

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 10^a VARA DA FAMÍLIA E
SUCESSÕES DO FORO CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO/SP.

PROCESSO Nº 1029538-05.2020.8.26.0100
Nº DE CONTROLE 328/2020

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES,
Engenheiro, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos
AUTOS DA AÇÃO DE INVENTÁRIO - Inventário e Partilha,
requerida por ALEXANDRE CAIRES e outro (s), em face de
ARNALDO DE SOUZA E SILVA - Espólio, dando por terminados
seus estudos, diligências e vistorias, este signatário vem
apresentar suas conclusões substanciadas no seguinte **LAUDO**
em anexo, pelo qual chegou ao valor avaliatório para o
Apartamento de R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL
REAIS) - Data Base: Janeiro de 2025, do imóvel situados na Rua
Condessa de São Joaquim, nº 238, Apartamento 71, Edifício
Marige, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo/SP, CEP: 01320-
000.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo, 29 de janeiro de 2025.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES
CREA/SP: 0600590772

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

SUMÁRIO:

I.- Observações Preliminares

II.- Vistoria

II.1.- Do local

- II.1.1.- Característica geral do imóvel
- II.1.2.- Cadastramento segundo o mapa fiscal
- II.1.3.- Melhoramentos públicos
- II.1.4.- Características da região
- II.1.5.- Zoneamento

II.2.- Do imóvel

- II.2.1.- Terreno
- II.2.2.- Benfeitorias

III.- Critérios de Avaliação

III.1.- Valor unitário

III.2.- Cálculo do valor unitário

IV.- Avaliação

IV.1.- Valor do imóvel

V.- Conclusão

VI.- Encerramento

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES: -

O objetivo do presente Laudo Pericial é a determinação do valor atual de mercado para o imóvel objeto da lide, nos AUTOS DA AÇÃO DE INVENTÁRIO - Inventário e Partilha, requerida por ALEXANDRE CAIRES e outro (s), em face de ARNALDO DE SOUZA E SILVA - Espólio, processo nº 1029538-05.2020.8.26.0100 (328/2020), em curso perante a 10ª Vara da Família e Sucessões do Foro Central - Comarca de São Paulo/SP, conforme segue:

Trata-se de imóvel residencial situado na Rua Condessa de São Joaquim, nº 238, Apartamento 71, Edifício Marige, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo/SP, CEP: 01320-000.

Deferida a prova pericial à fls. 472, foi nomeado como Perito Judicial pelo M.M. Juízo, o signatário deste.

As partes interessadas não indicaram assistentes técnicos e nem formularam quesitos.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.- VISTORIA: -

Este signatário procedeu a uma diligência ao local do imóvel, objeto da lide, no intuito de vistoriá-lo e coletar todos os subsídios necessários para a elaboração de seu Laudo, conforme certidão de publicação de relação nº 0955/2024, de fls. 766, que segue:

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO DE RELAÇÃO
<p>Certifico que o ato abaixo, constante da relação nº 0955/2024, foi disponibilizado no Diário de Justiça Eletrônico em 16/12/2024. Considera-se a data de publicação em 17/12/2024, primeiro dia útil subsequente à data de disponibilização.</p>
<p>Advogado Alexandre Caires (OAB 436192/SP) Walter Amaro Sobrinho (OAB 75317/MG) Gustavo Martinez Maza (OAB 434237/SP) Daniela Nardy Braatz Martinez Cota (OAB 296406/SP) Herbert Zimmermann (OAB 379662/SP) Jurandyr Luiz Carrara Neto (OAB 358181/SP) Juliana Cristina Borcat Sveidic (OAB 259170/SP) Camila Braga Vilella Santos (OAB 201889/SP)</p>
<p>Teor do ato: "Fls.762/763: Ciência aos interessados da data e horário sugeridos pelo perito para realização da vistoria."</p>
<p>SÃO PAULO, 14 de dezembro de 2024.</p>

II.1.- DO LOCAL: -

O local (Condomínio “Edifício Marige”) é de fácil acessibilidade, sendo feito principalmente pelas Avenidas Vinte e Três de Maio, Vergueiro, Liberdade e Brigadeiro Luiz Antonio.

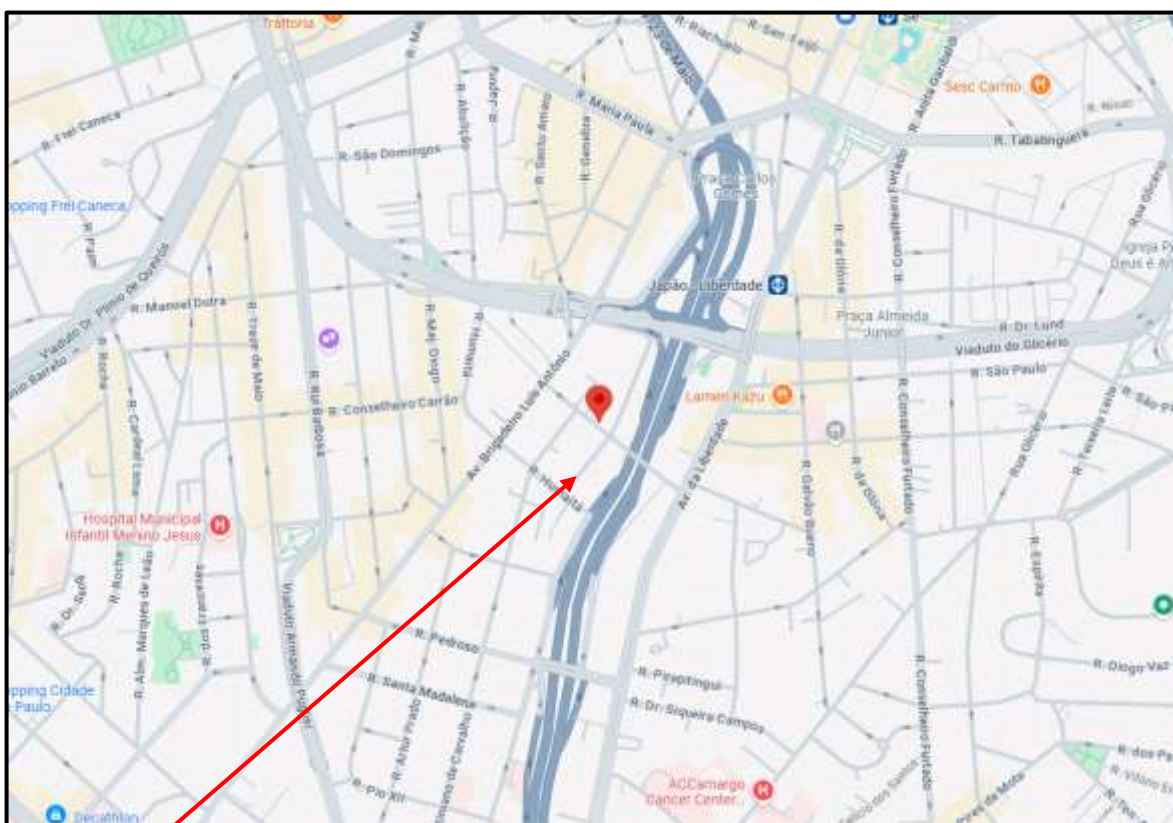
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.1.- CARACTERÍSTICA GERAL DO IMÓVEL: -

O imóvel, objeto da presente ação, situa-se na Rua Condessa de São Joaquim, nº 238, Apartamento 71, Edifício Marige, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo/SP, CEP: 01320-000, na quadra completada pelas vias: Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, Rua Lettiere e a respectiva Rua Condessa de São Joaquim, conforme ilustração que segue:

- Fonte: <https://www.google.com.br/maps>



LOCAL DO IMÓVEL: Rua Condessa de São Joaquim, nº 238, Apartamento 71, Edifício Marige, 2º Subdistrito da Liberdade, São Paulo/SP, CEP: 01320-000.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.2.- CADASTRAMENTO SEGUNDO O MAPA FISCAL: -

De acordo com a Prefeitura Municipal de São Paulo/SP, o imóvel possui a seguinte situação:

APARTAMENTO 71 DO "EDIFÍCIO MARIGE"

SETOR: **005**

QUADRA: **048**

CODLOG: **17.813-6**

ÍNDICE FISCAL: **4.052,00/2022**

LOGRADOURO: **Rua Condessa de São Joaquim**

NUMERAÇÃO PREDIAL: **238**

ZONA: **ZEIS-3**

CONTRIBUINTE: **005.048.0695-5**

Antigo: 005.048.0442-

MATRÍCULA: **1.942**

Do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Registro Anterior: Transcrição nº 55.074 e 55.075 e Matrícula nº 1.744

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.1.3.- MELHORAMENTOS PÚBLICOS: -

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como: drenagem, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, passeios, água potável, esgoto, telefone, fibra ótica, gás, correios, energia elétrica, iluminação pública, transporte público e escolar, metrô, coleta de lixo, etc.

II.1.4.- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: -

O local está posicionado na zona central do Município de São Paulo, distante, aproximadamente 1,0 (um) quilômetro, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região é de fácil acesso, estando servido por linhas regulares de ônibus, em especial nas Avenidas Vergueiro e Liberdade e na Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, além da própria Rua Condessa de São Joaquim e estações do Metrô.

A ocupação comercial é de âmbito local e bastante diversificada, observando-se os seguintes compartimentos, tais como: bares, lanchonetes, restaurantes, pizzarias, imobiliárias, escolas, drogarias, supermercados, padarias, chaveiros, cabeleireiros, redes bancárias, centros automotivos, estacionamentos, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, lavanderias, despachantes, floriculturas, veterinários, shoppings, lojas varejistas, clínicas,

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

serviços de saúde, hospitais, casas adaptadas para o comércio e serviços diversos, localizados ao longo da Rua Condessa de São Joaquim e dos logradouros adjacentes.

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas individuais e/ou geminadas, térreas e assobradadas, cujos padrões construtivos predominantes são econômicos, simples e médios.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos predominantes são simples, médios e superiores.

A ocupação industrial na região em estudo, praticamente inexistente, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

II.1.5.- ZONEAMENTO: -

De acordo com o Plano Diretor Estratégico e Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, a Lei do Zoneamento nº 16.402 de 22/03/2016, que regula o uso e ocupação do solo, o imóvel pertence à Zona “ZEIS-3 - Zona Especial de Interesse Social - 3”, com as características de aproveitamento, dimensionamento e capacidade dos lotes apresentadas em anexo III.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.- DO IMÓVEL: -

II.2.1.- TERRENO: -

O terreno ocupado pelo CONDOMÍNIO “EDIFÍCIO MARIGE” possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

O terreno possui a área total de 467,00 m² (quatrocentos e sessenta e sete metros quadrados), tendo uma frente projetada de 12,20 m (doze metros e vinte centímetros).

O Apartamento 71 do Condomínio “Edifício Marige”, ora avaliando, possui a fração ideal de terreno de 2,297% e demais coisas de uso comum do edifício.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

II.2.2.- BENFEITORIAS: -

Na vistoria, o perito observou que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um condomínio de uso residencial, denominado “**EDIFÍCIO MARIGE**”, composto por apenas uma torre erigida em concreto armado e com projeto arquitetônico específico, no alinhamento e no mesmo nível ao da via pública, ou seja, Rua Condessa de São Joaquim.

O Condomínio “Edifício Marige” é composto por unidades habitacionais, áreas comuns, lojas comerciais e portaria.

O Condomínio “Edifício Marige” está servido de portão automático, interfone, escadarias, medidores, elevadores e área comum para os condôminos.

O Condomínio “Edifício Marige”, que ao regime de condomínio regulamenta a lei que, fica dividido em duas partes distintas, a saber:

- *Uma parte consubstanciada de coisas e áreas de uso e propriedade comum de todos os condôminos, inalienáveis e indivisíveis, acessórias e indissolavelmente ligadas às unidades autônomas;*
- *Uma outra parte compreendendo coisas e áreas de uso privativo e de propriedade exclusiva dos condôminos, constituídas pelas chamadas “unidades autônomas”.*

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A portaria do Condomínio “Edifício Marige” está situada no piso térreo do prédio e possui banheiro para funcionários, com monitoramento automático dos portões, interfone e câmeras de segurança.

- DO EDIFÍCIO: -

O “Edifício Marige”, compreende em 01 (um) subsolo, 01 (um) andar térreo, 9 (nove) andares superiores e ático com cobertura.

No subsolo do edifício, encontram-se: circulação, escadarias, poço de elevadores, extintores, hidrantes, caixa d’água, unidades habitacionais (sendo 3 apartamento) e depósito.

No andar térreo do edifício, encontram-se: hall de entrada, portaria, escadarias, hall de elevadores, extintores, hidrantes, áreas comuns, unidades habitacionais (sendo 3 apartamento), lojas comerciais, circulação e acesso aos demais pavimentos.

Nos andares superiores, encontram-se: as unidades habitacionais (sendo cinco por andar), “hall”, extintores, hidrantes, escadarias, poço de elevadores e dutos de ventilação.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

A interligação entre os pavimentos é feita através de 02 (dois) elevadores e escadarias convencionais de concreto.

No ático, encontram-se: coberturas, escadarias, extintores, hidrantes, saída dos dutos de ventilação, barrilete e caixa d'água.

- DA UNIDADE AVALIANDA: -

APARTAMENTO 71 - EDIFÍCIO MARIGE

De acordo com o documento de matrícula nº 1.942, verifica-se que o Apartamento 71, localizado no 7º andar ou 8º pavimento do “EDIFÍCIO MARIGE”, possui a área útil de 46,41m² e a área total construída de 57,7760m², conforme reprodução que segue:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	de São Paulo	
1.942	1	São Paulo, 2 de abril de 1976	
<p>IMÓVEL- O APARTAMENTO Nº 71 no 7º andar ou 8º pavimento do Edifício Marige, à rua Condessa de São Joaquim 232 loja, - 238 entrada principal e 242 loja, no 2º sub-distrito Liberdade, contribuinte nº 005.048.0442, com a área construída - de 57,7760 ms2, incluída a área útil ou exclusiva de 46,41- ms2, correspondendo-lhe uma quota parte ideal de 2,297% no terreno e nas coisas de uso comum do edifício.- PROPRIETÁ- </p>			

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O APARTAMENTO 71 compreende de 1 (uma) sala, 1 (um) dormitório, 1 (um) banheiro, 1 (uma) cozinha e 1 (uma) área de serviços. O apartamento não possui vaga de garagem e está com mau estado de conservação e uso.

As características de acabamentos do apartamento são:

SALA/DORMITÓRIO:

PISO	Tacos de madeira
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De alumínio, com vidros
PORTA	De madeira pintada

COZINHA/ÁREA DE SERVIÇOS:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De ferro, com vidros
PORTA	Nihil

BANHEIRO:

PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Laje de concreto revestida com massa e pintada
JANELA	De ferro, com vidros
PORTA	De madeira pintada

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

As fotografias apresentadas a seguir ilustram a Rua Condessa de São Joaquim, no trecho onde está situado o Condomínio “Edifício Marige”, vistas da fachada do prédio e os aspectos da unidade avalianda:

FOTO Nº 1:



VISTA DA FACHADA DO “EDIFÍCIO MARIGE”, DE QUEM OLHA DA
RUA CONDESSA DE SÃO JOAQUIM.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 2 e 3: Vistas da Rua Condessa de São Joaquim, em ambos os sentidos, no trecho onde está situado o Condomínio “Edifício Marige”.



Fotos nº 4 e 5: Vistas da fachada do “Edifício Marige”, observando as lojas comerciais no piso térreo e portão de acesso dos condôminos, de quem olha da Rua Condessa de São Joaquim.



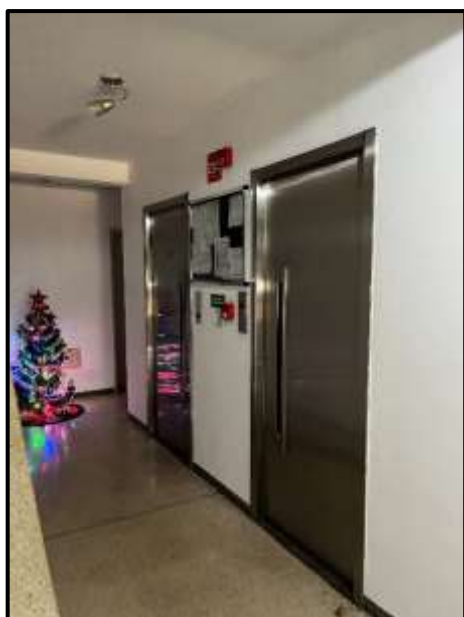
Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Fotos nº 6 e 7: Outra das lojas comerciais no piso térreo do “Edifício Marige”, e detalhe do portão de entrada do prédio.



Fotos nº 8 e 9: Vistas do hall de elevadores no piso térreo do “Edifício Marige”, e da porta de entrada do apartamento 71.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 10: Vista em detalhe da identificação do apartamento 71 do “Edifício Marige”, ora avaliando.



Fotos nº 11 e 12: Vistas da cozinha e da área de serviços do apartamento 71, ora avaliando.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Foto nº 13: Vista do banheiro do apartamento 71, ora avaliando.



Fotos nº 14 e 15: Vistas da sala e do dormitório do apartamento 71, ora avaliando.



Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.- CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO: -

Para a avaliação do imóvel em questão, este signatário adotará a **Norma Brasileira NBR-14.653-2 - "Avaliação de Imóveis Urbanos"**, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a **"Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP"**, e do Estudo **"Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP"**.

O **Método Comparativo Direto** adotado no presente trabalho consiste em estabelecer o valor do imóvel mediante uma pesquisa de mercado, utilizando-se para tal, de elementos com características semelhantes ao do imóvel em estudo, no tocante a área construída, localização, características construtivas, uso, estado de conservação, etc.

Uma vez obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisou-se junto às diversas empresas do ramo imobiliário, bem como no próprio Condomínio Residencial, os valores ofertados para venda de apartamentos na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados.

III.1.- VALOR UNITÁRIO: -

Para o cálculo do “valor unitário (Vu/m^2)”, a perícia coletou 14 (quatorze) paradigmas localizados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, os quais sofrerão as seguintes transformações:

A) OFERTA: - Dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual superestimativa, por parte dos comparativos (elasticidade dos negócios). No caso de transação, não haverá o referido desconto;

B) ATUALIZAÇÃO: - A atualização dos elementos comparativos, quando necessária, será feita através da variação dos índices IPC (índice de preço ao consumidor), publicados pela “Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo - FIPE/USP”, sendo que índice para a data contemporânea do laudo é de 706,9020;

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

C) ÁREA CONSTRUÍDA: - No que se refere à área construída, considerou-se na presente avaliação a área útil dos elementos pesquisados em suas homogeneizações;

D) PADRÃO CONSTRUTIVO E IDADE: - Os elementos comparativos foram homogeneizados pelos padrões construtivos e idade aparente, com base nos fatores preconizados no Estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS DE SÃO PAULO”, conforme segue:

- ✓ De acordo com o referido Estudo, o imóvel avaliando se enquadra no item “1.3.3. - Apartamento Padrão MÉDIO - Intervalo de Valores: limite médio”, para prédios com elevadores, resultando o valor unitário igual a 1,926.

Os valores médios, assim como os respectivos intervalos relativos a cada um dos padrões construtivos, corresponderão aos coeficientes agrupados na **Tabela de Coeficientes e Valores Unitários** do referido estudo, ou seja, “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, conforme segue:

- TABELA DE COEFICIENTES: -

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

CLASSE	TIPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1 - RESIDENCIAL	1.1 - BARRACO	1.1.1 - Rústico	0,091	0,136	0,177	
		1.1.2 - Simples	0,178	0,203	0,234	
	1.2 - CASA	1.2.1 - Rústico	0,409	0,481	0,553	
		1.2.2 - Proletário	0,624	0,734	0,844	
		1.2.3 - Econômico	0,919	1,070	1,221	
		1.2.4 - Simples	1,251	1,497	1,743	
		1.2.5 - Médio	1,903	2,154	2,355	
		1.2.6 - Superior	2,356	2,656	3,008	
		1.2.7 - Fino	3,331	3,865	4,399	
		1.2.8 - Luxo	Acima de 4,843			
	1.3 - APARTAMENTO	1.3.1 - Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2 - Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3 - Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4 - Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
		1.3.5 - Fino	2,652	3,066	3,480	
1.3.6 - Luxo	Acima de 3,490					
2 - COMERCIAL - SERVIÇO- INDUSTRIAL	2.1 - ESCRITÓRIO	2.1.1 - Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2 - Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3 - Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4 - Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
			Com elevador	2,052	2,286	2,520
	2.1.5 - Fino	2,523	3,066	3,600		
	2.1.6 - Luxo	Acima de 3,610				
	2.2 - GALPÃO	2.2.1 - Econômico	0,518	0,609	0,700	
		2.2.2 - Simples	0,982	1,125	1,268	
		2.2.3 - Médio	1,368	1,659	1,871	
2.2.4 - Superior		Acima de 1,872				
3 - ESPECIAL	3.1 - COBERTURAS	3.1.1 - Simples	0,071	0,142	0,213	
		3.1.2 - Médio	0,229	0,293	0,357	
		3.1.3 - Superior	0,333	0,486	0,639	

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

E) DEPRECIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO: - Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método combinado de “Ross / Heidecke”, combinando as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através da fórmula do fator de obsolescência, conforme segue:

$$Foc = R + [K \times (1 - R)] \quad \text{Onde:}$$

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1;

K = Coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na Tabela 2.

Observação: No cálculo do coeficiente “K”, será observada a idade da edificação “Ie” e a vida referencial “Ir”.

Onde:

$$\text{ROSS:} \quad A = \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

$$\text{HEIDECKE} = A + (1 - A) \cdot C \quad \text{Onde:}$$

x = Idade da edificação no momento de avaliação

n = Vida útil

C = Coeficiente de depreciação

Para o imóvel avaliando, considerou-se a idade de 45 (quarenta e cinco) anos, e uma idade referencial de 60 (sessenta) anos, com estado de conservação da edificação enquadrada na referência (g) Necessitando de reparos importantes.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Tabela 1 - Vida Referencial (Ir) e Valor Residual (R):

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL Ir (anos)	VALOR RESIDUAL "R" (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	SIMPLES	20	10
		MÉDIO	20	10
		SUPERIOR	30	10

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

O estado de conservação da edificação deve ser classificado segundo a graduação referencial que consta do Quadro 1 a seguir:

Quadro 1 - Estado de Conservação - Ec:

ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIACÃO (%)
a) Novo	0,00
b) Entre novo e regular	0,32
c) Regular	2,52
d) Entre regular e reparos simples	8,09
e) Reparos simples	18,10
f) Entre reparos simples e importantes	33,20
g) Reparos importantes	52,60
h) Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i) Sem valor	100,00

O coeficiente de depreciação “d” é obtido da transformação dos fatores “K” da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

$$D = \frac{100 - K}{100}$$

Tabela 2 - Coeficiente de Ross-Heidecke - K:

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

Idade em % da Vida Referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

F) **TRANSPOSIÇÃO:** - No transporte dos elementos que serviram de amostra, para se determinar o fator de localização desses paradigmas, tomou-se por base os índices locais constantes na **Planta Genérica de Valores publicada e editada pela Prefeitura de São Paulo;**

G) **FATOR ALTURA:** - Na aplicação dos coeficientes, serão adotados aqueles recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações - Rio de Janeiro - 1980”, conforme segue:

➤ PLANTA BAIXA	: 0,85
➤ 1º E 2º ANDARES	: 0,90
➤ 3º E 4º ANDARES	: 0,95
➤ 5º E 6º ANDARES	: 1,00
➤ 7º E 8º ANDARES	: 1,10
➤ 9º ANDAR ATÉ O ÚLTIMO ANDAR	: 1,15

Para o **Apartamento 71**, localizado no **7º andar** do **Edifício Marige**, será adotado o fator = **1,10**.

H) **VAGA DE GARAGEM:** - Considera a valia diretamente proporcional à quantidade de vagas de garagem.

Observação: Para o presente cálculo, este perito tomará como base os critérios estabelecidos no estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS**”, no item 3.6. “**Recomendações Especiais**”, onde menciona que as vagas de garagens de prédios de apartamentos deverão ser avaliadas por preço equivalente a 50% do valor unitário fixado para a parte principal que, para isso, **visando uma padronização entre os paradigmas e o bem avaliando baseará na área útil de 10,00 m² para cada vaga.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/01/2025 às 16:43, sob o número WJMJ25401704674. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1029538-05.2020.8.26.0100 e código Q9Kd7m9c.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

III.2.- CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO: -

Para o desenvolvimento no cálculo do valor unitário do metro quadrado, considerando a área útil dos elementos, foram realizados cálculos estatísticos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança compreendido no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos: padrão construtivo, localização, tipo do imóvel, idade, etc.

Após o término do levantamento dos paradigmas que compreendem a pesquisa de mercado, este signatário utilizará o programa de computador "GEOAVALIARPRO", para obtenção de homogeneização e cálculos estatísticos, resultando a média aritmética em seus limites de confiança pré-estabelecidos em torno da média.

Características do imóvel avaliando:

PADRÃO CONSTRUTIVO	1.3.3. Apartamento Padrão MÉDIO (limite mín.) Para prédios com elevador $V_u = 1,926 \times R_8N$
IDADE APARENTE	45 anos
CONSERVAÇÃO (g)	VIDA ÚTIL ESTIMADA 60 anos Reparos importantes (depreciação de 50,60%) Coeficiente => $K = 0,1690$ $F_{oc} = 0,20 + [0,1690 \times (1 - 0,20)]$ $F_{oc} = 0,3352$

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENG^o CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

IV.- AVALIAÇÃO: -

IV.1.- VALOR DO IMÓVEL: -

- APARTAMENTO 71-A (Matrícula nº 1.942): -

De acordo com os critérios adotados no capítulo anterior, temos para o cálculo do valor de mercado do imóvel a seguinte expressão:

$$VI_{\text{Apartamento 71}} = S \times Vu$$

Onde:

$$S_{\text{apto.}} = 57,7760 \text{ m}^2 = \begin{array}{l} 46,41 \text{ m}^2 \text{ de área útil} \\ 11,3660 \text{ m}^2 \text{ de área comum} \\ 00,00 \text{ m}^2 \text{ de área de garagem} \end{array}$$

$$Vu = \text{R\$ } 5.401,78/\text{m}^2$$

Substituindo e calculando:

$$VI_{\text{Apto. 71}} = (46,41 + \frac{00,00}{2})\text{m}^2 \times \text{R\$ } 5.401,78/\text{m}^2$$

$$VI_{\text{Apartamento 71}} = \text{R\$ } 250.696,61$$

Ou, em números redondos:

**Valor do Imóvel:
R\$ 250.000,00**

**(DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)
PARA JANEIRO / 2025**

Observação: Para o cálculo do valor unitário do metro quadrado para venda igual a **R\$ 5.401,78/m² (cinco mil, quatrocentos e um reais e setenta e oito centavos)**, foram selecionados 14 (quatorze) elementos comparativos, conforme Pesquisas de Mercado apresentadas no Anexo I, tendo aferido o grau III de fundamentação e precisão.

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

V.- CONCLUSÃO: -

IMÓVEL:

Rua Condessa de São Joaquim, nº 238,
Apartamento 71, Edifício Marige, 2º Subdistrito
da Liberdade, São Paulo/SP, CEP: 01320-000.

Matrícula: 1.942

Do 1º CRI de São Paulo/SP

----- X -----

VALOR DO IMÓVEL:

R\$ 250.000,00

(DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)

----- X -----

DATA BASE: JANEIRO DE 2025

Joaquim Vicente de Rezende Lopes

ENGº CIVIL E MECÂNICO
CREA 0600590772

VI.- ENCERRAMENTO: -

Consta o presente **Laudo** de 32 (trinta e duas) folhas digitalizadas de um só lado, sendo a primeira e essa última datada e *assinada digitalmente* pelo Perito Judicial.

- Acompanham o presente **Laudo**, os seguintes anexos:

ANEXO I = PESQUISA DE MERCADO

ANEXO II = CERTIDÃO DE VALOR VENAL

ANEXO III = ZONEAMENTO

- Em atenção aos Provimentos nº 755/2001, Artigo 5º, e nº 797/2003, Artigo 4º, do Conselho Superior da Magistratura, este signatário informa, que se encontra arquivado nesta E. Vara, à disposição das partes, seu “curriculum vitae”, acompanhado dos documentos exigidos pelos demais Artigos nos termos destes Provimentos, e também no “site” do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, no Cadastro de Auxiliares da Justiça.

São Paulo, 29 de janeiro de 2025.

JOAQUIM VICENTE DE REZENDE LOPES

CREA/SP: 0600590772



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo	
Valor Nominal	R\$ 250.000,00
Indexador e metodologia de cálculo	TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pelo critério mês cheio.
Período da correção	Janeiro/2025 a Março/2026

Dados calculados

Fator de correção do período	424 dias	1,054981
Percentual correspondente	424 dias	5,498147 %
Valor corrigido para 01/03/2026	(=)	R\$ 263.745,37
Sub Total	(=)	R\$ 263.745,37
Valor total	(=)	R\$ 263.745,37

Memória analítica do cálculo

Valor inicial	250.000,00
Data inicial	01/01/2025
Data final	01/03/2026
Periodicidade	Mensal
Metodologia de cálculo	Calculado pelo critério mês cheio.

Termo inicial	Termo final	Variação do período	Valor
01/01/2025	01/02/2025	0,1100 (%)	250.275,00
01/02/2025	01/03/2025	1,2300 (%)	253.353,38
01/03/2025	01/04/2025	0,6400 (%)	254.974,84
01/04/2025	01/05/2025	0,4300 (%)	256.071,24
01/05/2025	01/06/2025	0,3600 (%)	256.993,09
01/06/2025	01/07/2025	0,2600 (%)	257.661,27
01/07/2025	01/08/2025	0,3300 (%)	258.511,56
01/08/2025	01/09/2025	-0,1400 (%)	258.149,64
01/09/2025	01/10/2025	0,4800 (%)	259.388,76
01/10/2025	01/11/2025	0,1800 (%)	259.855,66
01/11/2025	01/12/2025	0,2000 (%)	260.375,37
01/12/2025	01/01/2026	0,2500 (%)	261.026,31
01/01/2026	01/02/2026	0,2000 (%)	261.548,36
01/02/2026	01/03/2026	0,8400 (%)	263.745,37

Acréscimos de juro, multa e honorários

Sub Total	(=)	R\$ 263.745,37
Valor total	(=)	R\$ 263.745,37

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