

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 2ª VARA CÍVEL REGIONAL XI -
PINHEIROS - SP

Juarez Pantaleão
19/8/15
EDUARDO TOBIAS DE AGUIAR MOELLER
Juiz de Direito

PROCESSO : Nº 0002665-39.2012.8.26.0011
Nº DE ORDEM : 01.02.2012 / 000221
CARTÓRIO : 2º OFÍCIO
AÇÃO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
REQUERENTE : BANCO BRADESCO S. A.
REQUERIDO : BAR BOLA 9 DIVERSÕES LTDA. E ELCI MATUZINHO
GOMES DE FIGUEIREDO

011 FFIN.15.00069323-3 190615 1801 488

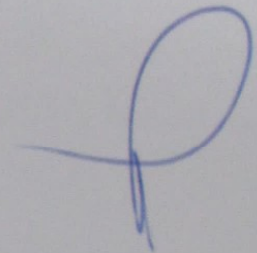
JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº 0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo à V. Exa.

L A U D O

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 1290, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 2 (dois) imóveis comerciais localizados na Rua Edson Dias, nºs 107 (Imóvel 1) e 113 (Imóvel 2), Bairro e Subdistrito Pinheiros, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL.

Planeado o processo, foi deferida a prova pericial, sendo o signatário honrado com sua nomeação para Perito do Juízo.



TÍTULO III - VISTORIA

Localização

Os imóveis avaliados localizam-se na Rua Edson Dias, nºs 107 (Imóvel 1) e 113 (Imóvel 2), Bairro e Subdistrito Pinheiros, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP.

Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontram no Setor 083, Quadra 011, lote 0032-1 (Imóvel 1) e lote 0031-1 (Imóvel 2) e Índice fiscal igual a 2.149,00.

Planta de localização



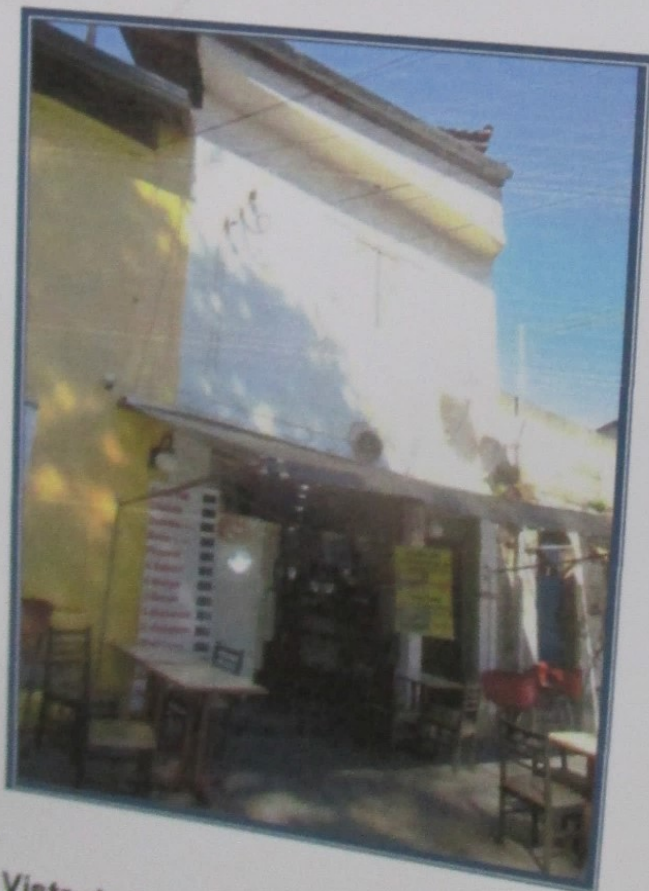
Acessibilidade

O acesso aos imóveis é fácil e direto pela Rua Edson Dias.

5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando 1.



Vista da frente do imóvel avaliando 2



Vista da Rua Edson Dias que dá acesso aos imóveis avaliados.

3. Topografia

A topografia dos imóveis se apresenta plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Edson Dias.

4. Melhoramentos públicos

Os imóveis são dotados dos seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede pública de iluminação na rua;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Pavimentação asfáltica; e
- Guias e sarjetas.

148

8. Características do solo

Os imóveis possuem solo aparentemente seco, firme e próprio para a construção civil.

9. Dimensões dos terrenos

Os terrenos possuem, conforme as análises das matrículas nºs 66.172 (imóvel 1) e 93.131 (imóvel 2), ambas do 10º CRI / SP (fls. 122 e 126), as seguintes descrições:

9.1. Imóvel 1

“Medindo 4,25m de frente, por 12,50m da frente aos fundos.”

9.2. Imóvel 2

“Medindo 4,25m de frente, por 12,50m da frente aos fundos.”

10. Áreas dos terrenos

Em virtude das matrículas dos imóveis serem omissas com relação às áreas dos terrenos, este perito, valendo-se da análise da Certidão de Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo (Anexo I), informou as seguintes áreas dos terrenos:

10.1. Imóvel 1

90,00m².

10.2. Imóvel 2

75,00m².

Benefetorias

Sobre os terrenos retro descritos, encontram-se erigidas 2 (duas) edificações comerciais, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Escritório / Econômico		
Estrutura	Convencional		
Ferro	Laje		
Piso	Ladrilhos cerâmicos e cimentado		
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos		
Revestimento externo	Argamassa fina		
Caixilhos	Ferro		
Portas	Madeira, ferro e vidro		
Janelas	Tipo de correr e basculante		
Compartimentos	Imóvel 1	Térreo	Salão
		Superior	Dormitório e banheiro
	Imóvel 2	Térreo	Salão e 2 (dois) sanitários
		Superior	6 (seis) quitinetes
Cobertura	Laje		
Idade real	Imóvel 1	34 (trinta e quatro) anos	
	Imóvel 2	25 (vinte e cinco) anos	
Estado das edificações	Necessitando de reparos simples		
Áreas construídas	Imóvel 1	155,00m ²	
	Imóvel 2	179,00m ²	

Obs.: As áreas construídas e as idades das edificações foi resultado de análise da Certidão de Dados Cadastrais da PMSP (Anexo I).

12. Ilustração fotográfica das benfeitorias



Imóvel 1 – Térreo: Salão.



Imóvel 1 – Superior



Imóvel 2 – Térreo: Salão.



Imóvel 2 – T1

Terreno

1.1. Critério adotado

Foi utilizado o Método Comparativo de Valores de Mercado, já consagrado em trabalhos desta natureza, conforme recomendação da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.

Sua aplicação se resume na determinação do valor unitário básico do metro quadrado na região onde se localizam os imóveis avaliados, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), resumidos no Quadro resumo de homogeneização (Anexo IV), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos e dos imóveis avaliados, em relação à situação paradigma, foi obtida a partir de determinados ajustes (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, resumidos no Anexo II).

O Valor da Terra Nua, também ajustada à situação paradigma, foi obtido pelo produto entre as áreas avaliadas e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada para os imóveis 1 e 2 (C_f)

$$C_f = (F_p / F_r)^f \quad \text{sendo: } f = 0,20 \text{ e limite: } F_r / 2 < F_p < 2 F_r$$

$$F_r = 10,00\text{m} \quad F_p = 4,25\text{m} < F_r / 2 = 5,00\text{m}$$

$$C_f = (5,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 0,871$$

1.2.2. Fator profundidade para os imóveis 1 e 2 (C_p)

$$P_e = (\text{Área} / \text{Testada})$$

a) Imóvel 1

$$P_e = (90,00 / 4,25) = 21,18\text{m}$$

Como P_e está entre $P_{mi} / 2 = 12,50\text{m}$ e $P_{mi} = 25,00\text{m}$

$$C_p = (21,18 / 25,00)^{0,50} \qquad C_p = 0,920$$

b) Imóvel 2

$$P_e = (75,00 / 4,25) = 17,65\text{m}$$

Como P_e está entre $P_{mi} / 2 = 12,50\text{m}$ e $P_{mi} = 25,00\text{m}$

$$C_p = (17,65 / 25,00)^{0,50} \qquad C_p = 0,840$$

1.2.3. Fator frentes múltiplas para os imóveis 1 e 2 (C_e)

O referido fator não se aplica, pois os imóveis encontram-se classificados, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia para os imóveis 1 e 2 (F_t)

Topografia plana. Portanto: $F_t = 1,000$

1.2.5. Fator consistência do terreno para os imóveis 1 e 2 (F_c)

O imóvel possui solo seco. Portanto: $F_c = 1,000$

1.3. Valor unitário básico (V_u)

A média aritmética saneada, para a região onde se encontram os imóveis avaliados, referente ao mês de agosto de 2015, é de:

Imóvel 1	$V_{u1} = \text{R\$ } 8.569,85 / \text{m}^2$
Imóvel 2	$V_{u2} = \text{R\$ } 8.796,18 / \text{m}^2$

1.4. Valor dos terrenos

Os valores dos terrenos foram calculados conforme a fórmula a seguir:

$$V_t = [V_u \times (C_f + C_p + F_p + F_c - n + 1) \times A_t]$$

1.4.1. Imóvel 1 (V_{t1})

$$V_{t1} = [8.569,85 \times (0,871 + 0,920 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 90,00]$$

$$V_{t1} = \text{R\$ } 610.088,00$$

1.4.2. Imóvel 2 (V_{t2})

$$V_{t2} = [8.796,18 \times (0,871 + 0,840 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 75,00]$$

$$V_{t2} = \text{R\$ } 469.056,00$$

Benefeitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002

As características descritas permitiram enquadrar as edificações, para a data base de agosto de 2015, da seguinte forma:

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Escritório / Econômico	
Valor de R_sN (agosto / 2015)	R\$ 1.225,00 / m ² (estimado)	
Custo de reprodução	R\$ 955,50 / m ² ($R_sN \times 0,780$)	
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)	
t_r	60 (sessenta) anos	
t_b	Imóvel 1	34 (trinta e quatro) anos
	Imóvel 2	25 (vinte e cinco) anos
F_{oc}	Imóvel 1	0,564
	Imóvel 2	0,662
Áreas construídas	Imóvel 1	155,00m ²
	Imóvel 2	179,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

$V_b = (V_u \times F_{oc} \times A_c)$, sendo:

V_e = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

A_c = Área construída das benfeitorias

2.2.1. Imóvel 1 (V_{b1})

$V_{b1} = (955,50 \times 0,564 \times 155,00)$

$V_{b1} = R\$ 83.530,00$

2.2.2. Imóvel 2 (V_{b2})

$$V_{b2} = (955,50 \times 0,662 \times 179,00)$$

$$V_{b2} = \text{R\$ } 113.225,00$$

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção dos valores totais dos imóveis, foi efetuada a soma dos valores dos terrenos (V_t) e dos valores das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

3.1. Imóvel 1 (V_{i1})

$$V_{i1} = (610.088,00 + 83.530,00)$$

$$V_{i1} = \text{R\$ } 695.618,00, \text{ ou em números redondos}$$

$$V_{i1} = \text{R\$ } 696.000,00$$

(seiscientos e noventa e seis mil reais)

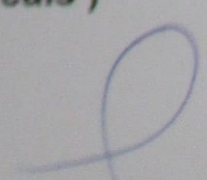
3.2. Imóvel 2 (V_{i2})

$$V_{i2} = (469.056,00 + 113.225,00)$$

$$V_{i2} = \text{R\$ } 582.281,00, \text{ ou em números redondos}$$

$$V_{i2} = \text{R\$ } 582.000,00$$

(quinhentos e oitenta e dois mil reais)



2.2.2. Imóvel 2 (V_{b2})

$$V_{b2} = (955,50 \times 0,662 \times 179,00)$$

$$V_{b2} = \text{R\$ } 113.225,00$$

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção dos valores totais dos imóveis, foi efetuada a soma dos valores dos terrenos (V_t) e dos valores das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

3.1. Imóvel 1 (V_{i1})

$$V_{i1} = (610.088,00 + 83.530,00)$$

$$V_{i1} = \text{R\$ } 695.618,00, \text{ ou em números redondos}$$

$$V_{i1} = \text{R\$ } 696.000,00$$

(seiscentos e noventa e seis mil reais)

3.2. Imóvel 2 (V_{i2})

$$V_{i2} = (469.056,00 + 113.225,00)$$

$$V_{i2} = \text{R\$ } 582.281,00, \text{ ou em números redondos}$$

$$V_{i2} = \text{R\$ } 582.000,00$$

(quinhentos e oitenta e dois mil reais)