

VIVIANE REMAILI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

546


**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 19ª VARA
CENTRAL CÍVEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL.**

1271
2

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA
PROCESSO Nº. 0040889-60.2018.8.26.0100

PROJ. DE SENTENÇA Nº. 0040889-60.2018.8.26.0100-13330-00000185

100 19 F.M.J.20.01165459-7 251120 1734 16

VIVIANE REMAILI SACCAB, engenheira civil, honrada por ter sido nomeada perita judicial por Vossa Excelência para atuar nos autos do processo em referência, movido por **MOLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS** em face de **ESPÓLIO DE LÍVIO D'ADDARIO**, tendo promovido as vistorias *in loco*, diligências e análises, apresentar o presente

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

consubstanciado nas seguintes razões:

0635602.84.1998

LB

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Sumário

PROCESSO Nº. 0040889-60.2018.8.26.0100.....	1
1. INTRODUÇÃO.....	3
2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
2.1 Localização do Imóvel.....	4
3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO	8
3.1 Edificações e estruturas.....	8
3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel.....	9
3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação	10
4. Avaliação.....	14
4.1 Diagnóstico do Mercado.....	14
4.2 Metodologia avaliatória.....	14
4.3 Pesquisa de preços	15
4.3.1 Discriminação dos elementos de pesquisa.....	16
4.3.2 Análise da amostra.....	38
5. Conclusão.....	58
6. Quesitos.....	58
7. Encerramento.....	61
ANEXO I: Matrícula Imobiliária nº 23.694 do 10º RI (fls.1107/1110)	62

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

FAB
1273
7

1. INTRODUÇÃO

O objetivo da perícia designada consiste em determinar o valor de mercado do bem imóvel registrado sob a matrícula nº 23.694 do 10º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo, denominado: ***“Um terreno à Rua TEHERAN, lote 8 da quadra I – Bloco II, Jardim Leopoldina, no 14º subdistrito, Lapa, medindo 11,50m de frente por 27m da frente aos fundos de ambos os lados e 10,80m nos fundos, com área de 301m², medidas essas aproximadas, confrontando do lado direito visto o lote 31.*** (Anexo 01).

Aduz a Exequite, em apertada síntese, que por força acordo celebrado na ação de cobrança promovida contra o Espólio Executado, tombada sob o nº. 0835602-84.1998.8.26.0100, ora transitada em julgado perante esta r. Vara e Comarca, tornou-se credora da importância de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais) – valor este devidamente atualizado e acrescido de multa, honorários advocatícios, juros de mora e correção monetária de estilo.

Pugna pela intimação do Espólio Executado, para que pague espontaneamente a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de incidir multa de 10% (dez por cento) e honorários advocatícios no percentual equivalente, sem prejuízo de penhora de tantos bens que bastem para satisfação de seu crédito.

De outro giro, apesar de devidamente intimado, o Espólio Executado ficou-se inerte, não quitando ou impugnado a presente Execução, sendo determinado o prosseguimento da marcha processual com indicação de bens à penhora por parte da Exequite.

Adiante, em r. Despacho, o MM. Juízo determinou a penhora do bem imóvel registrado no 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 23.694, às fls. 1111, desta Execução.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

150
[Handwritten signature]

1275
[Handwritten mark]



Fachada do imóvel.

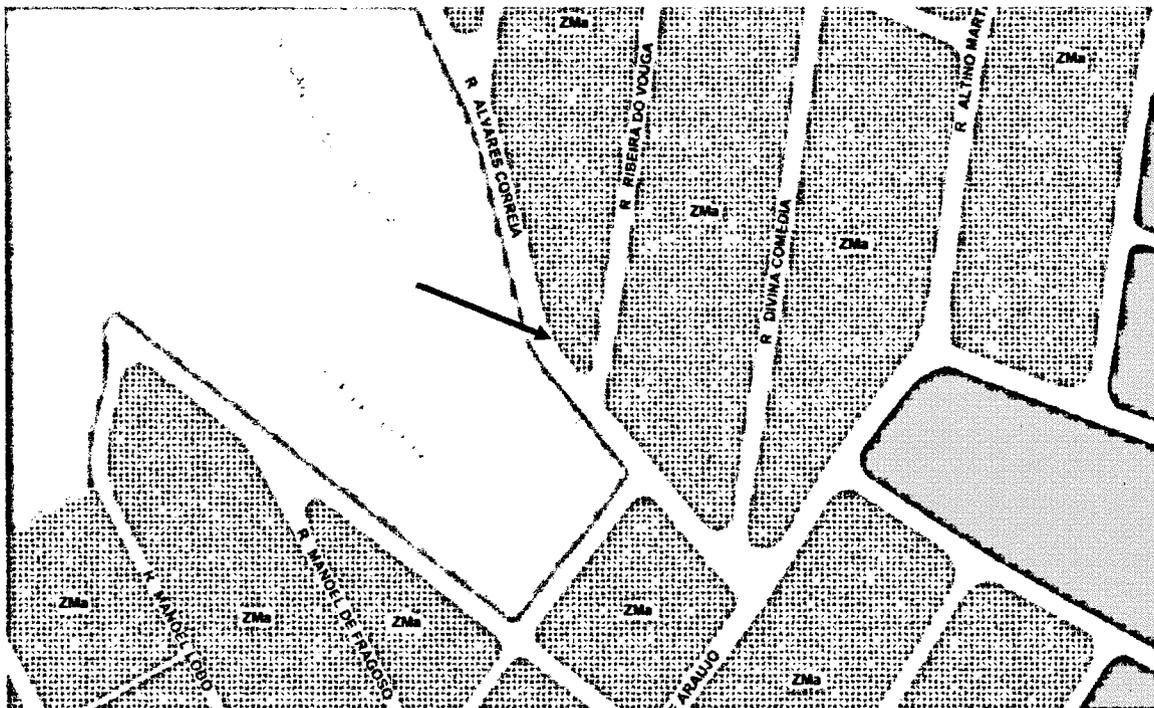
VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

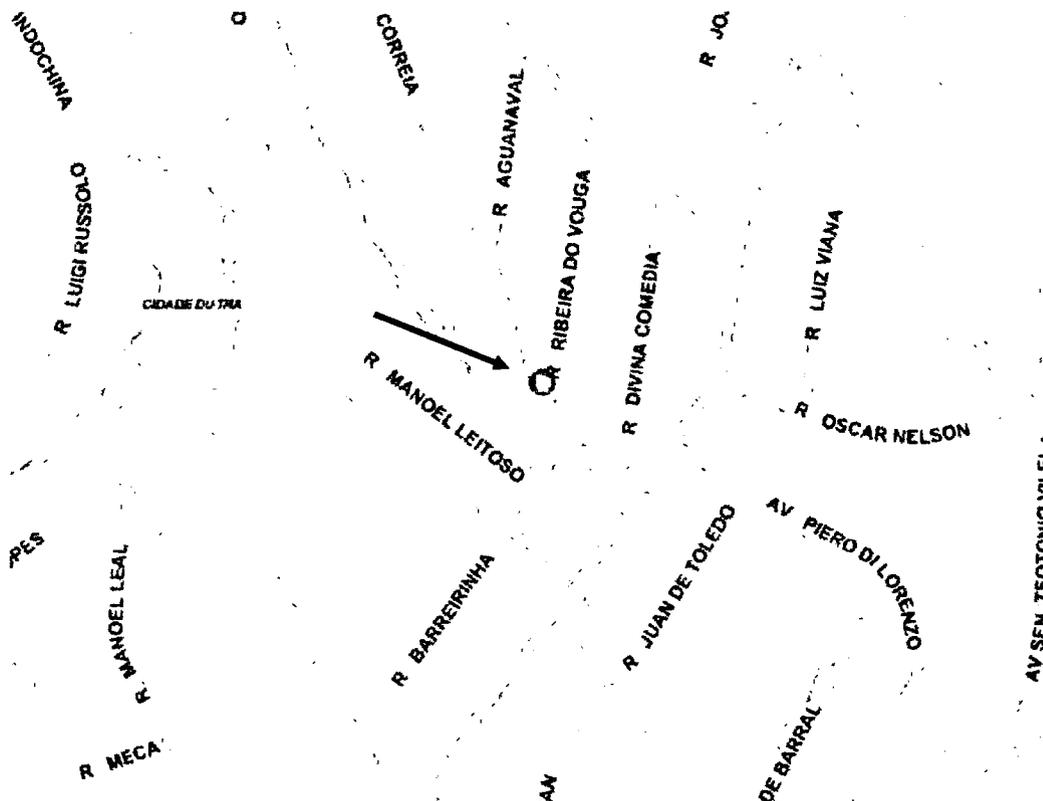
551

1276
2



Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>



Planta de Zoneamento obtida no site da Prefeitura Municipal de São Paulo

<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305



127A
j

3. VISTORIA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE AÇÃO

A região é servida por diversos melhoramentos públicos usuais, quais sejam, arborização, rede de energia elétrica com iluminação pública, rede de água e de esgoto, rede de gás, rede telefônica e telefonia celular, TV a cabo, serviço de coleta de lixo.

A Rua Teerã é pavimentada e dotada de guias e sarjetas, possui leito carroçável com aproximadamente 1.080m (*mil e oitenta metros*).

A vistoria do imóvel foi previamente agendada para o dia 09/09/2020 às 10:00 horas e redesignada a pedido das partes para 17/09/2020 às 14h. No dia e horário marcado, a Perícia foi recebida no local pelo Sr. Leonardo D'Addario e Sr. Murillo Fonseca D'Addario por parte do Espólio Executado e pelo Sr. Marcos Duarte de Arruda, assistente técnico da Exequente.

3.1 Edificações e estruturas

É explorado por atividade residencial e possui estruturas típicas do segmento. De acordo com a Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel objeto da perícia possui área ocupada pela construção de 127,00 m².

De acordo com a matrícula possui área de terreno igual a 301,00 m².

553
 127,8
 5



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastro do Imóvel: 097.092.0010-0

Local do Imóvel:
 R TEERA, 1029
 CEP 05301-000
 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 NL ENVIADA P/O ENDER. DA ADMINISTRADORA

Contribuinte(s):
 CPF 112.370.588-72 LIVIO DADDARIO

Dados cadastrais do terreno:			
Área Incorporada (m²)	301	Terçada (m)	11,50
Área não Incorporada (m²)	0	Fração ideal	1,0000
Área total (m²)	301		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²)	127	Padrão da construção	1-D
Área ocupada pela construção (m²)	127	Uso: residência	
Ano da construção concluída:	1974		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	2.206,00
- da construção:	1.753,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	664.006,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	102.411,00
Base de cálculo do IPTU	766.417,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 19/01/2021, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/portal/secretaria/financas/servicos/certidao/>

Data de Emissão: 21/10/2020
Número do Documento: 2.2020.002970006-1

3.2 Descrição dos elementos que compõem o imóvel

Um terreno e seu respectivo prédio composto por garagem, quintal, antecâmara, três dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, despensa, área de serviços e uma edícula erigida aos fundos do imóvel contendo dois cômodos, banheiro social e uma oficina.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

279
9

3.3 Classificação das benfeitorias do imóvel objeto da presente ação

De acordo com a tabela de *“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”*, a classificação da edificação e a tipologia construtiva do imóvel em estudo foi especificada da seguinte maneira:

CLASSE	GRUPO/TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico
		1.1.2- Padrão Simples
	GRUPO 1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico
		1.2.2- Padrão Proletário
		1.2.3- Padrão Econômico
		1.2.4- Padrão Simples
1.2.5- Padrão Médio		
1.2.6- Padrão Superior		
1.2.7- Padrão Fino		
1.2.8- Padrão Luxo		
GRUPO 1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	
	1.3.2- Padrão Simples	
	1.3.3- Padrão Médio	
	1.3.4- Padrão Superior	
	1.3.5- Padrão Fino	
	1.3.6- Padrão Luxo	
2- COMERCIAL SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico
		2.1.2- Padrão Simples
		2.1.3- Padrão Médio
		2.1.4- Padrão Superior
		2.1.5- Padrão Fino
GRUPO 2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	
	2.2.2- Padrão Simples	
	2.2.3- Padrão Médio	
	2.2.4- Padrão Superior	
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Rústico
		3.1.2- Padrão Simples
		3.1.3- Padrão Superior

555

 1200
 9

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Resumo:

- ✓ 1.2 Casa;
- ✓ 1.2.5 Padrão Médio;
- ✓ Idade Aparente Estimada: 46 anos;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e).

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação – Foc:

O critério utilizado é uma adequação do método Ross/Heidecke, o qual leva em conta o **obsoletismo, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação**, na determinação de seu valor de venda.

1281
9

O valor unitário da edificação, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo “Foc”, para levar em conta a depreciação:

FOC = R + K (1-R), onde R é o coeficiente residual correspondente ao padrão e K é o coeficiente de Ross/Heideck.

De acordo com a tabela de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”**, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITORIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPOES	RUSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

15/5
1182₅

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,988	0,910	0,811	0,661	0,468	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,708	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,768	0,685	0,560	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,536	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,576	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,356	0,347	0,327	0,292	0,238	0,166	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,208	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,146	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,068	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,056	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015

Resumo:

- ✓ Ir (vida referencial): 70 anos;
- ✓ Ie (idade da edificação): 46 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 0,66 = 66%;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e)
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,3704

$$Foc = R + K(1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,3704(1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,4963$$

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP n°.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP n°.1954

Fórmula que determina o **Valor do Capital Benfeitoria:**

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 127 \times 1.500,76 \times 2,154 \times 0,4963$$

$$Vb = R\$ 203.753,43$$

(duzentos e três mil setecentos e cinquenta e três reais e quarenta e três centavos)

Referente a outubro de 2020

Onde:

- ✓ Vb = Valor do Capital Benfeitoria;
- ✓ S = Área total construída de acordo com o CCM;
- ✓ CUB = Custo unitário básico da construção (último índice publicado – setembro/2020);
- ✓ Fp = fator referente ao padrão;
- ✓ Foc = fator de adequação ao obsolescimento.

4. AVALIAÇÃO

4.1 Diagnóstico do Mercado

O mercado imobiliário local apresenta diversos imóveis vagos e poucas transações. Trata-se de um comportamento observado nacionalmente, reflexo da situação macroeconômica, **que tem acarretado a redução dos preços pedidos.**

4.2 Metodologia avaliatória

A avaliação será desenvolvida pelo *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, descrito na **NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais: “Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”**

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



1289
9

Esse método consiste basicamente na definição do valor do bem imóvel a partir dos **preços pedidos e praticados no mercado da região** em apreço, para imóveis semelhantes. Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos podem ser feitos por **Tratamento por Fatores**, em conformidade com a **NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos**.

4.3 Pesquisa de preços

Desenvolveu-se ampla pesquisa de preços na região do imóvel em comento que **concluiu por 11 (onze) elementos comparativos**, cujas informações e características são detalhadas na sequência.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 1:

$$Foc = R + K(1-R) = 0,20 + 0,7640(1,00 - 0,20) = 0,8112$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

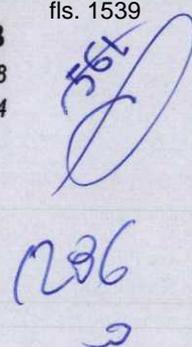
$$Vb = 145 \times 1.500,76 \times 1,497 \times 0,8112$$

$$Vb = R\$ 264.258,51$$

$$Q1 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \mp 1 \right)$$

$$Q1 = \frac{(769.000,00 \times 0,9) - 264.258,51}{112,00} \times \left(\frac{2.206,00}{2.192,00} + \frac{(10,00)^{0,20}}{(5,00)} + \frac{(25,00)^{0,50}}{(22,40)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q1 = R\$ 4.628,05$$

**ELEMENTO 2 - 01/10/2020**

INFORMANTE CIZINO IMÓVEIS - SRA. ZUMIRA
☎ (11) 3831-0858

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 795.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA BLUMENAU, 188
SETOR: 097 QUADRA: 063 IF: R\$ 2.244,00/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEMP

ED. TERRENO
ÁREA: 133,00 M²
TESTADA: 5,30M
TOPOG: EM NÍVEL

EDIFICAÇÃO
PADRÃO: PADRÃO SIMPLES - 1,497
ÁREA: 124,00 M².
IDADE: 53 ANOS - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954


TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 2:

1287
9

$$Foc = R + K(1-R) = 0,20 + 0,2713(1,00 - 0,20) = 0,4170$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 124 \times 1.500,76 \times 1,497 \times 0,4170$$

$$Vb = R\$ 116.169,14$$

$$Q2 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \mp 1 \right)$$

$$Q2 = \frac{(795.000,00 \times 0,9) - 116.169,14}{133} \times \left(\frac{2.206,00}{2.244,00} + \frac{(10,00)^{0,20}}{(5,30)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q2 = R\$ 5.040,03$$

VIVIANE REMALI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

1288
7

ELEMENTO 3 - 01/10/2020

INFORMANTE CIZINO IMÓVEIS - SRA. ZUMIRA
☎ (11) 3831-0858

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 690.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA BLUMENAL, 105
SETOR: 097 QUADRA: 090 IF: R\$ 2.032,00/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEMP

ED. TERRENO
ÁREA: 125,00 M²
TESTADA: 5,00 M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO SIMPLES - 1,497
ÁREA: 136,00 M².
IDADE: 38 - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 - Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954


TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 3:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,4785 (1,00-0,20) = 0,5828$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 136 \times 1.500,76 \times 1,497 \times 0,5828$$

$$Vb = R\$ 178.070,30$$

$$Q3 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \mp 1 \right)$$

$$Q3 = \frac{(690.000,00 \times 0,9) - 178.070,30}{125} \times \left(\frac{2.206,00}{2.032,00} + \frac{(10,00)^{0,20}}{(5,00)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q3 = R\$ 4.373,76$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

55
1290
0**ELEMENTO 4 - 01/10/2020**

INFORMANTE MADRI IMÓVEIS - SRA. EDNA
☎ (11) 3834-3115

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 865.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TEERÃ, 1041
SETOR: 097 QUADRA: 092 IF: R\$ 2.206,00/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEMP

ED. TERRENO
ÁREA: 146,00M²
TESTADA: 5,00M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO SIMPLES - 1,497
ÁREA: 145,00 M².
IDADE: 49 - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 - Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

129/

9

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 4:

$$Foc = R + K(1-R) = 0,20 + 0,3317(1,00 - 0,20) = 0,4653$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 145 \times 1.500,76 \times 1,497 \times 0,4653$$

$$Vb = R\$ 151.577,27$$

$$Q4 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \mp 1 \right)$$

$$Q4 = \frac{(865.000,00 \times 0,9) - 151.577,27}{146} \times \left(1 + \frac{(10,00)^{0,20}}{(5,00)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q4 = R\$ 4.932,50$$

ELEMENTO 5 - 01/10/2020

INFORMANTE PRABITAR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - SR. CARLOS
☎ (11) 3644-8875

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 950.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TEERÃ, 1093
SETOR: 097 QUADRA: 092 IF: R\$ 2.206,00/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEMP

ED. TERRENO
ÁREA: 135,00M²
TESTADA: 5,00M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO SIMPLES - 1,497
ÁREA: 156,00 M².
IDADE: 42 - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 - Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMALI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 5:

$$Foc = R + K(1-R) = 0,20 + 0,4259(1,00 - 0,20) = 0,5407$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 156 \times 1.500,76 \times 1,497 \times 0,5407$$

$$Vb = R\$ 189.502,09$$

$$Q5 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \mp 1 \right)$$

$$Q5 = \frac{(950.000,00 \times 0,9) - 189.502,09}{135} \times \left(1 + \frac{(10,00)^{0,20}}{(5,00)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q5 = R\$ 5.662,63$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

56
1294
J**ELEMENTO 6 - 01/10/2020**

INFORMANTE PAULO ROBERTO LEARD IMÓVEIS – SR. GILDO
☎ (11) 3641-5750

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 790.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TEERÃ, 1113
SETOR: 097 QUADRA: 092 IF: R\$ 2.206,00/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZEMP

ED. TERRENO
ÁREA: 135,00 M²
TESTADA: 5,00M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO SIMPLES – 1,497
ÁREA: 170,00 M².
IDADE: 31 – CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 6:

$$Foc = R + K(1-R) = 0,20 + 0,5595(1,00 - 0,20) = 0,6476$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 170 \times 1.500,76 \times 1,497 \times 0,6476$$

$$Vb = R\$ 247.336,83$$

$$Q6 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \mp 1 \right)$$

$$Q6 = \frac{(790.000,00 \times 0,9) - 247.336,83}{135} \times \left(1 + \frac{(10,00)^{0,20}}{(5,00)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q6 = R\$ 3.945,25$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

1296
9**ELEMENTO 7 - 01/10/2020**

INFORMANTE CONSULTORA AUTÔNOMA DE IMÓVEIS - SRA. LUANA
☎ (11) 3911-2340

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 650.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA PROFESSOR PAULO TAVARES, 170
SETOR: 097 QUADRA: 064 IF: R\$ 2.047,00/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZM

ED. TERRENO
ÁREA: 125,00 M²
TESTADA: 5,00 M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO SIMPLES - 1,497
ÁREA: 82,00 M².
IDADE: 53 - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 - Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 7:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,2713 (1,00 - 0,20) = 0,4170$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 82 \times 1.500,76 \times 1,497 \times 0,4170$$

$$Vb = R\$ 76.821,53$$

$$Q7 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \mp 1 \right)$$

$$Q7 = \frac{(650.000,00 \times 0,9) - 76.821,53}{125} \times \left(\frac{2.206,00}{2.047,00} + \frac{(10,00)^{0,20}}{(5,00)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q7 = R\$ 4.985,73$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 8 - 01/10/2020

INFORMANTE PRABITAR NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - SR. CARLOS
☎ (11) 3644-8875

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 1.300.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA PROFESSOR PAULO TAVARES, 95
SETOR: 097 QUADRA: 065 IF: R\$ 2.120,00/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZM

ED. TERRENO
ÁREA: 263,00 M²
TESTADA: 12,50M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO SIMPLES - 1,497
ÁREA: 205,00 M².
IDADE: 53 - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 - Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 8:

$$Foc = R + K(1-R) = 0,20 + 0,2713(1,00-0,20) = 0,4170$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 205 \times 1.500,76 \times 1,497 \times 0,4170$$

$$Vb = R\$ 192.053,82$$

$$Q8 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \mp 1 \right)$$

$$Q8 = \frac{(1.300.000,00 \times 0,9) - 192.053,82}{263} \times \left(\frac{2.206,00}{2.120,00} + \frac{(10,00)^{0,20}}{(12,50)} + \frac{(25,00)^{0,50}}{(21,04)} - 3 + 1 \right)$$

$$Q8 = R\$ 4.041,81$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ELEMENTO 9 - 01/10/2020

INFORMANTE PAULO SEIXAS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - SR. FÁBIO
☎ (11) 3837-0099

DESCRIÇÃO TERRENO

PREÇO: R\$ 550.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA PAULO FRANCO, 672
SETOR: 097 QUADRA: 065 IF: R\$ 1.934,00/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZM

ED. TERRENO
ÁREA: 150,00 M²
TESTADA: 5,00M
TOPOG: EM NÍVEL



Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 - Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 9:

1301

9

$$Q9 = \frac{(V_0 \times F_0) - V_b}{At} \times \left(\frac{IF_i}{IF_p} + Ft + F \mp 1 \right)$$

$$Q9 = \frac{(550.000,00 \times 0,9)}{150} \times \left(\frac{2.206,00}{1.934,00} + \frac{(10,00)^{0,20}}{(5,00)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q9 = R\$ 4.254,82$$

544
1302
9**ELEMENTO 10 - 01/10/2020**

INFORMANTE IDEAL IMÓVEIS - SRA. CAROLA
☎ (11) 3641-5491

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 550.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA PAULO FRANCO, 650
SETOR: 097 QUADRA: 065 IF: R\$ 1.934,00/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZM

ED. TERRENO
ÁREA: 140,00 M²
TESTADA: 5,00M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO SIMPLES - 1,497
ÁREA: 67,00 M².
IDADE: 41 - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES A IMPORTANTES



1303
9

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 10:

$$Foc = R + K(1-R) = 0,20 + 0,3619(1,00 - 0,20) = 0,4895$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 67 \times 1.500,76 \times 1,497 \times 0,4895$$

$$Vb = R\$ 73.681,85$$

$$Q10 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \mp 1 \right)$$

$$Q10 = \frac{(550.000,00 \times 0,9) - 73.681,85}{140} \times \left(\frac{2.206,00}{1.934,00} + \frac{(10,00)^{0,20}}{(5,00)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q10 = R\$ 3.880,15$$

1304
9**ELEMENTO 11 - 01/10/2020**

INFORMANTE ABG ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS - SR. EDSON
☎ (11) 2899-3000

DESCRIÇÃO IMÓVEL RESIDENCIAL

PREÇO: R\$ 674.000,00 (OFERTA)

LOCALIZAÇÃO: RUA TEERÃ, 772
SETOR: 097 QUADRA: 065 IF: R\$ 2.118,00/20

MELHORAMENTOS: TODOS OS USUAIS DA REGIÃO, OU SEJA, RUAS ASFALTADAS, GUIAS, SARJETAS E DOTADAS REDES DE ÁGUA ENCANADA E COLETORA DE ESGOTOS, LUZ ELÉTRICA, COM ILUMINAÇÃO PÚBLICA, REDE TELEFÔNICA COM INTERNET DE ALTA VELOCIDADE, GÁS ENCANADO E TV A CABO.

ZONA DE USO: ZM

ED. TERRENO
ÁREA: 125,00 M²
TESTADA: 5,00M
TOPOG: EM NÍVEL

ED. SOBRADO
PADRÃO: PADRÃO SIMPLES - 1,497
ÁREA: 120,00 M².
IDADE: 50 - CONSERVAÇÃO: NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES



VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

TRATAMENTO MATEMÁTICO DO ELEMENTO 11:

$$Foc = R + K (1-R) = 0,20 + 0,3119 (1,00 - 0,20) = 0,4495$$

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 120 \times 1.500,76 \times 1,497 \times 0,4495$$

$$Vb = R\$ 121.183,63$$

$$Q11 = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + F \mp 1 \right)$$

$$Q11 = \frac{(674.000,00 \times 0,9) - 121.183,63}{125} \times \left(\frac{2.206,00}{2.118,00} + \frac{(10,00)^{0,20}}{(5,00)} + 1 - 3 + 1 \right)$$

$$Q11 = R\$ 4.622,12$$

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

4.3.2 Análise da amostra

A análise da amostra deve ser realizada pela sumarização das informações com o objetivo de se verificar, entre outros:

- ✓ Equilíbrio da amostra;
- ✓ Influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e forma de variação; e,
- ✓ Pontos atípicos.

Os comparativos foram coletados em outubro de 2020. A tabela abaixo demonstra a homogeneização (*tratamento matemático por fatores*) dos 11 elementos de pesquisa:

ELEMENTO	VALOR
Q1	R\$ 4.628,05
Q2	R\$ 5.040,03
Q3	R\$ 4.373,76
Q4	R\$ 4.932,50
Q5	R\$ 5.662,63
Q6	R\$ 3.945,25
Q7	R\$ 4.985,73
Q8	R\$ 4.041,81
Q9	R\$ 4.254,82
Q10	R\$ 3.880,15
Q11	R\$ 4.622,12
MÉDIA	R\$ 4.578,80
30% +	R\$ 5.952,45
30% -	R\$ 3.113,59

A média aritmética calculada entre os 11 elementos foi de R\$ 4.578,80 e a média ponderada ficou entre R\$ 3.113,59 e R\$ 5.952,45. Portanto, não foram identificados pontos atípicos a excluir aprioristicamente em nenhum dos elementos pesquisados.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

O tratamento matemático, ou seja, a homogeneização dos elementos de pesquisa foi realizada a partir das seguintes expressões:

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

Onde:

- ✓ ***Vb = Valor do Capital Benfeitoria;***
- ✓ ***S = Área total construída;***
- ✓ ***CUB = Custo unitário básico da construção (último índice publicado - setembro/2020) = R\$1.500,76***
- ✓ ***Fb = fator referente ao padrão;***
- ✓ ***Foc = fator de adequação ao obsolescimento.***

$$Qn = \frac{(Vo \times Fo) - Vb}{At} \times \left(\frac{IFi}{IFp} + Ft + Fp - 3 + 1 \right)$$

- ✓ ***Qn = Valor unitário do m² de terreno para cada elemento pesquisado;***
- ✓ ***Vo = Valor ofertado;***
- ✓ ***Fo = Fator oferta - utilizado 0,9 (em razão da elasticidade dos preços pedidos);***
- ✓ ***Vb = Valor do Capital Benfeitoria;***
- ✓ ***At = área do terreno***
- ✓ ***IFi = Índice fiscal do imóvel avaliando;***
- ✓ ***IFp = Índice fiscal do imóvel do elemento pesquisado;***
- ✓ ***Ft = Fator testada = $\frac{(Fr)^{0,20}}{(Fp)}$; as testadas serão homogeneizadas para a 2ª Zona - Residencial Padrão Médio - referência igual a 10,00m;***
- ✓ ***Fp = fator profundidade; as profundidades serão homogeneizadas para a 2ª Zona - Residencial Padrão Médio - referência que varia entre 25m a 40m;***
- ✓ ***Entre a Pmi e Pma admite-se que o fator profundidade Fp é igual a 1,00;***

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

- ✓ Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma, deverá ser empregada a seguinte fórmula:

$$Fp = \frac{(Pmi)^{0,5}}{(Pe)}$$

Valor do Imóvel:

$$VI = Vb + Vt$$

$$VI = R\$ 203.753,43 + [4.578,80 \times 301,00 \times (1,028 + 1,00 - 2 + 1)]$$

Valor do Imóvel = R\$ 1.620.562,35

Referente a outubro de 2020.

Onde:

- ✓ Vi= Valor do imóvel;
- ✓ Vb = Valor da benfeitoria
- ✓ Vt = Valor do terreno;
- ✓ O valor de R\$ 4.578,80 é referente ao unitário homogeneizado encontrado após o saneamento;
- ✓ 301,00m² é referente à área do terreno;
- ✓ 1,028 é referente ao fator testada = $\frac{(11,50)^{0,20}}{(10,00)}$;
- ✓ 1,00 é referente ao fator profundidade = 25m.

EM NÚMEROS REDONDOS:**Valor do Imóvel:**

$$VI = Vt + Vb$$

Valor do Imóvel = R\$ 1.620.000,00***(um milhão seiscentos e vinte mil reais)***

Referente a outubro de 2020.

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, nº.1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

504

1309
9

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Foto 01 – Vista frontal do imóvel vistoriando.



Foto 02 – Vista da identificação do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

583
B10
0



Foto 03 - Vista geral do entorno do imóvel e suas melhorias.



Foto 04 - Vista geral do entorno do imóvel e suas melhorias.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

588
1311
e



Foto 05 - Vista do quintal do imóvel vistoriando.



Foto 06 - Vista do quintal do imóvel vistoriando.

1312
9



Foto 07 - Vista frontal da garagem do imóvel vistoriando.



Foto 08 - Vista da garagem do imóvel vistoriando (sentido contrário).

VIVIANE REMALI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

1393
7



Foto 09 - Vista da antecâmara do imóvel vistoriando.

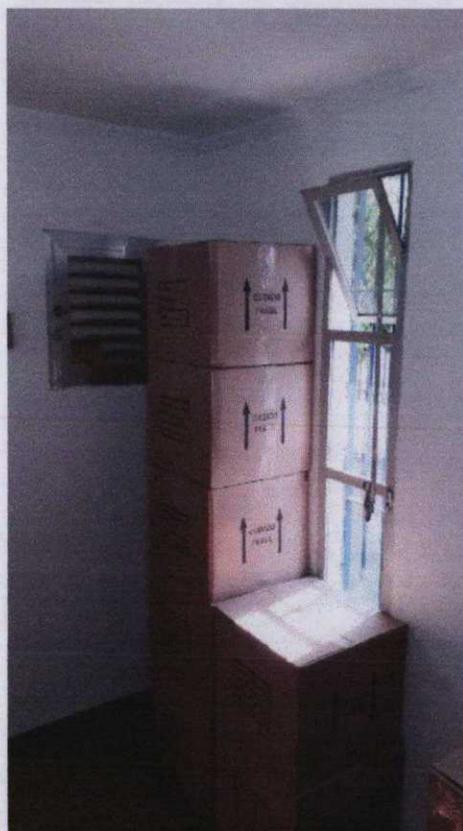


Foto 10 - Vista da antecâmara do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

[Handwritten signature]

1314
9



Foto 11 - Vista da sala do imóvel vistoriando.



Foto 12 - Vista da sala do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

1315
9

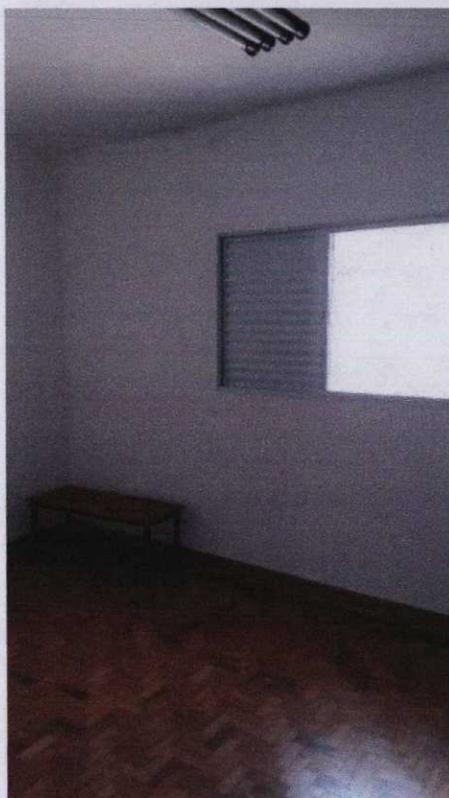


Foto 13 - Vista do primeiro dormitório do imóvel vistoriando.



Foto 14 - Vista do primeiro dormitório do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

[Handwritten signature]
13/6
[Handwritten mark]



Foto 15 - Vista do segundo dormitório do imóvel vistoriando.



Foto 16 - Vista do segundo dormitório do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

1317
J



Foto 17 - Vista do terceiro dormitório do imóvel vistoriando.



Foto 18 - Vista do terceiro dormitório do imóvel vistoriando.

13/8
9



Foto 19 - Vista da despensa do imóvel vistoriando.

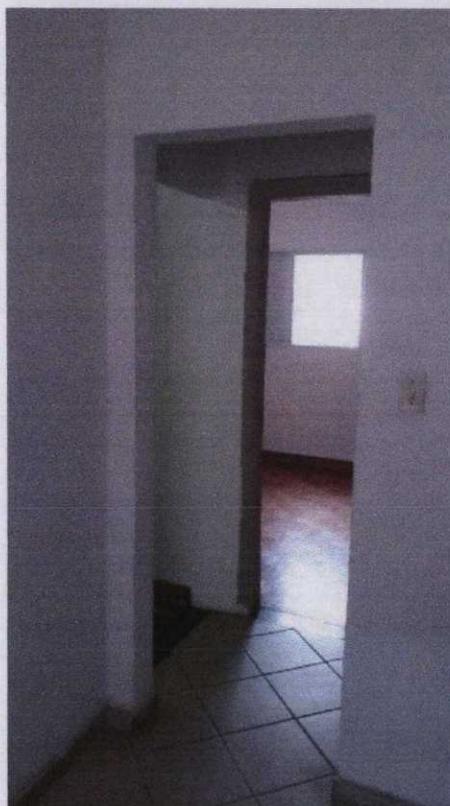


Foto 20 - Vista da despensa do imóvel vistoriando.

507
13/19
9



Foto 21 - Vista do banheiro social do imóvel vistoriando.



Foto 22 - Vista do banheiro social do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

505
1320
2



Foto 23 - Vista da cozinha do imóvel vistoriando.



Foto 24 - Vista da cozinha do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

595

1321
e



Foto 25 - Vista da área de serviços do imóvel vistoriando.

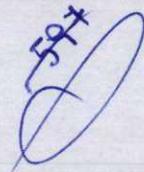


Foto 26 - Vista da área de serviços do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



1322
9



Foto 27 - Vista do primeiro cômodo da edícula do imóvel vistoriando.



Foto 28 - Vista do primeiro cômodo da edícula do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

500
1323
J



Foto 29 - Vista do segundo cômodo da edícula do imóvel vistoriando.

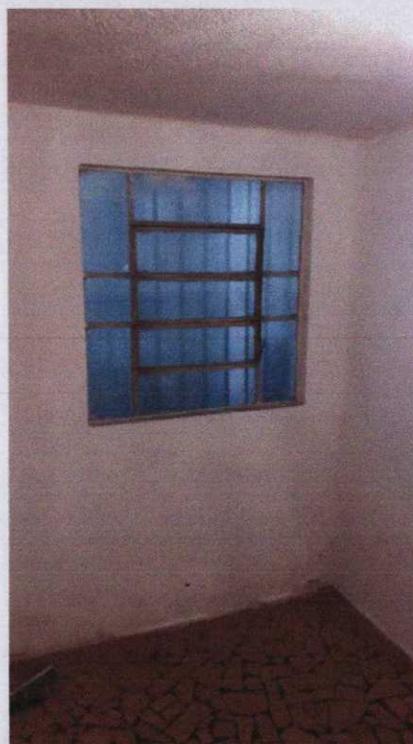
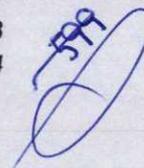


Foto 30 - Vista do segundo cômodo da edícula do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954



1324
9



Foto 31 - Vista do banheiro social da edícula do imóvel vistoriando.



Foto 32 - Vista do banheiro social da edícula do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

1325
9



Foto 33 - Vista da oficina da edícula do imóvel vistoriando.



Foto 34 - Vista da oficina da edícula do imóvel vistoriando.

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

601
1326
3

5. CONCLUSÃO

O valor de mercado do bem imóvel registrado no 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, sob a matrícula nº 23.694, localizado à Rua Teerã nº. 1028 - Vila Leopoldina - São Paulo/SP - CEP 05301-000 é, em números redondos, **R\$ 1.620.000,00** **(um milhão seiscentos e vinte mil reais)**, referente a outubro de 2020.

6. QUESITOS

6.1 Quesitos da Parte Exequente (fls. 1215/1216)

1º Quesito: Pede-se ao Senhor Perito que apresente a descrição da região em que está localizado o imóvel em questão:

R.: O imóvel em apreço encontra-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, Zona ZEMP codificado como Quadra Fiscal "092" do Setor Fiscal "097" e possui índice fiscal de R\$ 2.206,00/20.

2º Quesito: Em qual zoneamento encontra-se o imóvel em análise?

R.: O imóvel em apreço encontra-se na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental, Zona ZEMP

3º Quesito: Pede-se ao Senhor Perito que faça descrição detalhada do imóvel em questão: acabamento interno e externo. Quais os principais acabamentos utilizados na construção?

R.: Reporta-se ao Laudo Pericial por completo.

4º Quesito: Queira o Senhor Perito informar, sob o ponto de vista comercial, se o imóvel é considerado de alto, médio ou baixo padrão? Por quais motivos?

R.: Reporta-se ao Laudo Pericial por completo.

5º Quesito: Qual o uso do imóvel em avaliação? Qual a idade real do imóvel? Qual a idade aparente do imóvel?

R.: Reporta-se ao item 3.3 do laudo pericial.

6º Quesito: Qual o estado de conservação e manutenção do imóvel? Qual o fator de obsolescência do imóvel?

R.: Reporta-se ao item 3.3 do laudo pericial.

7º Quesito: Qual a área do terreno? Qual a testada e profundidade equivalente do mesmo?

R.: Segundo consta da matrícula encartada às fls. 1107/1110 dos autos, o terreno mede 11,50m de frente por 27m da frente aos fundos de ambos os lados e 10,80m nos fundos, encerrando área de 301m².

8º Quesito: Queira o Senhor Perito informar se existe alguma servidão de passagem em relação ao imóvel vizinho? Se possível, favor descrevê-la.

R.: Não foi identificada aparentemente servidão de passagem em relação a imóveis limítrofes, durante a vistoria realizada *in loco* no imóvel objeto da perícia.

9º Quesito: Qual a área construída do imóvel? Pede-se ao ilustre Perito que apresente croqui com as medidas do perímetro da construção.

R.: Resposta parcialmente prejudicada. Segunda consta a Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui área construída de 127m². Não consta do escopo do trabalho a apresentação de plantas e/ou croqui.

10º Quesito: Queira o Senhor Perito discriminar os principais cômodos do imóvel e respectivas características aparentes.

R.: Reporta-se ao Laudo Pericial por completo.

11º Quesito: Queira o Senhor Perito informar, minuciosamente, qual foi o método utilizado na avaliação e se houve comparação direta de dados de mercado para a avaliação?

R.: A avaliação foi desenvolvida pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, descrito na NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais:

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

Esse método consiste basicamente na definição do valor do bem imóvel a partir dos preços pedidos e praticados no mercado da região em apreço, para imóveis semelhantes. Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos podem ser feitos por Tratamento por Fatores, em conformidade com a NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

12º Quesito: Há na mesma região, outros imóveis similares que possam servir efetivamente de elementos comparativos?

R.: Sim, os elementos comparativos utilizados no presente Laudo Pericial foram extraídos na mesma região macroeconômica onde está inserido o imóvel avaliando.

13º Quesito: Para obtenção do valor do metro quadrado de terreno e período correspondente a data de avaliação, quais os fatores para homogeneização dos elementos? Os mesmos fatores foram utilizados para cálculo do valor do terreno do imóvel?

R.: O tratamento matemático, ou seja, a homogeneização dos elementos de pesquisa foi realizada a partir das seguintes expressões: $V_b = S \times CUB \times f_p \times f_{oc}$ e $Q_n = ((V_o \times F_o) - V_b) / (A_t) \times ((IF_i) / (IF_p) + F_t + F_p - 3 + 1)$

Onde:

V_b = Valor do Capital Benfeitoria;

S = Área total construída;

CUB = Custo unitário básico da construção

F_b = fator referente ao padrão;

F_{oc} = fator de adequação ao obsolescimento.

Q_n = Valor unitário do m^2 de terreno para cada elemento pesquisado;

V_o = Valor ofertado;

F_o = Fator oferta – utilizado 0,9;

V_b = Valor do Capital Benfeitoria;

A_t = área do terreno;

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

1329
9

IFi = Índice fiscal do imóvel avaliando;

IFp = Índice fiscal do imóvel do elemento pesquisado;

Ft = Fator testada = $[(Fr)]^{0,20}/[(Fp)]$.

14º Quesito: Em função das características do imóvel determine o valor de mercado para a venda, seguindo as normas técnicas vigentes (ABNT e IBAPE).

R.: Este laudo atende as especificações e exigências da ABNT 14653-2:2011 e foi complementado pela Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Não constam quesitos da Parte Executada.

7. ENCERRAMENTO

Coloco-me a inteira disposição de Vossa Excelência, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Este laudo atende as especificações e exigências da ABNT 14653-2:2011 e foi complementado pela Norma Para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

Encerra-se, nesta página, o presente LAUDO TÉCNICO PERICIAL de engenharia, que contém **65 (sessenta e cinco) páginas**, devidamente datado e assinado.

São Paulo, 25 de novembro de 2020.

Viviane R. Saccab

Eng. VIVIANE REMAILI SACCAB

CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

fls. 153
1330
2

VIVIANE REMAILI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

ANEXO I: MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 23.694 DO 10º RI (FLS.1107/1110)

SECRETARIA DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO RIO DE JANEIRO

Em 1º de Fevereiro de 1979

Transcrição da matrícula nº 23.694 do 10º RI - Bloco II, Jordão
Lote 8 de número 1 - Área II, Jordão
subdivisão, no 14º subdistrito, Leme, medindo 11,90 m de frente por 27 m
de fundos de ambos os lados e 10,00 m nos fundos, com a área
de 321 m², medidas essas aproximadas, confrontando de lado direito visto
ideal com o lote 7, do lado esquerdo com o lote 9 e nos fundos com
o lote 11. (Contribuinte DCZ 404 0010 0).

Proprietários e respectivas participações: 25% de OTTON ALVES BARCELOS COA-
RA, engenheiro e s/a. BANTUZA EDUARDOS BARCELOS CORREA, 25% de ROSÁRIO GI-
ORGIO, industrial e s/a. VITÓRIA FERRAZ BIORGI, 10% de OTAVIO LOTUFO, enge-
nheiro, acompanhado de s/a. CAROLINA ISSLER RICHTER, 8,340% de
JOSE PERES DE OLIVEIRA DIAS, farmacêutico, acompanhado de s/a. MARINA PI-
NHEIRO LOTUFO, 1,665% de TASSO PINHEIRO, engenheiro e s/a. ALICE MARIA
LEO FILZA PINHEIRO, 1,665% de BRUNO TAVARES, engenheiro e s/a. SILVIA DE TO-
RRES RIBEIRO TAVARES, 1,665% de ANGELO EDUARDO CARRARA, comerciante e s/a.
MARIA BRUNO BERTONE DI SAUBUY CARRARA, 1,665% de BERTHA RICHTER casatida
de s/a. CARLOS EDUARDO RICHTER, contador, 1,665% em partes iguais e JOA-
QUIM ISSLER RICHTER, arquiteto, e s/a. URSEL ALVINE HILDEGARD BRONBERG RI-
CHTER, 1,665% em partes iguais = EDUARDO BRACHER, desquitado e ELZA BRACH-
ER SCHEIBA RIBAS e s/a. ALCIDES SCHEIBA RIBAS, todos domiciliados nesta
Capital, 1,665% em partes iguais e JOÃO LOTUFO, ROSA LOTUFO, maiores,
solteiros, domiciliados nesta Capital e ao espólio de MIGUELINA LOTUFO,
1,665% de SOCIEDADE ANÔNIMA DE ADMINISTRAÇÃO E REPRESENTAÇÃO NAIR, comeg
de nesta Capital, e 1,665% de WALANY S/A. AGRO MERCANTIL E ADMINISTRAÇÃO,
com sede no Rio de Janeiro.

Registro anterior: Transcrições 35 401, 35 476, 41 238, 48 187, 100 324
deste Cartório.

A Oficial:

Maria Helena Leonel Gondolfo
Maria Helena Leonel Gondolfo

Av. I em - 1º DEZ 1979

Conforme averbação 1 à margem da transcrição 100 324 deste Cartório, a
parte ideal da proprietária Elza Bracher Scheiba Ribas, casada com Alci-
des Scheiba Ribas, ficou gravada com a cláusula vitalícia de incoincun-

(continua no verso)

482472
11113-6-A

VIVIANE REMALI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

133/9

... em favor de seus respectivos frutos e rendimentos,
... autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

... 1979

... averbação nº 1 feita à margem da inscrição de loteamento nº 101
... imóvel, o imóvel foi proibido à venda a KAZUMI ONISHI, casado,
... averbação nº 1-B, fez construir no terreno UMA CASA que ficou o
... de Rua TEHRAN, que posteriormente pela averbação nº 1-C, junto
... a/s. Kazumi Onishi, cederam e transferiram todos os direitos de
... sobre, bem como sobre a CASA e LÍVIO D'ADDA, casado.
... autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

... 1979

... carta de adjudicação expedida em 30 de novembro de 1978 pelo Juiz
... Vara Cível desta Capital, nos autos de adjudicação compulsória-
... (proc. 176/77), movida contra os proprietários, o imóvel (ava
... exercício de 1978 pela Prefeitura em Cr\$66 633,00), foi adjudica-
... KAZUMI ONISHI (RG 737 465 e CPF 044 311 468/49), japonês, casado, re-
... domiciliado nesta Capital.
... autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

... 1979

... de ter sido o imóvel adjudicado a Kazumi Onishi, fica cancela-
... referido na Av. 2.

... autorizada:

Zélia Gavazzi Ruotolo
Zélia Gavazzi Ruotolo

[continua na ficha 2]

6000
1333
✶

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

23.694

OFICIAL



Pedido nº 381143

CERTIFICO e dou fe que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 23894, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 8.015/73 e retrata a situação do registro até o último dia útil anterior à data de expedição, devendo ser complementada com certidão da Circunscrição atual, se for o caso.

Número do último ato praticado nesta matrícula: 7

São Paulo, 17 de janeiro de 2018.

Andressa dos Santos, Escrevente.

Cartório	Estado	Ípesp	Reg. Civ.	Trib. Justiça	M.P.	S.B.	Total
R\$ 30,89	R\$ 8,72	R\$ 5,07	R\$ 1,62	R\$ 2,11	R\$ 1,47	R\$ 0,63	R\$ 44,51

Atenção: Para lavrar escrituras públicas, os tabelionatos só poderão emitir esta certidão até cinco dias após a data de sua expedição.

Rua Inácio Pereira da Rocha, 142-1º andar, Pinheiros, Cep: 05432-010-Tel/Fax: 6184-2800.

O 13º subdistrito, BUTANTÁ, pertenceu a esta Serventia de 07/10/1939 a 11/08/1978, quando passou a pertencer ao 18º Registro, tendo antes pertencido ao 4º Registro. - O 14º subdistrito, LAPA, pertence a esta Serventia desde 07/10/1939, tendo antes pertencido ao 2º Registro (de 24/12/1912 a 28/12/1925 e de 16/05/1939 a 06/10/1939), 4º Registro (de 09/12/1925 a 25/12/1927) e 5º Registro (de 26/12/1927 a 14/05/1939). - O 39º subdistrito, VILA MADALENA, criado em 01/01/1949, pertence desde essa data a esta Serventia. Foi constituído com áreas do 13º subdistrito (Butantã) e do 14º subdistrito (Lapa). - O 45º subdistrito, PINHEIROS, criado pela Lei 8.050/63, que entrou em vigor no dia 01/01/1964, pertence a esta Serventia desde a data de sua criação. Foi constituído com áreas do 14º subdistrito (Lapa), do 13º subdistrito (Butantã) e do 20º subdistrito (Jardim América) que pertence ao 13º Registro.

dat 16/12

VIVIANE REMAILI SACCAB

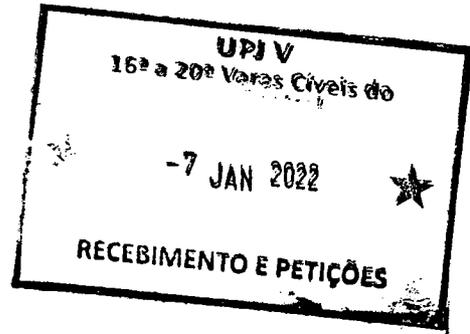
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

fls. 1673
1418
7

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JUNIOR DA COMARCA DE SÃO PAULO-SP.

0835 602-84.1998



100 19 FJM.21.0123994-5 161221 1533 89

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

PROCESSO Nº. 0040889-60.2018.8.26.0100

VIVIANE REMAILI SACCAB, engenheira civil, honrada por ter sido nomeada perita judicial por Vossa Excelência para atuar nos autos do processo em referência, movido por **MOLINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS** em face de **ESPÓLIO DE LÍVIO D'ADDARIO**, vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, tendo em vista o r. despacho de *fls.1410*, prestar os esclarecimentos necessários acerca das críticas apresentadas às *fls.1343/1409*:

I - BREVE SÍNTESE DA IMPUGNAÇÃO

Cinge a presente Impugnação à Perícia de *fls. 1343/1409*, com cizânia da Exequente em relação à classificação atribuída por parte desta signatária sobre o atual estado de conservação e destinação conferida ao imóvel objeto da perícia, asseverando que o trabalho pericial possui erros de ordem técnica insanáveis.

Nesta toada, com o fito de balizar seu entendimento, apresenta novos quesitos e encarta Parecer Técnico Divergente de lavra de seu ilustre Assistente Técnico, salientando inicialmente que a fora atribuída pela Perícia localização errônea do imóvel avaliando,

reiterando que a Perícia não teria levado em consideração as características extrínsecas do imóvel, que segundo orientação do site oficial Geosampa da Municipalidade, enquadra a região do entorno como tipo predominante de comércio e serviços, não podendo, sob seu prisma, em hipótese alguma ser classificado como de uso residencial.

Assevera, que a signatária teria olvidado considerar no Laudo Pericial a desvalorização em virtude da existência de diversas favelas existentes no entorno da região e das limitações impostas aos moradores locais em virtude da esbelteza da via pública onde se localiza o imóvel, fatores que de acordo com a NBR 14.653-2, poderiam reduzir consideravelmente a avaliação do imóvel periciando.

Esclarece, que no caso *sub judice*, a Perícia não teria mencionado a existência de patologias internas graves que comprometem a parte estrutural do imóvel avaliando, o que também poderia ensejar a diminuição de seu padrão construtivo e conseqüentemente diminuição do valor de mercado, pugnando pela invalidade do trabalho e conseqüentemente desconsideração do laudo pericial apresentado.

Eis o breve resumo da impugnação ao Laudo Pericial.

Noutro turno, esta Perita esclarece que o Laudo Pericial (fls.546/608) entregue ao Douto Juízo, considerou todos os elementos, características e condições específicas do caso concreto, passando a discorrer sobre a irresignação da Exequente, conforme os termos abaixo transcritos:

II - DA MANIFESTAÇÃO PERICIAL

2.1 Do método avaliativo adotado pela Perícia

Impende consignar inicialmente, que não assiste razão à irresignação da Exequente com relação ao método avaliativo adotado pela Perícia para se apurar o **valor de mercado do bem imóvel registrado no 10º Oficial de Registro de Imóveis de São**

Paulo, sob a matrícula nº 23.694, localizado à Rua Teerã nº. 1029 – Vila Leopoldina - São Paulo/SP – CEP 05301-000.

É cediço que cabe ao Perito, havendo uma antinomia técnica aparente e conciliável, realizar um juízo de ponderações, escolhendo dentre os princípios, regras e métodos de avaliação aceitos, o que for mais conveniente a ser aplicado ao caso em concreto.

Caso contrário, se permitíssemos que as partes pudessem determinar previamente o método de trabalho a ser desenvolvido pelo *expert*, para elaboração do laudo pericial, o Perito perderia totalmente a sua independência técnica que é corolário para se produzir um trabalho totalmente imparcial e alheio aos interesses individuais das partes.

Sendo assim, não é de bom alvitre admitir-se o acolhimento da irresignação da Exequente, precipuamente no tocante a pretensão de “impor” a Perícia qual o método avaliativo atende melhor a questão vergastada, mormente sob o pálio de seus interesses, pois conforme mencionado alhures, **a escolha entre as opções técnicas disponíveis para elaboração do Laudo Pericial independente, cabe tão somente ao expert nomeado para a perícia.**

Insta salientar que somente os Ilmos. Patronos da Exequente, através de seu Assistente Técnico, discordaram do Laudo Pericial, conforme apontado no Parecer às fls.1343/1409, haja vista que o Ilmo. Patrono do Executado, por sua vez, manifestou concordância quanto ao teor do Laudo Judicial conforme apontado no Parecer às fls.1340.

Dessarte, de plano, esta Perita esclarece que **o Laudo Pericial entregue ao Douto Juízo, considerou todos os elementos, características e condições específicas contemporâneas à data da avaliação em outubro de 2020 em consonância com as exigências da ABNT 14653-2:2011.** Z

2.2 Da localização do imóvel

A Exequente apresenta críticas ao Laudo Pericial, impugnando os critérios de avaliação por entender que o Laudo Pericial de fls.1271/1333 não considerou aspectos extrínsecos e intrínsecos do imóvel para composição do seu valor de mercado.

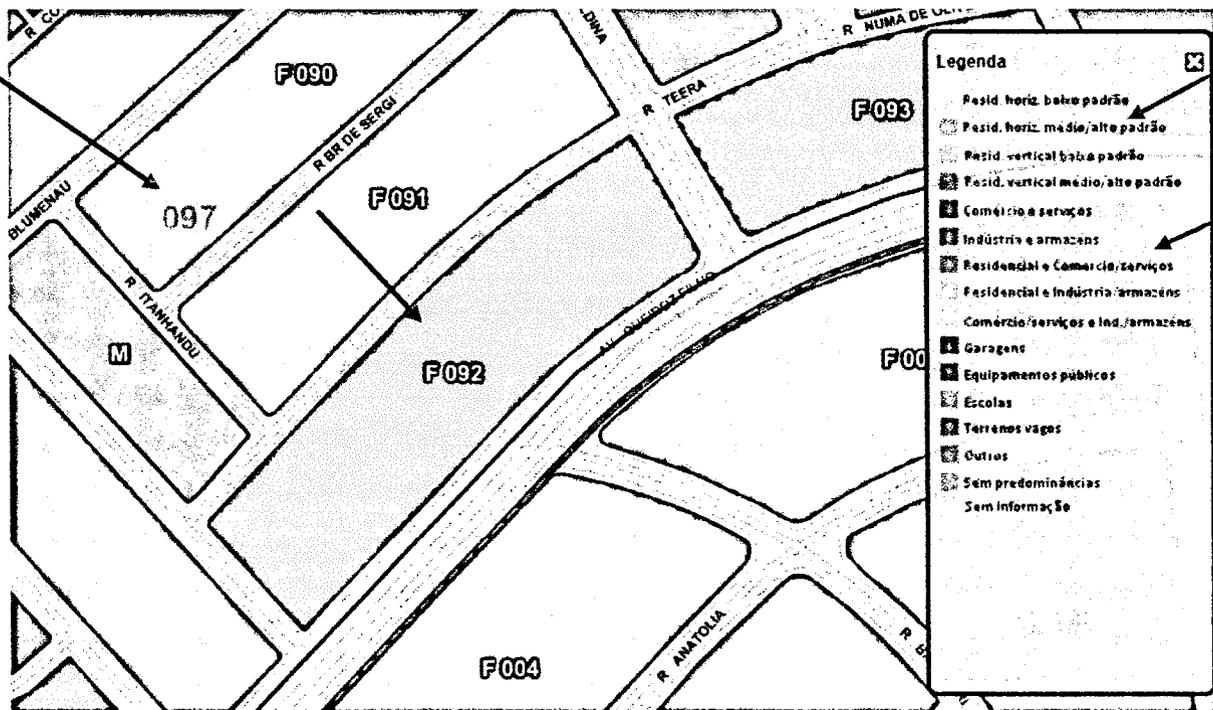
Solicita à Perícia, esclarecimentos, precipuamente sobre a **localização, classificação quanto ao uso e estado de conservação** conferida ao imóvel avaliando e vários outros aspectos que considerou relevantes para composição de seu valor de mercado, sem prejuízo da apresentação de quesitos complementares.

Nesta toada, em relação a localização, o endereço do imóvel está localizado **na Rua Teerã nº1029 - Vila Leopoldina - São Paulo/SP - CEP 05301-000**, e não nº. 1028, conforme grafado, contudo, em que pese a argumentação da Exequente, o imóvel foi corretamente vistoriado, caracterizado e avaliado, recaindo **mero erro material** tão somente quanto à numeração indicada no trabalho pericial.



Foto da fachada do imóvel periciando

Proteção e Recuperação Ambiental, Zona ZEMP codificado como Quadra Fiscal "092" do Setor Fiscal "097", região pode ser classificada tanto como área residencial quanto comercial, vejamos:



http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Ademais, basta uma simples análise perfunctória no relatório fotográfico que compõe o Laudo Pericial e no site Google para se constatar sem a menor dificuldade que a região onde se localiza o imóvel periciando, trata-se de área com predominância residencial.

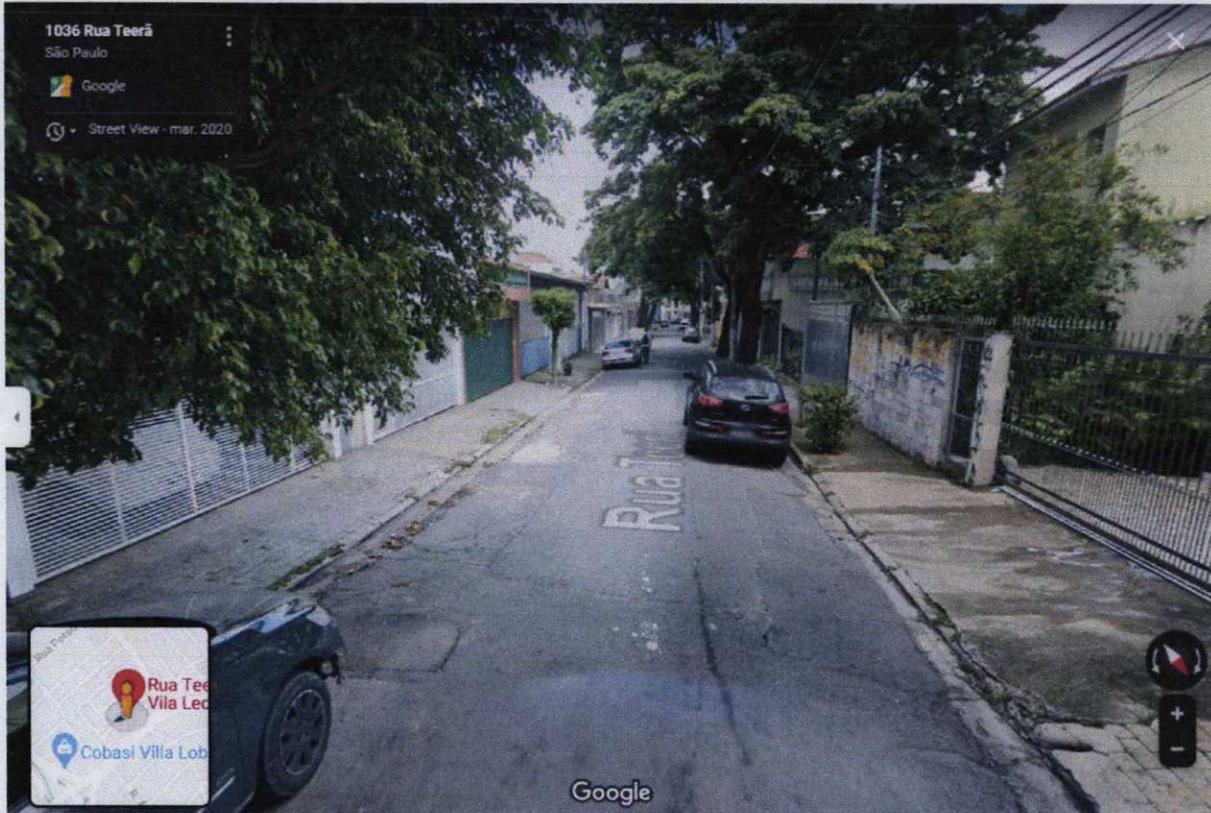
Assim, não há o que se falar em "área de predominância comercial", conforme quer inculcar a Executada e para espancar qualquer dúvida a respeito da correta classificação do entorno do imóvel como "área residencial", seguem abaixo imagens extraídas do entorno do imóvel objeto da perícia: S

VIVIANE REMAILI SACCAB

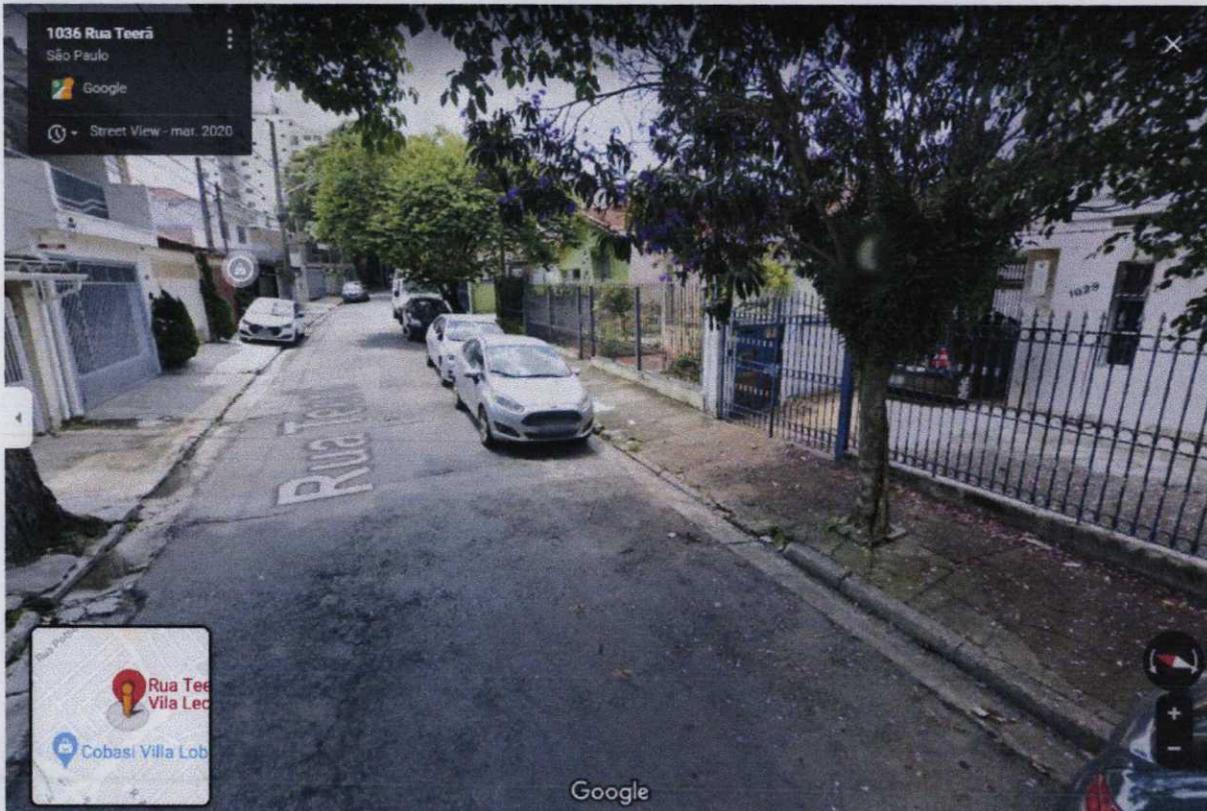
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

1424/1425
1679
7



1424
7



1425
7

Imagens do entorno do imóvel periciando extraídas do site Google Maps que demonstram a predominância de residências de médio padrão.

2.3 Da classificação quanto ao uso do imóvel

De acordo com a NBR 14653-2, a classificação dos imóveis urbanos é definida da seguinte forma:

1) Quanto ao uso:

- a) *Residencial;*
- b) *Comercial;*
- c) *Industrial;*
- d) *Institucional;*
- e) *Misto.*

2) Quanto ao tipo do imóvel, entre outros:

- a) *Terreno (lote ou gleba);*
- b) *Apartamento;*
- c) *Casa;*
- d) *Escritório (sala ou andar corrido);*
- e) *Loja;*
- f) *Galpão;*
- g) *Vaga na garagem;*
- h) *Misto;*
- i) *Hotéis e motéis;*
- j) *Hospitais;*
- k) *Escolas;*
- l) *Cinemas e teatros;*
- m) *Clubes recreativos;*
- n) *Prédios industriais.*

Neste diapasão, conforme preconiza o Manual de Engenharia de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/2019, "As avaliações de qualquer tipo, que se elaboram para

*estimar o valor de mercado ou um valor definido que não é de mercado requerem que o avaliador analise um ou mais enfoques de avaliação. O termo enfoque de avaliação em geral se refere aos métodos analíticos geralmente aceitos e de uso comum. Em distintos países estes enfoques são conhecidos como métodos de avaliação. No Brasil consolidou-se o termo metodologia avaliatórias que será consignado nesta Norma. As metodologias avaliatórias são aplicáveis a quase todas as naturezas de bens, incluídos bens imóveis, móveis e direitos. **Não existe hierarquia entre as metodologias, pois sua escolha depende da finalidade da avaliação, da natureza do bem avaliando, e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.***

Nesta esteira de ponderações, conforme mencionado alhures, havendo uma antinomia técnica aparente e conciliável, **cabe tão somente ao Perito realizar um juízo de ponderações, escolhendo dentre os princípios, regras e métodos de avaliação aceitos, o que for mais conveniente a ser aplicado ao caso em concreto.**

Desta feita, diante de sua autonomia técnica, a Perícia pôde constatar durante a vistoria realizada *in loco* que o imóvel em tela, **trata-se de um imóvel residencial, mantendo toda estrutura típica, composto de garagem, quintal, antecâmara, três dormitórios, sala, cozinha, banheiro social, despensa, área de serviços e uma edícula erigida aos fundos do imóvel contendo dois cômodos, banheiro social e uma oficina.**

Ademais, **não foram observadas alterações nas divisões internas capazes de descaracterizar o uso residencial,** consistindo o conjunto fotográfico colhido *in loco*, por ocasião da vistoria, representativo para compreensão do imóvel, em todos seus aspectos físicos e funcionais, conforme facilmente pode-se constar nas imagens abaixo relacionadas:

B



2



5

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

fls. 1685

1954
f



2

VIVIANE REMAILI SACCAB

Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

fls. 1686

1432

7



2

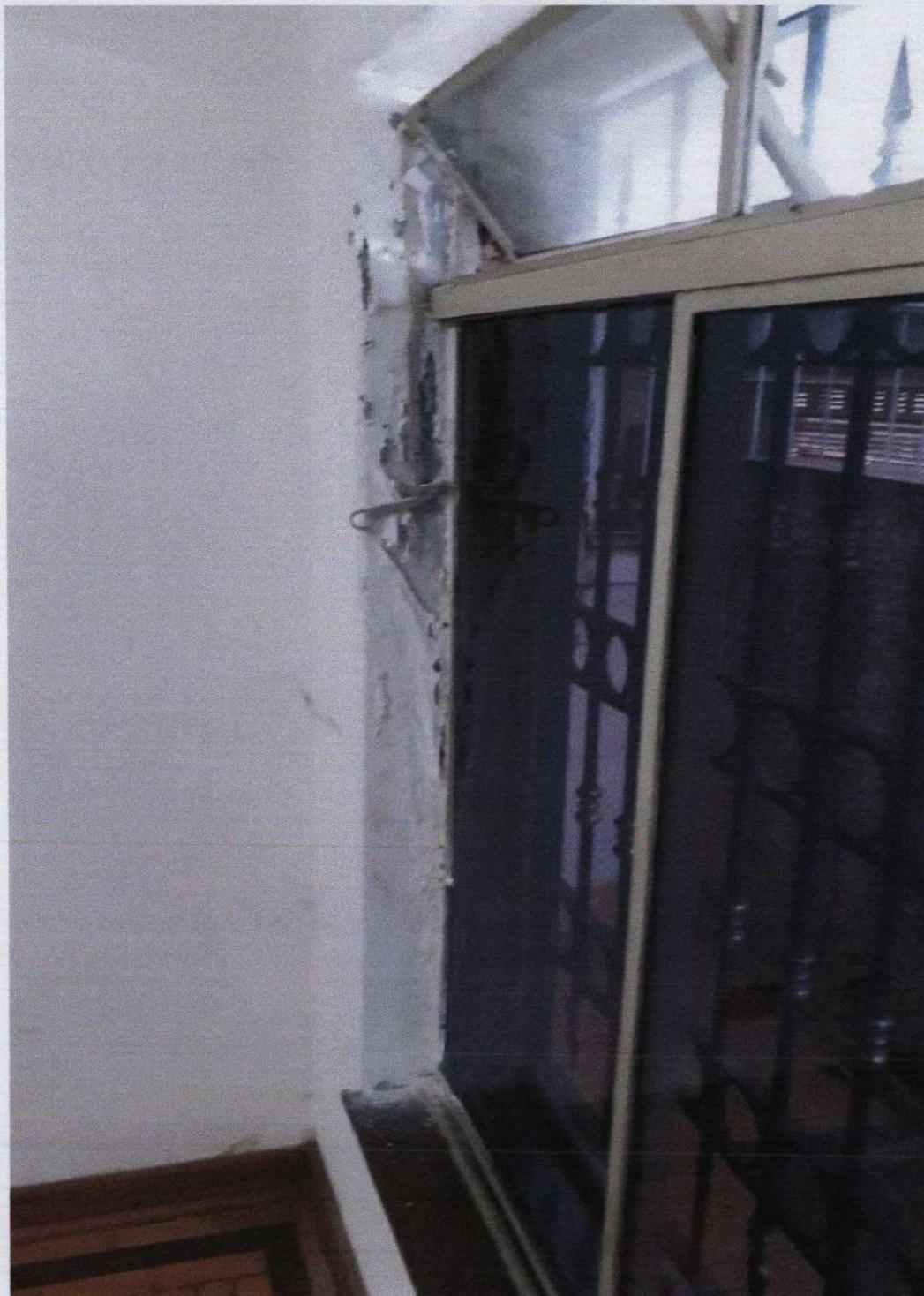
Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, 1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

Página 14 de 25

2.4 Do estado de conservação do imóvel

Quanto ao estado de conservação, o imóvel necessita de reparos simples, não necessitando ser submetido a reparos estruturais, conforme documentação fotográfica.



3

VIVIANE REMAILI SACCAB

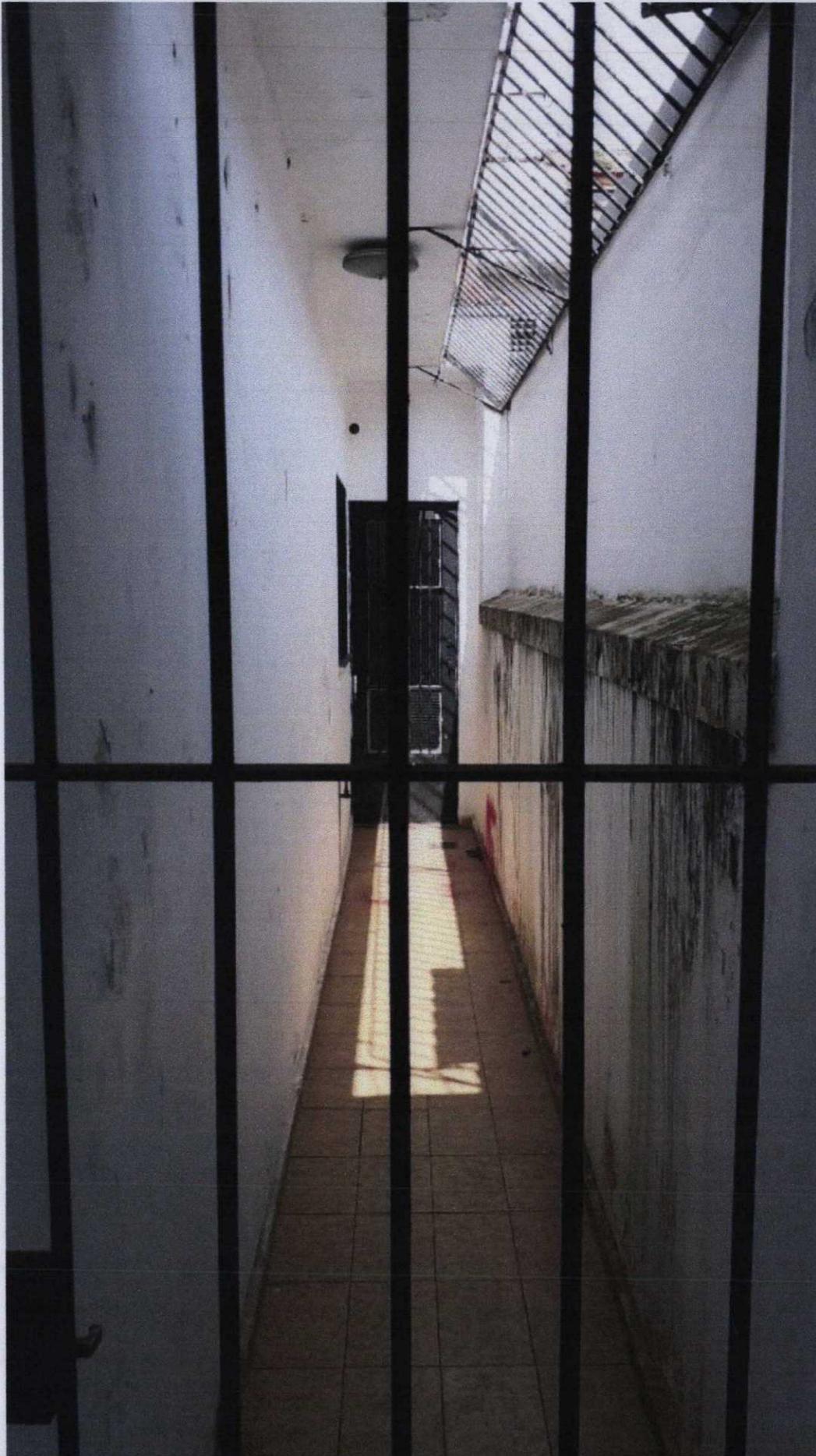
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948

Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

fls. 1688

1434

f



5

Novo Endereço: Rua Maestro Cardim, 1293, cj.122 – Bela Vista, São Paulo/SP, CEP 01323-001

E-mail: visaccab@hotmail.com | Contato: (011) 9-7282-7309 / 2628-9305

Página 16 de 25

De acordo com a tabela de **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”**, a classificação da edificação e a tipologia construtiva do imóvel em estudo foi especificada da seguinte maneira:

CLASSE	GRUPO/TIPO	PADRÃO CONSTRUTIVO
1- RESIDENCIAL	GRUPO 1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico 1.1.2- Padrão Simples
	GRUPO 1.2- CASA →	1.2.1- Padrão Rústico 1.2.2- Padrão Proletário 1.2.3- Padrão Econômico 1.2.4- Padrão Simples 1.2.5- Padrão Médio 1.2.6- Padrão Superior 1.2.7- Padrão Fino 1.2.8- Padrão Luxo
	GRUPO 1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico 1.3.2- Padrão Simples 1.3.3- Padrão Médio 1.3.4- Padrão Superior 1.3.5- Padrão Fino 1.3.6- Padrão Luxo
2- COMERCIAL SERVIÇOS / INDUSTRIAL	GRUPO 2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico 2.1.2- Padrão Simples 2.1.3- Padrão Médio 2.1.4- Padrão Superior 2.1.5- Padrão Fino
	GRUPO 2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico 2.2.2- Padrão Simples 2.2.3- Padrão Médio 2.2.4- Padrão Superior
3- ESPECIAL	GRUPO 3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Rústico 3.1.2- Padrão Simples 3.1.3- Padrão Superior

2

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

Resumo:

- ✓ 1.2 Casa;
- ✓ 1.2.5 Padrão Médio;
- ✓ Idade Aparente Estimada: 46 anos;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e). 

Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação – Foc:

Como exposto no trabalho pericial, de acordo com a tabela de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP”, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITORIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPOES	RUSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RUSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,985	0,910	0,811	0,661	0,466	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,768	0,685	0,560	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,756	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,739	0,736	0,719	0,678	0,604	0,483	0,350	0,183
40	0,722	0,718	0,702	0,662	0,590	0,461	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,156
52	0,606	0,603	0,590	0,556	0,496	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,529	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,478	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,356	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,306	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,146	0,146	0,141	0,133	0,118	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,093	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,029	0,015

Resumo:

- ✓ Ir (vida referencial): 70 anos;
- ✓ Ie (idade da edificação): 46 anos;
- ✓ R (valor residual): 20% = 0,2;
- ✓ Idade em % da vida referencial: 0,66 = 66%;
- ✓ Estado de Conservação: necessitando de reparos simples (e)
- ✓ K (coeficiente de Ross/Heideck): 0,3704

$$Foc = R + K (1-R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,3704 (1,00 - 0,20)$$

$$Foc = 0,4963$$

De acordo com os critérios de avaliação expostos, a fórmula que determina o **Valor do Capital Benfeitoria:**

$$Vb = S \times CUB \times fp \times foc$$

$$Vb = 127 \times 1.500,76 \times 2,154 \times 0,4963$$

$$Vb = R\$ 203.753,43$$

(duzentos e três mil setecentos e cinquenta e três reais e quarenta e três centavos)

Referente a outubro de 2020

A Perícia destaca a definição de valor de mercado constante da Parte 1 da NBR-14.653:

3.44 valor de mercado

Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Ainda quanto aos alegados aspectos intrínsecos iii. O valor estimado para retomar a característica original do imóvel como sendo de uso residencial – **Esclarecimentos:** Prejudicado porque o imóvel não foi descaracterizado; iv.os custos com revestimento, acabamentos, louças, metais, portas, ferragens, caixilhos em parâmetros usuais nos dias de hoje – **Esclarecimentos:** Tais alegações extrapolam o escopo da perícia, que se restringe ao valor de mercado do imóvel; v.os custos com demolição de toda construção irregular erigida sobre o imóvel, além da carga, transporte e destinação final em local legalizado dos resíduos resultantes – **Esclarecimentos:** igualmente prejudicado. O imóvel foi avaliado de acordo com suas características atuais, não sendo objeto da perícia estimar eventual custo de demolição e afins; vi. O custo com multas e demais sanções administrativas que podem advir das construções irregulares – **Esclarecimentos:** Inovação do Exequente, sem relação com a perícia determinada pelo D. Juízo; vii. A avaliação econômica sobre o uso mais vantajoso para o imóvel – **Esclarecimento:** o escopo da perícia é apuração do valor de mercado do imóvel; viii. A possibilidade de a área ser incorporável ou não – **Esclarecimento:** tal alegação extrapola o escopo da perícia. 3

Portanto, no caso em tela, o imóvel foi vistoriado e para apuração do valor de mercado foram considerados todos os dados de interesse à sua compreensão, destacando suas conformações, características, limites; foram reconhecidos aspectos construtivos e aplicado parâmetros de comparação adequados para obtenção do valor de mercado do imóvel, de modo que não há reparos a serem realizados quanto ao valor da propriedade apurada no laudo de avaliação.

III - DOS QUESITOS COMPLEMENTARES

Quesito 1: *Conforme relatado no parecer técnico em anexo, seria possível admitir a mudança de uso do imóvel avaliado? Em caso afirmativo, essa mudança de uso impacta nas ponderações de fatores e coeficientes da metodologia estabelecida no r. Laudo Pericial? Pede-se a Il. Perita que justifique sua resposta.*

R: Resposta prejudicada. O imóvel avaliado possui características preponderantes de uso residencial.

Quesito 2: *Considerando os registros e argumentações do parecer técnico em anexo, é possível admitir que o imóvel sofreu a desfiguração de suas características originais, principalmente pelo fato de não haver nem mesmo cozinha no corpo da edificação original? Em caso afirmativo, seria possível admitir novo fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação "Foc" que considere esta nova característica? Pede-se a Il. Perita que justifique sua resposta, e em caso positivo, que realize os novos cálculos.*

R: Nos reportamos aos esclarecimentos apresentados e relatório fotográfico juntado. O imóvel avaliado que possui características preponderantes de uso residencial não foi desfigurado.

Quesito 3: *Considerando as alterações sofridas pelo imóvel conforme relatado e evidenciado pelo laudo pericial e parecer técnico em anexo, seria possível admitir que o imóvel perdeu sua utilidade original, especificamente no estado em que se encontra? Em caso afirmativo, seria possível estabelecer outras variáveis dependentes e independentes para integrarem o*

1441
f

método comparativo direto de dados de mercado nos termos da NBR14.653-2? Pede-se à Il. Perita que justifique sua resposta e sem caso positivo, que apresente os novos cálculos.

R: As alegadas alterações sofridas pelo imóvel são considerações subjetivas e não ficaram evidenciadas em vistoria realizada no imóvel. O bem avaliado apresenta estrutura típica de imóvel residencial.

***Quesito 4:** Diante do relato fotográfico seria possível admitir que há construções irregulares no corpo da construção? A) Em caso afirmativo, essas irregularidades poderiam ser objeto de sanções administrativas e multa? B) Em caso afirmativo seria admitir custos de depreciação com a demolição, carga, transporte e disposição final de resíduos nos termos da lei, além de custos com possíveis sanções administrativas e multas? C) Em caso afirmativo, seria possível estabelecer outras variáveis dependentes e independentes para integrarem o método comparativo direto de dados de mercado nos termos da NBR 14.653-2? D) Pede-se à Il. Perita que justifique suas respostas, e em caso positivo, que apresente os novos cálculos.*

R: Nos reportamos aos esclarecimentos prestados; tal quesito é inovação do Exequirente, sem relação com a perícia determinada pelo D. Juízo.

***Quesito 5:** Em vista das características peculiares do entorno do imóvel em estudo, conforme relatado no parecer técnico em anexo, seria possível estabelecer outras variáveis dependentes e independentes para integrarem o método comparativo direto de dados de mercado nos termos da NBR 14.653-2? Pede-se à Il. Perita que justifique suas respostas, e em caso positivo, que apresente os novos cálculos.*

R: Nos reportamos aos esclarecimentos periciais. O valor da avaliação se refere ao valor pleno do imóvel tal como se insere no cenário e no contexto de sua localidade.

***Quesito 6:** Com base nas respostas ofertadas aos quesitos de 1 a 5, queira a sra. Perita informar se a amostragem com 11 edificações se encontra dentro das mesmas características evidenciadas neste trabalho técnico? Em caso negativo, seria possível efetuar novas ponderações sobre cada uma das 11 amostras no sentido de homogeneização com o imóvel analisado nos termos da NBR 14.653-2?*

R: Os elementos comparativos estão devidamente apresentados no trabalho pericial, com todas as suas informações e características detalhadas e foram

apuradas após ampla pesquisa de preço na região do imóvel avaliado. Eventuais ajustes nas diferenças das características dos comparativos foram feitos por Tratamento por Fatores, em conformidade com a NBR 14.653-2 - Avaliação de Imóveis Urbanos.

Quesito 7: *Queira a sra. Perita informar se nas 11 edificações de amostragem, foram consideradas as condições econômicas, como oferta ou transação, época, condição do negócio à vista ou a prazo, tempo de exposição do imóvel no mercado? Em caso negativo é possível aproveitar a amostragem para ajustar os cálculos? Pede-se à Il. Perita que justifique a resposta, e em caso positivo que apresente novos cálculos.*

R: Reportamos à resposta do quesito 6 e conforme especificado no laudo os elementos estavam sob oferta.

Quesito 8: *De acordo com a Lei de Zoneamento é possível admitir restrições ao uso que possam impactar no valor do imóvel? Em caso afirmativo seria possível estabelecer outras variáveis dependentes e independentes para integrarem o método comparativo direto de dados de mercado nos termos da NBR 14.653-2? D)Pede-se à Il. Perita que justifique suas respostas, e em caso positivo, que apresente os novos cálculos.*

R: Para apuração do valor de mercado do imóvel foram consideradas todas as características atuais do bem avaliado.

IV - CONCLUSÃO

Todas as divergências apontadas pela assistência técnica da Exequente (fls. 1343/1409) já se encontravam devidamente justificadas no Laudo Pericial de fls. 1271/1333.

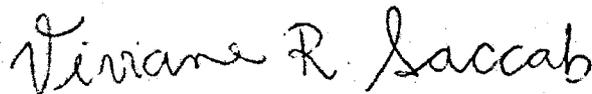
A Perícia, portanto, ratifica *in totum* o Laudo Técnico Pericial de fls.1271/1333, nada tendo a acrescentar ou a dirimir. 5

V - ENCERRAMENTO

Permaneço inteiramente à disposição de Vossa Excelência, para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Encerra-se, nesta página, o presente documento, composto por 25 (*vinte e cinco*) páginas, devidamente datado e assinado.

São Paulo, 16 de dezembro de 2021.



VIVIANE REMAILI SACCAB
Engenheira Civil - CREA/SP nº.5069210948
Membro Titular do IBAPE/SP nº.1954

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 1.620.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Outubro/2020 a Agosto/2025

Dados calculados

Fator de correção do período	1765 dias	1,355632
Percentual correspondente	1765 dias	35,563235 %
Valor corrigido para 01/08/2025	(=)	R\$ 2.196.124,41
Sub Total	(=)	R\$ 2.196.124,41
Valor total	(=)	R\$ 2.196.124,41

[Retornar](#) [Imprimir](#)