

653

**Engº Paulo Palmieri Magri**

Avaliações e Perícias de Engenharia

Excelentíssima Senhora Doutora Juíza de Direito da 40ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo - SP.

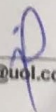
Ação Execução de Título Extrajudicial  
Autos nº 0840878-09.1992.8.26.0100 (2434/92)

17-49-09-CIVEL 18/SEP/2019 13:04 032968

100 40 F.JUL.19-64-03412-4 070919 1028 65

**PAULO PALMIERI MAGRI**, infra-assinado, Engenheiro Civil e de Segurança do Trabalho, inscrito no CREA nº 060.160.117.0, perito judicial nomeado nos Autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Tânia Isbrescht**, em face de **Celso Nogueira Gomes**, após diligências e estudos necessários, apresenta suas conclusões consubstanciadas no seguinte:

**LAUDO TÉCNICO**



654

**Í N D I C E**

- I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II - ESCOPO DOS TRABALHOS PERICIAIS**
- III - VISTORIA**
- IV - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**
- V - CALCULOS DO VALOR DE VENDA**
- VI - CONCLUSÃO**
- VII - ENCERRAMENTO**

**ANEXOS:**

- Anexo I Ilustração Fotográfica.
- Anexo II Pesquisa de Elementos Comparativos.





## I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente Laudo Técnico refere-se a uma **Ação de Execução de Título Extrajudicial**, promovida por **Tânia Isbrescht**, em face de **Celso Nogueira Gomes**, em curso nesta **40ª Vara Cível do Foro Central – Comarca de São Paulo - SP**.

Sendo assim, este signatário foi honrado com sua nomeação, às fls. 292, para proceder ao mister designado.

## II. ESCOPO DOS TRABALHOS PERICIAIS

Após minuciosa análise dos autos, bem como ao Despacho Saneador da MM. Juíza, e no entender deste signatário, a presente perícia tem a seguinte finalidade precípua:

- *Proceder à avaliação devidamente consubstanciada do imóvel localizado na Rua Cardoso, nº 09, Planalto Paulista, Cidade de São Paulo – SP.*

656

### III - VISTORIA

#### 1. IMÓVEL:

1.1 – O imóvel, objeto da presente Ação, localiza-se na Rua Cardoso, nº 09, Planalto Paulista, Cidade de São Paulo – SP.

#### 2. LOCALIZAÇÃO:

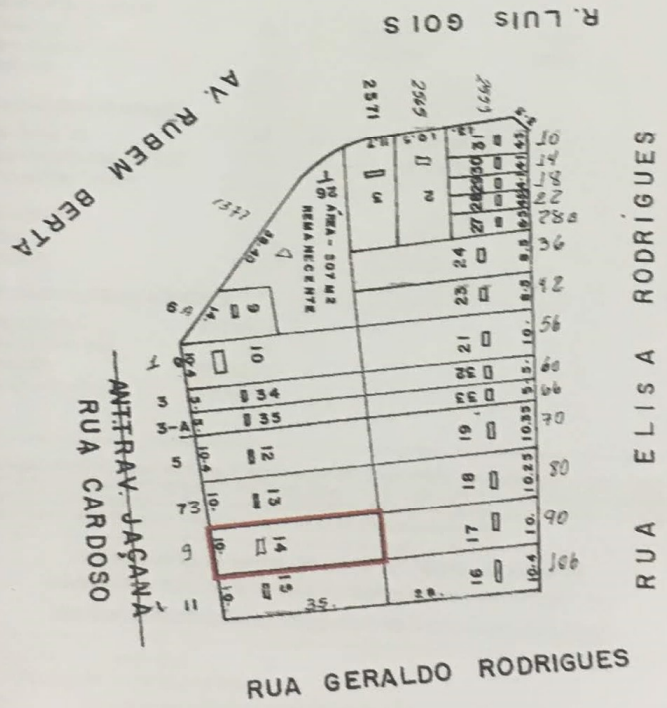
2.1 – A quadra onde se localiza o imóvel, objeto da ação, é delimitada pelas vias: Avenida Rubem Berta, Rua Elisa Rodrigues e Rua Geraldo Rodrigues, conforme imagens digitalizadas da planta de localização da cidade e via satélite do "Google Earth", que seguem:





# Engº Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia



PLANTA DA QUADRA

658


# Engº Paulo Palmieri Magri

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 3. CADASTRAMENTO FISCAL:

3.1 – O imóvel encontra-se cadastrado em área maior na Prefeitura Municipal de São Paulo, conforme dados fiscais:

**SETOR: 045 - QUADRA: 028**

 **PREFEITURA DE SÃO PAULO**  
FAZENDA

**Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019**

Cadastro do Imóvel: 045.028.0014-7

**Local do Imóvel:**  
R CARDOSO, 79  
CEP 04058-070  
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R CARDOSO, 79  
CEP 04058-070

**Contribuinte(s):**  
CPF 068.224.178-87      CELSO NOGUEIRA GOMES

**Dados cadastrais do terreno:**

Área incorporada (m²):	350	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	350		

**Dados cadastrais da construção:**

Área construída (m²):	529	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	223	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1994		

**Valores de m² (R\$):**

- de terreno:	1.931,00
- da construção:	2.374,00

**Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):**

- da área incorporada:	675.850,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	954.443,00
Base de cálculo do IPTU:	1.630.293,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.  
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/12/2019, em  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

**Data de Emissão:** 10/09/2019  
**Número do Documento:** 2.2019.002003106-1  
**Solicitante:** EVANDRO HENRIQUE (CPF 268.282.338-67)



**3. MELHORAMENTOS PÚBLICOS:**

3.1 - A região é dotada dos principais melhoramentos públicos, assim destacados:

- ⇒ Pavimentação asfáltica;
- ⇒ Rede de energia elétrica;
- ⇒ Iluminação pública;
- ⇒ Rede de água;
- ⇒ Rede de telefonia;
- ⇒ Linhas de transportes coletivos;
- ⇒ Escolas e serviços diversos.

**4. CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO:**

4.1 - A região em questão possui característica de uso misto, ou seja, residencial e comercial, sendo que, no trecho em causa, observa-se predominância horizontal do tipo residencial.

4.2 - São encontrados estabelecimentos comerciais de prestação de serviços e comércio amplamente diversificado, compostos por lojas, mercados, restaurantes, lanchonetes, bares, postos de gasolinas e serviços gerais que atendem a região local.

660

**5. DO IMÓVEL EM ESTUDO:**

5.1 – O imóvel, objeto da presenta ação, possui as seguintes medidas:

Matrícula nº 7.191

**Frente:** 10,00 m

**Lateral Esquerda:** 35,00 m

**Lateral Direita:** 35,00 m

**Fundos:** 10,00 m

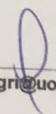
**Área Total: 350,00 m<sup>2</sup>.**

5.2 – Possui formato Regular, topografia plana, com acesso ao nível da via pública, apresentando solo firme e seco para receber edificação, obedecendo às leis e posturas vigentes do município.

5.3 – Sobre o terreno retro descrito encontra-se edificada uma casa, com área total construída de 529,00 m<sup>2</sup>.

5.5 – A construção, no geral, encontra-se necessitando de reparos simples.

5.5 – O imóvel possui acesso pela Rua Cardoso, nº 09.





661

## **Engº Paulo Palmieri Magri**

*Avaliações e Perícias de Engenharia*

5.6 – Por fim, a presente avaliação será desenvolvida com todos os elementos diretos e indiretos de convicção suficientes para a realização do mister.

### **IV - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO**

#### **1. DIRETRIZES E TÉCNICAS**

1.1 – O presente trabalho técnico de engenharia, obedece como diretrizes gerais, às técnicas e recomendações da Norma NBR 14653-2 - "Avaliação de Bens Parte 2 – Imóveis Urbanos" da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, e Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - 2011.

#### **2. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO**

2.1 – Para obter o valor de mercado do imóvel em questão, seguindo o que preconiza o Item 8.5 da atual Norma de Avaliação, em função da natureza do bem, da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, podem ser utilizados os seguintes métodos:

➤ COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO: É comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns.

- ⇒ **EVOLUTIVO:** Indicado para estimar o valor de mercado no caso de existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.
- ⇒ **INVOLUTIVO:** Utilizado no caso de inexistência direta de dados amostrais semelhantes ao avaliando.
- ⇒ **CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:** Recomendado exclusivamente para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis, ou imóveis similares que possuem rentabilidade,
- ⇒ **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO:** Utilizado quando houver necessidade de obter o custo do bem.

**3. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO**

3.1 – A metodologia empregada na presente avaliação, consiste no renomado Método Comparativo Direto, indicado para estimar o valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, galpões, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

3.2 – Consiste em se determinar o valor do imóvel a partir do valor do terreno, somá-lo com o valor da construção com os custos diretos e indiretos e acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser



**Engº Paulo Palmieri Magri**  
*Avaliações e Perícias de Engenharia*

---

contemplados no mercado por meio do cálculo do fator de comercialização.

**3.3** – O valor total do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores.

**3.4** – Os fatores de homogeneização utilizados neste tratamento, calculados por metodologia científica, refletem o comportamento do mercado com determinada abrangência espacial e temporal, e encontram-se indicados na "Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP".

**3.5** – Para a determinação do valor unitário básico de terreno que reflita a realidade mercadológica imobiliária da microrregião avalianda, pesquisou-se na região geoeconômica, contendo atributos mais semelhantes possíveis aos do imóvel avaliando.

**3.6** – No tratamento dos dados de mercado, serão considerados:

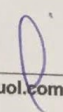
- Elementos com atributos semelhantes, aqueles em que cada um dos fatores de homogeneização tem compatibilização e são calculados em função do avaliando.
- O preço homogeneizado, resultante da aplicação de todos os fatores de homogeneização ao valor original, deverá estar contido no intervalo.

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

---

- Após a homogeneização será utilizado critérios estatísticos consagrados de eliminação de dados discrepantes para o saneamento da amostra.
- O campo de arbítrio será o correspondente ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 30% em torno do valor calculado.
- Os fatores de homogeneização deverão apresentar, para cada tipologia, os seus critérios de apuração e respectivos campos de aplicação, bem como a abrangência regional e temporal.
- A fonte dos fatores utilizados na homogeneização será devidamente explicitada.
- Os fatores de homogeneização que resultem em aumento de heterogeneidade dos valores serão descartados, sendo que a verificação será efetuada através da comparação do “desvio padrão” dos preços unitários homogeneizados, efetivamente utilizados, com o “desvio padrão” dos preços observados.
- Os desvios padrão dos preços unitários homogeneizados, não devem ser maiores que o desvio padrão dos preços unitários observados, para que não resulte aumento da heterogeneidade.

3.7 – Os elementos comparativos de mercado coletados foram introduzidos no programa “Geoavaliar Pro”, desenvolvido a partir





**Engº Paulo Palmieri Magri**  
*Avaliações e Perícias de Engenharia*

---

das atuais Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE, que auxilia no processo seletivo e avaliatório, possibilitando rapidez e veracidade aos resultados obtidos obedecendo às seguintes especificações técnicas constantes em normas, a seguir destacadas:

- **atualização:** Os valores apurados pelo signatário não serão atualizados em função do que preconiza a atual norma de Avaliações e Perícias de Engenharia.
- **deságios:** será necessário o fator de deságio de 10%, para cobrir eventuais superestimativas das ofertas e a natural elasticidade dos negócios.
- **tratamento de fatores:** os elementos comparativos de mercado selecionados foram homogeneizados considerando os seguintes parâmetros:
  - Sua localização
  - Elasticidade de preços
  - Fatores referente ao padrão construtivo e depreciação;

3.8 – Segundo as referidas Normas, o terreno avaliando enquadra-se no Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal, como 3ª Zona Residencial Horizontal Alto, cuja frente de referência (Fr) do imóvel é de 15,00 m.

3.9 – Por fim, os cálculos estatísticos e homogeneização dos elementos comparativos resultou na média aritmética e seus limites de confiança compreendidos no intervalo de mais ou menos 30% em

torno da média, e não havendo valores discrepantes, o saneamento da média resultou nos mesmos valores computáveis, com média final homogeneizada para o valor unitário (m<sup>2</sup>) de terreno que resultou no GRAU DE PRECISÃO III, em consonância com as atuais Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos.

**V. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL**

⇒ **Terreno:** O valor total do terreno será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, através da relação entre o valor unitário de terreno a ser obtido por pesquisa de mercado devidamente homogeneizada, com a aplicação de tratamento por fatores, conforme homogeneização constante no Anexo II.

$$VT = qmf \times At / \{1 + [(Ft - 1) + (Fp - 1) + (Ffm - 1) + (Fa - 1)]\}$$

$$AT = 350,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = R\$ 3.259,66/\text{m}^2$$

$$Ft = 1,06271$$

$$Fp = 1,00$$

$$Ffm = 1,00$$

$$Fa = 1,00$$

$$Vt = R\$ 3.259,66 /\text{m}^2 \times 350,00 \text{ m}^2 / \{1 + [(1,06271 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1) + (1,00 - 1)]\}$$



667

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
Avaliações e Perícias de Engenharia

<b>Valor Total do Terreno</b>
<b>Vt = R\$ 1.073.560,83</b>
(Hum milhão, setenta e três mil, quinhentos e sessenta reais e oitenta e três centavos);
Base: setembro/2019

⇒ **CONSTRUÇÃO DA CASA RESIDENCIAL:**

- ✓ Área total construída do imóvel = 529,00 m<sup>2</sup>
- ✓ Devido às características construtivas pertencentes a essa edificação, leva-nos a classificá-la como sendo do tipo "Casa - Residencial Padrão Superior" (limite de classificação entre 1,572, e 1,980 de R<sub>8</sub>N, conforme encartado na tabela anterior).
- ✓ Será adotado o valor médio correspondente a sua classificação, em função do estado de conservação, ou seja 1,776 de R<sub>8</sub>N.
- ✓ O valor a ser considerado de R<sub>8</sub>N publicado pela revista "A Construção" da Editora PINI", perfaz R\$ 1.428,49/m<sup>2</sup>.
- ✓ para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade da edificação com o estado de conservação, através das seguintes fórmulas:

$$\text{ROSS: } A = \frac{1}{2} \left( \frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right)$$

668

**Engº Paulo Palmieri Magri**  
**Avaliações e Perícias de Engenharia**

$$HEIDECKE = A + (1 - A) \cdot C$$

Sendo:

x = Idade da edificação

n = vida útil

C = coeficiente de depreciação

- ✓ O coeficiente de depreciação D é obtido da transformação dos fatores K da tabela de Ross-Heidecke, considerando a seguinte fórmula:

Ic = Idade = 25 anos

Vu = Vida útil = 70 anos

Cf = Condições físicas = e (reparos simples)

Depreciação = 0,619

Portanto,

$$Foc = R + K \times (1-R) = 0,2 + 0,619 \times (1-0,2) = 0,6952$$

Assim temos:

Ac = 529,00 m<sup>2</sup>

Foc = 0,6952

Vuc = R\$ 1.428,49/m<sup>2</sup> \* 1,776 = R\$ 2.536,99/m<sup>2</sup>

Vtc = 529,00 m<sup>2</sup> \* R\$ 2.536,99/m<sup>2</sup> \* 0,6952



669

**Engº Paulo Palmieri Magri**

Avaliações e Perícias de Engenharia

<b>Valor Total da Benfeitoria da Casa</b>
<b>Vc = R\$ 933.106,43</b>
(Novecentos e trinta e três mil, cento e seis reais e quarenta e três centavos)
Base: setembro/2019

**- VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

Portanto, o valor total do Imóvel, resulta do somatório aritmético dos capitais; "terreno + construções", ou seja:

$$Vt + Vtc = R\$ 1.073.560,83 + R\$ 933.106,43$$

$$Vt + Vtc = R\$ 2.006.667,26$$

<b>Valor Total do Imóvel</b>
<b>Vti = R\$ 2.000.000,00</b>
(Dois milhões de reais);
Base: setembro/2019

670

### VI - CONCLUSÃO

Do anteriormente exposto, tem-se o seguinte valor de mercado para o imóvel objeto da Presente Ação, localizado na Rua Cardoso, nº 09, Planalto Paulista, Cidade de São Paulo – SP, nomeado nos Autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, promovida por Tânia Isbrescht, em face de Celso Nogueira Gomes:

<b>Valor Total do Imóvel</b>
<b>Vti = R\$ 2.000.000,00</b>
(Dois milhões de reais);
Base: setembro/2019





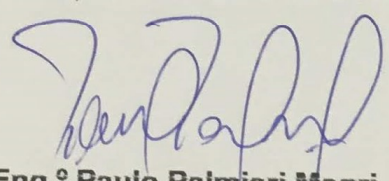
671

**VII - ENCERRAMENTO**

O presente laudo técnico é constituído de 21 (vinte e uma) folhas de papel timbrado, digitadas somente no anverso, todas rubricadas e esta última devidamente assinada.

O Signatário agradece a honrosa nomeação e coloca-se a disposição desse r. Juízo para o que se julgar necessário.

Termos em que,  
Pede Deferimento.  
São Paulo, 12 de setembro de 2.019.



**Eng.º Paulo Palmieri Magri**  
Crea n.º 060.160117.0  
Membro Titular do IBAPE/SP