

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA DD.

7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

Processo nº 0041873-47.2018

MÁRCIO COVELLO, perito judicial nomeado nos autos da ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL** em fase de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** que **ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILA REAL DE ITU**. move em face de **PATRÍCIA CAMARGO DE FREITAS**, em trâmite perante esse DD. Juízo e r. Cartório vem, mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar seu **LAUDO PERICIAL** em anexo.

Termos em que,

P. Deferimento.

São Paulo, 11 de maio de 2019.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

7ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

PROCESSO Nº 0041873-47.2018

AÇÃO: CUMPRIMENTO DE SENTENÇA

EXEQUENTE: ASSOCIAÇÃO FAZENDA VILA REAL DE ITU.

EXECUTADA: PATRÍCIA CAMARGO DE FREITAS

DO BEM OBJETO DA PERÍCIA

Trata-se de avaliação do imóvel descrito no documento de fls. 77/87:

Um terreno situado à rua 17, esquina com a rua 16, lote nº 19 da quadra nº 12 do loteamento "Fazenda Vila Real de Itu", no Bairro do Barreto, neste município, assim descrito: mede 68,38 metros em curva, de frente para a rua 17, mais 17,59 metros em reta, de frente para a rua 16, da frente aos fundos do lado direito de quem do terreno olha para a rua, mede 42,52 metros, confrontando com o lote nº 20; do lado esquerdo mede 65,94 metros, confrontando com o lote 21, encerrando a área de 3.822,00 m².

DA VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria foi realizada no dia 08 de maio de 2019. Na ocasião, em que pese o fato de estar a vistoria devidamente agendada nos autos conforme fls. 73 e 76 dos autos, no local não havia quaisquer das partes para acompanhar a perícia, nem tampouco para abrir o imóvel.

Considerando que o imóvel faz parte de condomínio fechado, com administradora interna, este perito, acompanhado do Sr. Alex Cieto, dirigiu-se até o imóvel avaliando, onde colheu externamente fotografias do imóvel.

Pelo fato do imóvel fazer parte de condomínio fechado, eventuais fotos internas não alterariam o valor final da avaliação.

O imóvel situa-se na Rua das Piaçocas nº 410, Fazenda Vila Real de Itu, Itu/SP, da Planta Genérica de Valores da Prefeitura de São Paulo, Capital, (vide Planta de Situação – ANEXO I).

O imóvel em questão está situado em uma região que apresenta a ocupação mista residencial/comercial, com alta densidade demográfica e construções classificadas nos padrões que variam entre o econômico e o superior.

A via, para a qual o imóvel avaliando entesta, é dotada de todos os melhoramentos públicos tais como: asfalto, guias e sarjetas, iluminação pública e domiciliar, redes de água, esgoto e telefone.

Com base na “Norma para Avaliação de Imóvel Urbano”, publicada pelo IBAPE/SP, a região enquadra-se na ZM-2, definida pelas

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

residências de padrão econômica e média e/ou comércio de densidade média, dotada dos seguintes parâmetros:

P_{Mi} = profundidade mínima = 25,00 m;

P_{Ma} = profundidade máxima = 40,00 m;

Fr = frente de referência = 10,00 m.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

De acordo com a matrícula nº 3.290 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Itu, Contribuinte nº 12.0014.0019.00, o imóvel tem as seguintes características:

TERRENO

- Área = 3.822,00 m²
- Frente = 68,38 m;
- Lado Direito = 42,52 m;
- Lado Esquerdo = 65,94 m;
- Fundos = 49,96 m.

BENFEITORIAS

Trata-se de um imóvel com 467,40m² de área construída, conforme fls. 52 dos autos.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

A seguir se apresenta a documentação fotográfica do imóvel em questão.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 1



Vista da entrada do condomínio Fazenda Vila Real de Itu.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 2



Vista da entrada do condomínio Fazenda Vila Real de Itu.

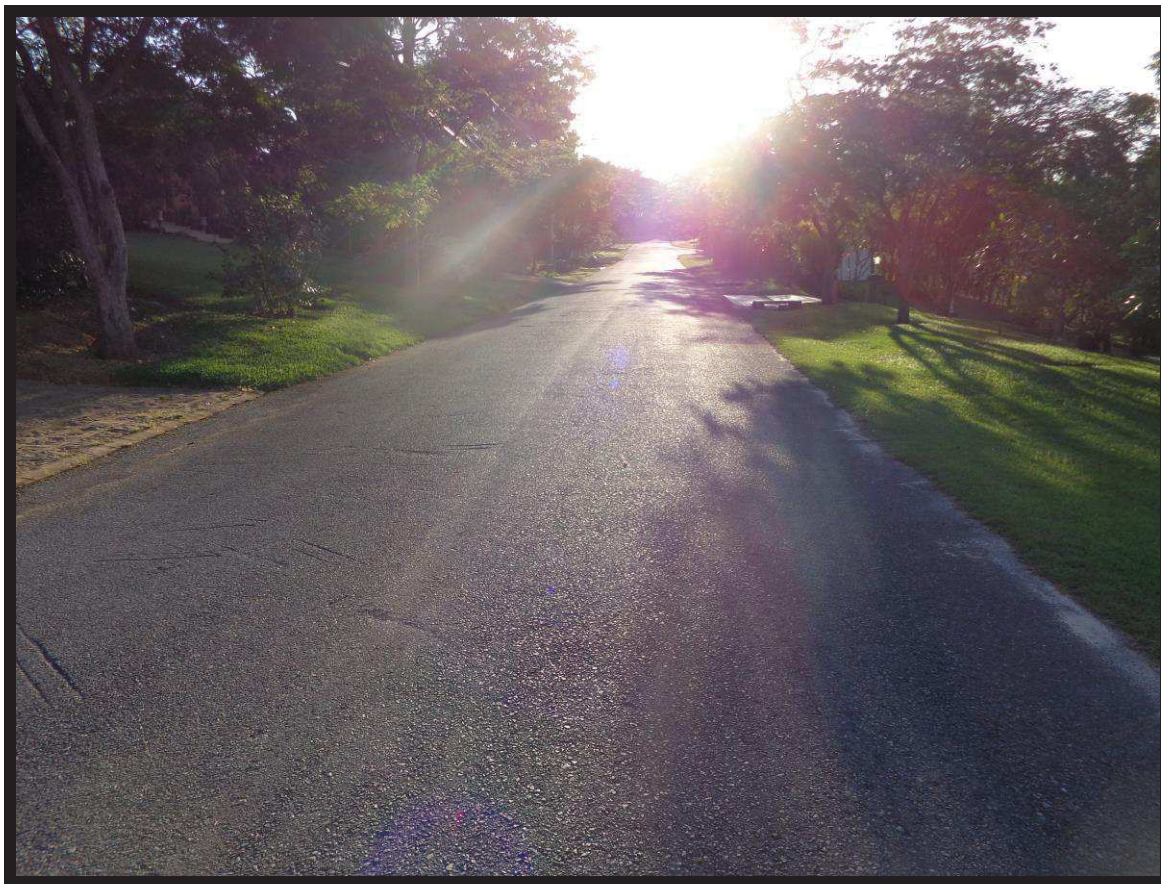
FOTO nº 3



Vista externa da administração do condomínio.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

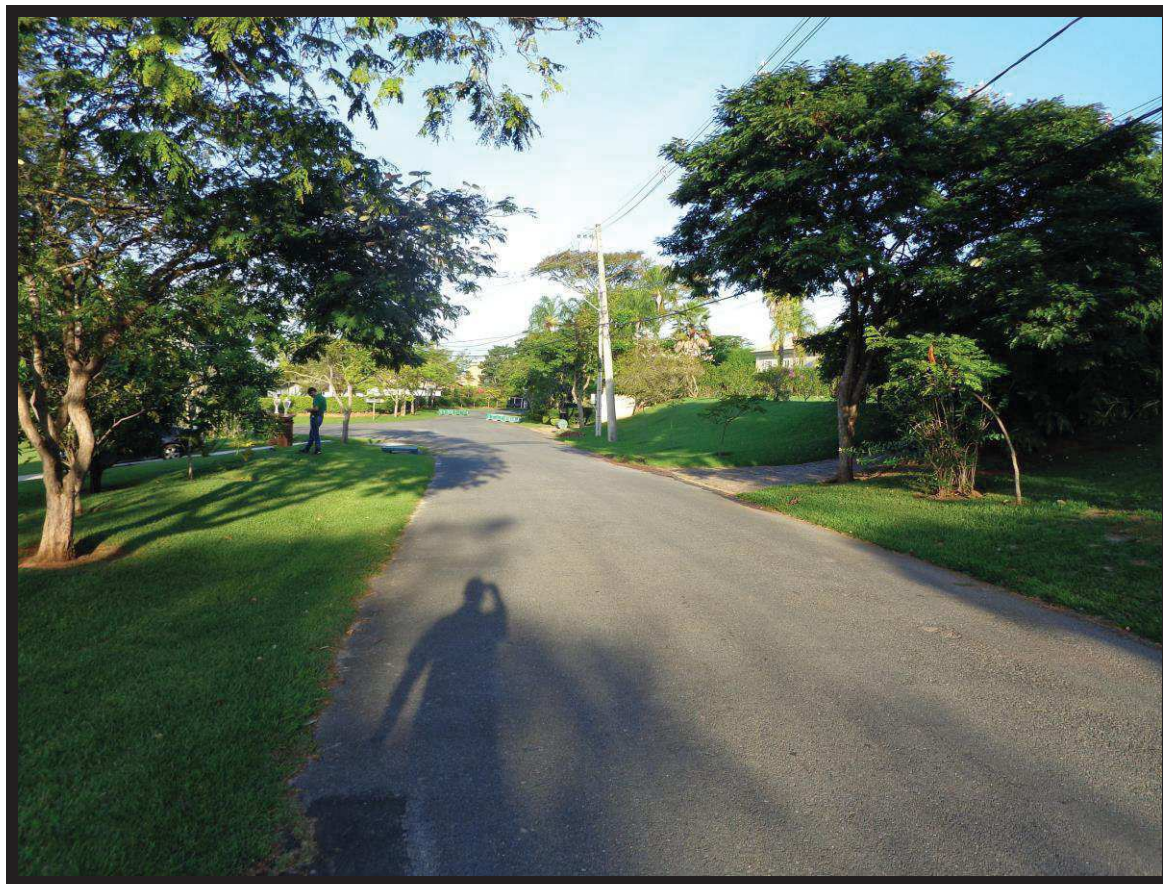
FOTO nº 4



Vista da rua das Piaçocas.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 5



Vista da rua das Piaçocas, sentido contrário.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 6



Vista frontal do imóvel avaliando.

FOTO nº 7



Outra vista frontal do imóvel avaliando.

FOTO nº 8



Vista do poço do imóvel avaliando.

FOTO nº 9



Vista da casa das máquinas do imóvel avaliando.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 10



Outra vista da casa das máquinas do imóvel avaliando.

FOTO nº 11



Vista de uma das entradas do imóvel avaliando.

FOTO nº 12



Vista da entrada principal do imóvel avaliando.

FOTO nº 13



Vista externa do imóvel avaliando.

FOTO nº 14



Vista da garagem do imóvel avaliando.

FOTO nº 15



Vista da lateral esquerda do imóvel avaliando.

FOTO nº 16



Vista dos fundos do imóvel avaliando.

FOTO nº 17



Outra vista dos fundos do imóvel avaliando.

FOTO nº 18



Vista dos fundos do imóvel avaliando.

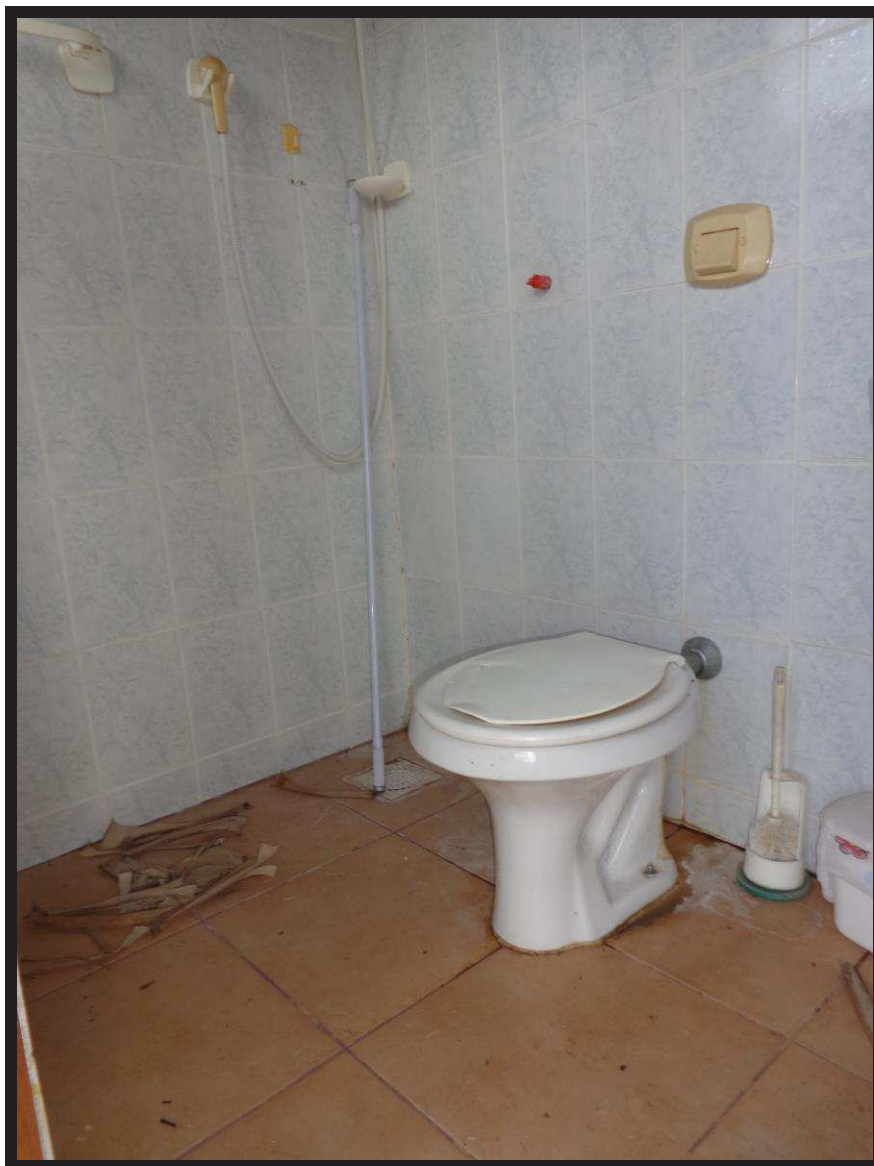
Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 19



Vista da cozinha do imóvel avaliando.

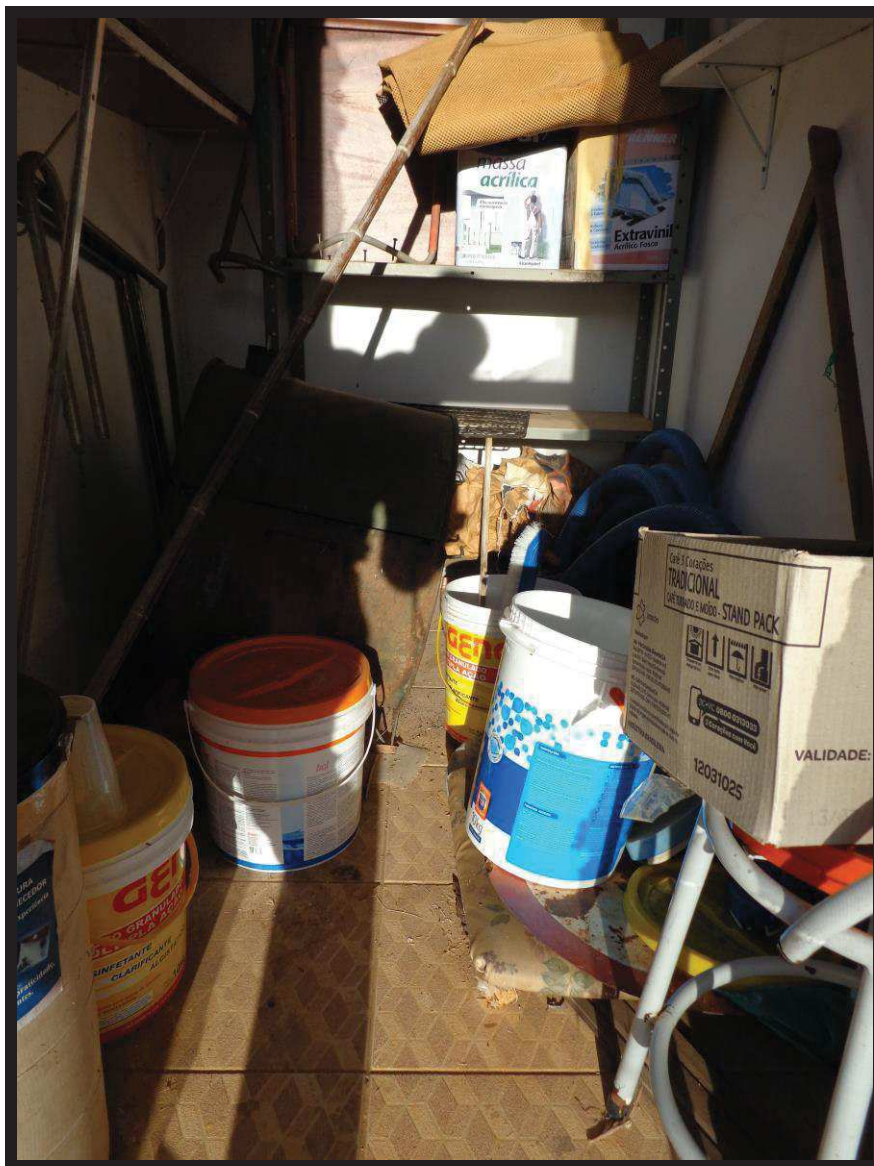
FOTO nº 20



Vista do banheiro externo do imóvel avaliando.

Márcio Covello
PERÍCIAS JUDICIAIS

FOTO nº 21



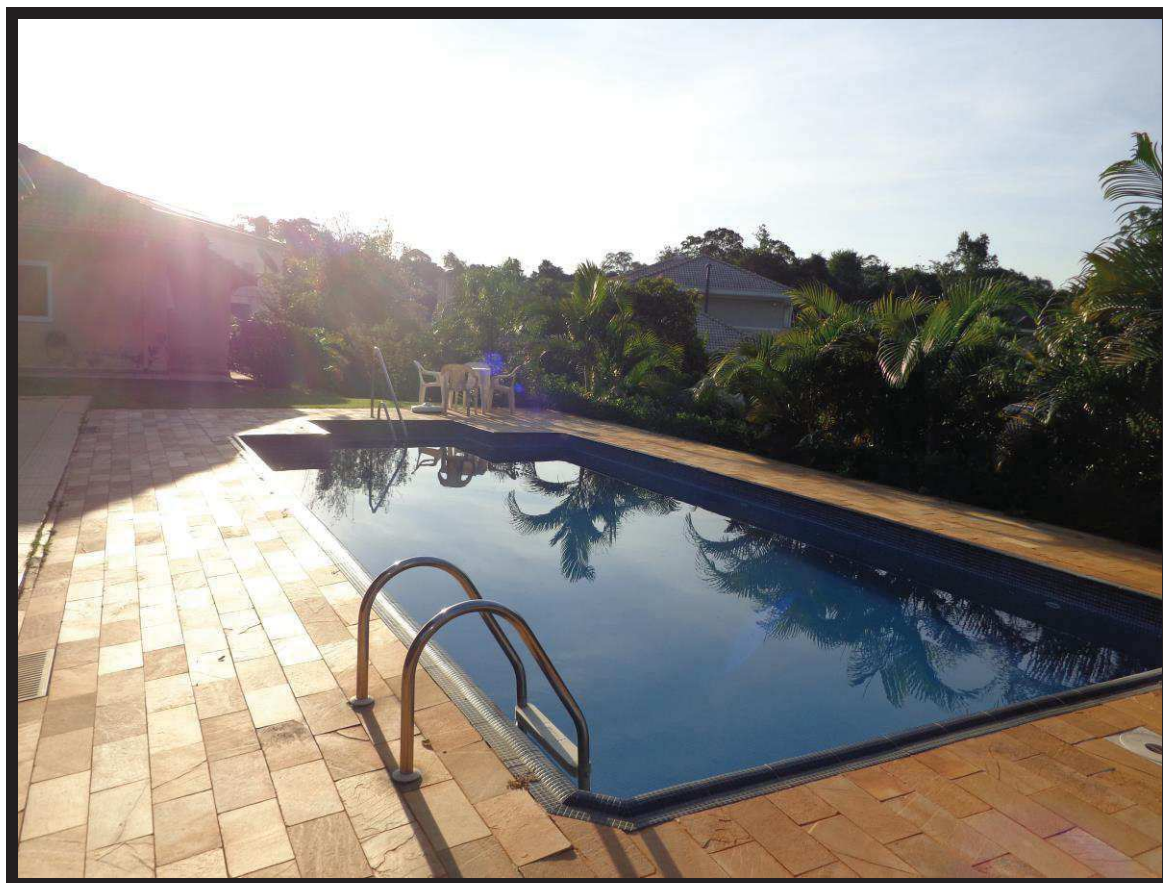
Vista do depósito do imóvel avaliando.

FOTO nº 22



Vista da piscina do imóvel avaliando.

FOTO nº 23



Outra vista da piscina do imóvel avaliando.

FOTO nº 24



Vista do jardim do imóvel avaliando.

FOTO nº 25



Vista do gramado do imóvel avaliando.

FOTO nº 26



Outra vista do gramado do imóvel avaliando.

FOTO nº 27



Vista do campo de futebol do imóvel avaliando.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

Os acabamentos básicos são os seguintes:

FACHADAS

Masseadas e pintada em látex.

DEPENDÊNCIAS INTERNAS

Piso: em cerâmica;

Paredes: masseada com pintura em látex;

Forro: laje pintada em látex;

Porta: de madeira;

Caixilhos: madeira com vidros lisos.

*Juntado ao laudo, segue o croqui do imóvel avaliando
(ANEXO II).*

DA AVALIAÇÃO

MÉTODO UTILIZADO

A avaliação segue a NORMA BRASILEIRA NBR-14.653-2: 2011, que fixa as diretrizes gerais para a avaliação de imóvel urbanos e as Recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

*Para a determinação do valor do imóvel objeto desta avaliação, este “expert” realizou diversas pesquisas na região para apuração de Elementos Comparativos Similares, onde, dentre todos os elementos coletados, procurou selecionar somente aqueles que sejam similares com o imóvel objeto da ação. Assim, após a verificação de cada elemento “in loco” e a adequada análise, para a determinação do valor do imóvel em tela foi utilizado o **Método Comparativo Indireto**.*

Para a determinação do valor do imóvel é necessário o cálculo do valor do terreno e das benfeitorias existentes no imóvel.

AVALIAÇÃO

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

Os preços unitários básicos dos terrenos serão obtidos através de uma pesquisa de mercado, sendo que nas pesquisas foram selecionadas ao todo 04 (quatro) ofertas, situadas, ao qual pertence o imóvel em tela. Os elementos selecionados se encontram consubstanciados no ANEXO III. Os preços unitários finais foram calculados obedecendo aos seguintes critérios recomendados pela “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANOS, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP, onde são considerados fatores de transposição, testada e profundidade:

1º) PREÇO BÁSICO

Deduzido com a aplicação das regras estabelecidas no item 8.2.2.15.2 da já mencionada “NORMA”, tendo sido o local do imóvel

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

enquadrado em bairro da zona Z2, para a qual adotou-se testada de referência de 10 metros e limites mínimo e máximo de profundidade, respectivamente de 25,00 metros e 40,00 metros.

2º) TRANSPOSIÇÃO

Para o local em tela, baseado na proporção dos índices de preços unitários publicados na “Planta Genérica de Valores” que aponta para o local do imóvel objeto da ação.

3º) UNITÁRIO DE TERRENO

O valor unitário homogeneizado final das pesquisas do ANEXO III é de R\$ 244,60 /m²/10 mf/ 25 a 40 m.

O valor do terreno total será calculado pela aplicação da fórmula:

$$Vt = q \times S \times Cf$$

onde:

Vt = valor do terreno

q = R\$ 244,60 m²/10 mf/ 25 a 40 m.

S = área do terreno = 3.822,00m².

Cf = coeficiente de frente = $(Fp/Fr)^{0,25} = 1,00$

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

Substituindo-se esses valores na fórmula supra, resulta:

VALOR DO TERRENO

$$Vt = R\$ 244,60/m^2 \times 3.822,00 \text{ m}^2 \times 1,00$$

Vt = R\$ 930.000,00 em números redondos

(novecentos e trinta mil reais)

Válidos para o mês de maio de 2019.

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias em tela foram classificadas de acordo com suas características, baseadas nos valores de Edificações de Imóvel Urbanos IBAPE/SP - Versão 2017.

De acordo com a característica das construções (vide fotos), com idade aparente de 15 anos, pelo seu estado de conservação e acabamento, devem ser enquadradas, comparativamente, como sendo do tipo:

⇒ item 1.2.7 - Casa padrão fino

A fórmula para o cálculo das benfeitorias é a seguinte:

$$V_B = P_c \times (CUB-SP \times A_c \times Foc)$$

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

sendo: $V_B = \text{valor de venda das benfeitorias}$ $P_c = \text{padrão da construção} = 3,865$ $CUB-SP = \text{custo unitário básico da construção civil de SP} = 1.389,16 \text{ (março/2019)}$ $A_c = \text{área construída da edificação} = 425,90 \text{ m}^2$ $Foc = \text{fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação} = R + K \times (1 - R)$. Para idade da construção de 15 anos e estado da edificação "c" (regular), o fator resulta em: $0,20 + 0,815 \times (1,00 - 0,20) = 0,852$ *Portanto, temos o seguinte valor das benfeitorias do imóvel:* $V_B = 3,865 \times (1.389,16 \times 425,90 \text{ m}^2 \times 0,852)$ **R\$ 2.100.000,00***(dois milhões e cem mil reais) em números redondos,
válidos para o mês de maio de 2019.*

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor total do imóvel resulta da soma dos valores do terreno e benfeitorias:

<i>Valor do terreno</i>	R\$ 930.000,00
<i>Valor das benfeitorias</i>	R\$ 2.100.000,00

	R\$ 3.030.000,00

ENCERRAMENTO

Sendo tudo quanto este engenheiro entendeu necessário à consecução de seus trabalhos, coloca-se à disposição das partes e seus procuradores para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

O presente trabalho é digitado somente no anverso de trinta e quatro laudas assinadas digitalmente, acompanhado de vinte e sete fotos e quatro anexos.

São Paulo, 11 de maio de 2019.

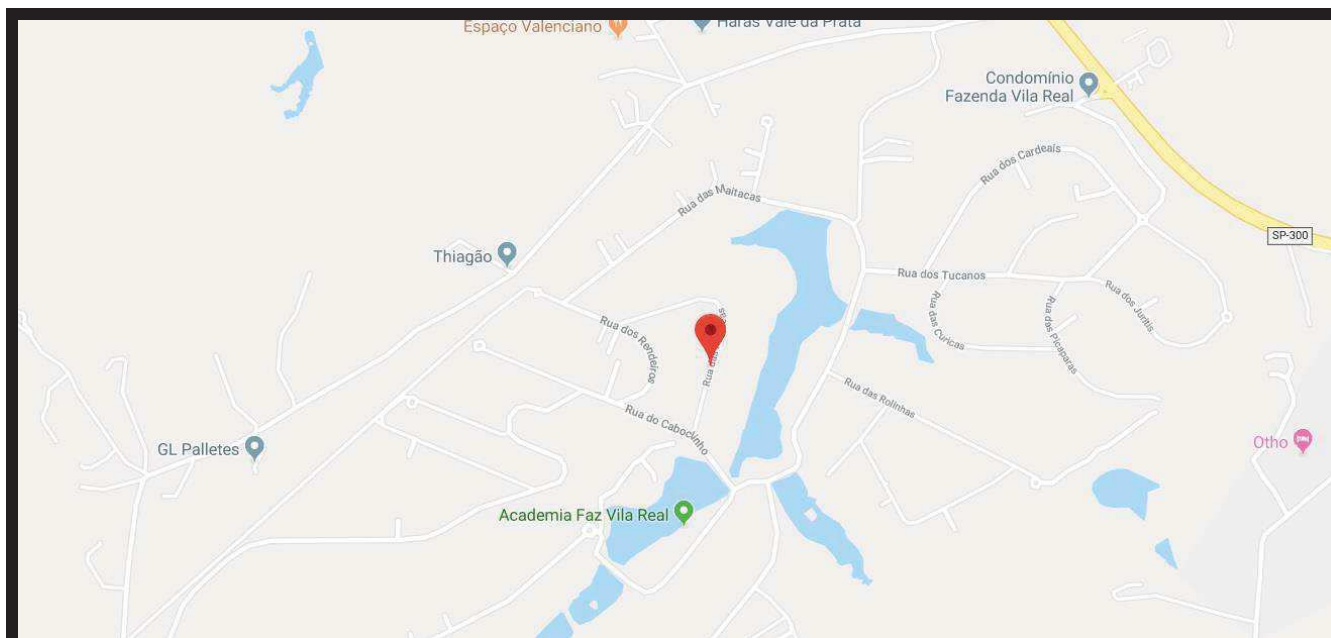
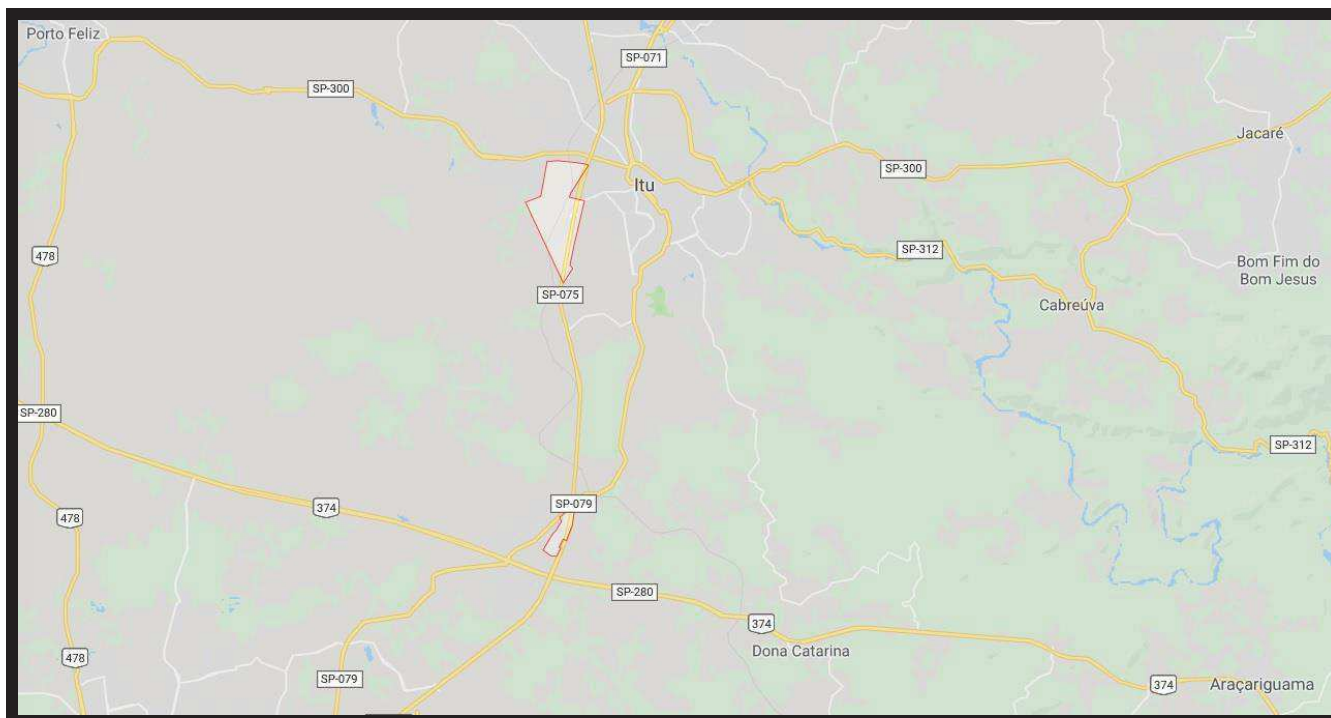
MÁRCIO COVELLO**CREA/SP 182.274****CRECI/SP 65.437**

ANEXO

I

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

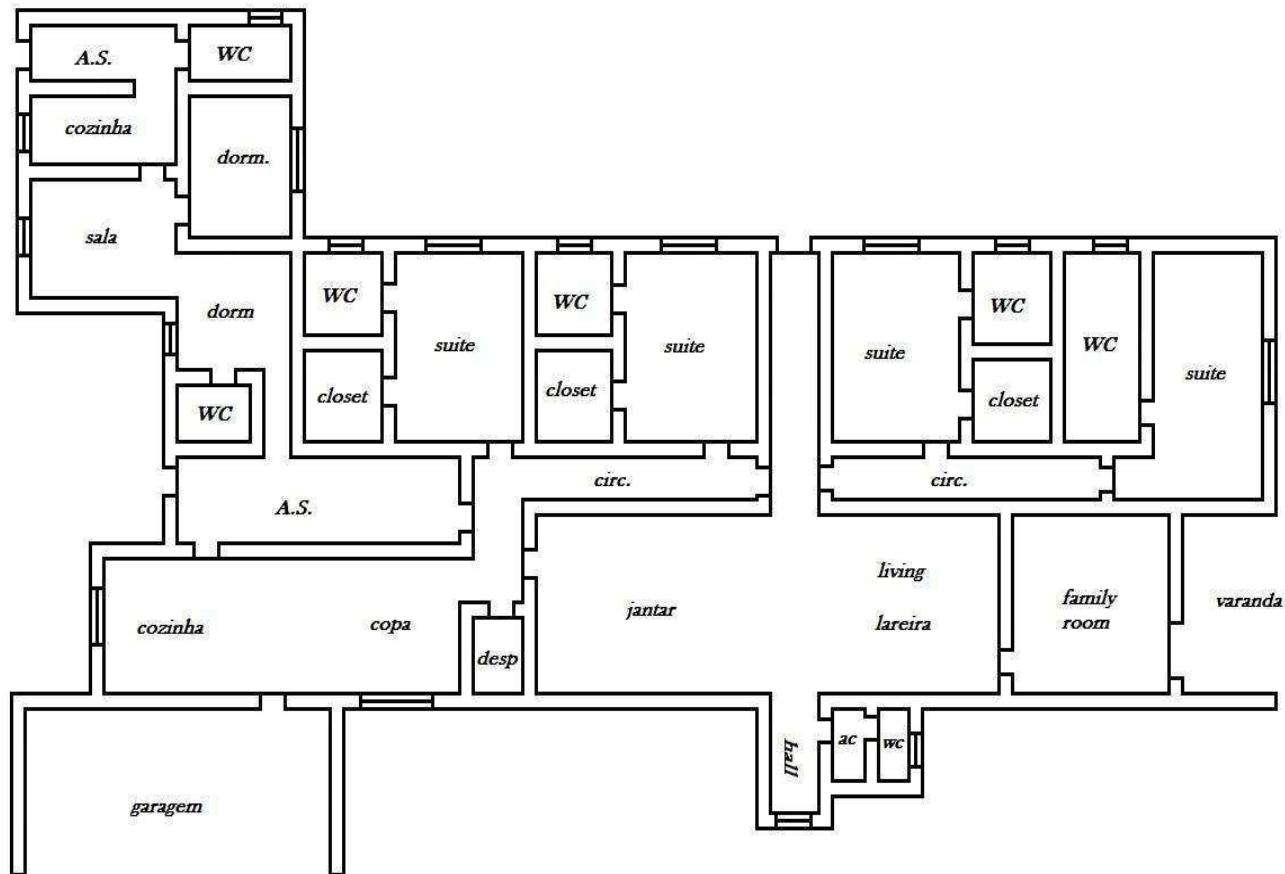


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MÁRCIO COVELLO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 17/09/2019 às 15:36, sob o número WSTA19702739993. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0041873-47.2018.8.26.0002 e código 940205.

ANEXO

II

CROQUI DA UNIDADE



SEM ESCALA

ANEXO

III

PESQUISA DE VALORES

ELEMENTOS COLETADOS E CÁLCULO DO UNITÁRIO BÁSICO

REFERÊNCIAS:

Local: "Condomínio Fazenda Vila Real de Itu" - Rua das Piaçocas nº 410.

Classificação da construção: casa padrão fino (3,865)

Fator de obsolescência: 0,852 (idade de 15 anos - estado "c")

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DE OFERTA COLETADOS**ELEMENTO 01****ENDEREÇO:** Rua das Maitacas nº 130**DATA DO EVENTO:** 05/2019**ÁREA :** 3.048,00 m²**FONTE:** Fernando Vicente Imóveis.**TELEFONE:** 94735-3455**PREÇO:** R\$ 780.000,00, à vista **FATOR À VISTA:** 1,000

VAL. TERR. À VISTA = R\$ 780.000,00 x 0,9 x 1,000 = R\$ 702.000,00
 = R\$ 702.000,00

VAL. DO M² = R\$ 702.000,00/3.048,00 m² = R\$ 255,90/m²**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

. TRANSPORTE	:	= 1,000
. TESTADA	:	= 1,000
. PROFUNDIDADE	:	= 1,000
. ATUALIZAÇÃO	:	= 1,000

UNITÁRIO Q₀₁ = R\$ 255,90 x 1,000 x 1,000 x 1,000 x 1,000**Q₀₁** = R\$ 255,90/m²

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO 02**ENDEREÇO:** Rua das Rolinhas nº 2**DATA DO EVENTO:** 05/2019**ÁREA :** 3.200,00 m²**FONTE:** Fernando Vicente Imóveis.**TELEFONE:** 94735-3455**PREÇO:** R\$ 900.000,00, à vista **FATOR À VISTA:** 1,000

VAL. TERR. À VISTA = R\$ 900.000,00 x 0,9 x 1,000 = R\$ 810.000,00
 = R\$ 810.000,00

VAL. DO M² = R\$ 810.000,00/3.200,00 m² = R\$ 253,12/m²**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

. TRANSPORTE	:	= 1,000
. TESTADA	:	= 1,000
. PROFUNDIDADE	:	= 1,000
. ATUALIZAÇÃO	:	= 1,000

UNITÁRIO Q₀₃ = R\$ 253,12 x 1,000 x 1,000 x 1,000 x 1,000**Q₀₃** = R\$ 253,12/m²

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO 03**ENDEREÇO:** Rua das Arapongas nº 11**DATA DO EVENTO:** 05/2019**ÁREA :** 3.040,00 m²**FONTE:** Fernando Vicente Imóveis.**TELEFONE:** 94735-3455**PREÇO:** R\$ 850.000,00, à vista **FATOR À VISTA:** 1,000

VAL. TERR. À VISTA = R\$ 850.000,00 x 0,9 x 1,000 = R\$ 765.000,00
 = R\$ 765.000,00

VAL. DO M² = R\$ 765.000,00/3.040,00 m² = R\$ 251,64/m²**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

. TRANSPORTE	:	= 1,000
. TESTADA	:	= 1,000
. PROFUNDIDADE	:	= 1,000
. ATUALIZAÇÃO	:	= 1,000

UNITÁRIO Q₀₄ = R\$ 251,64 x 1,000 x 1,000 x 1,000 x 1,000**Q₀₄** = R\$ 251,64/m²

Márcio Covello

PERÍCIAS JUDICIAIS

ELEMENTO 04**ENDEREÇO:** Rua das Saracuras nº 55**DATA DO EVENTO:** 05/2019**ÁREA :** 3.100,00 m²**FONTE:** Fernando Vicente Imóveis.**TELEFONE:** 94735-3455**PREÇO:** R\$ 750.000,00, à vista **FATOR À VISTA:** 1,000

VAL. TERR. À VISTA = R\$ 750.000,00 x 0,9 x 1,000 = R\$ 675.000,00
 = R\$ 675.000,00

VAL. DO M² = R\$ 675.000,00/3.100,00 m² = R\$ 217,74/m²**FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO:**

. TRANSPORTE	:	= 1,000
. TESTADA	:	= 1,000
. PROFUNDIDADE	:	= 1,000
. ATUALIZAÇÃO	:	= 1,000

UNITÁRIO Q₀₅ = R\$ 217,74 x 1,000 x 1,000 x 1,000 x 1,000**Q₀₅** = R\$ 217,74/m²

ANEXO

IV

RESUMO DA ANÁLISE DOS RESULTADOS

ELEMENTO 01	R\$ 255,90/m ²
ELEMENTO 02	R\$ 253,12/m ²
ELEMENTO 03	R\$ 251,64/m ²
ELEMENTO 04	R\$ 217,74/m ²

SOMA = R\$ 978,40

MÉDIA = R\$ 978,40/4 R\$ 244,60/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

LIMITE SUPERIOR : R\$ 244,60 x 1,30 = R\$ 317,98

LIMITE INFERIOR : R\$ 244,60 x 0,70 = R\$ 171,22

Não há elementos discrepantes, portanto o unitário final coincide com o acima calculado, ou seja:

$q = R\$ 244,60/m^2 / 10 \text{ mf} / 25 \text{ a } 40 \text{ m}$, válido para maio de 2019.