

Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões – Foro Regional VIII - Tatuapé - SP

**Processo: - Nº 1017062-22.2017.8.26.0008**

**MARCIO MONACO FONTES**, Perito Judicial, devidamente habilitado e honrado com a sua nomeação para atuar nos Autos de Inventário, movido por **BANCO SOFISA**, em curso perante esse R. Juízo e tendo concluído seus estudos, vistorias, análises e exames necessários para **a determinação do valor de mercado do imóvel situado à Rua Edmundo Plácido Chiavegato, Nº 09 – Cangaíba– São Paulo/SP**, vem, respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte:-

## L A U D O P E R I C I A L D E A V A L I A Ç Ã O

# SUMÁRIO

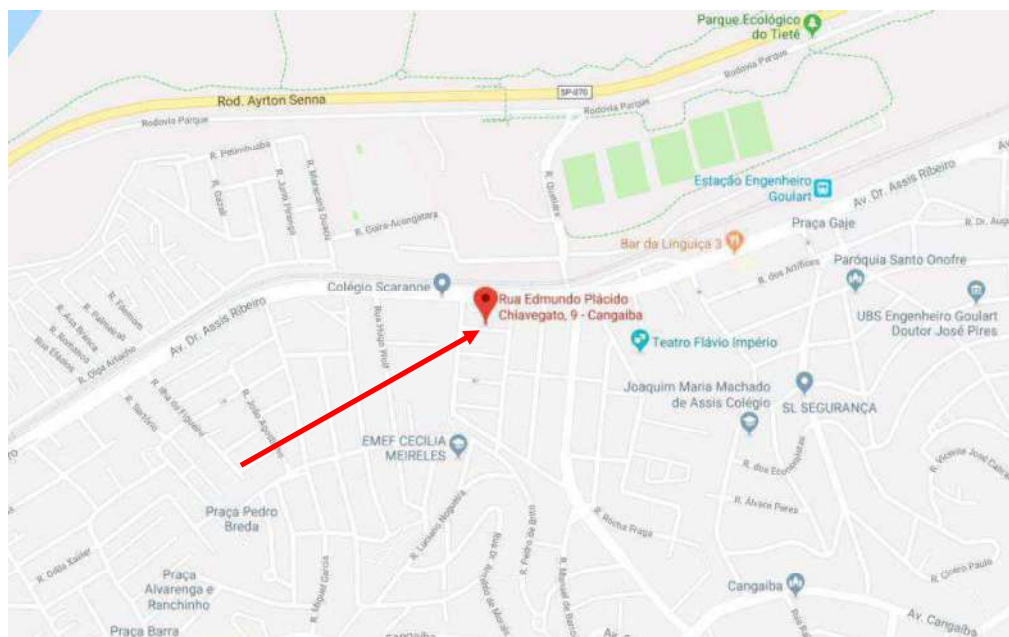
<b>I</b>	<b>CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....</b>	<b>4</b>
<b>II</b>	<b>VISTORIA .....</b>	<b>5</b>
II.1	Situação e Características Gerais .....	5
II.2	Zoneamento .....	9
<b>III</b>	<b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....</b>	<b>11</b>
III.1	Terreno .....	11
III.2	Benfeitorias .....	13
III.2.i	Benfeitoria 01 .....	13
III.2.ii	Benfeitoria 02 .....	15
III.2.iii	Benfeitoria 03 .....	24
III.2.iv	Benfeitoria 04 .....	26
<b>IV</b>	<b>CRITÉRIOS E METODOLOGIAS .....</b>	<b>28</b>
IV.1	Método Evolutivo .....	28
IV.2	Método Comparativo .....	30
IV.3	Tratamento por fatores.....	32
IV.4	Zonas de características homogêneas .....	36
IV.5	Verificação do Grau de Ajustamento .....	37
IV.6	Grau de precisão.....	38
IV.7	Método Ross/Heidecke .....	39
<b>V</b>	<b>AVALIAÇÃO .....</b>	<b>42</b>
V.1	Obtenção do valor metro quadrado do Terreno.....	42
V.1.i	Pesquisa de Campo.....	42
V.1	Fatores Homogeneizantes .....	54

V.1.i	Grau de Precisão .....	58
V.1.ii	Grau de Fundamentação:.....	59
V.2	Valor do Terreno .....	61
V.3	Valor da Benfeitoria .....	62
V.3.i	Benfeitoria 01 .....	63
V.3.ii	Benfeitoria 02 .....	64
V.3.iii	Benfeitoria 03 .....	65
V.3.iv	Benfeitoria 04 .....	66
<b>VI</b>	<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL.....</b>	<b>67</b>
VI.1	Grau de Fundamentação .....	68
<b>VII</b>	<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>69</b>

## I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Edmundo Plácido Chiavegato, nº 09 –Cangaíba – São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 9.074, junto ao 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se o mapa de logradouros da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.



Acima, temos uma imagem do "Google Maps", onde foi possível identificar o imóvel avaliando, indicado pela seta vermelha, bem como as ruas que o circunvizinham.

## II VISTORIA

Inicialmente destaca-se que, este Profissional procedeu com o agendamento da vistoria ao imóvel objeto com a devida antecedência, via e-mail às partes, em cumprimento ao disposto do art. 474 – A do CPC, informando data e horário da realização dos trabalhos.

Em continuidade, após minudente estudo da matéria, procedeu-se à vistoria no entorno do imóvel, observando a disposição do mesmo, vias de acesso, assim como demais detalhes de interesse a mais completa e perfeita conceituação de seu “correto” valor, bem como no intuito de atender e honrar a missão que lhe foi designada, desta forma, passa a descrever e avaliar o objeto da lide.

### II.1 Situação e Características Gerais

O objetivo do presente Laudo Pericial é determinar o valor de mercado para o imóvel constituído por Capital Terreno e Capital Benfeitoria, situado à Rua Edmundo Plácido Chiavegato, Nº 09 –Cangaíba – São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 9.074, junto ao 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

Na imagem abaixo, tem-se uma imagem aérea da região, onde nota-se a localização do imóvel avaliando.





Na ilustração acima, tem-se uma fotografia aérea onde foi possível identificar o imóvel em questão, conforme indicado com o retângulo vermelho. Ao lado, tem-se uma tomada aérea onde se observa o imóvel avaliando com uma maior proximidade.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), é um sistema de posicionamento por satélite, utilizado para determinação da posição de um receptor na superfície da Terra ou em órbita. O sistema GPS pode ser utilizado por qualquer pessoa, gratuitamente, necessitando apenas de um receptor que capte o sinal emitido pelos satélites. O receptor capta os sinais emitidos pelos satélites e calcula a sua posição com base nas distâncias a estes, a qual é dada por latitude e longitude, coordenadas geodésicas referentes ao sistema WGS84.

Os receptores de GPS de hoje são extremamente precisos, onde certos fatores atmosféricos e outras fontes de erro podem afetar a precisão de receptores de GPS. Após a aquisição dos satélites, os sinais são mantidos até mesmo em mata densa ou locais urbanos, com edifícios altos.

O receptor de 12 canais paralelos da GARMIN é rápido para localizar os satélites e são precisos numa faixa de 15 metros em média, sendo assim, utilizando um receptor da marca Garmin, modelo Etrex, foi coletado em frente ao imóvel em questão, o ponto de coordenadas geodésicas como segue:

- ✓ Latitude                               :- **23°30'1.76"S**
- ✓ Longitude                               :- **46°31'34.28"O**
- ✓ Precisão do Ponto                   :- **15 metros**

O imóvel *"in-situ"* possui frente para a Rua Edmundo Plácido Chiavegato, nº 09, a qual é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

Item	Melhoramento conforme art. 32 § 1º do CTN	Melhora-mento existente	Melhoramento não existente	Observação
I	Meio fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais.	X		
II	Abastecimento de água.	X		
III	Sistema de esgotos e fossa séptica.	X		
IV	Rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar.	X		
V	Escola primária ou posto de saúde (distância máxima de 3 Km)	X		

A tabela acima demonstra os melhoramentos públicos existentes na via.



Acima, temos uma ilustração da Rua Edmundo Plácido Chiavegato, para qual o imóvel avaliando faz frente, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes na via.



## II.2 Zoneamento

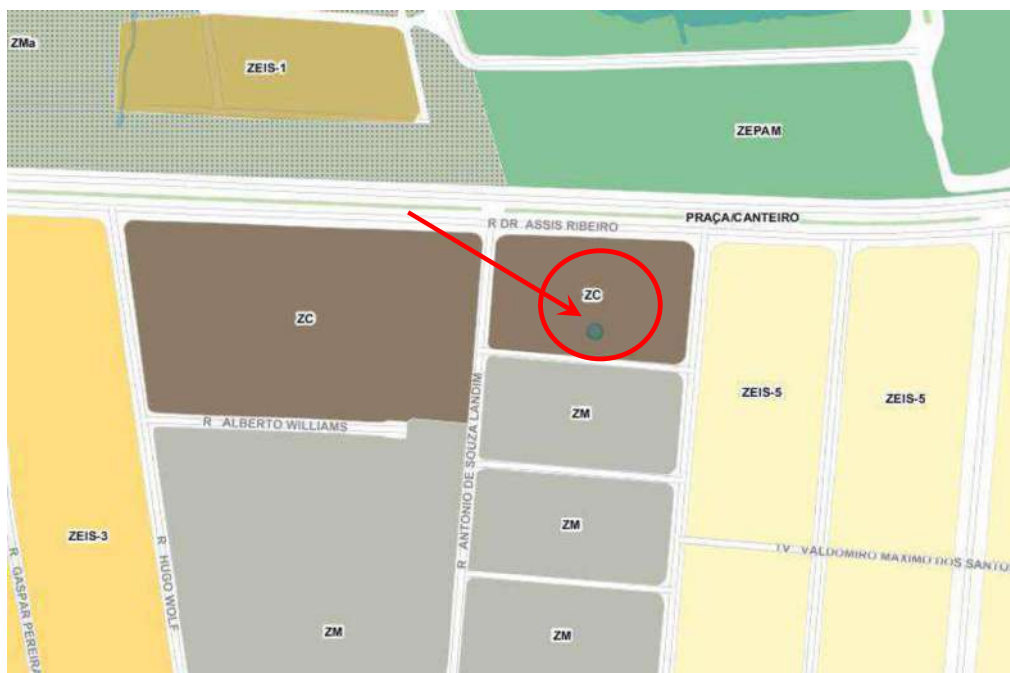
A Lei de Zoneamento 16.402, de 22 de Março de 2016, estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, dispõe sobre o parcelamento que disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo, identifica e classifica, a região onde localiza-se o imóvel avaliando, como **ZC- Zona de Centralidade**, na qual, genericamente, possui as seguintes características, dimensionamento, ocupação e aproveitamento do terreno:

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Frete máxima (m)	Área máxima (m <sup>2</sup> )	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
	ZEM	ZEUPa	20	1.000	150	20.000
		ZEM	20	1.000	150	20.000
ZEMP	20	1.000	150	20.000		
CLASSIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
ZMISa						

Acima, nota-se o quadro de parâmetros de parcelamento do solo, referente ao zoneamento de São Paulo.

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
LIFICAÇÃO	ZC	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
		ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA

Acima, nota-se o quadro de parâmetros de ocupação, referente ao zoneamento de São Paulo.



Na ilustração acima, tem-se parte da planta de Zoneamento de São Paulo, onde foi possível identificar a região na qual está situado o imóvel objeto, através do círculo vermelho, bem como sua classificação, como sendo **ZC- Zona de Centralidade**.

### III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

#### III.1 Terreno

Após a devida vistoria *in-situ*, foram colhidos os elementos necessários para descrição da área em questão, a qual possui formato irregular, com frente para a Rua Edmundo Plácido Chiavegato, colhendo documentação fotográfica para melhor subsidiar este Trabalho: -

Área Total..... 145,20 m<sup>2</sup>  
 Topografia ..... Plana  
 Formato ..... Regular  
 Consistência ..... Seca  
 Acessibilidade..... Direta



Na imagem acima, tem-se uma tomada da testada do imóvel, onde nota-se a acessibilidade direta do terreno em relação a Rua Edmundo Plácido Chiavegato.

Por conseguinte, observou-se ainda a descrição perimétrica do imóvel, contida na matrícula № 9.074, do 17º CRI da Capital, às fls. 122/130, a qual vem descrita a seguir:

*"(...) Um terreno constituído pelo lote F da quadra Um, no Conjunto Residencial, Vila Rica, em Engenheiro Goulart, situado à Passagem Particular Um, no 41º subdistrito-Cangaíba, medindo 6,60 de frente, por 22,00 da frente aos fundos de ambos lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 145,20 m<sup>2</sup>, e confrontando do lado direito de quem da Passagem Particular, um, olha para o terreno com lote E, da mesma quadra, do lado esquerdo com o lote g, também da mesma quadra e nos fundos com propriedade de Arturo Zambotto. (...)".*

Desta forma, diante da descrição perimétrica contida na matrícula, é possível identificar que o imóvel avaliando possui uma área total de terreno equivalente **145,20 m<sup>2</sup> (cento e quarenta e cinco metros quadrados e vinte decímetros quadrados).**



### III.2 Benfeitorias

De acordo com o estudo “Edificações Valores de Venda – 2006”, encontra-se erigida no terreno “Sub-Judice” 04 (quatro) benfeitorias, as quais foram classificadas, descritas e medidas, assim:

#### III.2.i Benfeitoria 01

##### - Padrão

Cobertura Padrão Simples

##### - Estado de conservação

Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples

##### - Idade aparente

15 (quinze) anos

##### - Área construída

26,60 m<sup>2</sup> (vinte e seis metros quadrados e sessenta decímetros quadrados)

##### - Descrição

*“Cobertura de telhas de barro, metálicas ou fibrocimento apoiadas sobre peças simples de madeira ou de concreto pré-moldado em pequenos vãos; sem forro; sem fechamentos laterais; piso em concreto, em geral revestimentos simples. Podem utilizar como apoio muros ou paredes de outras edificações”.*