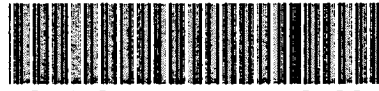




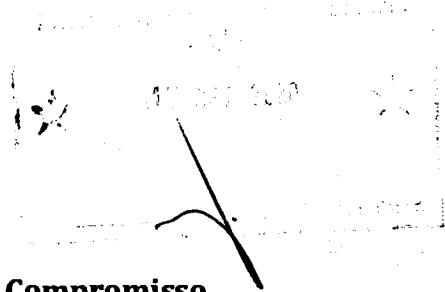
AO JUÍZO DA 03ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL DA COMARCA DA CAPITAL-SP

= Doutor Christopher Alexander Roisin =

Processo nº.



09340612419988260100



Procedimento Comum Cível- Compromisso

- **REQUERENTE:** Telecomunicações de São Paulo S.A
- **REQUERIDO:** Reforço Indústria e Comércio Artefatos de Concreto Ltda ME;
Lourenço Fábio da Fonseca

LAUDO TÉCNICO PERICIAL

Francisco Dragone Jr., brasileiro, engenheiro civil, especializado em engenharia de Avaliações e Perícias, devidamente registrado no **CREA 5.069.190.504**, vem através da **EXPERTS Sociedade de Peritos**, com acato e respeito diante de Vossa Excelência, na esteira da lide em voga apresentar o **Laudo Técnico Pericial** para que produza os devidos fins legais.

100 3 FJPJ.20.01180327-2 111220 1608 85



LAUDO PERICIAL

ENGENHARIA CIVIL

JUIZ DE DIREITO: Christopher Alexander Roisin

PERITO ENGENHEIRO: Francisco Dragone Junior

REQUERENTE: Telecomunicações de São Paulo S. a. - Telesp

REQUERIDO: Reforço Industria e Comercio de Concreto Ltda Me



SUMÁRIO

1. IDENTIFICAÇÃO.....	4
2. OBJETIVO.....	5
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	6
4. NORMAS E METODOLOGIAS.....	6
5. CARACTERIZAÇÃO.....	7
6. ELEMENTOS AMOSTRAIS.....	8
7. CONSIDERAÇÕES E CÁLCULOS.....	9
8. CONCLUSÃO.....	16
9. ENCERRAMENTO.....	16
10. ANEXO 1 - ELEMENTOS AMOSTRAIS.....	17
11. ANEXO 2 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA.....	18



1. IDENTIFICAÇÃO

Solicitante: Exmo. Sr. Juiz(a) Christopher Alexander Roisin

Endereço do Imóvel: Themistocles Zoppi, nº 164

Bairro: Jardim Santiago

Cidade: Indaiatuba

UF: SP



Figura 1 – Localização do imóvel em avaliação

Valor Total = R\$1.171.000,00 (Referência - Janeiro/2020)

(Um milhão, cento e setenta e um mil reais)



2. OBJETIVO

- **Objeto da perícia:** Avaliação do valor de mercado do imóvel localizado à Rua Themístocles Zoppi, nº 164.
- **Área de terreno:** 378,85m²
- **Área construída (estimada):** 396,00m²
- **Formato:** Irregular
- **Situação:** Esquina
- **Topografia:** Declive
- **Superfície:** Aparentemente seca
- **Data da diligência:** 05/11/2019



3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Tem-se como pressuposto fundamental que todas as informações contidas neste laudo avaliatório provem de fontes fidedignas, portanto, fornecidas em boa fé. Não foram realizadas medições em campo, tampouco análises sob o aspecto legal da documentação apresentada. Logo, não entrou-se no mérito do imóvel apresentar vícios ocultos e imperfeições legais quanto à posse ou direito de propriedade, hipotecas, usufruto, execução, etc.

Foram utilizados o Método Comparativo de Dados de Mercado com tratamento científico para avaliação do terreno por apresentar variação entre as amostras; e o Método do Custo de Reprodução para avaliação das benfeitorias por apresentar melhor representatividade. As informações referentes ao CUB têm fonte no Sinduscon-SP (Sindicato da Construção de São Paulo) e as depreciações da Tabela de Hoss-Heidecke.

Documentação disponível: Matrículas: 30.947 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba - SP; IPTU.

4. NORMAS E METODOLOGIAS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653, bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

A Norma de Avaliações do IBAPE-SP diz que a escolha da metodologia depende da natureza do bem, a finalidade da avaliação e a disponibilidade de dados de mercado.

4.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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



4.2 TRATAMENTO POR FATORES

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

5. CARACTERIZAÇÃO

O imóvel localiza-se na Rua Themistocles Zoppi, nº 164, Bairro Jardim Santiago e possui como vias de acesso principal: Rua Onze de Outubro, Rua São Domingos e Avenida Visconde de Indaiatuba.

Região de trânsito moderado de veículos e pessoas, sendo o padrão construtivo médio.

✓ **Melhoramento Públicos**

Região de ruas pavimentadas, rede de água, rede de esgotos, energia elétrica, iluminação pública, telefonia, guias e sarjetas.

✓ **Serviços Comunitários**

Transporte público, coleta de lixo, comércios, bancos, escolas, segurança e lazer.

✓ **Atividades Existentes**

O bairro onde está inserido o imóvel tem em sua maioria unidades residenciais.

Trata-se de uma edificação padrão superior, idade aparente de 15 anos, estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples.



6. ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elemento Comparativo 1	Endereço: Rua Jamaica, 78			
Empreendimento :	Terreno	Data:	23/01/2020	Referência:
Bairro:	Jardim Cristina	Cidade:	Indaiatuba	UF: SP
Fonte / Contato:	Imóveis Vila Nova - Luciane	Telefone:	(19) 3394-3034	Tipo: Fixo
Padrão de Construção:	Estado de Conservação:			
Área Construída (m ²):	Área Comum (m ²):	Apoio/Edícula (m ²):	Área Total (m ²):	
Área do Terreno (m ²):	308,00	Testada (m ²):	12,30	Idade aparente: anos
Nº. Dormitórios:	Nº. Suítes:	Nº. Vagas:		
Preço de Venda (R\$):	265.000,00	R\$/m ² Construído:	860,39	Status: Oferta
Obs.:				

Elemento Comparativo 2	Endereço: Rua Venezuela, 216			
Empreendimento :	Terreno	Data:	23/01/2020	Referência:
Bairro:	Jardim América	Cidade:	Indaiatuba	UF: SP
Fonte / Contato:	Imobiliária Marques - Felipe	Telefone:	(19) 3328-4001	Tipo: Fixo
Padrão de Construção:	Estado de Conservação:			
Área Construída (m ²):	Área Comum (m ²):	Apoio/Edícula (m ²):	Área Total (m ²):	
Área do Terreno (m ²):	236,00	Testada (m ²):	15,00	Idade aparente: anos
Nº. Dormitórios:	Nº. Suítes:	Nº. Vagas:		
Preço de Venda (R\$):	300.000,00	R\$/m ² Construído:	1.271,19	Status: Oferta
Obs.:				

Elemento Comparativo 3	Endereço: Rua Jamaica, 77			
Empreendimento :	Terreno	Data:	23/01/2020	Referência:
Bairro:	Jardim Cristina	Cidade:	Indaiatuba	UF: SP
Fonte / Contato:	Imobiliária Marques - Felipe	Telefone:	(19) 3328-4001	Tipo: Fixo
Padrão de Construção:	Estado de Conservação:			
Área Construída (m ²):	Área Comum (m ²):	Apoio/Edícula (m ²):	Área Total (m ²):	
Área do Terreno (m ²):	336,00	Testada (m ²):	12,00	Idade aparente: anos
Nº. Dormitórios:	Nº. Suítes:	Nº. Vagas:		
Preço de Venda (R\$):	289.000,00	R\$/m ² Construído:	860,12	Status: Oferta
Obs.:				

Elemento Comparativo 4	Endereço: Rua Emile Rouede, 49			
Empreendimento :	Terreno	Data:	23/01/2020	Referência:
Bairro:	Jardim Sevilha	Cidade:	Indaiatuba	UF: SP
Fonte / Contato:	Baruke Imóveis - Eliabe	Telefone:	(19) 3835-0740	Tipo: Fixo
Padrão de Construção:	Estado de Conservação:			
Área Construída (m ²):	Área Comum (m ²):	Apoio/Edícula (m ²):	Área Total (m ²):	
Área do Terreno (m ²):	500,00	Testada (m ²):	20,00	Idade aparente: anos
Nº. Dormitórios:	Nº. Suítes:	Nº. Vagas:		
Preço de Venda (R\$):	600.000,00	R\$/m ² Construído:	1.200,00	Status: Oferta
Obs.:				



Elemento Comparativo 5		Endereço: Rua Padre Bento Pacheco, 3012	
Empreendimento :	Terreno	Data:	23/01/2020
Bairro:	Vila Furlan	Cidade:	Indaiatuba
Fonte / Contato:	Avalla Imóveis	Telefone:	(19) 3875-6226
Padrão de Construção:		Estado de Conservação:	
Área Construída (m²):	Área Comum (m²):	Ápelo/Edícula (m²):	Área Total (m²):
Área do Terreno (m²):	250,00	Testada (m²):	10,00
Nº. Dormitórios:		Nº. Suítes:	
Preço de Venda (R\$):	250.000,00	R\$/ (m²) Construído:	1.000,00
Obs.:		Status:	Oferta

Elemento Comparativo 6		Endereço: Rua Padre Bento Pacheco, 2538	
Empreendimento :	Terreno	Data:	23/01/2020
Bairro:	Vila Furlan	Cidade:	Indaiatuba
Fonte / Contato:	GPS Imóveis - Juliana	Telefone:	(19) 3935-7666
Padrão de Construção:		Estado de Conservação:	
Área Construída (m²):	Área Comum (m²):	Ápelo/Edícula (m²):	Área Total (m²):
Área do Terreno (m²):	280,00	Testada (m²):	10,00
Nº. Dormitórios:		Nº. Suítes:	
Preço de Venda (R\$):	250.000,00	R\$/ (m²) Construído:	892,86
Obs.:		Status:	Oferta

7. CONSIDERAÇÕES E CÁLCULOS

Utilizando a Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011, item 9.1 Zonas de características homogêneas, Grupo I – Zonas de uso predominante residencial e ocupação horizontal, consideramos os imóveis em avaliação como pertencentes à 2ª Zona: Residencial Horizontal de Padrão:

“Zonas cuja característica é de ocupação horizontal, com predominância de casas e rara presença de comércio. São dotadas de infraestrutura básica, com população concentrada em renda média. Os lotes possuem dimensões em torno de 250,0m² e as edificações de padrão médio, podendo ser térreas ou assobradadas, isoladas ou geminadas, caracterizadas pelos acabamentos econômicos, porem de boa qualidade.”

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade	Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima							
F _r	P _{mi}	P _{ma}	F _f	F _p	C ₁	C ₂				
1ª Zona Residencial Horizontal Baixo	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,30	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,30	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	



Analisando as atribuições para uma situação paradigma constando de terreno plano, superfície seca, e demais considerações do 2º Zona (tabela acima), tem-se para os elementos comparativos:

Elemento Comparativo 1:

Testada = 12,30m

Área do terreno = 308,0m²

$Profundidade_{Equivalente} = \frac{Área\ do\ terreno}{Frente_{projetada}}$ (valores entre Profundidade mínima e máxima)

$$Prof. Eq = \frac{308,0}{12,30} = 25,04 \Rightarrow 25,0 < 25,04 < 40,0$$

- Fator Profundidade (C_p)

$$C_p = 1,0$$

- Fator Testada (C_f)

$$C_f = \left(\frac{Frente_{referência}}{Frente_{projetada}} \right)^{fator\ testada} = \left(\frac{F_r}{F_p} \right)^f$$

$$C_f = \left(\frac{10}{12,30} \right)^{0,20} = 0,9594$$

$$C_f = 0,9594$$

- Fator Topografia (F_{top})

$$F_{top} = 1,0$$

- Fator Superfície (F_s)

$$F_s = 1,0$$

Elemento Comparativo 2:

Testada = 15,0m

Área do terreno = 236,0m²

$Profundidade_{Equivalente} = \frac{Área\ do\ terreno}{Frente_{projetada}}$ (valores entre Profundidade mínima e máxima)



$$Prof.Eq = \frac{236,0}{15,0} = 15,73 \Rightarrow 15,73 < 25,0$$

- Fator Profundidade (C_p)

$$C_p = \left(\frac{P_{mi}}{P_e}\right)^p = \left(\frac{25}{15,73}\right)^{0,50} = 1,2607$$

$$C_p = 1,2607$$

- Fator Testada (C_f)

$$C_f = \left(\frac{10}{15}\right)^{0,20} = 0,9221$$

$$C_f = 0,9221$$

- Fator Topografia (F_{top})

$$F_{top} = 1,0$$

- Fator Superfície (F_s)

$$F_s = 1,0$$

Elemento Comparativo 3:

Testada = 12,0m

Área do terreno = 336,0m²

$Profundidade_{Equivalente} = \frac{Área\ do\ terreno}{Frente_{projetada}}$ (valores entre Profundidade mínima e

máxima)

$$Prof.Eq = \frac{336,0}{12,0} = 28,0 \Rightarrow 25,0 < 28,0 < 40,0$$

- Fator Profundidade (C_p)

$$C_p = 1,0$$



- Fator Testada (C_f)

$$C_f = \left(\frac{10}{12}\right)^{0,20} = 0,9642$$

$$C_f = 0,9642$$

- Fator Topografia (F_{top})

$$F_{top} = 1,0$$

- Fator Superfície (F_s)

$$F_s = 1,0$$

Elemento Comparativo 4:

Testada = 20,0m

Área do terreno = 500,0m²

$Profundidade_{Equivalente} = \frac{Área\ do\ terreno}{Frente_{projetada}}$ (valores entre Profundidade mínima e máxima)

$$Prof. Eq = \frac{500,0}{20,0} = 25,0 \Rightarrow 25,0 < 25,0 < 40,0$$

- Fator Profundidade (C_p)

$$C_p = 1,0$$

- Fator Testada (C_f)

$$C_f = \left(\frac{10}{20}\right)^{0,20} = 0,8706$$

$$C_f = 0,8706$$

- Fator Topografia (F_{top})

$$F_{top} = 1,0$$



- Fator Superfície (F_s)

$$F_s = 1,0$$

Elemento Comparativo 5:

Testada = 10,0m

Área do terreno = 250,0m²

$Profundidade_{Equivalente} = \frac{Área\ do\ terreno}{Frente_{projetada}}$ (valores entre Profundidade mínima e máxima)

$$Prof_{Eq} = \frac{250,0}{10,0} = 25,0 \Rightarrow 25,0 < 25,0 < 40,0$$

- Fator Profundidade (C_p)

$$C_p = 1,0$$

- Fator Testada (C_f)

$$C_f = \left(\frac{10}{10}\right)^{0,20} = 1,0$$

$$C_f = 1,0$$

- Fator Topografia (F_{top})

$$F_{top} = 1,0$$

- Fator Superfície (F_s)

$$F_s = 1,0$$

Elemento Comparativo 6:

Testada = 10,0m

Área do terreno = 280,0m²

$Profundidade_{Equivalente} = \frac{Área\ do\ terreno}{Frente_{projetada}}$ (valores entre Profundidade mínima e máxima)



$$Prof.Eq = \frac{280,0}{10,0} = 28,0 \Rightarrow 25,0 < 28,0 < 40,0$$

- Fator Profundidade (C_p)

$$C_p = 1,0$$

- Fator Testada (C_f)

$$C_f = \left(\frac{10}{10}\right)^{0,20} = 1,0$$

$$C_f = 1,0$$

- Fator Topografia (F_{top})

$$F_{top} = 1,0$$

- Fator Superfície (F_s)

$$F_s = 1,0$$

Homogeneização:

Elemento	VU/m ²	F.o.	F.p.	F.t.	F.tg.	F.ct.	VU/m ² Hom.
1	860,39	0,9000	1,0000	0,9594	1,0000	1,0000	739,42
2	1.271,19	0,9000	1,2607	0,9221	1,0000	1,0000	1376,44
3	860,12	0,9000	1,0000	0,9642	1,0000	1,0000	743,32
4	1.200,00	0,9000	1,0000	0,8706	1,0000	1,0000	924,72
5	1.000,00	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	900,00
6	892,86	0,9000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	803,57

***Excluindo Elemento comparativo 2**

Legenda:

F.o. = Fator Oferta

Somatório = 4.111,03

F.p. = Fator Profundidade

Média Geral = 822,21

F.t. = Fator Testada

Valor Unitário Homogeneizado = 822,21

F.tg. = Fator Topografia

Limite Inferior (-30%) = 575,55

F.ct. = Fator Consistência do Solo

Limite Superior (+30%) = 1.068,87



Valor Unitário do terreno = R\$822,21

Valor do Terreno = 378,85 x 822,21

Valor do Terreno = R\$311.494,26

Cálculo do valor da benfeitoria:

Valor da Construção = Padrão Construtivo x CUB x Área Construída x F_{OC} x C_p x C_f

Valor da Construção = 1,776 x 1.433,00 x 396,0 x 0,803 x 0,9686 x 1,0968

Valor da Construção = R\$859.749,22

Valor total do imóvel = R\$311.494,26 + R\$859.749,22

Valor do imóvel = R\$ 1.171.243,48

Valor do imóvel = R\$ 1.171.000,00 (Referência - Janeiro/2020)

(Um milhão, cento e setenta e um mil reais)



8. CONCLUSÃO

Este perito conclui que o valor do imóvel é R\$ 1.171.000,00 (Um milhão, cento e setenta e um mil reais).

9. ENCERRAMENTO

Assim, dá-se por encerrado o presente **LAUDO TÉCNICO PERICIAL**. O referido relatório contém 15 (dezeses) páginas de texto, 01 (uma) folha de rosto e 07 (sete) páginas de fotos.

O Expert responsável pela elaboração e emissão deste documento assina a última página do texto em uma única via produzida.

São Paulo, 10 de dezembro de 2020.

Francisco Dragone Junior

Eng^o Civil Perito

CREA/SP: 5.069.190.504



11. ANEXO 2 - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Figura 1 - Fachada



Figura 2 - Fachada



Figura 3 – Identificação numérica



Figura 4 – Identificação logradouro



Figura 5 – Vista da rua – Lado

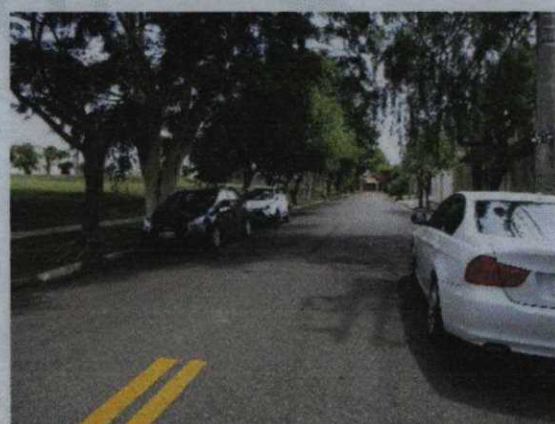


Figura 6 – Vista da rua – Lado direito



Figura 7 – Vaga de garagem coberta



Figura 8 – Cozinha



Figura 9 – Avaria teto da cozinha



Figura 10 – Área de serviço coberta



Figura 11 – Sala de estar



Figura 12 – Sala de estar



Figura 13 – Avaria teto sala de estar



Figura 14 – Sala de jantar



Figura 15 – Sala de TV



Figura 16 – Bar



Figura 17 – Dormitório suíte



Figura 18 – Banheiro – Dormitório



Figura 19 – Umidade – Teto banheiro

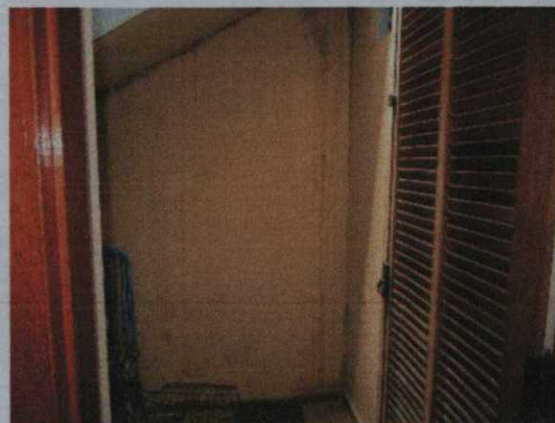


Figura 20 – Sacada – Dormitório suíte



Figura 21 – Lavabo



Figura 22 – Sala de jantar



Figura 23 – Dormitório suíte



Figura 24 – Banheiro suíte



Figura 25 – Dormitório



Figura 26 – Dormitório



Figura 27 – Varanda



Figura 28 – Varanda



Figura 29 – Garagem coberta - Fundos



Figura 30 – Garagem descoberta -



Figura 31 – Garagem descoberta -



Figura 32 – Vista geral - Fundos