

**M**

**MANDARINO**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

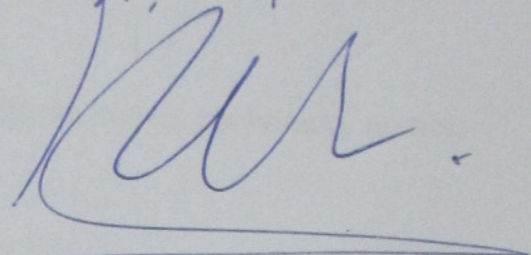
488  
u

**EXMA. SRA. DRA. JUIZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO  
REGIONAL V – SÃO MIGUEL PAULISTA**

J. Autores juntado em Cartório. Digam sobre o laudo no prazo legal.

**PROCESSO nº. 0266910-84.1998.8.26.0005**

SP, 30/06/15



**José Mandarino Neto, engenheiro, perito nomeado nos autos da AÇÃO MONITÓRIA requerido por ANTONIO NUNES NOBRE contra MARIA OLINDA GOMES DE SOUZA, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem respeitosamente apresentar à consideração de V. Exa. o resultado de seus trabalhos, consubstanciado no presente**

**LAUDO PERICIAL**



**1. OBJETIVO**

Na presente ação monitória requerida por Antonio Nunes Nobre contra Maria Olinda Gomes de Souza, foi determinada pela Exma. Juíza a avaliação do imóvel penhorado por meio de perícia, conforme determinado à fl. 473 dos autos, tendo sido o signatário honrado com a nomeação para realizar este trabalho, ou seja:

O objeto da perícia:

"Tendo em vista a necessidade de prova técnica para avaliação do imóvel penhorado, nomeio perito judicial...".

O Autor não indicou Assistente Técnico e não formulou quesitos.

A Ré não indicou Assistente Técnico e não formulou quesitos.



## 2 - VISTORIA

### 2.1 Geral

Este Perito efetuou estudos nos autos, realizou diligência no imóvel no dia 16/06/2015 e desenvolveu estudos e verificações de modo a reunir os dados necessários para a elaboração do Laudo.

### 2.2 Local

O imóvel avaliando está situado na Avenida Afonso Lopes Baião nº 907/911/917/925, Vila Carolina, Distrito de São Miguel Paulista, Município de São Paulo/SP.

No terreno do imóvel estão edificadas três benfeitorias construídas conjuntamente em uma mesma estrutura. As benfeitorias apresentam idades aparentes em torno de 20 (vinte) anos.

O terreno do imóvel está situado na esquina das Ruas Tristão José Ferreira, João Candido Vieira e a Avenida Afonso Lopes Baião.

O imóvel está localizado no polígono compreendido entre as Ruas João Felisberto Moreira, Tristão José Ferreira, João Candido Vieira e a própria Avenida Afonso Lopes Baião.

Quanto às coordenadas geodésicas do imóvel temos: latitude- 23°30' 13"S  
longitude- 46°26' 52"O

### 2.3 Matrícula do Registro de Imóveis

O imóvel não se encontra devidamente registrado no 12º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo. Ressalta-se que este imóvel está inserido em área maior da Transcrição nº 15.671 datada de 18/07/1946 (fls. 234/235).



*[Handwritten signature]*

O imóvel em lide foi adquirido pela Ré e seu marido Daniel Bianchini de Souza de Laurinete dos Santos mediante o documento "Instrumento Particular de Cessão e Transferência de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Quitado", conforme fls. 262/263.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL QUITADO..... R\$ 630.000.000,00 .

Pelo presente instrumento particular de cessão e transferência de compromisso de compra e venda de imóvel quitado, de um lado denominada simplesmente "CEDENTE" - LAURINETE DOS SANTOS, brasileira, divorciada, de lar, portadora da cédula de identidade RG nº 4.586.844-SP e CIO nº 505 749 148 - 20, residente e domiciliado n/Capital na Rua Washington Lemos, nº 335, São Miguel Paulista, e, do outro lado adiante denominados simplesmente "CESSIONÁRIOS" - MARIA OLINDA GOMES DE SOUZA, portuguesa, casada e em regime da comunhão parcial de bens e DANIEL BIANCHINI DE SOUZA, brasileiro, ambos comerciantes, portadores respectivamente das cédulas de identidade RG nº RNE - 4468467-0 e 9.723.715-SP e CPF nº 987 901 298 - 49 e 813 497 268 - 34, residentes e domiciliados também n/Capital na Rua Brasilianas, nº 123, São Miguel Paulista, os quais têm entre si, justo e contratado a cessão e transferência do imóvel a saber :

A cedente por instrumento particular de compra e venda de um imóvel quitado, datado de 31/março/1993, tornou-se titular dos direitos comprissários sobre o imóvel situado na Avenida Afonso Lopes de Baião nº 765, São Miguel Paulista, Lote 27(vinte e sete) da quadra nº 06(seis)medindo o referido terreno 30,00 ms( trinta metros) da estrada velha de Itaquara, com/ a rua 13(treze) e 10,00( dez metros) com a Rua João Cândido Vieira e 32,00 (trinta e dois) metros do lado em que confina com a casa nº da Av.Afonso Lopes de Baião e 30,00ms (trinta metros) de frente para a Avenida Afonso Lopes de Baião, encostando a área total de 400,00ms2(quatrocentos metros quadrados), sendo todas as medidas mais ou menos, imóvel este lançado pela FMSP pelo contribuinte nº 112 455 0029-4; que por este contrato ela cedente se compromete a ceder e transferir, como defato cedido e transferido tem aos cesionários supra qualificados, parte do referido imóvel medindo 25,00ms (vinte e cinco metros) de frente para a Avenida Afonso Lopes de Baião; 25,00ms(vinte e cinco metros) de frente para a Rua Tristão José Ferreira (antiga Rua 13); 10,00ms(das metros) para a Rua João Cândido Vieira e 31,00ms(trinta e um metros), confinando com o remanescente do lote 27(vinte e sete) dela cedente, tudo mediante cláusulas e condições as vezes :

*[Handwritten signature]*



Conforme o documento referido o imóvel está caracterizado conforme explicitado a seguir, ou seja:

"... parte do referido imóvel medindo 25,00ms (vinte e cinco metros) de frente para a Avenida Afonso Lopes Baião; 25,00ms (vinte e cinco metros) de frente para Rua Tristão José Ferreira (antiga Rua 13); 10,00ms (dez metros) para a Rua João Candido Vieira e 31,00ms (trinta e um metros), confinando com o remanescente do lote 27 (vinte e sete) dela cedente, ..."

## 2.4 Dados Cadastrais na Prefeitura Municipal de São Paulo/SP

Segundo os Mapas Fiscais do Município, o imóvel está classificado para fins tributários no cadastro de contribuintes n°. 054.107.0067-8



### Prefeitura do Município de São Paulo

Secretaria Municipal de Finanças  
Departamento de Rendas Imobiliárias

#### Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Nro do Contribuinte	: 112.455.0090-1
Local do Imóvel	: AV AFONSO LOPES DE BAIÃO 907, 911/917/925
Cep	: 08040-000
Codlog	: 34616-0
Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	: 209
Testada	: 38,08
Fração Ideal	: 1,0000
Área Construída (m <sup>2</sup> )	: 329
Ano da Construção	: 1994
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 203.709,00
Data de Emissão	: 11/03/2010



## 2.5 Região

A região é formada por uma ocupação mista residencial e de comércio local, predominantemente formada por imóveis residenciais horizontais e verticais. O padrão construtivo das edificações na região é assemelhado a padrões econômico, simples e médio.

A região onde se situam os imóveis é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, ou seja:

- redes de água, esgoto sanitário, energia elétrica e telefonia;
- iluminação pública, coleta de lixo;
- guias, sarjetas, drenagem e pavimento asfáltico.



Mapa de Localização



490



Foto nº. 1- Vista do imóvel pela Rua João Candido Vieira



Foto nº. 2- Vista do imóvel pela Avenida Afonso Lopes Baião



495  
2



Foto nº. 3- Vista do imóvel pela Rua Tristão José Ferreira



Foto nº. 4- Vista do imóvel entre a Rua João Candido Vieira e a Avenida Afonso Lopes Baião



### 3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

#### 3.1 Terreno

Tem formato trapezoidal isósceles;

Sua topografia é em leve acive em relação ao nível da Rua João Candido Vieira;

O solo apresenta consistência firme e seca.

As suas medidas são:

Frente para a Avenida Afonso Lopes Baião: 25,00m;

Frente para a Rua Tristão José Ferreira: 25,00m;

Frente para a Rua João Candido Vieira: 10,00m;

Fundos: 31,00m;

Área total: 465,00m<sup>2</sup>.

#### 3.2 Benfeitorias

Sobre o terreno descrito existem edificadas 3 (três) construções independentes geminadas, estando construídas conjuntamente em uma mesma estrutura, sendo duas localizadas com frente para a Avenida Afonso Lopes Baião e a outra com duas frentes uma voltada para a Avenida Afonso Lopes Baião e a outra voltada para a Rua João Candido Vieira. Ressalta-se que a estrutura da edificação é assemelhada ao de um imóvel térreo.

As edificações foram construídas sem atendimento a projeto arquitetônico planejado, não contemplando detalhes personalizados nas fachadas. As edificações apresentam características de autoconstrução.



As benfeitorias caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e acabamentos de qualidade mediana. O estado de conservação do imóvel é considerado como necessitando de reparos de simples a importantes.

A área total construída é de 450,00m<sup>2</sup>. A idade aparente do imóvel se apresenta em torno de 20 (vinte) anos.

A adequação do imóvel aos padrões construtivos definidos no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP – VERSÃO 2002" pode ser classificada como assimilável a "Classe 2- Comercial; Tipologia Construtiva Grupo 2.1- Escritório; Padrão Construtivo- 2.1.1 Econômico".

As duas benfeitorias localizadas com frente para a Avenida Afonso Lopes Baião apresentam características construtivas assemelhadas a salões comerciais, funcionando nos locais uma loja de uniformes e, na outra uma loja de perfumaria, respectivamente. A benfeitoria localizada com frente para a Avenida Afonso Lopes Baião e para a Rua João Candido Vieira apresenta características construtivas assemelhadas ao funcionamento de uma padaria.

Ressalta-se que as duas benfeitorias localizadas com frente para a Avenida Afonso Lopes Baião estão ocupadas e em funcionamento regular. A benfeitoria localizada com frente para a Avenida Afonso Lopes Baião e para a Rua João Candido Vieira está fechada e não funcionando.

Nota:  
A loja de perfumaria está sendo ocupada com atividades comerciais desenvolvidas pela Autora.



*Handwritten signature*



Foto nº 5 - Vista da loja de uniformes



Foto nº 6 - Vista parcial do interior da loja de uniformes

*Handwritten signature*



299



Foto nº 7 - Vista parcial do banheiro no interior da loja de uniformes



Foto nº 8 - Vista da loja de perfumaria



500  
W



Foto nº 9 - Vista parcial do interior da loja de perfumaria



Foto nº 10 - Vista parcial de área interna no interior da loja de perfumaria



501  
20



Foto nº 11 - Vista parcial da padaria



Foto nº 12 - Vista parcial da padaria



#### 4. AVALIAÇÃO

Os imóveis foram avaliados utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme recomendações da "NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP-2011".

Face às características da região geoeconômica do imóvel, de acordo com a norma citada, os parâmetros de cálculo considerados foram para a Zona de Uso 2ª Zona- Residencial Horizontal Média.

##### 4.1 Cálculo do valor do terreno

O valor foi estabelecido em função dos elementos de pesquisa obtidos no mercado (Vut), conforme apresentado no Anexo I.

Observação:

Devido às características dos imóveis e da região, para efeito de cálculo consideram-se os terrenos dos imóveis em lide como sendo único, tendo suas respectivas dimensões somadas.

Face às características da região geoeconômica do imóvel, de acordo com as normas citadas, os parâmetros de cálculo considerados foram os seguintes:

Profundidades limites:  $P_{mi} = 25,00 \text{ m}$

$P_{ma} = 40,00 \text{ m}$

Frente de referência:  $Fr = 10,00 \text{ m}$

Fórmula de cálculo:

$$Vt = At * Vut * Cf * Cp * Ce$$



onde:  
 Vt - valor terreno  
 At - área do terreno  
 Vut - valor unitário básico  
 Cf - coeficiente de frente  
 Cp - coeficiente de profundidade  
 Ce - coeficiente de esquina

Calculo do valor:

$$At = 465,00m^2$$

$$Vut = R\$ 1.413,54/m^2$$

$$Cf = \left( \frac{f}{10} \right) = \left( \frac{25,00}{10} \right) = 1,2011$$

$$Cp = 1,0782 \quad Pe = \frac{At}{10} = \frac{465,00}{10} = 46,50$$

$$Ce = 1,1000$$

$$Vt = 465,00 * 1.413,54 * 1,2011 * 1,0782 * 1,1000$$

$$Vt = R\$ 936.337,11$$

#### 4.2 Calculo do valor das benfeitorias

O valor da benfeitoria foi calculado pelo critério estabelecido pelo método dos preços de venda do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP - VERSÃO 2002/2006".



De acordo com o método, para o cálculo correspondente ao valor da benfeitoria foram aplicados os fatores de influência, quais sejam aqueles relativos à idade e ao padrão construtivo da mesma, ou seja:

a) Idade das benfeitorias

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais. As diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do critério de Ross-Heidecke, pela idade da edificação, real ou estimada, mas não a aparente;

b) Padrão construtivo das benfeitorias

As diferenças de padrão construtivo devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos valores de benfeitoria que melhor se aproximem dos seus respectivos padrões.

Os parâmetros adotados, tendo em consideração o referido estudo, foram os seguintes:

- Classe 2- Comercial; Tipologia Construtiva Grupo 2.1- Escritório; Padrão Construtivo- 2.1.1 Econômico;
- Idade aparente: 20 anos;
- Custo unitário do tipo H8-N (SINDUSCON): R\$ 1.205,27/m2 (Maio/2015);
- Estado da edificação: necessitando de reparos de simples a importantes (f).

Fórmulas de calculo

$V_{ub} = h * H8-N$

$V_b = A_b * V_{ub} * F_{oc}$

onde:

$A_b$  - área das benfeitorias

$V_{ub}$  - custo básico unitário

$F_{oc}$  - fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação

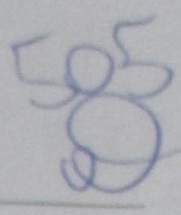
$h$  - coeficiente relativo ao padrão construtivo

Depreciação pelo obsolescência e ao estado de conservação:

$F_{oc} = R + K(1-R)$  sendo:  $R = 0,2$ ;  $K = 0,588$

$F_{oc} = 0,2 + 0,588 (1-0,2)$   $F_{oc} = 0,670$





Calculo do valor  
Ab = 450,00m<sup>2</sup>  
h = 0,780  
HS-N = R\$ 1.205,27/m<sup>2</sup> (Maio/2015)  
Foc = 0,670

Calculo do custo básico unitário (Vub)

$$Vub = 0,780 * 1.205,27 = 940,11$$

Calculo do valor das benfeitorias (Vb)

$$Vb = 450,00 * 940,11 * 0,670$$

$$Vb = 283.443,16$$

### 4.3 Valor do imóvel (Terreno mais Benfeitorias)

Fórmula de calculo:

$$Vi = Vt + Vb$$

onde:

- Vi = valor do imóvel
- Vt = valor do terreno
- Vb = valor das benfeitorias

Calculo do valor:

$$Vi = 936.337,11 + 283.443,16$$

$$Vi = R\$ 1.219.780,27$$





**M**

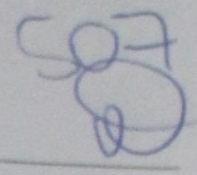
**MANDARINO**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

506  
D

Considerando-se os elementos de pesquisa e o estado geral do imóvel avaliando, em número arredondado, conclui-se:

**VALOR DO IMÓVEL**  
**R\$ 1.220.000,00**  
**(Hum milhão duzentos e vinte mil reais)**  
**Mês base: Maio/2015**





**5. ENCERRAMENTO**

O presente laudo compõe-se de 20 (vinte) folhas impressas de um só lado, todas numeradas e rubricadas, sendo esta última folha datada e assinada.

Acrescenta-se a este Laudo o seguinte anexo:

Anexo I - Elementos de pesquisa de mercado, fls. 21/38

ANEXO I  
ELEMENTOS DE PESQUISA  
DE MERCADO

São Paulo, 22 de junho de 2015

**José Mandarino Neto**



M

MANDARINO  
Avaliações e Perícias de Engenharia

508

**Anexo I  
ELEMENTOS DE PESQUISA  
DE MERCADO**



## PESQUISA – IDENTIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS

## ELEMENTO Nº 01

Tipo: Terreno

Endereço: Avenida Afonso Lopes Baião, vizinho lado esquerdo do nº 903

Bairro: Vila Carolina, Distrito de São Miguel Paulista, Município de São Paulo/SP

Melhoramentos públicos: mesmos do imóvel avaliando

## DADOS ECONOMICOS

Valor : 350.000,00

## DADOS DO TERRENO

Área : 266,00 m<sup>2</sup>

Testada : 21,00 m

## DADOS DA CONSTRUÇÃO

Não tem

## FONTE DE INFORMAÇÃO

Imobiliária - Bem Viver Imóveis

Contato - Sr. Aloísio

Situação : Esquina  
Formato : IrregularPlaca no local  
Fone: 2878 3008



Homogeneização

fator de oferta = 0,90

Valor a vista =  $350.000,00 \times 0,90 = 315.000,00$ 

1- Valor da benfeitoria

0,00

2- Valor do terreno

$$\text{Coeficiente de frente} = \left( \frac{f}{10} \right)^{0,20} = \left( \frac{21,00}{10} \right)^{0,20} = 1,1600$$

$$\text{Coeficiente de profundidade} = 0,7127 \quad \text{Pe} = \frac{At}{f} = \frac{266,00}{21,00} = 12,70$$

Coeficiente de esquina = 1,1000

$$\text{Somatória de fatores} = (1,1600 + 0,7127 + 1,1000) - 2 = 0,9727$$

$$\text{Vu1} = (315.000,00 / 266,00) \times 0,9727$$

$$\text{Vu1} = \text{R\$ } 1.151,88/\text{m}^2$$