

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 32ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL**

19-02-98

109 32 FUMJ.19.01254952-8 278519 1621 15

Ação: **Ação Civil Pública**
Processo: **0824217-42.1998.8.26.0100**
Requerente: **Ministério Público do Estado de São Paulo**
Requerida: **Santa Tereza S/A Construtora e Incorporadora e outros**

GERSON DENAPOLI, perito judicial nomeado e comprometido nos autos em referência, tendo realizado as diligências e pesquisas que se fizeram necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO

GERSON DENAPOLI
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

1. INTRODUÇÃO

Houve por bem o MM. Juízo, por meio do r. despacho de fls. 2000/2000, determinar a avaliação dos imóveis descritos nos termos de penhora de fls. 1765/1766 e fls. 1924/1925, 1928/1929, 1934/1935 e 1936/1937, distinguindo o signatário para esse mister.

2. OBJETIVO E EXTENSÃO DA PERÍCIA

A perícia tem por escopo proceder à avaliação, a preço de mercado, de cinco bens imóveis que, para facilitar a leitura e compreensão do laudo, bem como evitar repetições desnecessárias, foram identificados pelo perito da forma como abaixo indicado:

Imóvel	Identificação
Rua dos Banqueiros, nº 81 – Vila Bancária – Vila Prudente, Capital – matrícula nº 42.169 do 6º ORI (doc. de fls. 1924/1925)	Imóvel nº 1
Rua do Câmbio, nº 46 – Vila Bancária – Vila Prudente – matrícula nº 42.170 do 6º ORI (doc. de fls. 1928/1929)	Imóvel nº 2
Rua Togo, nº 159 – Vila Jardim Japão – matrícula nº 8.101 do 17º ORI (doc. de fls. 1936/1937)	Imóvel nº 3
Rua Ribeiro do Pombal, nº 15 – Jardim Marcelo – Itaquaquecetuba/SP – matrícula 3.455 do ORI da Comarca de Itaquaquecetuba (doc. de fls. 1934/1935)	Imóvel nº 4
Rua Domingos de Martins Pacheco, nº 48 – Jardim Nélia – Itaim Paulista, Capital – matrícula nº 93.291 do 12º ORI (docs. de fls. 1765/1766 dos autos)	Imóvel nº 5

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Em diligência ao local do imóvel identificado na tabela como nº 5, para proceder à sua vistoria e levantamento, verificou o signatário que o terreno foi incorporado por um empreendimento denominado “Condomínio Recanto dos Pássaros”, o qual é objeto de ação de usucapião especial coletivo (*processo nº 1078140-32.2017.8.26.0100, em curso perante a 1ª Vara de Registros Públicos da Capital*). Em vista disso, o presente trabalho seguirá apenas com a avaliação dos imóveis 1, 2, 3 e 4 acima identificados.

3. VISTORIA

3.1 – Dos Locais

3.1.1 – Imóvel nº 1

Localizado na **Rua dos Banqueiros, nº 81** – Vila Bancária – Vila Prudente, Capital, no quarteirão completado pelas vias do Controle e dos Financeiros, correspondendo à quadra **05** do setor fiscal **155** da Planta Genérica de Valores editada pela Municipalidade. No trecho em causa, essa mesma planta atribui para a citada via o índice fiscal 392 (*exercício de 2019*).

Trata-se de local de ocupação predominantemente residencial, padrão médio, provido dos melhoramentos públicos usuais: rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, rede de telefone, guias e sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, limpeza pública e coleta de lixo, etc.

De acordo com a lei de zoneamento o ponto é classificado como “**ZM**”, zona mista.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

3.1.2 – Imóvel nº 2

Localizado na **Rua do Câmbio, nº 46** – Vila Bancária – Vila Prudente, Capital, no quarteirão completado pelas vias General Porfírio da Paz e dos Tesoueiros, correspondendo à quadra **14** do setor fiscal **155** da Planta Genérica de Valores editada pela Municipalidade. No trecho em causa, essa mesma planta atribui para a citada via o índice fiscal **421** (*exercício de 2019*).

Trata-se de local de ocupação predominantemente residencial, padrão médio, provido dos melhoramentos públicos usuais: rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, rede de telefone, guias e sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, limpeza pública e coleta de lixo, etc.

De acordo com a lei de zoneamento o ponto é classificado como "**ZM**", zona mista.

3.1.3 – Imóvel nº 3

Localizado na **Rua Togo, nº 159** – Jardim Japão – Vila Maria, Capital, no quarteirão completado pelas vias Vianópolis, Hiroshima e Canhoneira Mearim, correspondendo à quadra **65** do setor fiscal **65** da Planta Genérica de Valores editada pela Municipalidade. No trecho em causa, essa mesma planta atribui para a citada via o índice fiscal **869** (*exercício de 2019*).

Trata-se de local de ocupação mista (*residencial/comercial/industrial*), padrão médio, provido dos melhoramentos públicos usuais: rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, rede de telefone, guias e sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, limpeza pública e coleta de lixo, etc.

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

De acordo com a lei de zoneamento o ponto é classificado como "ZM", zona mista.

3.1.4 – Imóvel nº 4

Localizado na **Rua Ribeiro do Pombal, nº 15** – Jardim Marcelo, Município e Comarca de Itaquaquecetuba/SP, no quarteirão completado pelas vias Embau, Igrapiúna e Orlando A. Luiz (*inscrição cadastral: 44461-22-00-00059-00-000-1*).

Trata-se de local de ocupação mista (*residencial/comercial/industrial*), padrão médio, provido dos melhoramentos públicos usuais: rede de água e esgoto, iluminação pública e domiciliar, rede de telefone, guias e sarjetas, pavimentação, rede de águas pluviais, limpeza pública e coleta de lixo, etc.

De acordo com a lei de zoneamento o ponto é classificado como "ZUEC", zona mista.

3.2 – Dos Terrenos

3.2.1 – Imóvel nº 1

De formato regular e acompanhando a topografia local, o terreno, designado como lote nº 20, da quadra X, da Vila Bancária, fica ao nível da via para a qual entesta e envolve área de **450,00 m²** (*frente de 13,00 m*), consoante a certidão de matrícula nº 42.169 do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (*doc. de fls. 1863/1864*) e confirmada "in loco" pelo perito.

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

3.2.2 – Imóvel nº 2

De formato regular e acompanhando a topografia local, o terreno, designado como lote nº 35, da quadra N, da Vila Bancária, fica ao nível da via para a qual entesta e envolve área de **450,00 m²** (*frente de 10,00 m*), consoante a certidão de matrícula nº 42.170 do 6º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (*doc. de fls. 1865/1866*) e confirmada “*in loco*” pelo perito.

3.2.3 – Imóvel nº 3

De formato regular e acompanhando a topografia local, o terreno, designado como parte do lote nº 296, da quadra 14, da Vila Jardim Japão, fica ao nível da via para a qual entesta e envolve área de **397,58 m²** (*frente de 14,50 m*), consoante a certidão de matrícula nº 8.101 do 17º Oficial de Registro de Imóveis da Capital (*doc. de fls. 1888/1889*) e confirmada “*in loco*” pelo perito.

3.2.4 – Imóvel nº 4

De formato regular e acompanhando a topografia local, o terreno, designado como lote nº 13, da quadra F, do Jardim Marcelo, fica ao nível da via para a qual entesta e envolve área de **327,50 m²** (*frente de 10,00 m*), consoante a certidão de matrícula nº 3.455 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itaquaquecetuba (*doc. de fls. 1834 e vº*) e confirmada “*in loco*” pelo perito.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

3.3 – Das Construções

3.3.1 – Imóvel nº 1

Nas diligências que realizou para proceder à vistoria e levantamento do imóvel, o signatário foi impedido de adentrar as suas dependências, ficando impossibilitado de vistoriá-lo internamente, pelo que a presente avaliação foi feita apenas com base na vistoria externa da edificação, bem como na certidão de dados cadastrais do imóvel (*Anexo III*).

Não obstante o procedimento acima adotado, o signatário permanece à disposição do E. Juízo para, caso seja esse o seu entendimento, vistoriar internamente o referido imóvel.

3.3.2 – Imóvel nº 2

O aludido terreno incorpora uma edificação comercial distribuída em dois pavimentos (*térreo e superior*), que encerra uma área total construída de **248,00 m²**, de acordo com a certidão de dados cadastrais do imóvel (*Anexo III*), e confirmada “*in loco*” pelo perito.

A sua distribuição, instalações e acabamentos internos são vistos assim:

Dependências: salão, cozinha e 2 WCs' (*térreo*); escritório e WC (*superior*).

Acabamentos:

- **pisos:** cerâmico e cimentado rústico;
- **paredes:** emassamento com massa corrida e/ou azulejadas;
- **pintura geral:** látex nas paredes e esmalte nas portas e janelas;
- **esquadrias:** ferro e alumínio – do tipo comercial;

Instalações: água, energia (luz e força), gás, telefone e esgoto, racionalmente distribuídos.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

3.3.3 – Imóvel nº 3

O aludido terreno incorpora uma edificação térrea tipo galpão, que encerra uma área total construída de **360,00 m²**, de acordo com a certidão de dados cadastrais do imóvel (*Anexo III*), e confirmada “*in loco*” pelo perito.

A sua distribuição, instalações e acabamentos internos são vistos assim:

Dependências: salão, sala e banheiro;

Acabamentos:

- **pisos:** cerâmico e cimentado rústico;
- **paredes:** emassamento com massa corrida e/ou azulejadas;
- **pintura geral:** látex nas paredes e esmalte nas portas e janelas;
- **esquadrias:** ferro e alumínio – do tipo comercial;

Instalações: água, energia (luz e força), gás, telefone e esgoto, racionalmente distribuídos.

3.3.4 – Imóvel nº 4

Nas diligências que realizou para proceder à vistoria e levantamento do imóvel, o signatário o encontrou fechado, ficando impossibilitado de vistoriá-lo internamente, pelo que a presente avaliação foi feita apenas com base na vistoria externa da edificação. Com base nos dados extraídos do endereço eletrônico “*Google Earth*”, a partir da planta quadra fiscal fornecida pela Prefeitura Municipal de Itaquaquecetuba, tem-se que a área construída da edificação é de aproximadamente **100,00 m²**.

3.4 – Pelo quanto pudemos registrar, as edificações vistoriadas encontram-se em bom estado de conservação, denotando os desgastes naturais pelo tempo de uso.

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

3.5 – A exata localização dos imóveis em pauta segue indicada nas reproduções juntadas como Anexo II deste laudo.

3.6 – O relatório fotográfico anexo ilustra e complementa as vistorias realizadas.

4. METODOLOGIA

4.1 – O presente laudo será elaborado de conformidade com os critérios preconizados pelas normas e recomendações técnicas preconizadas pela engenharia de avaliações, as quais apontam dois métodos para avaliações de imóveis, a saber:

Método Comparativo Direto

É aquele em que o valor do imóvel é obtido pela comparação direta de dados de mercado relativos a outros imóveis de características semelhantes, sendo que as discrepâncias observadas deverão ser ponderadas através de fatores de homogeneização.

Método Evolutivo (ou da Composição)

É aquele em que o valor do imóvel é definido pela soma do valor do terreno com o valor das edificações e benfeitorias existentes, devendo a avaliação do terreno ser feita preferencialmente pelo método comparativo direto ou, na impossibilidade da sua adoção, pelo método residual.

No caso vertente, a adoção do método comparativo direto se afigura inviável, vez que não foi possível obter ofertas recentes e em número suficiente de imóveis com características construtivas semelhantes nas regiões geo-econômicas que integram os imóveis avaliandos, que pudessem atender ao presente estudo, razão pela qual o seu valor será apurado pelo método evolutivo.

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

4.2 – A avaliação do terreno será feita pelo método comparativo direto, mediante a adoção dos critérios e parâmetros constantes da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011”, a qual atende aos princípios e critérios preconizados pela NBR-14.653, da ABNT.

A homogeneização dos dados coligidos na pesquisa de preço unitário básico de terreno será efetuada mediante o procedimento denominado de **“tratamento por fatores”**, expressamente previsto pela referida norma.

Os fatores de homogeneização obrigatórios aplicáveis ao valor dos terrenos, de acordo com as suas características e peculiaridades, são aqueles elencados nos itens 10.1 a 10.3.3 do estudo em exame, **“in verbis”**:

FATOR OFERTA: *A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.*

FATOR LOCALIZAÇÃO: *Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região. Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar...*

FATORES PROFUNDIDADE E TESTADA: *As influências de profundidade e testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:*

a) **Profundidade:** *função exponencial da proporção entre a profundidade equivalente (P_e) e as profundidades limites indicadas para as zonas (P_{mi} e P_{ma}).*

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

- Entre P_{mi} e P_{ma} admite-se que o fator profundidade C_p é igual a 1,00
- Se a profundidade equivalente for inferior à mínima e estiver acima da metade da mesma ($1/2 P_{mi} < P_e < P_{mi}$), deverá ser empregada a seguinte fórmula: $C_p = (P_{mi} / P_e)^p$
- Para P_e inferior a $1/2 P_{mi}$ adota-se: $C_p = (0,5)^p$
- Se a profundidade equivalente for superior à máxima até o triplo da mesma ($P_{ma} < P_e < 3P_{ma}$), a fórmula a ser empregada é a seguinte: $C_p = 1 / [(P_{ma} / P_e) + \{[1 - (P_{ma} / P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$
- Para P_e superior a $3 P_{ma}$, adota-se na fórmula acima $P_e = 3 P_{ma}$

b) **Testada:** função exponencial da proporção entre a frente projetada (F_p) e a de referência (F_r), pela seguinte expressão: $C_f = (F_r / F_p)^f$, dentro dos limites: $F_r / 2 < F_p < 2F_r$

Os intervalos dos expoentes p e f , os limites de influência por profundidade e frente, bem como os ajustes decorrentes de áreas e frentes múltiplas e/ou de esquina, estabelecidos para cada zona recomendados pelo IBAPE – SP, estão resumidos nas Tabelas 1 e 2.

FATOR ÁREA: Em zona residencial horizontal popular (1ª zona) aplica-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula: $C_a = (A/125)^{0,20}$, onde A = área do comparativo

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada.

FATOR FRENTES MÚLTIPLAS: Os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na tabela abaixo diretamente às áreas mínimas dos intervalos apresentados nas tabelas 1 e 2:

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95

*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6

Nota: Os terrenos devem ser avaliados levando-se em consideração as várias possibilidades de aproveitamento, através de desmembramento de lotes ou remembramento, no caso de pertencerem ao mesmo proprietário.

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Além dos fatores obrigatórios acima descritos, a norma em exame prevê nos seus itens 10.5.2 e 10.5.3, a aplicação de fatores relativos à topografia e à consistência do terreno, "in verbis":

FATORES RELATIVOS À TOPOGRAFIA: Para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	0,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Nos casos de valorização, tais como os terrenos em zona de incorporação, onde o declive existente pode resultar em economia de escavações, muros de arrimo, atirantamentos etc., sendo menos freqüentes, deverão ser detalhados e justificados.

FATORES QUANTO À CONSISTÊNCIA DO TERRENO DEVIDO À PRESENÇA OU AÇÃO DA ÁGUA: A existência de água aflorante no solo, devida a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos seguintes fatores:

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Alternativamente, pode ser calculado o custo das intervenções necessárias para a solução do problema.

Em áreas de grande porte, devem ser aplicados somente nas áreas diretamente afetadas.

Nos lotes contíguos a córregos, além da consistência deve ser observada a restrição legal pertinente...

Além dos fatores retro elencados, o signatário procederá, quando necessário, a atualização dos valores com base nos índices do custo de vida em São Paulo do FIPE/USP (Fator Atualização).

A aplicação dos fatores, de acordo com o item 10.6, alínea 1, da “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011”, deve ser feita na observância dos princípios e expressões abaixo indicadas, “in verbis”:

As fórmulas dos fatores, previstos nesta Norma, devem ser aplicadas na forma de somatório, após a consideração do fator oferta, conforme fórmulas abaixo:

a) Na **homogeneização** (tratamento dos dados da pesquisa): ajustar os dados da pesquisa à situação paradigma:

$$V_u = V_o \times \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\}$$

b) Na **avaliação** (determinar o Valor do Terreno Avaliando): ajustar o valor médio obtido na situação paradigma para as condições do avaliando:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t$$

Onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

V_o = Valor de Oferta (ou preço observado)

GERSON DENAPOLI

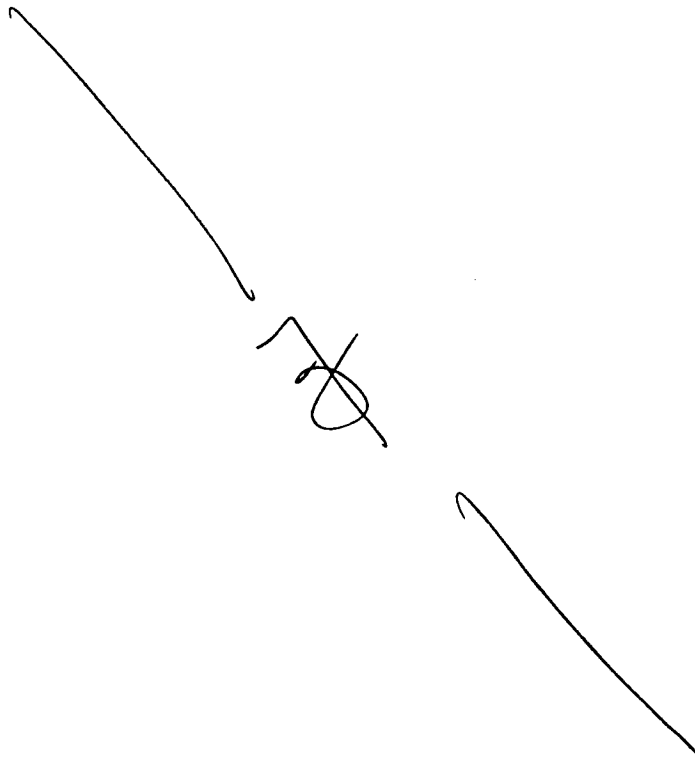
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

V_T = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma)

A_t = Área do terreno


$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_f), de Profundidade (C_p), Localização (F_L).

4.3 – Já a avaliação das benfeitorias será feita de conformidade com os critérios e parâmetros constantes do estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, com os valores revisados e atualizados através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Conversão dos Coeficientes H_{2N} para R_{2N} ”, também do IBAPE/SP.



GERSON DENAPOLI
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

De acordo com o item 4.1 do referido estudo e sucessivas modificações, os valores médios, assim como os intervalos de valores respectivos aos padrões construtivos, vinculados ao valor do R₈N do SINDUSCON, correspondem aos coeficientes agrupados na tabela abaixo reproduzida:

		INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO www.ibape-sp.org.br				
		Qualidade em perícias e avaliações				
3 – TABELA DE COEFICIENTES – base R₈N						
A tabela abaixo vincula os coeficientes do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", publicados pelo IBPAE/SP em nov/2006, diretamente ao padrão construtivo R ₈ N do SINDUSCON/SP.						
A TABELA ABAIXO SUBSTITUI as anteriormente publicadas.						
CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1.1- BARRACO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	
	1.2- CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,420	0,480	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,576	0,660	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,786	0,900	
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	1,056	1,200	
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,386	1,560	
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,776	1,980	
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,436	2,680	
	1.2.8- Padrão Luxo			Acima de 2,89		
	1.3- APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	1,032	1,266	1,500
			Com elevador	1,260	1,470	1,680
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,512	1,746	1,980
			Com elevador	1,692	1,926	2,160
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,992	2,226	2,460
			Com elevador	2,172	2,406	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480		
1.3.6- Padrão Luxo			Acima de 3,49			
2- COMERCIAL - SERVIÇO - INDUSTRIAL	2.1- ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
			Com elevador	1,200	1,410	1,620
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,452	1,656	1,860
			Com elevador	1,632	1,836	2,040
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,872	2,046	2,220
	Com elevador		2,052	2,286	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	3,066	3,600		
	2.1.6- Padrão Luxo			Acima de 3,61		
	2.2- GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,360	0,480	
2.2.2- Padrão Simples		0,492	0,726	0,960		
2.2.3- Padrão Médio		0,972	1,326	1,680		
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69				
3- ESPECIAL	3.1- COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,120	0,180	
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,246	0,300	
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,456	0,600	



GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Consoante os itens 5.2 a 5.4 da referida norma, o valor unitário da edificação avalianda, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc, para levar em conta a depreciação.

O fator Foc é determinado pela expressão:

$Foc = R + K \cdot (1 - R)$, onde:

⇒ R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal – TABELA 1.

⇒ K = coeficiente de Ross/Heidecke, encontrado na TABELA 2.

A vida referencial e o valor residual (R), estimados para os padrões especificados no estudo, são aqueles indicados na tabela abaixo:

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - I _c - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	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	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

GERSON DENAPOLI
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Consoante o item 5.5 do estudo, o coeficiente "K" é obtido, na TABELA 2, mediante dupla entrada:

- na *linha*, entra-se com o número da relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – e a vida referencial – I_r – relativa ao padrão dessa construção.
- na *coluna*, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no QUADRO A.

QUADRO A

Ref.	ESTADO EDIFICAÇÃO:	DA	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.

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382

Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	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	0,769	0,685	0,559	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	0,755	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	0,575	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	0,155
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	0,355	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	0,305	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	0,209	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	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	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	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

GERSON DENAPOLI
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

De acordo com o item 5.6 do estudo, a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – é aquela estimada em razão do obsolescimento da construção avaliada, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionalidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos.

Por derradeiro, tem-se que consoante o seu item 5.7, a idade da edificação na época de sua avaliação – I_e – não pode ser superior à sua idade real e o estado de conservação não deve ser considerado na sua fixação.

5. AVALIAÇÃO

5.1 – Dos Terrenos

De acordo com os critérios normativos supra, o local do imóvel deve ser classificado no Grupo I – zonas de uso residencial horizontal – 2ª zona – residencial horizontal médio, cujos parâmetros a considerar são os seguintes:

Frente de referência:	$F_r = 10,00 \text{ m}$	Expoente do fator: 0,20
Profundidade Mínima:	$P_{mi} = 25,00 \text{ m}$	Expoente do fator: 0,50
Profundidade Máxima:	$P_{ma} = 40,00 \text{ m}$	
Múltiplas Frentes ou Esquina	$C_e = = =$	Não se aplica
Intervalo Característico de Áreas:	$200,00 \text{ m}^2 \text{ } 500,00 \text{ m}^2$	

Parâmetros dos terrenos objetivados

Imóvel	Índice Fiscal (exerc. 2019)	Área	Frente	Profundidade equivalente
1	392,00	450,00 m ²	13,00 m	34,62 m
2	421,00	450,00 m ²	10,00 m	45,00 m
3	869,00	397,58 m ²	14,50 m	27,42 m
4	25,96	327,50 m ²	10,00 m	32,75 m

- Índice FIPE data da avaliação: 512,4537 (válido para março de 2019)
- Valor do R₈N data da avaliação: R\$1.386,15/m² (válido para março de 2019)

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Diligenciando junto às imobiliárias que atuam nas regiões geo econômicas que integram os imóveis objeto da avaliação, o signatário levantou dados de pesquisa referentes a ofertas de imóveis assemelhados, através dos quais pôde inferir que o preço unitário médio dos lotes de terreno em apreço é de:

Imóvel	Valor Unitário Básico de Terreno
1	R\$1.000,00/m ²
2	R\$1.000,00/m ²
3	R\$2.000,00/m ²
4	R\$250,00/m ²

Isto posto, de posse dos preços unitários supra e levando em conta as peculiaridades que envolvem cada um dos imóveis, o valor dos terrenos será obtido através da seguinte expressão:

$$V_t = V_u / \{1 + [(F_1 - 1) + (F_2 - 1) + (F_3 - 1) \dots + (F_n - 1)]\} \times A_t \times F_i$$

onde:

V_u = Valor Básico unitário (estimado na situação paradigma, após ajuste por fatores)

V_t = Valor do Terreno (deduzido após a incidência de seus respectivos fatores em relação à situação paradigma).

A_t = Área do terreno

$F_1, F_2, F_3, \dots, F_n$ = Fatores ou Coeficientes de Testada (C_t), de Profundidade (C_p), Localização (F_L), etc...do elemento comparativo em relação à situação paradigma

A determinação dos coeficientes ou fatores

acima é calculada da seguinte forma:

Imóvel nº 1

$$C_t = \text{Fator Testada} = 1/(13/10)^{0,20} = 0,948880$$

$$C_p = \text{Fator Profundidade} = 1,000000$$

Imóvel nº 2

$$C_t = \text{Fator Testada} = 1,000000$$

$$C_p = \text{Fator Profundidade} = 1/(40/45) + \{[1 - (40/45)] \times (40/45)^{0,50}\} = 1,006395$$

GERSON DENAPOLI

ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

Imóvel nº3

$C_r = \text{Fator Testada} = 1/(14,50/10)^{0,20} = 0,928381$

$C_p = \text{Fator Profundidade} = 1,000000$

Imóvel nº4

$C_r = \text{Fator Testada} = 1,000000$

$C_p = \text{Fator Profundidade} = 1,000000$

substituindo numericamente, tem-se:

5.1.1 – Imóvel nº 1

$V_{t1} = \text{R\$}1.000,00/\text{m}^2 / \{1 + [(0,948880 - 1) + (1 - 1)]\} \times 450,00 \text{ m}^2$

$V_{t1} = \text{R\$}474.243,00$

5.1.2 – Imóvel nº 2

$V_{t2} = \text{R\$}1.000,00/\text{m}^2 / \{1 + [(1 - 1) + (1,006935 - 1)]\} \times 450,00 \text{ m}^2$

$V_{t2} = \text{R\$}446.900,00$

5.1.3 – Imóvel nº 3

$V_{t3} = \text{R\$}2.000,00/\text{m}^2 / \{1 + [(0,928381 - 1) + (1 - 1)]\} \times 397,58 \text{ m}^2$

$V_{t3} = \text{R\$}856.502,00$

5.1.4 – Imóvel nº 4

$V_{t4} = \text{R\$}250,00/\text{m}^2 / \{1 + [(1 - 1) + (1 - 1)]\} \times 327,50 \text{ m}^2$

$V_{t4} = \text{R\$}81.875,00$

5.2 – Das Construções

O valor das construções, como já dito, será fixado em função dos parâmetros constantes do estudo “**VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – 2002**”, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, revisados e atualizados pelo estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Conversão dos Coeficientes H_{2N} para R_{2N} ”, que estipula unitários segundo a classificação.

Pelas características construtivas registradas, tem-se que as edificações podem ser assim classificadas:

Imóvel	Padrão Construtivo	Item	Coefficiente de Valorização
1	Casa Padrão Simples	1.2.4	1,056
2	Escritório Padrão Simples	2.1.2	1,206
3	Galpão Padrão Simples	2.2.2	0,726
4	Casa Padrão Simples	1.2.4	1,056

A depreciação pelo obsolescência e estado de conservação (F_{oc}) é calculada com base na fórmula: $F_{oc} = R + K * (1 - R)$, onde:

F_{oc} : fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

R: coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K: coeficiente de Ross/Heidecke = (ver tabela)

IMÓVEL	IDADE	% SOBRE IDADE REFERENCIAL	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE ROSS-HEIDECKE
1	26 anos	37,14	Necessitando de reparos simples	0,610
2	30 anos	42,86	Necessitando de reparos simples	0,568
3	43 anos	71,67	Necessitando de reparos simples	0,315
4	10 anos	14,29	Necessitando de reparos simples	0,753

GERSON DENAPOLIENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

De posse do coeficiente de Ross/Heidecke,
o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação resulta em:

Imóvel	Foc
1	$0,20 + 0,610 \times (1 - 0,20) = 0,6880$
2	$0,20 + 0,568 \times (1 - 0,20) = 0,6544$
3	$0,20 + 0,315 \times (1 - 0,20) = 0,4520$
4	$0,20 + 0,753 \times (1 - 0,20) = 0,7624$

Passando aos cálculos, tem-se:

$$V_c = S \times q \times C_v \times F_{oc}$$

onde:

V_c : valor da construção

S : área construída

q : unitário básico de construção

C_v : coeficiente de valorização

F_{oc} : fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

substituindo numericamente, vem:

5.2.1 – Imóvel nº 1

$$V_{c1} = 70,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$1.386,15/\text{m}^2 \times 1,056 \times 0,6880$$

$$V_{c1p} = \text{R}\$70.495,00$$

5.2.2 – Imóvel nº 2

$$V_{c2} = 248,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$1.386,15/\text{m}^2 \times 1,206 \times 0,6544$$

$$V_{c2} = \text{R}\$271.302,00$$

5.2.3 – Imóvel nº 3

$$V_{c3} = 360,00 \text{ m}^2 \times \text{R}\$1.386,15/\text{m}^2 \times 0,726 \times 0,4520$$

$$V_{c3} = \text{R}\$163.752,00$$

GERSON DENAPOLI
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

5.2.4 – Imóvel nº 4

$$V_{c4} = 100,00 \text{ m}^2 \times R\$1.386,15/\text{m}^2 \times 1,056 \times 0,7624$$

$V_{c3} = R\\$111.598,00$

5.3 – Dos Imóveis

O valor dos imóveis será dado pela soma dos valores dos terrenos e das construções, a saber:

$$V_i = V_t + V_c$$

5.3.1 – Imóvel nº 1

VALOR DO TERRENO (V_{t1})	R\$474.243,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO (V_{c1})	R\$ 70.495,00
VALOR DO IMÓVEL (V_{i1})	R\$544.738,00

5.3.2 – Imóvel nº 2

VALOR DO TERRENO (V_{t2})	R\$446.900,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO (V_{c2})	R\$271.302,00
VALOR DO IMÓVEL (V_{i2})	R\$718.202,00

5.3.3 – Imóvel nº 3

VALOR DO TERRENO (V_{t3})	R\$ 856.502,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO (V_{c3})	R\$ 163.752,00
VALOR DO IMÓVEL (V_{i3})	R\$1.020.254,00

5.3.4 – Imóvel nº 4

VALOR DO TERRENO (V_{t4})	R\$81.875,00
VALOR DA CONSTRUÇÃO (V_{c4})	R\$111.598,00
VALOR DO IMÓVEL (V_{i4})	R\$193.473,00

GERSON DENAPOLI
 ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
 Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

6. RESUMO E CONCLUSÃO

Em função dos resultados apurados no capítulo anterior, o valor de mercado dos imóveis objeto da presente avaliação – válido para a data do laudo, é de:

Imóvel	Descrição	Valor
1	Rua dos Banqueiros, nº 81 – Vila Bancária – Vila Prudente, Capital – matrícula nº 42.169 do 6º ORI (doc. de fls. 1924/1925)	R\$544.738,00
2	Rua do Câmbio, nº 46 – Vila Bancária – Vila Prudente – matrícula nº 42.170 do 6º ORI (doc. de fls. 1928/1929)	R\$718.202,00
3	Rua Togo, nº 159 – Vila Jardim Japão – matrícula nº 8.101 do 17º ORI (doc. de fls. 1936/1937)	R\$1.020.254,00
4	Rua Embau, s/nº – Jardim Marcelo – Itaquaquetuba/SP – matrícula 3.455 do ORI da Comarca de Itaquaquetuba (doc. de fls. 1934/1935)	R\$193.473,00
Total da Avaliação		R\$2.476.667,00

(dois milhões quatrocentos e setenta e seis mil seiscentos e sessenta e sete reais)

=====

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 10º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

7. TERMO DE ENCERRAMENTO

Vai o presente laudo digitado em 26 (*vinte e seis*) folhas escritas apenas no anverso, todas rubricadas, com exceção da última (*datada e assinada*), sendo acompanhado de 03 (*três*) anexos relacionados a seguir:

- I. **Fotografias Ilustrativas**
- II. **Mapa de Localização dos Imóveis**
- III. **Certidões de Dados Cadastrais dos Imóveis**

São Paulo, 27/05/19


GERSON DENAPOLI

GERSON DENAPOLI
ENGENHEIRO CIVIL E MECÂNICO – CREA 060089382
Rua Tabatinguera, nº 140 – 1º andar – cj. 1009 – Centro – S.P. – ☎ 3104.9638

A N E X O I

2