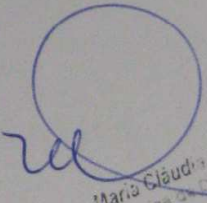


EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL  
IV LAPA DA CAPITAL - SP

f. Orgain as partes  
sobre o laudo pericial,  
no prazo sucessivo de  
dez dias.

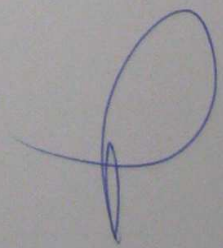
Staub, 20/08/2013.

  
Maria Cláudia Pedotti  
Juíza de Direito

PROCESSO : Nº. 0132123-43.2006.8.26.0004  
CARTÓRIO : 4º OFÍCIO.  
AÇÃO : PROCEDIMENTO ORDINÁRIO.  
REQUERENTE : JOÃO BATISTA CORDON.  
REQUERIDO : ITAMIRAM BORGES LOUZADA E OUTRO.

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

L A U D O



**CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL**

3570  
JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

Data da Avaliação:

Agosto de 2.013.

**RESUMO DE VALORES DOS IMÓVEIS**

	ENDEREÇO	100% R\$	50% R\$
01	Um terreno localizado à Av. Sebastião Henriques nº 433, Bairro do Limão do Município de São Paulo (contribuinte nº 076.182.0008-4).	1.082.000,00	541.000,00
02	Um terreno localizado à Av. Sebastião Henriques nº 433, Bairro do Limão do Município de São Paulo (contribuinte nº 076.182.0009-2).	1.082.000,00	541.000,00
03	Benfeitoria indivisível erigida sobre os terrenos localizados à Av. Sebastião Henriques, nº 433, Bairro do Limão do Município de São Paulo (lançada sob número de contribuinte 076.182.0009-2).	823.000,00	411.500,00
	<b>TOTAIS</b>	<b>2.987.000,00</b>	<b>1.439.500,00</b>

**VALOR 100% (dois milhões novecentos e oitenta e sete mil reais)**

**VALOR 50% (um milhão quatrocentos e trinta e nove mil e quinhentos reais)**

Nestes Termos

P. Deferimento

São Paulo, 19 de agosto de 2.013.

  
**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**

**CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

3972  
JUARez PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 02 (dois) imóveis, situados no Município de São Paulo, devido a uma Ação de **PROCEDIMENTO ORDINÁRIO**.

Conforme termo de penhora (fls. 1116), os imóveis a serem avaliados constam de dois terrenos idênticos com 7,50m de frente por 46,00m da frente aos fundos encerrando a área de 345,00m<sup>2</sup> cada um. (Contribuintes: 076.182.0008-4 e 076.182.0009-2)

Sobre os dois terrenos encontra-se edificada uma benfeitoria com 837,00m<sup>2</sup> de área construída, sendo esta indivisível e lançada somente no Cadastro da Prefeitura Municipal de São Paulo sob o número de Contribuinte 076.182.0009-2.

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

### CAPÍTULO III – VISTORIA

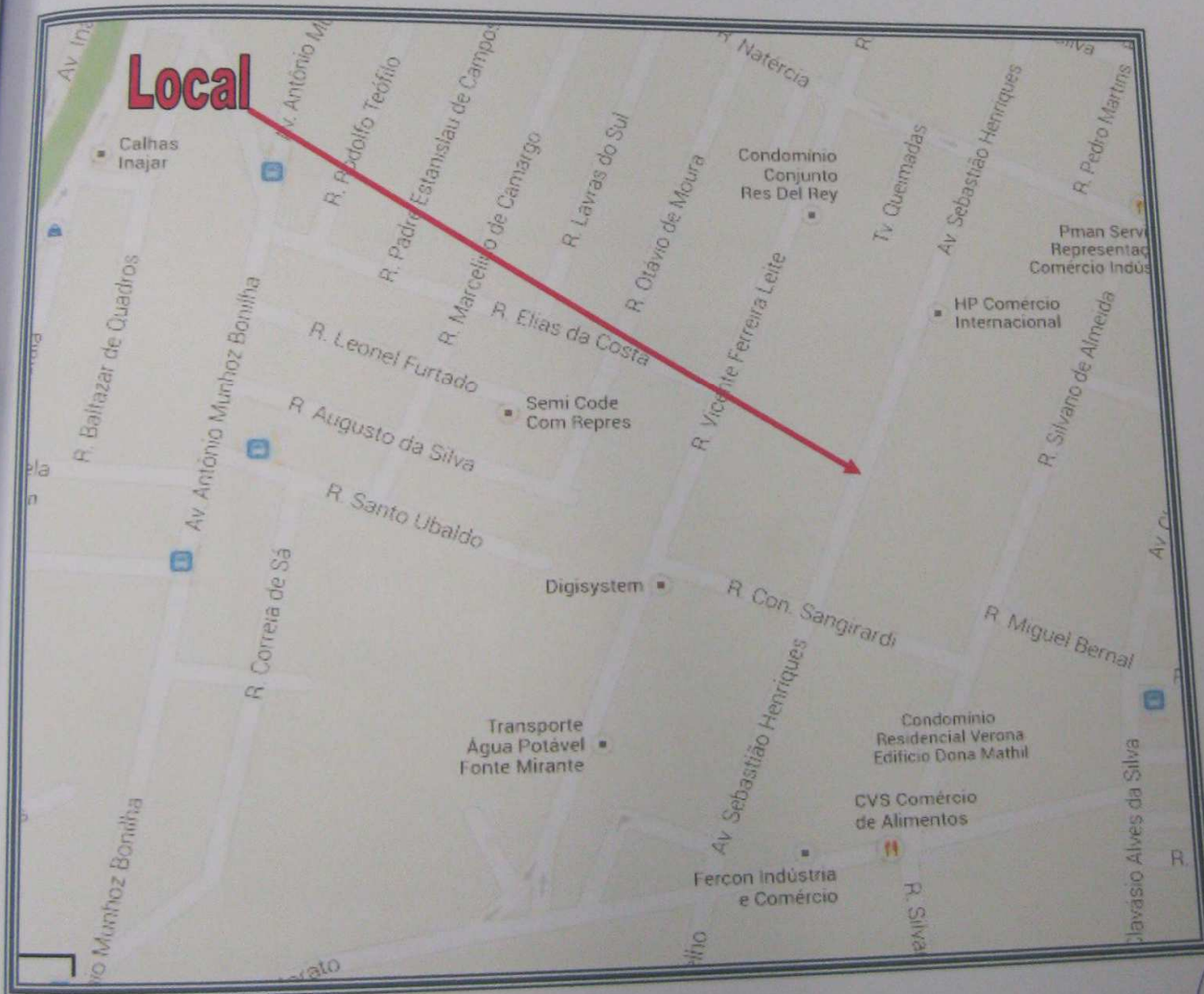
#### 3.1. Localização

Os Imóveis localizam-se à Av. Sebastião Henriques, nº. 433, Bairro do Limão, do Município de São Paulo, SP;

#### 3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 076, Quadra 182, e Índice Fiscal 301,00.

#### 3.3. Planta Localização



3.4. **Zoneamento**

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em Zona CV- ZM2 - 03, Zona Mista de Média Densidade.

3.5. **Ilustração fotográfica externa**



**Vista da frente do imóvel avaliando.**



**Vista da Av. Sebastião Henriques, que lhe dá acesso.**

3.6. **Melhoramentos Públicos**

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. **Topografia**

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.8. **Dimensões**

Os terrenos, conforme Termo de Penhora (fls. 1116) possuem as seguintes descrições:

“Um terreno situado na Av. Sebastião Henriques onde existiram as casas lançadas sob nº 15-fundos e 433 designado como Lote A no projeto de desdobro, na Vila Siqueira, 44º Subdistrito Limão, medindo 7,50m de frente para a referida avenida, 46,00m da frente aos fundos, em ambos os lados e 7,50m nos fundos, com área de 345,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito, olhando da avenida, com o Lote B do mesmo desdobro (contribuinte 076.182.0009) pertencente a José Carlos Abate e sua mulher; do lado esquerdo com o imóvel 425 da mesma avenida (contribuinte nº 076.182.0007) e com o imóvel s/nº da Rua Cônego Sangirardi (contribuinte nº 076.182.0277), e nos fundos com o imóvel s/nº da Rua Vicente Ferreira Leite (contribuinte nº 076.182.0025). Inscrito no cadastro Municipal sob o contribuinte nº 076.182.0008-4, Matrícula nº 137.146 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo”.

1176  
B

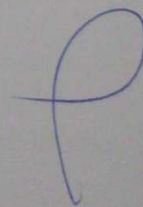
“Um terreno situado na Av. Sebastião Henriques onde existiram as casas lançadas sob nº 15-fundos e 433 designado como Lote B no projeto de desdobro, na Vila Siqueira, 44º Subdistrito Limão, medindo 7,50m de frente para a referida avenida, 46,00m da frente aos fundos, em ambos os lados e 7,50m nos fundos, com área de 345,00m<sup>2</sup>, confrontando do lado direito, olha da avenida, com o Lote C do mesmo desdobro lançado sob o nº 449 da mesma avenida, pertencente a Jaski Componentes para fixação Ltda (contribuinte nº 076.182.0010); do lado esquerdo com o Lote A também do mesmo desdobro (contribuinte nº 076.182.0008), pertencente a José Carlos Abate e sua mulher, e nos fundos com os imóveis sem número e nº 320 da Rua Vicente Ferreira Leite (contribuinte nºs 076.182.0024 e 076.182.0025). Inscrito no cadastro Municipal sob o contribuinte nº 076.182.0009-2. Matrícula nº 137.147 do 8º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo

### 3.9. Área do terreno

A área 345,00m<sup>3</sup> de cada um dos terrenos foi obtida através de consulta ao termo de penhora (fls. 1116).

### 3.10. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Av. Sebastião Henriques.



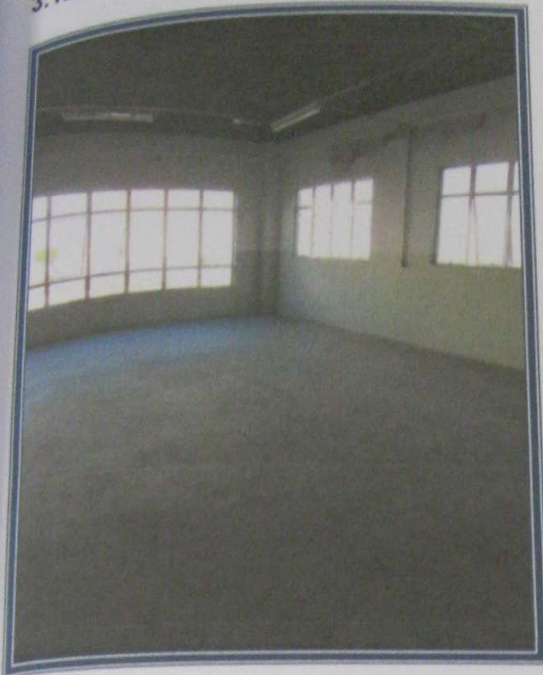
## 3.11. Benfeitoria

Classe:	Comercial
Grupo:	Escritório
Padrão:	Simple (-) com elevador
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje / Madeira.
Piso:	Cimentado / Cerâmico.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura Látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura Látex.
Portas:	Madeira / Ferro.
Caixilhos:	Madeira / Alumínio
Janelas:	Alumínio.
Tipo das janelas	Basculante.
Cobertura:	Laje.
Compartimentos:	2º Pavimento: Salão e 02 (dois) banheiros. 1º Pavimento: Salão e 02 (dois) banheiros. Térreo: Salão com refeitório e dois banheiros com vestiários.
Idade estimada:	11 (onze) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Área Construída:	837,00m <sup>2</sup>

**Observações:** 1. A área construída é resultado de consulta aos Dados Cadastrais da Prefeitura Municipal de São Paulo.



3.12. Ilustração fotográfica interna (2º pavimento).



Vista do 2º pavimento com detalhe para o elevador de carga.



Elevador de carga e casa de máquinas.

1179

JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil



**Banheiro I.**

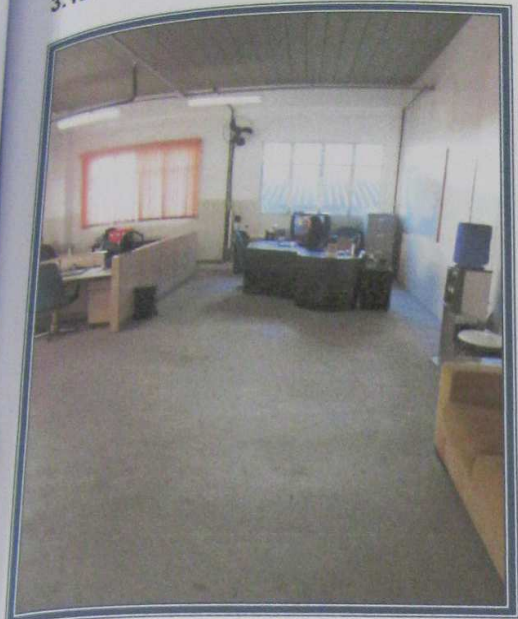


**Banheiro II.**

3380  
B

JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

3.12.1 Ilustração fotográfica interna (1º pavimento).



Vista do escritório do 1º pavimento e vista oposta.

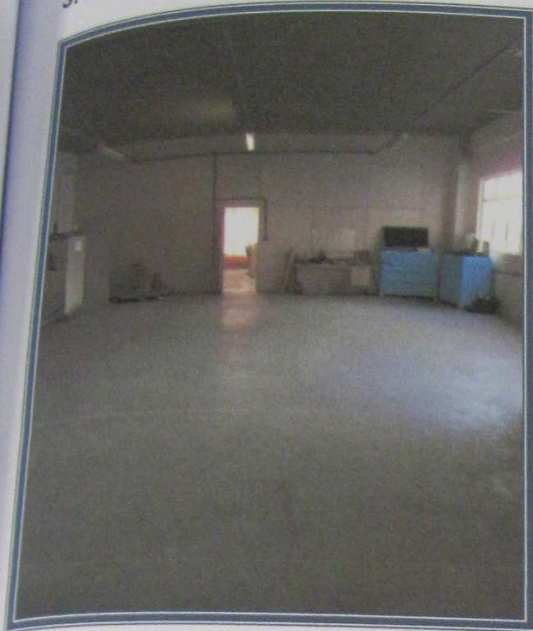


Banheiros I e II.

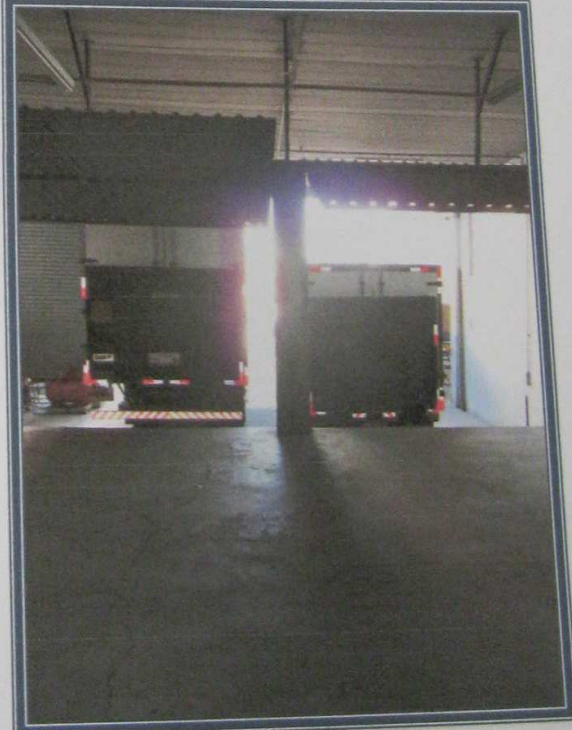
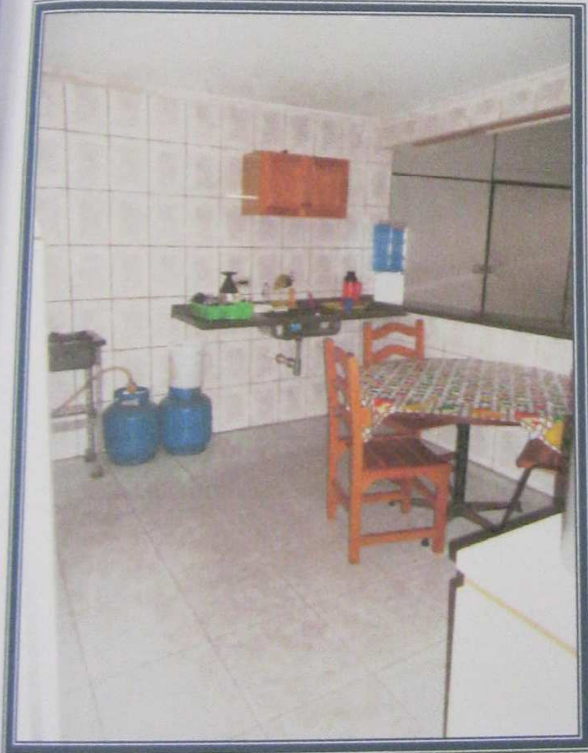
9983

JUAREZ PANTALEÃO  
Engenheiro Civil

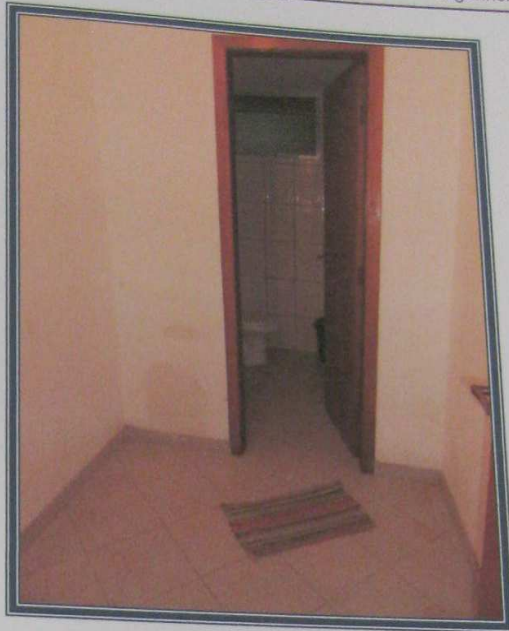
3.12.2 Ilustração fotográfica interna (térreo).



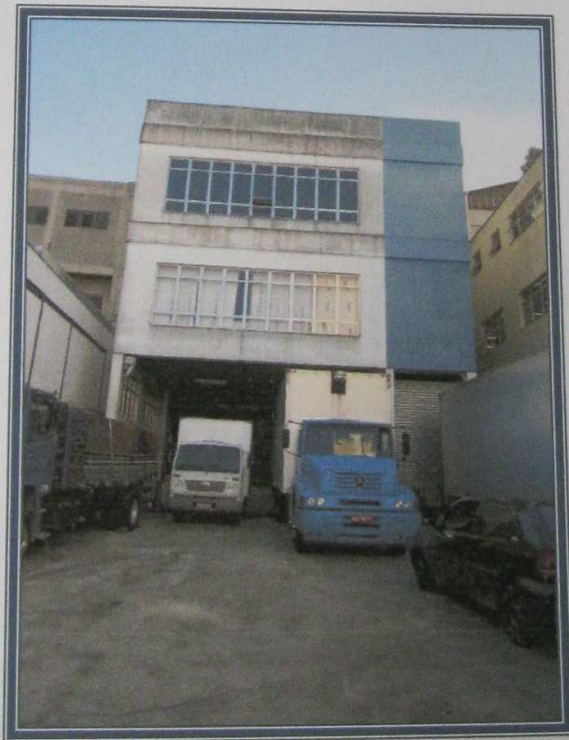
Vista do pavimento térreo e vista oposta.



Vista da copa e local de carga e descarga de caminhões.



**Banheiros e vestiários I e II.**



**Vista da benfeitoria erigida sobre os dois terrenos.**

4.1 - VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 345,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = \text{R\$ } 3.350,40 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 3.136,76 \text{ m}^2$$

$$Fp = 7,50$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 46,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do fator testada:

$$Cf = (Fr / Fp)^f$$

$$Cf = (10,00 / 7,50)^{0,20};$$

$$Cf = 1,0592$$

Cálculo do Fator Profundidade:

$$1/Cp = (Pma/Pe) + \{[1 - (Pma/Pe)] \cdot (Pma/Pe)^p\}, \text{ dentro dos limites:}$$

$$Pma \leq Pe \leq 3Pma$$

$$1/Cp = (Pma/Pe) + \{[1 - (Pma/Pe)] \times (Pma/Pe)^p\},$$

$$1/Cp = (40,00/46,00) + \{[1 - (40,00/46,00)] \times (40,00/46,00)^{0,50}\}$$

$$Cp = 1,0089$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 3.350,40/m^2 / \{1 + [(1,0592 - 1) + (1,0089 - 1)]\} \times 345,00 \text{ m}^2$$

$$VT = 1.082.183,78$$

**Observação:** Para o cálculo do valor da média saneada de R\$ 3.350,40 (três mil e trezentos e cinquenta reais e quarenta centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.

#### 4.2 - VALOR DAS BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2002/2006. As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de abril de 2.013 da seguinte forma:

Classe:	Comercial
Grupo:	Escritório
Padrão:	Simple (-) c/ elevador
Custo de reprodução:	R\$ 1.234,63m <sup>2</sup> (RgN x 1,200)
I <sub>e</sub>	11 anos
I <sub>r</sub>	70 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F <sub>oc</sub>	0,796
Área Construída:	837,00m <sup>2</sup>

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V<sub>b</sub> = Valor da Benfeitoria

V<sub>u</sub> = Valor Unitário da benfeitoria

F<sub>oc</sub> = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A<sub>c</sub> = Área construída da benfeitoria

$$V_{b1} = 1.234,63 \times 0,796 \times 837,00$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 822.575,70$$



**4.3- Valor Total do Imóvel (Vi)**

Para a obtenção do Valor Total do Imóvel, foi efetuada a soma do Valor do Terreno (Vt) e das Benfeitorias (Vb), desta forma tivemos:

$$V_i = V_{t1} + V_{t2} + V_b$$

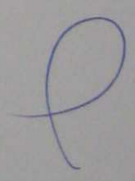
$$V_i = 1.082.183,78 + 1.082.183,78 + 822.574,70$$

$$V_i = R\$ 2.986.942,26$$


Ou em números redondos,

$$V_i = R\$ 2.987.000,00$$

**(dois milhões novecentos e oitenta e sete mil reais)**



1187


JUAREZ PANTALEÃO   
Engenheiro Civil

## CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 18 (dezoito) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 19 de agosto de 2.013.



**JUAREZ PANTALEÃO**  
**PERITO JUDICIAL**