

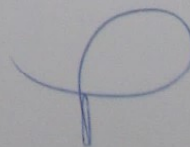
EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 9ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE
GUARULHOS - SP

PROCESSO : N° 0022512-43.2007.8.26.0224
N° DE ORDEM : 01.09.2007 / 000691
CARTÓRIO : 9° OFÍCIO
AÇÃO : MONITÓRIA
REQUERENTE : IZABEL PINTO DA SILVA
REQUERIDA : TABAJARA TRANSPORTES DE CARGAS LTDA.

224.FBRU.17.000691.9.10017.1308.14

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




325

CAPÍTULO I - RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Rua Itaquara, nº 522, antiga Rua Cinquenta e Sete, lotes 11 e 12, quadra CH 46, Bairro Jardim Presidente Dutra, Município e Comarca de Guarulhos, Grande São Paulo.

Data da avaliação: Dezembro e 2016

Valor de mercado para venda: R\$ 6.200.000,00
(seis milhões e duzentos mil reais)

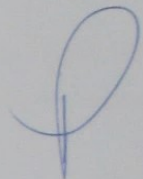


376

CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme o despacho do MM. Juízo, às fls. 359, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para a venda de 1 (um) imóvel comercial localizado na Rua Itaquara, nº 522, antiga Rua Cinquenta e Sete, lotes 11 e 12, quadra CH 46, Bairro Jardim Presidente Dutra, Município e Comarca de Guarulhos, Grande São Paulo, devido a uma Ação de **MONITÓRIA**.

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



CAPÍTULO III – VISTORIA

1. Localização

O imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Itaquara, nº 522, antiga Rua Cinquenta e Sete, lotes 11 e 12, quadra CH 46, Bairro Jardim Presidente Dutra, Município e Comarca de Guarulhos, Grande São Paulo.

2. Inscrição municipal

O imóvel avaliando, conforme as Certidões de Cadastramento Imobiliário da Prefeitura Municipal de Guarulhos (Anexo I), possui as seguintes inscrições municipais: 092.34.22.0136.00.000 e 092.34.22.0156.00.000.

3. Planta de localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel avaliando é fácil e direto pela Rua Itaquara.

5. Foto aérea



6. Topografia

A topografia do imóvel encontra-se plana em toda sua extensão e ao nível da Rua Itaquara.

7. Melhoramentos públicos

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede pública de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário; rede pública de telefonia fixa; pavimentação asfáltica; e guias e sarjetas.

8. Características do solo

O solo é aparentemente seco, próprio a construção civil.

3. Dimensões

O imóvel avaliando é composto de 2 (dois) terrenos contíguos, que, conforme análise das matrículas nºs 23.006 e 72.425 do 2º CRI / Guarulhos (fis. 338 e 342), possuem a seguinte descrição:

9.1. Lote 11 (Matrícula nº 23.006)

"...com área de **2.086,00m²**, medindo **20,00m** de frente para a Rua Itaquara; igual medida nos fundos, por 104,30m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área acima referida."

9.2. Lote 12 (Matrícula nº 72.425)

"Medindo **20,00m** de frente para a Rua Itaquara; 104,30m do lado direito de quem desta olha para o imóvel; 104,30m do lado esquerdo; 20,00m nos fundos, encerrando a área total de **2.086,00m²**."

9.3. Da união dos lotes

Os 2 (dois) lotes em questão são contíguos e pertencem ao mesmo proprietário.

Pelo exposto, a vocação dos lotes em questão, para o seu uso econômico mais adequado em função das suas características próprias e do entorno, respeitadas as limitações municipais, estaduais e federais, fazem com que sejam considerados, para efeito de avaliação, como somente um imóvel com a seguinte descrição:

Tipo	Dimensão
Frente	40,00m
Lado esquerdo	104,30m
Lado direito	104,30m
Área	4.172,00m²

10. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da frente do imóvel avaliando.

[Handwritten signature]



Vista da Rua Itaquara que lhe dá acesso.



Vista da Rua Itaquara que lhe dá acesso.

11. Benfeitorias

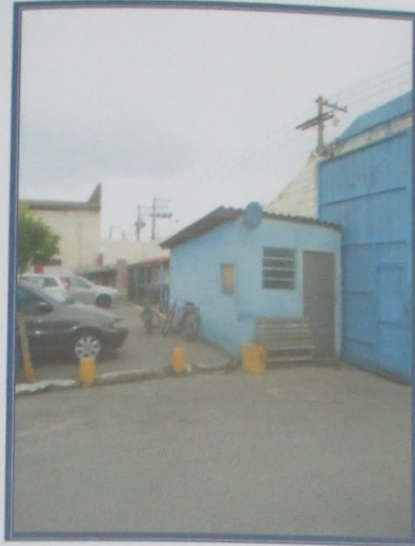
Sobre o terreno acima descrito encontra-se erigida 1 (uma) edificação comercial, constituída de portaria, 2 (dois) galpões, 2 (dois) alojamentos para motoristas, 2 (dois) depósitos e estacionamento coberto, possuindo as seguintes características construtivas:

Classe / Grupo / Padrão	Industrial / Galpão / Médio
Estrutura / Forro	Convencional / Laje e PVC
Piso	Ladrilho cerâmico, cimentado e pavimentação
Janelas	Tipo de correr e basculante
Cobertura	Telhas de fibrocimento e cobertura metálica
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Revestimento externo	Argamassa fina
Portas	Madeira e ferro
Caixilhos	Madeira e ferro
Compartimentos	Portaria, 2 (dois) galpões, alojamento dos motoristas, 2 (dois) depósitos, estacionamento coberto e pátio
Idade real estimada	20 (dez) anos
Estado da edificação	Regular e necessitando de reparos simples
Área construída	2.062,52m²

Obs.:

- a) A área construída da edificação foi resultado de análise das Certidões de Cadastramento Imobiliário da Prefeitura Municipal de Guarulhos (Anexo I);
- b) A idade real da edificação foi resultado de estimativa deste perito, quando da vistoria.

12. Ilustração fotográfica das edificações



Vista externa da portaria.

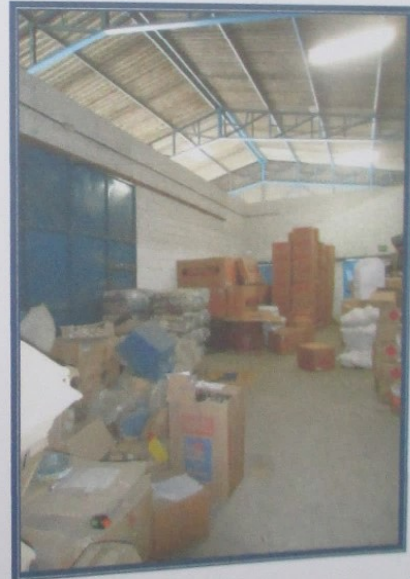


Vista externa do galpão 1.

A handwritten mark or signature in blue ink, consisting of a stylized loop and a vertical stroke.



Vista interna do galpão 1.



Vista interna do galpão 1.

385



Vista externa do galpão 2.



Vista interna do galpão 2.

[Handwritten signature]



Vista externa do alojamento dos motoristas.



Vista interna do alojamento dos motoristas (sala e refeitório).



Vista interna do depósito 1.



Vista externa do depósito 2.

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'P'.



Vista externa do estacionamento coberto.



Vista do pátio.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'J' and 'P'.

Este documento é copia do original. Para mais informações, contatar o autor.
0020512-43.2001.8.26.0224 e 6 0059p 0000000A2000.

CAPÍTULO IV – AVALIAÇÃO

1. Valor do terreno (V_t)

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 localiza o imóvel avaliando, a partir dos elementos comparativos coletados (Anexo III), apresentados no quadro resumo (Anexo IV), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo V).

A homogeneização dos elementos comparativos e do imóvel avaliando, 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 a área avalianda e o respectivo valor unitário básico.

1.2. Homogeneização

De acordo com os critérios descritos anteriormente, tivemos:

1.2.1. Fator testada (C_t)

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

$$F_r = 10,00m$$

$$F_p = 40,00m > 2 \times F_r = 2 \times 10,00m = 20,00m$$

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

$$C_t = 1,149$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (4.172,00 / 40,00) = 104,30m$$

Como P_e é maior que o dobro de $2 \times P_{ma} = 2 \times 40,00m = 80,00m$

$$C_p = \{ [(F_p \times P_{ma}) \times 1,00] + \{ [(A_t - (F_p \times P_{ma})) \times (P_{ma} / P_e)^{0,50}] \} / A_t$$

$$C_p = \{ [(40,00 \times 40,00) \times 1,00] + \{ [(4.172,00 - (40,00 \times 40,00)) \times (40,00 / 80,00)^{0,50}] \} / 4.172,00$$

Portanto:

$$C_p = 0,819$$

1.2.3. Fator frentes múltiplas (C_e)

O referido fator não se aplica, pois o imóvel encontra-se classificado, conforme a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011, no Grupo I – 2ª zona.

1.2.4. Fator topografia (F_t)

Terreno plano.

Portanto:

$$F_t = 1,000$$

1.2.5. Fator consistência do terreno (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 encontra o imóvel avaliando, referente ao mês de dezembro de 2016, é de:

$$V_u = R\$ 806,19 / m^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

O valor do terreno foi calculado conforme a fórmula a seguir:

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

$$V_t = [806,19 \times (1,149 + 0,819 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 4.172,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 3.255.795,00$$

2. Valor das benfeitorias (V_b)

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 benfeitorias, para a data base de dezembro de 2016, da seguinte forma:

Classe	Industrial
Grupo	Galpão
Padrão	Médio
R_{eN} (dezembro / 2016)	R\$ 1.300,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 1.723,80 / m ² ($R_{eN} \times 1,326$)
Estado da edificação	Entre regular e NRS (d)
I_e / I_r	20 anos / 80 anos
F_{oc}	0,820
Área construída	2.062,52m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

$$V_b = [V_u \times F_{oc} \times A_c]$$

Sendo:

V_b = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

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

A_c = Área construída

$$V_b = (1.723,80 \times 0,820 \times 2.062,52)$$

$$V_b = \text{R\$ } 2.915.405,00$$

3. Valor total do imóvel (V_i)

Para a obtenção do valor total do imóvel, foi efetuada a soma do valor do terreno (V_t) e do valor das benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (3.255.795,00 + 2.915.405,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 6.171.200,00$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 6.200.000,00$$

(seis milhões e duzentos mil reais)

CAPÍTULO V – RESPOSTAS AOS QUESITOS

A) Do Requerente (fls. 366)

1. O imóvel penhorado está devidamente delimitado e murado?

Resp.: Sim.

Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

2. Há alguma área de preservação ambiental no imóvel?

Resp.: Conforme constatado, quando da vistoria, não área de preservação ambiental no imóvel e nas imediações.

Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

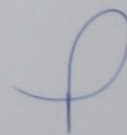
3. Queira o Sr. Perito informar quem são os ocupantes do imóvel e a que título.

Resp.: O ocupante do imóvel é a própria Requerida.

Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria.

4. Queira o Sr. Perito indicar as áreas ocupadas.

Resp.: Favor reportarem-se ao Capítulo III – Vistoria e ao Anexo I – Certidões de Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de Guarulhos.

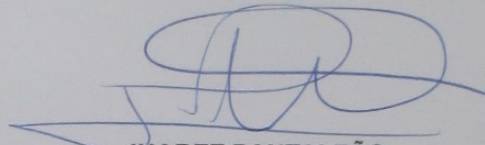


CAPÍTULO VI – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 21 (vinte e uma) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

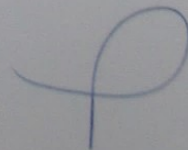
Acompanham 5 (cinco) anexos.

Guarulhos, 09 de janeiro de 2017.

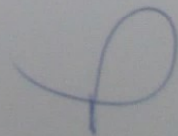


JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

**ANEXO I – CERTIDÕES DE CADASTRAMENTO IMOBILIÁRIO
DA PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS**



ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO II – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator oferta (F_r)

Quando os valores obtidos provieram de oferta, houve um desconto de 10% para compensar a superestimativa das mesmas, conforme **item 10.1 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2011.**

2. Fator localização (F_{local})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre índices de transposição que refletem a realidade do mercado imobiliário da região avalianda, conforme ampla pesquisa imobiliária, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IL_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IL_e).

3. Fator testada (C_r)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item "b" da Norma**, tendo como testada de referência:

$$F_r = 10,00m.$$

4. Fator profundidade (C_p)

Conforme o disposto no **item 10.3.1, sub-item "a" da Norma**, tendo como profundidades de referência:

$$P_{mi} = 25,00m \text{ e } P_{ma} = 40,00m.$$

5. Fator frentes múltiplas (C_e)

Conforme o disposto no **item 10.3.3 da Norma**, imóveis enquadrados no Grupo I – 2ª Zona, não se aplica o Fator Frentes Múltiplas.

6. Fator topografia (F_t)

Conforme o disposto no item 10.5.2 da Norma, tendo como referência:
Terreno plano.

7. Fator consistência do terreno (F_c)

Conforme o disposto no item 10.5.3 da Norma, tendo como referência:
Terreno seco.

8. Fator área

Os elementos comparativos foram homogeneizados em função da área, conforme o Estudo do Engenheiro Sérgio Abunaman, em seu Livro Homogeneização de áreas para avaliação de imóveis urbanos.

$$A_h = [(A_e / A_a)^{1/4 \text{ ou } 1/8}]$$

Sendo:

A_h = Área homogeneizada

A_e = Área do elemento comparativo

A_a = Área do imóvel avaliando

A utilização do expoente deve ser utilizada da seguinte forma:

$$A_e - A_a \leq 30\% \rightarrow 1/4$$

$$A_e - A_a > 30\% \rightarrow 1/8$$

9. Fator atualização

Não utilizado devido à baixa inflação verificada no período, aliado ao fato dos imóveis não acompanharem a pequena evolução inflacionária.

O valor básico unitário (V_u) foi homogeneizado para a situação paradigma através da seguinte expressão:

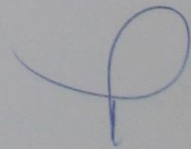
$$V_u = \{ \{ [(V_i \times F_r) - V_b] / A_t \} \times (F_{tr} + F_a + C_f + C_p + F_t + F_c - n + 1) \}$$

Assim, os elementos comparativos obtidos na pesquisa imobiliária foram homogeneizados para a seguinte situação paradigma:

Situação Paradigma	
Zona de características homogêneas	Grupo I - 2ª Zona
Frente de referência (F_r)	10,00m
Profundidade mínima (P_{mi})	25,00m
Profundidade máxima (P_{ma})	40,00m
Expoente do fator frente (f)	0,20
Expoente do fator profundidade (p)	0,50
Fator frentes múltiplas	Não se aplica
Número de fatores utilizados (n)	6
Área do terreno avaliando	4.172,00m ²
Topografia	Plano
Consistência do solo	Seco
Zoneamento	Zona urbana
Índice local	100
Data-base	Dezembro de 2016

402

ANEXO III – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

01. Fonte de informação	Ferreira & Fernandes Imóveis – Sr. Roberto Tel.: (11) 99726-2072
02. Data	Dezembro de 2016 (oferta)
03. Localização	Rua Itaquara, junto ao nº 244
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	2.073,00m ² / 80,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 2.500.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \{(((2.500.000,00 \times 0,90) - 0,00) / 2.073,00) \times (1 + 0,916 + 0,871 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1)\}$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 853,71 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Fram Imóveis – Sr. Marcos
	Tel.: (11) 2431-3113
02. Data	Dezembro de 2016 (oferta)
03. Localização	Rua Cravolândia, nº 247 x Viela Almadina
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	300,00m ² / 12,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Sem benfeitorias
09. Valor de venda	R\$ 350.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{ \{ \{ (350.000,00 \times 0,90) - 0,00 \} / 300,00 \} \times (1 + 0,720 + 0,964 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 718,40 / \text{m}^2$$

405

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Gaetano Imóveis – Sr. Edson Tel.: (11) 2385-3001
02. Data	Dezembro de 2016 (oferta)
03. Localização	Rua Marinópolis, nº 217
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	270,00m ² / 10,00m x 27,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 20 anos, (d), 180m ² , R\$ 271.000,00
09. Valor de venda	R\$ 700.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{(((700.000,00 \times 0,90) - 271.000,00) / 270,00) \times (1 + 0,710 + 1 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1)\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 944,04 / \text{m}^2$$

406

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Proprietário – Sr. José Carlos
	Tel.: (11) 99998-5038
02. Data	Dezembro de 2016 (oferta)
03. Localização	Rua Augusto Hog, nº 714
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	125,00m ² / 5,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 15 anos, (c), 80m ² , R\$ 83.000,00
09. Valor de venda	R\$ 220.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{ \{ ((220.000,00 \times 0,90) - 83.000,00) / 125,00 \} \times (1 + 0,645 + 1,149 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 730,20 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	MBF Imóveis – Sra. Giovana Tel.: (11) 4964-1405
02. Data	Dezembro de 2016 (oferta)
03. Localização	Rua Nova Itarana, nº 62
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	125,00m ² / 5,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Econômico, 25 anos, (d), 160m ² , R\$ 124.000,00
09. Valor de venda	R\$ 270.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{(((270.000,00 \times 0,90) - 124.000,00) / 125,00) \times (1 + 0,645 + 1,149 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1)\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 755,60 / \text{m}^2$$

[Handwritten signature]

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Proprietário – Sr. Ivan Tel.: (11) 2431-2978
02. Data	Dezembro de 2016 (oferta)
03. Localização	Rua Planaltino, nº 459
04. Índice local	100,00
05. Área / Dimensões	250,00m ² / 10,00m x 25,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (e), 70m ² , R\$ 63.000,00
09. Valor de venda	R\$ 400.000,00

Ilustração fotográfica



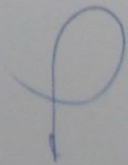
Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \{ \{ \{ (400.000,00 \times 0,90) - 63.000,00 \} / 250,00 \} \times (1 + 0,703 + 1 + 1 + 1 - 6 + 1) \}$$

$$V_{u6} = \text{R\$ } 835,16 / \text{m}^2$$

409

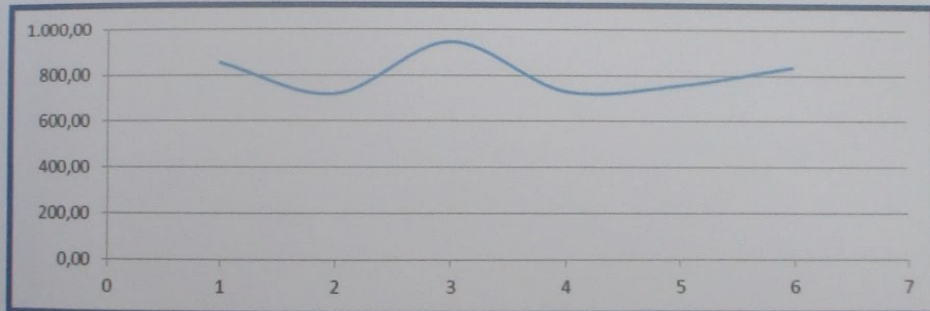
ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO



13

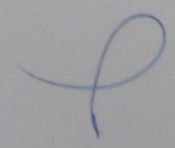
ANEXO IV – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	V _i	F _r	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	C _r	C _p	F _t	F _c	n	V _e
01	2.500.000,00	0,90	0,00	2.073,00	1,000	0,916	0,871	1	1	1	6	853,71
02	350.000,00	0,90	0,00	300,00	1,000	0,720	0,964	1	1	1	6	718,40
03	700.000,00	0,90	271.000,00	270,00	1,000	0,710	1,000	1	1	1	6	944,04
04	220.000,00	0,90	83.000,00	125,00	1,000	0,645	1,149	1	1	1	6	730,20
05	270.000,00	0,90	124.000,00	125,00	1,000	0,645	1,149	1	1	1	6	755,60
06	400.000,00	0,90	63.000,00	250,00	1,000	0,703	1,000	1	1	1	6	835,16



f

ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



ANEXO V – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	853,71
V_{u2}	718,40
V_{u3}	944,04
V_{u4}	730,20
V_{u5}	755,60
V_{u6}	835,16

$$MA = \frac{R\$ 4.837,12 / m^2}{6} = R\$ 806,19 / m^2$$

$$- 30\% = R\$ 564,33 / m^2$$

$$+ 30\% = R\$ 1.048,04 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 806,19 / m^2$$

