

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO
FORUM CENTRAL DE SÃO PAULO – SP.**

Ação: **Procedimento Comum**
Processo: **nº 1122049-32.2014.8.26.0100**
Requerente: **REGINA CÉLIA MARCHIORI**
Requerido: **WALTER CLÁUDIO TOGNINI**

Fernando Rosolia Dabdab, perito judicial nomeado e comprometido nos autos em referência, tendo realizado pesquisas necessárias vem, mui respeitosamente, apresentar o resultado de seu trabalho consubstanciado no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. INTRODUÇÃO

Trata o presente Laudo a avaliação do seguinte imóvel, objeto da Ação de Procedimento Comum proferida nos Autos: imóvel constituído por uma edificação de uso misto e o respectivo terreno, localizado na Rua Antero Mendes Leite, 150 – Vila Mariana – São Paulo – SP.

2. DOCUMENTAÇÃO

Matrícula:

nº 63.980 do 1º CRI de São Paulo nos Autos às fls. 16

3. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi efetuada no dia 30 de agosto de 2017.

Foi constatado que o imóvel está em uso como escritório e residência por inquilinos.

Área do Terreno: 180,00m²

Área Construída: 260,00m²

4. MELHORAMENTOS PÚBLICO

Trata-se de local com ocupação de uso predominantemente residencial, de padrão médio, servido dos principais melhoramentos públicos: pavimentação asfáltica, passeio, redes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, iluminação, serviços de correio, coleta de lixo e limpeza urbana. Nas proximidades há estabelecimentos de serviços de primeiras necessidades, assim como disponibilidade de transportes coletivos (ônibus).

5. TERRENO

Referenciado um observador que esteja localizado na Rua Antero Mendes Leite olhando para a frente do imóvel, o lote possui 7,50m (frente), 24,00m (lateral esquerda), 24,00m (lateral direita) e 7,50m de fundos, encerrando uma área de 180,00m².

Terreno plano.

A profundidade equivalente (A/f) = $180,00 / 7,50 = 24,00m$

Terreno Paradigma:

A testada de referência foi adotada de 10,00m, a profundidade mínima de 20,00m e a máxima de 40,00m.

6. BENFEITORIAS

Uma edificação comercial e residencial com área construída de 260,00 m², conforme verificação in loco.

Toda a construção foi executada com alvenaria de tijolos de concreto; cobertura com telhas cerâmicas, caixilhos de alumínio. Piso com pedra ardósia no térreo e em madeira no andar superior. Nos banheiros há cerâmica no piso e nas paredes. Luminárias de embutir em todos os ambientes e pintura em tinta acrílica sobre massa fina.

No térreo há duas salas de trabalho e um lavabo. No piso superior há três suítes.

Na edícula há dois depósitos no térreo e dois depósitos no piso superior com um banheiro.

A construção aparenta idade de 30 anos e estado de conservação “necessitando de reparos simples”, consoante classificação de Heidecke.

O padrão da edificação é médio de acordo com o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

As fotografias ora anexadas, ilustram a obra do imóvel.

7. AVALIAÇÃO

7.1 – Critério

O critério de avaliação do imóvel será o do Método Comparativo de Dados de Mercado, no qual são comparados imóveis equivalentes e situados na mesma região, e desta maneira, determina-se um valor justo e real do imóvel em pauta.

A comparação com áreas e avaliações situadas no mesmo setor, com as devidas Homogeneizações, dará o valor dos imóveis com o qual o Requerente os venderia normalmente.

7.2 - Normas

Serão seguidas para a avaliação as Normas Brasileiras NBR-14653-2 - "Normas de Avaliações de Imóveis Urbanos" e a "Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP – 2011".

7.3 - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos:

Dados gerais do imóvel avaliando:	
Área do terreno avaliando =	180,00 m ²
O lote possui 7,50m (frente), 24,00m (lateral esquerda), 24,00m (lateral direita) e 7,50m de fundos = 180,00m ² (referência de quem olha da rua para o imóvel)	
Terreno plano, formato regular	
A profundidade equivalente (A/f) = 180,00 / 7,50 = 24,00m	
Área dos terrenos (8ª Zona - Grupo III: Comercial Padrão Médio)	
Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - Ibape SP 2011	

Para obtenção do valor do terreno foram pesquisados os seguintes imóveis, semelhantes ao avaliado:

Elemento 01			
Local:	Rua Antero Mendes Leite, 215		
Bairro:	Vila Mariana		
Município:	São Paulo SP		IF: 1.998,00
Imóvel:	Casa padrão médio		
Área Terreno =	180,00 m ²		
Testada =	9,20 m	Profundidade =	19,56 m
Topografia =	plano	Área Construída =	300,00 m ²
Idade aparente =	30	Estado de conservação = necessitando de reparos simples	
Contato =	Lopes Imóveis tel: (11) 5056.9191		
Preço =	R\$ 1.440.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 08/17
Obs. =			

Elemento 02			
Local:	Rua José do Patrocínio, 61		
Bairro:	Vila Mariana		
Município:	São Paulo SP		IF: 1.894,00
Imóvel:	Casa padrão médio		
Área Terreno =	360,00 m ²		
Testada =	12,00 m	Profundidade =	30,00 m
Topografia =	plano	Área Construída =	360,00 m ²
Idade aparente =	30	Estado de conservação = necessitando de reparos simples	
Contato =	Camis Imóveis tel: (11) 3271.0551		
Preço =	R\$ 3.520.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 08/17
Obs. =			

Elemento 03			
Local:	Rua Guimarães Passos, 115		
Bairro:	Vila Mariana		
Município:	São Paulo SP		IF: 1.920,00
Imóvel:	Casa padrão médio		
Área Terreno =	300,00 m ²		
Testada =	10,00 m	Profundidade =	30,00 m
Topografia =	plano	Área Construída =	140,00 m ²
Idade aparente =	30	Estado de conservação = necessitando de reparos simples	
Contato =	Lopes Imóveis tel: (11) 5056.9191		
Preço =	R\$ 1.800.000,00	Oferta / Transação:	Oferta Data: 08/17
Obs. =			

Elemento 04					
Local:	Rua Guimarães Passos, 127				
Bairro:	Vila Mariana				
Município:	São Paulo SP				IF: 2.144,00
Imóvel:	Casa padrão médio				
Área Terreno =	110,00	m²			
Testada =	5,00	m	Profundidade =	21,00	m
Topografia =	plano		Área Construída =	170,00	m²
Idade aparente =	30		Estado de conservação = necessitando de reparos simples		
Contato =	Coelho da Fonseca Imóveis tel: (11) 3882.4000				
Preço =	R\$ 1.200.000,00		Oferta / Transação:	Oferta	Data: 08/17
Obs. =					

Elemento 05					
Local:	Rua Braz Cubas, 252				
Bairro:	Vila Mariana				
Município:	São Paulo SP				IF: 2.017,00
Imóvel:	Casa padrão médio				
Área Terreno =	230,00	m²			
Testada =	10,00	m	Profundidade =	23,00	m
Topografia =	plano		Área Construída =	272,00	m²
Idade aparente =	30		Estado de conservação = necessitando de reparos simples		
Contato =	Coelho da Fonseca Imóveis tel: (11) 3882.4000				
Preço =	R\$ 2.300.000,00		Oferta / Transação:	Oferta	Data: 08/17
Obs. =					

7.4. - Valor Unitário do Terreno dos Imóveis Comparativos

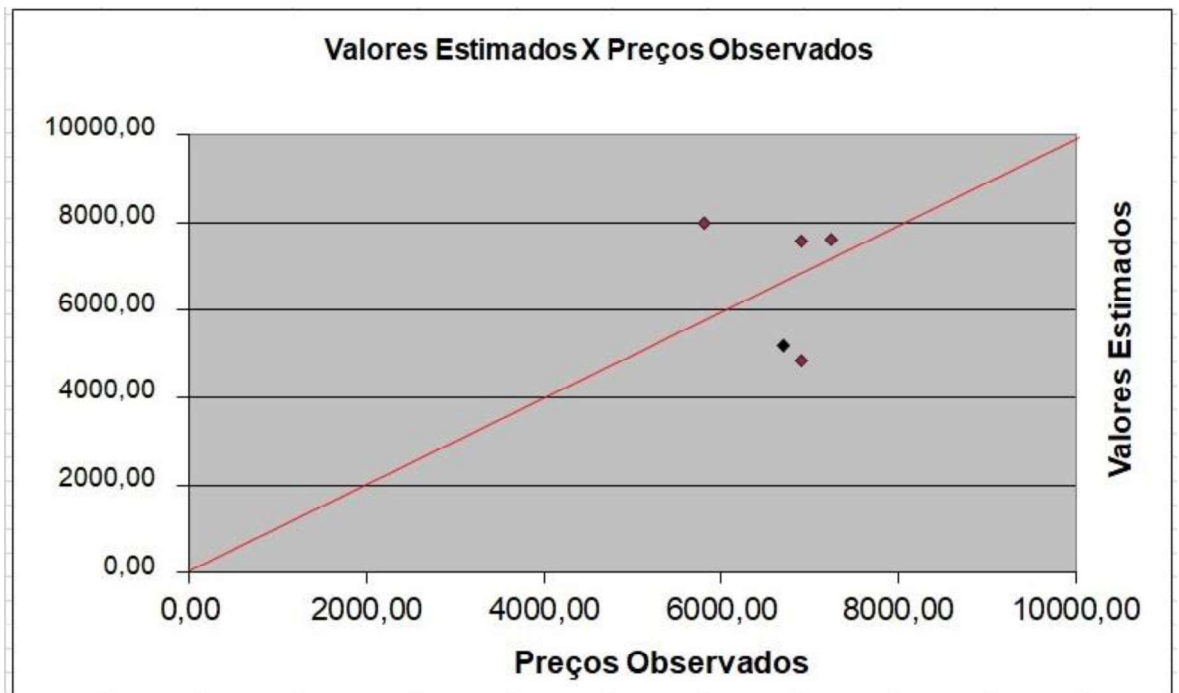
Desconto das Construções:

N	PREÇO R\$	Ff	ÁREA DE TERRENO m2	PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENEFITORIAS R\$	VT R\$	Vut R\$/m2
1	1.440.000,00	0,90	180,00	Casa padrão médio	30	70	300,00	e	18,10	0,6546	1,386	358.491,12	937.508,88	5.208,38
2	3.520.000,00	0,90	360,00	Casa padrão médio	30	70	360,00	e	18,10	0,6546	1,386	430.189,35	2.737.810,65	7.605,03
3	1.800.000,00	0,90	300,00	Casa padrão médio	30	70	140,00	e	18,10	0,6546	1,386	167.295,86	1.452.704,14	4.842,35
4	1.200.000,00	0,90	110,00	Casa padrão médio	30	70	170,00	e	18,10	0,6546	1,386	203.144,97	876.855,03	7.971,41
5	2.300.000,00	0,90	230,00	Casa padrão médio	30	70	272,00	e	18,10	0,6546	1,386	325.031,95	1.744.968,05	7.586,82
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO													
a	Nova													
b	Entre nova e regular													
c	Regular													
d	Entre regular e necessitando reparos simples													
e	Necessitando de reparos simples													
f	Necessitando de reparos de simples a importantes													
g	Necessitando de reparos importantes													
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor													
i	Sem valor													
					DEPRECIÇÃO (%)									
					0,32									
					2,52									
					8,09									
					18,10									
					33,20									
					52,60									
					75,20									
					100,00									
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon					Julho	2017	R\$	1.317,04						

7.5 – Homogeneização por Aplicação de Fatores:

Homogeneização por Aplicação Fatores - Terreno localizado na 8a.Zona Grupo III – Comercial Padrão Médio																	
2		3			4				5			6			7		8
Elemento	Unitário deduzido do fator oferta	FATOR LOCALIZAÇÃO			FATOR PROFUNDIDADE				FATOR TESTADA			FATOR TOPOGRAFIA			Unitário Final Homogeneizado Vu R\$/m2	Fator Final Resultante	
		I.F. comparativo	Fator Transp.	Variação R\$/m2	Vu1 R\$/m2	Pe	Fator Profunde	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Ft			Variação R\$/m2
1	5208,38	1.998,00	1,00	0,00	5208,38	19,56	1,01	58,26	9,20	1,02	109,71	5.318,09	1,00	0,00	5208,38	5376,35	1,03
2	7605,03	1.894,00	1,05	417,59	8022,62	30,00	1,00	0,00	12,00	0,96	-338,86	7.266,17	1,00	0,00	7605,03	7683,76	1,01
3	4842,35	1.920,00	1,04	196,72	5039,07	30,00	1,00	0,00	10,00	1,00	0,00	4.842,35	1,00	0,00	4842,35	5039,07	1,04
4	7971,41	2.144,00	0,93	-542,83	7428,58	21,00	1,00	0,00	5,00	1,19	1508,25	9.479,66	1,00	0,00	7971,41	8836,83	1,12
5	7586,82	2.017,00	0,99	-71,47	7515,35	23,00	1,00	0,00	10,00	1,00	0,00	7.586,82	1,00	0,00	7586,82	7515,35	0,99
Média	6642,80				6642,80							6898,62			6642,80	6910,27	
Desvio padrão	1490,09				1490,43							1870,61			1490,09	1652,70	
Coef. Var.	22,43%				21,17%							27,12%			22,43%	23,92%	
Paradigma																	
Fr =	10,00																
Pmi =	20,00																
If =	1998,00																
Limite inferior - 30% : Limite Superior + 30% : Discrepancias: Média Saneada : 6910,27																	

Valores Estimados					
1	2	4	5	5	6
					Valor Estimado
Elemento	Valor Unitário Final	Fator Profund.	Fator Testada	Fator Topografia	Vu R\$/m2
1	6910,27	1,01	1,02	1,00	6694,38
2	6910,27	1,00	0,96	1,00	7232,53
3	6910,27	1,00	1,00	1,00	6910,27
4	6910,27	1,00	1,19	1,00	5810,82
5	6910,27	1,00	1,00	1,00	6910,27



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CAROLINA MAYUMI MATSUBARA, liberado nos autos em 01/09/2017 às 12:50 . Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1122049-32.2014.8.26.0100 e código 3721976.

7.6 – Cálculo do Terreno:

1		2			3			4		5	6	
		Fator Profundidade			Fator Testada			Fator Topografia		Unitário Final	Fator Final Resultante	
Valor Final Homogeneizado	Pe	Fator Profund.	Variação R\$/m2	Vu2 R\$/m2	Fp	Fator Testada	Variação R\$/m2	Vu3 R\$/m2	Ft	Variação R\$/m2	Vu4 R\$/m2	Vu R\$/m2
6910,27	24,00	1,00	1,12	6910,27	7,50	0,93	-479,54	6430,73	1,00	0,00	6910,27	6431,85
												6431,85
												Valor Unitário Final :

Com base em pesquisa efetuada junto ao mercado imobiliário local, cotejando-se imóveis em oferta para venda na circunvizinhança, após estudos e cálculos de homogeneização, conclui-se que o valor unitário é de R\$ 6.431,85 / m².

$V_t = A_t \times V_u = 180,00m^2 \times 6.431,85 = R\$ 1.157.733,00$

7.7–Valor das benfeitorias:

N	ÁREA DE TERRENO		PADRÃO ACABAMENTO	IDADE APARENTE (anos)	VIDA ÚTIL (anos)	ÁREA CONSTRUÍDA m ²	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	COEFICIENTE DE CONSERVAÇÃO	Foc	Cc	BENFEITORIAS		
	m ²										R\$		
Avaliando	180,00		Comercial Médio	30	70	260,00	e	18,10	0,6303	1,386		299.148,50	
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							DEPRECIÇÃO (%)					
a	Nova							-					
b	Entre nova e regular							0,32					
c	Regular							2,52					
d	Entre regular e necessitando reparos simples							8,09					
e	Necessitando de reparos simples							18,10					
f	Necessitando de reparos de simples a importantes							33,20					
g	Necessitando de reparos importantes							52,60					
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor							75,20					
i	Sem valor							100,00					
Custo Básico de Construção R8N Sinduscon							2017	R\$	1.317,04				

7.8–Valor de venda:

O valor de mercado para venda é calculado através da somatória de terreno e construção, computando-se o fator de comercialização, sendo:

Cálculo do Valor de Venda do Imóvel Avaliando (Vi):				
Vi	=	Vt	+	Vb
Vi	=	R\$ 1.157.733,00	+	R\$ 299.148,50
Vi	=	R\$ 1.456.881,50		
Vi	=	R\$ 1.457.000,00	(um milhão e quatrocentos e cinquenta e sete mil reais)	
		(arredondados)		

8 CONCLUSÃO

Conforme exposto no presente Laudo, é estimado o valor, para pagamento à vista, correspondente ao imóvel constituído por imóvel constituído por uma edificação de uso misto e o respectivo terreno, localizado na Rua Antero Mendes Leite, 150 – Vila Mariana – São Paulo – SP, calculado para o mês de agosto de 2017.

Valor do Imóvel = R\$ 1.457.000,00

(um milhão e quatrocentos e cinquenta e sete mil reais)

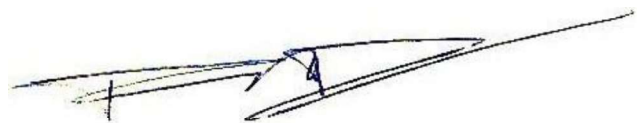
9. ENCERRAMENTO

Permanecendo ao dispor de V. Ex.^a, é encerrado o presente Laudo, composto por 12 (doze) folhas. Acompanham 3 (três) anexos.

10. ANEXOS:

- I – Mapa de localização – 01 fls.
- II – Fotos do imóvel avaliando e entorno– 10 fls.
- III - Fotos dos elementos comparativos - 03 fls.

São Paulo, 31 de agosto de 2017.



Fernando Rosolia Dabdab
perito judicial

ANEXO I – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

ANEXO II – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO E ENTORNO



Foto 01 – Frente do imóvel avaliando, Rua Antero Mendes Leite, 150



Foto 02 – Lateral externa da edificação



Foto 03 – Rua Dr. José Foz



Foto 04 – Rua Dr. José Foz



Foto 05 – Rua Dr. José Foz



Foto 06 – Rua Dr. José Foz



Foto 07 – Rua Dr. José Foz



Foto 08 – Rua Dr. José Foz

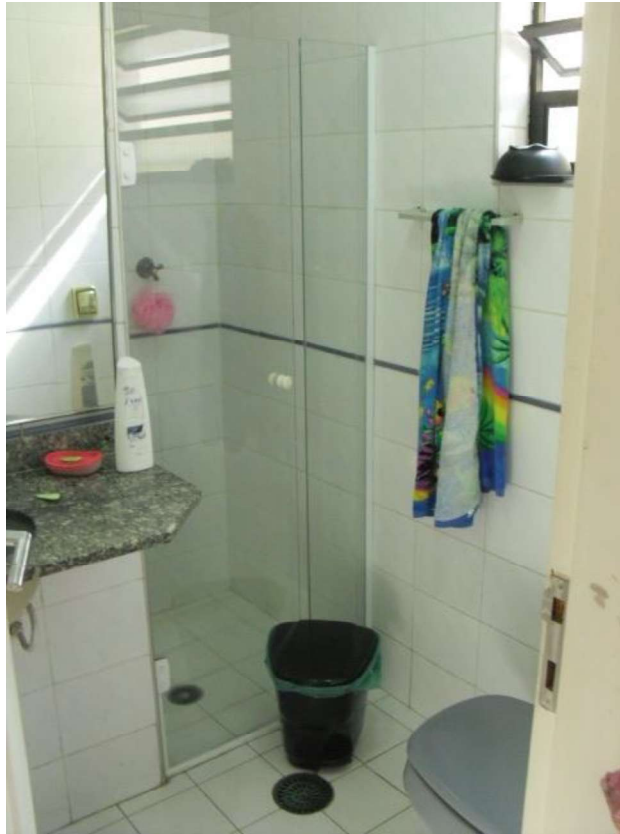


Foto 09 – Rua Dr. José Foz



Foto 10 – Rua Dr. José Foz



Foto 11 – Rua Dr. José Foz



Foto 12 – Rua Dr. José Foz



Foto 13 – Rua Dr. José Foz



Foto 14 – Rua Dr. José Foz



Foto 15 – Rua Dr. José Foz



Foto 16 – Rua Dr. José Foz



Foto 17 – Rua Dr. José Foz

Entorno:



Foto 18 – Rua Antero Mendes Leite



Foto 19 – Rua Antero Mendes Leite

ANEXO III – FOTOS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Foto 20 – Elemento comparativo 01



Foto 21 – Elemento comparativo 02



Foto 22 – Elemento comparativo 03

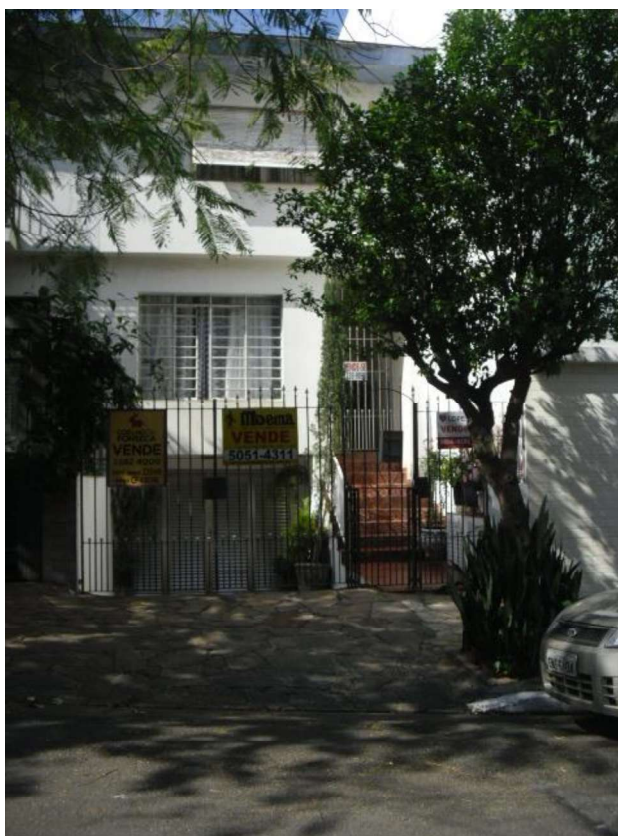


Foto 23 – Elemento comparativo 04



Foto 24 – Elemento comparativo 05