

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 5^a Vara
Cível do Foro Regional de Santana - SP.****Processo digital: nº 1033231-42.2016.8.26.0001****Ação: Alienação Judicial de Bens**

Rui das Neves Martins, infra-assinado, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da Ação Alienação Judicial de Bens promovida por **Maria Catarina Siqueira Benedito Sousa**, em face de **Eder Bittencourt**, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, após diligências e estudos técnicos necessários, apresentar suas conclusões consubstanciadas no seguinte

LAUDO TÉCNICO

Membro titular do
Ibape SP nº 664

SUMÁRIO

- I. RESUMO DE VALOR
- II. PRELIMINARES
- III. VISTORIA
- IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO
- V. CONCLUSÃO
- VI. ENCERRAMENTO

I. RESUMO DE VALOR

- **Imóvel industrial localizado na Rua Albertina Vieira da Silva Gordo, nº 443 e 449, Vila Aurora, nesta Capital de São Paulo, matrícula nº 96.891 do 16º CRI/SP:**

Valor Total de Mercado do Imóvel
R\$ 2.215.000,00
(Dois milhões duzentos e quinze mil reais)
válido para data base "Novembro de 2019"



Foto: Vista geral da fachada do imóvel avaliando.

II. PRELIMINARES

- 2.1) Trata-se dos autos da Ação **Alienação Judicial de Bens** promovida por **Maria Catarina Siqueira Benedito Sousa**, em face de **Eder Bittencourt**, processo nº **1033231-42.2016.8.26.0001**, em curso perante esse E. Juízo da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santana - SP.
- 2.2) O MM. Juiz honrou o signatário com a nomeação para exercer a função de auxiliar da justiça e proceder à avaliação do bem imóvel, objeto da ação, no nos termos do R. Despacho de fls. 222 dos autos.

DESPACHO	
Processo nº:	1033231-42.2016.8.26.0001
Classe – Assunto:	Alienação Judicial de Bens - Propriedade
Requerente:	Maria Catarina Siqueira Benedito Sousa
Requerido:	Eder Bittencourt e outros
Justiça Gratuita	
Juiz(a) de Direito: Dr(a). CLAUDIA FELIX DE LIMA	
Vistos.	
Tendo em vista a concordância da parte requerida em utilizar o laudo pericial realizado em outro processo (páginas 175/212), com relação a estipulação do valor de aluguel do imóvel em litígio, aceito a utilização da prova emprestada.	
Todavia, remanesce a necessidade de laudo pericial para aferição do valor do imóvel para venda e compra comercial.	
Faculto às partes a apresentação de quesitos e indicação de assistentes técnicos, no prazo comum de 15 dias.	
Intime-se o perito nomeado à página 160 acerca da alteração na perícia, bem como a Defensoria Pública para reserva dos respectivos honorários.	
Int.	
São Paulo, 07 de dezembro de 2018.	
CLAUDIA FELIX DE LIMA	
Juiz de Direito	
(assinado digitalmente)	

- 2.3) As partes não indicaram assistente técnico, bem como, não formularam rol de quesitos a serem respondidos pelo signatário.

III. VISTORIA**3.1) Localização do Imóvel:**

3.1.1) O imóvel objeto da avaliação, situa-se na **Rua Albertina Vieira da Silva Gordo, nº 443 e 449, Vila Aurora, nesta Capital de São Paulo**, conforme destacado nas imagens digitalizadas da plataforma “Google Maps”:

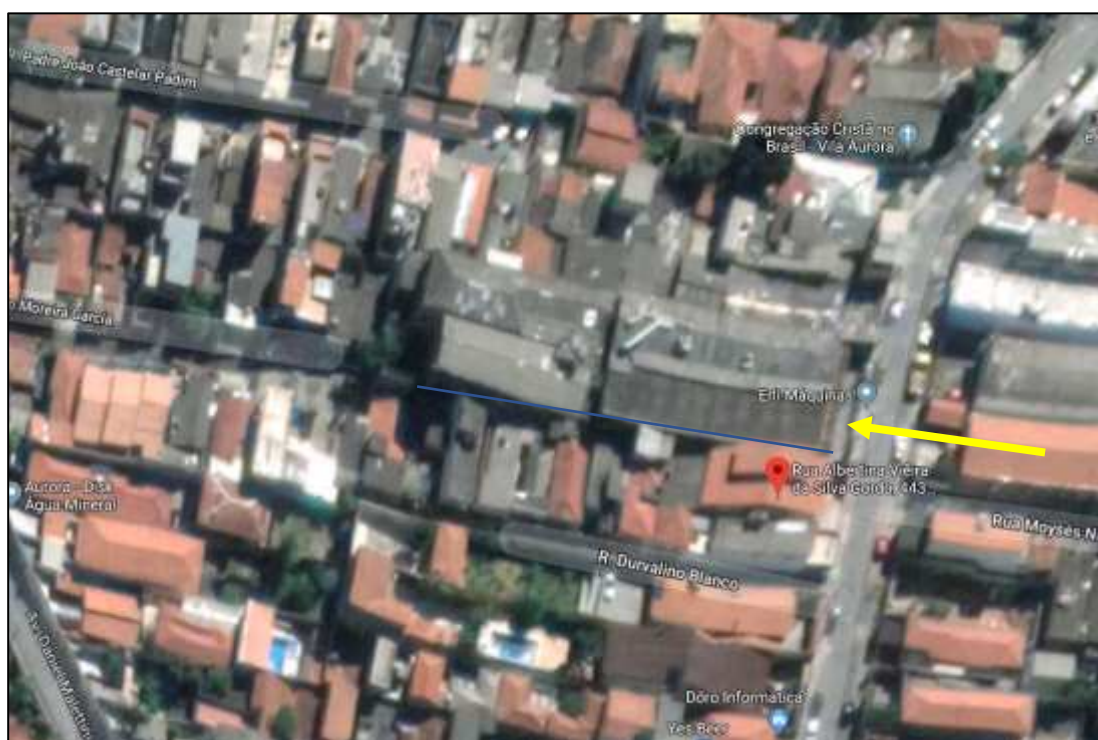
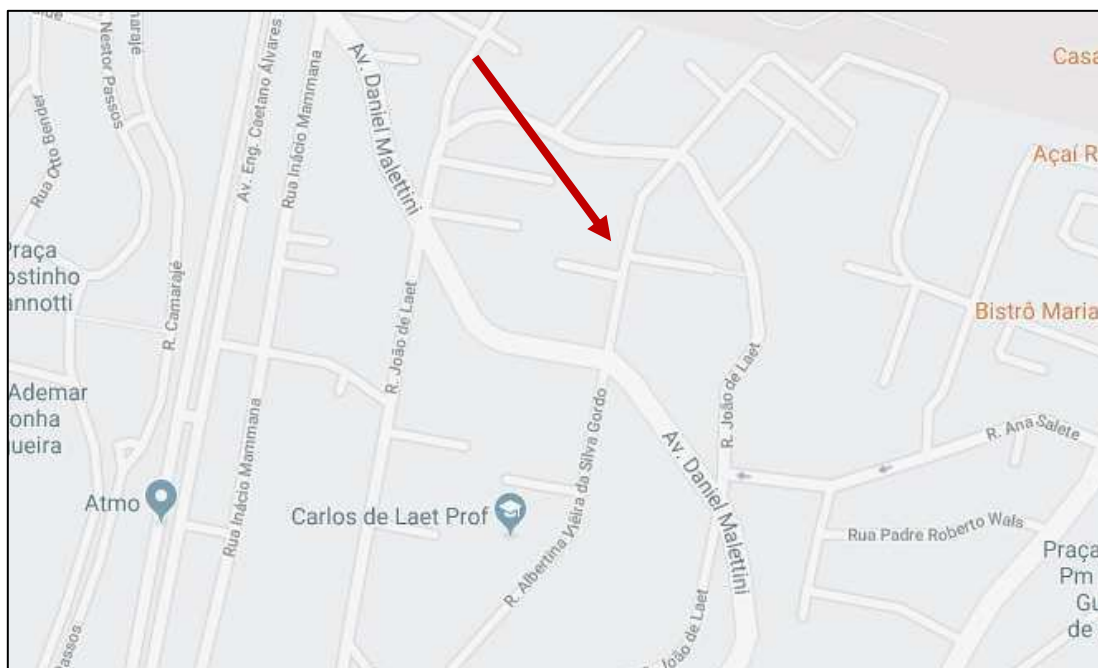




Foto: Vista parcial da Avenida Albertina Vieira da Silva Gordo, no trecho onde se localiza o imóvel avaliando.

3.2) Melhoramentos Públicos:

3.2.1) A região onde se localiza o imóvel em questão, possui os principais melhoramentos públicos urbanos, tais como:

⇒ Pavimentação asfáltica;
⇒ Iluminação pública;
⇒ Rede de energia elétrica;
⇒ Rede telefonia;
⇒ Rede de água;
⇒ Coleta de Lixo;
⇒ TV a cabo;
⇒ Linhas de Transportes coletivos.


3.3) Características da Região:

3.3.1) Na região são encontrados estabelecimentos de prestação de serviços e comércio diversificados, caracterizado por comércio de âmbito local, composto por bares, lanchonetes, restaurantes, lojas, escritórios, drogarias, mercados, agências bancárias e de veículos, hospitais, postos de gasolina, salas comerciais, entre outros serviços que atendem a região, onde se destacam:

⇒ Ocupação da Região:	Homogênea;
⇒ Ocupação Comercial:	Padrão Modesto a Simples;
⇒ Ocupação Residencial:	Padrão Modesto a Médio;
⇒ Escolas:	Municipais;
⇒ Serviços Médicos:	Posto de Saúde Municipal.

3.4) Cadastramento Municipal:

3.4.1) O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo na seguinte situação fiscal:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 070.094.0007-5

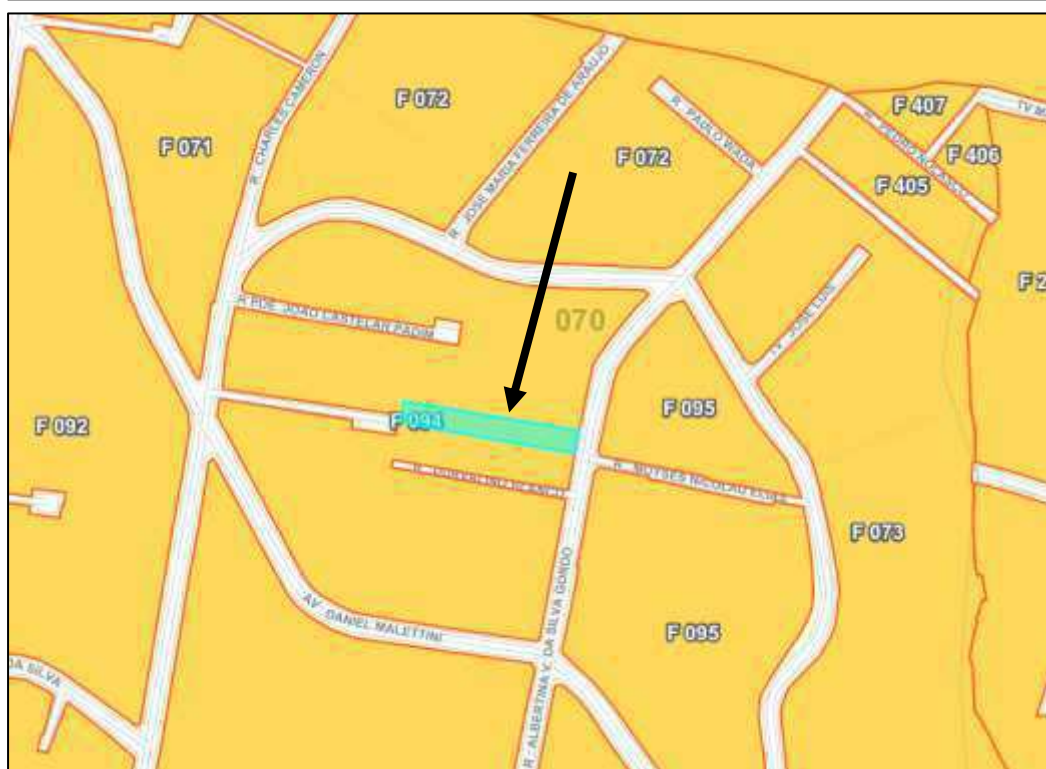
Local do Imóvel:
R ALBERTINA V.DA SILVA GORDO, 443 - E 449
VILA AURORA CEP 02410-000
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ALBERTINA V.DA SILVA GORDO, 443 - E 449
VILA AURORA CEP 02410-000

Contribuinte(s):
CPF 509.395.218-49 DANIEL MORENO

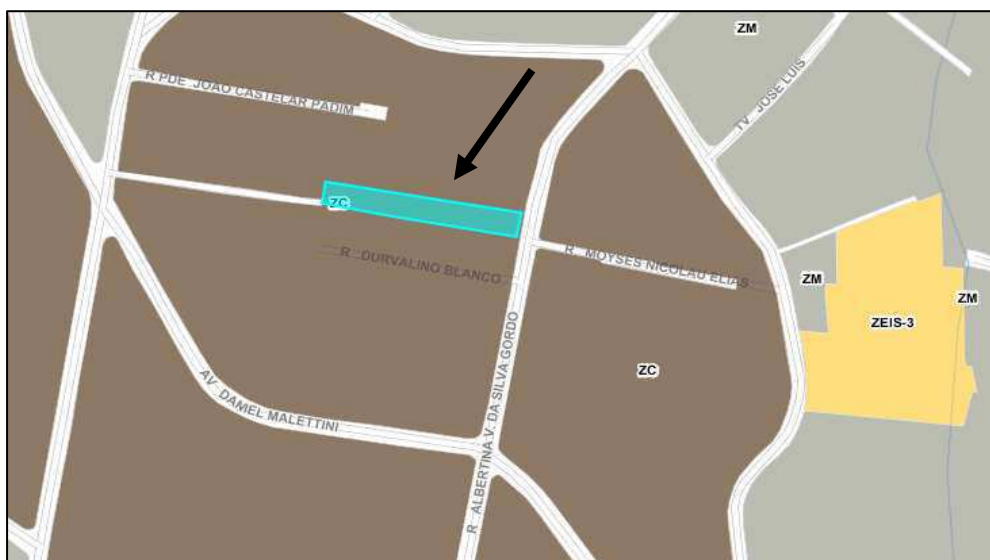
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	780	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	780		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	600	Padrão da construção:	5-C
Área ocupada pela construção (m²):	600	Uso: indústria	
Ano da construção corrigido:	2007		



3.5) Classificação de Zoneamento:

3.5.1) De acordo com a Lei de Zoneamento nº 47.846, que regula o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o imóvel se encontra inserido na Macrozona Urbana “ZC” Zonas de Centralidades localizadas fora dos eixos de estruturação da transformação urbana destinadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, conforme destacado no mapa parcial da plataforma do sítio do “Geosampa” e quadro de parâmetros de ocupação:



SIGLA		DESCRIÇÃO	PERÍMETRO	LEGISLAÇÃO
ZC	ZONA CENTRALIDADE		0000	L 16402/2016
PA	PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL		0008	L 16402/2016
MA	MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO - MQU		0002	L 16050/2014

DESCRIÇÃO		VALOR
ZONA DE USO (a)		ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO		0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO		1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)		2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m²		0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²		0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)		48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)		5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m		NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m		3 (j)

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**3.6) Do Imóvel:**

3.6.1) Área de Terreno: O terreno possui área total de 780,00 m², conforme descrição [ficha 1] contida na matrícula n^o 96.891 do 3^o CRI/SP, reproduzida a seguir:

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL		TERCEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO	
matrícula	ficha	São Paulo, 07 de outubro de 2.002.-	
96.891	-01-		

IMÓVEL:- UM TERRENO situado à avenida Albertina Vieira da Silva Gordo, lote n^o 190, da quadra "P", da Vila Aurora, no 8^o Subdistrito – Santana, medindo 10,00 metros de frente, por 78,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 780,00 m², confrontando, de um lado, com o lote n^o 189, de outro lado, com o lote n^o 191 e nos fundos, com o lote n^o 170.

CONTRIBUINTE MUNICIPAL:- 070.094.0007-5.

PROPRIETÁRIO:- JOSÉ BARRETO, comerciante, RG. 982.246. CPF. 275.516.368-20, casado no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com **FRANCISCA PAULINA MALSSONE BARRETO**, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua 14 de Julho, n^o 22, apto 24.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição n^o 50.390, feita em 11 de fevereiro de 1.956, desta Serventia.- O Escrevente autorizado, (José Roberto Milla Ferraz).-

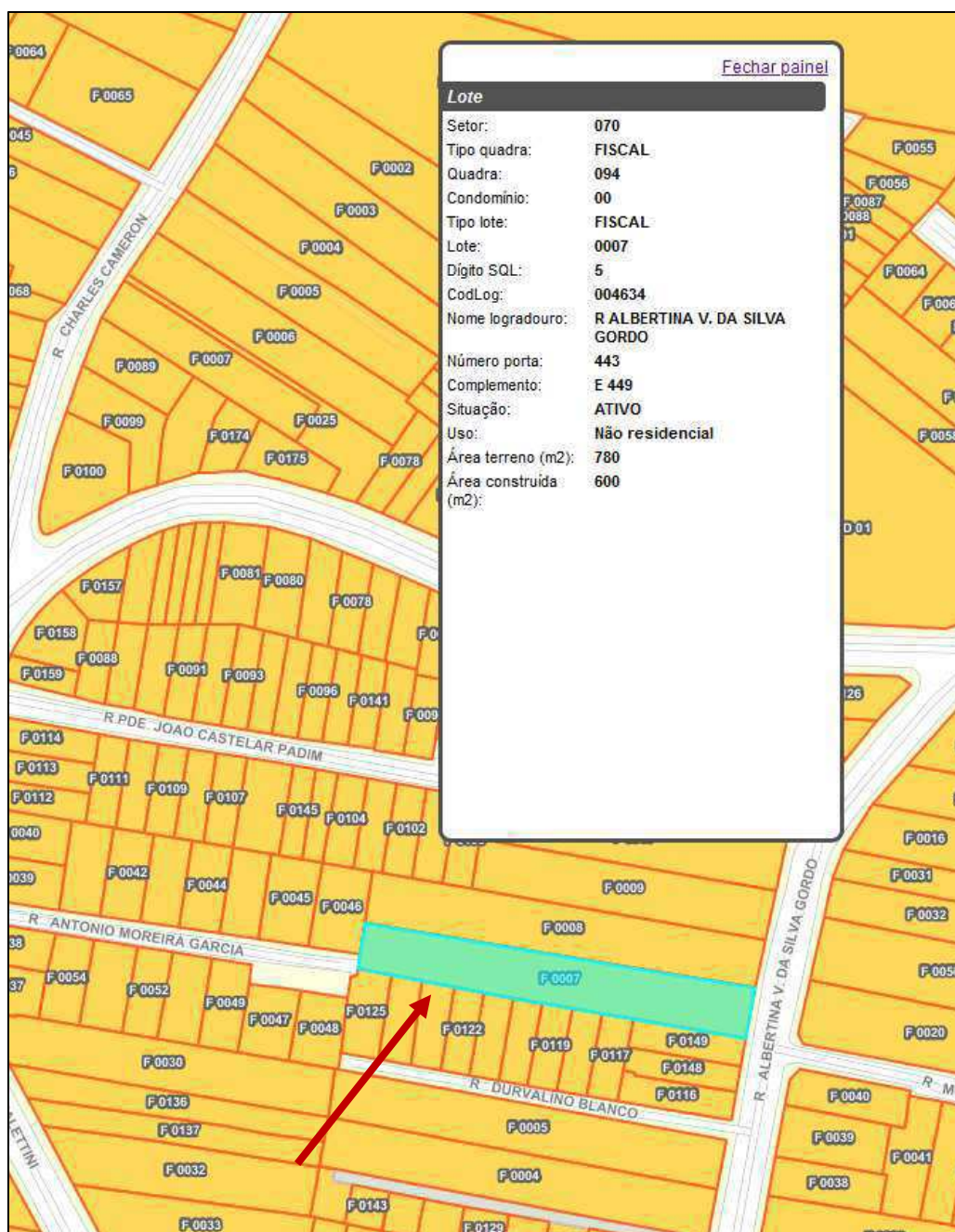
Av. 01 / 96.891:- São Paulo, 07 de outubro de 2.002.-
Da escritura de 13 de fevereiro de 2.001, do 27^o Tabelião de Notas desta Capital (livro 1.373, pág. 349), retificada e ratificada por escritura de 19 de setembro de 2.002, do 3^o Tabelião de Notas desta Capital (livro 2101, fls. 231/236) e da certidão de casamento expedida em 04 de setembro de 2.002, pelo 7^o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais (Consolação) desta Capital, extraída do termo n^o 5.256, lavrado as fls. 184, do livro B-54, verifica-se que, por sentença proferida em 26 de fevereiro

- continua no verso -

3.6.2) Características do terreno: O terreno retro descrito possui formato irregular e topografia declive com frente ao nível da via pública para qual faz frente. Apresenta solo aparentemente firme e seco para receber edificação de qualquer porte, obedecendo, evidentemente às Leis e posturas municipais vigentes do município de São Paulo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



3.6.3) Construção: Sobre a área de terreno retro descrito, encontram-se edificada 01 (uma) construção destinada ao uso indústria/comercial, composta por 04 pavimentos, sendo 02 subsolos, térreo e superior com garagem descoberta na parte frontal, onde funcionava parte da empresa “Erlí Máquinas” que desocupou as dependências internas, assim disposta:

→ Subsolos 01/02:
→ Salas e depósitos.
→ Pavimento Térreo:
→ Recepção;
→ Sanitários;
→ Salas de operação;
→ Sanitário funcionários.
→ Pavimento Superior:
→ Sanitários;
→ Salas de operação.

3.6.4) Unificação do imóvel: O imóvel nº 443 e 449, possui unificação com o imóvel nº 455 que confronta na lateral direita (*quem de frente olha o imóvel*).

3.6.5) Características Construtivas: Em linhas gerais, aparentemente a edificação foi executada através de estrutura convencional que atende de projeto arquitetônico simples e funcionalidade na disposição interna dos ambientes e acabamentos de qualidade de escala comercial.

3.6.6) Padrão construtivo: Considerando a tipologia construtiva do imóvel, espelhando-se nos padrões definidos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE SP, a edificação assim se enquadra:



Padrão Construtivo	Classe	2.	Industrial
	Grupo	2.2	Galpão
	Padrão	2.2.3	Médio

3.6.7) Estado de conservação: A edificação no geral encontra-se em regular estado de conservação, porém, necessita de manutenção preventiva e corretiva através de pintura externa e interna.

3.6.8) Da área total construída: Conforme projeto arquitetônico do imóvel fornecido a perícia, a edificação possui área total construída de 932,40 m², conforme quadro de áreas encartado na folha 1/2 reproduzido a seguir:

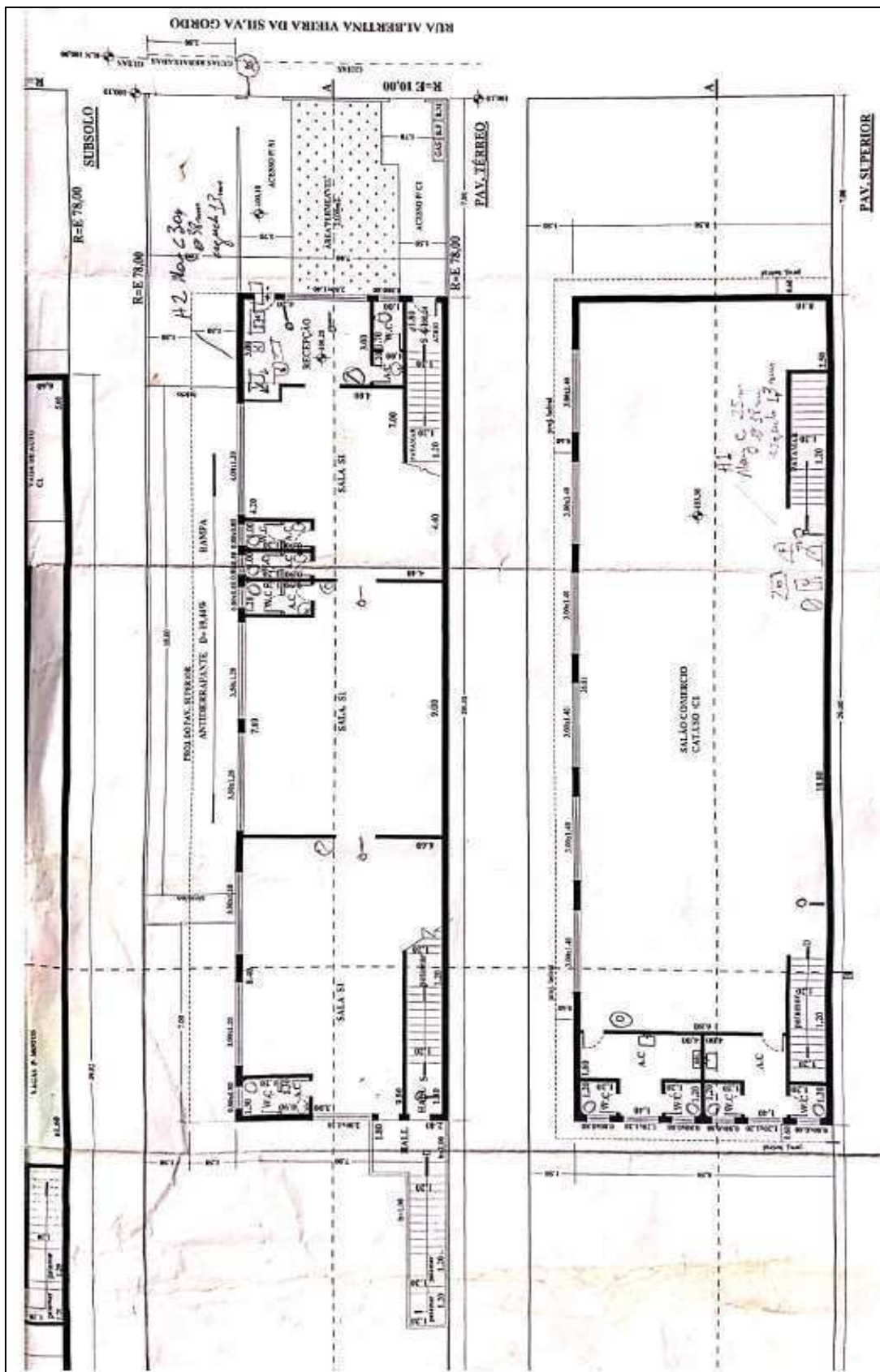
Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

PROJETO COMPLETO		FOLHA 1/2																		
ASSUNTO	CONSTRUÇÃO DE UM PRÉDIO PARA COMERCIO E SERVIÇOS																			
LOCAL	RUA ALBERTINA VIEIRA DA SILVA GORDO E RUA ANTONIO MOREIRA GARCIA																			
CONTRIBUINTE	070.094.0007-5	CAT.USO C1 e S1																		
BARRIO	VILA AURORA	ZONA 2																		
PROPRIETARIOS	RONI BITTENCOURT EDER BITTENCOURT DANIEL MORENO																			
ESCALA	1:100																			
CODIGO	00463-4 e 38.850-5 DEP. 02410-000																			
<p>Declaro que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da prefeitura do direito de propriedade do terreno. Declaro que não consta em documento publico devidamente matriculado no registro de imóveis as obrigações contratuais previstas no Art.39 da Lei 8.001/73.</p> <p>Proprietário: RONI BITTENCOURT _____</p> <p>Proprietário: EDER BITTENCOURT _____</p> <p>Proprietário: DANIEL MORENO _____</p> <p>Autor do projeto: CREA 060.122.4191 CCM 8.179.127-8  Resp. técnico: CREA 060.122.1491 CCM 8.179.127-8 ENG. CIVIL GILBERTO TAKASHI SENGA</p>																				
<p>SITUAÇÃO SEM ESCALA</p> 																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>ÁREAS M2</td> <td>TERRENO R=E</td> <td>780,00</td> </tr> <tr> <td>PAV. TÉRREO</td> <td>S1 COMP.</td> <td>216,30</td> </tr> <tr> <td>PAV. SUPERIOR</td> <td>C1 COMP.</td> <td>249,90</td> </tr> <tr> <td>SUBSOLO</td> <td>432,00 N. COMP. 34,20 COMP.</td> <td>466,20</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td></td> <td>932,40</td> </tr> <tr> <td>T.O = 32%</td> <td>C.A = 0,64</td> <td></td> </tr> </table>			ÁREAS M2	TERRENO R=E	780,00	PAV. TÉRREO	S1 COMP.	216,30	PAV. SUPERIOR	C1 COMP.	249,90	SUBSOLO	432,00 N. COMP. 34,20 COMP.	466,20	TOTAL		932,40	T.O = 32%	C.A = 0,64	
ÁREAS M2	TERRENO R=E	780,00																		
PAV. TÉRREO	S1 COMP.	216,30																		
PAV. SUPERIOR	C1 COMP.	249,90																		
SUBSOLO	432,00 N. COMP. 34,20 COMP.	466,20																		
TOTAL		932,40																		
T.O = 32%	C.A = 0,64																			
<p>prefeitura do município de São José do Rio Preto - SP</p> <p>Administração Regional de Sanitária</p> <p>Setor de Aprovação de Planos</p> <p>PROJETO: APROVAÇÃO</p> <p>(PROVAÇÃO E EXECUÇÃO)</p> <p>Eng.º: <u>n/danato</u></p> <p>2008/2108400 24/06/08</p> <p>2008/2108400 24/06/08</p>																				

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



3.7) Relatório Fotográfico:

3.7.1) Para melhor visualização do imóvel avaliando e suas características, serão apresentadas, a seguir, descrições de imagens que foram obtidas no decorrer da vistoria ao local.



Foto nº 01: Vista geral da fachada do imóvel avaliando sob nº 443 e 449, unificado com o imóvel nº 455 (confrontante).

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por RUI DAS NEVES MARTINS, publicado no site do IFTSP em 05/09/2019 às 15:40, sob o número WSA20703186884. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0033933-82.2020.8.26.0001 e código SA2BA2E.



Foto nº 02: Vista geral da fachada do imóvel avaliando.



Foto nº 03: Vista interna do imóvel, com detalhe para o corredor de divisa entre o imóvel avaliando nº 443/449 e 455.

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Foto nº 04:** Vista parcial da recepção (Pavimento Térreo).

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 05: Vista parcial do sanitário.



Foto nº 06: Vista parcial das salas.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 07: Vista parcial de outra sala.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 08: Vista parcial de outro sanitário.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 09: Vista parcial dos fundos.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 10: Vista parcial do salão 1º subsolo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 11: Vista parcial o salão, tomada de outro ângulo.



Foto nº 12: Vista parcial o salão do 2º subsolo.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 13: Vista parcial da área descoberta nos fundos do terreno.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 14: Vista da rampa de circulação.

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos



Foto nº 15: Vista parcial do salão (Pavimento Superior).

IV. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

4.1) Crítérios Normativos:

4.1.1) O presente trabalho de avaliação obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas a NBR 14653-2 "Avaliação de Bens Parte 2 - Imóveis Urbanos" e Norma Técnica do IBAPE "Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

4.2) Especificação da Avaliação:

4.2.1) A especificação será estabelecida em razão do prazo demandado, das disponibilidades de dados de mercado, da natureza do tratamento a ser empregado, e dos recursos disponíveis.

4.2.2) A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório quanto com as informações que possam ser extraídas do mercado e determina o empenho no trabalho.

4.2.3) O grau de precisão é aplicável apenas no método comparativo direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é passível de fixação a priori.

4.2.4) Para efeito de aplicação desta Norma, o trabalho será considerado laudo, quando atender às condições dos itens 13.1.1, 13.1.2, 13.2, 13.3 e 13.4, o que efetivamente se verificou tudo de conformidade com a Norma de Avaliação de Imóveis do IBAPE.

4.3) Metodologia:

4.3.1) Para se calcular o valor de mercado de um imóvel, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, poderão ser utilizados os seguintes métodos:

⇒ **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** Utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

- ⇒ **EVOLUTIVO**: Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO**: Somente utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**: Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO**: Essencialmente utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

4.3.2) A escolha da Metodologia conforme determina a norma NBR 14653-1, recomenda sempre que possível, o valor de mercado do imóvel, seja determinado com o emprego do **Método Evolutivo** que consiste em se determinar o valor do imóvel a partir da somatória das parcelas dos valores dos capitais: terreno e construção.

4.4) **Avaliação**:

4.4.1) Definido tecnicamente que o valor de mercado do imóvel será determinado através do recomendado **Método Evolutivo** por tratamento de fatores, o valor deverá refletir as condições vigentes no mercado imobiliário conforme exposto anteriormente, isto é, o resultado final deverá representar o real valor de mercado do imóvel em questão que assim se define:

✚ Pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos NBR - 14.653-1 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

3.44 Valor de Mercado

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

4.5) **Valor Unitário**:

4.5.1) Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região, pesquisou-se junto às diversas empresas imobiliárias os valores ofertados para venda de imóveis na mesma região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando, preferentemente contemporâneos.

4.6) Especificação da Avaliação:

4.6.1) A especificação será em razão do prazo demandado e disponibilidades de dados de mercado, da natureza do bem avaliando, do tratamento a ser empregado e dos recursos técnicos disponíveis.

4.6.2) As avaliações podem ser classificadas quanto à sua fundamentação e/ou precisão. A fundamentação de uma avaliação está relacionada tanto com o aprofundamento do trabalho avaliatório como as informações extraídas do mercado.

4.7) Graus de Fundamentação e Precisão

4.7.1) Os graus de fundamentação e de precisão nas avaliações foram definidos em obediência as atuais Normas de Avaliação, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor e III o maior.

4.7.2) Finalizando, o laudo judicial atende as prescrições do item 8.2.1.4.2 da ABNT NBR 14653-2:2011.

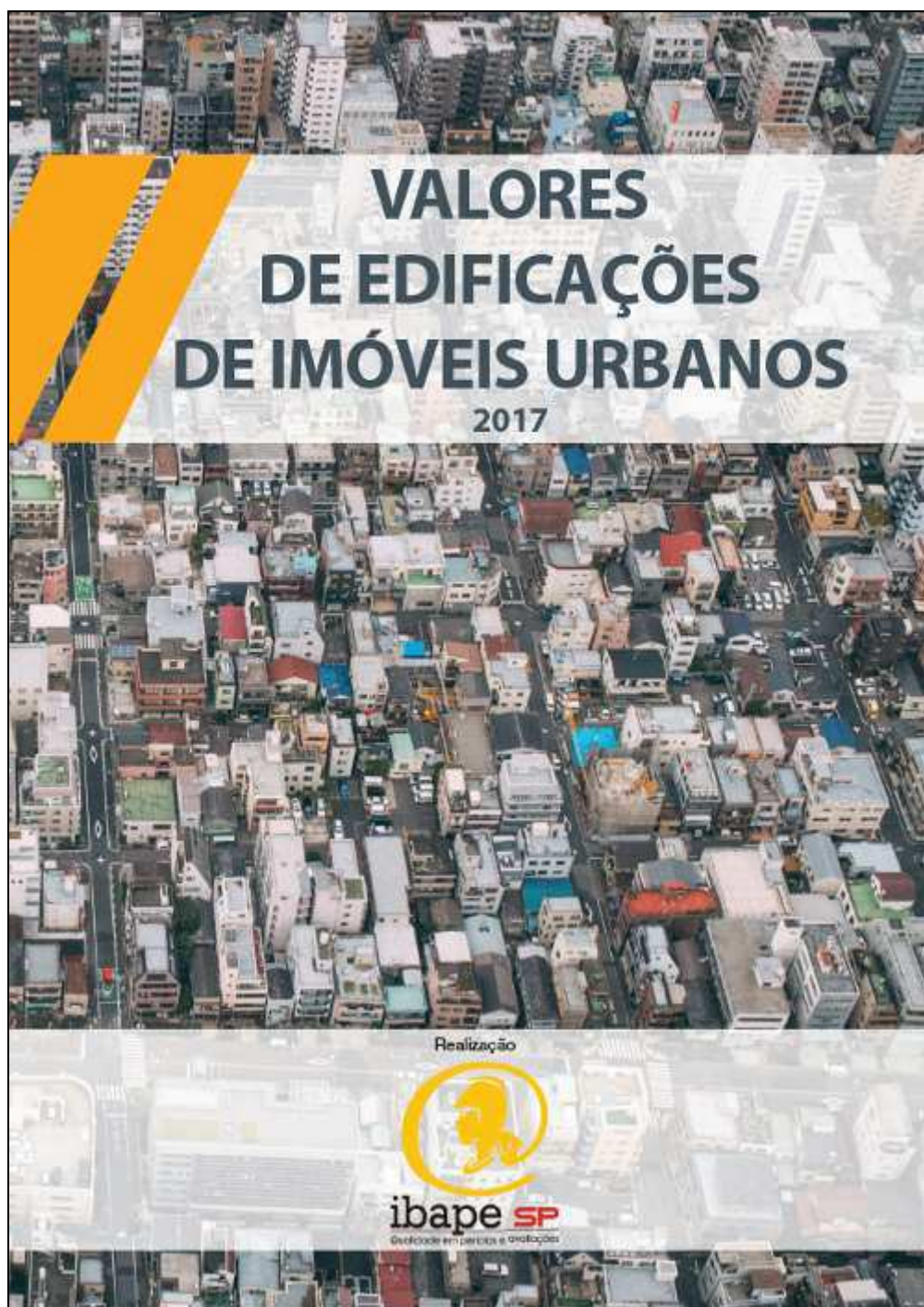
4.8) Cálculo do Valor do Imóvel:

4.8.1) Capital-Terreno: O valor do “Capital-Terreno”, conforme pesquisa realizada na região, é de:

Valor do “Capital Terreno”
Vt = R\$ 1.200.000,00
(Um milhão e duzentos mil reais)
válido para a data base “Novembro de 2019”

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.8.2) Capital-Construção: O valor da construção será determinado com base no Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP “*Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*”, conforme tabela de Coeficientes - base R₈N atualizados:



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

4.8.3) Para o cálculo da depreciação das construções, será adotado o Método Ross - Heidecke, que leva em conta a obsolescência da edificação, o padrão construtivo e seu estado de conservação.

4.8.4) Para a depreciação da idade das construções, será considerado um fator de adequação ao obsoletismo e estado de conservação = **Foc**, conforme Tabelas 1 e 2 e Quadro A, utilizando-se a seguinte expressão:

$$\text{Foc} = R + K \times (1-R)$$

4.8.5) O valor total da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$\text{Vc} = A \times \text{Vuc} \times \text{Foc} \quad \text{onde:}$$

Vc = valor da construção;

A = área total construída;

Vuc = valor unitário da construção;

Foc = fator adequação do obsoletismo + estado de conservação.

4.8.6) Planilha de Cálculo da Construção

CONSTRUÇÃO	Classe	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Idade Aparente	Idade Referência	Área (m ²)	R8N (R\$/m ²)	"Peso" Padrão Construtivo	Vuc	R	K	Foc	VALOR DA CONSTRUÇÃO
Galpão Pav. Térreo/Superior	Comercial	Médio	e	16	80	466,20	1.431,53	1,368	1.958,33	0,2	0,7207	0,7766	R\$ 708.979,76
Galpão Subsolos	Comercial	Médio	f	16	80	466,20	1.431,53	1,368	979,17	0,2	0,5878	0,6702	R\$ 305.956,14
VALOR TOTAL													R\$ 1.014.935,90

Obs.: Em função do tipo de acabamento e estado de conservação dos pavimentos subsolos, foi considerado a razão de 50% do Vuc da construção principal.

$$\text{Vc} = \text{R\$ } 1.014.935,90$$

Em números redondos:

Valor do "Capital Construção"

$$\text{Vc} = \text{R\$ } 1.015.000,00$$

(Um milhão e quinze mil reais)

Válido para a data base "Novembro de 2019"

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**4.9) Valor Total do Imóvel:**

4.9.1) Portanto, o valor total de mercado do imóvel a ser considerado, resultará do somatório dos capitais: (terreno + construção), ou seja:

Valor Total do Terreno R\$ 1.200.000,00

Valor Total da Construção R\$ 1.015.000,00

Onde:

$$V_i = V_t + V_b$$

$$V_i = R\$ 1.200.000,00 + R\$ 1.015.000,00 = R\$ 2.215.000,00$$

Valor Total do Imóvel Avaliando
Vi = R\$ 2.215.000,00
(Dois milhões duzentos e quinze mil reais)
válido para a data base "Novembro de 2019"

Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**V. CONCLUSÃO**

Assim sendo, considerando o estado de conservação do imóvel, **conclui-se o seguinte valor total de mercado do imóvel industrial localizado na Rua Albertina Vieira da Silva Gordo, nº 443 e 449, Vila Aurora, nesta Capital de São Paulo, matrícula nº 96.891 do 16º CRI/SP, calculado em total consonância com as atuais Normas de Avaliação de Imóveis Urbanos:**

Valor Total de Mercado
R\$ 2.215.000,00
(Dois milhões duzentos e quinze mil reais)
Válido para a data base "Novembro de 2019"

Eng^o MSc. Rui das Neves Martins

Avaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos

VI. ENCERRAMENTO

O presente Laudo Técnico é constituído de 24 laudas digitadas no anverso e assinadas digitalmente.

Prestigiado pela honrosa nomeação, este subscritor agradece e coloca-se à disposição desse respeitável Juízo para prestar quaisquer esclarecimentos que se julgarem necessários.

Termos em que,
Pede Deferimento,

São Paulo, 19 de novembro de 2019

Rui das Neves Martins

Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho

Mestre pelo **IPT** em Tecnologia da Construção de Edifícios.

Pós-graduado pela **FAAP** em Perícias e Avaliações de Engenharia.

Membro Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.

CREA 060.149.660.4

**MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO**



Eng^o MSc. Rui das Neves MartinsAvaliações, Perícias de Engenharia e
Laudos Grafotécnicos**Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 5^a Vara
Cível do Foro Regional de Santana - SP.**Processo digital: nº 1033231-42.2016.8.26.0001Ação: Alienação Judicial de Bens

Rui das Neves Martins, infra-assinado, engenheiro Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho, perito judicial nomeado nos autos da Ação Alienação Judicial de Bens promovida por **Maria Catarina Siqueira Benedito Sousa**, em face de **Eder Bittencourt**, vem, **respeitosamente** à presença de **Vossa Excelência**, após protocolizar o laudo técnico no sistema digital e-SAJ, requerer intimação da Defensoria Pública do estado de São Paulo – Regional Norte Oeste, para realizar o crédito dos honorários periciais reservados através do ofício expedido nº 625/2018, às fls. 225 dos autos.

Termos em que,
Pede Deferimento.

São Paulo, 19 de novembro de 2019

Rui das Neves Martins**Eng^o Civil, Eletricista e Segurança do Trabalho****Mestre** pelo IPT em Tecnologia da Construção de Edifícios.**Pós-graduado** pela FAAP em Perícias e Avaliações de Engenharia.**Membro** Associação Brasileira de Mecânica dos Solos IPT.**CREA 060.149.660.4****MEMBRO TITULAR DO INSTITUTO DE
ENGENHARIA DE SÃO PAULO**