

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO  
FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP

M37

Nº de folhas: 53 (cinquenta e três)

Tipo de Petição: Laudo Judicial

Processo nº: 0197167-41.2008.8.26.0224

1000-01-41-005 CIVEL CENTRAL

23-JUL-2018 13:56 072497 02

1000 41 F.F.J. 18. 01566875-8 221018 1434 56

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial, nomeado e compromissado (fls. 985) nos autos da Ação de Procedimento Ordinário (Indenização por Dano Material) requerida por **Aguinaldo Pangardi e Outro** em face de **Espólio de Sergio Couto Magalhães Fernandes**, vem respeitosamente à presença de V. Exa., apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte

**LAUDO**



ÍNDICE

- 1-) **Objetivo da Perícia** ..... 3
- 2-) **Avaliação do imóvel sob a Matrícula 3.267 do 6º RI de SP** ..... 4
  - 2.1-) Localização do imóvel ..... 4
  - 2.2-) Descrição e Características do local ..... 5
  - 2.3-) Dados do bem avaliando ..... 7
    - 2.3.1-) Dados do bem avaliando segundo a Prefeitura ..... 9
    - 2.3.2-) Dados do bem avaliando conforme Registro de Imóveis ..... 14
  - 2.4-) Metodologia utilizada ..... 15
  - 2.5-) Pesquisa de mercado ..... 18
- 3-) **Avaliação do imóvel sob a Matrícula 47.840 do 6º RI de SP** ..... 26
  - 3.1-) Localização do imóvel ..... 26
  - 3.2-) Descrição e Características do local ..... 27
  - 3.3-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local ..... 29
    - 3.3.1-) Dados do bem avaliando segundo a Prefeitura ..... 35
    - 3.3.2-) Dados do bem avaliando conforme Registro de Imóveis ..... 40
  - 3.4-) Metodologia utilizada ..... 41
  - 3.5-) Pesquisa de mercado ..... 44
- 4-) **Conclusões** ..... 52
- 5-) **Encerramento** ..... 53



1-) **Objetivo da Perícia** (vistoria realizada em 22/08/18)

1139

Avaliação dos imóveis abaixo relacionados:

a) Matrícula 3.267 junto ao 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 1.008/1.011 dos autos), localizado na Rua Agostinho Gomes, nº 830, com Inscrição Cadastral sob o nº 040.011.0008-8;

b) Matrícula 47.840 junto ao 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 1.012/1.015 dos autos), localizado na Rua Amparo, nºs 225, 227 e 229, com Inscrição Cadastral sob o nº 044.058.0020-0;



**2-) Avaliação do imóvel sob a Matrícula 3.267 do 6º RI de SP**

**2.1-) Localização do imóvel**

Localização do imóvel avaliando. – Fonte: Google Maps.

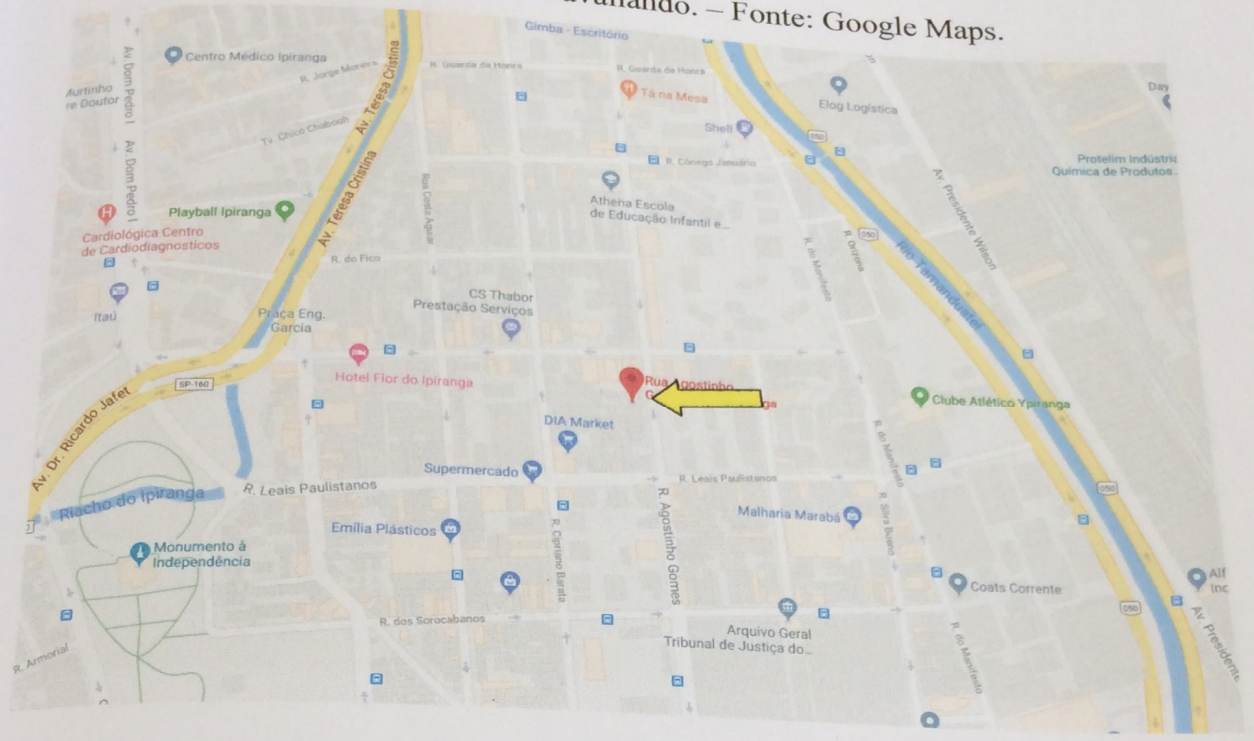
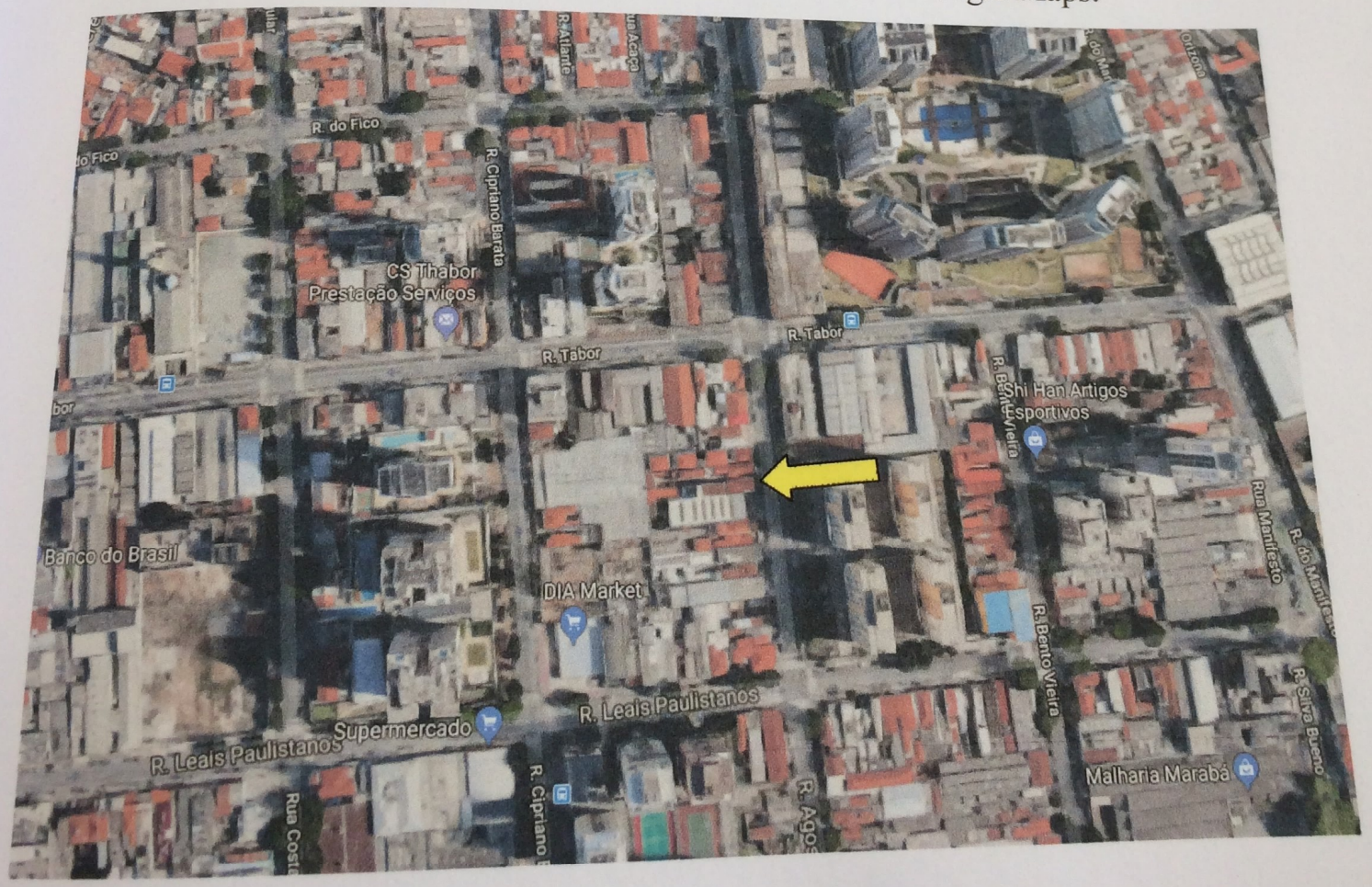


Imagem aérea do imóvel avaliando. – Fonte: Google Maps.





1141

2.2-) Descrição e Características do local

Rua Agostinho Gomes e a localização do imóvel avaliando. – Fonte: Google Street View.



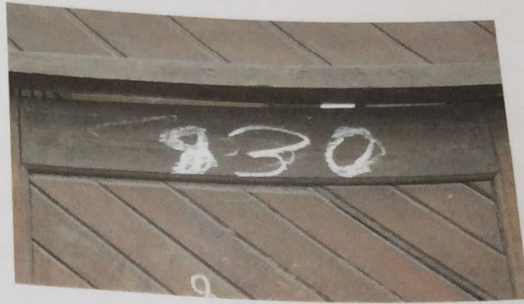
Frente do imóvel avaliando (entre as setas) na Rua Agostinho Gomes, nº 830.





1142

Identificação da Rua e número do imóvel.



Melhoramentos Públicos

O imóvel está localizado no Distrito do Ipiranga, região sudeste da Cidade de São Paulo, próximo ao Parque da Independência, distante aproximadamente 1.000,00 metros, em linha reta, da Estação Ipiranga da CPTM, dispondo de ônibus para diversas regiões da cidade na própria Rua Agostinho Gomes, Rua Cipriano Barata e Rua dos Sorocabanos.

A destinação na região do imóvel é caracterizada predominantemente por construções residenciais e comércio local.

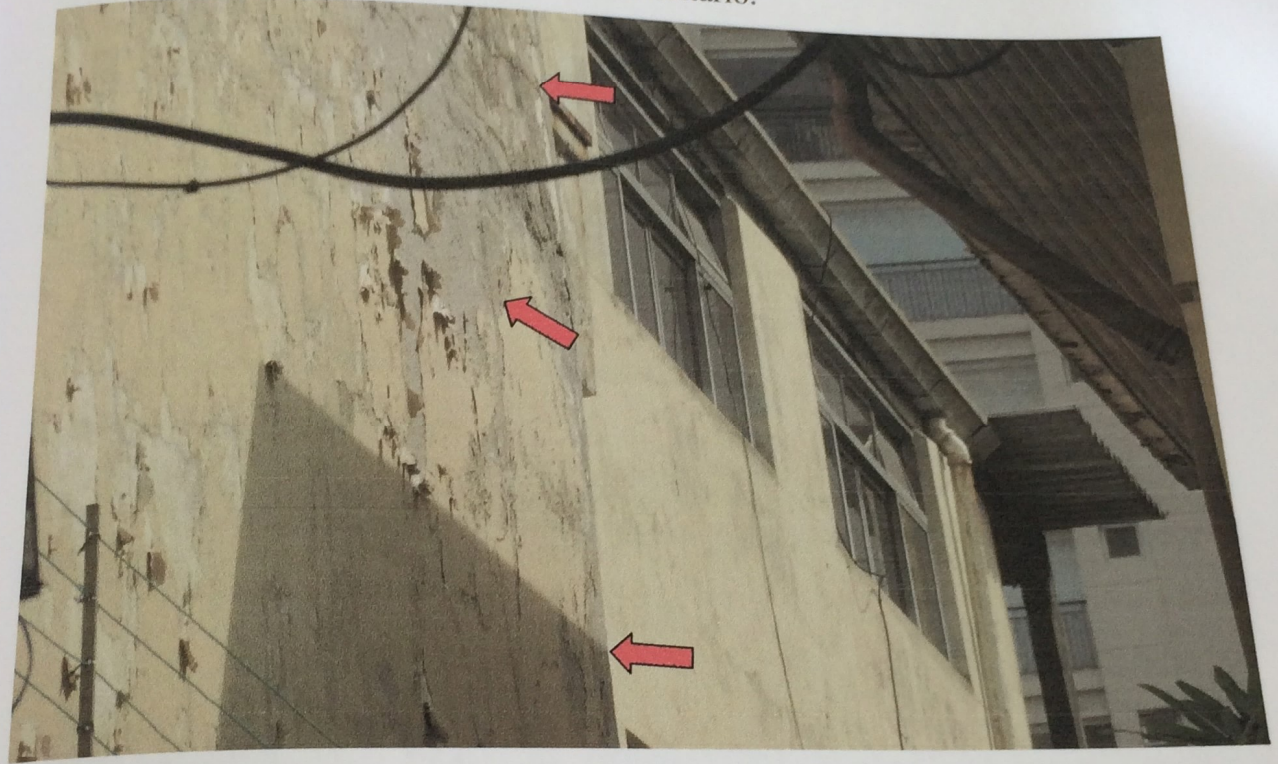
Servida pelas melhorias públicas como água, esgoto, luz, iluminação pública, telefone, TV à cabo, asfalto, guias e sarjetas, coleta de lixo, etc.



2.3-) Dados do bem avaliando

Não foi possível acessar o imóvel, devido aos ocupantes do mesmo não permitirem nem ao menos que este subscritor explicasse o motivo da vistoria no imóvel, desta forma a avaliação do imóvel foi realizada de forma indireto, como permite a ABNT NBR 14.653-2:2011, item 7.3.5.2.

Vista da fachada lateral direita, de quem da rua olha o imóvel, apresentando pontos de umidade e sistema de pintura deficitário.





Idem foto anterior, vista da fachada lateral esquerda, de quem da rua olha o imóvel.

1144



Vista interna do imóvel através de um vão da porta, onde é possível verificar instalações aparentes (setas).





**2.3.1-) Dados do bem avaliando segundo a Prefeitura**

1145

De acordo com a Prefeitura do Município de São Paulo – SP, o imóvel possui a seguinte situação:

**SETOR: 040**

**QUADRA: F011**

**ZONEAMENTO: “ZM” – Zona Mista**

**ÍNDICE FISCAL: 1.216,00, conforme Anexo III da Lei 15.889/13**

**NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 040.011.0008-8**

**VALOR VENAL DO IMÓVEL: R\$ 682.819,00**



1146

SE TOR — 040

2ª zona

# Planta Quadra

## QUADRA — 011

Revisões: 1953, 1955, 1967, 1962, 1964, 1966, 1968, 1970 e 1972, 1974, 1975 (m. 131/74), 1976 (of. 51080/75)

RE / 76. PAP. 33.014/78 (12/13/78) Plano  
REV 79-PAP33023/79-24-04-79

PAP 33038/79  
REV 1979-6-6-79 João  
Alf. 82. UNP 4.004/82  
n.º 82. 5 de Janeiro

ATU. 87. PAP 47002/87  
Rev. Assoc. P. 1981/87

Cap. 41. 010188. 53. 5-9-90  
FAP33018-0-10-01-0-10188-88

ATU 49. 02. 012919-0  
ATA 70. 9. 12. 96. 578.  
ATU 49. 20/11/1979 sinale  
A-U-08-72-72-5-90-6

ATU. 01. 06/08 PACE  
ATU. 07. 22/06 DAN  
ATU. 08. 31/07 DE  
ATU. 09. 14.01 MM

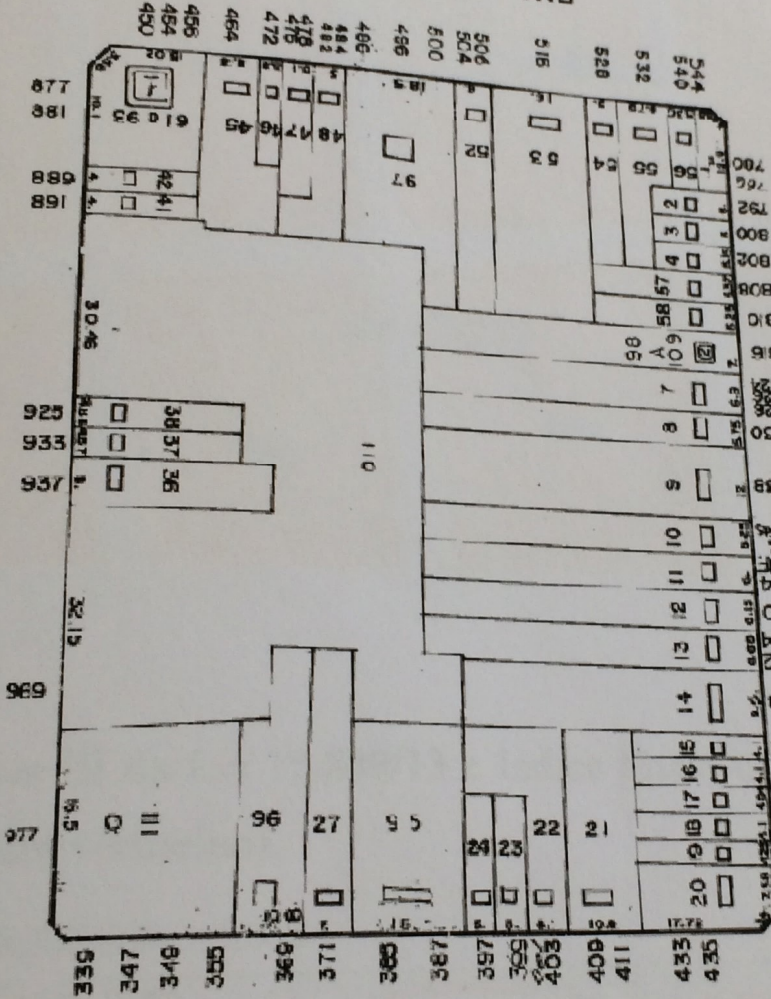
PA. 2015-0.070.871-9 21/07/16  
LUCAS

ATA 17 3/08 MF

**RUA AGOSTINHO GÔMES**  
cod. I c/c

**RUA TABOR**  
cod. I c/c

**RUA CIPRIANO BARATA**  
cod. I c/c



## RUA LEAIS PAULISTANOS

cod. I c/c

MO  
11-H  
B-50  
MO

Nº 0113  
02-7

ULT. LOTE  
111







Dados Emitidos no site da Prefeitura do Município de São Paulo.

1148



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 040.011.0008-8

Local do Imóvel:  
R AGOSTINHO GOMES, 830  
PIRANGA CEP 04206-000  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R AGOSTINHO GOMES, 830  
PIRANGA CEP 04206-000

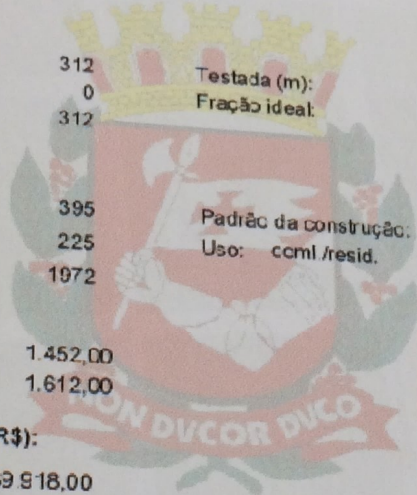
Contribuinte(s):  
CPF 038.073.048-00  
JERONIMO COUTO FERNANDES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	312	Testada (m):	5,75
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1.0000
Área total (m²):	312		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	395	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m²):	225	Uso: coml/resid.	
Ánc da construção corrigido:	1972		



Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.452,00
- da construção:	1.612,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	389.918,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	292.901,00
Base de cálculo de IPTU:	682.819,00

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/01/2019, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 16/10/2018

Número do Documento: 2.2018.002229410-9

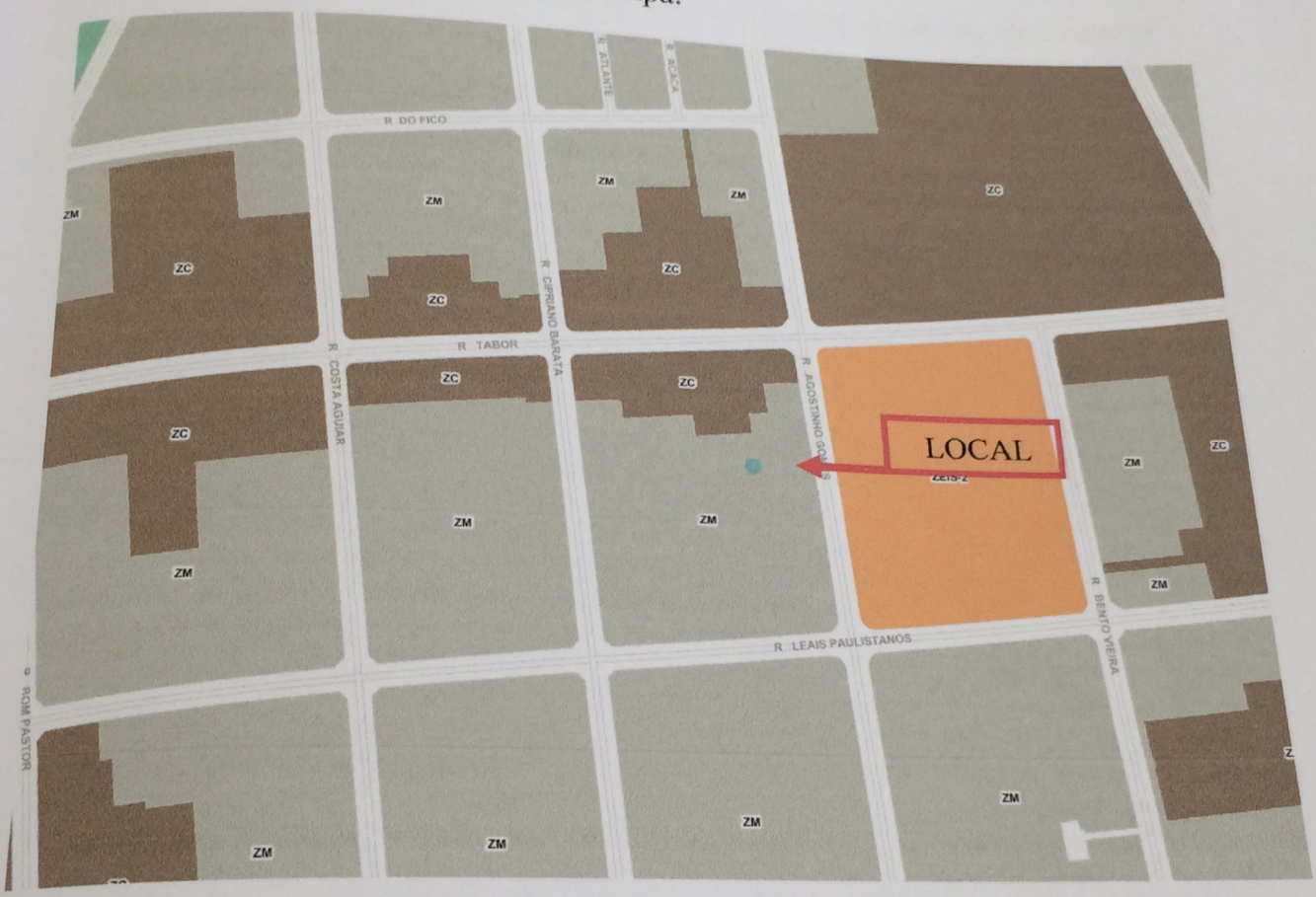
Solicitante: LUCAS REGIS AVANCINE (CPF 368.967.388-71)



Em 22 de março de 2016, entrou em vigor a nova Lei de Zoneamento na Cidade de São Paulo (Lei 16.402/16), estabelecendo normas Regionais Estratégicas das Subprefeituras, dispondo sobre o parcelamento, disciplinando e ordenando o uso e ocupação do solo do Município de São Paulo.

1149

A reprodução a seguir ilustra o zoneamento da região onde se encontra o imóvel em estudo. – Fonte: site Geosampa.





**2.3.2-) Dados do bem avaliando conforme Registro de Imóveis**

1150

“Um prédio e seu respectivo terreno situados à rua Agostinho Gomes, n. 830 antigo n. 106, 18º subdistrito, Ipiranga, medindo 6,00m de frente, por 52,00m da frente aos fundos, com uma área aproximada de 312,00m<sup>2</sup>, confrontando no lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o prédio n. 828 da mesma rua, de propriedade de Rudemar Delalano, no lado esquerdo, com o prédio n. 838, ainda dessa mesma rua, de propriedade de Umberto Flandoli, e pelos fundos, com os fundos do imóvel sob n. 965 da rua Cipriano Barata, de propriedade de Pedro Boroli. Sendo que, os imóveis confrontantes, fora outrora de propriedade de Rodolfo Crespi.

CONTRIBUINTE: 040.011.0008-8”, conforme Matrícula 3.267 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 1.008/1.011 dos autos).



#### 2.4-) Metodologia utilizada

1151

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR-14.653-2 : 2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Atualização 2.017”.

O método mais recomendado para avaliação de imóveis, conforme orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) é o “Método Comparativo”, que leva em conta imóveis semelhantes existentes no mercado, e fazendo a homogeneização, conforme suas características padrões construtivos, depreciação, índice fiscal, etc.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes, valores ofertados para venda de imóveis, na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos **05 (cinco)** elementos comparativos e fizeram-se os cálculos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos: tipo do imóvel, padrão construtivo, idade, data da oferta, entre outros.



1152

Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

**A) – OFERTA:** Dedução de 15% (quinze por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de imóveis já comercializados não haverá o referido desconto.

**B) – ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

**C) – TRANSPOSIÇÃO:** Transporte dos elementos comparativos para a avaliação será feito através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo (Lei 15.889/13), através do anexo III para a classificação de cada elemento.

**D) – PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.2.4 – Casa Padrão Econômico – limite Máximo”, adotando-se o valor unitário igual a 1,221.



**E) – DEPRECIACÃO:** Através do fator de obsolescência, que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda, através da seguinte expressão:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

**F) – ÁREA:** Corrige as diferenças entre as áreas da amostra e do avaliando, utilizando a seguinte fórmula:

- Quando as diferenças entre as áreas < 30%:  $Fa = (\text{amostra} / \text{avaliando})^{0,25}$
- Quando as diferenças entre as áreas > 30%:  $Fa = (\text{amostra} / \text{avaliando})^{0,125}$







**Dados das amostras**

1155

	<b>Endereço</b>	<b>Referência site</b>	<b>Imobiliária</b>	<b>Venda (R\$)</b>	<b>Área (m²)</b>	<b>Área constr. (m²)</b>
<b>1</b>	Rua Lino Coutinho, 963	SO0095	AB Adm. de Imóveis	1.300.000,00	240,00	420,00
<b>2</b>	Rua Lord Cockrane, 33	SO0128	AB Adm. de Imóveis	843.000,00	150,00	200,00
<b>3</b>	Rua Lima e Silva, 345	SO0133	AB Adm. de Imóveis	550.000,00	150,00	180,00
<b>4</b>	Rua Oliveira Alves, vizinho 267	SO0009	AB Adm. de Imóveis	860.000,00	302,00	120,00
<b>5</b>	Rua Agostinho Gomes, 2.728	CA0315	Safira Imóveis	1.150.000,00	322,00	307,00



**Avaliação das benfeitorias das amostras**

1156

**Avaliação das benfeitorias**

Elemento	Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef.	Idade Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Aparente (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (a)	K	Foc	Área construída (m²)	Valor da Construção (R\$)
1	1.365,56	1.2.3 - Casa Padrão Econômico	1,221	70	20%	45	61,29%	B	52,60%	0,172	0,224	0,379	420,00	265.408,58
2	1.365,56	1.2.3 - Casa Padrão Econômico	1,221	70	20%	30	42,80%	C	2,52%	0,094	0,077	0,741	200,00	247.107,78
3	1.365,56	1.2.3 - Casa Padrão Econômico	1,221	70	20%	40	57,14%	F	33,20%	0,551	0,368	0,495	180,00	148.410,71
4	1.365,56	1.2.4. Casa Padrão Simples	1,251	70	20%	40	57,14%	d	8,09%	0,551	0,506	0,605	120,00	124.074,21
5	1.365,56	1.2.3 - Casa Padrão Econômico	1,221	70	20%	45	64,29%	B	52,60%	0,472	0,224	0,379	307,00	194.001,03

R8N - setembro 2.018 R\$ 1.365,56



### Homogeneização

Elementos	Homogeneização dos valores																Vu homogeneizado (R\$/m²)		
	Valor da Oferta ou do Negócio (R\$)	Fator Fonte - Ff	Valor do Negócio (R\$)	Valor da Construção (R\$)	Valor do terreno (R\$)	Área terreno (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	1			2			Variação final dos fatores					
								Fator Área - Fa		Índice Fiscal	Fator Localização		Vu2 (R\$/m²)						
								Área	Fa		V1 Variação (R\$/m²)	Vu1 (R\$/m²)			V2 Variação (R\$/m²)				
<b>Avaliand</b>																			
1	1.300.000,00	0,85	1.105.000,00	265.408,58	839.591,42	240,00	3.498,30	312,00	0,93	-222,09	3.276,20	1.215,00	0,451	-891,12	2.606,51	1,41	2.384,48		
2	843.000,00	0,85	716.550,00	247.167,78	469.382,22	150,00	3.129,21	150,00	0,913	-273,75	2.855,47	1.363,00	0,8921	-337,49	2.791,73	1,24	2.517,98		
3	550.000,00	0,85	467.500,00	148.410,71	319.089,29	150,00	2.127,26	150,00	0,913	-186,09	1.941,17	1.516,00	0,8021	-420,96	1.706,30	1,40	1.520,21		
4	860.000,00	0,85	731.000,00	124.044,21	606.955,79	302,00	2.009,79	302,00	0,992	-16,30	1.993,49	1.252,00	0,9412	-118,22	1.891,56	1,07	1.875,26		
5	1.150.000,00	0,85	977.500,00	194.001,03	783.498,97	322,00	2.433,23	322,00	1,008	19,27	2.452,49	1.540,00	0,7896	511,93	1.921,30	1,25	1.940,57		
																MÉDIA	2.047,70		
																	LIM. SUP.	2.662,01	
																		LIM. INF.	1.433,99

1157



Saneamento das amostras

1158

Elementos	Valores Unitários (R\$/m <sup>2</sup> )
	Original
1	2.384,48
2	2.517,98
3	1.520,21
4	1.875,26
5	1.940,57
<b>Média</b>	<b>2.047,70</b>
Média + 30%	2.662,01
Média - 30%	1.433,39
Desvio padrão	404,37
Elementos	5

Todos os elementos se encontram dentro dos limites prescritos na 1ª homogeneização (5 elementos), não ficando nenhuma amostra fora do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) de terreno para o imóvel avaliando será de **R\$ 2.047,70/m<sup>2</sup> para outubro de 2.018.**

Portanto temos,

$$\text{Valor unitário} = \text{R\$ } 2.047,70 / \text{m}^2$$

$$\text{Área do terreno} = 312,00 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor do terreno} = \text{Valor unitário} \times \text{Área do terreno}$$

$$\text{Valor do terreno} = 2.047,70 \times 312,00$$

$$\text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 638.882,40$$

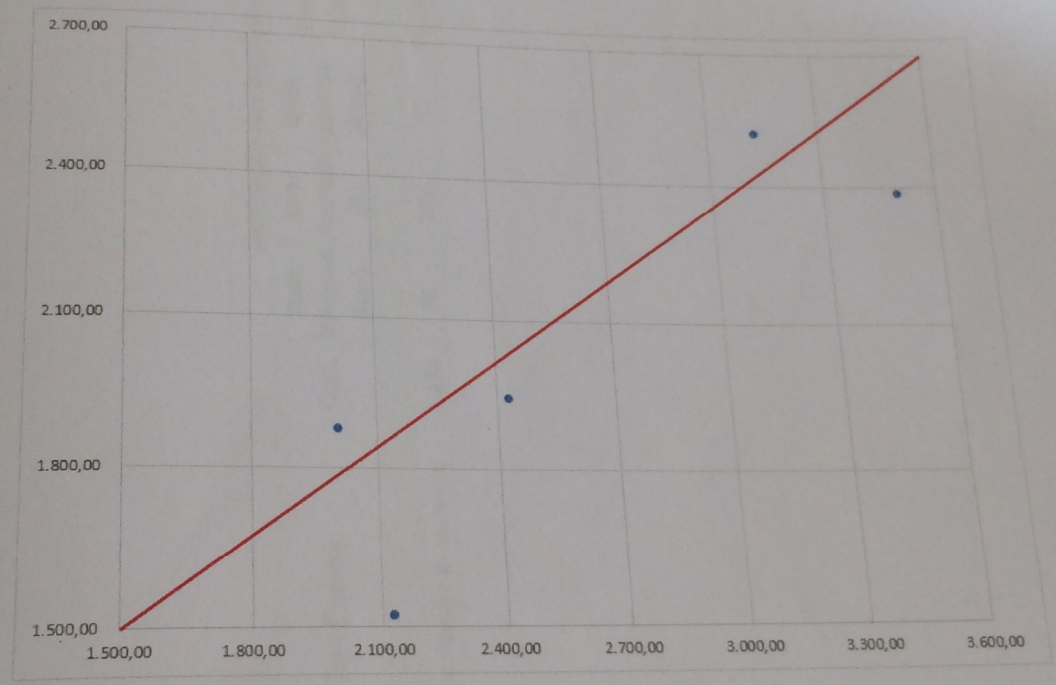


A avaliação atingiu grau de fundamentação II, conforme análise da variação dos fatores, e grau de precisão III, conforme resumo abaixo.

1159

Estatística	Valor
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	2.047,70
DP da Amostra	404,37
Elementos Usados	5,00
Graus de liberdade	4,00
Amplitude Total	554,52
Amplitude (%)	27,1%
Grau de Precisão	III

	Observado	Calculado
1	3.498,30	2.384,48
2	3.129,21	2.517,98
3	2.127,26	1.520,21
4	2.009,79	1.875,26
5	2.433,23	1.940,57





**Avaliação das benfeitorias do imóvel avaliando**

160

**Avaliação das benfeitorias**

Elemento	Valor Unitário Básico - R\$-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef.	Idade Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Aparente (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (a)	K	Foc	Área construída (m²)	Valor da Construção (R\$)
Avaliando	1.365,56	1.2.4 - Casa Padrão Econômico	1,221	70	20%	45	64,29%	g	52,60%	0,472	0,224	0,379	395,00	249.610,45

R&N -  
setembro  
2.018

R\$ 1.365,56



RESUMO DAS AVALIAÇÕES

1161

VALOR DO TERRENO.....	R\$ 638.882,40
VALOR DAS BENFEITORIAS.....	R\$ 249.610,45
TOTAL.....	R\$ 888.492,85

Arredondando temos,

**R\$ 890.000,00**

(oitocentos e noventa mil reais – data base outubro de 2018)



### 3-) Avaliação do imóvel sob a Matrícula 47.840 do 6º RI de SP

1162

#### 3.1-) Localização do imóvel

Localização do imóvel avaliando. – Fonte: Google Maps.

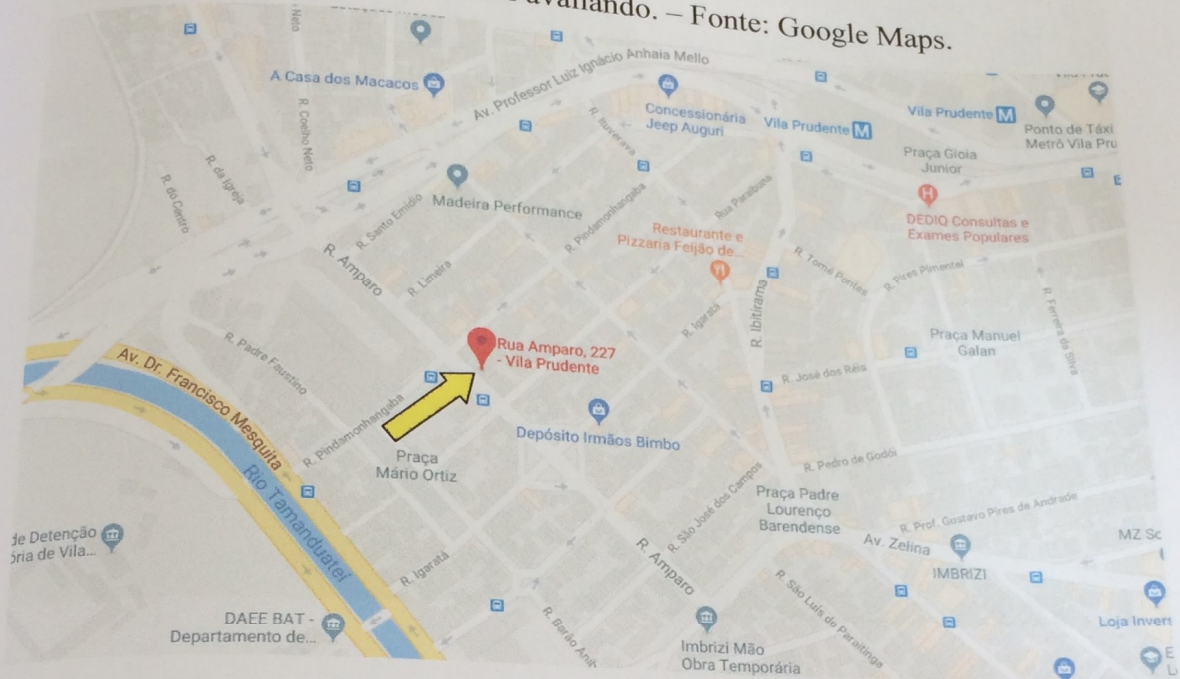
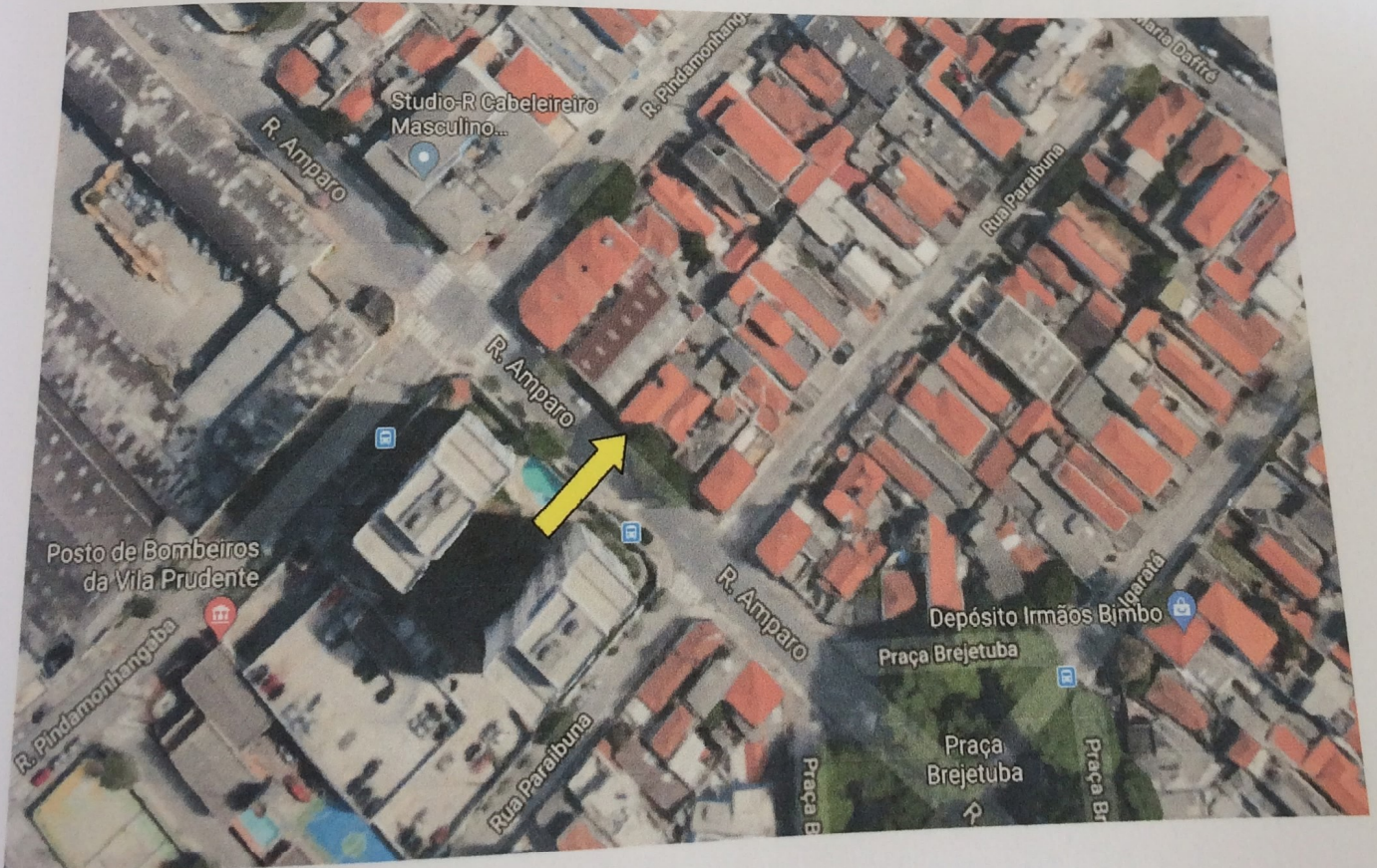


Imagem aérea do imóvel avaliando. – Fonte: Google Maps.

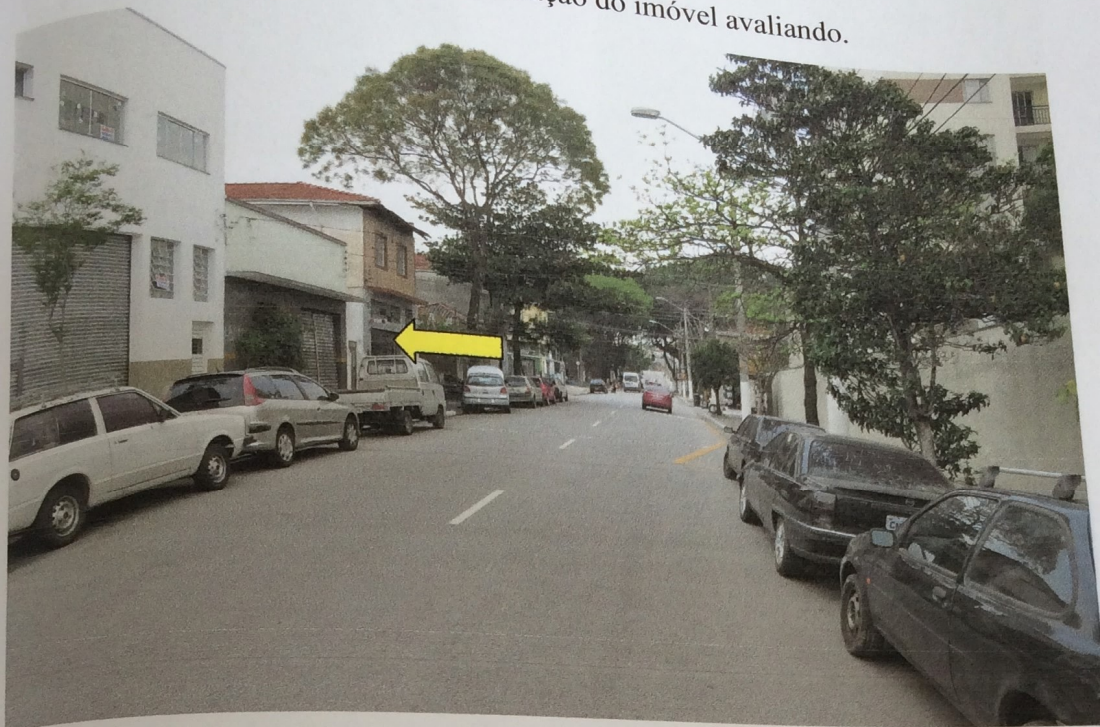




### 3.2-) Descrição e Características do local

1163

Rua Amparo e a localização do imóvel avaliando.



Frente do imóvel avaliando (entre as setas) na Rua Agostinho Gomes, nº 830.





Identificação da Rua e números do imóvel.

1164



Melhoramentos Públicos

O imóvel está localizado no Distrito do Ipiranga, região sudeste da Cidade de São Paulo, próximo ao Parque da Independência, distante aproximadamente 1.100,00 metros, em linha reta, da Estação Ipiranga da CPTM, dispondo de ônibus para diversas regiões da cidade na própria Rua Amparo, Avenida Professor Ignácio Anhaia Mello e Avenida Zelina.

A destinação na região do imóvel é caracterizada predominantemente por construções residenciais e comércio local.

Servida pelas melhorias públicas como água, esgoto, luz, iluminação pública, telefone, TV à cabo, asfalto, guias e sarjetas, coleta de lixo, etc.



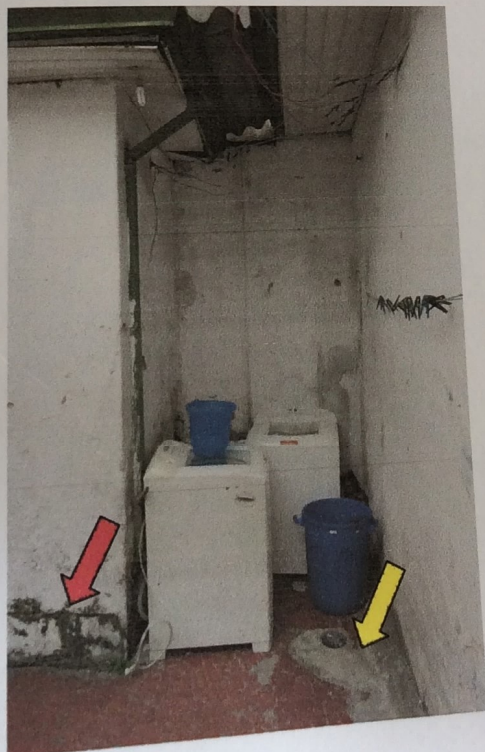
3.3-) Dados do bem avaliando, conforme constatado no local

1165

Construção do fundo em alvenaria revestida externamente com pintura acrílica e coberta com telha de fibrocimento, com caixilhos danificados (setas).



Área de Serviço com piso em caco cerâmico, paredes revestidas com pintura acrílica e coberta com telha de fibrocimento, apresentando alguns pontos de umidade e piso danificado (setas).



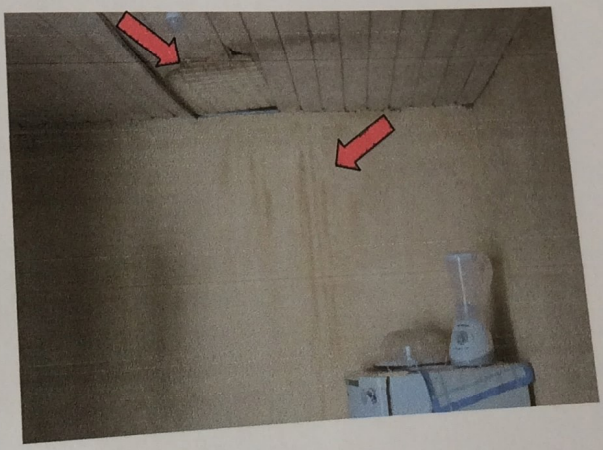
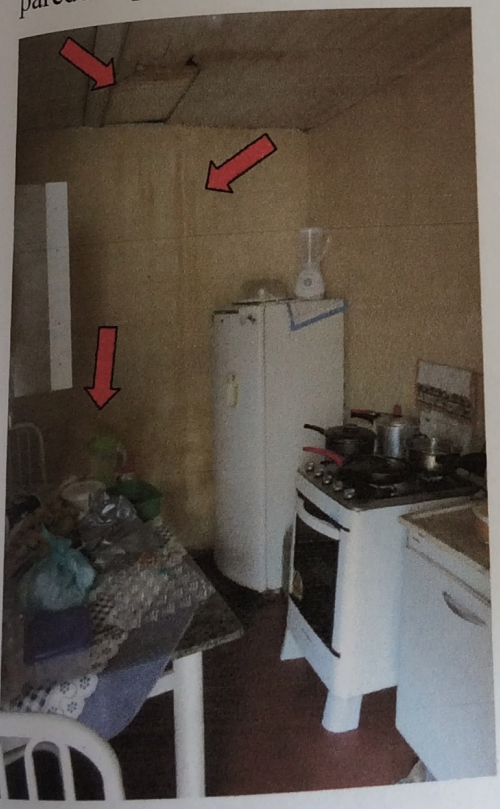


Dormitório e sala com piso vermelhão, paredes revestidas com pintura látex, forro de madeira e caixilhos de madeira, apresentando alguns pontos de umidade (setas).

1166



Cozinha com piso vermelhão, paredes revestidas com pintura látex, coberta com forro de madeira e caixilho de ferro, apresentando alguns pontos de umidade nas paredes e parte do forro danificado (setas).



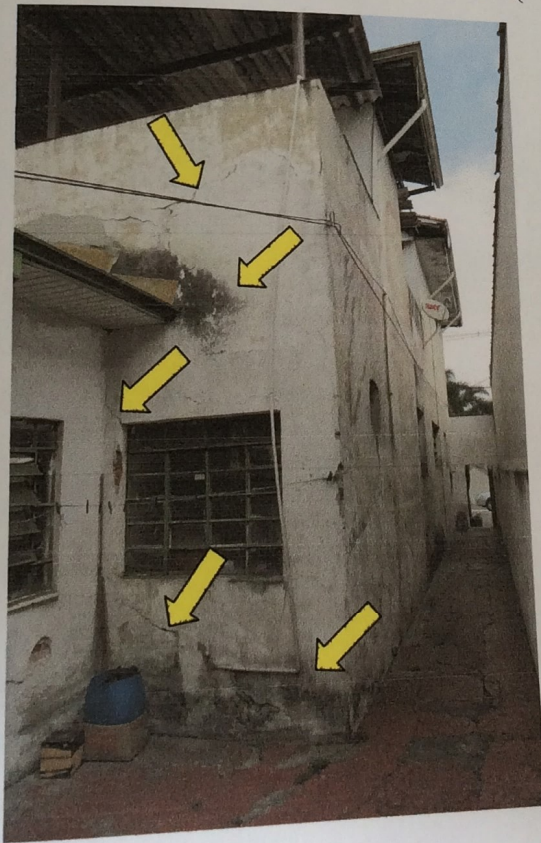


Banheiro com piso cerâmico sextavado, paredes revestidas com azulejo e pintura látex, coberta com forro de madeira e caixilho de ferro, apresentando parte do piso danificada (setas).

1167



Vista da Construção da frente em alvenaria revestida externamente com pintura acrílica, apresentando alguns pontos de umidade e fissuras (setas).





Detalhe da estrutura do telhado e estuque danificado.



### Pavimento Inferior da Construção da frente

Salão com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura látex e acrílica, caixilhos de ferro e porta de enrolar de aço, apresentando alguns pontos de umidade (seta).





Salão com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura látex e acrílica, caixilhos de ferro e porta de enrolar de aço, apresentando alguns pontos de umidade e algumas fissuras (setas).

1168



Banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com pintura acrílica e caixilho de ferro.





Obs.: Não foi possível acessar o Pavimento Superior da Construção da Frente do imóvel, desta forma a avaliação do imóvel foi realizada de forma indireto, como permite a ABNT NBR 14.653-2:2011, item 7.3.5.2.

1169

Vista lateral direita da construção da frente, de quem da rua olha o imóvel.





**3.3.1-) Dados do bem avaliando segundo a Prefeitura**

De acordo com a Prefeitura do Município de São Paulo – SP, o imóvel possui a seguinte situação:

**SETOR: 044**

**QUADRA: F058**

**ZONEAMENTO: “ZEM” – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana**

**ÍNDICE FISCAL: 746,00, conforme Anexo III da Lei 15.889/13**

**NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 044.058.0020-0**

**VALOR VENAL DO IMÓVEL: R\$ 320.625,00**

1170



Planta Quadra

1171

SETOR 44

QUADRA 58

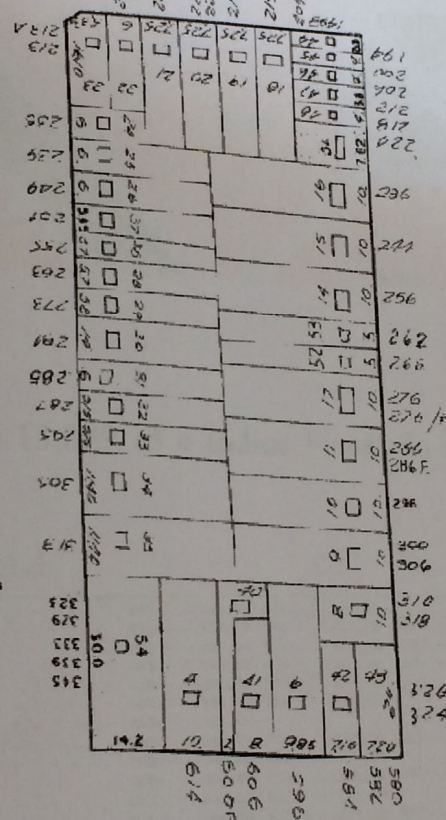
2ª ZONA

Rev. 1969  
1970  
1971  
1972 (L. 2011/72)  
1974 (L. 382-74)  
MAP 42 009/55 - L. 1. 2. 8 3. T  
MAP 420 19/85 14.11.05 15 A  
MAP 91 003/89 14 5-RJISE  
MAP 4100 1/88 22-5-85-184  
MAP 330 1/41 (10.10.01) 72  
PAD 81009/91 4-12-91 SAUVAO  
ATU. 76-27.44.76 7002  
L. 19. 98-19 (10.10.01) 72  
L. 13. 03 3/10 FILIPE  
ATU. 06 29.05 PCB  
ME 2/17 17/17 10 III

RUA AMPARO  
M-1-2-4-5-6  
COD. 1

RUA PARIBUNA  
M-1-2-4-5-6  
COD. 1

RUA PINDAMONHANGABA  
M-1-2-4-5-6  
COD. 1



R. MARIA DAFFRÉ  
~~ANT. R. SÃO ROQUE~~

M-1-2-4-5-6 -  
COD. 1

JITI 70  
075  
58

Des. CM R.T. 220, por. 28-9-68



# Índice Fiscal do imóvel:

1172

Setor 044 (seta vermelha) da quadra F058 (seta azul). – Fonte: site Geosampa.



Parte do Anexo III da Lei 15.889/13 e Índice Fiscal do imóvel avaliando sendo R\$ 746,00 (em vermelho).

## SETOR 044

01111-8 R	AMERICO VESPUCCI	045	267,00	046	267,00	057	489,00	058	746,00	059	952,00
01138-0 R	AMPARO	030	537,00	031	487,00	080	828,00	081	730,00	082	1.023,00
		078	832,00	079	802,00	083	1.023,00	084	1.023,00	125	800,00
		083	1.023,00	084	1.023,00	125	800,00	186	474,00		
		126	684,00	189	774,00						
01292-0 PC	STO ANDRE	081	591,00	124	728,00						
01445-1 R	BR ANIBAL PEPI	195	763,00								
60701-0 TV	ANNUNCIATO THOME	109	744,00	110	890,00	143	789,00	144	866,00		
01668-3 R	FREI ANTONIO DE GUADALUPE	169	780,00	170	814,00						
01777-9 R	DR ANTONIO MACEDO LIMA	068	699,00	069	665,00	099	1.005,00	104	694,00		
02258-6 R	DR ARMANDO TARANTINO	077	591,00	080	752,00						
15014-2 R	MADRE ASSUNTA	059	963,00	079	674,00	080	759,00	082	1.015,00		
03711-7 PC	BREJETUBA	145	816,00	146	848,00						
03741-9 R	BYRON	142	862,00	143	789,00	168	832,00	169	804,00		
04050-9 R	CAMPOS NOVOS	196	1.012,00								
04926-3 R	DOS CICLAMES	044	683,00	045	762,00	046	726,00	047	756,00	048	702,00
05149-7 R	COELHO BARRADAS	066	768,00	067	732,00	068	747,00	069	696,00		
		017	1.134,00	186	1.080,00						
05154-3 R	COELHO NETO	040	514,00								
05337-6 R	CORREIA BARROS										



Dados Emitidos no site da Prefeitura do Município de São Paulo.

1173



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 044.058.0020-0

Local do Imóvel:  
R AVPARO, 227 - E 229  
CEP 03151-060  
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:  
R AVPARO, 227 - E 229  
CEP 03151-060

Contribuinte(s):  
MANOEL SANCHES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m <sup>2</sup> ):	188	Testada (m):	7,25
Área não incorporada (m <sup>2</sup> ):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m <sup>2</sup> ):	188		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m <sup>2</sup> ):	250	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m <sup>2</sup> ):	150	Uso: ccml/resid.	
Área da construção corrigido:	1974		

Valores de m<sup>2</sup> (R\$):

- de terreno:	889,00
- da construção:	1.253,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):

- da área incorporada:	167.132,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	153.493,00
Base de cálculo do IPTU:	320.625,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/01/2019, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 16/10/2016

Número do Documento: 2.2018.002230634-4

Solicitante: LUCAS REGIS AVANCINE (CPF 368.967.388-71)







**3.3.2-) Dados do bem avaliando conforme Registro de Imóveis**

1175

“Prédio contendo na parte baixa um armazém pequeno cômodo e W.C simples nos fundos, na parte alta contem três dormitórios e um banheiro, perfazendo uma área construída de 110,0m<sup>2</sup>, e terreno situados à Rua Amparo, n° 227, no 26° Subdistrito – Vila Prudente, medindo o terreno metade do lote 16 da quadra 13, na Quinta das Paineiras, 7,25m de frente para a mesma rua Amparo; 7,25m nos fundos, onde confronta com Antonio Macedo Lima e outros; 26,95m à direita, onde confronta com propriedade de J. Raps e 26,95m à esquerda, onde confronta com A. Quintieri, perfazendo, assim, a área de 195,40m<sup>2</sup>. CONTRIBUINTE: 044.058.0020-0”, conforme Matrícula 47.840 do 6° Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 1.012/1.015 dos autos).



### 3.4-) Metodologia utilizada

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira NBR-14.653-2 : 2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos, e visa a complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, bem como a “Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP”, e do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – Atualização 2.017”.

O método mais recomendado para avaliação de imóveis, conforme orientação do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) é o “Método Comparativo”, que leva em conta imóveis semelhantes existentes no mercado, e fazendo a homogeneização, conforme suas características padrões construtivos, depreciação, índice fiscal, etc.

Para a coleta dos dados de mercado para a determinação do valor unitário básico de área útil que reflita a realidade mercadológica imobiliária da região avalianda, pesquisaram-se junto às diversas fontes, valores ofertados para venda de imóveis, na mesma região geoeconômica e negócios efetivamente realizados. Para o desenvolvimento do cálculo do valor unitário, foram obtidos **04 (quatro)** elementos comparativos e fizeram-se os cálculos, obtendo-se a média aritmética e seus limites de confiança, compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% (trinta por cento) em torno da média.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente, estão relacionadas com os seguintes aspectos: tipo do imóvel, padrão construtivo, idade, data da oferta, entre outros.



Obedecidas as condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam os valores comparativos para adequá-los às condições do imóvel avaliando.

Para tanto, serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

**A) – OFERTA:** Dedução de 15% (quinze por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de imóveis já comercializados não haverá o referido desconto.

**B) – ATUALIZAÇÃO:** Não será feita a atualização dos elementos, pois foram coletados em data contemporânea à do presente laudo.

**C) – TRANSPOSIÇÃO:** Transporte dos elementos comparativos para a avaliação será feito através da Planta Genérica de Valores da Municipalidade de São Paulo (Lei 15.889/13), através do anexo III para a classificação de cada elemento.

**D) – PADRÃO CONSTRUTIVO:** A determinação do valor unitário da participação das benfeitorias, que incide sobre o valor do imóvel, será calculada através do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

Conforme referido estudo, o imóvel em questão enquadra-se no item “1.2.4 – Casa Padrão Econômico – limite Médio”, adotando-se o valor unitário igual a 1,070.



11/77

**E) – DEPRECIACÃO:** Através do fator de obsolescimento, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda, através da seguinte expressão:

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

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, obtido na Tabela 1 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

K = coeficiente de Ross/Heideck, encontrado na Tabela 2 do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Ibape/SP”.

**F) – ÁREA:** Corrige as diferenças entre as áreas da amostra e do avaliando, utilizando a seguinte fórmula:

- Quando as diferenças entre as áreas < 30%:  $Fa = (\text{amostra} / \text{avaliando})^{0,25}$

- Quando as diferenças entre as áreas > 30%:  $Fa = (\text{amostra} / \text{avaliando})^{0,125}$



### 3.5-) Pesquisa de mercado

Localização dos Elementos Comparativos em Relação ao Avaliando – Fonte: Google Earth:

1178





**Dados das amostras**

	<b>Endereço</b>	<b>Referência site</b>	<b>Imobiliária</b>	<b>Venda (R\$)</b>	<b>Área (m²)</b>	<b>Área constr. (m²)</b>
<b>1</b>	Rua Santo Emídio, 255	TE0267	Special Imóveis	600.000,00	290,00	sem valor
<b>2</b>	Rua Paraibuna, 30	CA0459	Rossi Imobiliária	600.000,00	150,00	235,00
<b>3</b>	Rua Pindamonhangaba, 281	SO1253	Rossi Imobiliária	600.000,00	159,00	178,00
<b>4</b>	Rua Igaratá, 265	CA1032	Miozzo Imóveis	745.000,00	100,00	162,00

1179



Avaliação das benfeitorias das amostras

1180

**Avaliação das benfeitorias**

Elemento	Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef.	Idade Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Aparente (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (a)	K	Foc	Área construída (m²)	Valor da Construção (R\$)
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	1.365,56	1.2.3 - Casa Padrão Econômico	1,221	70	20%	35	50,00%	e	18,10%	0,625	0,512	0,010	235,00	238.818,53
3	1.365,56	1.2.3 - Casa Padrão Econômico	1,070	70	20%	40	57,14%	f	33,20%	0,551	0,368	0,495	178,00	178.611,81
4	1.365,56	1.2.3 - Casa Padrão Econômico	1,221	70	20%	30	42,86%	e	18,31%	0,697	0,567	0,654	162,00	176.517,21

R8N - setembro 2.018	R\$ 1.365,56
----------------------	--------------



# Homogeneização

## Homogeneização dos valores

Elementos	Valor da Oferta ou do Negócio (R\$)	Fator Fonte - Ff	Valor do Negócio (R\$)	Valor da Construção (R\$)	Valor do terreno (R\$)	Área terreno (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	1			2			Variação final dos fatores	Vu homogeneizado (R\$/m²)				
								Fator Área - Fa		Fator Localização		Vu1 (R\$/m²)	Ca			Vu2 (R\$/m²)			
								Área	Fa	V1 Variação (R\$/m²)	V2 Variação (R\$/m²)								
<b>Avaliando</b>																			
1	600.000,00	0,85	510.000,00	-	510.000,00	290,00	1.758,62	195,40	1,051	88,97	1.847,59	746,00	1,5607	985,00	2.744,63	0,62	2.833,60		
2	600.000,00	0,85	510.000,00	238.818,53	271.181,47	150,00	1.807,88	150,00	0,936	-115,64	1.692,23	686,00	1,0875	158,12	1.966,00	0,98	1.850,36		
3	600.000,00	0,85	510.000,00	128.611,81	381.388,19	159,00	2.398,67	159,00	0,950	-120,49	2.278,18	481,00	1,5509	1.321,51	3.720,18	0,67	3.599,69		
4	745.000,00	0,85	633.250,00	176.517,21	456.732,79	100,00	4.567,33	100,00	0,920	-366,87	4.200,45	588,00	0,7551	-1.118,72	3.448,61	1,48	3.081,74		
																	<b>MÉDIA</b>	<b>2.841,35</b>	
																		<b>LIM. SUP.</b>	<b>3.693,75</b>
																		<b>LIM. INF.</b>	<b>1.988,94</b>

1181



Saneamento das amostras

Elementos	Valores Unitários (R\$/m <sup>2</sup> )	
	Original	Saneamento
1	2.833,60	1
2	<b>1.850,36</b>	2.833,60
3	3.599,69	3.599,69
4	3.081,74	3.081,74
<b>Média</b>	<b>2.841,35</b>	<b>3.171,68</b>
Média + 30%	3.693,75	4.123,18
Média - 30%	1.988,94	2.220,17
Desvio padrão	733,71	390,89
Elementos	4	3

1182

Todos os elementos se encontram dentro dos limites prescritos na 2ª homogeneização (3 elementos), não ficando nenhuma amostra fora do intervalo dos limites inferior e superior, portanto, o valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>) de terreno para o imóvel avaliando será de **R\$ 3.171,68/m<sup>2</sup> para outubro de 2.018.**

Portanto temos,

$$\text{Valor unitário} = \text{R\$ } 3.171,68 / \text{m}^2$$

$$\text{Área do terreno} = 195,40 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor do terreno} = \text{Valor unitário} \times \text{Área do terreno}$$

$$\text{Valor do terreno} = 3.171,68 \times 195,40$$

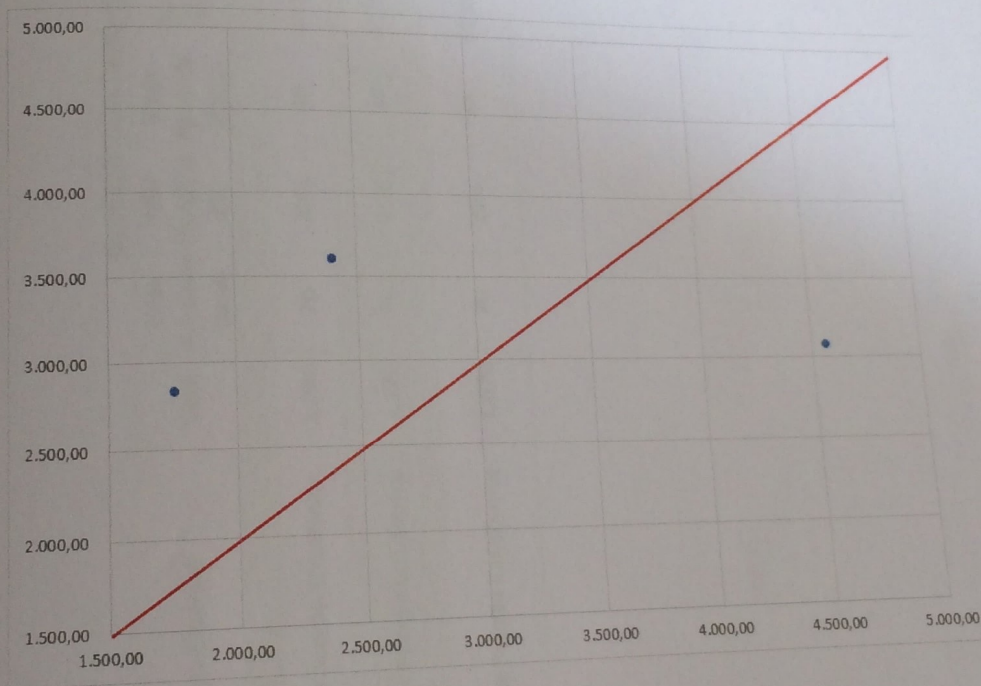
$$\text{Valor do terreno} = \text{R\$ } 619.746,27$$



A avaliação atingiu grau de fundamentação II, conforme análise da variação dos fatores, e grau de precisão III, conforme resumo abaixo. 1183

<b>Estatística</b>	<b>Valor</b>
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	<b>3.171,68</b>
DP da Amostra	390,89
Elementos Usados	3,00
Graus de liberdade	2,00
Amplitude Total	851,09
Amplitude (%)	26,8%
<b>Grau de Precisão</b>	<b>III</b>

	<b>Observado</b>	<b>Calculado</b>
1	1.758,62	2.833,60
2	1.807,88	-
3	2.398,67	3.599,69
4	4.567,33	3.081,74





Avaliação das benfeitorias do imóvel avaliando

1104

**Avaliação das benfeitorias**

Elemento	Valor Unitário Básico - R8-N (R\$/m²)	Tipo (Padrão)	Coef.	Idade Referencial (Anos)	Valor Residual (%)	Idade Aparente (Anos)	% de Vida	Estado da Edificação	Depreciação	K (a)	K	Foc	Área construída (m²)	Valor da Construção (R\$)
Constr. Fundo	1.365,56	1.2.4 - Casa Padrão Econômico	1,070	70	20%	44	62,86%	g	52,60%	0,488	0,231	0,385	42,01	23.632,41
Pav. Inf. Constr. Frente	1.365,56	1.2.4 - Casa Padrão Econômico	1,070	70	20%	44	62,86%	f	33,20%	0,488	0,326	0,461	98,11	66.057,22
Pav. Sup. Constr. Frente	1.365,56	1.2.4 - Casa Padrão Econômico	1,070	70	20%	44	62,86%	g	52,60%	0,488	0,231	0,385	98,11	55.191,04

R8N - setembro 2.018	R\$ 1.365,56
----------------------	--------------



RESUMO DAS AVALIAÇÕES

1185

VALOR DO TERRENO.....	R\$ 619.746,27
VALOR DAS BENFEITORIAS.....	R\$ 144.880,67
TOTAL.....	R\$ 764.626,94

Arredondando temos,

**RS 760.000,00**

(setecentos e sessenta mil reais – data base outubro de 2018)



#### 4-) Conclusões

##### Avaliação dos imóveis abaixo relacionados:

1186

a) Matrícula 3.267 junto ao 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 1.008/1.011 dos autos), localizado na Rua Agostinho Gomes, nº 830, com Inscrição Cadastral sob o nº 040.011.0008-8;

**RS\$ 890.000,00**

(oitocentos e noventa mil reais – data base outubro de 2018)

b) Matrícula 47.840 junto ao 6º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 1.012/1.015 dos autos), localizado na Rua Amparo, nºs 225, 227 e 229, com Inscrição Cadastral sob o nº 044.058.0020-0;

**RS\$ 760.000,00**

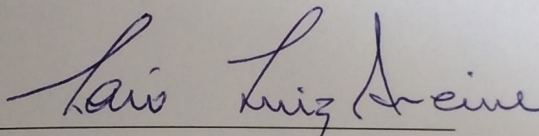
(setecentos e sessenta mil reais – data base outubro de 2018)



5-) Encerramento

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 53 (cinquenta e três) folhas rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

São Paulo, 17 de outubro 2.018.

  
**Caio Luiz Avancine**

Engenheiro Civil – CREA 0601037630  
Membro Titular do IBAPE / SP – Nº 1.357  
Perito Judicial