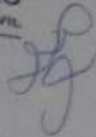


CAPÍTULO I – RESUMO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA DO IMÓVEL

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL



Localização: Rua Anari, antiga Rua "B", nº 41, Bairro Vila Rancho Alegre,
Subdistrito Jaraguá, Zona Oeste do Município de São Paulo,
SP.

Data da avaliação: Dezembro de 2015

Valor de mercado para venda: R\$ 576.000,00
(quinhentos e setenta e seis mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

O presente laudo visa, conforme despacho do MM. Juízo, às fls. 108, a apuração do justo, real e atual valor de mercado para venda de 1 (um) imóvel residencial localizado na Rua Anari, antiga Rua "B", nº 41, Bairro Vila Rancho Alegre, Subdistrito Jaraguá, Zona Oeste do Município de São Paulo, SP, devido a uma Ação de **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL**.

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



[Handwritten signature]

1. **Localização**

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Anari, antiga Rua "B", nº 41, Bairro Vila Rancho Alegre, Subdistrito Jaraguá, Zona Oeste 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 187, Quadra 059, lote 0041-6 e Índice fiscal igual a 106,00.

3. **Planta de localização**



4. **Acessibilidade**

O acesso é fácil e direto pela Rua Anari.

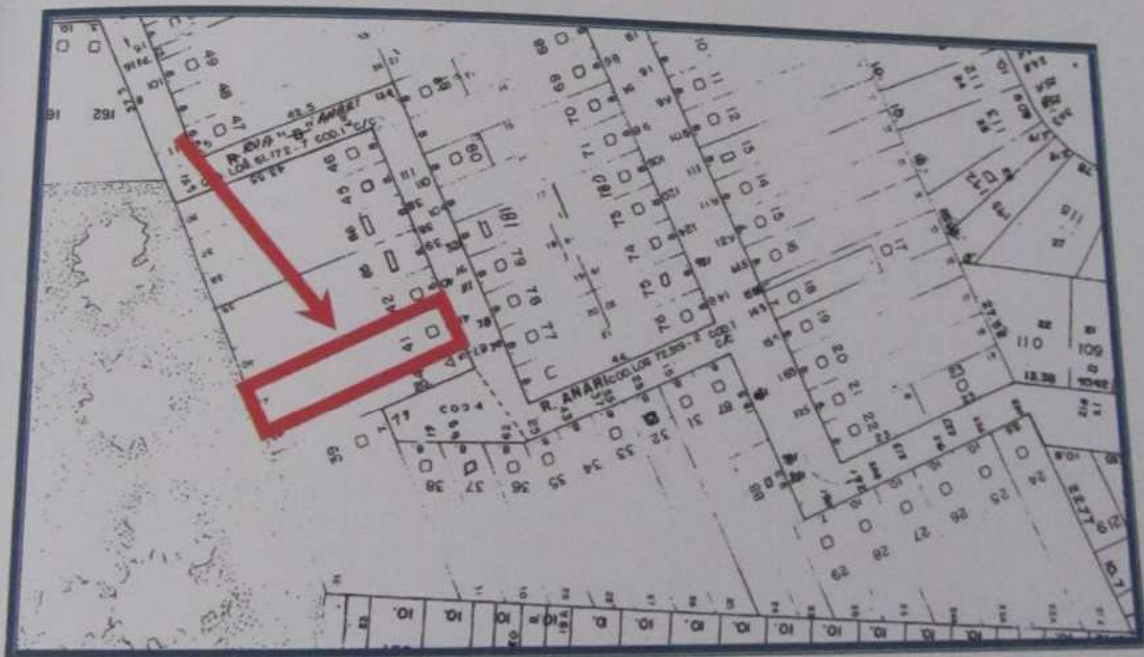
[Handwritten signature]

5. Foto aérea

223
8



6. Planta de quadra fiscal municipal



8

7.

Ilustração fotográfica externa

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

J.P.



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Maria José de Moraes que lhe dá acesso.

P

8. **Topografia**

A topografia do imóvel se apresenta em declive lateral e ao nível da Rua Anari.

9. **Melhoramentos públicos**

O imóvel é dotado dos 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; e
- Guias e sarjetas.

10. **Características do solo**

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

11. **Dimensões do terreno**

O terreno possui, conforme a análise do Auto de Penhora (fls. 103) e a Matrícula nº 57.006 do 8º CRI / SP, a seguinte descrição:

“Um terreno situado na Rua B, no sítio Joá, na parte denominada Vila Rancho Alegre, com a área de 344,00m², medindo 8,00m de frente para a Rua B, de um lado 43,00m e nos fundos 8,00m.”

12. Benfeitorias

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe / Tipo	Residencial / Casa	
Padrão	Simples	
Estrutura	Convencional	
Forro	Laje e madeira	
Piso	Ladrilhos cerâmicos e cimentado	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Caixilhos / Portas	Madeira e ferro / Ferro e madeira	
Janelas	Tipo de correr e basculante	
Compartimentos	Térreo	Garagem
	Superior	Sala, cozinha, 2 (dois) dormitórios, banheiro e área de serviço
Cobertura	Telhas de barro	
Idade real	20 (vinte) anos	
Estado da edificação	Regular	
Área construída	120,00m ²	

Obs.:

- a) A área construída da edificação foi resultado de medição no local, quando da vistoria;
- b) A idade real da edificação foi resultado de estimativa deste perito no local, quando da vistoria.

12. Benfeitorias

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

Sobre o terreno retro descrito, encontra-se erigida 1 (uma) edificação residencial, possuindo as seguintes características de construção e acabamento:

Classe / Tipo	Residencial / Casa	
Padrão	Simples	
Estrutura	Convencional	
Forro	Laje e madeira	
Piso	Ladrilhos cerâmicos e cimentado	
Revestimento interno	Argamassa fina e azulejos	
Revestimento externo	Argamassa fina	
Caixilhos / Portas	Madeira e ferro / Ferro e madeira	
Janelas	Tipo de correr e basculante	
Compartimentos	Térreo	Garagem
	Superior	Sala, cozinha, 2 (dois) dormitórios, banheiro e área de serviço
Cobertura	Telhas de barro	
Idade real	20 (vinte) anos	
Estado da edificação	Regular	
Área construída	120,00m ²	

Obs.:

- a) A área construída da edificação foi resultado de medição no local, quando da vistoria;
- b) A idade real da edificação foi resultado de estimativa deste perito no local, quando da vistoria.

13. Ilustração fotográfica das benfeitorias

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

J.P.



Térreo: Garagem.



Superior: Sala.

J.P.

228
g



Superior: Cozinha e banheiro.



Superior: Área de serviço.

[Handwritten signature]

1. 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), resumidos no Quadro resumo de homogeneização (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, teremos:

1.2.1. Fator testada (C_f)

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

$$F_r = 10,00\text{m} \quad \text{e} \quad F_p = 8,00\text{m}$$

$$C_f = (8,00 / 10,00)^{0,20}$$

$$C_f = 0,956$$

1.2.2. Fator profundidade (C_p)

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

$$P_e = (344,00 / 8,00) = 43,00\text{m}$$

$$C_p = \{ [(F_p \times P_{ma}) \times 1,00] + \{ [(A_t - (F_p \times P_{ma})) \times (P_{ma} / P_e)^{0,50}] \} / A_t$$

$$C_p = \{ [(8,00 \times 40,00) \times 1,00] + \{ [(344,00 - (8,00 \times 40,00)) \times (40,00 / 43,00)^{0,50}] \} / 344,00$$

Portanto:

$$C_p = 0,998$$

1.2.3. Fator topografia (F_t)

Topografia em declive (5% a 10%).

Portanto:

$$F_t = 0,950$$

1.2.4. 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 dezembro de 2015, é de:

$$V_u = \text{R\$ } 1.491,79 / \text{m}^2$$

1.4. Valor do terreno

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

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

$$V_t = [1.491,79 \times (0,956 + 0,998 + 0,950 + 1,000 - 4 + 1) \times 344,00]$$

$$V_t = \text{R\$ } 463.911,00$$

2. Benfeitorias

2.1. Critério adotado

Foi utilizado o Estudo procedido pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes das Varas da Fazenda Municipal de São Paulo, intitulado Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – Versão 2002.

As características descritas permitiram enquadrar a edificação, para a data base de dezembro de 2015, da seguinte forma:

Classe	Residencial
Grupo	Casa
Padrão	Simplex
Valor de R ₈ N (dezembro / 2015)	R\$ 1.227,00 / m ² (estimado)
Custo de reprodução	R\$ 1.119,02 / m ² (R ₈ N x 0,912)
Estado da edificação	Regular (c)
I _e / I _r	20 anos / 70 anos
F _{oc}	0,837
Área construída	120,00m ²

2.2. Valor das benfeitorias (V_b)

$$V_b = (V_u \times F_{oc} \times A_c)$$

Sendo:

V_e = Valor das benfeitorias

V_u = Valor unitário das benfeitorias

F_{oc} = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída das benfeitorias

$$V_b = (1.119,02 \times 0,837 \times 120,00)$$

$$V_b = \text{R\$ } 112.394,00$$

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:

$$V_i = (V_t + V_b)$$

$$V_i = (463.911,00 + 112.394,00)$$

$$V_i = \text{R\$ } 576.305,00$$

Ou em números redondos

$$V_i = \text{R\$ } 576.000,00$$

(quinhentos e setenta e seis mil reais)

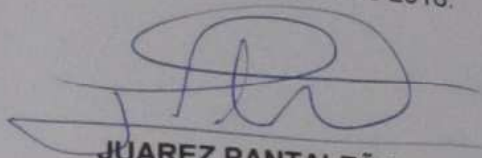
CAPÍTULO V – ENCERRAMENTO

JUAREZ PANTALEÃO
ENGENHEIRO CIVIL

Segue o presente laudo em 15 (quinze) folhas, sendo a última datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos que ficam fazendo parte integrante do presente trabalho.

São Paulo, 11 de janeiro de 2016.



JUAREZ PANTALEÃO
PERITO JUDICIAL