
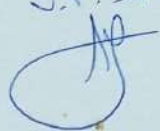


3045


EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 33ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
CAPITAL - SP

J. Regam no prop legal.
I.
SP. 04.09.2015 (14.09.2015)


Sérgio da Costa Leite
Juiz de Direito

PROCESSO : N° 0109739-9.2003.8.26.0100
N° DE ORDEM : 01.33.2003 / 001775
CARTÓRIO : 33° OFÍCIO
AÇÃO : FALÊNCIA
REQUERENTE : DTS S. A. ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES

100 F.H.J.15.01306801-A 140915 1623 85

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



30/16

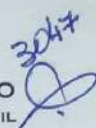
CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

Localização: Rua Marcello Muller, nº 413, Bairro Jardim Independência,
Subdistrito São Lucas, Zona Leste do Município de São
Paulo, SP.

Data da avaliação: Setembro de 2015

Valor de mercado para venda: R\$ 8.600.000,00
(oito milhões e seiscentos mil reais)



3047


CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. , a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 1 (um) imóvel comercial localizado na Rua Marcello Muller, nº 413, Bairro Jardim Independência, Subdistrito São Lucas, Zona Leste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **FALÊNCIA**.

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



2018

APÍTULO III – VISTORIA

Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Marcello Muller, nº 413, Bairro Jardim Independência, Subdistrito São Lucas, Zona Leste do Município de São Paulo, SP.

2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 118, Quadra 372, lote 0142-1 e Índice Fiscal 727,00.

3. Planta Localização



4. Acessibilidade

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Marcello Muller.

3049
[Signature]

Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista do prédio.

[Signature]



Vista do prédio.



Vista da Rua Marcello Muller que lhe dá acesso.



Vista da Rua Marcello Muller que lhe dá acesso.


6. Melhoramentos públicos

O imóvel possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais:

- Rede pública de água encanada;
- Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- Rede pública de iluminação nas ruas;
- Rede pública de esgoto sanitário;
- Rede pública de telefonia fixa;
- Pavimentação asfáltica;
- Guias e sarjetas.

7. Topografia

A topografia do imóvel se apresenta plana em toda extensão e ao nível da Rua Marcello Muller.

3052


Consistência do solo

O solo é aparentemente seco e firme, próprio para a construção civil.

Dimensões

O terreno, conforme a Matrícula nº 94.294 (fls. 878), possui a seguinte descrição:

“Um terreno situado na Rua Sem denominação especial, constituído dos lotes nºs 48, 49, 50 e 51 da quadra “Y” do Jardim Independência, no 26º Subdistrito – Vila Prudente, medindo 40,00m de frente por 50,00m da frente aos fundos, com a área de 2.000,00m², confrontando à direita com o lote nº 52, à esquerda com o lote nº 47 e pelos fundos com os lotes nºs 11 e 12, todos de Secundino Domingues e sua mulher.”

10. Benfeitorias

10.1. Áreas

Pavimento	Área (m ²)
Térreo	353,97
1º andar	294,95
2º ao 7º andar	1.774,32
Ático e 8º andar	164,39
Marquise, Portaria, Cabines de força e abrigo de lixo	72,57
Total	2.660,20



10.2. Características construtivas

Classe / Grupo / Padrão	Serviços / Escritório / Superior
Estrutura / Forro	Convencional / Laje e madeira
Piso	Carpete de madeira, porcelanato e ladrilhos cerâmicos
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos
Revestimento externo	Argamassa fina
Portas	Madeira e vidro
Caixilhos / Janelas	Alumínio / Tipo de correr
Cobertura	Laje
Nº de pavimentos	9 (nove)
Nº de elevadores	1 (um)
Compartimentos	Térreo: Portaria, área coberta para guarda dos veículos, cobertura da portaria, centro de medição, casa de máquinas, hall de entrada
	1º andar: Auditório, cozinha, refeitório, cobertura para veículos, copa, 2 (dois) WC's, 2 (dois) depósitos, sala do ar condicionado e escritório
	2º ao 7º andar: 2 (dois) escritórios, copa, 2 (dois) depósitos, 2 (dois) WC's e sala do ar condicionado
	8º andar: Área coberta, copa, e 2 (dois) WC's
Idade real	10 (dez) anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples
Dispositivos de segurança	Portaria, portão eletrônico e heliponto
Dispositivos de lazer	Churrasqueira

Obs: As áreas construídas e a idade da edificação são resultado de análise das plantas de regularização (fls. 1.329 / 1.333).

Ilustração fotográfica interna



Vista do prédio.



Portaria.



Vista do prédio.



Área coberta.

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

APÍTULO IV – AVALIAÇÃO

Terreno

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 II), apresentados no quadro resumo (Anexo III), dos quais se extraiu a sua média aritmética saneada (Anexo IV).

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 I). 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_f)

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

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

$$F_r = 10,00\text{m}$$

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

$$C_f = 1,149$$

3057

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (2.000,00 / 40,00) = 50,00\text{m}$$

Como P_e está compreendida entre $P_{ma} = 40\text{m}$ e $2 \times P_{ma} = 80\text{m}$

$$C_p = (40,00 / 50,00)^{0,50}$$

$$C_p = 0,894$$

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 setembro de 2015, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 1.161,67 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno (V_t)

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

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

$$V_t = [1.161,67 \times (1,149 + 0,894 + 1,000 + 1,000 - 4 + 1) \times 2.000,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 2.423.244,00$$

2. Benfeitorias

2.1. Critério Adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos M.M. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2.002. As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias, para a data base de setembro de 2015, da seguinte forma:

Classe	Serviços
Grupo	Escritório
Padrão	Superior
Valor de R ₈ N (set / 2015)	R\$ 1.225,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 2.947,35 / m ² (R ₈ N x 2,406)
I _e	10 anos
I _r	60 anos
Estado da edificação	Necessitando de reparos simples (e)
F _{oc}	0,792
Área construída	2.660,20m 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 obsolescência e ao estado de conservação

A_c = Área construída das benfeitorias

$$V_b = (2.947,35 \times 0,792 \times 2.660,20)$$

$$V_b = \text{R\$ } 6.209.708,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

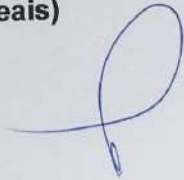
$$V_i = (2.423.244,00 + 6.209.708,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 8.632.952,00$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 8.600.000,00$$

(oito milhões e seiscentos mil reais)



CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

Segue o presente laudo em 16 (dezesseis) folhas, digitadas de um só lado, todas elas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 14 de setembro de 2015.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL

ANEXO I – CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO



ANEXO I – 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_{tr})

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, foi utilizada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores editada pela Prefeitura Municipal de São Paulo, tendo no numerador o valor do local do imóvel avaliando (IF_a) e no denominador, o do elemento comparativo (IF_e).

3. Fator testada (C_f)

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:

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

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	2.000,00m ²
Topografia	Plana
Consistência do solo	Seco
Índice fiscal	727,00
Data-base	Setembro de 2015

ANEXO II – ELEMENTOS COMPARATIVOS



ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

1. Fonte de informação	Proprietária – Sra. Inácia Tel.: (11) 96669-2683
2. Data	Setembro de 2015 (oferta)
3. Localização	Rua Marcelo Müller, nº 353
4. Planta Genérica de Valores	Setor 118, Quadra 372 e Índice Fiscal 727,00
5. Área / Dimensões	174,00m ² / 6,00m x 29,00m
6. Topografia	Plano
7. Características do solo	Solo seco
8. Benfeitorias	Casa Simples, 35 anos, (e), 250m ² , R\$ 170.000,00
9. Valor de venda	R\$ 390.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u1} = \frac{\{[(390.000,00 \times 0,90) - 170.000,00] / 174,00 \times [1,000 + 0,737 + 1,108 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}}$$

$V_{u1} = \text{R\$ } 878,54 / \text{m}^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

01. Fonte de informação	Proprietário – Sr. Carlos
	Tel.: (11) 99595.1001
02. Data	Setembro de 2015 (oferta)
03. Localização	Rua Marcelo Müller, nº 512
04. Planta Genérica de Valores	Setor 118, Quadra 371 e Índice Fiscal 670,00
05. Área / Dimensões	250,00m ² / 5,00m x 50,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (e), 300m ² , R\$ 254.000,00
09. Valor de venda	R\$ 650.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u2} = \{[(650.000,00 \times 0,90) - 254.000,00] / 250,00 \times [1,085 + 0,771 + 1,149 + 1,021 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u2} = \text{R\$ } 1.358,72 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

01. Fonte de informação	Mantovani Imóveis – Sr. Antônio
	Tel.: (11) 2029-2999
02. Data	Setembro de 2015 (oferta)
03. Localização	R. Santana do Araguaia, nº 21 x R. Manuel de S. e Sá
04. Planta Genérica de Valores	Setor 118, Quadra 529 e Índice Fiscal 702,00
05. Área / Dimensões	250,00m ² / 15,00m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Médio, 20 anos, (c), 150m ² , R\$ 213.000,00
09. Valor de venda	R\$ 650.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u3} = \{[(650.000,00 \times 0,90) - 213.000,00] / 250,00 \times [1,036 + 0,771 + 0,922 + 1,225 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u3} = \text{R\$ } 1.418,57 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

01. Fonte de informação	Shopping Imóveis – Sr. Juarez
	Tel.: (11) 3833-9902
02. Data	Setembro de 2015 (oferta)
03. Localização	Rua Santana do Araguaia, nº 301
04. Planta Genérica de Valores	Setor 118, Quadra 529 e Índice Fiscal 702,00
05. Área / Dimensões	230,00m ² / 5,60m de frente
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 30 anos, (e), 140m ² , R\$ 119.000,00
09. Valor de venda	R\$ 480.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u4} = \{[(390.000,00 \times 0,90) - 170.000,00] / 174,00 \times [1,036 + 0,763 + 1,123 + 1,000 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u4} = \text{R\$ } 1.254,13 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

01. Fonte de informação	Mantovani Imóveis – Sr. Antônio Tel.: (11) 2029-2999
02. Data	Setembro de 2015 (oferta)
03. Localização	Rua Suzana, nº 674
04. Planta Genérica de Valores	Setor 118, Quadra 371 e Índice Fiscal 744,00
05. Área / Dimensões	500,00m ² / 10,00m x 50,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Médio, 35 anos, (e), 250m ² , R\$ 226.000,00
09. Valor de venda	R\$ 800.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u5} = \{[(800.000,00 \times 0,90) - 226.000,00] / 500,00 \times [0,977 + 0,841 + 1,100 + 1,021 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]\}$$

$$V_{u5} = \text{R\$ } 829,53 / \text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

01. Fonte de informação	Mantovani Imóveis – Sr. Antônio Tel.: (11) 2029-2999
02. Data	Setembro de 2015 (oferta)
03. Localização	Rua Suzana, nº 668
04. Planta Genérica de Valores	Setor 118, Quadra 371 e Índice Fiscal 744,00
05. Área / Dimensões	250,00m ² / 5,00m x 50,00m
06. Topografia	Plano
07. Características do solo	Solo seco
08. Benfeitorias	Casa Simples, 20 anos, (c), 130m ² , R\$ 160.000,00
09. Valor de venda	R\$ 550.000,00

Ilustração fotográfica



Valor unitário homogeneizado:

$$V_{u6} = \frac{[(550.000,00 \times 0,90) - 160.000,00] / 250,00 \times [0,977 + 0,771 + 1,149 + 1,021 + 1,000 + 1,000 - 6 + 1]}$$

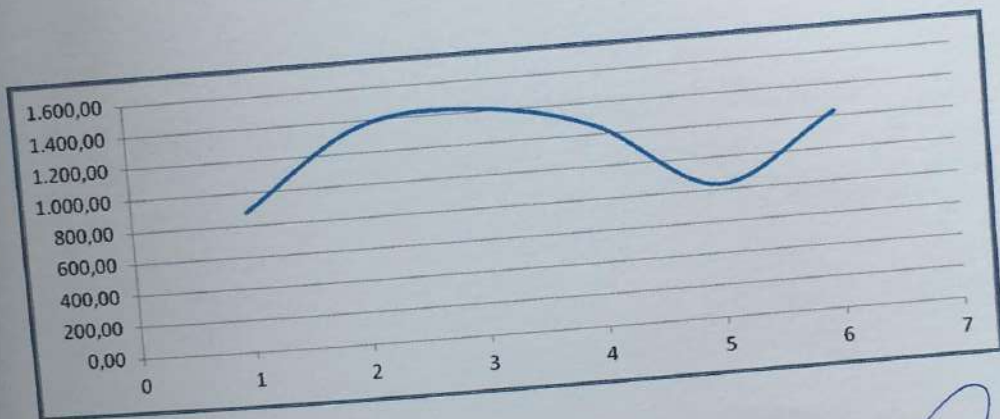
$$V_{u6} = \text{R\$ } 1.230,52 / \text{m}^2$$

2012
JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL


ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

ANEXO III – QUADRO RESUMO DE HOMOGENEIZAÇÃO

º	V _i	F _f	V _b	A _t	F _{tr}	A _h	C _f	C _p	F _t	F _c	V _u
01	390.000,00	0,90	170.000,00	174,00	1,000	0,737	1,108	1,000	1	6	878,54
02	650.000,00	0,90	254.000,00	250,00	1,085	0,771	1,149	1,021	1	6	1.358,72
03	650.000,00	0,90	213.000,00	250,00	1,036	0,771	0,922	1,225	1	6	1.418,57
04	480.000,00	0,90	119.000,00	230,00	1,036	0,763	1,123	1,000	1	6	1.254,13
05	800.000,00	0,90	226.000,00	500,00	0,977	0,841	1,000	1,021	1	6	829,53
06	550.000,00	0,90	160.000,00	250,00	0,977	0,771	1,149	1,021	1	6	1.230,52



[Handwritten signature]

3074


ANEXO IV – MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA



3075

ANEXO IV - MÉDIA ARITMÉTICA SANEADA

V_u	(R\$ / m ²)
V_{u1}	878,54
V_{u2}	1.358,72
V_{u3}	1.418,57
V_{u4}	1.254,13
V_{u5}	829,53
V_{u6}	1.230,52

$$MA = \frac{R\$ 6.970,02 / m^2}{6} = R\$ 1.161,67 / m^2$$

$$-30\% = R\$ 813,17 / m^2$$

$$+30\% = R\$ 1.510,17 / m^2$$

Portanto, não foi desprezado nenhum elemento, logo:

$$V_u = R\$ 1.161,67 / m^2$$

