



Engº Flávio Osório de Campos

CREA 0682494007

***Excelentíssima Sra. Dra. Juíza de Direito da 5ª Vara da
Fazenda Pública do Estado de São Paulo***

Processo: 0412829-23.1999.8.26.0053

*Flávio Osório de Campos, Engenheiro Civil e Mecânico, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da **Ação de Execução**, requerida pelo **IPREM** - Instituto de Previdência Municipal de São Paulo, em face de **Roberto Fortunato e Elizabete dos Santos Fortunato**, em curso neste juízo, concluídas as diligências e estudos necessários vem apresentar suas conclusões no seguinte*

Lauda de Avaliação

**RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO**

IMÓVEL: Casa assobradada e seu respectivo lote de terreno, localiza-se na Rua Júlio Rodrigues Meleiro, nº 312, Bairro Itaquera, Município de São Paulo–SP, CEP 08285-100, situado segundo o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo (MOC) no setor 114, quadra 152, lote 34; distrito Cidade Líder, São Paulo, SP.

O referido imóvel possui área de terreno de **84,38m²** e área construída de **105,00m²**. **Contribuinte sob nº 114.152.0034-2 e Matrícula nº 74.689** do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital-SP.

Valor do Imóvel:

I = R\$298.000,00

(Duzentos e noventa e oito mil reais)

Data Base: Março de 2024



1. -**CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

1.1 -**Ação**

DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL

1.1.1 – *Da Ação*

O imóvel objeto da presente lide foi penhorado conforme decisão do Excelentíssimo Juiz de Direito da 5ª Vara da Fazenda desta Capital na Ação de Execução por Título Extrajudicial movida pelo IPREM Instituto de Previdência Municipal de São Paulo contra Roberto Fortunato e sua mulher Elizabete dos Santos Fortunato.

A referida ação promovida pelo requerente credor, inicialmente buscava a indenização referente a inadimplência de pagamento devido pelos requeridos sobre o financiamento do imóvel em tela dado em garantia hipotecária registrado na matrícula nº74.689, do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

1.2 -**Autor e Requerente**

IPREM - Instituto de Previdência Municipal de São Paulo,
qualificado na peça vestibular.

1.3 - **Requerido**

Roberto Fortunato e Elizabete dos Santos Fortunato, ambos
qualificados nos autos.

1.4-Análise Dominial

A execução objeto da presente ação, incide sobre a certidão da matrícula nº 74.689 de competência do 9º CRI da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, conforme print parcial a seguir:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 26 de Janeiro de 1983.	
74.689	-01-		
IMÓVEL: Uma casa e seu terreno, situados à Rua Júlio Rodrigues Meleiros, nº 312-C (antiga Rua 62), parte do Lote nº 1 da quadra 55 na Cidade Lúder em ITAQUERA, medindo 4,32ms de frente; por 22,00ms da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem do imóvel olha para a rua, e 19,90ms do lado direito na mesma posição; tendo nos fundos a largura de 3,96ms; encerrando a área de 84,38m², confrontando do lado esquerdo com o prédio nº 316, do lado direito com o prédio nº 308, e nos fundos com o prédio nº 13 da Rua Guarujá do Sul. PROPRIETÁRIO: JOÃO CARLOS COSTA, R.G. nº 1.981.936, CIC/MF. 048.199.858-68, brasileiro, desquitado, advogado, domiciliado nesta Capital. R. ANTERIOR: Transcrição 91.978 do 9º R.I. C. CONTRIBUINTE: 114.152.0021-0. 9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL Carlos C. Cappla - Oficial Maior Substituto			

Segundo certidão anexada nos autos digitalizados sob fls. 21 a 24 e fls. 56 a 60 em sua averbação de nºR10/74.689, o proprietário João Carlos Costa vendeu o referido imóvel a Roberto Fortunato e sua mulher Elizabete dos Santos Fortunato, conforme escritura publica de 11 de setembro de 1996.

Na averbação seguinte sob nºR11/74.689, foi registrado em 24 de setembro de 1996, que na escritura mencionada na averbação nºR10/74.689 o novo proprietário Roberto Fortunato e sua mulher



Engº Flávio Osório de Campos

CREA 0682494007

Elizabete dos Santos Fortunato, deram em hipoteca ao Instituto de Previdência Municipal de São Paulo – IPREM, a seguir:

R.11/74.689	Em 24 de setembro de 1996
Pela escritura mencionada no R.10, ROBERTO FORTUNATO e sua mulher ELIZABETE DOS SANTOS FORTUNATO, já qualificados, <u>DERAM EM HIPOTECA</u> ao INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO-IPREM, CGC/MF. 47.109.087/0001-01, com sede nesta Capital, à Av. Zaki Narchi, nº 536, o imóvel, para garantia da dívida no valor de R\$53.069,40, pagável no prazo de 300 meses, em prestações mensais e consecutivas, sendo a primeira delas fixada em R\$341,93, já acrescida de juros de 6% ao ano, calculados pela Tabela Price; sendo que as prestações, acrescidas das importâncias relativas à contribuição mensal para o Fundo de Cobertura de Riscos, serão consignadas em folha de pagamento dos devedores a partir do mês de Outubro/1.996, e reajustáveis na forma e demais condições constantes do título.-	
Joarany Lopes da Silva Escritor	9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL Francisco Raymundo - Oficial Carlos Alberto M. Storrer - Substituto Reinaldo Yada Tadashi - Substituto 9º. CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Na averbação R12/74.689, encontra-se registrado a penhora do referido imóvel em razão da presente ação, sendo nomeado como fiel depositário o Sr. Roberto Fortunato conforme print a seguir:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL	
matrícula	folha		
74.689	03	São Paulo, 17 de dezembro de 1999	
R.12/74.689 Em 17 de dezembro de 1999 Pelo MANDADO de aditamento expedido em 08.11.1999, pelo Dr. Manoel Ricardo Rebello Pinho, MM. Juiz de Direito Titular da 5ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, extraído dos autos nº 584/99 da Ação de Execução por Título Extrajudicial <u>movida</u> pelo INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA MUNICIPAL DE SÃO PAULO - IPREM, já qualificado, <u>contra</u> ROBERTO FORTUNATO e sua mulher ELIZABETE DOS SANTOS FORTUNATO, já qualificados, foi determinado o presente registro, para constar que, de conformidade com o Auto de Penhora e Depósito lavrado aos 08.12.1.999, foi <u>PENHORADO O IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE MATRÍCULA</u>, tendo sido nomeado como fiel depositário, o co-Executado ROBERTO FORTUNATO.			
Joarany Lopes da Silva Escritor		9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL ☐ Francisco Raymundo - Oficial ☐ Carlos Alberto M. Storrer - Substituto ☐ Reinaldo Yada Tadashi - Substituto	



Engº Flávio Osório de Campos

CREA 0682494007

O referido imóvel está atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal, sob nº de contribuinte é 114.152.034-2, e o emplamento oficial sob nº 312, conforme averbações R8/74.689 e R9/74.689, conforme segue:

Av.8/74.689 Em 22 de julho de 1976 Do requerimento datado de 05 de julho de 1.996 e Certidão nº 147.555/96-5, expedida em 26 de junho de 1.996, pela Prefeitura desta Capital, verifica-se que o imóvel da presente matrícula é tributado atualmente através do contribuinte nº <u>114.152.0034-2</u>.	9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA CAPITAL Francisco Raymundo - Oficial Carlos Alberto M. Storrer - Substituto Reinaldo Yada Tadashi - Substituto	
Joarany Lopes da Silva Escritor		
Av.9/74.689 Em 22 de julho de 1976 Do requerimento e Certidão mencionados na av.8, verifica-se que o prédio nº 312-C da Rua Júlio Rodrigues Meleiros, tem atualmente o nº 312 da referida rua.	9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA CAPITAL Francisco Raymundo - Oficial Carlos Alberto M. Storrer - Substituto	
Joarany Lopes da Silva Escritor		

Portanto efetuada as verificação necessárias, observou-se que trata-se de imóvel residencial do tipo assobradada, localizada à Rua Júlio Rodrigues Meleiros, com emplacamento oficial sob nº 312, onde seu terreno possui formato irregular, medindo 4,32m de frente para a referida Rua Júlio Rodrigues Meleiros, 22,00m da frente aos fundos no lado esquerdo, no lado direito mede 19,90m e nos fundos mede 3,96m encerrando a área de 84,38m².

Na referida matrícula não consta averbação numérica da área construída, entretanto consta a existência de uma casa, cuja a área numérica encontra-se na certidão de valor venal, onde informa existir 105,00m², conforme print a seguir:



Engº Flávio Osório de Campos
CREA 0682494007

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)			
CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR		
114.152.0034-2	2024	01	01/01/2024		

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R JULIO RODRIGUES MELEIROS, 312
ITAQUERA CIDADE LIDER CEP 08285-100
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R JULIO RODRIGUES MELEIROS, 312
ITAQUERA CIDADE LIDER CEP 08285-100

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Mensagens:
ISENCAO PELO VVI - LEI 17.719/21, ART. 2

Dados cadastrais do terreno:

Área Incorporada (m²): 85
 Área não Incorporada (m²): 0
 Área total (m²): 85
 Testada (m): 4,32

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 105
 Área ocupada pela construção (m²): 66
 Ano da construção corrigido: 1982
 Padrão da construção: 1-C
 Uso: residência



Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	DEDUÇÃO	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 105	1.521,00	0,5200		83.047,00	1,000000	= (A)
TERRENO INCORP 85	1.086,00	0,9747	TPO TERR 1,0000 CONDOM 1,0000 PRAÇÃO DIAL 1,0000	89.975,00	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP						= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - (C)	ALÍQUOTA	DEDUÇÃO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÃO	IMPOSTO A PAGAR
	0,010	0,00		0,000000	0,00	0,00 = (D)

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DEDUÇÃO	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÃO	IMPOSTO A PAGAR
						0,00 = (E)

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (D) + (E)	VALOR COMPENSADO ECU CREDITO DA NF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
0,00	0,00	0,00	NADA DEVE PAGAR	Não há

Data de Emissão: 06/04/2024
Número do Documento: 1.2024.001757457-1
Solicitante: FLAVIO OSORIO DE CAMPOS (CPF 065.025.678-60)

A autenticidade desta notificação poderá ser confirmada, até o dia 05/07/2024, em www.prefeitura.sp.gov.br

Na consulta ao órgão da municipalidade verificou-se que a área total do imóvel, não se encontra em Área de Preservação



Permanente conforme Lei Nº 12.651 de 25 de maio de 2012, o que é constatável pela Lei de zoneamento da cidade.

Ainda por ocasião de nossa vistoria, observamos que o imóvel está ocupado por uma família constituída pelo Sr. Kleber Carneiro Pereira e Sra. Sabrina dos Reis Pereira e seus filhos, fato constado anteriormente pelo Auxiliar Técnico Administrativo do IPREM em seu Relatório de Diligencia, datado 19 de março de 2010 (fls. 102/103 dos autos).

1.5 - Objeto

*Casa assobradada e seu respectivo lote de terreno, localiza-se na Rua Júlio Rodrigues Meleiro, nº 312, Bairro Itaquera, Município de São Paulo–SP, CEP 08285-100, situado segundo o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo (MOC) no setor 114, quadra 152, lote 34; distrito Cidade Líder, São Paulo, SP. O referido imóvel possui área de terreno de **84,38m²** e área construída de **105,00m²**. **Contribuinte sob nº 114.152.0034-2 e Matrícula nº 74.689** do 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital-SP.*

2. -VISTORIA

*Data da Vistoria do imóvel: **13/12/2023**.*

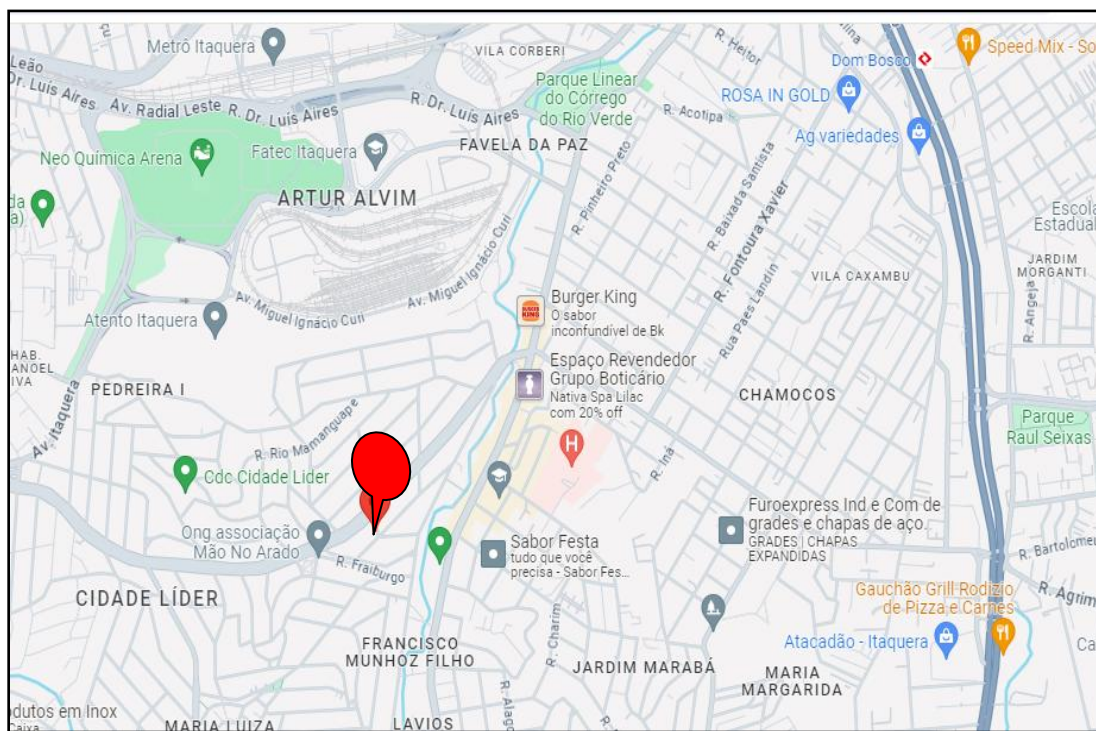
Ocupante do Imóvel: Sr. Kleber Carneiro Pereira e Sra. Sabrina dos Reis Pereira e seus filhos.

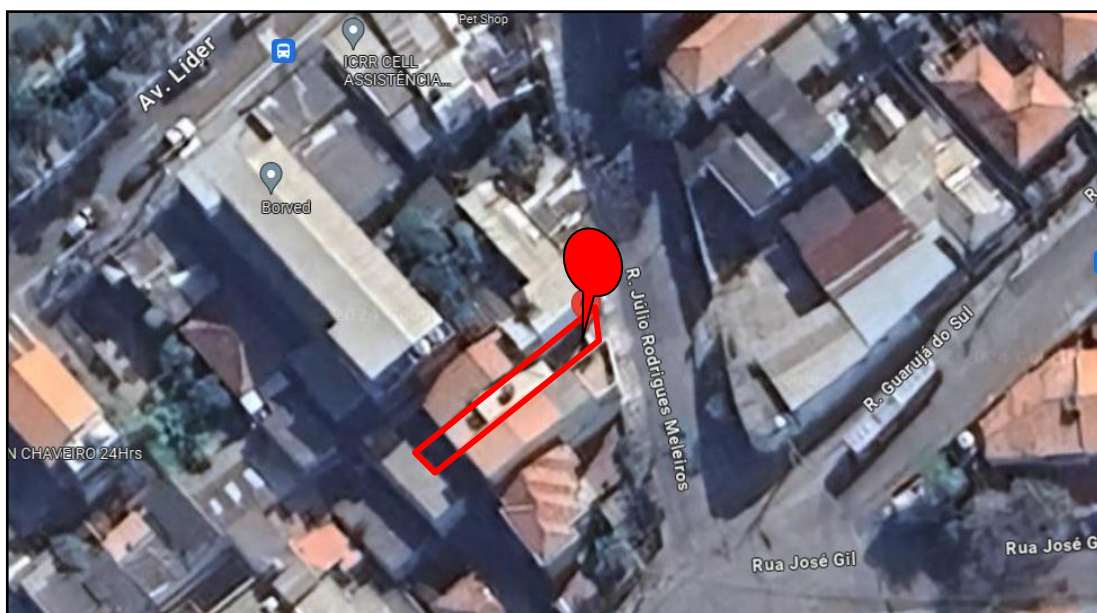
2.1 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O imóvel localiza-se no distrito Cidade Líder, zona leste da cidade de São Paulo e tem como acessos principais a Av. Líder, Av. Itaquera, Av. Maria Luiza Americano, entre outras, sendo todas estas vias dotadas de intenso fluxo de veículos e pessoas.

Na região predomina imóveis residenciais, comerciais e serviços de padrão simples, caracterizados na sua maioria, por casa térreas e casas assobradadas; comércios de âmbito local, podendo ser classificado segundo a Norma CAJUFa como 2ª região.

2.2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO





Localização do imóvel avaliando

2.3 - ZONEAMENTO

O imóvel situa-se em área urbana na regional da Subprefeitura de Itaquera, distrito Cidade Líder e de acordo com as Leis Municipais de São Paulo, em ZEUP - Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, conforme mapa de uso e ocupação de solo da prefeitura municipal de São Paulo a seguir:





Quadro de coeficientes nas Zonas de Uso (Lei 16.402/16)

TIPO DE ZONA		ZONA	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (m)	Frente
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo	T.O. para lotes até 500 m²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 m²		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU-u	0,5	1	4	0,85	0,7	NA	5 (g)
		ZEU-a (a)	NA	1	2	0,7	0,5	28	5 (g)
	ZEUP	ZEUP-u (b)	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5 (g)
		ZEUP-a (a) (c)	NA	1	1	0,7	0,5	28	5 (g)

2.4 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região possui todos os melhoramentos públicos, tais como: pavimentação, guias e sarjetas, rede de água e esgoto, luz domiciliar, iluminação pública, rede de gás e rede de telefone.

2.5 - SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

O imóvel avaliando, está inserido em bairro urbanizado da cidade de São Paulo, onde pode-se encontrar todos os serviços comunitários, tais como: hospitais, escolas, transporte público, delegacia de polícia, posto de saúde, etc..

2.6 - TOPOGRAFIA

No que concerne a topografia, o terreno do imóvel originalmente em declive suave foi planificado em dois níveis para execução da edificação e com solo apresentado-se seco e firme.



2.7 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.7.1 – TERRENO DO IMÓVEL

O imóvel possui formato polígono irregular com área total efetiva de 84,38m², conforme segue:

Frente: Linha reta = 4,32 metros, confrontando com a Rua Júlio Rodrigues Meleiros.

Lado direito: Linha reta = 19,90 metros, confrontando com o imóvel de nº308 da Rua Júlio Rodrigues Meleiros e contribuinte 114.152.0035.

Lado esquerdo: Linha reta = 22,00 metros, confrontando com o imóvel de nº318 da Rua Júlio Rodrigues Meleiros e contribuinte 114.152.0033.

Fundos: Linha reta = 3,96 metros, confrontando com o imóvel de nº412 da Rua Guarujá do Sul e contribuinte 114.152.0013.

Aparentemente conferindo com o local e com o documental apresentado nos autos.

2.7.4 – BENFEITORIAS

Sobre o terreno do imóvel existe edificada uma casa assobradada que de acordo com o cadastro de contribuinte possui área de 105,00m², sendo esta erigida em estrutura convencional de alvenaria e laje, possuindo a seguinte distribuição: garagem, sala,



cozinha, dois banheiros, dois dormitórios, despensa e área de serviço e possui os seguintes acabamentos:

Paredes: paredes de alvenaria com revestimento e pintura látex na sala, quartos, nos banheiros e cozinha as paredes são revestidas de azulejo até o teto;

Piso: com revestimento em porcelanato na cozinha e bancada de granito, nos quartos, sala e garagem piso em cerâmica comum;

Teto: laje com revestimento e pintura látex e na cozinha com forro de gesso sob a laje;

Esquadrias, portas e guarnições: janelas em alumínio no quarto do fundo e na cozinha com gradil de ferro, no quarto da frente a janela é do tipo balcão de correr em ferro; na sala vitrô em ferro com vidro e a porta da sala dupla, sendo a externa em ferro e interna de madeira. No depósito a janela de ferro com vidro, portas e guarnições de madeira e na garagem portão de ferro galvanizado;

Cobertura: As telhas cerâmicas foram substituídas por telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira (as telhas cerâmicas originais da casa encontram-se empilhadas sobre a laje da garagem);

Instalações: elétricas e hidráulicas embutidas e metais comum.

Podendo ser classificada com casa de padrão Simples, idade aparente 35 anos, necessitando de reparos simples

As fotografias apresentadas a seguir ilustram as características da edificação objeto da avaliação:



Foto 1 – Vista frontal do imóvel e imóveis vizinhos



Foto 2 – Vista da garagem utilizada com salão de cabeleireiro



Engº Flávio Osório de Campos
CREA 0682494007



Foto 3 – Vista da sala de estar



Foto 4 – Vista da cozinha



Foto 5 – Vista do banheiro 1



Foto 6 – Vista do banheiro 2



Foto 7 – Vista do dormitório 1



Foto 8 – Vista do dormitório 2



Foto 9 – Vista da lavanderia



Foto 10 – Depósito



Engº Flávio Osório de Campos
CREA 0682494007



Foto 11 – Fachada dos fundos



Foto 12 – Fachada frontal



3.-METODOLOGIA EMPREGADA

A presente avaliação fundamenta-se nas normas para Avaliações de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital, notadamente nas “Normas/2019-CAJUFA”, na “NBR 14.653-da ABNT” e no “Estudo de Edificações – Valores de Venda – 2002” em sua versão 2007 do CAJUFA, objetivando a determinação do valor de mercado do imóvel, onde normativamente entende-se valor de mercado como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria a venda de um determinado imóvel de forma voluntária e consciente numa determinada data de referência, dentro das condições vigentes do mercado local deste imóvel.

Para a avaliação do imóvel em tela foi utilizado o método evolutivo, baseado na conjugação de dois métodos sendo que para a determinação do valor de terreno foi utilizado o método da composição, baseado no processo de homogeneização por fatores, conforme Norma/2019-CAJUFA e para a determinação do valor de reedição da edificação, foi utilizado o método residual, baseado no Estudo de Edificação Valores de Venda da CAJUFA-Versão 2007, levando em consideração o respectivo padrão construtivo e devidamente depreciado em função da idade e estado de conservação.



3.1.-CRITÉRIOS PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE TERRENO DO LOTE PARADIGMA

Tratando-se de imóvel localizado em zona urbana da capital de São Paulo com ocupação caracterizada principalmente por comércio / serviços de alta densidade, tem-se que a classificação adequada é a 2ª Região (CAJUFA) de que trata o item 5.1.9 da referida Norma/2019, definida pelos parâmetros de terrenos adequados:

Testada de referência = 10,00m

Profundidades = entre 25,00m a 40,00m

O valor unitário de terreno será obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada com aplicação de tratamento por fatores.

Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados no anexo I, para que reflitam o comportamento de mercado encontram-se indicados nas normas de avaliações indicada no item 3 deste laudo.

Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica da região do imóvel avaliando pesquisou-se junto a diversas imobiliárias, os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geo-econômica, contendo atributos mais semelhantes ao do imóvel paradigma, preferentemente contemporâneos.



Assim, da pesquisa efetuada obteve-se elementos comparativos de oferta para venda, cujas características geométricas dos lotes tais como: área, frente, profundidade, localização; que constam da pesquisa de mercado em anexo.

Através do processo de tratamento por fatores, os comparativos selecionados, foram homogeneizados levando em conta: elasticidade de preços ofertados, localização, fatores de forma e construtivos.

Obtidos os elementos comparativos homogeneizados, fez-se o cálculo estatístico obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em torno da média.

3.2. -CRITÉRIOS PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO TERRENO DO IMÓVEL AVALIANDO

Após pesquisa de mercado e devida homogeneização (vide anexo I) para a determinação do valor unitário (V_u) do lote paradigma utilizaremos para a determinação do valor de terreno do imóvel a seguinte expressão:

$$V_t = A_t * V_u * C_f * C_p * F_d * F_c$$

onde:

V_t = Valor de terreno do imóvel



A_t = Área de terreno do imóvel

V_u = Valor unitário básico de terreno do lote paradigma

C_f = Fator Frente

C_p = Fator Profundidade

F_d = Fator Declividade

F_c = Fator Consistência do solo

3.3.-CRITÉRIOS PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

Para a determinação do valor das benfeitorias, foi utilizado o ESTUDO DE EDIFICAÇÕES VALORES DE VENDA – 2002 (EEVV-2002), elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria N°01/99 do Exmo. Sr. Dr. Juiz Coordenador do Centro de Apoio aos Juízes da Fazenda – CAJUFA, que a partir da publicação da NBR-12.721/2006, passou a vigorar o custo unitário básico de padrão construtivo R8N em substituição do H82N, sendo então publicado Readequação do referido EEVV-2002 pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria N°03/2007.

Portanto os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos constantes no estudo acima citado vinculados ao valor do R8N do Sinduscon, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela a seguir:



Classe	Grupo	Padrão	Intervalo de Valores		
			Mínimo	Médio	Máximo
1-Residencial	1.1 - Barraco	1.1.1- Padrão Rustico	0,070	0,105	0,140
		1.1.1-Padrão Simples	0,153	0,181	0,209
	1.2-Casa	1.2.1-Padrão Rustico	0,419	0,488	0,558
		1.2.2-Padrão Proletário	0,572	0,670	0,767
		1.2.3-Padrão Econômico	0,781	0,914	1,046
		1.2.4-Padrão Simples	1,060	1,228	1,395
		1.2.5-Padrão Médio	1,409	1,611	1,814
		1.2.6-Padrão Superior	1,827	2,065	2,302
		1.2.7-Padrão Fino	2,316	2,832	3,348
		1.2.8-Padrão Luxo	Acima de 3,348		
	1.3-Apartamento	1.3.1-Padrão Econômico	0,698	0,942	1,186
		1.3.2-Padrão Simples	sem elevador	1,200	1,472
			com elevador	1,465	1,709
		1.3.3-Padrão Médio	sem elevador	1,758	2,030
			com elevador	1,967	2,239
		1.3.4-Padrão Superior	sem elevador	2,316	2,588
			com elevador	2,525	2,797
		1.3.5-Padrão Fino	3,083	3,564	4,046
		1.3.6-Padrão Luxo	Acima de 4,046		
2-Comercial-Serviço-Industrial	2.1-Escritório	2.1.1-Padrão Econômico	0,698	0,907	1,116
		2.1.2-Padrão Simples	sem elevador	1,130	1,402
			com elevador	1,395	1,639
		2.1.3-Padrão Médio	sem elevador	1,688	1,925
			com elevador	1,897	2,134
		2.1.4-Padrão Superior	sem elevador	2,176	2,378
			com elevador	2,385	2,657
		2.1.5-Padrão Fino	2,943	3,564	4,185
		2.1.6-Padrão Luxo	Acima de 4,185		
	2.2-Galpão	2.2.1-Padrão Econômico	0,279	0,419	0,558
		2.2.2-Padrão Simples	0,572	0,844	1,116
		2.2.3-Padrão Médio	1,130	1,541	1,953
		2.2.4-Padrão Superior	Acima de 1,953		
3-Especial	3.1-Cobertura	3.1.1-Padrão Simples	0,070	0,140	0,209
		3.1.2-Padrão Médio	0,223	0,286	0,349
		3.1.3-Padrão Superior	0,363	0,530	0,698



DEPRECIAÇÃO PELO OBSOLETISMO:

Para o calculo da depreciação da construção, será empregado o método ROSS-HEIDECK que combina as condições da idade da edificação com o estado de conservação.

O fator de obsolescimento e estado de conservação será determinado pela expressão:

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

onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na tabela 1;

K = coeficiente de Ross-Heideck, encontrado na tabela 2.

De acordo com o aludido trabalho o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A * V_u * F_{oc}$$

onde:

VB = Valor da Benfeitoria

A = Área construída

V_u = Valor unitário da construção

F_{oc} = Depreciação pela idade da construção

Assim teremos:

$$VB = A * V_u * (R + K * (1 - R))$$



3.4.-CRITÉRIOS PARA A DETERMINAÇÃO DO VALOR DA INDENIZAÇÃO

O valor indenizatório total será a somatória das parcelas referentes ao terreno necessário e benfeitorias atingidas, ou seja:

$$VI = V_{tn} + VB$$

onde:

VI = Valor Indenizatório

V_{tn} = Valor do terreno necessário

VB = Valor das benfeitorias atingidas

4.-DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DA INDENIZAÇÃO

4.1.-TERRENO

Através dos critérios definidos no item 3.1 deste laudo teremos para o cálculo do valor do terreno:

4.1.1 - VALOR UNITÁRIO BÁSICO DO TERRENO

Através dos critérios definidos no item 3.1 deste laudo, para o cálculo do valor unitário de terreno após a homogeneização do lote paradigma conforme apresentado no anexo I, obtivemos o seguinte valor:

Rua Júlio Rodrigues Meleiros – IL = 1.086 - Frente de 10,00 m e Profundidade entre 25 a 40m é:

V_u=R\$2.490,56/m² (Dois mil, quatrocentos e noventa reais e cinquenta e seis centavos para março de 2024)



4.1.2 - VALOR DO TERRENO

Através dos critérios definidos neste laudo, nos itens 3.2 e 2.7.2, o valor total de terreno será determinado através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t * V_u * C_f * C_p * F_d * F_c$$

Onde

V_t = Valor total de terreno do imóvel avaliando

A_t = Área de terreno do imóvel = 84,38m²,

V_u = Valor unitário básico de terreno = R\$2.490,56/m²

C_f = Fator frente = $(5,00/10,00)^{0,25} = 0,8409$

C_p = Fator profundidade equivalente = $(21,31/25,00)^{0,25} = 0,9233$

F_{top} = Fator Topografia = 1,0000

F_c = Fator Consistência do solo = 1,000

Assim:

$$V_t = A_t * V_u * C_f * C_p * F_t * F_c$$

$$V_t = 84,38m^2 \times R\$2.490,56/m^2 \times 0,8409 \times 0,9233 \times 1,00 \times 1,00$$

$V_t = \mathbf{R\$163.155,36}$ (cento e sessenta e três mil, cento e cinquenta e cinco reais e trinta e seis centavos para março de 2024)

4.2. - BENFEITORIAS

Através dos critérios definidos no item 3.3 deste laudo teremos para o cálculo do valor das benfeitorias:



4.2.1 – Benfeitoria

Classe: Residencial

Padrão Construtivo: Casa / Simples

*Valor unitário adotado: (limite médio) 1,228 * R8N*

Valor de R8N = R\$1.961,78/m² (março/2024)

A = Área construída = 105,00m²

le = Idade estimada = 35 anos

Estado de conservação: necessitando de reparos simples a importantes = f

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS			
Edificação - Residencial			
IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO (*)			
TIPO / PADRÃO	Casa-Simples		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	simp-import		
IDADE APARENTE (anos)	35	observar limite de vida referencial	
ÁREA DE CONSTRUÇÃO (m²)	105,00		
VALOR DE R8N (R\$)	1961,78	Publicação do Sinduscon	
MÊS DE REFERÊNCIA	mar/24	(*) PREENCHIMENTO OBRIGATÓRIO	
FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO - FOC			
Foc = R + K * (1-R)		0,5340	
VALOR DE EDIFICAÇÃO (DEPRECIADO)			
VALOR UNITÁRIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE R8N	0,566	0,656	0,745
EXPRESSO EM (R\$)	1.110,45	1.286,44	1.461,39
VALOR DE EDIFICAÇÃO EM (R\$)	116.596,82	135.076,32	153.445,82
PARÂMETROS CONSIDERADOS			
VALOR UNITÁRIO	MINIMO	MÉDIO	MÁXIMO
COEFICIENTE DE R8N (tabela - item 4)	1,060	1,228	1,395
VIDA REFERENCIAL (anos) (tabela 1)	70,000		
IDADE EM % DE VIDA (tabela 2 - item 5)	50,00%		
VALOR RESIDUAL (%) - R (tabela 1-i)	0,200		
COEFICIENTE DE ROSS-HEIDEC	0,418	coluna :	

VB=135.076,32 (Cento e trinta e cinco mil, setenta e seis reais e trinta e dois centavos)



4.3.-DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Através dos critérios definidos no item 3.4 deste laudo teremos para o cálculo do valor do total do imóvel:

$$I = V_{tn} + VB$$

$$I = 163.155,36 + 135.076,32$$

$$I = 298.231,68$$

Valor da indenização arredondado:

$$VI = R\$298.000,00$$

(Duzentos e noventa e oito mil reais)

Data Base: Março de 2024

5.- QUESITOS

Não foram formulados quesitos pelas partes, entretanto se formulados após a apresentação deste laudo, este perito se dispõe a respondê-los.

6.- ENCERRAMENTO

O presente laudo compõe-se de 30 (trinta) folhas digitalizadas e assinadas digitalmente e a última datada e assinada por este Perito Judicial.



Engº Flávio Osório de Campos

CREA 0682494007

Integra ainda a este trabalho 01(um) anexo, que se fez necessário.

7.- ANEXO

Anexol: Pesquisa de mercado e homogeneização do lote.

São Paulo, 10 de abril de 2.024.

Flávio Osório de Campos
Engenheiro Civil e Mecânico
CREA 0682494007



A N E X O I

PESQUISA DE MERCADO

E

HOMOGENEIZAÇÃO DO LOTE



Engº Flávio Osório de Campos

CREA 0682494007

Anexo

ELEMENTO nº 01

ENDEREÇO	Rua Julio Rodrigues Meleiros, 43				
SETOR	114	QUADRA	173	I.L./24	725,00
ÁREA TERRENO	84,00m²	FRENTE	10,00m	PROF.	8,40m
TOPOGRAFIA	Plano				
ÁREA CONSTRUÇÃO	95,00m²	VALOR	R\$ 430.000,00		
OFERTANTE :Eticarmo Neg. Imob.- Tel. (11)2217-2394					

CONSTRUÇÃO

PADRÃO	Casa Médio=1,612	IDADE	15
ESTADO	Regular=C	foc	0,8784
V _c	95,00 x 1.961,78 x 1,612 x 0,8784 = 263.895,07		

TERRENO

V _{ut}	$= [(430.000,00 \times 0,9) - 263.895,07] / 84,00 = 1.465,53$
-----------------	---

HOMOGENEIZAÇÃO

F _{frente}	= 1,000
F _{profundidade}	$= (25,00/12,50)^{0,50} = 1,4142$
F _{local}	$= (1.086/725) = 1,4979$
F _{topografia}	= 1,0000

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

V _{u1}	$= 1.465,53 \times 1,0000 \times 1,4142 \times 1,4979 \times 1,0000$
-----------------	--

$$\mathbf{V_{u1} = R\$ 3.104,49/m^2}$$





Engº Flávio Osório de Campos

CREA 0682494007

Anexo

ELEMENTO nº 02

ENDEREÇO	Av. Itaquera, 5939				
SETOR	114	QUADRA	162	I.L./24	731,00
ÁREA TERRENO	69,00m²	FRENTE	5,50m	PROF.	12,54m
TOPOGRAFIA	Plano				
ÁREA CONSTRUÇÃO	95,00m²	VALOR	R\$ 375.000,00		
OFERTANTE :Eticarmo Neg. Imob. - Tel. (11)2217-2394					

CONSTRUÇÃO

PADRÃO	Casa Médio =1,612	IDADE	15
ESTADO	Regular=C	foc	0,8784
V _c	95,00 x 1.961,78 x 1,612 x 0,8784 = 263.895,07		

TERRENO

V _{ut}	$[(375.000,00 \times 0,9) - 263.895,07 / 69,00 = 1.066,74]$
-----------------	---

HOMOGENEIZAÇÃO

F _{frente}	$= (10,00 / 5,50)^{0,25} = 1,1612$
F _{profundidade}	$= (25,00 / 12,54)^{0,50} = 1,4119$
F _{local}	$= (1.086 / 731) = 1,4856$
F _{topografia}	$= 1,0000$

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

V _{u2}	$= 1.066,04 \times 1,1612 \times 1,4119 \times 1,4856 \times 1,0000$
V_{u2} = R\$ 2.598,19/m²	





Engº Flávio Osório de Campos
CREA 0682494007

Anexo

ELEMENTO nº 03

ENDEREÇO	Rua Guarujá do Sul, 298				
SETOR	114	QUADRA	151	I.L./24	1.060
ÁREA TERRENO	300,00m²	FRENTE	10,00m	PROF.	30,00m
TOPOGRAFIA	Plano				
ÁREA CONSTRUÇÃO	116,00m²	VALOR	R\$480.000,00		
OFERTANTE :DF Casa Imóveis- F:11 3571-6696					

CONSTRUÇÃO

PADRÃO	Casa Econômico=0,914	IDADE	50
ESTADO	Necessitando de Reparos importantes = G	foc	0,3470
V_c	116,00 x 1.961,78 x 0,914 x 0,3470 = 72.174,53		

TERRENO

V_{ut}	$= [(480.000,00 \times 0,9) - 72.174,53 / 300,00] = 1.199,42$
-----------------------	---

HOMOGENEIZAÇÃO

F_{frente}	=1,0000
F_{profundidade}	= 1,0000
F_{local}	$= (1.086 / 1.060) = 1,024$
F_{topografia}	= 1,0000

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

$V_{u3} = 1.199,42 \times 1,0000 \times 1,0000 \times 1,024 \times 1,0000$
V_{u3} = R\$ 1.228,20/m²





Engº Flávio Osório de Campos

CREA 0682494007

Anexo

ELEMENTO nº 04

ENDEREÇO	Rua Orlando Pellicci, 52A				
SETOR	147	QUADRA	331	I.L./24	713,00
ÁREA TERRENO	150,00m²	FRENTE	6,00m	PROF.	25,00m
TOPOGRAFIA	Plano				
ÁREA CONSTRUÇÃO	150,00m²	VALOR	R\$ 450.000,00		
OFERTANTE :RI Imob Digital- F:11 94313-1335					

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO	Casa Simples=1,228	IDADE	30
ESTADO	Necessitando de Reparos simples a importantes = G	foc	0,5708
V _c	150,00 x 1.961,78 x 1,228 x 0,5708 = 206.264,22		

TERRENO	
V _{ut}	= [(450.000,00 x 0,9) - 206.264,22] / 150,00 = 1.324,91

HOMOGENEIZAÇÃO	
F _{frente}	= (10,00/6,00) ^{0,25} = 1,1362
F _{profundidade}	= 1,0000
F _{local}	= (1.086/713) = 1,5231
F _{topografia}	= 1,0000

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
V _{u4} = 1.324,91 x 1,1362 x 1,0000 x 1,5231 x 1,0000	
V_{u4} = R\$ 2.292,81/m²	





Engº Flávio Osório de Campos

CREA 0682494007

Anexo

ELEMENTO nº 05

ENDEREÇO	Rua Rodrigues Seixas, 145				
SETOR	145	QUADRA	027	I.L./24	693,00
ÁREA TERRENO	155,00m²	FRENTE	5,00 m	PROF.	31,00m
TOPOGRAFIA	Plano				
ÁREA CONSTRUÇÃO	85,00m²	VALOR	R\$380.000,00		
OFERTANTE:Yamakawa Imoveis- F:11 2155-8800					

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO	Casa Simples=1,228	IDADE	25
ESTADO	Necessitando de Reparos simples = E	foc	0,6964
V _c	85,00 x 1.961,78 x 1,228 x 0,6964 = 142.602,24		

TERRENO	
V _{ut}	=[(380.000,00 x 0,9) - 142.602,24]/155,00 = 1.286,44

HOMOGENEIZAÇÃO	
F _{frente}	= (10,00/5,00) ^{0,25} = 1,1892
F _{profundidade}	= 1,0000
F _{local}	= (1.086/693) = 1,5671
F _{topografia}	= 1,0000

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
V _{u5} = 1.286,44 x 1,1892 x 1,0000 x 1,5671 x 1,0000	
V_{u5} = R\$ 2.397,40/m²	





Engº Flávio Osório de Campos

CREA 0682494007

Anexo

ELEMENTO nº 06

ENDEREÇO	Rua Caetano Basso, 447				
SETOR	147	QUADRA	327	I.L./24	661,00
ÁREA TERRENO	125,00m²	FRENTE	5,00m	PROF.	25,00m
TOPOGRAFIA	Plano				
ÁREA CONSTRUÇÃO	95,00m²	VALOR	R\$553.000,00		
OFERTANTE:DF Casa Imoveis- F:11 3571-6696					

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO	Casa Médio =1,612	IDADE	15
ESTADO	Regular=C	foc	0,8784
V _c	95,00 x 1.961,78 x 1,612 x 0,8784 = 263.895,07		

TERRENO	
V _{ut}	=[(553.000,00 x 0,9) - 263.895,07]/125,00 = 1.870,44

HOMOGENEIZAÇÃO	
F _{frente}	= (10,00/5,00) ^{0,25} = 1,1892
F _{profundidade}	= 1,0000
F _{local}	= (1.086/661) = 1,6430
F _{topografia}	= 1,0000

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
V _{u6} = 1.870,44 x 1,1892 x 1,0000 x 1,6430 x 1,0000	
V_{u6} = R\$ 3.654,57/m²	





Engº Flávio Osório de Campos

CREA 0682494007

Anexo

ELEMENTO nº 07					
ENDEREÇO	Rua Dominiciano Ribeiro, 368				
SETOR	145	QUADRA	066	I.L./24	940,00
ÁREA TERRENO	140,00m²	FRENTE	5,00m	PROF.	28,00m
TOPOGRAFIA	Plano				
ÁREA CONSTRUÇÃO	111,00m²	VALOR	R\$580.000,00		
OFERTANTE:Alex Souza- F:19 98108-7395					

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO	Casa Médio =1,612	IDADE	10
ESTADO	Necessitando de Reparos Simples - E		foc 0,8017
V_c	111,00 x 1.961,78 x 1,612 x 0,8017 = 281.416,92		

TERRENO	
V_{ut}	$=[(580.000,00 \times 0,9) - 281.416,92]/140,00 = 1.718,45$

HOMOGENEIZAÇÃO	
F_{frente}	$=(10,00/5,00)^{0,25} = 1,1892$
F_{profundidade}	=1,0000
F_{local}	$=(1.086/940) = 1,1553$
F_{topografia}	= 1,0000

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
$V_{u7} = 1.718,45 \times 1,1892 \times 1,0000 \times 1,1553 \times 1,0000$	
V_{u7} = R\$ 2.360,95/m²	





Engº Flávio Osório de Campos

CREA 0682494007

Anexo

ELEMENTO nº 08					
ENDEREÇO	Rua Cauçuçu, 175				
SETOR	146	QUADRA	134	I.L./24	686,00
ÁREA TERRENO	180,00m²	FRENTE	6,00m	PROF.	30,00m
TOPOGRAFIA	Plano				
ÁREA CONSTRUÇÃO	60,00m²	VALOR	R\$340.000,00		
OFERTANTE:Usuário Newcore- F:11 4580-4274					

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO	Casa Simples=1,060	IDADE	25
ESTADO	Necessitando de Reparos simples = E	foc	0,6964
V_c	60,00 x 1.961,78 x 1,060 x 0,6964 = 86.889,28		

TERRENO	
V_{ut}	$=[(340.000,00 \times 0,9) - 86.889,28]/180,00 = 1.217,28$

HOMOGENEIZAÇÃO	
F_{frente}	$=(10,00/6,00)^{0,25} = 1,1362$
F_{profundidade}	=1,0000
F_{local}	$=(1.086/686) = 1,5831$
F_{topografia}	= 1,0000

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
$V_{u8} = 1.217,28 \times 1,1362 \times 1,0000 \times 1,5831 \times 1,0000$	
V_{u8} = R\$ 2.189,55/m²	





Engº Flávio Osório de Campos

CREA 0682494007

Anexo

ELEMENTO nº 09

ENDEREÇO	Rua Orlando Pellicci, ao lado 553A				
SETOR	147	QUADRA	331	I.L./24	713,00
ÁREA TERRENO	150,00m²	FRENTE	6,00m	PROF.	25,00m
TOPOGRAFIA	Plano				
ÁREA CONSTRUÇÃO	0,00m²	VALOR	R\$ 350.000,00		
OFERTANTE :Diferente Imóveis - F:11 2385-7633					

CONSTRUÇÃO			
PADRÃO		IDADE	
ESTADO		foc	
V _c			

TERRENO	
V _{ut}	=[(350.000,00 x 0,9)/150,00 = 2.100,00

HOMOGENEIZAÇÃO	
F _{frente}	= (10,00/6,00) ^{0,25} = 1,1362
F _{profundidade}	= 1,0000
F _{local}	= (1.086/713) = 1,5231
F _{topografia}	= 1,0000

VALOR UNITÁRIO DO TERRENO	
V _{u9} = 2.100,00 x 1,1362 x 1,0000 x 1,5231 x 1,0000	
V_{u9} = R\$ 3.634,15/m²	





Engº Flávio Osório de Campos

CREA 0682494007

Anexo

QUADRO RESUMO		
DATA BASE DA PESQUISA: MAIO/2021		
ELEMENTO	IMÓVEL	Vu HOMOGENEIZADO (R\$/m²)
1	Rua Julio Rodrigues Meleiros, 43	3.104,49
2	Av. Itaquera, 5939	2.598,19
3	Rua Guarujá do Sul, 298	1.228,20
4	Rua Orlando Pellicci, 552	2.292,81
5	Rua Rodrigues Seixas, 145	2.397,40
6	Rua Caetano Basso, 447	3.654,57
7	Rua Dominiciano Ribeiro, 368	2.360,95
8	Rua Cauçuçu, 175	2.189,55
9	Rua Orlando Pellicci, ao lado 553A	3.634,15
T O T A L		R\$ 23.460,30

Média Aritmética = R\$ 23.460,30 ÷ 9 = R\$ 2.606,70

Limite Superior (+ 30%) = R\$ 2.606,70 x 1,30 = R\$ 3.388,71

Limite Inferior(- 30%) = R\$ 2.606,70 x 0,70 = R\$ 1.824,69

Descartando os elementos nºs 3, 6 e 9, por estarem fora do intervalo de ± 30%, temos:

Média saneada = R\$ 14.943,38 ÷ 6 = R\$ 2.490,56

Limite Superior (+ 30%) = R\$ 2.490,56 x 1,30 = R\$ 3.237,73

Limite Inferior (- 30%) = R\$ 2.490,56 x 0,70 = R\$ 1.743,39

Não havendo mais elementos discrepantes, o valor unitário para o terreno de topografia plana na: Rua Julio Rodrigues Meleiros, IL = 1.086, Frente de 10,00 m e Profundidade entre 25 a 40 metros é:

Vu = R\$ 2.490,56/m² (Data base: Março/24)