

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE-378/SP

01

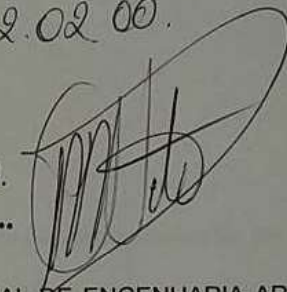
256
P

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA

J. Digam sobre o
laudo. int.
SP, 02.02.00.

PROCESSO Nº 1.687/97

Remetido ao D.O.J.
08 FEB 2000



JOSE RABELLO, engenheiro, registrado no CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA ARQUITETURA E AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA/SP - sob o Nº 060025385-6 - com endereço nesta capital, a Rua Comendador Joaquim Monteiro nº 126 - em Santana, perito judicial nomeado nos autos da ação sob o rito SUMÁRIO, requerida por CONJUNTO HABITACIONAL DOS EUCALIPTOS contra CLAUDEMIRA F.T MARTINHO, processo supra mencionado, após as diligências que se fizeram necessárias, vem muito respeitosamente apresentar as suas conclusões, consubstanciadas no presente laudo.

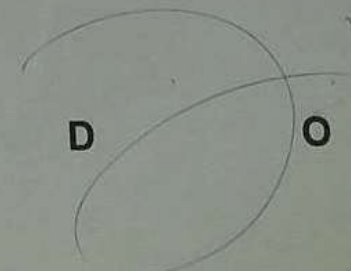
L

A

U

D

O



J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE-378/SP

02

257

I-PRELIMINARES.

1- OBJETIVO.

A presente perícia tem como objetivo determinar o valor atualizado de mercado através de pesquisas e normas recomendadas pelos tribunais, do APARTAMENTO 84 localizado no BLOCO - D, do CONJUNTO HABITACIONAL DOS EUCALIPTOS, situado a Rua Joaquim Jose da Cruz Secco nº 15 - Jardim Dona Leonor Mendes de Barros, no bairro de Tucuruvi, perímetro urbano do Município de São Paulo, para instruir os autos da ação sob o rito SUMARIO, requerida por CONJUNTO HABITACIONAL DOS EUCALIPTOS, contra CLAUDEMIRA F. T. MARTINIANO que tramita perante a QUARTA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA, através do PROCESSO Nº 1.687/97.

2- OBJETO.

A presente avaliação tem como objeto, um apartamento assim descrito

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

03

258

UM APARTAMENTO Nº 84, localizado no 8º pavimento do BLOCO D do CONJUNTO HABITACIONAL DOS EUCALIPTOS, situado a Rua Joaquim Jose da Cruz Seco nº 15 - no Jardim Dona Leonor Mendes de Barros, no bairro de Tucuruvi, no 22º Subdistrito - Tucuruvi, município da capital, com área útil de 57,7095 metros quadrados, área comum de 36,64314382 metros quadrados, área total de 97,87964382 metros quadrados, possuindo no terreno e nas coisas comuns de uso comuns, a quota parte ideal de 0,4979949247 %.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL Nº 070.305.0143 - 4

3 - NOMEAÇÃO.

Sua excelência o Meritíssimo Juiz, determinou que se procedesse a avaliação do referido apartamento, que para a qual o signatário foi honrado com a sua nomeação.

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/87

04

II - PERICIA.

1 - CRITERIO ADOTADO.

Para determinar o valor do referido apartamento, o signatário procedeu um estudo geral no que tange a sua localização, região, melhoramentos públicos, índice fiscal local, zoneamento, topografia, formato, dimensões, área e fração ideal do terreno, tipo de construção, classificação do prédio e do apartamento, dependências, acabamento, área construída, estado de conservação e idade aparente.

Tais elementos foram obtidos através de uma pesquisa e de uma vistoria promenorizada na região geo-econômica do imóvel em questão, de maneira que atenda as normas recomendadas pelos tribunais, as quais sejam: NBR - 5676/80 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, Normas para Avaliação e Laudos em Desapropriação nas Varas da Fazenda Municipal da Capital - 1975 e estudo Edificações - Valores de Venda - 1987.

vide ANEXO UNICO

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

05

260
P

2-VISTORIA

LOCALIZAÇÃO.

O CONJUNTO HABITACIONAL DOS EUCALIPTOS, onde se situa o bloco B, está localizado a Rua Joaquim Jose da Cruz Seco nº 15, entre as ruas Luiz Augusto de Oliveira e Paulo Ornelas Carvalho de Barros, no quarteirão formado também pela Rua Eduardo VI, no Jardim Dona Leonor Mendes de Barros - bairro de Tucuruvi, perímetro urbano do Município de São Paulo.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS.

O local em questão é dotado de todos os melhoramentos públicos, como: guias e sarjetas de concreto, pavimentação asfáltica, água, luz, telefone, galerias de águas pluviais, iluminação pública a vapor de mercúrio e transporte coletivo.

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

05

261

P

2-CARACTERÍSTICAS DO TERRENO.

O terreno em questão, onde encontra-se implantado o CONJUNTO HABITACIONAL DOS EUCALIPTOS é dotado das seguintes características:

TOPOGRAFIA.

Trata-se de um terreno com quatro frentes, formado por uma quadra dotada de uma topografia pouco acidentada.

FORMATO, DIMENSÕES E ÁREA..

Trata-se de uma quadra com formato retangular, com as seguintes dimensões e área.

Frente total da quadra 388,00 M

Área total da quadra 8.296,00 M2

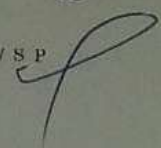
FRAÇÃO IDEAL..... 0,0049799247

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

06

262



REGIÃO.

Trata-se de uma região predominantemente residencial, com comércio diversificado e em desenvolvimento nas principais vias do bairro.

MAPA FISCAL.

O imóvel em questão está inserido na Quadra - 305 do Setor - 070 com o índice fiscal IF- 62.83 para o exercício de 2000, de conformidade com a PLANTA GENÉRICA DE VALORES, publicada pela Municipalidade de São Paulo, em dezembro de 1995.

ZONEAMENTO.

O local em questão está inserido no perímetro da zona de uso Z - 8, de uso especial, de conformidade com a LEI MUNICIPAL Nº 7.805/72, que estabeleceu o zoneamento da capital.



J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

07

263

3-CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO.

CONJUNTO HABITACIONAL.

Trata-se de um conjunto habitacional composto de seis prédios residenciais iguais, com oito pavimentos e quatro apartamentos por andar, totalizando 192 apartamentos.

Cada bloco é servido por um elevador de boa qualidade e dotado de portaria individual equipada com porteiro eletrônico.

APARTAMENTO 84.

O APARTAMENTO Nº 84, objeto da presente ação, é composto das seguintes dependências e acabamento:

SALA

piso com carpete, paredes com massa fina e látex, sobre tempera batida, forro de laje, porta de madeira e vidro de alumínio.

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - 1BAPE - 378/SP

08

264

DORMITÓRIOS. (dois)

piso com lajotas, paredes com massa fina e látex sobre tempera batida, forro de laje, portas de madeira e vitrões de alumínio.

COZINHA.

piso com lajotas, paredes com azulejos decorados até o teto, forro de laje, porta de madeira, vitro de alumínio e pia de mármore.

BANHEIRO.

piso com lajotas, paredes com sem azulejos e pintura a óleo até o teto, forro de laje, porta de madeira, vitrão de alumínio e louças de cor.

ÁREA DE SERVIÇO.

piso com lajotas, paredes com azulejos decorados até o teto, forro de laje, porta de alumínio, janelas de alumínio e tanque de louça.

RUA COMENDADOR JOAQUIM MONTEIRO 126 - TELEFONES 6976-4593 / 6283-3917 / 229-8555 - SP/CEP.02013080

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - 1BAPE-378/SP

09

265

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (útil e comum)97,88 M2.

4 - FOTOS ILUSTRATIVAS.

As fotos que seguem mostram alguns detalhes do condomínio e do apartamento 84, em questão



FOTO 01

VISTA PARCIAL DA RUA JOAQUIM JOSE DA CRUZ SECO

RUA COMENDADOR JOAQUIM MONTEIRO 126 TELEFONES 6976-4593 / 6283-3917 / 229-8555 - SP/CEP.02013030

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

10

266



FOTO 02

VISTA PARCIAL DO CONJUNTO HABITACIONAL .

RUA COMENDADOR JOAQUIM MONTEIRO 126 TELEFONES 6976-4593 / 6283-3917 / 229-8555 - SP/CEP.02013030

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

11

267
P



FOTO 03

FACHADA DO BLOCO D.

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

12

268

[Handwritten signature]



FOTO 04

VISTA PARCIAL DA ENTRADA DO BLOCO D.

RUA COMENDADOR JOAQUIM MONTEIRO 126 TELEFONES 6976-4593 / 6283-3917 / 229-8555 - SP/CEP.02013080

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 878/SP

13

269

J



FOTO 05

VISTA DO PLAY-GROUND DO BLOCO D.

RUA COMENDADOR JOAQUIM MONTEIRO 126 TELEFONES 6976-4593 / 6283-3917 / 229-8555 - SP/CEP.02013030

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

14

270



FOTO 06

VISTA DO ESTACIONAMENTO DO BLOCO D.

RUA COMENDADOR JOAQUIM MONTEIRO 126 TELEFONES 6976-4593 / 6283-3917 / 229-8555 - SP/CEP.02013030

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE-378/SP

15

271

P



FOTO 07

VISTA DA SALA DO APARTAMENTO 84.

RUA COMENDADOR JOAQUIM MONTEIRO 126 TELEFONES 6976-4593 / 6283-3917 / 229-8555 - SP/CEP.02013030

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

16

272



FOTO 08

OUTRA VISTA DA SALA DO APARTAMENTO 84.

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE-378/SP

17

273
P



FOTO 09

UM DOS DORMITORIOS DO APARTAMENTO

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

18

274

P



FOTO 10

COZINHA DO APARTAMENTO

RUA COMENDADOR JOAQUIM MONTEIRO 126 TELEFONES 6976-4593 / 6283-3917 / 229-8555 - SP/CEP.02013030

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

19

275



FOTO 11

BANHEIRO DO APARTAMENTO

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - 1BAPE-378/SP

20

276



FOTO 12

AREA DE SERVIÇO DO APARTAMENTO

RUA COMENDADOR JOAQUIM MONTEIRO 126 TELEFONES 6976-4593 / 6283-3917 / 229-8555 - SP/CEP.02018090

J O S E R A B E L L O
ENGENHEIRO-CREATOR

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - 1BAPE-378/SP

21

5 - PLANTA DE LOCALIZAÇÃO.



J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

22

278

P

III-AVALIAÇÃO.

1-METODOLOGIA APLICADA.

O valor do referido apartamento será determinado através do MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO.

Esse método é assim chamado porque o avaliador formula e emite juízo sobre o valor, comparando os preços de imóveis comparáveis.

1.1-VALOR UNITÁRIO DO TERRENO. V_u .

O VALOR UNITÁRIO DO TERRENO V_u , terá como base uma pesquisa de imóveis a venda ou efetivamente negociados na região géo-econômica do imóvel avaliando.

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

23

279
P

Os elementos pesquisados sofrerão o seguinte tratamento em conformidade com as NORMAS DE 1975, editadas por determinação dos Meritíssimos Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, por força do PROVIMENTO Nº 01 DE 1974. (vide ANEXO ÚNICO)

OFERTAS

Tratando-se de elementos provenientes de ofertas, será aplicada uma redução de dez por cento sobre o valor pesquisado para compensar a elasticidade natural dos negócios imobiliários.

TESTADA E PROFUNDIDADE.

Será considerada a influencia da TESTADA dos elementos pesquisados em relação a uma referencial que para o local em questão é de 10,00 metros, por ser um bairro do segundo tipo e os elementos com PROFUNDIDADE inferior a $M_i = 25,00$ metros ou superior a $M_a = 40,00$ metros, sofrerão as homogeneizações previstas nas referidas normas.

TRANSPORTE.

Para que se refiram ao local da avaliação, os elementos pesquisados sofrerão um TRANSPOR

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

24

TE mediante o relacionamento dos índices fiscais lançados na planta genérica de valores, publicada pela Municipalidade de São Paulo, para o exercício de 2000 que para o local em questão, é de IF- 62.83.

ATUALIZAÇÃO.

Os valores pesquisados serão atualizados para a data da avaliação com base nos índices do custo de vida em São Paulo, fornecidos pela FIPE.

VALOR UNITÁRIO FINAL.

O VALOR UNITÁRIO FINAL, será determinado com o resultado da média saneada até 30% acima ou abaixo da média geral.

1.2 - VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO Vc.

O VALOR UNITÁRIO DA CONSTRUÇÃO Vc, terá como base o estudo EDIFICAÇÕES - VALORES DE VENDA - 1987, procedido por uma comissão de peritos avaliado

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

25

281
P

res nomeada por força do PROVIMENTO Nº 02 DE 1986. (vide ANEXO ÚNICO)

O referido estudo estabelece a classificação dos diversos tipos e padrões construtivos, adotando o valor unitário da construção civil na capital, de R\$.546,92 por metro quadrado, fornecido pelo SINDUSCON, para DEZEMBRO DE 1999.

CORREÇÃO E DEPRECIAÇÃO.

Este unitário ainda será corrigido pelos parâmetros correspondentes e depreciado conforme a idade aparente do construção pelo MÉTODO DO VALOR DECRESCENTE.

(vide ANEXO ÚNICO)

2-VALOR DO TERRENO. VT

O VALOR DO TERRENO VT, será determinado com base nos seguintes elementos pesquisados:

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

26

282

ELEMENTO Nº 01.

Local.	AVENIDA ÁGUA FRIA 1.428 - esquina		
Setor	070	Quadra - 387	IF- 114.26
Dimensões.	Frente 5,00 M	Prof. 25.00	Área - 125 M2
Preço e condições.	R\$.85.000,00 a vista.		
Ofertante.	M.TOLEDO IMOVEIS..		
Data.	OUTUBRO DE 1996		
Observação.	Com residência no valor de R\$.60.700,00		

VALOR UNITÁRIO. Vu

$Vu = R\$.85.000,00 - R\$.60.700,00 \times 0.90/125 \times (10/5).25 \times (1.00) \times (1/1.1(62.83/114,26) \times (985/908) =$

R\$. 112,83/M2

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

27

283

P

ELEMENTO Nº 02.

Local.	RUA LUIZ GONZAGA RODRIGUES S/N.		
Setor.	070	Quadra - 394	IF - 114.32
Dimensões.	Frente 21,00 M	Prof. 40.48 M	Área - 850 M2
Preço e condições.	R\$. 250.000,00		a vista
Ofertante.	VIT IMOVEIS		
Data.	OUTUBRO DE 1996		
Observação.	Com residência no valor de R\$.80.000,00		

VALOR UNITÁRIO. Vu.

$Vu = R\$.250.000,00 - R\$.80.000,00 \times 0.90/850 \times (10/20).25 \times (40.48/40).5 \times (62.83/114,32) \times$
 $(.985/.908) =$

R\$. 90.78/M2.

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

28

ELEMENTO Nº 03.

Local. RUA CORONEL TUPI CALDAS Nº 41
Setor. 070 Quadra - 388 IF - 114,32
Dimensões Frente 6,00 M Prof. 20,00 M Área - 120 M2.
Preço e condições. R\$.90.000,00 a vista
Ofertante. AÇÃO IMOVEIS
Data. OUTUBRO DE 1996
Observação. Com construção no valor de R\$.70.900,00

VALOR UNITÁRIO. Vu..

$$Vu = R\$.90.000,00 - R\$.70.900,00 \times 0.90/120 \times (10/6).25 \times (25/20).5 \times (62.83/114.32) \times$$

$$(.985/.908) =$$

R\$.108,48/M2.

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

29

285

ELEMENTO Nº 04.

Local. AVENIDA ÁGUA FRIA Nº 1.495.
Setor. 070 Quadra - 387 IF- 114.26.
Dimensões. Frente 5,00 M Prof. 25,00 M Área - 125 M2.
Preço e condições. R\$.85.000,00 a vista.
Ofertante. M.TOLED0 IMOVEIS
Data. OUTUBRO DE 1996
Observação. Com residência no valor de R\$.60.000,00

VALOR UNITÁRIO. Vu.

$Vu = R\$.85.000,00 - R\$.60.000,00 \times 0.90/125 \times (10/5).25 \times (1.00) \times (62.83/114.26) \times (.985/908)$

=

R\$.127,69/M2.

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

30

286

ELEMENTO Nº 05

Local. RUA COMENDADOR QUIRINO TEIXEIRA Nº 540

Setor. 070 Quadra - 359 IF - 85,89

Dimensões. Frente 12,00 M Prof. 41,67 M Área - 500 M2.

Preço e condições. R\$.200.000,00 a vista.

Ofertante. GARANTE IMOVEIS.

Data. OUTUBRO DE 1996

Observação. Com residência no valor de R\$.130.000,00

VALOR UNITÁRIO. Vu.

$$Vu = R\$.200.000,00 - R\$.130.000,00 \times 0.90/500 \times (10/12).25 \times (41,67/40) \times (62.83/85.89) \times$$

$$(.985/908) =$$

R\$.97,50/M2

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE-378/SP

31

287
P

RESUMO.

ELEMENTO Nº 01R\$. 112,83/M2.
ELEMENTO Nº 02R\$. 90,78/M2.
ELEMENTO Nº 03R\$. 108,48/M2.
ELEMENTO Nº 04R\$. 127,69/M2.
ELEMENTO Nº 05R\$. 97,50/M2.

TOTAL R\$. 537,28

MÉDIA ARITMÉTICA.

$M = R\$ 537,28 / 5 = R\$ 107,45/M2.$

VERIFICAÇÃO DOS DISCREPANTES.

$M + 30 \% = R\$ 139,69/M2.$ $M - 30 \% = R\$ 75,21/M2.$

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

32

ELIMINAÇÃO DOS DISCREPANTES.

Como não há elementos discrepantes a serem eliminados, o valor unitário médio para a região em questão é de R\$. 107,45 por metro quadrado, válido para JANEIRO DE 2000, data adotada para a presente avaliação.

VALOR DO TERRENO. VT

O VALOR DO TERRENO VT. será determinado através da seguinte formula como recomendam as normas:

$$VT = S \times q \times (a/r) \cdot 25 \times (Ma/fé) \cdot 5$$

onde:

VT = VALOR DO TERRENO.

S = Área total do terreno.....8.296,00 M2.

q = Valor unitário.....R\$.107,45/M2.

a = Testada do terreno 388,00 M.

r = Referencial 10,00 M.

Ma = Fundo padrão máximo..... 40,00 M.

fé = Fundo equivalente 40,00 M.

ASSIM TEREMOS :

J O S E R A B E L L O
E N G E N H E I R O - C R E A / S P - 0 6 0 0 2 5 3 8 5 - 6 / S P - 1 B A P E - 3 7 8 / S P

33

$$VT = 8.296,00 \text{ M}^2 \times R\$107,45/\text{M}^2 \times (1,00) \times (1,00) =$$

R\$.891.405,20

VALOR DA FRAÇÃO IDEAL VT/fi

$$VT/fi = R\$891.405,20 \times 0,004979 =$$

R\$. 4.438,30

QUATRO MIL, QUATROCENTOS E TRINTA E OITO REAIS E TRINTA CENTAVOS,VALIDO PARA
JANEIRO DE 2000.

3-VALOR DA CONSTRUÇÃO. VC.

O VALOR DA CONSTRUÇÃO VC,será determinado,como segue:

Tipo. **APARTAMENTO MÉDIO INFERIOR** (H82QN x 1.35 a 1.55)

Área construída 97,88 M2.

Valor unitário1.40 x H82QN.

H82QN - dezembro de 1999 R\$.546,92/M2.

IDADE APARENTE. 20 anos (2,5% a.a) 0.602

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE-378/SP

34

ENTÃO TEREMOS:

$$VC = 97,88 \text{ M2} \times \text{R\$}546,92/\text{M2} \times 1,40 \times 0,602 =$$

R\$.45.117,21

QUARENTA E CINCO MIL, CENTO E DEZESSETE REAIS E VINTE E UM CENTAVOS, VALIDO PARA JANEIRO DE 2000.

4-VALOR DO IMÓVEL. VI

O VALOR DO IMÓVEL VI, será determinado através da soma simples dos valores apurados para a fração ideal do terreno e para a construção.

$$VI = \text{R\$} 4.438,30 + \text{R\$} 45.117,21 =$$

R\$.49.555,31

QUARENTA E NOVE MIL, QUINHENTOS E CINQUENTA E CINCO REAIS E TRINTA E UM CENTAVOS, VÁLIDO PARA JANEIRO DE 2000.

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - 1BAPE-378/SP

35

ANEXO UNICO

NORMAS PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS NA CAPITAL

A - NORMAS PARA AVALIAÇÃO E LAUDOS EM DESAPROPRIAÇÕES NAS VARAS DA FAZENDA MUNICIPAL DA CAPITAL - 1975

INTRODUÇÃO.

As presentes normas, foram elaboradas por determinação dos Meritíssimos Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital, por força do Provimento 01/1974.

Representam a revisão das anteriores, ou sejam, Normas Gerais de janeiro de 1973, publicadas pela Revista dos Tribunais 449, em março de 1973, pagina 308, que por sua vez substituíram as Sugestões de 1968.

Destinam-se a aperfeiçoar as regras de avaliação, tendo em vista não só as alterações decorrentes da Lei de Zoneamento, como também os outros princípios surgidos nesta interregno pela pratica e ditados pela jurisprudência e também, a estabelecer padrão para confecção de laudos.

Na sua elaboração, procurou-se obedecer as diretrizes gerais das normas anteriores e harmoniza-las, na medida do possível, como as recentes Normas para Avaliações de Imóveis nas Desapropriações, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE e da Divisão de Avaliações e Instituto de Engenharia. Nas mesmas foi deixado ensejo, também á introdução de novos critérios de avaliação de benfeitorias, que venham a ser estabelecidos por outra Comissão de Peritos nomeada pelos mesmos Meritíssimos Juizes para esse fim.

1.1 - TERRENOS LOTEADOS.

Na avaliação de terrenos loteados, não industriais, devem ser levados em conta os elementos básicos, a saber:
área, profundidade e testada.

1.1.1 - Nos lotes de uma só frente, a avaliação está feita basicamente, pelo valor unitário médio obtido a partir de pesquisas de preços no livre mercado imobiliário, enquanto a profundidade equivalente "fe" se mantiver entre os limites mínimo M_i e máximo M_a , correspondente ao aproveitamento economicamente recomendável para o local de sua situação, dentre aqueles permitidos pelas posturas.

O valor V_t do lote será: $V_t = S \times q$ Onde: S = área do terreno.

q = valor unitário médio

1.1.1.1 - Os limites mínimo M_i e máximo M_a , de profundidade acima dos referidos são os seguintes:

1) Bairro ou locais de unidades de alto padrão (residências individuais, apartamentos, escritórios ou lojas).

M_i = 30,00 metros mais recuo frontal.

M_a = 60,00 metros.

2) Bairros ou locais de unidades de padrão médio (residências, apartamentos e lojas) e de comércio popular (lojas)

M_i = 20,00 metros mais recuo frontal. (25,00 metros)

M_a = 40,00 metros

3) Bairros ou locais de residências individuais modestas e populares e centros comerciais e bancários de alta densidade (zonas centrais)

Mi = 10,00 metros mais recuo frontal. (15,00 metros)

Ma = 30,00 metros.

Paragrafo único: Em zonas de incorporação, Ma pode ir até 3 vezes a testada.

1.1.1-2 - Tratando-se de lote de profundidade equivalente a "f" entre Mi e Ma e Mi/2, sendo Mi o limite correspondente ao tipo de bairro ou local em que se situa, a avaliação deverá ser feita pela seguinte formula:

$$Vt = S \times q \times (f/Mi) 0,5$$

1.1.1-3 - Tratando-se de lote de profundidade equivalente entre Ma e 2 Ma, sendo Ma o limite máximo correspondente ao tipo de bairro ou local em que se situa, a avaliação deverá ser feita pela formula:

$$Vt = S \times q \times (Ma/f) 0,5$$

1.1.1-4 - Tratando-se de lote com profundidade equivalente inferior á metade de Mi ou superior ao dobro de Ma, a avaliação deverá ser feita pela formula:

$$Vt = S \times q \times 0,707$$

1.1.2 - A extensão da testada do lote deverá ser considerada, desde a metade até o dobro das de referencia, como fator valorizante ou desvalorizante a ser calculado pela formula:

$$Ft = (a/r).25$$

Onde: Ft = fator testada

a = frente ou testada do lote

r = testada da referência

1.1.2-1 - São as seguintes as testadas de referência:

$r = 15,00$ metros para os bairros classificados como do 1º tipo no item 1.1.2-1

$r = 10,00$ metros para os bairros classificados como do 2º ou 3º tipos, no mesmo item.

1.1.2-2 - O fator testada não se aplica no caso de avaliação de terrenos que, embora possuam frentes inferiores a 10,00 metros, estejam ocupados por residências individuais médias, modestas ou populares, relativamente novas e economicamente adequadas ao local.

1.1.3 - Os lotes de esquina e os de duas ou mais frentes devem ser avaliadas como tendo uma só frente (a_1), computando-se pelas demais as vantagens decorrentes, através do fator valorizante dado pela formula:

$$k = C \cdot a_1 \cdot q_1 + a_2 \cdot q_2 + \dots + a_n \cdot q_n / 20 \cdot a_1 \cdot q_1 =$$

Onde:

$C = 21$, para bairros ou locais que se enquadram no 1º ou 3º tipo conceituados em 1.1.1-1, exceto os centros comerciais e bancários.

$C = 22$, para bairros ou locais que se enquadram no 2º tipo conceituado no mesmo item.

$C = 23$, para os centros comerciais e bancários de alta densidade.

$a_1 =$ Testada para a via publica de maior índice local (valor fiscal) ou testada menor, no caso mesmo índice, ou ainda a testada que corresponda ao maior valor como lote de uma frente nos terrenos de esquina.

$a_2, a_3, \dots, a_n =$ Testada para as demais ruas.

Paragrafo único:

Nos lotes de bairros, ou locais de residências singulares devem ser tomadas como limites máximos para as testadas aquelas consignadas como de referencia no item 1.1.2-1 e para a_2, a_3, a_n a extensão de a_1 . Nas esquinas, as vantagens devem ser computadas sobre as faixas com largura máxima igual a testada de referencia do bairro.

296
P

1.1.4 - A pesquisa de preços para a fixação do valor unitário médio deverá compreender, de preferência e pela ordem, dados da mesma região geo-econômica, de idêntica zona de uso e ocupação do solo, com menos de dois anos em relação a data da avaliação e do mesmo setor fiscal. Ainda preferentemente, devem ser evitados os comparativos cujos valores fiscais superem o dobro ou sejam inferiores a metade do local a avaliar, os com mais de um ano e os referentes a lotes de esquina ou de duas frentes, sempre que o número disponível, obedecidas as demais restrições, seja suficiente.

1.1.5 - Quando o preço provier de oferta, deverá ser previsto um desconto de 10% para atender a natural elasticidade dos negócios.

1.1.6 - Quando no preço não houver indicação de reajuste as parcelas facilitadas serão convertidas em preço à vista, mediante desconto a ser feito com auxílio das tabelas próprias do Sistema Price. A taxa a empregar para uso das tabelas será a correspondente à previsão inflacionária, quando as parcelas a prazo estiverem sujeitas a juros, devendo ser acrescida de mais 1% ao mês, quando declinada a condição de pagamento "sem juros" os quais se admitem, neste caso, já incluídos nas referidas parcelas.

1.1.7 - A atualização dos valores unitários deverá ser feita com base nos índices locais de custo de vida e na falta destes, nos índices econômicos gerais, informando explicitamente a data do índice básico adotado (preferencialmente a base 100 em dezembro de 1971, quando usados os índices do FIPE).

1.1.8 - Na transposição dos elementos da pesquisa para o local da avaliação, deve ser utilizada a proporção estabelecida nos últimos mapas fiscais existentes. Eventuais modificações ou remanejamentos dos preços, devem ser plenamente justificados com análise fundamentada.

1.1.9 - O valor unitário final salvo o caso de existirem observações em número suficientes para uma análise esta

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

41

tística, deve resultar da média saneada dos resultados até 30% acima ou abaixo da média geral, ou do desvio médio, nos casos de grandes dispersão

B - NORMAS PARA AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA - EDIFICAÇÕES- VALORES DE VENDA - 1987

1 - INTRODUÇÃO.

Estudo procedido pela Comissão de Peritos Avaliadores nomeada pelo Provimento 02/86 dos Meritíssimos Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital.

Representa a adequação do precedente, de junho de 1986, às condições atuais do mercado imobiliário.

Tendo em vista os dados estatísticos utilizados, os resultados recomendados tem validade a partir da presente data.

Para apuração dos valores unitários de venda foi alterada a sistemática de cálculo, do trabalho anterior, estabelecendo-se faixas de valores para cada um dos padrões construtivos

O presente estudo introduz descrições mais atualizadas e insere novas classificações para residências de padrões inferiores.

Como nos precedentes, os unitários obtidos através do presente já englobam todos os fatores determinados dos

298
P

valores finais, não admitindo, por consequência, qualquer acréscimo quer a título de vantagem da coisa feita, quer a pretexto de fator de comercialização, por já estarem estes componentes neles contidos.

Os critérios estudados dizem respeito, especificamente, a imóveis do Município de São Paulo, devendo ser devidamente aferidos e adaptados para outros mercados, ainda que vizinhos e /ou próximos.

A Comissão prossegue no seu trabalho com a finalidade de aprimorar os estudos classificatórios, na busca permanente de adequação ao mercado imobiliário.

2 - CLASSIFICAÇÃO E UNITÁRIOS.

2.1 - RESIDÊNCIAS:

2.1.1 - BARRACOS RÚSTICOS.

Construídos com paredes e coberturas feitas de sobras dos mais variados tipos de materiais de construção, tais como tábuas, folhas de lata ou zinco, papelões, plásticos, eucatex, telhas de fibro cimento etc. Os pisos embora sejam quase sempre de terra batida, pode esporadicamente ser cimentados ou atijolados. Este tipo de habitação é comumente encontrado em favelas, construído na maior parte das vezes de um único cômodo, podendo apresentar wc. externo.

VALOR UNITÁRIO: 0.07 a 0.09 x H82QN.

2.1.2 - BARRACOS.

Construídos em paredes de madeira, podendo ser chapas de compensado, eucatex ou similar, tábuas etc.

Cobertura em telhas de fibrocimento ou de barro apoiadas em vigas de madeira; piso cimentado, tábuas corridas ou atijolados. Podem eventualmente apresentar instalações elétricas / hidráulicas aparentes e precárias.

São construções encontradas, habitualmente em favelas, compostas de um só cômodo e, em geral, com wc externo.

VALOR UNITÁRIO: 0.10 a 0.15 x H82QN

2.1.3 - RESIDÊNCIAS PROLETÁRIAS RÚSTICAS.

Construídas em regime de mutirão, comumente encontradas em loteamentos pobres ou irregulares de periferia, com pouca ou nenhuma infra-estrutura. Erigidas em alvenaria de blocos de concreto ou similar, sem revestimento interno, pé direito aquém dos legalmente especificados, cobertura em laje pré-fabricada, sem impermeabilização ou telhas de fibrocimento ou barro; pisos cimentados ou cacos de cerâmica, instalações elétricas / hidráulicas aparentes e incompletas. Constituídas de um ou mais cômodos, podendo o wc, ser interno.

VALOR UNITÁRIO: 0.35 a 0.50 x H82QN

2.1.4 - RESIDÊNCIAS PROLETÁRIAS.

Térreas, erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestimento interno em reboco grosso, podendo ter pintura a cal ou a base de látex e, eventualmente, revestimento externo. Cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira, sem forro; ocasionalmente podem ter cobertura, laje pré-moldada com ou sem revestimento interno. Os pisos são em geral cimentados (com ou sem vermelhão) ou de cacos de cerâmica. Compostas normalmente de 2 cômodos e cozinha, podendo ser o wc externo. As instalações elétricas e hidráulicas geralmente são aparentes. Esquadrias de madeira e/ou ferro simples.

VALOR UNITÁRIO: 0.60 a 0.85 x H82QN

2.1.5 - RESIDÊNCIAS MODESTAS.

Térreas ou assobradadas, erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestimento interno e externo de reboco grosso com pintura a cal ou a base de látex. Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forros de madeira, eucatêx, ou equivalente; A cobertura pode ser também constituída de de laje pré moldada revestida interna e externamente. Pisos cimentados, com pigmento de cor ou cacos de cerâmica, na cozinha e wc e tacos de 2ª qualidade, assoalhados, cacos de cerâmica e ladrilhos cerâmicos de baixa qualidade ou até cimentado com pigmento de cor nas demais dependências. Compostas geralmente de 2 ou 3 cômodos, cozinha e wc interno; barra impermeável a óleo ou azulejos de 2ª qualidade até a altura de 1,60 metros. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas, esquadrias de madeira e/ou ferro de razoável qualidade.

VALOR UNITÁRIO: 0.90 a 1.15 x H82QN

2.1.6 - RESIDÊNCIAS MEDIAS INFERIORES

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, composta de sala 2 ou 3 dormitórios, banheiro, cozinha e wc. externo para empregada. erigidas em alvenaria de tijolos de barro ou blocos de concreto, revestidas interna e externamente com reboco fino e pintura a base de látex, cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje, pré-moldada revestida, madeira estuque, ou placas de gesso. Pisos de tacos comuns de peroba ou carpete na sala e dormitórios, de cacos de cerâmica vitrificada nos banheiros e cozinha, e cimentado ou cacos de cerâmica no quintal. A cozinha e banheiro apresentam barras de azulejos brancos ou de cor. As esquadrias são de ferro e as janelas tem venezianas de madeira ou de alumínio. Instalações elétricas e hidráulicas embutidas e de boa qualidade.

VALOR UNITÁRIO: 1.20 a 1.40 x H82QN

2.1.7 - RESIDÊNCIAS MEDIAS COMERCIAIS

Térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, compostas de sala, 2 ou 3 dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, lavabo, cozinha, quarto e wc de empregada e abrigo ou garagem para automóvel.

Cobertura de telhas de barro ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, forro de laje pré-moldada. Revestimento interno e externo de reboco fino (internamente podendo ser acabado em massa corrida) pintura a base de látex, azulejos brancos de cor ou decorados até o teto na cozinha e banheiros, pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade na cozinha e banheiro e tacos de peroba ou carpete na sala e dormitórios Caixilhos de ferro ou alumínio e janelas com venezianos de madeira ou alumínio com grades de proteção. Escadas acarpetadas ou de granilite.

VALOR UNITÁRIO: 1.45 a 1.65 x H82QN

2.1.8 - RESIDÊNCIAS MEDIAS SUPERIORES

Térreas ou com 2 pavimentos, em geral isoladas, comumente composta de : sala (podendo ter 2 ambientes: jantar e estar) 3 ou mais dormitórios (eventualmente uma suíte) 2 banheiro, lavabo social copa e cozinha, quarto e wc de empregada, lavanderia e garagem ou abrigo para um ou dois automóveis.

Fachadas tratadas com aplicação de revestimentos mais sofisticados que não apenas reboco fino e com pintura a base de látex, Cobertura de telhas de barro sobre estrutura de madeira, forro de laje, erigidas com estrutura mista (concreto/alvenaria). Revestimento interno acabado em massa corrida e pintura de látex, azulejos decorados até a altura do teto ou revestimento de epóxi na cozinha, copa e banheiro. Piso da sala e dos dormitórios de tacos de 1ª. qualidade, ou assoalhados, ou carpete acima de 6 mm, ou similares, pisos de ladrilhos cerâmicos decorados ou não, placas de mármore ou placas de granito ou similar. Caixilhos de ferro ou alumínio, janelas com venezianas de madeira ou de alumínio com grade de proteção.

VALOR UNITÁRIO: 1.70 a 2.00 x H82QN

2.1.9 - RESIDÊNCIAS FINAS.

Isoladas de ambos os lados , em terrenos de boas proporções obedecendo a estilo arquitetônico definido, com postas geralmente de: hall, 3 salas ou mais (living) , sala de jantar escritórios, biblioteca, salão de inverno, estúdio etc, lavabo, sala de almoço, copa, cozinha com despensa, 4 ou mais dormitórios, pelo menos uma suite, 2 ou - mais banheiros , apartamento de empregada, garagens ou abrigo para no mínimo 3 automóveis e não raras vezes , piscina.

Erigidas com estrutura completa de concreto armado, cobertura de telhas de barro ou equivalente sobre tesoura de madeira. Paredes com revestimentos interno na copa, cozinha e banheiros com azulejos decorados até o teto, epóxi, látex sobre massa corrida e/ou tecidos, e/ou papel decorado nos demais. Pisos de mármore ou granito, tábuas de madeira de qualidade ou carpete de qualidade . Pisos frios de ladrilhos cerâmicos de qualidade , granito, mármore ou epóxi, banheiros com banheiras montadas in loco, de mármore, epóxi , fibra de vidro ou similares, podendo ainda ter sauna. Aquecimento central, caixilhos de ferro, alumínio ou chapa decorada, vidros temperados. Áreas livres do terreno (quintal, jardim) tratados com ajardinamento e pisos frios de qualidade. Escada de mármore ou carpete, corrimão de ferro fundido ou madeira entalhada.

VALOR UNITÁRIO: 2.20 a 3.50 x H82QN

2.1.10 - RESIDÊNCIAS DE LUXO.

Do melhor padrão , em terrenos de grandes dimensões (mais de 1.000 metros quadrados) obedecendo a projeto arquitetônico sofisticado e esmerado e atendendo as necessidades e/ou desejos do morador , cercado de jardins e dotadas de piscina , vestiários, quadra de tênis, churrasqueira , etc. Dependências de estadia noturna em grande números (acima de 4) constituindo apartamento completo (dormitório, sala, banheiro e closet) Cômodos de estadia social variados (living, sala de almoço, sala de jantar, sala de recepções , biblioteca, estúdio, escritório, sala de música, lavabos , etc. Parte de serviços contendo copa, cozinha, adega, lavanderia, despensa, diversos cômodos para criadagem, garagem para vários automóveis.

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

47

303

Acabamentos diversificados com características requintadas. Instalações incluindo equipamentos de ar condicionado, aquecimento central, intercomunicadores e sinalizadores, eventualmente elevadores (no caso de mais de um andar) equipamento para captação de energia solar, equipamento para hidromassagem etc.

VALOR UNITÁRIO: acima de 4.0 x H82QN

OBSERVAÇÃO.

Nas residências de luxo, a avaliação deve ser feita, preferencialmente, através do orçamento específico, descrito, com acréscimo da vantagem da coisa feita. O unitário apontado serve para aferição

2.2 - APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS.

2.2.1 APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS MODESTOS.

Prédios até quatro pavimentos, sem elevadores, fachada com acabamento de massa fina, hall e escadaria com pisos de ladrilho de 2a., cerâmicas de 2a. cacos de cerâmica, até cimentado liso, paredes revestidas com massa grossa ou com barra impermeável até 2,00 metros.

Os apartamentos possuem áreas molhadas com piso do mesmo tipo que os halls, paredes com revestimento de azulejos de 2a. até 2,00 metros, partes secas, com pisos em tacos de madeira de 2a. paredes revestidas com massa grossa com pintura a cal ou base de látex, esquadrias e caixilhos do tipo mais econômico. Instalações hidráulicas/elétricas sumárias com número mínimo de interruptores, tomadas, aparelhos sanitários e pontos de água (somente pia)

VALOR UNITÁRIO: 1.00 a 1.30 x H82QN

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

48

Os escritórios em geral, tem instalações sanitárias coletivas em numero mínimo, e possuem acabamentos equivalentes aos dos apartamentos.

2.2.2 - APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS MÉDIOS INFERIORES.

Prédios com até 4 andares, ou mais, dotados ou não de elevadores (de marca comum) fachada com acabamento em massa fina, ou com aplicação de pastilhas, ladrilhos, ou equivalente no andar térreo, hall, e escadarias com pisos em cerâmica comum, vitrificada, ou lajotas de barro, paredes de massa fina com barra impermeável até 2,00 metros.

Os apartamentos possuem áreas molhadas com piso de cerâmica vitrificada ou equivalente de boa qualidade barras de azulejos brancos ou de cor; áreas secas com piso de tacos comuns ou carpete e paredes com massa fina e pintura à látex. Caixilhos e esquadrias de tipos comuns, instalações elétricas e hidráulicas economicas com numero mínimo de interruptores e tomadas e instalações somente de água fria (com válvula de descarga e automáticas embutidas)

VALOR UNITÁRIO: 1.35 a 1.55 x H82QN (s/elevador - 10%)

Os escritórios possuem instalações sanitárias em maior numero, ainda que coletivas, Os acabamentos são equivalentes aos dos apartamentos.

ESCRITÓRIOS: 1.10 a 1.30 x H82QN (s/elevador -10%)

2.2.3 - APARTAMENTO E ESCRITÓRIO MÉDIOS COMERCIAIS.

Prédios em geral com mais de 4 andares, dotados de elevadores de marcas medias, fachadas principais com aplicação de pastilhas ou equivalente. Hall de entrada no térreo com piso de ladrilhos cerâmicos ou vitrificados de boa qualidade, paredes com lambris, revestimento de pastilhas ou equivalentes. Halls de escadas e corredores dos andares com piso de granilite, paredes com massa fina e pintura a base de látex.

Os apartamentos possuem áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos ou vitrificadas de boa qualidade ou

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

49

cacos de mármore, paredes de azulejos lisos ou decorados até o teto e áreas secas com pisos de tacos de peroba ou carpete, paredes em massa fina ou corrida com pintura a base de látex. Instalações elétricas de boas qualidade e instalações sanitárias dotadas de todos os aparelhos, só servidos por água fria.

VALOR UNITÁRIO: 1.75 a 1.95 x H82QN (s/elevador -

10%)

Os escritórios tem as mesmas características e instalações.

ESCRITÓRIOS: 1.55 a 1.85 x H82QN

2.2.4 - APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS MÉDIOS SUPERIORES.

Fachadas revestidas de massa fina com pintura á base de látex , acrílico , entrada social não necessariamente ampla, porem com piso de mármore , granito polido ou equivalente e paredes com lambris decorativos de madeira , formica ou material termo-acústico, etc. Elevadores de marcas medias ou superiores, com pelo menos um com acesso á garagem . Entrada de serviço pelas garagens, escadarias e partes comuns dos andares de granilite e massa fina com pintura á base de látex.

Nos prédios de habitação, dois ou mais apartamentos por andar, áreas molhadas com pisos de ladrilhos cerâmicos, cacos de mármore, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi e áreas secas com piso em tacos de 1a. qualidade ou carpete sobre cimento, paredes de massa corrida com pintura á base de látex. Instalações elétrica e hidraulica completas e de boa qualidade, com água quente e fria.

VALOR UNITÁRIO: 2.10 a 2.40 x H82QN (s/elevador - 10%)

Os escritórios tem as mesmas características e instalações.

ESCRITÓRIOS: 1.90 a 2.20 x H82QN

2.2.5 - APARTAMENTO E ESCRITÓRIOS FINOS.

Prédios com projetos arquitetônicos esmerados, estrutura totalmente embutidas . Áreas externas com grandes

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

50

afastamentos e ajardinadas, com "play ground" ou pateos para estacionamento de visitantes, com parte pavimentada de pedras. Saguão social amplo, de acabamento esmerado, com pisos de mármore, granito polido etc. paredes dotadas de material nobre e forros decorados. Elevadores de marca reputada, com as paredes dos sociais revestidas de material de boa qualidade, com acesso à garagem no subsolo, possuindo lugar no mínimo para dois automóveis por unidade, entrada de serviço independente e salão de festas de acabamento equivalente ao do saguão. Nos apartamentos, normalmente uma unidade por andar, com pelo menos quatro dormitórios (suites), banheiro social, dormitórios de empregada, ampla área de serviço. Áreas molhadas com piso de mármore, granito polido ou epóxi, paredes com azulejos decorados até o teto ou epóxi. Áreas secas com piso de tacos de madeira, tábuas corridas ou granito, paredes com pintura acrílica, papel de parede ou equivalentes. Instalação hidráulica completa, de boa qualidade, com equipamento central, sauna, hidromassagem, etc ...

VALOR UNITÁRIO: 2.55 a 3.15 x H82QN (s/elevador - 10%)

Os escritórios tem as mesmas características e instalações.

ESCRITÓRIOS: 2.40 a 2.80 x H82QN

2.2.6 - APARTAMENTOS E ESCRITÓRIOS DE LUXO.

As características gerais são similares, porem em grau superior ao padrão fino, com projetos estruturais feitos para permitir a passagem de dutos para ar condicionado, de redes tronco de hidráulica e eletricidade que permitam maleabilidade nas alterações de planta (nos escritórios

São dotados de instalações de ar condicionado central, sistema de vigilância por TV, etc... acabamentos equivalentes as residências de luxo.

VALOR UNITÁRIO: acima de 3.50 x H82QN

ESCRITÓRIOS: VALOR UNITÁRIO: acima de 3.00 x H82QN

307
P

2.3 - LOJAS, ARMAZÉNS COMUNS E ARMAZÉNS INDUSTRIAIS.

2.3.1 - LOJAS

Os valores unitários das lojas comuns serão iguais, sem quaisquer outros acscimos:

1º - ao das edificações das quais façam parte.

2º - ao apurado em função do padrão construtivo da edificação respectiva, quando isolada.

Os das lojas situadas em zonas comerciais altamente valorizadas deverão ser obtidos ou pelo método de custo (somente a quota do terreno, o custo da construção e a vantagem da coisa feita) ou pelo método comparativo direto ou, ainda pelo método da renda, a partir do valor locativo e considerando a taxa de capitalização de 10% ao ano. É vedado o uso dos valores de venda do presente estudo, mesmo que corrigidos, através de fatores ou pesos.

2.3.2 - ARMAZÉNS COMUNS.

2.3.2.1 - ARMAZÉNS COMUNS MODESTOS

Com um só pavimento, podendo ser totalmente fechado por alvenaria de elevação, com ou sem estrutura metálica ou de concreto, (eventualmente cintas), cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre tesoura de madeira ou metálicas com vão de até 6,00 metros, sem forro pisos cimentados ou de concreto simples, com ou sem barra impermeável, paredes externas com ou sem revestimento, instalações sanitárias incompletas e simples.

VALOR UNITÁRIO: 0.55 a 0.75 x H82QN

2.3.2.2. - ARMAZÉNS COMUNS MÉDIOS.

Com um só pavimento, dotados de estruturas de concreto mistas ou metálicas, cobertura de telhas francesas ou de fibrocimento sobre tesouras de madeira ou metálicas, com ou sem lantermim, com ou sem forro (eucatex

RUA COMENDADOR JOAQUIM MONTEIRO 126 TELEFONES 6976-4593 / 6283-8917 / 229-8555 - SP/CEP.02013030

J O S E R A B E L L O

ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

52

ou madeira), pé direito até 5,00 metros, vão indo de 6,00 metros até 12,00 metros, piso cimentados, cerâmica comuns, ou cacos de cerâmica, barras de cimento, azulejos, pintura a cal, portas de ferro de enrolar ou equivalentes, caixilhos de ferro fixos e basculante, instalações sanitárias completas e de boa qualidade, podendo ter divisões internas para escritórios e outros.

VALOR UNITÁRIO: 0.80 a 1.30 x H82QN

2.3.3 - ARMAZÉNS INDUSTRIAIS

2.3.3.1 - ARMAZÉNS INDUSTRIAIS MODESTOS

Construídos com estrutura metálica ou de concreto armado, pé direito de 5,00 metros ou mais, cobertura de telhas francesas ou fibrocimento sobre estrutura de madeira, metálica, sem forros, paredes com revestimento externo e interno, sem divisões internas, instalações sanitárias simples e incompletas.

VALOR UNITÁRIO: 0.70 a 1.00 x H82QN

2.3.3.2 - ARMAZÉNS INDUSTRIAIS MÉDIOS

Construídos com mais de um pavimento, com grandes estrutura de concreto armado, permitindo a instalação de ponte rolantes, ou outros equipamentos correlatos, telhado com tesouras ou trilhaças metálicas, ou de concreto armado de grandes vãos, cobertura de telhas de fibrocimento, pés-direitos de 5,00 metros ou mais, divisões internas para escritórios, laboratórios etc., com acabamentos equivalentes aos das residências médias; instalações elétricas completas incluindo cabines de força, instalações sanitárias completas e de boa qualidade, também equivalentes as das residências médias.

VALOR UNITÁRIO: 1.20 a 1.80 x H82QN

4 - CASOS ESPECIAIS.

1.

A perda de vagas para estacionamento deverá ter seu valor calculado como correspondente a capitalização do aluguel com taxa de renda usual de 10% a.a. obtido o aluguel pelo método comparativo. Na determinação do número de vagas a considerar, devem ser observadas as características do local, finalidade do imóvel e a intensidade de uso das mesmas.

2.

As garagens de residências, quando fazendo parte do corpo principal e possuindo acabamento e características equivalentes a este, serão avaliadas pelo mesmo preço. Quando separadas e de características diferentes, deverão ser classificadas e avaliadas à parte.

3.

As garagens de prédios de apartamentos e escritórios, quando demarcadas e independentes de manobristas, deverão ser avaliadas por preço equivalente, no máximo a 50% do da parte principal.

4.

Os abrigos para autos, quando extensão do corpo principal (representando terraços ou passagens de autos) e possuindo características equivalentes, serão avaliadas por preço correspondente a 50% do principal.

5.

Os abrigos constituindo simples cobertura serão avaliados por unitários equivalente a $H82QN \times 0.15$.

6.

Nos imóveis de baixo padrão, deverá ser devidamente ponderada a eventual maior incidência de áreas molhadas em relação a área total.

310

2.3.3.3 - ARMAZÉNS INDUSTRIAIS FINOS.

Semelhantes quanto á estrutura, ao tipo anterior, Diferem no acabamento e no cuidado arquitetônico, que as assemelham aos das residências finas, e nas instalações suplementares para combate a incêndio, renovação de ar, etc...

VALOR UNITÁRIO: acima de 2,30 x H82Q

OBSERVAÇÃO: Nos armazéns industriais de tipos médios e finos, as ser feitas preferencialmente através de orçamentos especiais, com acescim da vantagem da coisa feita. Os unitários acima servem para aferição.

3 - DEPRECIAÇÃO PELA IDADE APARENTE

Pelo método do valor decrescente (diminishing balance method) através da formula $Kd = (1-R)^n$

Onde: Kd = coeficiente de depreciação. R = razão de depreciação n = idade

ANOS	1%	1,5%	2%	2,5%	3%	3,5%	4%
01	.990	.985	.980	.975	.970	.965	.960
05	.951	.927	.904	.881	.858	.837	.815
10	.904	.860	.818	.776	.758	.700	.664
15	.860	.798	.730	.683	.633	.586	.542
20	.818	.739	.667	.602	.543	.490	.442
25	.778	.686	.604	.530	.466	.410	.360
30	.740	.636	.546	.467	.400	.342	.294
35	.703	.589	.493	.389	.343	.287	.240
40	.669	.546	.446	.362	.294	.240	.195
45	.636	.507	.402	.319	.254	.201	.159
50	.605	.470	.364	.280	.217	.168	.130
55	.575	.436	.333	.240	.190	.141	.106
60	.548	.405	.298	.218	.160	.117	.086

J O S E R A B E L L O

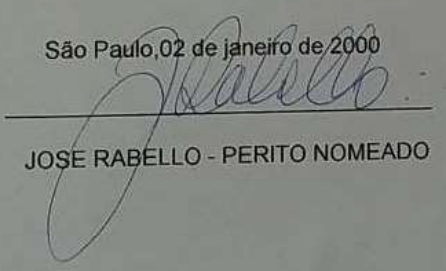
ENGENHEIRO - CREA/SP - 060025385-6/SP - IBAPE - 378/SP

55

IV-ENCERRAMENTO.

Este laudo é composto de 55 (cinquenta e cinco folhas) incluindo um anexo, impressas de um lado só, todas rubricadas, sendo a presente e ultima, datada e devidamente assinada.

São Paulo, 02 de janeiro de 2000


JOSE RABELLO - PERITO NOMEADO

JOSE RABELLO E N G E N H E I R O
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

751
4
FOLHA - 01

EXCELTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA QUARTA VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE SANTANA - SP.

PROCESSO Nº 001.97.125427-9.
AÇÃO DE EXECUÇÃO (SUMÁRIO)



JOSE RABELLO,engenheiro,inscrito no CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E
AGRONOMIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CREA,SOB O NUMERO 060025385-6
PERITO JUDICIAL, devidamente habilitado nessa digna vara e honrosamente nomeado
Nos autos da AÇÃO DE EXECUÇÃO,requerida por CONJUNTO HABITACIONAL DOS
EUCALIPTOS,contra CLAUDEMIRA F.T.MARTIMIANO,processo sura mencionado,em
atenção ao respeitável despacho de folhas 746 dos autos,venho muito respeitosamente
apresentar á vossa excelência a atualização da avaliação do referido,tendo em vista o
tempo decorrido.

LAUDO TÉCNICO.

LAUDO TÉCNICO.

AÇÃO DE EXECUÇÃO (SUMÁRIO)

REQUERENTE :

CONJUNTO HABITACIONAL DOS EUCALIPTOS

REQUERIDA :

CLAUDEMIRA F.T.MARTIMIANO

I - PRELIMINÁRES.

1 - OBJETIVO.

2 - OBJETO.

3 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO..

JOSE RABELLO E N G E N H E I R O
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

754
J
FOLHA - 04

1 - OBJETIVO.

Objetiva o presente trabalho,proceder através de normas recomendadas pelos tribunais, a atualização do valor apurado para o APARTAMENTO Nº 84 localizado no CONJUNTO HABITACIONAL DOS EUCAPIPTOS, para instruir os autos da AÇÃO de EXECUÇÃO,que tramita pelo procedimento SUMÁRIO na QUARTA VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTANA,através do processo 001.97.125427-9.em razão do tempo decorrido e oscilação constante do mercado imobiliário.

1 - OBJETO.

Trata-se do APARTAMENTO Nº 84 localizado no CONJUNTO HABITACIONAL DOS EUCAPIPTOS,situado á Rua Joaquim Jose da Cruz Seco Nº16, no Jardim Dona Leonor Mendes de Barros,bairro de Tucuruvi,com área útil de 57,7095 metros quadrados,área comum 36,64314382 metros quadrados,área total de 97.97.87964382 metros quadrados e fração ideal de 0,4979949247 %.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL : 070.305.0143-4

3 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO.

CONJUNTO HABITACIONAL.

Trata-se de um conjunto habitacional, composto de (06) seis blocos, com 08 (oito) pavimentos, com 192 apartamentos, sendo (04) quatro por andar, um elevador cada bloco e portarias individuais, com porteiros eletrônicos.

APARTAMENTO Nº 84.

O APARTAMENTO Nº 84, objeto da presente ação, é composto de (Sala, dois dormitórios, Cozinha, Banheiro e Área de Serviço)

ÁREAS :

Área útil	57,7095	m2.
Área comum	36,64314382	m2
Área total	97.97.87964382	m2

CLASSIFICAÇÃO.

De conformidade com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS versão 2007, o apartamento em questão está classificado com : **PADRÃO MEDIO**,

756
J

FOLHA - 06

III - AVALIAÇÃO.

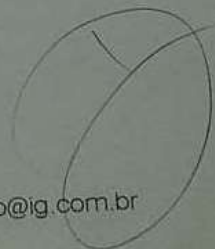
1- CRITÉRIO ADOTADO.

2 - VALOR DO UNITÁRIO.

3 - VALOR DO IMÓVEL.

4 - ENCERRAMENTO.

5 - ANEXO ÚNICO.



1- CRITÉRIO ADOTADO.

Entre os diversos métodos de avaliação de imóveis recomendados pelas NORMAS de 2005 do IBAPE/SP, em consonância com a NBNT- NBR 14.653 de 2004 são os seguintes métodos conhecidos :

METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

METODO INVOLUTIVO.

METODO DA RENDA.

METODO EVOLUTIVO.

Sendo que :

O METODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, é o mais recomendado para o presente caso, que objetiva determinar o valor do imóvel em questão, através de uma pesquisa de valores de imóveis, colocados em oferta no livre mercado imobiliário, obviamente aplicando os fatores recomendados pelas normas, tais como : Fator Oferta, Fator padrão Construtivo, com base no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002, (versão atualizada para 2007) aprovada pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - São Paulo.

2 - VALOR UNITÁRIO.

O valor unitário será determinado, através dos seguintes elementos pesquisados e dados de homogeneização :

FATOR OFERTA	0.90
FATOR PADRÃO	1.926
FATOR IDADE . (25 ANOS - c (atualmente).....	0.8640
FATOR TRANSPORTE	218.00 / 10.

JOSE RABELLO E N G E N H E I R O
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

758
g
FOLHA 08

ELEMENTO 01.

Endereço : AVENIDA ALFREDO ZUNKELLER 95 - 6º andar.

RESIDENCIAL SANTA INES. (04 por andar)

Bairro : MANDAQUI - Todos os melhoramentos.

Setor : 071 Quadra : 144 IF - 458.00 /10

Preço e condições : R\$. 270.000,00 à vista.

Padrão : Apartamento Médio Idade 20 anos

Área Útil : 71,22 M2

FONTE DE INFORMAÇÃO

Lucena Imóveis Fone: 2476-4489 SR. JOÃO LUCIANO.

Data : OUTUBRO / 14

OBSERVAÇÃO : Estado de conservação Regular (c)



VALOR UNITARIO. Vu.

$Vu = R\$.270.000,00 / 71,22 M2 = R\$.3.791,06 / M2.$

FATOR OFERTA.

$Vu = R\$.3.791,06 / M2 \times 0,90 = R\$.3.411,96 / M2$

FATOR PADRÃO.

$Vu = R\$.3.411,96 / M2 \times (1,00) = R\$. 3.411,96 / M2$

FATOR IDADE.

$Vu = R\$.3.411,96 / M2 \times (0,8640 / 0,7196) = R\$.4.096,62 / M2.$

FATOR TRANSPORTE.

$Vu = R\$. 4.096,62 / M2 \times (218,00 / 468,00 =$

R\$.1.908,25 / M2.

JOSE RABELLO E N G E N H E I R O
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

759
FOLHA 09

ELEMENTO 02.

Endereço : RUA ANA DE BARROS 320 - 5º andar.
EDIFÍCIO ALTOS DE SANTANA (04 por andar)
Bairro : MANDAQUI- Todos os melhoramentos.
Setor : 071 Quadra : 071 IF - 467,00 / 10
Preço e condições : R\$. 280.000,00 à vista.
Padrão : Apartamento Médio Idade 20 anos
Área Útil : 85,00 M2

FONTE DE INFORMAÇÃO

House Imóveis Fone: 2389-0003 SR. ISAAC

Data : OUTUBRO / 14

OBSERVAÇÃO : Estado de conservação Regular (c)



VALOR UNITÁRIO. V_u .
 $V_u = R\$ 280.000,00 / 85, M2 = R\$ 3.294,11 / M2$

FATOR OFERTA.
 $V_u = R\$ 3.294,11 / M2 \times 0,90 = R\$ 2.964,70 / M2$

FATOR PADRÃO.
 $V_u = R\$ 2.964,70 / M2 \times (1,00) = R\$ 2.964,70 / M2$

FATOR IDADE.
 $V_u = R\$ 2.964,70 / M2 \times (0,8640 / 0,7196) = R\$ 2.573,37 / M2$

FATOR TRANSPORTE.
 $V_u = R\$ 2.573,37 / M2 \times (218,00 / 467,00) =$

R\$. 1.661,66/M2

JOSE RABELLO E N G E N H E I R O
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

760
FOLHA 10

ELEMENTO 03.

Endereço : RUA CONSELHEIRO MOREIRA DE BARROS 3.600 - 15º andar.
EDIFÍCIO ALPES DE SANTANA.

(04 por andar)

Bairro : LAUZANE PAULISTA - Todos os melhoramentos.

Sector : 071 Quadra : 104 IF - 447.00 / 10

Preço e condições : R\$. 350.000,00 à vista.

Padrão : Apartamento Médio Idade 20 anos

Área Útil : 58,66 M2

FONTE DE INFORMAÇÃO

AUTONOMA Fone: 2232-5976 SR. IRINEU

Data : OUTUBRO / 14

OBSERVAÇÃO : Estado de conservação Regular (c)



VALOR UNITARIO. Vu.

$$Vu = R\$ 350.000,00 / 58,66 M2 = R\$ 5.966,58 / M2.$$

FATOR OFERTA.

$$Vu = R\$ 5.966,58 / M2 \times 0.90 = R\$ 5.369,92 / M2$$

FATOR PADRÃO.

$$Vu = R\$ 5.369,92 / M2 \times (1.00) = R\$ 5.369,92 / M2$$

FATOR IDADE.

$$Vu = R\$ 5.369,92 / M2 \times (0.8640 / 0.7196) = R\$ 6.447,48 / M2.$$

FATOR TRANSPORTE.

$$Vu = R\$ 6.447,48 / M2 \times (218.00 / 447,00) =$$

R\$ 3.144,40 / M2

JOSE RABELLO E N G E N H E I R O
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

761
FOLHA 11

ELEMENTO 04.

Endereço : AVENIDA GUACÁ 555 - 8º andar.
EDIFÍCIO MORADA DA SERRA (04 por andar)

Bairro : MANDAQUI - Todos os melhoramentos.

Setor : 071 Quadra : 417 IF - 343,00 / 10

Preço e condições : R\$. 360.000,00 à vista.

Padrão : Apartamento Médio Idade 20 anos

Área Útil : 84,00 M2

FONTE DE INFORMAÇÃO

PROPRIETARIA Fone: 9 7159-9085 SRA LUIZA

Data : OUTUBRO / 14

OBSERVAÇÃO : Estado de conservação Regular (c)



VALOR UNITARIO. Vu.

$$Vu = R\$.360.000,00 / 84,00 M2 = R\$.4.285,71 / M2.$$

FATOR OFERTA.

$$Vu = R\$.4.285,71 / M2 \times 0.90 = R\$.3.857,14 / M2.$$

FATOR PADRÃO.

$$Vu = R\$.3.857,14 / M2 \times (1.00) = R\$.3.857,14 / M2.$$

FATOR IDADE.

$$Vu = R\$.3.857,14 / M2 \times (0.8640 / 0.7196) = R\$.4.631,14 / M2.$$

FATOR TRANSPORTE.

$$Vu = R\$.4.631,14 / M2 \times (218,00 / 343,00) =$$

R\$ 3.943,40 / M2

JOSE RABELLO E N G E N H E I R O
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

762
FOLHA 12

ELEMENTO 05.

Endereço : RUA FELIPE DA SILVA 54 - 4º andar.

EDIFÍCIO SAINT PHILIP (04 por andar)

Bairro : LAUZANE PAULISTA - Todos os melhoramentos.

Setor : 071 Quadra : 374 IF - 382,00 / 10

Preço e condições : R\$. 650.000,00 á vista.

Padrão : Apartamento Médio Idade 15 anos

Área Útil : 78,00 M2

FONTE DE INFORMAÇÃO

AUTONOMA Fone: 4302-7695 SRA LAIS

Data : OUTUBRO / 14

OBSERVAÇÃO : Estado de conservação Regular (c)



VALOR UNITARIO. Vu.

$$Vu = R$.6500.000,00 / 78,00 M2 = R$.8.333,33 / M2.$$

FATOR OFERTA.

$$Vu = R$.8.333,33 / M2 \times 0,90 = R$.7.499,99 / M2$$

FATOR PADRÃO.

$$Vu = R$.7.499,99 / M2 \times (1,00) = R$.7.499,99 / M2$$

FATOR IDADE.

$$Vu = R$.7.499,99 / M2 \times (0,8640 / 0,6522) = R$.9.935,58 / M2.$$

FATOR TRANSPORTE.

$$Vu = R$.9.935,58 / M2 \times (218,00 / 382,00) =$$

R\$.5.670,04 / M2

763
J

JOSE RABELLO **E N G E N H E I R O**
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

FOLHA 13

ELEMENTO 06.

Endereço : AVENIDA GUACÁ 291 - 5º andar.

EDIFÍCIO CACHOEIRA (04 por andar)

Bairro : LAUZANE PAULISTA - Todos os melhoramentos.

Setor : 028 Quadra : 021 IF - 359,00 / 10

Preço e condições : R\$. 450.000,00 à vista.

Padrão : Apartamento Médio Idade 20 anos

Área Útil : 64,64 M2

FONTE DE INFORMAÇÃO

PROPRIETARIA Fone: 2183-4601 SRA PAULA

Data : OUTUBRO / 14

OBSERVAÇÃO : Estado de conservação Regular (c)



VALOR UNITÁRIO. V_u .
 $V_u = \text{R\$} 450.000,00 / 64,64,00 \text{ M}^2 = \text{R\$} 6.961,63 / \text{M}^2.$

FATOR OFERTA.
 $V_u = \text{R\$} 6.961,63 / \text{M}^2 \times 0,90 = \text{R\$} 6.265,47 / \text{M}^2$

FATOR PADRÃO.
 $V_u = \text{R\$} 6.265,47 / \text{M}^2 \times (1,00) = \text{R\$} 6.265,47 / \text{M}^2$

FATOR IDADE.
 $V_u = \text{R\$} 6.265,47 / \text{M}^2 \times (0,68640 / 0,7196) = \text{R\$} 5.983,36 / \text{M}^2.$

FATOR TRANSPORTE.
 $V_u = \text{R\$} 5.983,36 / \text{M}^2 \times (678,00 / 425,00) =$

R\$. 7.522,74 / M2

764
g

JOSE RABELLO E N G E N H E I R O
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

FOLHA 14

ELEMENTO 07.

Endereço : RUA JOÃO PESSÔA 521 - 12º andar.

EDIFÍCIO SAINT JACQUES E SAINT JEAN (04 por andar)

Bairro : LAUZANE PAULISTA - Todos os melhoramentos.

Setor : 071 Quadra : 084 IF - 357,00 / 13

Preço e condições : R\$. 280.000,00 á vista.

Padrão : Apartamento Médio Idade 15 anos

Área Útil : 52,00 M2

FONTE DE INFORMAÇÃO

WZUNCKELLER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS Fone 2183-9193 SR.LUAN

Data : OUTUBRO / 14

OBSERVAÇÃO : Estado de conservação Regular (c)



VALOR UNITÁRIO. Vu.

$$Vu = R\$ 280.000,00 / 52,00 M2 = R\$ 5.384,61 / M2.$$

FATOR OFERTA.

$$Vu = R\$ 5.384,61 / M2 \times 0.90 = R\$ 4.846,15 / M2$$

FATOR PADRÃO.

$$Vu = R\$ 4.846,15 / M2 \times (1.00) = R\$ 4.846,15 / M2$$

FATOR IDADE.

$$Vu = R\$ 4.846,15 / M2 \times (0.8640 / 0.6522) = R\$ 5.029,11 / M2.$$

FATOR TRANSPORTE.

$$Vu = R\$ 5.029,11 / M2 \times (218,00 / 357,00) =$$

R\$ 3.920,28 / M2

RESUMO :

ELEMENTO 01	R\$.1.908,25 / M2 xxxxx
ELEMENTO 02	R\$.1.661,66 / M2 xxxxx
ELEMENTO 03	R\$. 3.144,40 / M2
ELEMENTO 04	R\$.3.943,40 / M2
ELEMENTO 05	R\$.5.670,04 / M2 xxxxx
ELEMENTO 06	R\$.7.522,74 / M2 xxxxx
ELEMENTO 07	R\$.3.920,28 / M2
TOTAL	R\$.27.770,77

MEDIA ARITMETICA :

$$M = R\$27.770,77 / 7 = R\$3.967,25 / M2$$

VERIFICAÇÃO DOS DISCREPANTES :

$$M + 30 \% = R\$5.174,28 / M2. \quad M - 30 \% = R\$2.777,07 / M2.$$

MEDIA SANEADA.

$$M = R\$3.144,40 + R\$3.943,40 + R\$3.920,28 / 3 = R\$3.669,36 / M2.$$

VALOR UNITÁRIO . Vu

$$Vu = R\$3.669,36 / M2.$$

TRES MIL SEISCENTOS E SESENTA E NOVE REAIS E TRINTA E SEIS
CENTAVOS, POR METRO QUADRADO, VALIDO PARA OUTUBRO DE 2014.

766
J

ATUALIZAÇÃO PELOS INDICES DO IGP-M.

$$Vu = R\$3.669,36 / M2. \times 1.0410 / 1.0354 = R\$3.689,20 / M2.$$

TRES MIL SEISCENTOS E OITENTA E NOVE REAIS E VINTE CENTAVOS, POR METRO QUADRADO, VALIDO PARA JUNHO DE 2015.

3 - VALOR DO IMÓVEL .

O VALOR TOTAL DO IMÓVEL VI, consistente do APATAMENTO 84, com base nos elementos pesquisados, que determinaram o valor unitário da área útil, será assim conhecido :

$$Vi = 57,7095 M2. \times R\$3.689,20 / M2. = R\$212.901,88$$

DUZENTOS E DOZE MIL NOVECENTOS E UM REAIS E OITENTA E OITO CENTAVOS, VALIDO PARA JUNHO DE 2015.

*

*

*

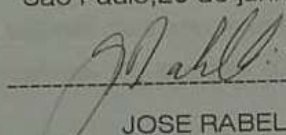
*



4 - ENCERRAMENTO.

Este laudo de atualização é composto de 17 folhas impressas de um lado só, todas rubricadas, sendo a presente e última devidamente assinada.

São Paulo, 20 de junho de 2015



JOSE RABELLO

PERITO JUDICIAL NOMEADO - CREA 060025385-6

768
J

ANEXO ÚNICO

PESQUISA CRECI-SP/ DE UNITÁRIOS DE IMÓVEIS USADOS. 2014

A pesquisa mensal sobre valores de imóveis usados na cidade de São Paulo feita pelo Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) - 2ª Região adota os seguintes critérios:

1. Os dados são colhidos por meio de entrevistas pessoais com os responsáveis por imobiliárias cadastradas no CRECISP.
2. Pesquisam-se os valores pedidos e os valores efetivos de venda dos imóveis, onde se apuram os valores médios de venda com base nos preços efetivos de venda, por ser esta a prática do mercado.
3. Apuram-se os preços efetivos de venda de apartamentos e casas por metro quadrado de área útil, em reais.
4. Para a determinação dos valores médios de venda dos imóveis, eles são agrupados segundo sua idade de construção, suas características construtivas e sua similaridade de preço no mercado. Essa similaridade despreza a localização geográfica e privilegia

o agrupamento dos imóveis em bairros de cinco "zonas de valor", com preços homogêneos.

769
J

JOSE RABELLO **E N G E N H E I R O**
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

5. As "zonas de valor" consideradas são as seguintes:

Zona A - Alto da Boa Vista, Alto de Pinheiros, Brooklin (Velho), Campo Belo, Cidade Jardim, Higienópolis, Itaim Bibi, Jardim América, Jardim Anália Franco, Jardim Europa, Jardim França, Jardim Paulista, Ibirapuera, Moema, Morro dos Ingleses, Morumbi, Real Parque, Pacaembu, Perdizes, e Vila Nova Conceição;

Zona B - Aclimação, Alto da Lapa, Alto de Santana, Brooklin, Cerqueira César, Chácara Flora, Alto da Lapa, Consolação, Granja Viana, Indianópolis, Jardim Guedala, Jardim Marajoara, Jardim Paulistano, Jardim São Bento, Jardim São Paulo, Paraíso, Pinheiros, Planalto Paulista, Pompéia, Sumaré, Sumarezinho, Vila Clementino, Vila Madalena, Vila Mariana, Vila Olímpia, Vila Sônia;

Zona C - Aeroporto, Água Branca, Bosque da Saúde, Barra Funda, Butantã, Cambuci, Chácara Santo Antônio, Cidade Universitária, Horto Florestal, Ipiranga (Museu), Jabaquara, Jardim Bonfiglioli, Jardim Prudência, Jardim Umuarama, Lapa, Mandaqui, Mirandópolis, Moóca, Santa Cecília, Santana, Santo Amaro, Saúde, **Tucuruvi**, Vila Alexandria, Vila Indiana, Vila Leopoldina, Vila Mascote, Vila Mazzei, Vila Romana, Vila Sofia, Tatuapé;

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Buarque, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Lauzane Paulista, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

770
J

JOSE RABELLO **E N G E N H E I R O**
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

Zona E - Brasilândia, Campo Limpo, Cangaíba, Capão Redondo, Cidade Dutra, Ermelino Matarazzo, Grajaú, Guaianases, Itaim Paulista, Itaquera, Jardim Ângela, Jardim Brasil, Jardim São Luis, M'Boi Mirim, Parelheiros, Pedreira, Santo Amaro (periferia), São Mateus, São Miguel Paulista, Vila Arpoador, Vila Curuçá, Vila Nova Cachoeirinha.

6. Os períodos de depreciação por tempo (idade) de construção são os seguintes: até 7 anos, de 8 a 15 anos, mais de 15 anos.

7. Os imóveis pesquisados são qualificados da seguinte forma: luxo, padrão médio e standard

Zona D - Água Rasa, Americanópolis, Aricanduva, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Butantã (periferia), Campo Grande, Campos Elíseos, Carandiru, Casa Verde, Centro, Cidade Ademar, Cupecê, Freguesia do Ó, Glicério, Imirim, Itaberaba, Jaçanã, Jaguaré, Jardim Miriam, Liberdade, Limão, Pari, Penha, Pirituba, Rio Pequeno, Sacomã, Santa Efigênia, Sapopemba, Socorro, Tremembé, Veleiros, Vila Alpina, Vila Buarque, Vila Carrão, Vila Formosa, Vila Guilherme, Vila Maria, Vila Matilde, Vila Medeiros, Vila Prudente;

7.2 - APARTAMENTOS.

PADRÃO LUXO - Os prédios devem possuir 1 ou 2 unidades por andar piscina, ampla área de lazer, salão de festas, +de 3 vagas de garagem, 3 suítes a 5 dormitórios, 4 elevadores, acabamento de 1ª, piso de madeira, armários de madeira sob medida, hidromassagem, mármore importado/granito / porcelanato, fechamento da sacada com cristal, ar condicionado, teto com iluminação indireta, pias modernas, gesso nas paredes e teto, clube no condomínio, portaria 24 horas e blindada, sacada, área útil de 150m2, de cobertura, lavabo, boa localização, varanda gourmet, esquadrias de alumínio, gabinetes na cozinha e banheiros, etc.

771
g

JOSE RABELLO **E N G E N H E I R O**
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

APARTAMENTOS - VENDAS (R\$/m ²)						Tabela 4
Padrão Luxo	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/12	9.401,71	7.857,14	3.517,59		
	fev/12	6.510,04	7.561,50			
de 8 a 15 anos	jan/12		8.219,18			
	fev/12			8.130,43		7.181,82
mais de 15 anos	jan/12	9.361,70				
	fev/12					

PADRÃO MEDIO – Os prédios devem ter 4 unidades por andar, cozinha e banheiro com azulejo até o teto, carpete de madeira, 2 elevadores, piso frio, teto simples, 1 ou 2 vagas de garagem coberta, armário embutido na cozinha e quartos, acabamento de boa qualidade (não de 1ª), pintura látex, etc.

Padrão Médio	Mês	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona E
até 7 anos	jan/12	6.208,67	6.011,97		4.727,28	
	fev/12	5.596,89	6.508,55	4.281,13		
de 8 a 15 anos	jan/12	6.391,13	5.997,19	3.541,06	3.250,00	
	fev/12	7.612,22	4.484,38	3.596,97	2.796,52	2.551,02
mais de 15 anos	jan/12	6.971,27	5.274,15	3.702,71		3.033,33
	fev/12	3.460,28	3.900,00	3.573,86	4.538,71	3.281,25

