

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA DA FAZENDA
PÚBLICA DA CAPITAL - SP

Processo: 0022431-98.2002.8.26.0053

Requerente: Ministério Público do Estado de São Paulo e Municipalidade de São Paulo

Requerido: Osvaldo Morgado da Cruz

CARLA DE PAULA PETRONI, Arquiteta, Perita Judicial, nomeada e compromissada nos autos da **AÇÃO CIVIL DE IMPROBIDADE ADMINISTRATIVA**, dando por terminado seus estudos, diligências e vistorias que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que pede deferimento.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

CARLA DE PAULA PETRONI

Arquiteta e Urbanista -CAU A-73283-5

Pós-graduada em Perícias e Avaliações de Engenharia da FAAP/SP

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

I. Considerações Preliminares**Resumo**

Trata-se o objeto da presente avaliação de um imóvel residencial localizado à Rua Traíras, nº 39 – Jardim Marajá – município de Marília/SP, matriculado sob o número 12.676 do 1º CRI de Marília/SP.

VALOR DE MERCADO**R\$ 1.645.000,00**

(Um milhão seiscentos e quarenta e cinco mil reais)

Abril/2024



Fachada do avaliando

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

Observações

Trata-se a presente demanda da **avaliação do valor de mercado de um imóvel** registrado sob a matrícula de nº 12.676 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP.

À fl. 1632 encontra-se juntado despacho do nobre juízo arbitrandos os honorários periciais e determinando o início dos trabalhos periciais.

Considerações:

Para a produção deste laudo entendeu-se como legal toda a documentação do imóvel avaliando anexada aos autos (matrícula) e a fornecida pelas partes (plantas e certidões).

Premissas

Para a elaboração do laudo foram adotadas as seguintes premissas:

- As condições físicas da edificação descrita neste laudo são baseadas na inspeção visual realizada por esta Perita. O imóvel avaliando foi vistoriado *in loco*, sendo que o seu valor corresponde ao estado do bem à época da vistoria;
- Não foram efetuadas inspeções de âmbito estrutural na edificação existente e suas fundações;
- Também não foram testados quaisquer equipamentos ou instalações do imóvel;
- Para o cálculo do valor do imóvel considerou-se as áreas informadas na documentação anexada aos autos e a fornecida pelo Requerido;
- Esta signatária não pode assumir responsabilidade pela precisão das informações fornecidas por terceiros, se reservando ainda no direito de fazer reajustes na avaliação, caso seja requisitada uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término desta avaliação.

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

II. Vistoria

Vistoria do imóvel

A vistoria foi realizada no dia 11 de março de 2024, previamente agendado conforme petição anexada às fls 1650/1653 dos autos, sendo esta perita acompanhada pelo Sr. Marcio Morgado.

Descrição da Região

O bairro Jardim Marajá é um bairro residencial com casas térreas de assobradadas de padrão médio e alto.

A região tem como principais vias de acesso: Rodovia Transbasiiana, Avenida Sanches Cibantos, Avenida Aquarius e Avenida Dr. Calim Gadia.

A quadra fiscal onde está inserido o imóvel é formado pelas ruas: das Traíras, dos Dourados, das Piaparas e Doutor Thimo Bruno Belucci.

No entorno predominam edificações de uso residencial unifamiliar de alto padrão, além de comércio e de serviços, destacando-se na região o Shopping 'Marília Shopping'.

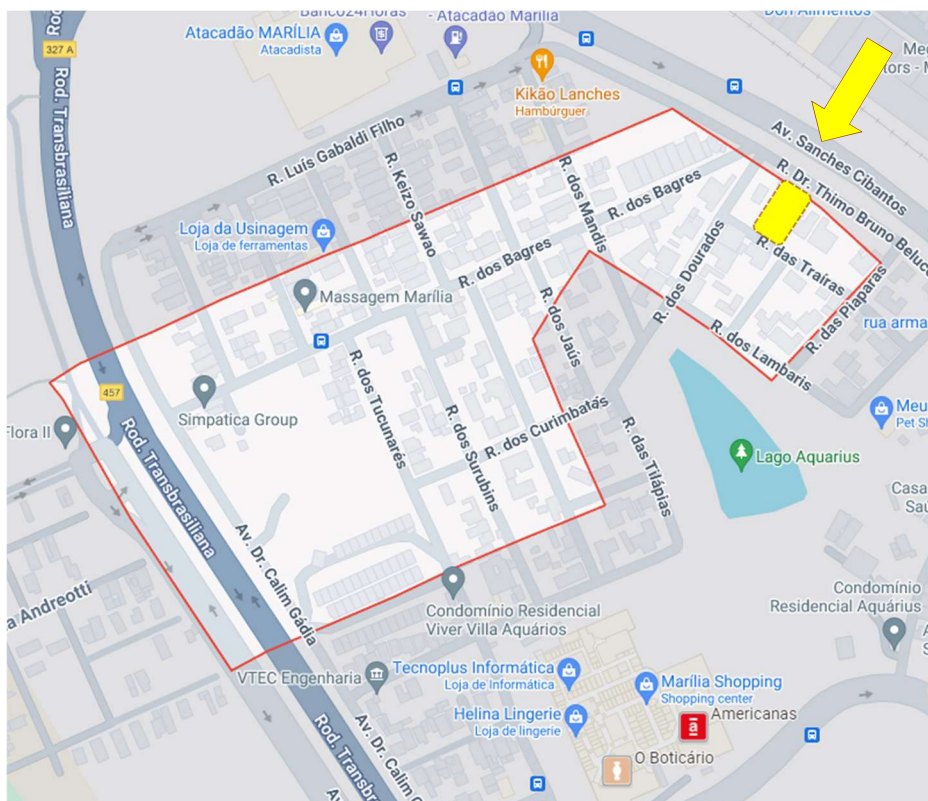
Melhoramentos Públicos

A infraestrutura da região apresenta quase todos os melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, calçamento público, rede de água e esgoto, telefonia, iluminação pública, energia elétrica e coleta de lixo.

A Rua das Traíras é pavimentada com asfalto e dotada de guias e sarjetas e considerada via local.

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis



Destaque para o bairro Jardim Marajás acima e localização do imóvel na quadra abaixo



ALAMEDA SANTOS, 1827 / CONJ. 112 – JARDIM PAULISTANO – SÃO PAULO/SP
TEL: (11) 3882-0126 – E-MAIL: CARLADEPAULAPETRONI@GMAIL.COM

CARLA DE PAULA PETRONI
Avaliações e Perícias de Imóveis

Do Imóvel

Terreno

Dados do Terreno			
Área do terreno:	1.200,00m ²		
Frente:	24,00m	Laterais:	50,00m
Formato:	Retangular		
Topografia:	Aclive		
Posição na quadra:	Meio de quadra		
Delimitação:	Muros		
Ocupação:	Ocupado		

Benfeitorias

Edificação Principal	
Térreo:	Living, sala de estar, saleta/hall de entrada, banheiro social, suítes 1, 2, 3 e 4, cozinha e copa, saleta, área de serviço e cozinha de apoio, churrasqueira.
Inferior:	Garagem, depósito (2), lavabo, escada de acesso ao térreo.
Fechamentos:	Em alvenaria
Estruturas:	Concreto
Cobertura:	Telhas Cerâmicas
Esquadrias:	Madeira, ferro ou alumínio com vidro
Pisos:	Cerâmico / tabuas em madeira
Paredes:	Argamassa com pintura a latex ou azulejos
Tetos:	Laje pintada a latex
Fachadas:	Argamassa com pintura
Padrão construtivo:	Casa Padrão Superior (-)
Estado de conservação:	F – Entre reparos simples a importantes
Idade Real/Estimada:	45 anos

CARLA DE PAULA PETRONI
Avaliações e Perícias de Imóveis

Casa 2 - Fundos

Composição:	Térreo e Superior
Térreo:	Garagem, oficina, escritório, área de lazer coberta, depósito.
Superior:	Lavabo, lavanderia, terraço, cozinha, sala de jantar e de estar, suite 1 e 2, banheiro social, dormitório.
Fechamentos:	Em alvenaria
Estruturas:	Concreto
Cobertura:	Telhas Cerâmica
Esquadrias:	Alumínio ou ferro com vidro ou madeira com vidro
Pisos:	Cerâmico
Paredes:	Argamassa com pintura / Azulejos
Tetos:	Laje / forro em PVC
Fachadas:	Argamassa com pintura
Padrão construtivo:	Casa Padrão Médio (-)
Estado de conservação:	E – necessitando de reparos simples
Idade Real/Estimada:	30 anos

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

Documentação Fotográfica

Fachada principal do imóvel com frente para a Rua das Traíras.



Vista da Rua das Traíras.

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis



Vista da Rua das Traíras no sentido oposto de direção.



Vista geral - fachada da casa principal

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

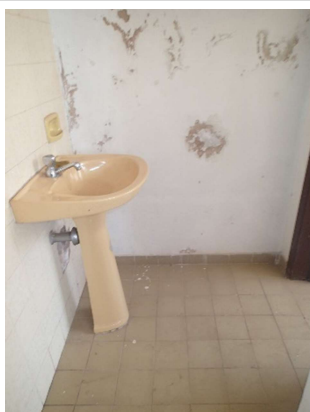
Garagem.



Deposito.



Sanitário.



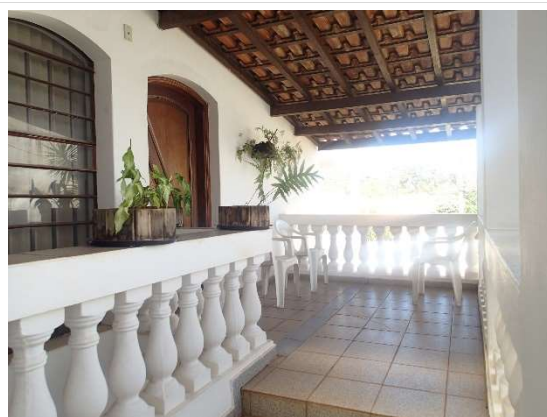
Outro depósito.



Piscina na parte frontal do terreno.



Varanda.



CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

Saleta.



Sala de Estar.



Varanda da sala de estar.



Hall de entrada.



Suite 1.



Outra vista da suíte 1.



CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

Banheiro social.



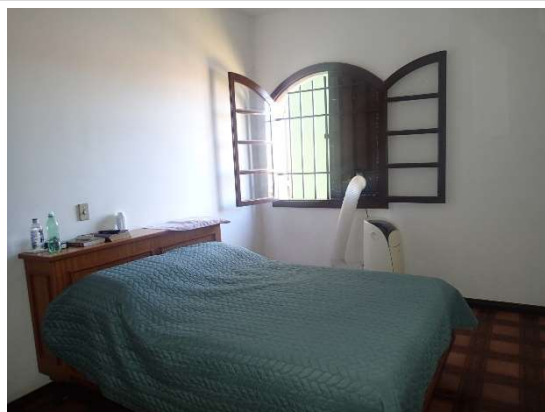
Suite 2.



Banheiro da suite.



Suite master.



Suite máster – escritório



Suite master - banheiro



CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

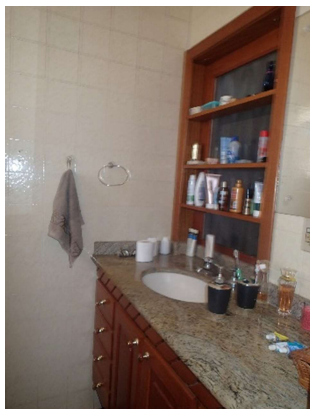
Detalhe da banheira da suite master.



Dormitório.



Banheiro.



Sala



Vista geral da cozinha.



Outra vista da cozinha.



CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

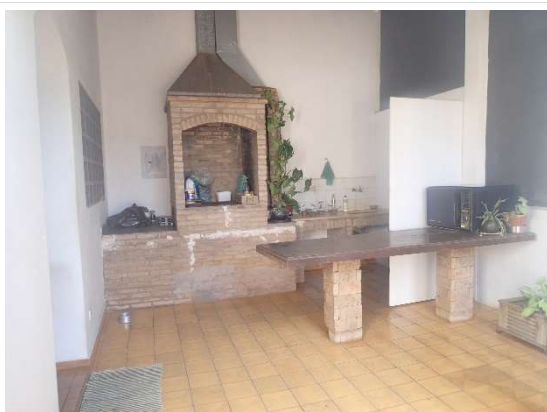
Área de serviço e cozinha de apoio.



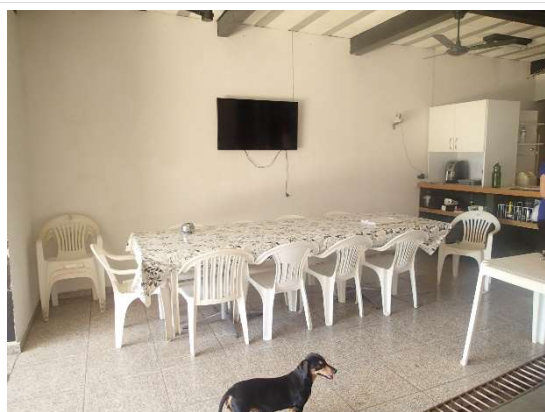
Banheiro.



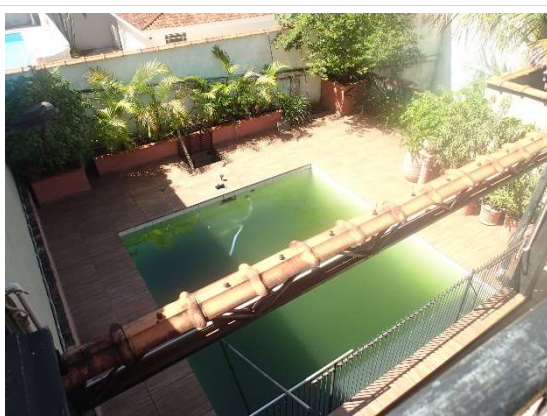
Área da churrasqueira.



Varanda – Área de lazer.



Piscina nos fundos do imóvel.



Outra vista da varanda – Área de lazer.



CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

Continuação da área de lazer.



Galpão – oficina.



Depósito.



Depósito.



Fachada com frente para a Rua Dr. Thimo Bruno Belluci.



Continuação da fachada.



CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

Escada de acesso a Casa 2



Sanitário.



Área de serviço.



Varanda.



Outra vista da varanda.



Terraço.



CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

Cozinha.



Outra vista da cozinha e copa.



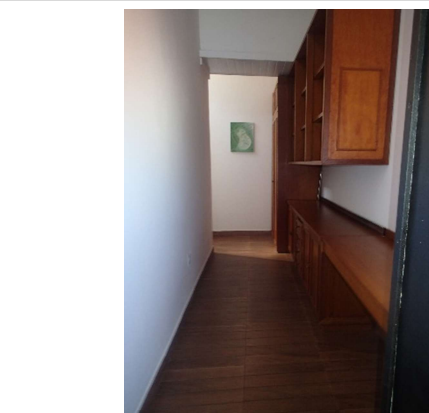
Copa.



Sala de estar / TV.



Corredor.



Dormitório 1.



CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

Banheiro.



Outra vista do banheiro.



Dormitório 2.



Banheiro.



Dormitório 3.



Dormitório infantil.



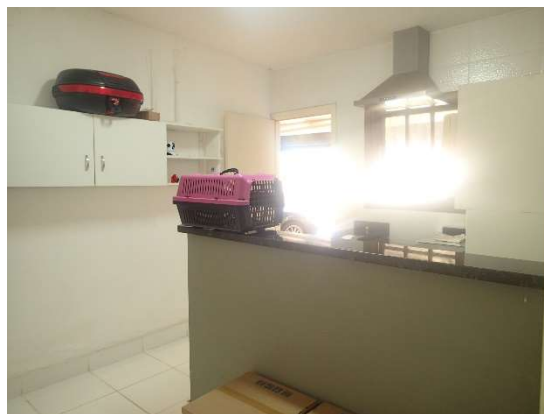
CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

Escritório.



Cozinha.



Dormitório.



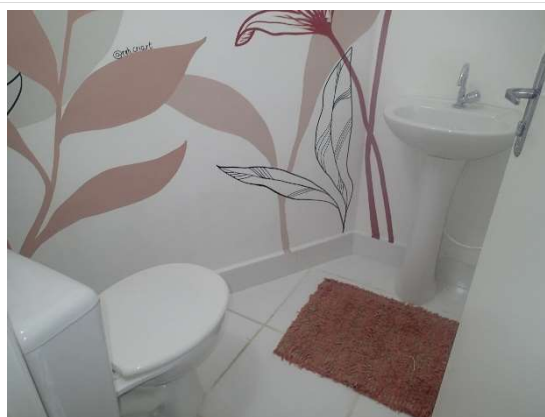
Banheiro.



Sala – escritório.



Lavabo.



CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

III. Avaliação

De acordo com a norma da ABNT NBR 14653-1, o valor de mercado *“é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”*

Metodologia

De acordo com a norma de avaliações da ABNT – NBR 14653-1, para a avaliação do valor de mercado do imóvel objeto deste estudo foram adotadas as seguintes metodologias:

- ✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Terreno)
- ✓ Método do Custo (Benfeitorias)
- ✓ Método Evolutivo (Imóvel Todo)

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Terreno)

O metodo 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.”*

A adoção do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, deverá atender ao consignado no item 8.2.1 da NBR 14653-2, em especial o Anexo B para o tratamento por fatores.

Para a avaliação do imóvel foram adotadas as normas da ABNT - NBR 14.653 – partes 1 e 2 e a Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP, com o tratamento dos dados através de homogeneização por fatores.

No cálculo do valor unitário de terreno (Vu) foram adotados critérios de homogeneização adequando as amostras às condições do imóvel avaliando.

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

Foram coletados dados de mercado através de consulta a imobiliárias da cidade, considerando os terrenos em oferta na região em estudo. A pesquisa de mercado abrangeu o mês de março de 2024. Referidos dados foram tratados e homogeneizados, adotando-se os fatores mais relevantes no que tange a avaliação de terrenos.

Após análise dos coeficientes de variação (de cada fator individualmente ou em conjunto) constatamos que os fatores que contribuem para a homogeneização da amostra são:

Topografia: Fator valorizante ou desvalorizante que pode ser aplicado conforme os seguintes fatores corretivos da Norma do IBAPE-SP:

terreno plano	1,00
caído para os fundos até 5%	0,95
caído para os fundos de 5 até 10%	0,90
caído para os fundos de 10 até 20%	0,80
caído para os fundos mais de 20%	0,70
em aclave até 10%	0,95
em aclave até 20%	0,90
em aclave acima de 20%	0,85
abaixo do nível da rua até 1,00m	1,00
abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50m	0,90
abaixo do nível da rua de 2,50 até 4,00m	0,80
acima do nível da rua até 2,00m	1,00
acima do nível da rua de 2,00 até 4,00m	0,90

Área: considerando que há diferença de valores unitários conforme o tamanho das lojas, para a correção dos elementos comparativos em função de suas áreas, foi adotada a seguinte fórmula elaborada pelo engenheiro Sergio Antonio Abunahman:

$$\left(\frac{\text{Área Comparativo}}{\text{Área Avaliando}}\right)^{1/4} \rightarrow \text{quando a diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando for menor que 30\%}$$

$$\left(\frac{\text{Área Comparativo}}{\text{Área Avaliando}}\right)^{1/8} \rightarrow \text{quando a diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando for maior que 30\%}$$

Foi aplicado o fator 0,90 nos elementos comparativos da amostra considerando-se a margem de desconto em uma negociação de mercado.

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

Método da Quantificação de Custo (Benfeitorias)

Para o cálculo das benfeitorias foi adotado o método da quantificação de custo através do Custo Unitário Básico – CUB, publicado no Sinduscon-SP.

O valor das benfeitorias foi calculado pela seguinte fórmula:

$$\text{Área construída} \times \text{Custo Unitário} \times (\text{Projetos} + \text{BDI} + \text{Remuneração de Capital})$$

Os custos acima apresentados foram ajustados em função da tipologia da edificação avaliada e acrescidos dos percentuais de projetos (2%) e BDI (25%).

Depreciação

Tendo em vista que as benfeitorias erigidas no imóvel não são novas, será calculada o fator depreciação sobre o custo de reprodução ('valor novo') pelo critério de Ross-Heidecke, *"que leva em conta o obsoleto, o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, bem como o estado de conservação."* e definida pela seguinte expressão:

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

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão construtivo, expresso em porcentagem do valor de reprodução, obtido através da Tabela 1 do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE-SP;

K = Coeficiente de Ross-Heidecke, obtido na Tabela 2 do Estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do IBAPE-SP;

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

Método Evolutivo (Imóvel todo)

Para a apuração do valor de mercado do imóvel em estudo, foi adotado o **Método Evolutivo**, no qual *“o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:*

$$VI = (VT + CB) . FC$$

Onde:

VI é o valor de mercado do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

A norma recomenda que, ao utilizar o método evolutivo, o valor do terreno seja obtido pelo método comparativo de dados de mercado ou pelo método involutivo e que as benfeitorias sejam calculadas pelo método do custo ou da quantificação de custo. Já para fator de comercialização, deve-se admitir que o mesmo possa ser maior ou menor que 1,00, dependendo da conjuntura de mercado. Adotou-se para o imóvel avaliando um fator de comercialização de 0,80.

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

Avaliação do Valor de Mercado

Data Base: Abril de 2024

Terreno:

$VT = AT \times Vu$, onde:

VT = Valor total do terreno (R\$)

Vu = Valor unitário de terreno = R\$ 602,90/m²

AT = área do terreno (m²) = 1.200,00m²

Substituindo e calculando:

$VT = 1.200,00m^2 \times R\$ 602,90/m^2$

VT = R\$ 723.480,00

Benfeitorias

$VB_{TOTAL} = VB_1 (CASA PRINCIPAL) + VB_2 (EDIFICAÇÃO FUNDOS)$

$VB_{TOTAL} = 587.943,28 + 745.414,17$

$VB_{TOTAL} = 1.333.357,45$

Valor Total do Imóvel

$VI = (V_T + V_{BTOTAL}) \times FC$

$VI = (R\$ 723.480,00 + 1.333.357,45) \times 0,80$

VI = R\$ 1.645.469,96, ou em números redondos

VI = R\$ 1.645.000,00 (Um milhão seiscentos e quarenta e cinco mil reais)

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

IV. Conclusão

Conforme cálculos efetuados, exposto e justificado no corpo do presente Laudo, tem-se que, o valor do imóvel residencial, situado à Rua das Traíras, nº 39 – Jardim Marajá – município de Marília/SP, matriculado sob o número 12.676 do 1º CRI de Marília/SP e ofertado nos autos de nº 0022431-98.2002.8.26.0053, da Ação Civil de Improbidade Administrativa, requerida por Ministério Público do Estado de São Paulo e Municipalidade de São Paulo, em face de Osvaldo Morgado da Cruz, em curso na 5ª Vara da Fazenda Publica da Capital – SP é de:

VALOR DO IMÓVEL**R\$ 1.645.000,00**

(Um milhão seiscentos e quarenta e cinco mil reais)

Abril/2024

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

V. Encerramento

A signatária dá por encerrado o presente LAUDO que consta de 26 (vinte e seis) folhas digitalizadas de um só lado, esta última, datada e assinada.

Segue em anexo Pesquisa de Mercado, Cálculo do Valor Unitário de Terreno, Calculo do Valor das Benfeitorias e Tabela de Enquadramento NBR 14.653.

São Paulo, 30 de abril de 2.024.

CARLA DE PAULA PETRONI

CAU: A 78328-5

CARLA DE PAULA PETRONI
Avaliações e Perícias de Imóveis

VI. Anexos

Pesquisa Mercadológica

Pesquisa de Elementos Comparativos

Elemento Comparativo 1

Endereço:

Avenida Doutor Thimo Bruno Belluci, ao lado 779

Bairro:

Jardim Aquarius

Cidade:

Marília

UF:

SP

Informante:

Renascer e Jales Imóveis JK - Sr. Bruno - (17) 99779-5156/ 99167-5285

Área Priv./Constr.:

0,00

Topografia:

Plano

Testada:

15,00

Área do Terreno:

600,00

Uso:

Residencial

Profundidade:

Área Equivalente:

0,00

Classificação:

-

Idade Aparente:

-

Tipologia:

Mult. Frentes:

Meio quadra

Qtde. Dorm.:

Est. de Conservação:

-

Zoneamento:

Preço Anunciado:

R\$ 600.000,00

Vagas:

-

Andar:

-

Oferta/ Transação:

Oferta

Unitário/m²:

R\$ 900,00

Data:

mar./2024

Observações:



Elemento Comparativo 2

Endereço:

Rua dos Tucunarés, ao lado 823

Bairro:

Jardim Maria Martha

Cidade:

Marília

UF:

SP

Informante:

Toca Imóveis - Sr. Silvio - (14) 3402-7000/ 99662-0770

Área Priv./Constr.:

0,00

Topografia:

Em adive até 10%

Testada:

14,00

Área do Terreno:

720,00

Uso:

Residencial

Profundidade:

Área Equivalente:

0,00

Classificação:

-

Idade Aparente:

-

Tipologia:

Mult. Frentes:

Meio quadra

Qtde. Dorm.:

Est. de Conservação:

Zoneamento:

Preço Anunciado:

R\$ 580.000,00

Vagas:

Andar:

Oferta/ Transação:

Oferta

Unitário/m²:

R\$ 725,00

Data:

mar./2024

Observações:



Elemento Comparativo 3

Endereço:

Rua dos Tucunarés, ao lado 794

Bairro:

Jardim Maria Martha

Cidade:

Marília

UF:

SP

Informante:

Toca Imóveis - Sr. Silvio - (14) 3402-7000/ 99662-0770

Área Priv./Constr.:

0,00

Topografia:

Caído para os fundos

Testada:

35,00

Área do Terreno:

900,00

Uso:

Residencial

Profundidade:

Área Equivalente:

0,00

Classificação:

-

Idade Aparente:

-

Tipologia:

Mult. Frentes:

Meio quadra

Qtde. Dorm.:

Est. de Conservação:

Zoneamento:

Preço Anunciado:

R\$ 630.000,00

Vagas:

Andar:

Oferta/ Transação:

Oferta

Unitário/m²:

R\$ 630,00

Data:

mar./2024

Observações:



CARLA DE PAULA PETRONI
Avaliações e Perícias de Imóveis

Elemento Comparativo 5									
Endereço:	Rua dos Dourados, 220 (esq. R. Dr. Thimo B. Belluci)								
Bairro:	Jardim Marajá				Cidade:	Marília			UF: SP
Informante:	Meta Imoveis - Sr. Paulo - (14) 3434-0999								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Caído para os fundos	Testada:	30,00				
Área do Terreno:	720,00	Uso:	Residencial	Profundidade:					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-						
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 600.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 750,00	Data:	mar./2024				
Observações:	São 3 terrenos (10m x 24m)								



Elemento Comparativo 6									
Endereço:	Rua Bagres, ao lado n. 573								
Bairro:	Jardim Marajá				Cidade:	Marília			UF: SP
Informante:	Alvo Imóveis - Sr. Rodrigo - (14) 3432-4851 / 99703-7788								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Caído para os fundos	Testada:	15,00				
Área do Terreno:	1070,00	Uso:	Residencial	Profundidade:					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-						
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Meio quadra				
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 380.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 319,63	Data:					
Observações:									



Elemento Comparativo 7									
Endereço:	Rua Tucunará (Quadra 15, Lote 18) esquina Rua das Piracanjubas								
Bairro:	Jardim Maria Martha				Cidade:	Marília			UF: SP
Informante:	Toca Imóveis - Sr. Silvio (14) 3402-7000								
Área Priv./Constr.:		Topografia:	Caído para os fundos	Testada:	18,00				
Área do Terreno:	450,00	Uso:	Residencial	Profundidade:					
Área Equivalente:	0,00	Classificação:	-						
Idade Aparente:		Tipologia:		Mult. Frentes:	Esquina				
Qtde. Dorm.:		Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00	Vagas:		Andar:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 500,00	Data:	mar./2024				
Observações:									



CARLA DE PAULA PETRONI
Avaliações e Perícias de Imóveis

Planilha de Cálculos

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

HOMOGENEIZAÇÃO DE DADOS											
A	Preço Anunciado	Área do Terreno	F. Oferta	Unit/m² Deduz. Negociação	NA		Área do Terreno	Topografia		Soma Fatores	Unit-m² Homo
					Fator	Coef.		Fator	Coef.		
1	R\$ 600.000,00	600,00	0,90	R\$ 900,00	1,000	1,000	0,917	1,000	0,950	0,867	R\$ 780,30
2	R\$ 580.000,00	720,00	0,90	R\$ 725,00	1,000	1,000	0,938	0,950	1,000	0,938	R\$ 680,15
3	R\$ 630.000,00	900,00	0,90	R\$ 630,00	1,000	1,000	0,931	0,950	1,000	0,931	R\$ 586,28
5	R\$ 600.000,00	720,00	0,90	R\$ 750,00	1,000	1,000	0,938	0,950	1,000	0,938	R\$ 703,61
6	R\$ 380.000,00	1070,00	0,90	R\$ 319,63	1,000	1,000	0,972	0,700	1,357	1,329	R\$ 424,75
7	R\$ 250.000,00	450,00	0,90	R\$ 500,00	1,000	1,000	0,885	0,950	1,000	0,885	R\$ 442,31
Avaliando		1200,00			1,000		1,000	0,950			

Média Aritmética	637,44	637	591	603	602,90
Desvio Padrão	204,56	205	188	147	145,18
Coefficiente de Variação	0,32	0,32	0,32	0,24	0,24

Média Saneada	602,90
Limite Inferior	422,03
Limite Superior	783,77
Dados Saneados	6
Dados Descartados	0

DADOS

Número de Dados Coletados:	6
Número de Dados Saneados:	6
Número de Dados Descartados:	-
Limite Inferior (p/m²):	422,03
Média Aritmética (p/m²):	602,90
Limite Superior (p/m²):	783,77
Média Saneada (p/m²):	602,90
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	145,18
Coefficiente de Variação:	0,24

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	-14,51%	R\$ 515,42
Estimado		R\$ 602,90
Superior (p/m²):	14,51%	R\$ 690,38
Amplitude Total:	29,02%	

CAMPO DE ARBITRIO

Inferior (p/m²):	-15%	R\$ 512,46
Estimado		R\$ 602,90
Superior (p/m²):	15%	R\$ 693,33
Arbitrio Adotado:	0%	

CARLA DE PAULA PETRONI
Avaliações e Perícias de Imóveis

Determinação do Custo da Construção 1 :

Parâmetros utilizados para Determinação do Custo da Construção.

Área Equivalente da Construção

Total	433,40	433,40
-------	--------	--------

Determinação do Custo Unitário da Construção

CUB - Custo Unitário Básico, publicado pelo Sinduscon	R\$ 2.354,05
OE - Orçamento de Elevadores (Total Gasto)	R\$ 0,00
OI - Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio etc;	R\$ 0,00
Ofe - Orçamento de fundações especiais;	R\$ 0,00
Ofd - Orçamento de fundações diretas;	R\$ 0,00
A - Taxa de administração da obra;	5%
F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;	13%
L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.	7%
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	R\$ 2.988,60

Determinação da Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)

Descrição dos Parâmetros	Parâmetros Adotados	Índices
IE - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;		45
EC - Depreciação decorrente do estado de conservação	Entre reparos simples e importantes	f
Padrão Construtivo Adotado para Determinação da Vida Referencial (IR)	Casa Superior	70
R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação em decimal		0,20
Idade em % da vida referencial		64%
K - Coeficiente de Ross-Heidecke Adotado		0,3174
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)		0,4539

Determinação dos Custos de Construção Total do Imóvel

Custo de Reprodução

Área Equivalente Calculada (m²)	433,40
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	R\$ 2.988,60
Custo de Reprodução	R\$ 1.295.257,48

Custo de Reedição

Área Equivalente Calculada (m²)	433,40
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção de Reprodução	R\$ 2.988,60
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	0,4539
Custo de Reedição	R\$ 587.943,28

CARLA DE PAULA PETRONI
Avaliações e Perícias de Imóveis

Determinação do Custo da Construção 2 : Casa 2 - frente para Rua Dr. Thimo			
er avaliada			
Parâmetros utilizados para Determinação do Custo da Construção.			

Descrição dos Pavimentos	Área Construída (m²)	Equivalência Adotada	Pi	Área Equivalente
Total	378,00			378,00

Determinação do Custo Unitário da Construção	
CUB - Custo Unitário Básico, publicado pelo Sinduscon	R\$ 2.354,05
A - Taxa de administração da obra;	5%
F - Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;	13%
L - Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.	7%
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	R\$ 2.988,60

Determinação da Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)		
Descrição dos Parâmetros	Parâmetros Adotados	Índices
IE - Idade da edificação na época de sua avaliação, definida em anos;		30
EC - Depreciação decorrente do estado de conservação	Entre regular e reparos simples	e
Padrão Construtivo Adotado para Determinação da Vida Referencial (IR)	Casa Médio	70
R - Valor residual corresponde ao padrão da edificação em decimal		0,20
Idade em % da vida referencial		43%
K - Coeficiente de Ross-Heidecke Adotado		0,5748
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)		0,6598

Determinação dos Custos de Construção Total do Imóvel	
Custo de Reprodução	
Área Equivalente Calculada (m²)	378,00
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção	R\$ 2.988,60
Coeficiente de Ajuste em Regiões Isoladas (se houver, caso não, desconsiderar)	1,00
Custos Extras (Exemplo: Transporte do Material em Regiões Isoladas ou outras situações)	R\$ 0,00
Custo de Reprodução	R\$ 1.129.689,27

Custo de Reedição	
Área Equivalente Calculada (m²)	378,00
C - Custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção de Reprodução	R\$ 2.988,60
Depreciação ou Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	0,6598
Custo de Reedição	R\$ 745.414,17

CARLA DE PAULA PETRONI
Avaliações e Perícias de Imóveis

Enquadramento conforme NBR 14653-2

Tabela de especificação da avaliação quanto à fundamentação e precisão

Método Comparativo Direto – Terreno

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
Somatório dos pontos					10

Tabela 4 - Grau de Fundamentação

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Tabela 5 - Grau de Precisão

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Método da quantificação do custo

Tabela 6 – Grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias

Item	Descrição	Grau			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 padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	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

Enquadramento

Descrição	Pontos (Σ1-3)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor das benfeitorias	5	Grau I	Grau I

Método Evolutivo

Tabela 10– Grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor de terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento

Descrição	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor do terreno	-	Grau II
Custos de reedição	-	Grau I
Método evolutivo	Grau I	Grau I

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 5ª VARA DA FAZENDA PÚBLICA DA CAPITAL - SP

Processo: 0022431-98.2002.8.26.0053

Requerente: Ministério Público do Estado de São Paulo e Municipalidade de São Paulo

Requerido: Osvaldo Morgado da Cruz

CARLA DE PAULA PETRONI, Arquiteta, nomeada e compromissada como perita judicial nos autos da ação supracitada, tendo concluído seu Laudo, vem, respeitosamente, requerer o **levantamento** de 50% dos honorários depositados em Juízo (**fls. 1567**) no montante de R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais). Para tanto esta signatária apresenta o formulário para expedição de MLE na forma da lei.

Termos em que,
Pede deferimento.

São Paulo, 30 de abril de 2024.

CARLA DE PAULA PETRONI

CAU A-73283-5

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Número do processo (padrão CNJ): 0022431-98.2002.8.26.0053

Nome do beneficiário do levantamento: Carla de Paula Petroni

CPF: 171.296.298-19

Tipo de Beneficiário:

☐ Parte☐ Advogado – OAB/____ nº____ - Procuração nas fls. ____☐ Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. ____☒ Terceiro - PERITATipo de levantamento: ☒ Parcial☐ Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito: 1567

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017): R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)

Tipo de levantamento:

☐ I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];☒ II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];☐ III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];☐ IV – Recolher GRU;☐ V – Novo Depósito Judicial.

Nome do titular da conta: CARLA DE PAULA PETRONI

CPF do titular da conta: 171.296.298-19

Banco: BANCO DO BRASIL

Agência: 7070-X

Conta nº: 192.896-1 Tipo de Conta: ☒ Corrente ☐ Poupança

Observações:

CARLA DE PAULA PETRONI

Avaliações e Perícias de Imóveis

