

EXMO. (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 10ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO - DA COMARCA DA CAPITAL- SP.

Autos nº: 0026541-98.2022.8.26.0002 - AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

Requerentes: DELCY LIMA DE MACEDO E OUTROS

Requerida: MARIA DAS GRAÇAS DE SOUZA MIRANDA

ANNE LOUIZE PISKE POERNER, engenheira civil, perita judicial, nomeada para os autos supra, finalizados seus estudos, diligências e vistorias, vem respeitosamente a V. presença apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO PERICIAL

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo (SP), 20 de julho de 2023.

ANNE LOUIZE PISKE POERNER

Engenheira Civil – CREA Nacional 2510782312

Esp. em Auditoria, Perícias e Avaliações de Engenharia

Esp. em Patologia das Construções – Diagnósticos e Tratamentos

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	1
2	ESCOPO DO TRABALHO	1
3	VISTORIA	2
3.1	Do local	2
3.1.1	Características gerais	2
3.1.2	Características da região	3
3.1.3	Melhoramentos públicos	3
3.1.4	Solo e superfície	3
3.1.5	Topografia	3
3.1.6	Zoneamento	3
3.2	Do imóvel	5
3.2.1	Do terreno	5
3.2.2	Benfeitorias	6
3.3	Documentação fotográfica	8
4	CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO	13
4.1	Conceitos gerais	13
4.2	Valor do terreno	13
4.2.1	Metodologia aplicada	13
4.2.2	Amostras de mercado	13
4.2.3	Tratamento de dados	13
4.2.4	Modelo de regressão	15
4.2.5	Grau de fundamentação	15
4.2.6	Grau de precisão	17
4.3	Valor das benfeitorias	17
4.3.1	Valor unitário básico	18
4.3.2	Depreciação	18
4.3.3	Benefícios e despesas indiretas - BDI	18
4.3.4	Grau de Fundamentação	19

4.4	Valor avaliatório total.....	19
4.5	Valor locativo.....	20
5	AVALIAÇÃO	20
5.1	Valor do terreno	20
5.2	Valor das benfeitorias.....	21
5.3	Valor avaliatório total.....	22
5.4	Valor locativo.....	23
6	CONCLUSÕES.....	23
7	RESPOSTA AOS QUESITOS	24
7.1	Dos requerentes.....	24
8	ENCERRAMENTO	25

1 INTRODUÇÃO

a) O presente laudo refere-se aos autos da **AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** proposta por **DELICY LIMA DE MACEDO E OUTROS** contra **MARIA DAS GRAÇAS DE SOUZA MIRANDA**, em curso perante a **10ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO - DA COMARCA DA CAPITAL- SP**, processo nº **0026541-98.2022.8.26.0002**.

b) A sentença dos autos 1067634-58.2021.8.26.0002, juntada às fls. 28/33 da ação de cumprimento de sentença, determinou:

Pelo exposto, com fulcro no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, julgo PARCIALMENTE PROCEDENTES os pedidos iniciais, com o fito de: (i) declarar extinto o condomínio existente entre as partes quanto ao imóvel objeto da presente demanda, devendo a alienação judicial, por meio de leilão, pelo maior lance oferecido, ainda que inferior ao valor da avaliação, a ser procedida nestes autos em fase de execução, observar o disposto no artigo 1.113 e seguintes do Código de Processo Civil; e (ii) condenar a ré a arcar, a partir da data de sua citação, com o pagamento aos autores do valor locatício correspondente à quota-parte pertencente àqueles, a ser apurado por perito em sede de liquidação (por arbitramento) de sentença.

c) A determinação de fls. 40 dos autos deferiu a realização da prova pericial, sendo posteriormente nomeada a signatária do presente Laudo às fls. 46 dos autos.

d) Os requerentes não indicaram profissional para assisti-los tecnicamente, mas apresentaram quesitos junto às fls. 44 dos autos.

e) A requerida não apresentou quesitos e não indicou assistente técnico.

2 ESCOPO DO TRABALHO

A análise do feito permitiu observar que a presente perícia deverá ter as seguintes finalidades precípuas:

- analisar a documentação juntada aos autos, associada àquelas eventualmente obtidas por ocasião das diligências;
- vistoriar o imóvel avaliando, identificando sua localização, características intrínsecas, benfeitorias existentes e demais detalhes pertinentes;
- realizar pesquisas de mercado atual, colhendo elementos comparativos, tratando-os de modo a torná-los comparáveis ao imóvel avaliando;
- estimar o valor atual do imóvel para venda e locação.

3 VISTORIA

As diligências iniciaram-se no dia 20.06.2023, às 14h, oportunidade na qual foi vistoriado o imóvel sub judice e efetuado o levantamento dos dados físicos. Acompanharam a vistoria:

Pelos exequentes:

- a) Sr. Delcy Lima de Macedo.

Pela executada:

- a) Sra. Maria das Graças de Souza Miranda.
b) Sra. Fabiana Miranda Saverweing.

3.1 Do local

3.1.1 Características gerais

O imóvel objeto localiza-se a rua Colastine, nº 52, no bairro Jardim Ubirajara, no município de São Paulo/SP, conforme ilustrado na Figura 1:



Figura 1 – Imagem aérea do objeto da perícia. (Fonte: adaptado do Google Earth)

3.1.2 Características da região

A área em questão encontra-se em uma região com característica de uso residencial, constituído por residências térreas e assobradadas, de padrão popular a médio.

3.1.3 Melhoramentos públicos

As proximidades do imóvel vistoriado possuem os principais melhoramentos públicos, tais como: rede de energia elétrica, rede de telefonia pública, rede de abastecimento de água, ruas calçadas e/ou pavimentadas, coleta de lixo, iluminação pública, dentre outros.

3.1.4 Solo e superfície

O solo aparenta ser firme, seco e apto para receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

3.1.5 Topografia

O terreno sobre o qual se encontra edificado o imóvel em estudo situa-se em região plana.

3.1.6 Zoneamento

De acordo com a Lei n.º 16.402, de 22 de março de 2016, a qual dispõe sobre o zoneamento de uso e ocupação do solo do município de São Paulo, o imóvel avaliando encontra-se inserido na ZM - Zona mista, conforme demonstrado na Figura 2:



Figura 2 – Mapa de Zoneamento. (Fonte: <https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>)

A zona mista é formada por porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.

Os parâmetros de ocupação para o zoneamento em questão são definidos conforme Figura 3:

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental												
TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais		
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Figura 3 – Parâmetros de ocupação (Fonte: adaptado do Quadro3 da Lei nº 16.402/2016 do município de São Paulo/SP)

3.2 Do imóvel

3.2.1 Do terreno

O terreno sobre o qual se encontra edificado o imóvel objeto da presente demanda possui, conforme a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (**ANEXO 1**), a área de 128,00m², com as seguintes dimensões:

Frente:8,00 metros
(confrontando com a rua Colastine)

Lateral direita:16,00 metros
(confrontando com terceiros)

Lateral esquerda:16,00 metros
(confrontando com terceiros)

Fundos:8,00 metros
(confrontando com terceiros)

3.2.2 Benfeitorias

Por ocasião da vistoria foram constatadas as seguintes benfeitorias sobre o lote objeto:

1) Casa 01: trata-se de uma construção com 43,71m², contendo área de serviço, sala, cozinha, banheiro e dois quartos, que apresenta as seguintes características construtivas e de acabamento:

- a) paredes: em alvenaria, parcialmente rebocadas com argamassa de cal, cimento e areia e pintadas;
- b) piso: cimentado com piso cerâmico, com exceção da área de serviço que não possui cerâmica;
- c) forro: de madeira pintada, com exceção da área de serviço que não possui forração;
- d) cobertura: em telhas de fibrocimento sobre estrutura;
- e) portas: em madeira ou PVC;
- f) janelas: em ferro e vidro pintadas com tinta óleo.

2) Casa 02: trata-se de uma construção com 54,84 m², contendo área de serviço, garagem, sala, cozinha, banheiro e três quartos, que apresenta as seguintes características construtivas e de acabamento:

- a) paredes: em alvenaria, parcialmente rebocadas com argamassa de cal, cimento e areia e pintadas;
- b) piso: cimentado com piso cerâmico, com exceção da área de serviço/garagem que não possui cerâmica;
- c) forro: de PVC, com exceção da área de serviço/garagem que não possui forração;
- d) cobertura: em telhas de fibrocimento sobre estrutura;
- e) portas: em madeira ou PVC;
- f) janelas: em ferro e vidro ou madeira e vidro pintadas com tinta óleo.

Na Figura 4 é possível identificar as casas existentes no terreno.

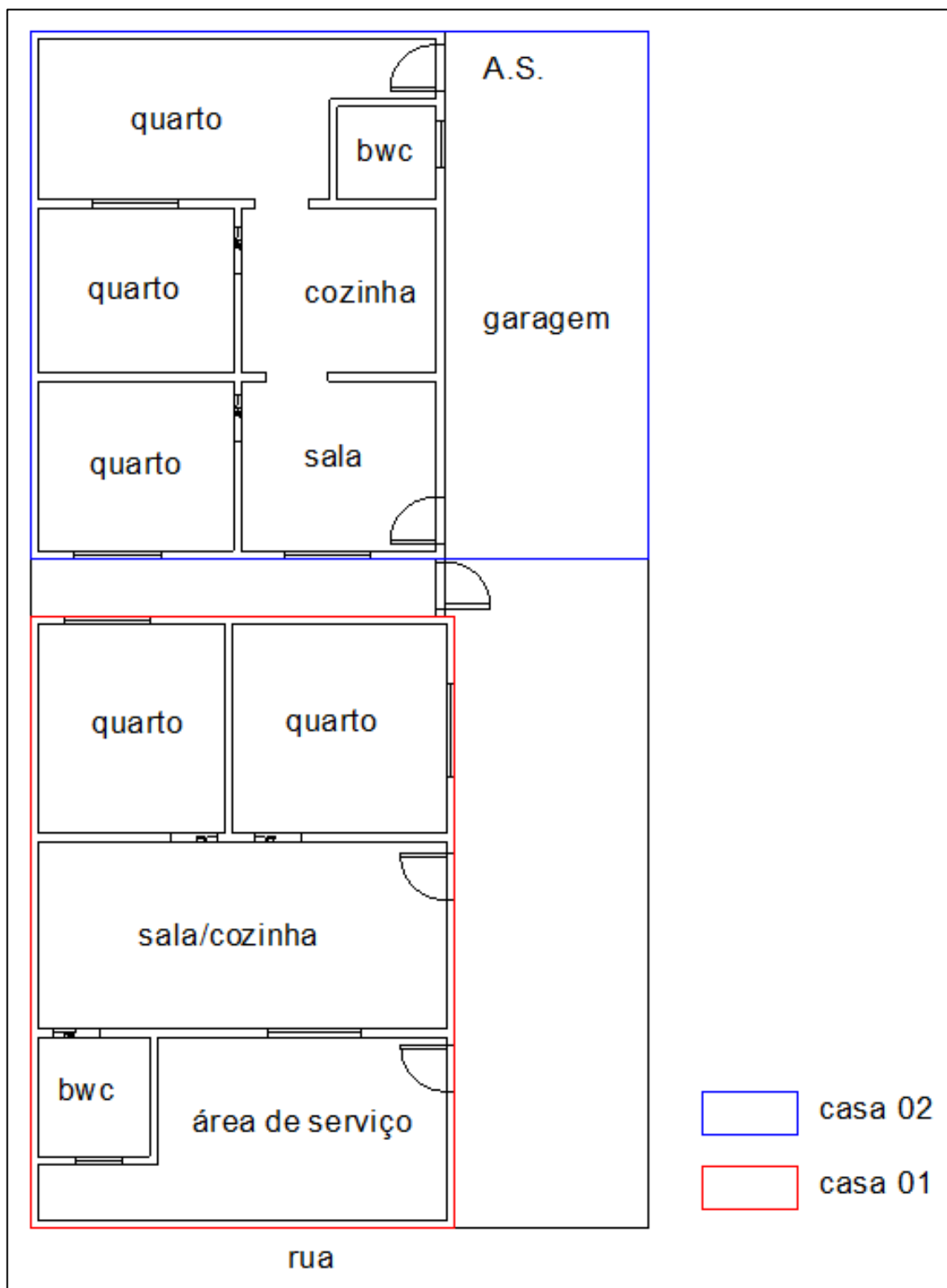


Figura 4 – Croqui das casas existentes no terreno. (Fonte: a autora)

3.3 Documentação fotográfica

Nas fotografias observam-se os detalhes citados:



Foto 1 - Vista frontal do imóvel objeto.



Foto 2 - Vista da fachada da Casa 01.



Foto 3 - Vista da fachada da Casa 01.

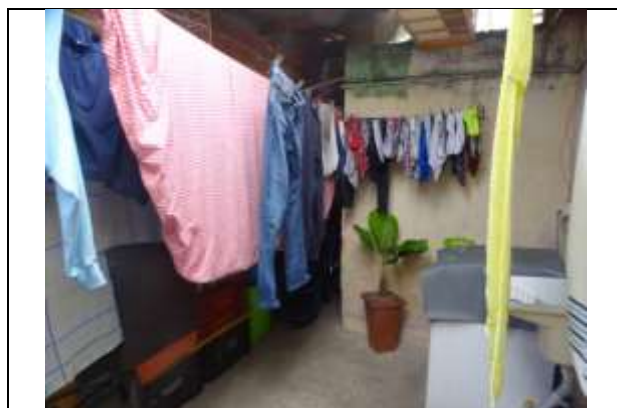


Foto 4 - Vista da área de serviço da Casa 01.



Foto 5 - Vista da sala/cozinha da Casa 01.



Foto 6 - Vista do banheiro da Casa 01.



Foto 7 - Vista do banheiro da Casa 01.

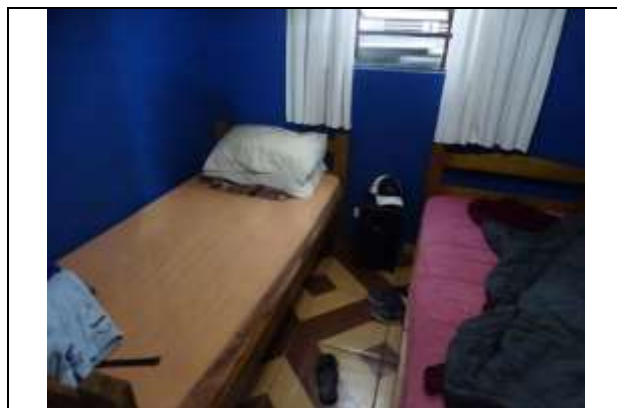


Foto 8 - Vista do quarto da Casa 01.

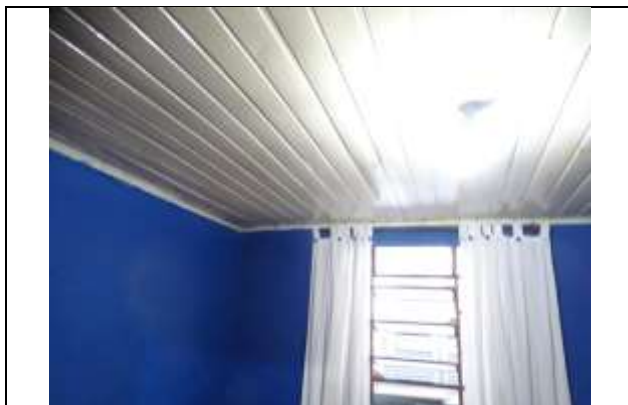


Foto 9 - Vista do quarto da Casa 01.



Foto 10 - Vista do quarto da Casa 01.

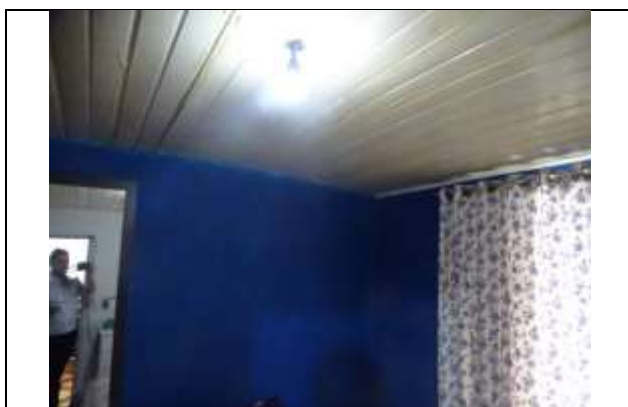


Foto 11 - Vista do quarto da Casa 01.



Foto 12 - Vista de corredor entre a Casa 01 e a Casa 02.



Foto 13 - Vista da garagem/área de serviço da Casa 02.



Foto 14 - Vista da sala da Casa 02.



Foto 15 - Vista da sala da Casa 02.



Foto 16 - Vista do quarto da Casa 02.



Foto 17 - Vista do quarto da Casa 02.



Foto 18 - Vista da cozinha da Casa 02.



Foto 19 - Vista da cozinha da Casa 02.



Foto 20 - Vista do banheiro da Casa 02.



Foto 21 - Vista do banheiro da Casa 02.



Foto 22 - Vista de corredor da Casa 02.

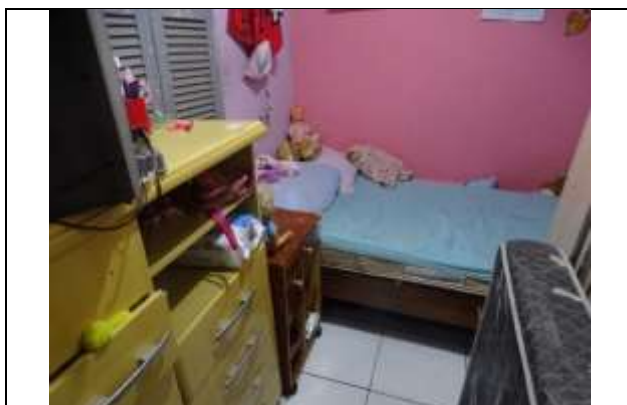


Foto 23 - Vista do quarto da Casa 02.



Foto 24 - Vista do quarto da Casa 02.

Na Figura 5 é possível identificar a localização das fotografias apresentadas.

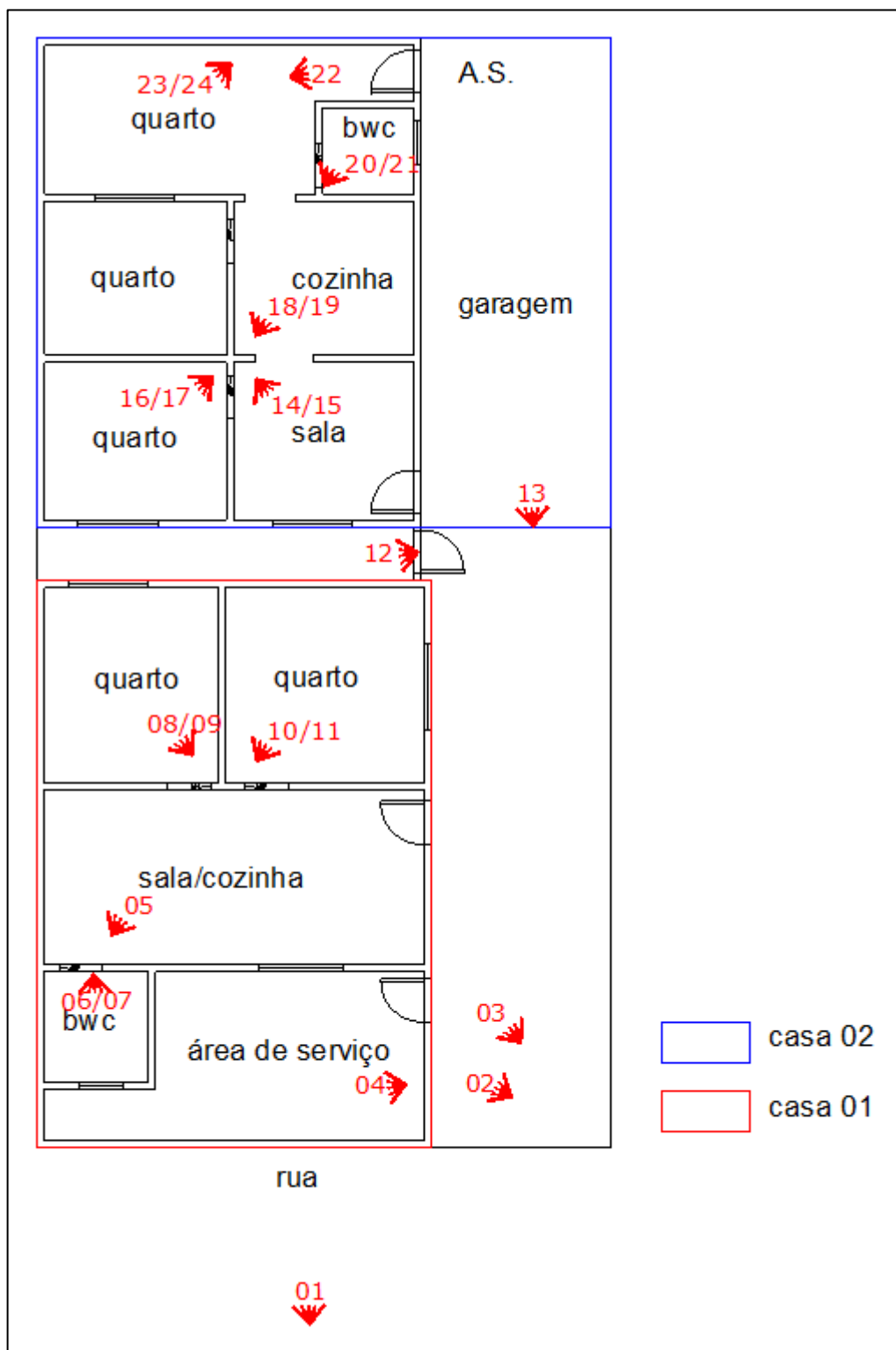


Figura 5 – Croqui de localização das fotografias. (Fonte: a autora)

4 CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1 Conceitos gerais

O trabalho avaliatório encontra-se fundamentado na NBR 14.653 – Avaliação de Bens, nas partes a seguir relacionadas: NBR 14653-1: Procedimentos Gerais; NBR 14653-2: Imóveis Urbanos.

A NBR 14.653 da ABNT é a norma exigível em todas as manifestações técnicas escritas vinculadas às atividades de engenharia de avaliações, aplicável aos imóveis, seus frutos e direitos.

4.2 Valor do terreno

4.2.1 Metodologia aplicada

Para a valoração da terra nua do imóvel objeto foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, o qual consiste em determinar o valor através da comparação direta com imóveis similares colocados à venda, respeitando-se as diferenças existentes entre eles.

4.2.2 Amostras de mercado

A coleta de elementos amostrais foi realizada a partir de consulta às imobiliárias locais e de identificação direta na região geoeconômica do imóvel objeto; e a influência deles na formação dos valores foi obtida por estatística inferencial.

4.2.3 Tratamento de dados

As amostras coletadas devem ser devidamente tratadas de modo a torná-las comparáveis ao imóvel avaliando, sendo recomendada atenção especial para os seguintes pontos:

- a) tornar os dados homogêneos com o auxílio de modelos estatísticos;
- b) utilização de modelos de regressão que utilizem variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato;
- c) a definição do valor é obtida através de comparação com dados de mercado assemelhados;
- d) as fontes de pesquisa devem ser diversificadas;
- e) dependendo das informações disponíveis, qual idade e quantidade dos dados levantados, podem ser empregados o tratamento por fatores, ou o tratamento científico;
- f) o tratamento por fatores deve utilizar fatores e critérios fundamentados por estudos de entidades técnicas regionais reconhecidas, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;
- g) o tratamento científico é o tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo com validade para o comportamento do mercado.

Para chegar à avaliação, procura-se trilhar o mesmo caminho que seria percorrido por um comprador que, hipoteticamente, estivesse em busca de uma propriedade com as características semelhantes às do imóvel avaliando.

Os cálculos estatísticos e análises exigidas para atender os preceitos da NBR – 14.653-2 foram realizados com o auxílio do software “INFER – Versão 32” elaborado pela Ária Sistemas de Informática. Esse software auxilia na obtenção do modelo de melhor ajuste, através do cálculo dos coeficientes de correlação e determinação, intervalos de confiança, significâncias, verificação de normalidade de resíduos, de homocedasticidade, de multicolinearidade, de “outliers” e análise de variâncias.

Todas as verificações encontram-se no **ANEXO 2**, do presente Laudo.

De posse dos elementos de pesquisa, realizou-se a análise para identificar as variáveis dependentes e independentes; as quais foram combinadas para obtenção do modelo de melhor ajuste.

A amostra foi inferida para duas variáveis, sendo uma dependente (valor unitário) e uma independente (área), descritas na sequência:

- a) Valor unitário: variável dependente quantitativa que expressa em R\$/m², o valor unitário do imóvel avaliando já considerando o fator oferta;
- b) Área: variável numérica, expressa em m², que identifica a variação do valor venal em relação à dimensão da superfície do imóvel.

4.2.4 Modelo de regressão

Diante do exposto anteriormente, obteve-se o seguinte modelo de regressão:

$$[\text{Valor Unitário}] = (12,251 + 4770765 / [\text{Área terreno}]^3)^3$$

¹Fator oferta:

Em análise aos modelos, não foi possível estabelecer uma relação efetiva entre os valores ofertados e negócios realizados. Para suprir esta deficiência, foi aplicada a dedução de 10% nos preços ofertados no mercado para cobrir risco de eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios).

²Outras variáveis:

Foi testada a influência de outras variáveis no valor unitário estimado, no entanto, tais variáveis não se mostraram significativas. A saber: testada.

4.2.5 Grau de fundamentação

Para fins de especificação da presente avaliação, informa-se que os trabalhos técnicos realizados alcançaram grau II de fundamentação, nos termos da norma, conforme detalhado no Tabela 1:

Item	Descrição	Pontos obtidos		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1) onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1) onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1) onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem com foto e características observadas no local pelo autor do Laudo.	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) As medidas das características do imóvel não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) O valor estimando não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) As medidas das características do imóvel não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior. b) O valor estimando não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral para a referida variável, de per si e simultaneamente e em módulo.
5	Nível de Significância máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	5%	10%
TOTAL		15		
GRAU ATINGIDO		III	II	I
Pontos Mínimos		16	10	6
Itens obrigatórios no grau correspondente		2, 4, 5 e 6 com os demais no grau II	2, 4 5 e 6 no mín. no grau II e os demais no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 1 - Enquadramento do grau de fundamentação – regressão linear. (Fonte: Adaptado da NBR 14653-2)

4.2.6 Grau de precisão

Para fins de especificação da presente avaliação, informa-se que os trabalhos técnicos realizados alcançaram grau III de precisão, nos termos da norma, conforme detalhado no Tabela 2:

VALOR CENTRAL ESTIMADO NO MODELO DE REGRESSÃO		3.065,18	
Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa	MÍNIMO	2.789,27	
	MÁXIMO	3.358,72	
AMPLITUDE TOTAL		18,58%	
Descrição	GRAU ATINGIDO		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Tabela 2 - Enquadramento do grau de precisão. (Fonte: Adaptado da NBR 14653-2)

4.3 Valor das benfeitorias

O valor das benfeitorias será determinado através método da quantificação do custo, consistindo basicamente na apuração do custo por metro quadrado de uma nova edificação de acordo com seu padrão construtivo, e sobre este valor será aplicado o índice de depreciação física e funcional da construção.

Segundo esse critério, tem-se para cálculo das benfeitorias a seguinte expressão:

$$VB = A \times Vu \times FOC \times (1+BDI)$$

Em que:

A = área construída;

Vu = valor unitário;

FOC = fator de obsolescência e estado de conservação.

4.3.1 Valor unitário básico

O valor unitário das benfeitorias será avaliado pelo método de identificação do custo utilizando:

a) edificações: o custo unitário básico (CUB), do mês de maio de 2023, o mais recente disponível na data de elaboração do presente Laudo, calculado pelo SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo, para projeto semelhante ao projeto padrão, conforme NBR 14.653, item 8.3.1.2, adequando-se, se necessário, a edificação avaliada aos projetos padrões através dos índices de estimativas de gasto por etapa de obra, publicados no site www.tcpoweb.pini.com.br.

4.3.2 Depreciação

O fator de obsolescência e estado de conservação será obtido a partir da seguinte expressão:

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

Em que:

R = coeficiente residual;

K = coeficiente de Ross/Heideck.

4.3.3 Benefícios e despesas indiretas - BDI

Diante da não comprovação da subcontratação de empresas para a administração da obra em discussão e da ausência de projetos, recolhimentos de leis sociais e da emissão de notas fiscais não será considerado qualquer percentual relativo a BDI.

4.3.4 Grau de Fundamentação

Para fins de especificação da presente avaliação, informa-se que os trabalhos técnicos realizados alcançaram grau II de fundamentação, nos termos da norma, conforme detalhado na Tabela 3:

Item	Descrição	Pontos obtidos		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão com os devidos ajustes.
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação Física.	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo.	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada
TOTAL DE PONTOS OBTIDOS		6		
GRAU ATINGIDO		III	II	I
Pontos Mínimos		7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente		1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 3 - Enquadramento do grau de fundamentação - benfeitorias. (Fonte: Adaptado da NBR 14653-2)

4.4 Valor avaliatório total

O valor indenizatório consiste na soma do valor do terreno com o valor das benfeitorias para cada situação, corresponde a:

$$VA = VT + VB;$$

Em que:

VA = Valor avaliatório total do imóvel;

VT = Valor do Terreno;

VB = Valor das Benfeitorias.

4.5 Valor locativo

O valor locativo será obtido a partir do valor do imóvel na forma apresentada no item 4.4 e da taxa de renda publicada pelo Índice FipeZAP+ (<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap>) para residências no município de São Paulo, conforme a expressão:

$$VL = VA \times TX,$$

Em que:

VL = Valor locativo;

VI = Valor avaliatório total do imóvel;

TX = Taxa de renda.

5 AVALIAÇÃO

5.1 Valor do terreno

O valor do terreno, conforme critérios fixados no item 5 do presente laudo, será obtido a partir da multiplicação entre o valor unitário médio devidamente homogeneizado e a área total, a partir das características do imóvel avaliando:

a) $\text{Área total} = 128\text{m}^2$.

Assim, aplicando-se as características do imóvel avaliando na equação da regressão, obtêm-se os valores unitários (estimado, máximo e mínimo) para um intervalo de confiança de 80 %:

$$[\text{Valor unitário estimado}] = \text{R\$ } 3.065,18 / \text{m}^2$$

$$[\text{Valor unitário mínimo}] = \text{R\$ } 2.789,27 / \text{m}^2$$

$$[\text{Valor unitário máximo}] = \text{R\$ } 3.358,72 / \text{m}^2$$

Considerando-se que o valor avaliatório é dado pela expressão:

$$[\text{Valor}] = [\text{Área do Terreno}] \times [\text{Valor unitário}]$$

Em que:

[Área do Terreno] = 128 m².

Tem-se:

[Valor Estimado do Terreno] = R\$ 392.343,04

[Valor Mínimo do Terreno] = R\$ 357.026,56

[Valor Máximo do Terreno] = R\$ 429.916,16

Nessas condições, o valor estimado para o terreno dentro do intervalo de confiança de 80%, fica arbitrado em:

VALOR DO TERRENO = R\$ 392.340,00 (TREZENTOS E NOVENTA E DOIS MIL, TREZENTOS E QUARENTA REAIS) VÁLIDO PARA JULHO DE 2023
--

5.2 Valor das benfeitorias

Levando-se em conta os critérios fixados no item 4.3 do presente laudo, tem-se para a avaliação da benfeitoria identificada por ocasião da vistoria os valores nas Tabelas 4 e 5:

EDIFICAÇÃO 01				
Área Construída:	43,71	m ²		
Padrão Construtivo:	Residencial padrão baixo			
Custo Unitário Básico (*)	R\$ 1.898,65	/m ²		
Valor Unitário com BDI	R\$ 1.898,65	/m ²	BDI	0 %
Vida Referencial:	70	anos	Valor Residual:	20%
Idade da Edificação:	37	anos		
Idade em % da vida referencial:	52	%		
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (e)			
Depreciação Conservação	18,1		Fator K:	0,4953
FOC:	0,59624			
Valor Avaliatório:	R\$ 49.481,95		Julho de 2023	

Tabela 4 - Características da edificação. (Fonte: a autora)

EDIFICAÇÃO 02				
Área Construída:	54,84	m²		
Padrão Construtivo:	Residencial padrão baixo			
Custo Unitário Básico (*)	R\$ 1.898,65	/m²		
Valor Unitário com BDI	R\$ 1.898,65	/m²	BDI	0 %
Vida Referencial:	70	anos	Valor Residual:	20%
Idade da Edificação:	37	anos		
Idade em % da vida referencial:	52	%		
Estado de Conservação:	Necessitando de reparos simples (e)			
Depreciação Conservação	18,1		Fator K:	0,4953
FOC:	0,59624			
Valor Avaliatório:	R\$ 62.081,68		Julho de 2023	

Tabela 5 - Características da edificação. (Fonte: a autora)

Nessas condições, arbitra-se para a benfeitoria:

VALOR DA BENFEITORIA = R\$ 111.560,00 (CENTO E ONZE MIL, QUINHENTOS E SESSENTA REAIS) VÁLIDO PARA JULHO DE 2023.

5.3 Valor avaliatório total

O valor avaliatório total consiste na soma do valor do terreno com o valor das benfeitorias para cada situação, e assim corresponde a:

$$VA = VT + VB$$

$$VA = R\$ 392.340,00 + R\$ 111.560,00$$

$$VA = R\$ 503.900,00$$

Nessas condições, estima-se para o imóvel o seguinte valor avaliatório total:

VALOR AVALIATÓRIO TOTAL (VENDA) = R\$ 503.900,00 (QUINHENTOS E TRÊS MIL, NOVECENTOS REAIS) VÁLIDO PARA JULHO DE 2023.
--

5.4 Valor locativo

Considerando-se que o valor locativo é dado pela multiplicação do valor total do imóvel pela respectiva taxa de renda, tem-se:

$$VL = VA \times TX,$$

e, sendo:

[Valor Total do Imóvel] = R\$ 503.900,00;

[Taxa de Renda] = 0,47% a.m.

Tem-se, em números redondos:

VALOR AVALIATÓRIO TOTAL (LOCAÇÃO) = R\$ 2.370,00

(DOIS MIL, TREZENTOS E SETENTA REAIS)

VÁLIDO PARA JULHO DE 2023.

6 CONCLUSÕES

Levando-se em conta as prescrições da NBR 14.653-1 e da NBR 14653-2, editadas pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme considerações apresentadas no item 5 e descrições apresentadas no item 4 do presente laudo, conclui-se pelos seguintes valores:

VALOR AVALIATÓRIO TOTAL (VENDA) = R\$ 503.900,00

(QUINHENTOS E TRÊS MIL, NOVECIENTOS REAIS)

VÁLIDO PARA JULHO DE 2023.

VALOR AVALIATÓRIO TOTAL (LOCAÇÃO) = R\$ 2.370,00

(DOIS MIL, TREZENTOS E SETENTA REAIS)

VÁLIDO PARA JULHO DE 2023.

7 RESPOSTA AOS QUESITOS

7.1 Dos requerentes

(fls. 44 dos autos)

1) Qual o valor atual do imóvel para fins de venda?

Resposta: Vide item 5 do presente laudo.

2) Qual o valor do metro quadrado construído para venda na região em que o imóvel se encontra?

Resposta: Vide item 5 do presente laudo.

3) Qual a metragem do imóvel (terreno e área construída)?

Resposta: A caracterização do imóvel encontra-se indicada no item 3.2 do presente laudo.

4) Qual o valor do imóvel para fins de locação a partir de março de 2022 até a data atual?

Resposta: Adotando-se as variações publicadas pelo Índice FipeZAP+ (<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap>) para residências no município de São Paulo, e o valor identificada pela signatária, infere-se que o valor para fins de locação do imóvel objeto corresponde a:

- 03.2022: R\$ 2.259,90;
- 04.2022: R\$ 2.259,90;
- 05.2022: R\$ 2.259,90;
- 06.2022: R\$ 2.259,90;
- 07.2022: R\$ 2.259,90;
- 08.2022: R\$ 2.370,00;
- 09.2022: R\$ 2.370,00;
- 10.2022: R\$ 2.370,00;
- 11.2022: R\$ 2.370,00;
- 12.2022: R\$ 2.370,00;

- 01.2023 R\$ 2.370,00;
- 02.2023 R\$ 2.370,00;
- 03.2023 R\$ 2.370,00;
- 04.2023 R\$ 2.370,00;
- 05.2023 R\$ 2.370,00;
- 06.2023 R\$ 2.370,00;
- 07.2023 R\$ 2.370,00.

8 ENCERRAMENTO

Finalizados seus estudos e diligências, tem-se por encerrado o presente trabalho, que se compõe de 25 (vinte e cinco) páginas assinadas digitalmente pela perita.

Acompanham o presente laudo, os seguintes anexos:

ANEXO 1 – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL

ANEXO 2 - PESQUISA DE MERCADO E ESTATÍSTICA INFERENCIAL

São Paulo (SP), 20 de julho de 2023.

ANNE LOUIZE PISKE POERNER

Engenheira Civil – CREA Nacional 2510782312

Esp. em Auditoria, Perícias e Avaliações de Engenharia

Esp. em Patologia das Construções – Diagnósticos e Tratamentos