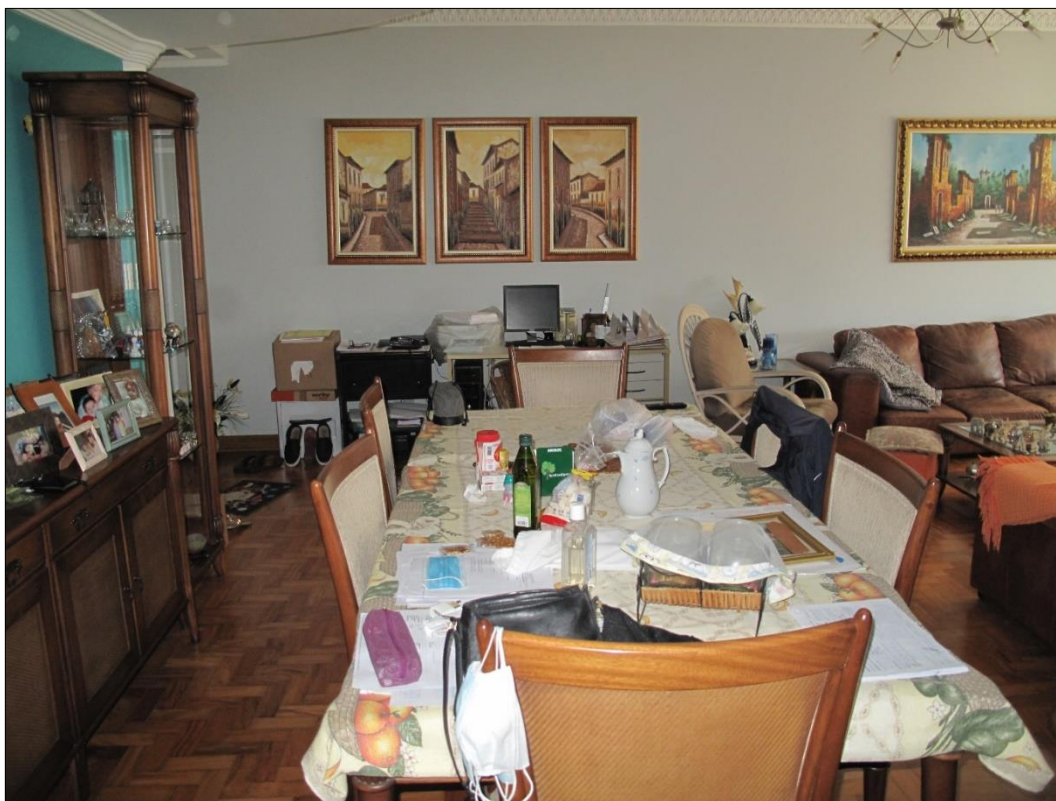
A sala de estar.



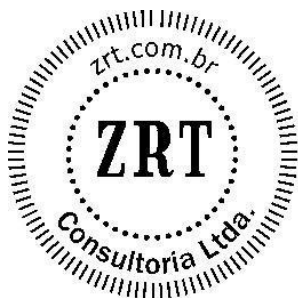
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Ao lado da sala de estar, fica a sala de jantar, que tem os mesmos acabamentos da sala de estar, tanto para o piso quanto para o teto.



A sala de jantar.



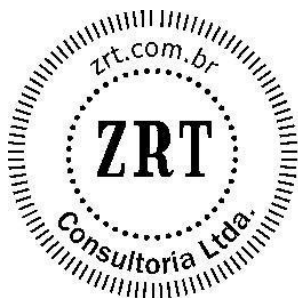
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Da sala se chega ao corredor, que tem as paredes e o teto pintados sobre massa corrida e o piso revestido com tacos de madeira. Há molduras em gesso entre o teto e as paredes.



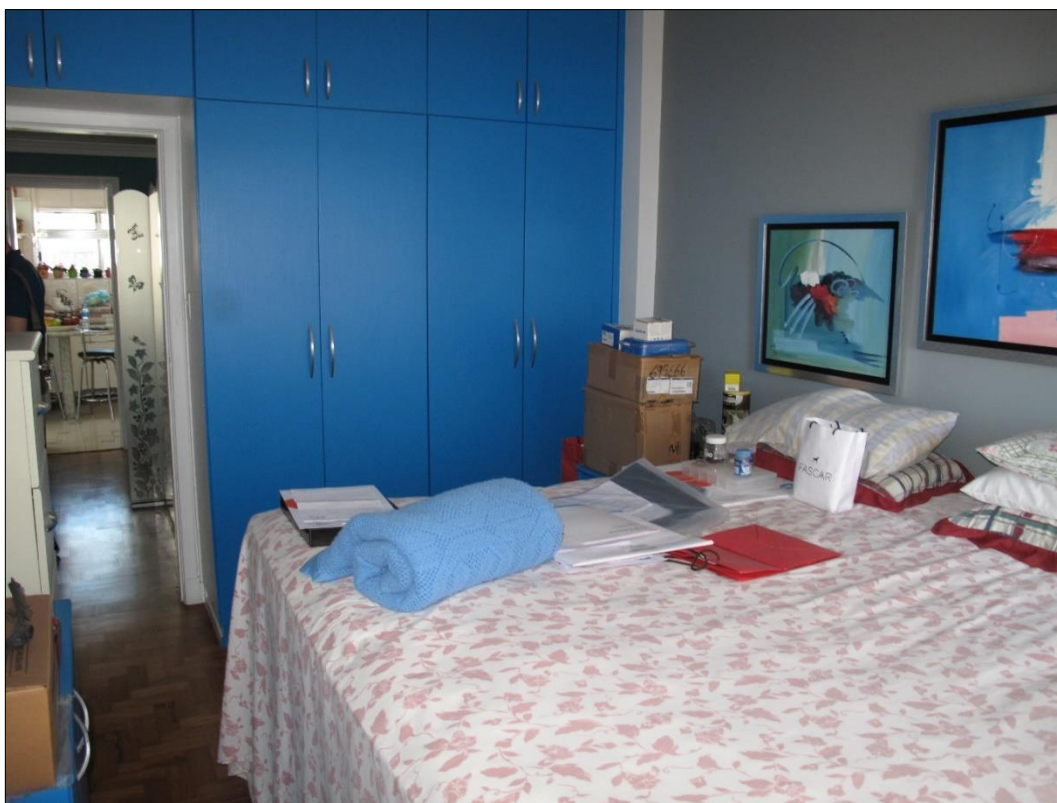
O corredor.



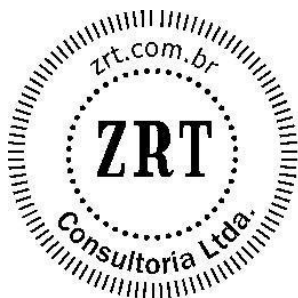
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

Os dormitórios têm os pisos revestidos com tacos de madeira, as paredes e o teto pintados sobre massa corrida.

As janelas são envidraçadas com esquadrias em alumínio no padrão do prédio.



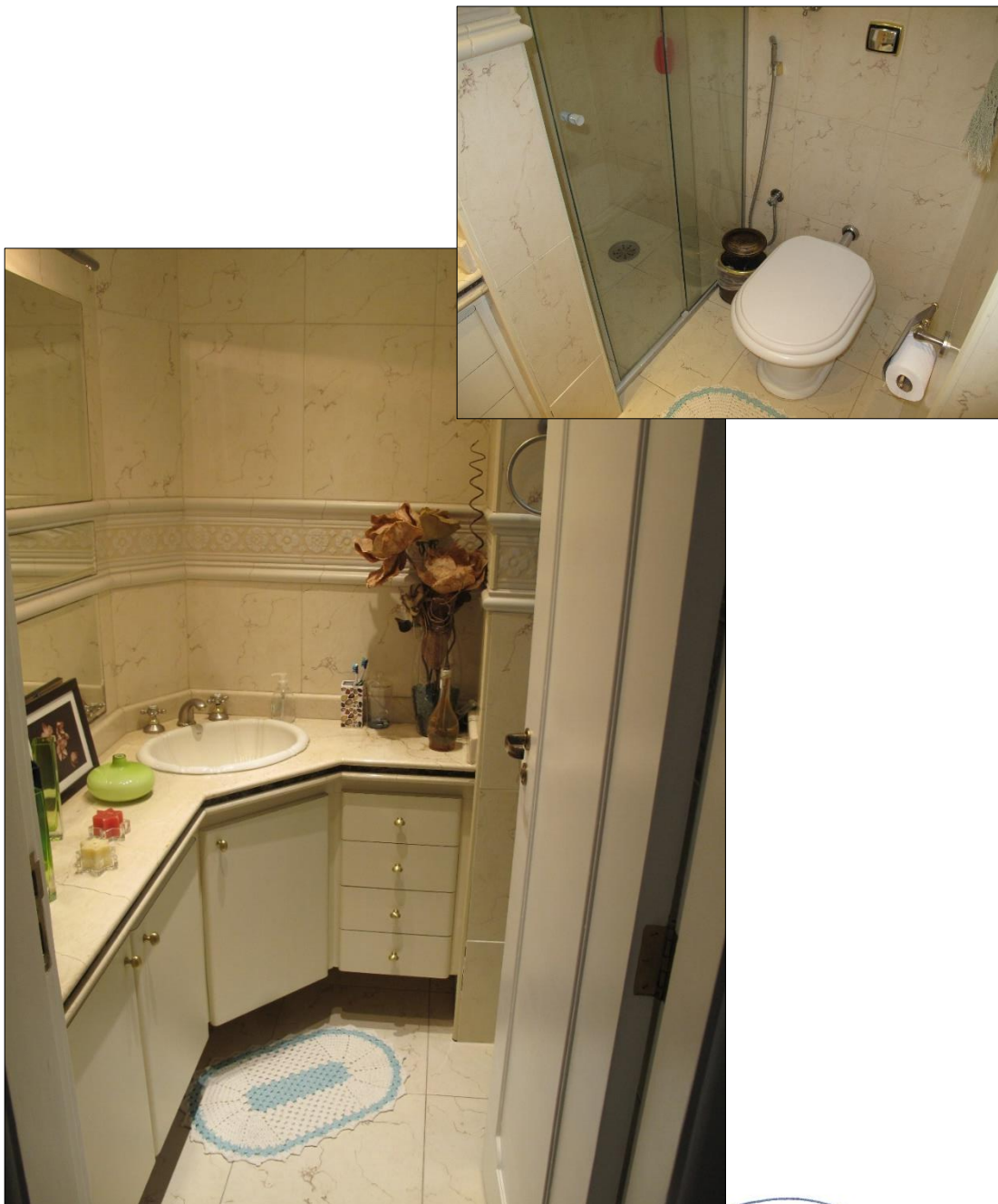
Um dos dormitórios.



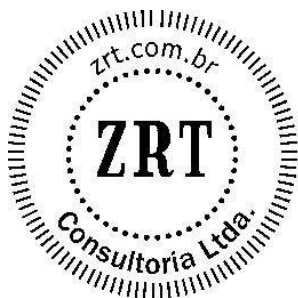
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Em frente aos dormitórios fica o banheiro social, que tem o piso revestido com cerâmica e as paredes azulejadas até o teto. No banheiro as instalações hidráulicas e elétricas são completas e estão em uso, funcionando normalmente.



O banheiro.



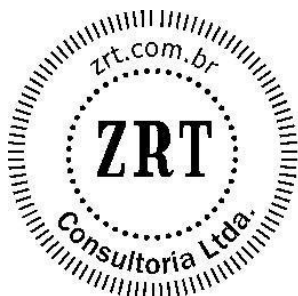
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

O apartamento possui uma suíte com características semelhantes às dos outros dormitórios. O piso é revestido com tacos de madeira e as paredes e o teto são pintados sobre massa corrida.



A suíte.



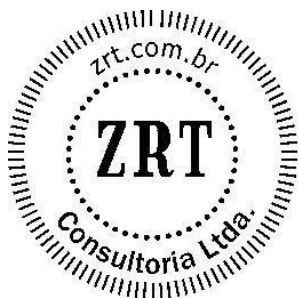
José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

No banheiro da suíte, há uma banheira de hidromassagem. O piso é revestido com cerâmica e as paredes azulejadas até o teto. No banheiro as instalações hidráulicas e elétricas são completas e estão em uso, funcionando normalmente.



O banheiro da suíte.



José Carlos R. Teixeira

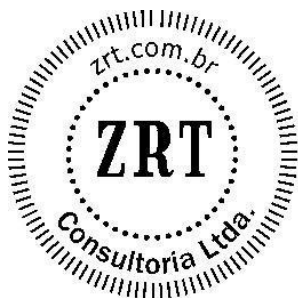
Perícias e Avaliações em imóveis

Com acesso pela sala de jantar, a cozinha, tem o piso revestido com cerâmica. As paredes são azulejadas até o teto e as bancadas são de pedra natural polida com cubas de aço inoxidável.

Na cozinha as instalações hidráulicas e elétricas são completas e estão em uso, funcionando normalmente.



A cozinha.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

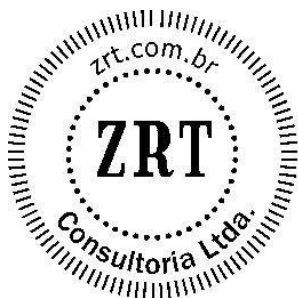
Após a cozinha, fica a lavanderia, que também tem o piso revestido com cerâmica e as paredes azulejadas até o teto.

Na área de serviço ficam os dois sistemas de aquecimento central, que atendem aos banheiros e à cozinha.

Na lavanderia as janelas são envidraçadas com as esquadrias em alumínio no padrão do prédio.



A lavanderia.



José Carlos R. Teixeira

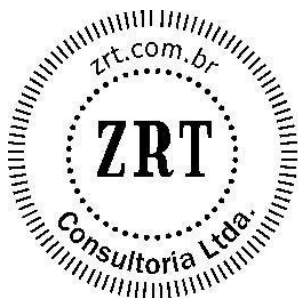
Perícias e Avaliações em imóveis

Nos fundos da lavanderia, fica a dormitório de serviço, que tem o piso revestido com tacos de madeira e as paredes e o teto pintados sobre massa corrida.

No dormitório de serviço as janelas são envidraçadas com as esquadrias em alumínio no padrão do prédio.



A área de serviço.



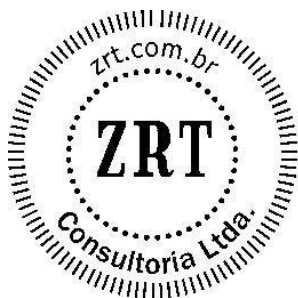
José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

O banheiro de serviço, que tem o piso revestido com cerâmica e as paredes azulejadas até o teto.

As janelas são envidraçadas com as esquadrias em alumínio no padrão do prédio.



A área de serviço.



José Carlos R. Teixeira

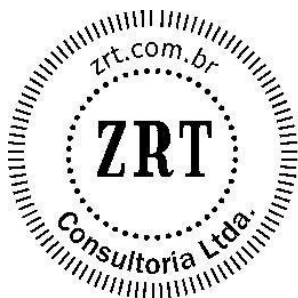
Perícias e Avaliações em imóveis

7. A VAGA DE GARAGEM:

Na garagem que fica no piso subsolo, a vaga é rotativa. O apartamento conta com uma vaga.



A garagem de estacionamento.



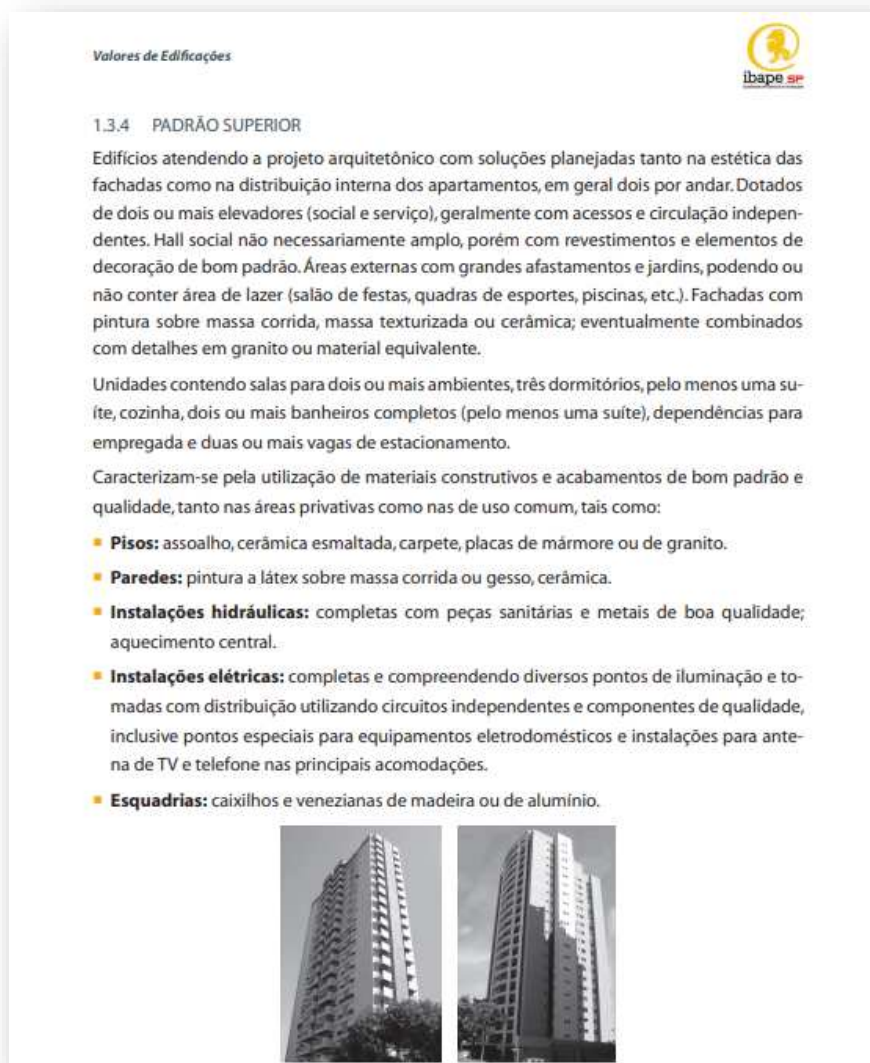
José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

8. O VALOR DO APARTAMENTO:

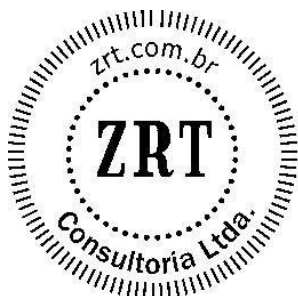
Para a fixação do justo e correto valor do imóvel o jurisperito se valeu do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**.

8.1. A CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com a classificação do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, a construção pode ser classificada como sendo de: apartamento padrão superior.



O fragmento do Estudo de Valores de Venda do IBAPE/2017.



José Carlos R. Teixeira **Perícias e Avaliações em imóveis**

8.2. DEPRECIAÇÃO PELO ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

O estado de conservação das edificações deve ser classificado segundo a graduação que consta do QUADRO 1:

3.2.9 O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do *Quadro 1* seguinte.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.

O fragmento do EVV-IBAPE/2017.

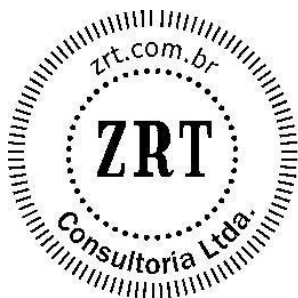
8.3. DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO:

A vida referencial (IR) e o valor residual (R) observam os índices apresentados na tabela abaixo:

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

CLASSE	TIPO	PADRÃO	Idade Referencial – IR (anos)	Valor Residual – R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	5	0
		1.1.2- Padrão Simples	10	0
	CASA	1.2.1- Padrão Rústico	60	20
		1.2.2- Padrão Proletário	60	20
		1.2.3- Padrão Econômico	70	20
		1.2.4- Padrão Simples	70	20
		1.2.5- Padrão Médio	70	20
		1.2.6 - Padrão Superior	70	20
		1.2.7- Padrão Fino	60	20
		1.2.8 - Padrão Luxo	60	20
	APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	60	20
		1.3.2- Padrão Simples	60	20
		1.3.3- Padrão Médio	60	20
		1.3.4- Padrão Superior	60	20
		1.3.5- Padrão Fino	50	20
		1.3.6- Padrão Luxo	50	20

Os fragmentos do EVV-IBAPE/2017.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

Considerando-se que a construção não é nova e tampouco adequadas ao ótimo aproveitamento do terreno, efetuaremos a depreciação de cada uma delas pelo critério de Ross/Heidecke, de acordo com as normas em vigor, a seguir, parcialmente reproduzidas:

3.2.2 A depreciação das edificações pode ser calculada pelo critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação.

3.2.3 O Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação é determinado pela expressão:

$$Foc = R + K \times (1 - R) \text{ [EQUAÇÃO 6]}$$

Onde:

Foc – Fator de Adequação ao Obsoleto e ao Estado de Conservação.

R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução, conforme Tabela 1.

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

13

Valores de Edificações



3.2.4 O coeficiente de Ross-Heidecke é dado pela expressão:

$$K = (1 - Ec) \times \{ 1 - [Ie / Ir + (Ie / Ir)^2] / 2 \} \text{ [EQUAÇÃO 7]}$$

Onde:

K – coeficiente de Ross-Heidecke.

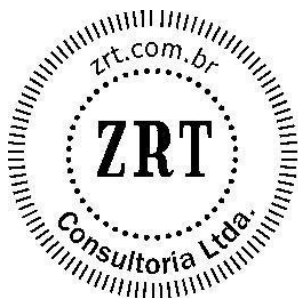
Ec – Depreciação decorrente do estado de conservação, expresso em percentagem, conforme Quadro 1.

Ie – Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos.

Ir – Vida referencial da edificação, definida em anos e que depende de sua tipologia, conforme Tabela 1 seguinte.

Os fragmentos do EVV-IBAPE/2019.

O valor do imóvel será obtido pela comparação com imóveis em oferta de venda na região, como se observa na especificação do item 4.3.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

10.4. OS ELEMENTOS DO COMPARATIVO:

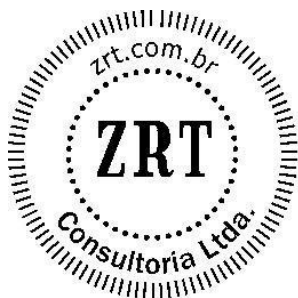
As informações fornecidas por corretores de imóveis e imobiliárias estão descritas de forma sucinta em respeito ao trabalho dos profissionais que colaboram com o banco de dados para comparativos.

As informações adicionais podem ser facilmente obtidas diretamente com os profissionais, identificados abaixo, casos se tornem necessárias.

Quatro elementos utilizados no comparativo estão no mesmo local do imóvel paradigma e o quinto elemento bem próximo, como se observa no mapa de localização dos elementos do comparativo.



A localização dos elementos do comparativo.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 01

Endereço: Avenida Paulista, 639
Bairro: Bela Vista – São Paulo

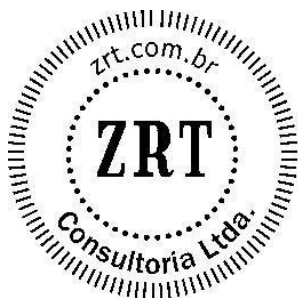
Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 1.200.000,00.

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior
Conservação: C Idade: 57 anos
Área construída: 105,00 m² Vaga (s): 1

Fonte: Imobiliária CDIA
Informante: Sr. Jéssica
Telefone: (11) 30879222



Elemento 1.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 02

Endereço: Avenida Paulista, 639
Bairro: Bela Vista – São Paulo

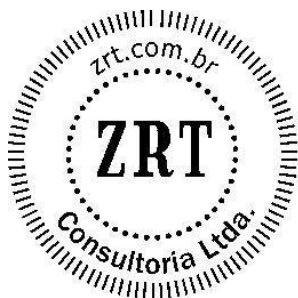
Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 1.620.000,00.

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior
Conservação: C Idade: 65 anos
Área construída: 200,00 m² Vaga (s): 1

Fonte: Imobiliária FMS
Informante: Sr. Lucas
Telefone: (11) 23377674



Elemento 2.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 03

Endereço: Avenida Paulista, 639
Bairro: Bela Vista – São Paulo

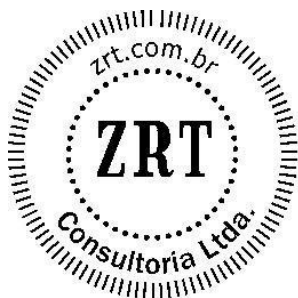
Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 1.910.000,00.

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior
Conservação: C Idade: 57 anos
Área construída: 170,00 m² Vaga (s): 1

Fonte: Imobiliária Bossa Nova Sotheby's
Informante: Sr. Mariana
Telefone: (11) 3061000



Elemento 3.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 04

Endereço: Avenida Paulista, 639
Bairro: Bela Vista – São Paulo

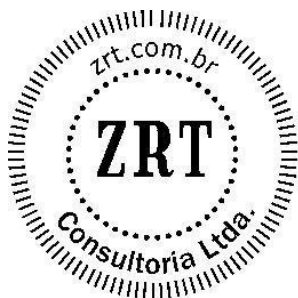
Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 1.500.000,00.

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior
Conservação: C Idade: 65 anos
Área construída: 163,00 m² Vaga (s): 1

Fonte: Imobiliária A2 Jardins
Informante: Sr. Armando
Telefone: (11) 30812251



Elemento 4.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

ELEMENTO 05

Endereço: Avenida Paulista, 639
Bairro: Bela Vista – São Paulo

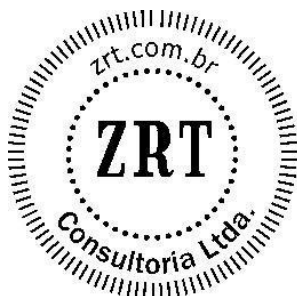
Modalidade: Compra (Oferta)
Valor à vista: R\$ 1.380.000,00.

Padrão Construtivo: Apartamento Padrão Superior
Conservação: C Idade: 65 anos
Área construída: 100,00 m² Vaga (s): 1

Fonte: Imobiliária Scalzitti
Informante: Sr. Osvaldo
Telefone: (11) 32580563



Elemento 5.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

10.5. A HOMOGENEIZAÇÃO:

Temos como média saneada o valor de R\$ 25.832,24, e dentre os elementos apresentados, todos são aproveitáveis.

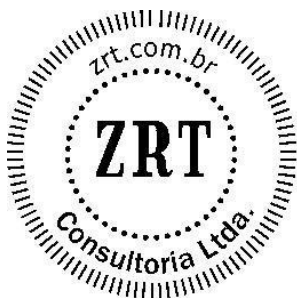
Elemento	1	2	3
Oferta (R\$)	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.800.000,00	R\$ 1.910.000,00
Área útil (m²)	105,00	200,00	170,00
Vaga (s)	1	1	1
Índice Fiscal	R\$ 29.293,00	R\$ 29.293,00	R\$ 29.293,00
Fator Fonte	0,90	0,90	0,90
Idade Real ou Estimada (anos)	65	65	65
Coef. Conserv.	2,52%	0,32%	0,32%
Fator Obsoles.	0,097	0,097	0,097
Padrão	1,926	2,160	2,160
Equivalente	R\$ 25.584,73	R\$ 22.863,62	R\$ 27.993,28

Elemento	4	5	0
Oferta (R\$)	R\$ 1.500.000,00	R\$ 1.380.000,00	R\$ -
Área útil (m²)	163,00	100,00	0,00
Vaga (s)	1	1	0
Índice Fiscal	R\$ 29.293,00	R\$ 29.276,00	R\$ -
Fator Fonte	0,90	0,90	0,00
Idade Real ou Estimada (anos)	65	65	0
Coef. Conserv.	2,52%	2,52%	0,00%
Fator Obsoles.	0,097	0,097	0,000
Padrão	1,926	1,926	0,000
Equivalente	R\$ 22.114,46	R\$ 30.605,10	R\$ -

Cálculos			Avaliando	
Elementos	Equivalente	Aproveitáveis	Área Útil (m²)	200,00
1	R\$ 25.584,73	R\$ 25.584,73	Vaga (s)	1
2	R\$ 22.863,62	R\$ 22.863,62	Índice Fiscal	R\$ 29.293,00
3	R\$ 27.993,28	R\$ 27.993,28	Idade Real ou Estimada (anos)	60
4	R\$ 22.114,46	R\$ 22.114,46	Coef. Conserv.	2,52%
5	R\$ 30.605,10	R\$ 30.605,10	Fator Obsoles.	0,288
0	R\$ 0,00	R\$ 0,00	Padrão	1,692
			Vida Útil (anos)	65
			Valor Saneado (m²)	R\$ 7.431,27

Máximo (+30%)	R\$ 18.082,57	R\$ 18.082,57	Valor do Imóvel Avaliando
Média	R\$ 25.832,24	R\$ 25.832,24	Apartamento + 01 vaga R\$ 1.597.723,28
Mínimo (-30%)	R\$ 33.581,91	R\$ 33.581,91	

As tabelas.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

11. CONCLUSÃO:

Concluimos, portanto, que o valor do apartamento nº 131, no 13º andar do Edifício Silvana, na av. Paulista, 639, Bela Vista, São Paulo – SP, em números redondos, é de:

R\$ 1.598.000,00

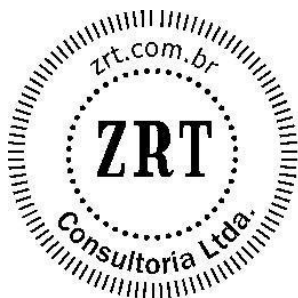
Um milhão, quinhentos e noventa e oito mil.

Em maio de 2022

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A medição do imóvel foge ao escopo dos trabalhos determinados.

A apuração do valor não considerou eventuais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel, bem como partiu do pressuposto de que a propriedade possuía as características descritas nos títulos e plantas fornecidos.



José Carlos R. Teixeira

Perícias e Avaliações em imóveis

13. ATESTADO

Eu, José Carlos Rodrigues Teixeira, Perito Judicial habilitado pelo TJSP, Arquiteto e Pós-Graduado em Perícias de Engenharia e Avaliações (IBAPE/CENAP/FAAP-SP), responsável pelo presente trabalho técnico, atesto que:

1º Vistoriei pessoalmente o imóvel na data informada no laudo oficial;

2º Não tenho no presente, nem para o futuro, qualquer interesse pelo bem objeto desta perícia;

3º Não conheço pessoalmente e não possuo inclinação pessoal em relação a qualquer das partes envolvidas neste feito;

4º As análises, opiniões e conclusões expressas neste Laudo Pericial Judicial, estão baseados nas normas em vigor, em minha experiência profissional, dados, pesquisas e levantamentos, verdadeiros e corretos.

5º As informações complementares, dados das pesquisas, fotografias adicionais e anotações, permanecerão arquivadas em meu escritório, à disposição da justiça, minimamente até o deslinde do feito.

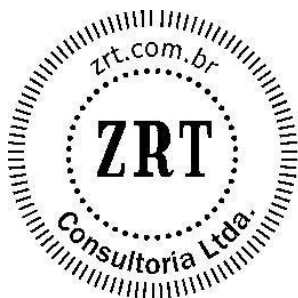
6º A vistoria transcorreu normalmente, sem intercorrências que pudessem interferir no desenvolvimento dos trabalhos.

7º Todos os meios necessários e disponíveis foram utilizados para o esclarecimento do objeto da perícia.

8º A análise técnica ou científica realizada pelo perito compreendeu a realização da vistoria e a apuração do valor do imóvel.

9º Toda a fundamentação foi elaborada em linguagem simples e com coerência lógica, indicando como foram alcançadas as conclusões.

10º Todas as informações contidas no laudo estão dentro dos limites da designação, livres de opiniões pessoais.



José Carlos R. Teixeira
Perícias e Avaliações em imóveis

14. ENCERRAMENTO:

Dada por encerrada a missão, apresento o Laudo em 46 (quarenta e seis), digitalizadas e numeradas de um só lado, todas assinadas digitalmente e datadas.

São Paulo, data na autenticação da margem.

José Carlos Rodrigues Teixeira.

Perito Judicial Habilitado no TJSP.

Arquiteto Especialista.

Perito e Avaliador pelo IBAPE.

Sócio e Diretor da ZRT Perícias e Avaliações Ltda.

Pós-graduado pelo IBAPE-CENAP-FAAP na 1ª turma de Especialistas em Avaliações e Perícias de Engenharia.