

**Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito da 13ª Vara
Cível do Foro Central da Capital/SP**

Processo: 002993955-2019.8.26.0100

LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA,

engenheiro, CREA 104.841/D, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos Autos da Ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **COMERCIAL E SERVIÇOS JVB LTDA** contra **MARGHERITA BIANCA LEONE MURARI**, que se processa perante este R. Juízo e Cartório do 13º Ofício, tendo realizado as pesquisas e diligências que se fizeram necessárias, respeitosamente, vem presença de Vossa Excelência para apresentar suas conclusões, consubstanciadas no seguinte:

LAUDO

[1]

VALOR DO IMÓVEL

Para o imóvel localizado à Rua Conselheiro Carrão, nº 97, Bairro da Bela Vista, neste Capital, resultou o seguinte valor:

V_I = R\$ 827.000,00

(Oitocentos e Vinte e Sete Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente trabalho tem como finalidade determinar o valor de mercado do imóvel abaixo relacionado:

- Imóvel situado à Rua Conselheiro Carrão, nº 97, Bairro da Bela Vista, São Paulo, nesta Capital.
- Matrícula sob nº 161.109 do 4º Oficial de R.I. de São Paulo.

1.1 – SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza: Laudo de Avaliação de Valor de Mercado.

Solicitante: MM. Juiz da 13ª Vara Cível Foro Central.

Objeto: Imóvel Urbano.

Vocação do Imóvel: Residencial / Comercial.

Finalidade: Determinação do Valor de Venda.

2 - VISTORIA

Devidamente nomeado e compromissado por V. Excia., dirigiu-se o Perito ao local determinado, onde em minuciosa vistoria realizada “*in loco*”, pôde observar seus mínimos detalhes, tudo o que direta ou indiretamente possa interessar à presente questão.

3 – DO LOCAL

3.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão se situa à Rua Conselheiro Carrão, nº 97, Bairro Bela Vista, São Paulo, nesta Capital, conforme se pode observar através da ilustração fotográfica aérea disponibilizada no site “Google Earth”, exposta a seguir:



Indica a exata localização do imóvel destacado na ilustração aérea em linha vermelha.

3.2– CADASTRO FISCAL

Conforme consta no site da Prefeitura Municipal, a saber: [“geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx”](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx), o imóvel em tela está localizado no seguinte setor e quadra fiscais:

SETOR: 009

QUADRA: F025

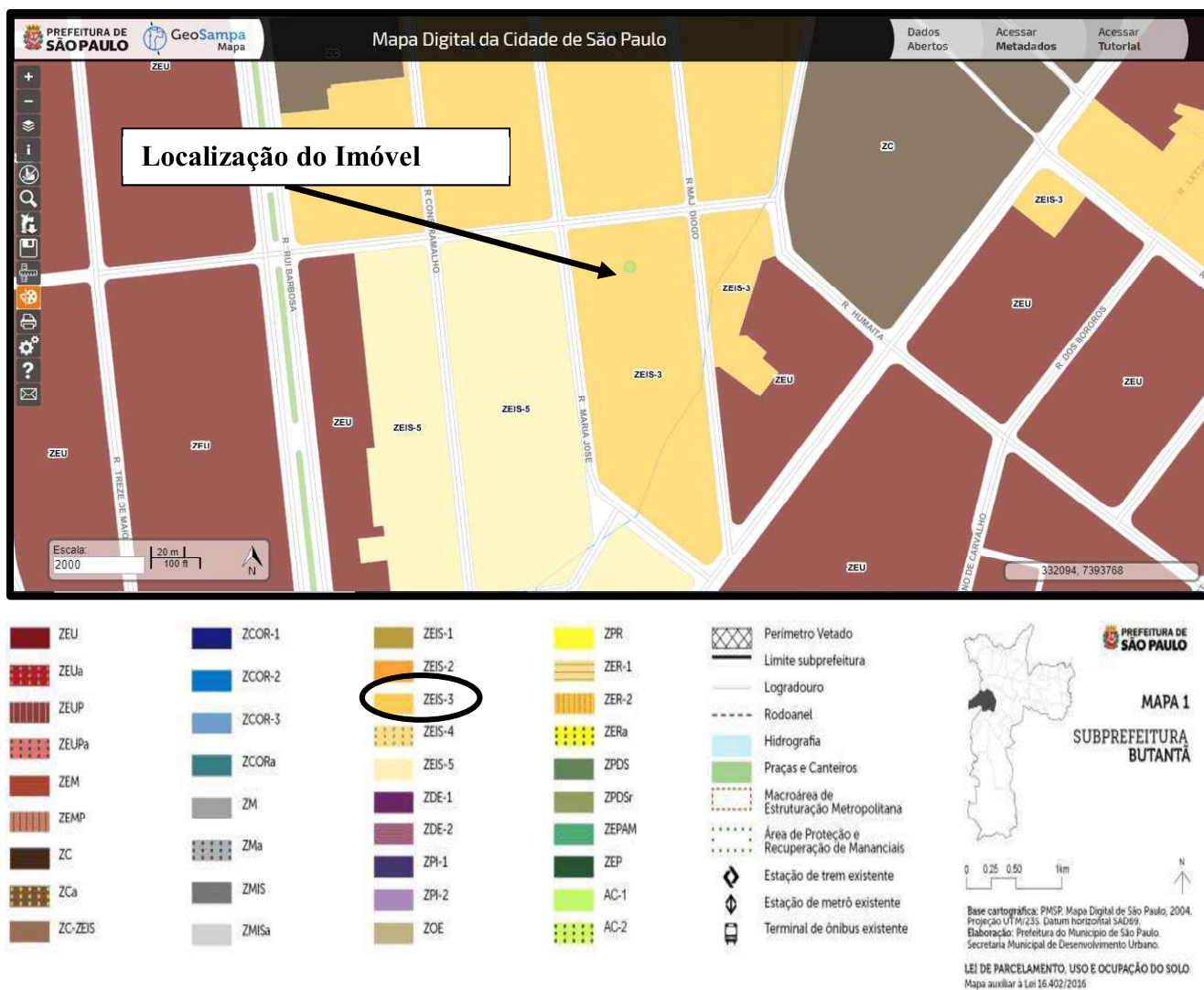
A ilustração que segue, obtida no mesmo site retromencionado indica o setor fiscal em questão:



Através da PGV (Planta Genérica de Valores) disponibilizada no site do IBAPE-SP, bem como pelas informações constantes dos dados cadastrais fiscais, o imóvel em questão possui Índice Fiscal de R\$ 2.091,00.

3.3 – ZONEAMENTO

A seguir, apresentaremos o mapa de zoneamento fornecido pela Prefeitura da cidade de São Paulo, obtido através do site “geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx”, como se demonstra:



Ao localizar o imóvel no mapa de zoneamento que corresponde a Lei de Uso e Ocupação de Solo do Município de São Paulo, podemos observar que o mesmo se encontra posicionado na zona “Zeis-3”, que, conforme a Lei de Zoneamento nº 16.402/16, assim se caracteriza:

[6]

Art. 12. As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são porções do território destinadas, predominantemente, à moradia digna para a população de baixa renda por intermédio de melhorias urbanísticas, recuperação ambiental e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares, bem como à provisão de novas Habitações de Interesse Social – HIS e Habitações de Mercado Popular – HMP, a serem dotadas de equipamentos sociais, infraestrutura, áreas verdes e comércio e serviços locais, situadas na zona urbana.

§ 1º As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos termos dos incisos I a V do “caput” do art. 45 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE.

§ 2º Aplicam-se às ZEIS as disposições da Seção IV do Capítulo II do Título II da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, exceto o disposto no art. 56 da mesma lei.

§ 3º Não se aplica a destinação mínima de percentuais de área construída de HIS 1 e HIS 2 previstos no Quadro 4 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, aos imóveis públicos destinados a serviços da administração pública e serviços públicos de abastecimento situados em ZEIS.

Como mencionado no §1º, o art. 45 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014, o zoneamento assim se descreve

Art. 45. As ZEIS classificam-se em 5 (cinco) categorias, definidas nos seguintes termos:

I – ZEIS 1 são áreas caracterizadas pela presença de favelas, loteamentos irregulares e empreendimentos habitacionais de interesse social, e assentamentos habitacionais populares, habitados predominantemente por população de baixa renda, onde haja interesse público em manter a população moradora e promover a regularização fundiária e urbanística, recuperação ambiental e produção de Habitação de Interesse Social;

II – ZEIS 2 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados ou subutilizados, adequados à urbanização e onde haja interesse público ou privado em produzir Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

III – ZEIS 3 são áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social;

IV – ZEIS 4 são áreas caracterizadas por glebas ou lotes não edificados e adequados à urbanização e edificação situadas na Área de Proteção aos Mananciais das bacias hidrográficas dos reservatórios de Guarapiranga e Billings, exclusivamente nas Macroáreas de Redução da Vulnerabilidade e Recuperação Ambiental e de Controle e Recuperação Urbana e Ambiental, destinadas à promoção de Habitação de Interesse Social para o atendimento de famílias residentes em assentamentos localizados na referida Área de Proteção aos Mananciais, preferencialmente em função de reassentamento resultante de plano de urbanização ou da desocupação de áreas de risco e de preservação permanente, com atendimento à legislação estadual;

V – ZEIS 5 são lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social.

§ 1º Deverá ser evitada a demarcação de novas ZEIS nas áreas que apresentem risco à saúde ou à vida, salvo quando saneados, e em terrenos onde as condições físicas e ambientais não recomendem a construção.

§ 2º Não será admitida a demarcação de ZEIS 2, 3, 4 e 5 em áreas totalmente ocupadas por vegetação remanescente de Mata Atlântica ou inseridas totalmente em Áreas de Preservação Permanente (APP).:

Quadro 2A – Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frete mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m ²)	
Transformação	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
Qualificação	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
Preservação	ZPR	5	125	100	10.000	
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Notas:

NA = Não se aplica

a. Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Im-1a, Im-1b e Im-2.

b. Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

Quadro 3 – Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (1)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)					
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (f)	Fundos e Laterais		Cota parte máxima de terreno por unidade (metros)		
									Altura da edificação máxima ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros			
Transformação	ZEUP	ZEUP	0,5	1	4	0,85	0,7	NA	NA	NA	3 (j)	20	
		ZEUPa	NA	1	2	0,7	0,5	20	NA	NA	3 (j)	40	
	ZEUP	ZEUP (i)	0,5	1	2	0,85	0,7	20	NA	NA	3 (j)	NA	
		ZEUPa (i)	NA	1	1	0,7	0,5	20	NA	NA	3 (j)	15A	
ZEM	ZEM	0,5	1	250	0,85	0,7	20	NA	NA	3 (j)	20		
	ZEMF	0,5	1	5 (i)	0,85	0,7	20	NA	NA	3 (j)	40		
Qualificação	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,7	40	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCa	NA	1	1	0,7	0,7	20	5	NA	3 (j)	NA	
	ZC-GER	ZC-GER	0,3	1	2	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
		ZC-GER-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3 (j)	NA	
	ZCDB	ZCDB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCDB-3	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZCDBa	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3 (j)	NA	
	ZM	ZM	0,2	1	2	0,85	0,7	20	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMa	NA	1	1	0,7	0,5	25	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,7	20	5	NA	3 (j)	NA	
	ZMISa	ZMISa	NA	1	1	0,7	0,5	25	5	NA	3 (j)	NA	
		ZMIS-1	0,3	1	2,5 (i)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA	
ZMIS-2		0,5	1	4 (i)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA		
ZMIS-3		0,3	1	4 (i)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA		
ZEH	ZEH-4	NA	1	2 (i)	0,7	0,5	NA	5	NA	3 (j)	NA		
	ZEH-6	0,3	1	4 (i)	0,85	0,7	NA	5	NA	3 (j)	NA		
ZDE	ZDE-1	0,3	1	2	0,7	0,7	20	5	NA	3 (j)	NA		
	ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	20	5	5	3	NA		
ZFI	ZFI-1	0,3	1	1,5	0,7	0,7	20	5	3	3	NA		
	ZFI-2	NA	1	1,5	0,5	0,3	20	5	3	3	NA		
Preservação	ZPB	ZPB	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3	NA	
		ZPB-1	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3	NA	
	ZPB	ZPB-2	0,05	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3	NA	
		ZPBa	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3	NA	
	ZPDC	ZPDC	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA	
		ZPDCr	NA	0,2	0,2	0,2	0,15	20	5	NA	3	NA	
	ZEFAM	ZEFAM	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	NA	5	NA	3	NA	
		ZEFAM	NA	0,1	0,1	0,1	0,1	NA	5	NA	3	NA	
	Áreas p. Afirmação e Impacto (i)	VERDEZ	AVP-1	NA	0	0	0	10	20	NA	NA	0 (j)	NA
			AVP-2	NA	1	1	0,5	0,3	20	NA	NA	3 (j)	NA
INSTITUCIONAIS		AI	NA	1	4	0,85	0,7	20	NA	NA	3 (j)	NA	
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	25	NA	NA	3 (j)	NA	
CLUBES	AC-1	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	20	5	3	3	NA		
	AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	20	5	3	3	NA		

Notas:

NA = Não se aplica

a. Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

b. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

c. Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

d. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

e. O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §2º do artigo 8º desta lei.

f. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

g. O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

h. O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

i. O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

j. Os recuos laterais e de fundo para alturas da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

k. Ver artigo 30 desta lei.

l. Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

m. Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

3.4 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se situa o imóvel avaliando possui ocupação mista com ênfase em residencial, apresentando também ocupação comercial através de pequenos pontos de comércio.

A ocupação residencial se através da existência de diversas edificações residenciais individuais, geminadas, térreas e assobradadas, bem como a existência de edifícios residências.

Já a ocupação comercial se dá através da existência de diversas edificações e edifícios comerciais com finalidades distintas.

3.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local, onde se situa o bem em questão, é dotado dos principais melhoramentos urbanos, a seguir elencados:

- Guias e sarjetas;
- Pavimentação asfáltica;
- Rede pública de água;
- Rede pública de esgotos;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação pública;
- Coleta de lixo;
- Correios;
- Transporte público.

4 – DO IMÓVEL

4.1 – MATRICULA

Conforme matrícula de nº 161.109, o imóvel em questão é assim descrito e caracterizado:

“IMÓVEL: PREDIO e respectivo terreno situado na Rua Conselheiro Carrão, nº 97, na quadra situada entre as Ruas Major Diogo e Maria José, 17º Subdistrito – Bela Vista, medindo o terreno 5,40m de frente para a referida Rua Conselheiro Carrão, por 44,00m da frente aos fundos, de ambos os lados, com a área de 237,60m², confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, com o imóvel cadastrado na Prefeitura de São Paulo sob o nº 009.0025.0004, do lado esquerdo com o imóvel nº 95 da Rua Conselheiro Carrão, e nos fundos com o imóvel nº 311 da Rua Maria José.”

4.2 – DO IMÓVEL

Trata o presente caso de imóvel comercial, consubstanciado por terreno e benfeitorias, localizado à Rua Conselheiro Carrão, nº 97 (conforme consta na matrícula), Bairro Bela Vista, nesta Capital.

Entretanto, constatamos “in loco” a ausência do numerário de identificação do imóvel avaliando constante na matrícula, estando o mesmo identificado no logradouro de situação com o numerário 99.

O terreno que compõe o imóvel avaliando possui formato regular, apresentando topografia plana e consistência seca, medindo 5,40m de frente, para Rua Conselheiro Carrão e 44,00m da frente aos fundos de ambos os lados, encerrando a área total de 237,60m². O solo aparenta ser seco e firme para receber construções de qualquer porte obedecidas, evidentemente, as posturas municipais e as Normas Técnicas.

No referido terreno se encontram edificados 02 (dois) corpos construídos, erigidos pelo método convencional, os quais assim se caracterizam:

Edificação Frontal:

- **Estruturas:** Concreto armado e fechamento em alvenaria;
- **Acabamentos:** Parte externa em reboco e pintura a látex; parte interna sem revestimento, alvenaria aparente;
- **Forros:** de madeira apoiada em estrutura de madeira;

Edificação de Fundos:

- **Estruturas:** Concreto armado e fechamento em alvenaria;
- **Acabamentos:** Reboco e pintura a látex;
- **Forros:** Lajotas cerâmicas apoiadas em vigotas de concreto aparentes;

A primeira edificação, localizada na porção frontal do terreno, é formada por 01 (um) pavimento, a qual se encontra totalmente dentro da área descrita na matrícula nº 161.109, objeto da presente demanda.

Referida benfeitoria, conforme a classificação recomendada pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) sobre os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2019”, o imóvel em questão corresponde ao “Grupo 2 – Casa, item 2.4 – Padrão Simples”;

A segunda edificação, localizada na porção de fundos do terreno, é formada por 02 (dois) pavimentos, esta se encontra localizada dentro da área descrita na matrícula nº 161.109, de forma parcial, estando o restante da sua área construída localizada no interior de imóvel objeto de outra matrícula (nº 23.688 do 4º R.I. de São Paulo), a qual não faz parte da presente demanda.

Referida benfeitoria, conforme a classificação recomendada pelo IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo) sobre os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2019”, o imóvel em questão corresponde ao “Grupo 3 – Galpão, item 3.2 – Padrão Simples”.

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



2.4 PADRÃO SIMPLES

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser geminadas, inclusive de ambos os lados, satisfazendo a projeto arquitetônico simples, geralmente compostas de sala, um ou mais dormitórios, banheiro, cozinha, podendo dispor de dependências externas para serviços e cobertura simples para um veículo. Estrutura simples de concreto e alvenaria de tijolos de barro ou de blocos de concreto, revestidas interna e externamente. Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de cimento amianto ou barro sobre estrutura de madeira, com forro. Áreas externas sem tratamentos especiais, eventualmente pisos cimentados ou revestidos com caco de cerâmica ou cerâmica comum. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ter aplicação de pastilhas, cerâmicas ou equivalentes na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos e acabamentos econômicos e simples, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, forração de carpete.
- **Paredes:** pintura sobre emboço ou reboco, eventualmente azulejo até o teto nas áreas molhadas.
- **Ferros:** pintura sobre emboço ou reboco aplicados na própria laje, ou sobre madeira comum.
- **Instalações hidráulicas:** embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelo simples.
- **Instalações elétricas:** embutidas, com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.
- **Esquadrias:** madeira, ferro e/ou de alumínio de padrão popular.



Padrão	Intervalo de Índices - I _c		
	Mínimo	Média	Máximo
2.4 – Padrão Simples	1,251	1,407	1,743

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS



3.2 PADRÃO SIMPLES

Com um pavimento ou mais, podendo ter divisões internas para escritórios, metaninos ou outras dependências. Projetados para vãos de proporções médias, em geral até dez metros, em estrutura metálica ou de concreto e fechamentos com alvenaria de tijolos ou blocos de concreto. Coberturas de telhas de barro, fibrocimento ou metálica sobre tesouras de madeira ou metálicas, geralmente com forro. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, ou sem revestimentos. Normalmente, não possuem piso de alta resistência e o pé-direito em geral chega até seis metros de altura.

Caracterizam-se pela utilização de poucos acabamentos, tais como:

- **Pisos:** concreto, eventualmente estruturado, podendo ter revestimento de cerâmica comum ou caco de cerâmica;
- **Paredes:** pintura a látex, podendo apresentar barras impermeáveis e azulejos comuns nos banheiros;
- **Instalações hidráulicas:** simples e dotadas apenas dos equipamentos básicos;
- **Instalações elétricas:** econômicas;
- **Esquadrias:** madeira, ferro ou de alumínio.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268

Para um melhor entendimento da disposição das edificações no imóvel em questão, a seguir, o signatário irá expor imagem ilustrativa obtida através do site “Google Earth”, delimitando a área de cada benfeitoria existente no mesmo.



As edificações destacadas em linhas vermelhas e azuis encontram-se no interior do imóvel descrito na matrícula nº 161.109, objeto desta demanda. A edificação destacada em linhas amarelas se trata da parte remanescente da edificação destacada em linha azul.

No decorrer da vistoria, foi possível observar que o imóvel em questão se encontra inabitável e sem utilização, servindo o mesmo de depósito de materiais velhos, inclusive, com a presença de vegetações em seu interior, caracterizando a ausência de manutenção e limpeza do local.

Para uma melhor elucidação, a seguir, apresentaremos relatório fotográfico, contendo ilustrações colhidas “*in loco*”, conforme apresentaremos no item a seguir.

5 - ILUSTRAÇÕES FOTOGRAFICAS

Para melhor visualização das características do entorno, da distribuição dos compartimentos e acabamentos dos edifícios e das unidades em tela, foram obtidas várias fotografias as quais, em conjunto com suas respectivas legendas, passam a serem expostas:

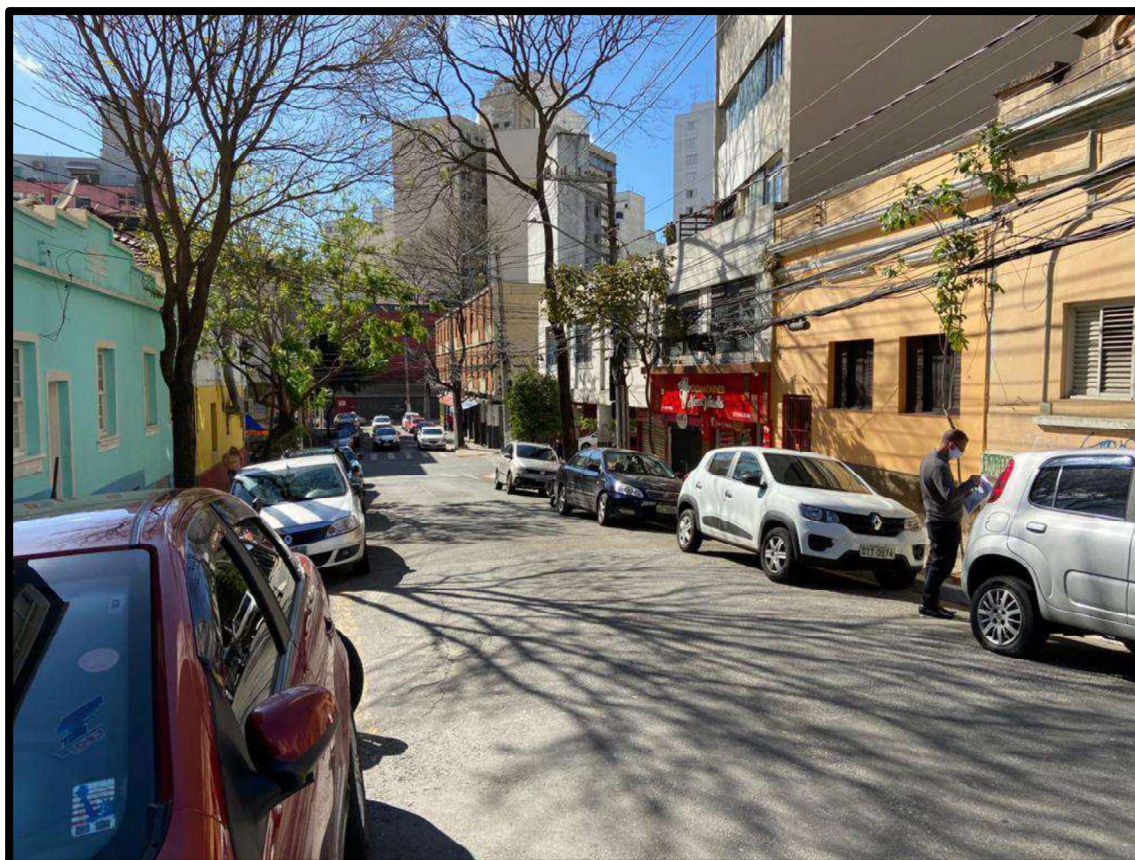


Foto nº 01 – Aspecto geral do local.

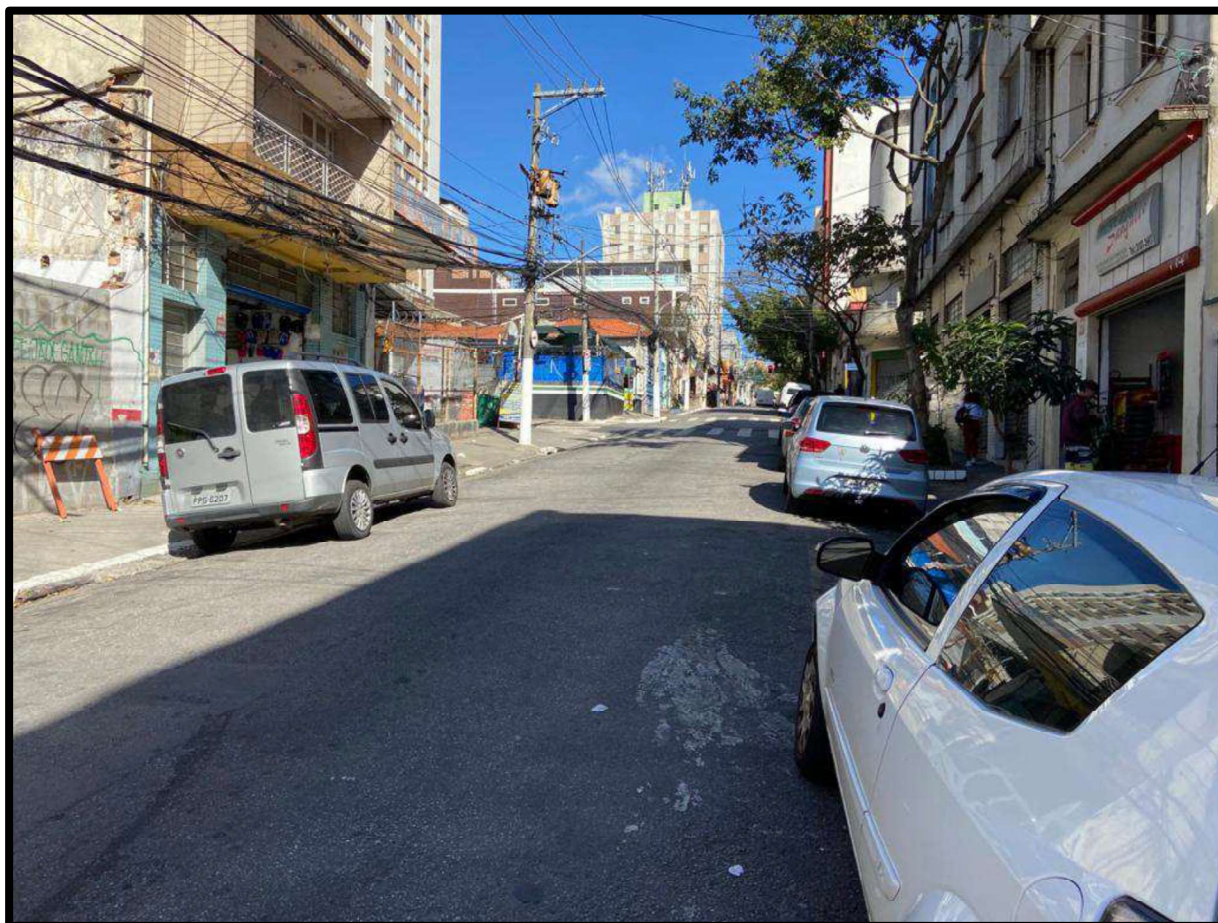


Foto nº 02 – Idem, idem, na direção contrária.

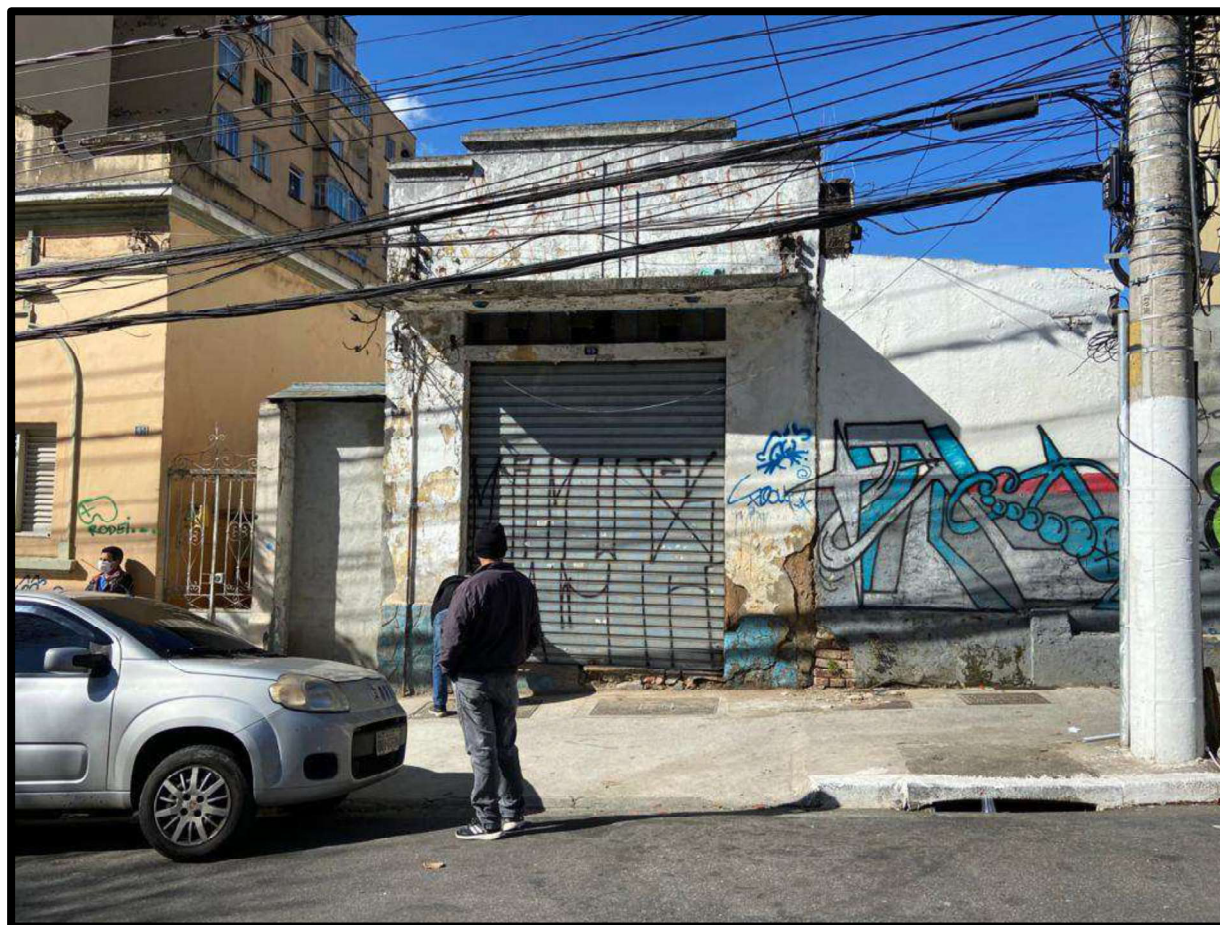


Foto nº 03 – Vista da fachada do imóvel em questão.



Foto nº 04 – Idem, idem. Observe que o imóvel em questão possui entrada por porta de enrolar de aço.

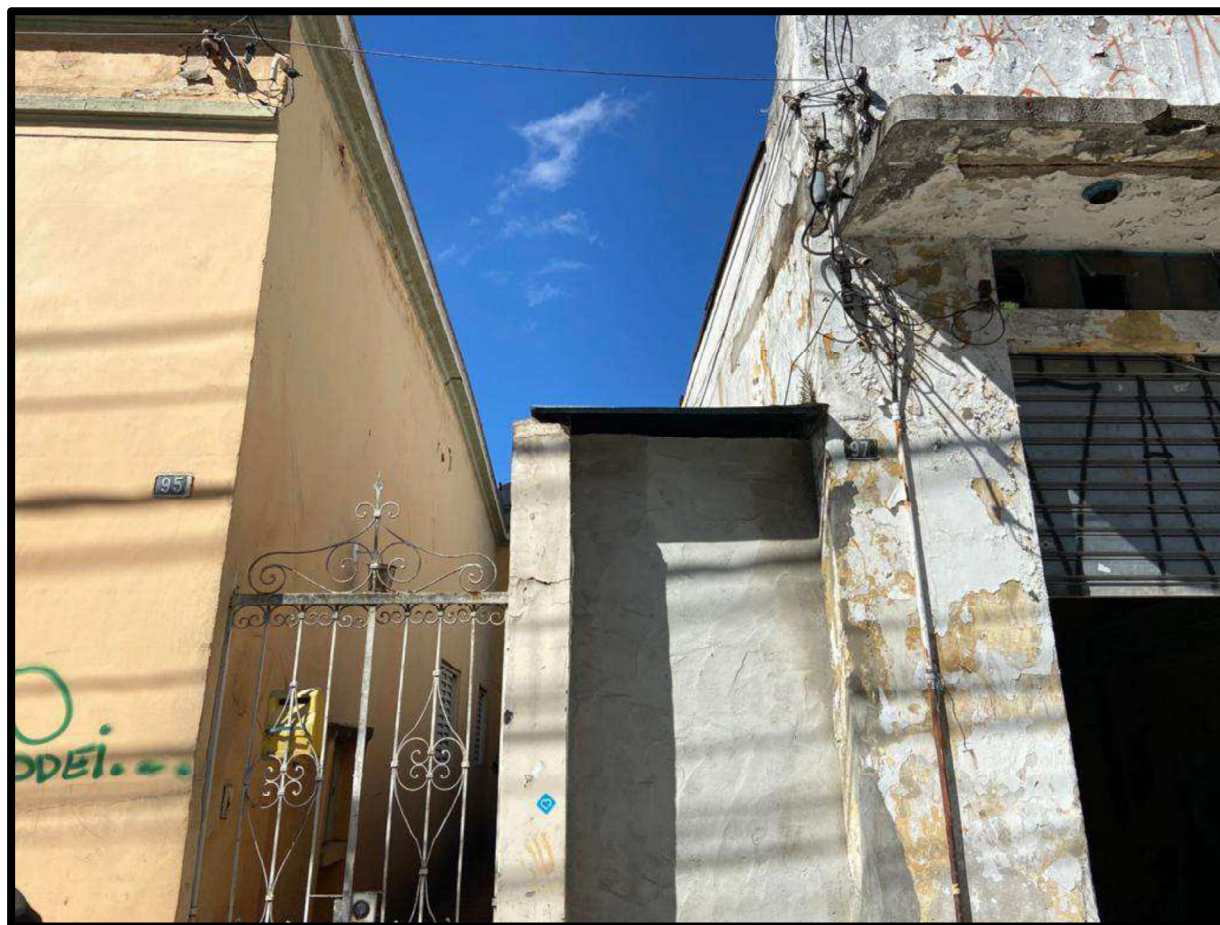


Foto nº 05 – Vista do alinhamento da divisa entre o imóvel avaliando e o imóvel de nº 95, confrontante pelo lado esquerdo, de quem da rua olha para o imóvel. A entrada lateral foi fechada com alvenaria.

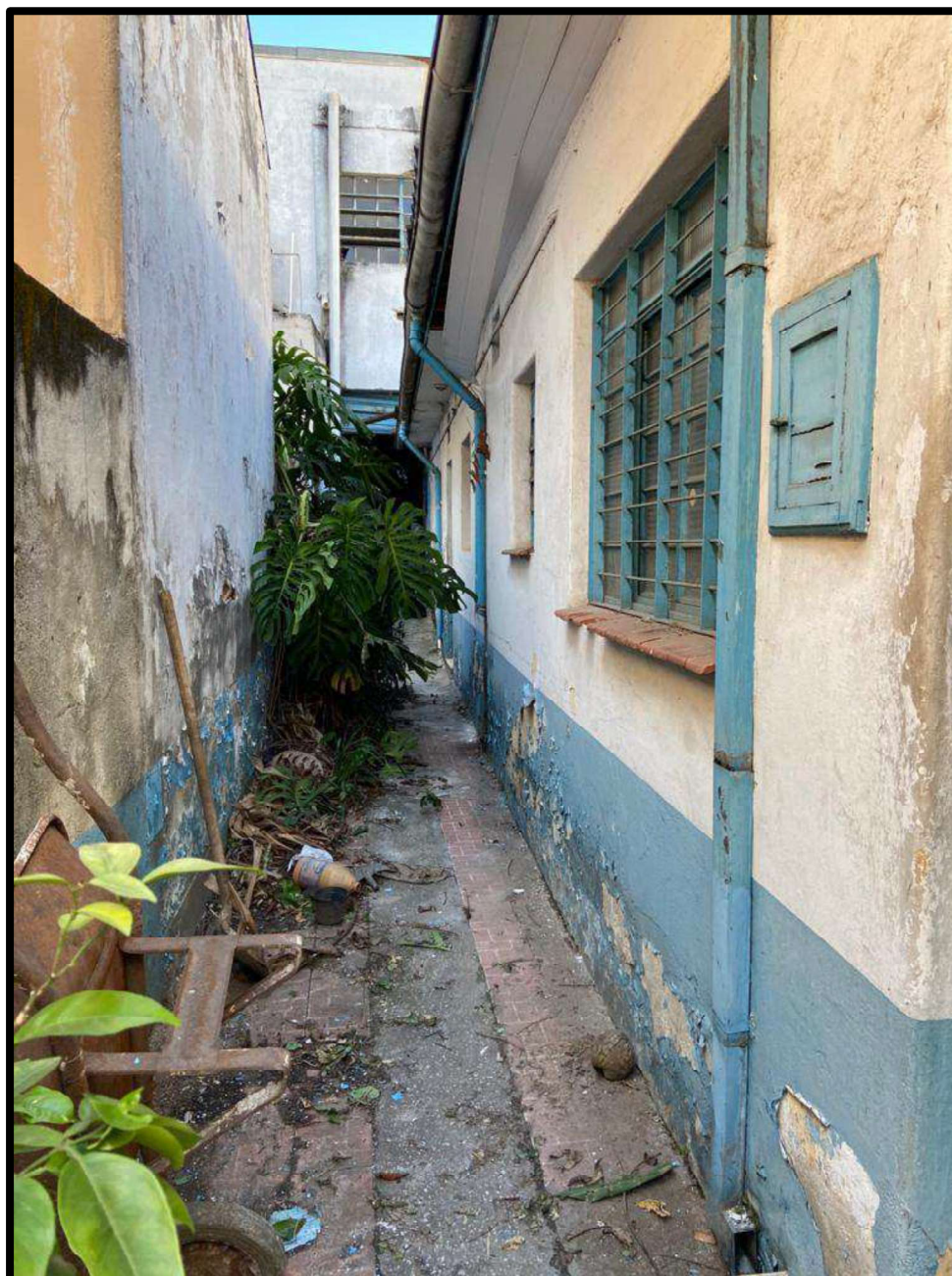


Foto nº 06 – Ilustra o recuo lateral existente no imóvel avaliando, por onde se tem acesso às edificações ali existentes.



Foto nº 07 – Idem, idem. Observe a porta de entrada para a edificação localizada na parte dos fundos do imóvel.

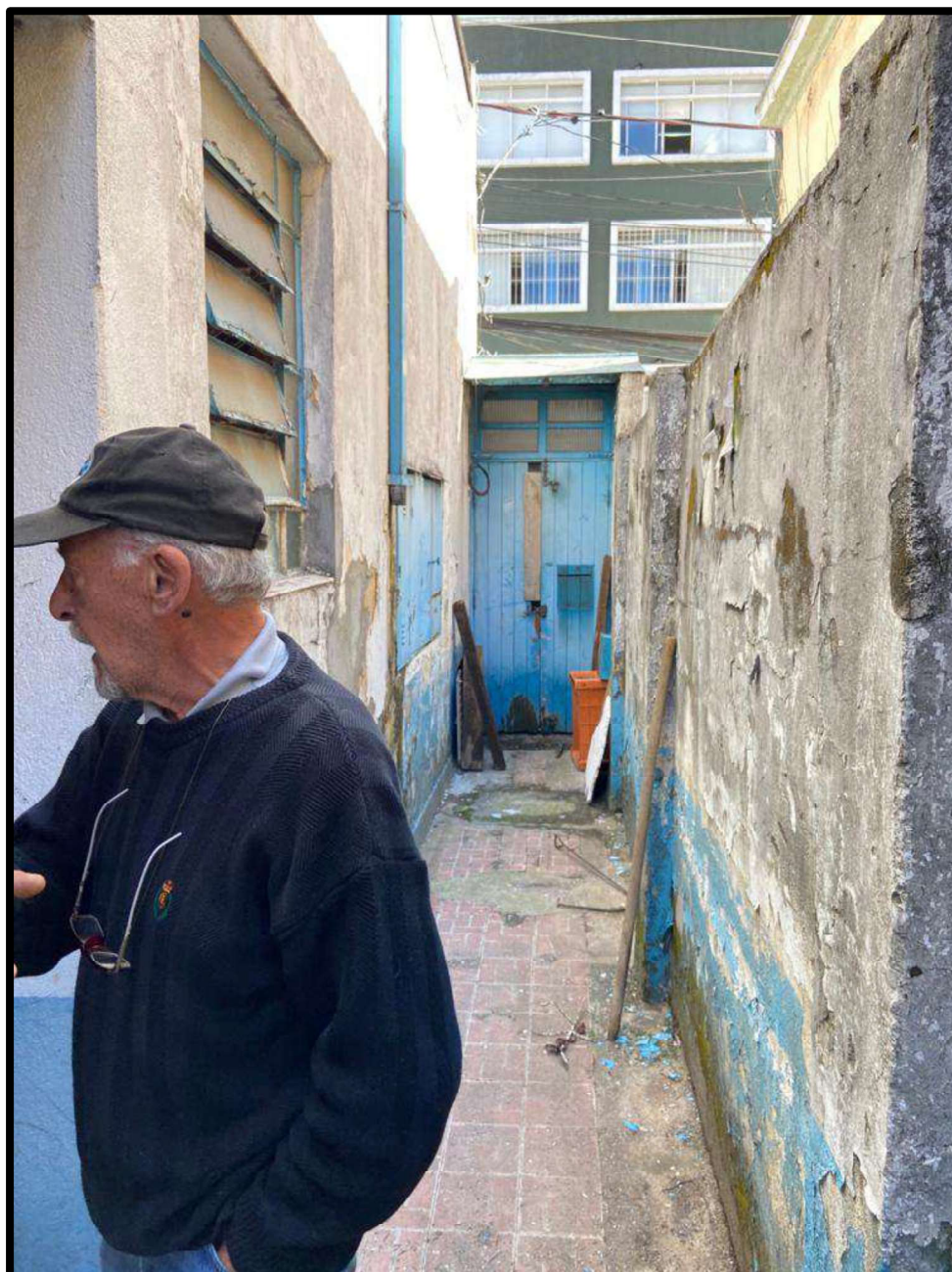


Foto nº 08 – Vista do recuo lateral em direção à Rua Conselheiro Carrão.



Foto nº 09 – Aspecto parcial do interior da edificação localizada na parte frontal do imóvel.



Foto nº 10 – Vista parcial do interior da edificação frontal, com acesso direto pelo logradouro de situação.

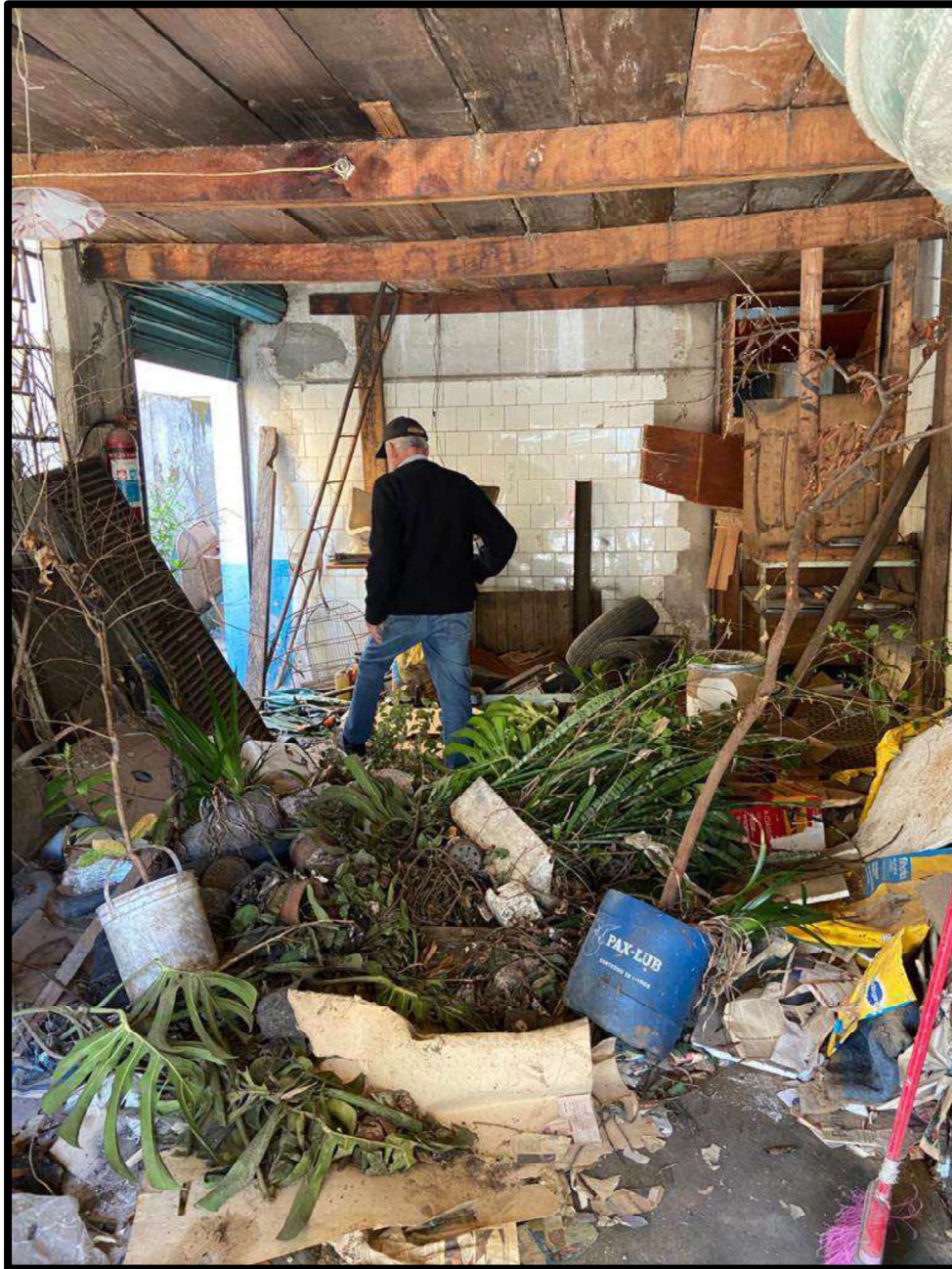


Foto nº 11 – Vista interna da edificação frontal. Observe o acúmulo de lixo e diversos tipos de matérias e objetos em seu interior.



Foto nº 12 – Ilustra a entrada de outro cômodo que compõe a edificação frontal.

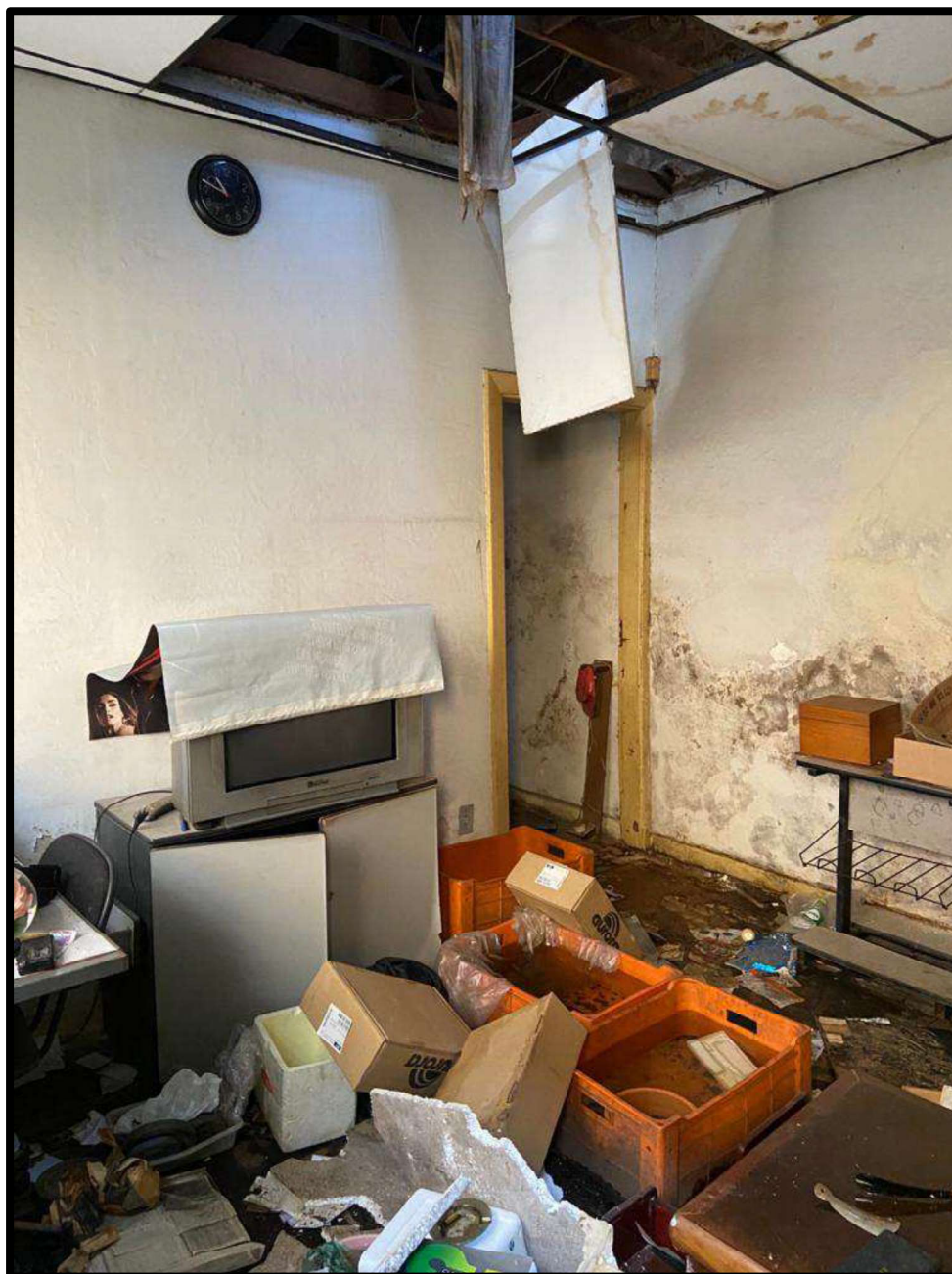


Foto nº 13 – Vista interna de outro cômodo que compõe a edificação frontal. Observe o acúmulo de lixo e de materiais inutilizáveis.

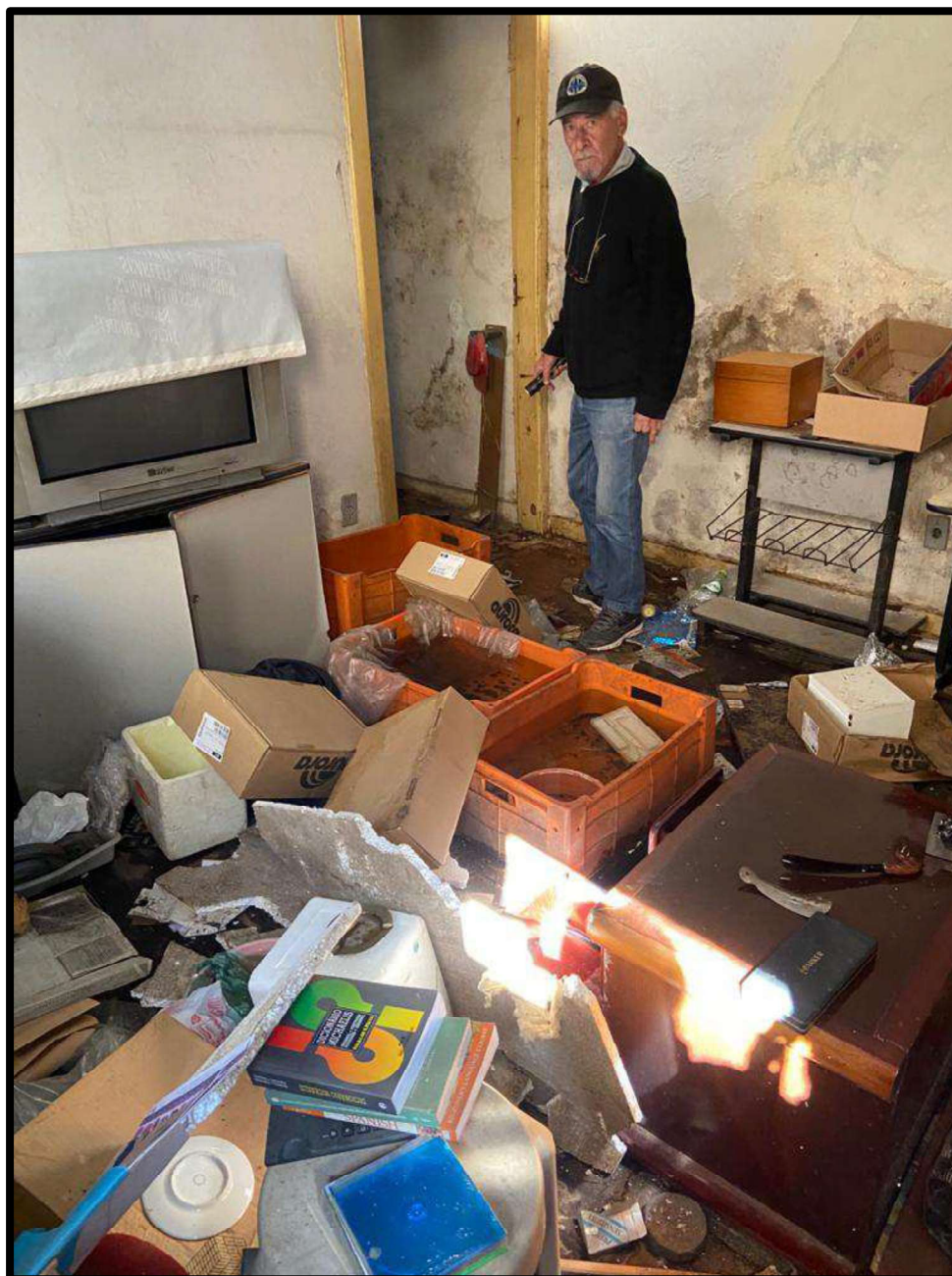


Foto nº 14 – Idem, idem.

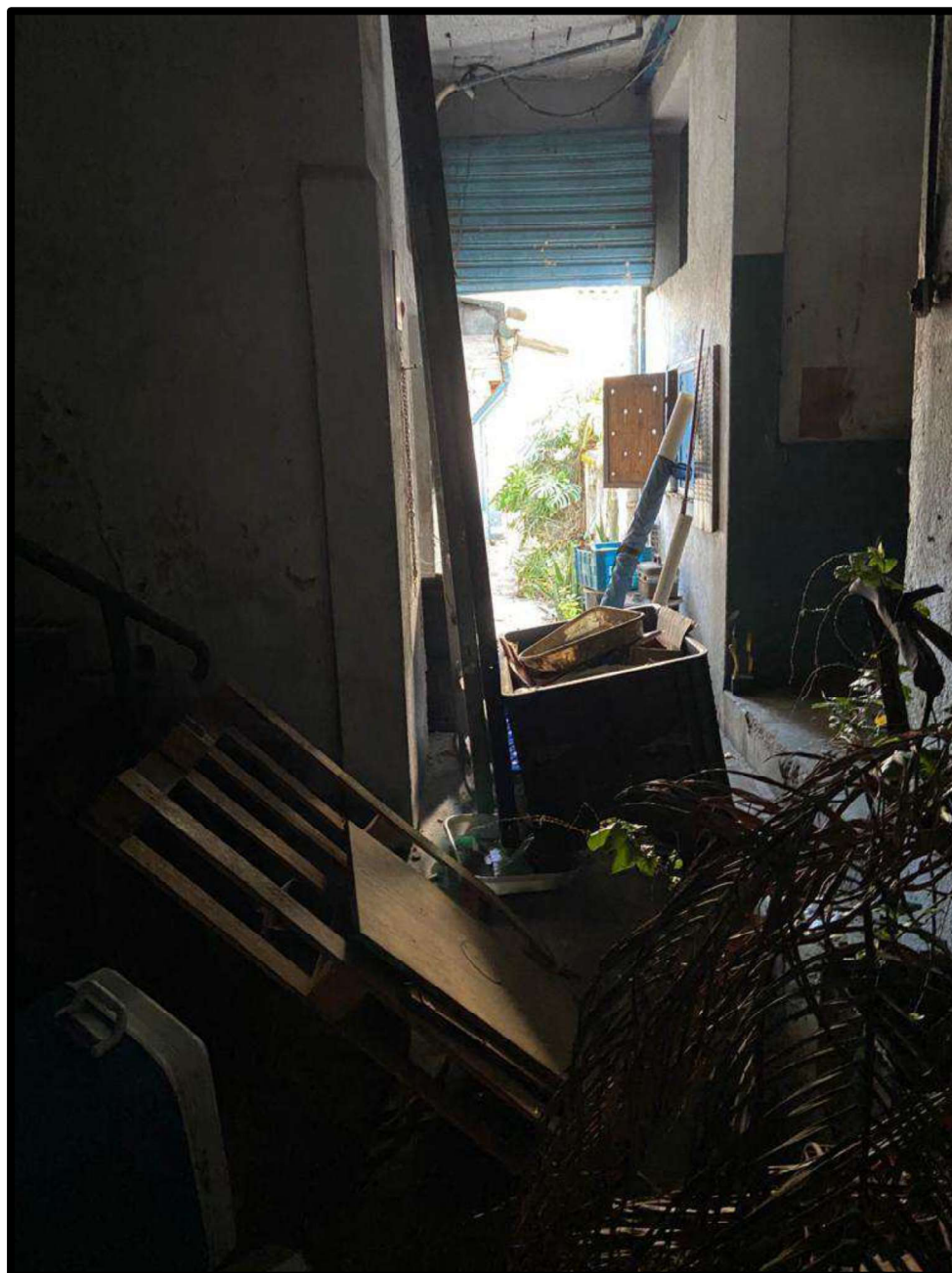


Foto nº 15 – Vista da porta de entrada para a edificação localizada na porção de fundos do imóvel.



Foto nº 16 – Aspecto interno parcial da edificação de fundos.



Foto nº 17 – Idem, idem.



Foto nº 18 – Idem, idem, denotando-se se tratar de construção em dois andares.



Foto nº 19 – Idem, idem.



Foto nº 20 – Vista interna, denotando-se se tratar de edificação em estrutura de concreto armado e vigas metálicas com lajes pré.

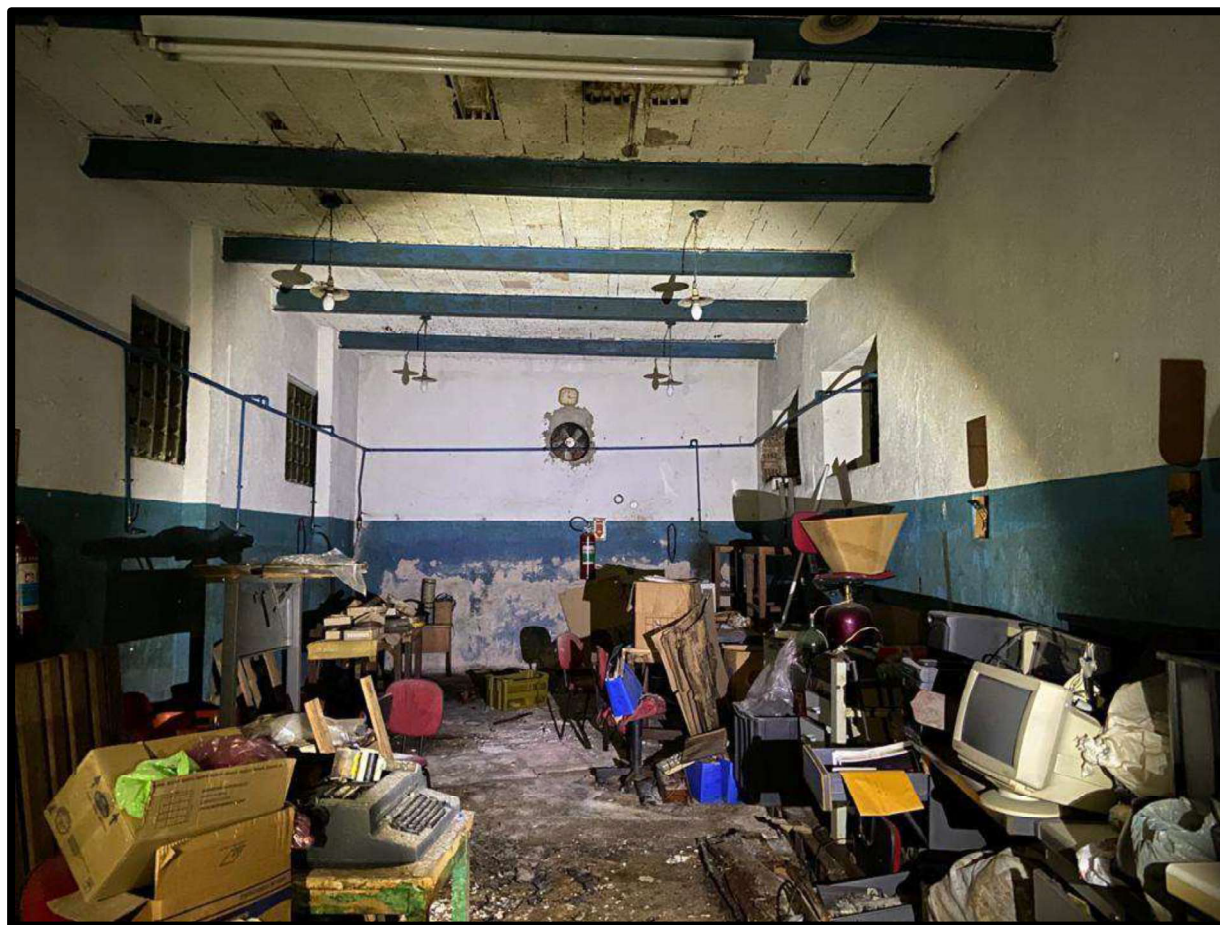


Foto nº 21 – Idem, idem.



Foto nº 22 – Aspecto da laje pré e do vigamento transversal metálico.



Foto nº 23 – Idem, idem, visto de outro ângulo.



Foto nº 24 – Escada de acesso ao pavimento superior.



Foto nº 25 – Vista interna do pavimento superior.



Foto nº 26 – Idem, idem, em outro ponto.



Foto nº 27 – Idem, idem, voltando-se à frente do imóvel.

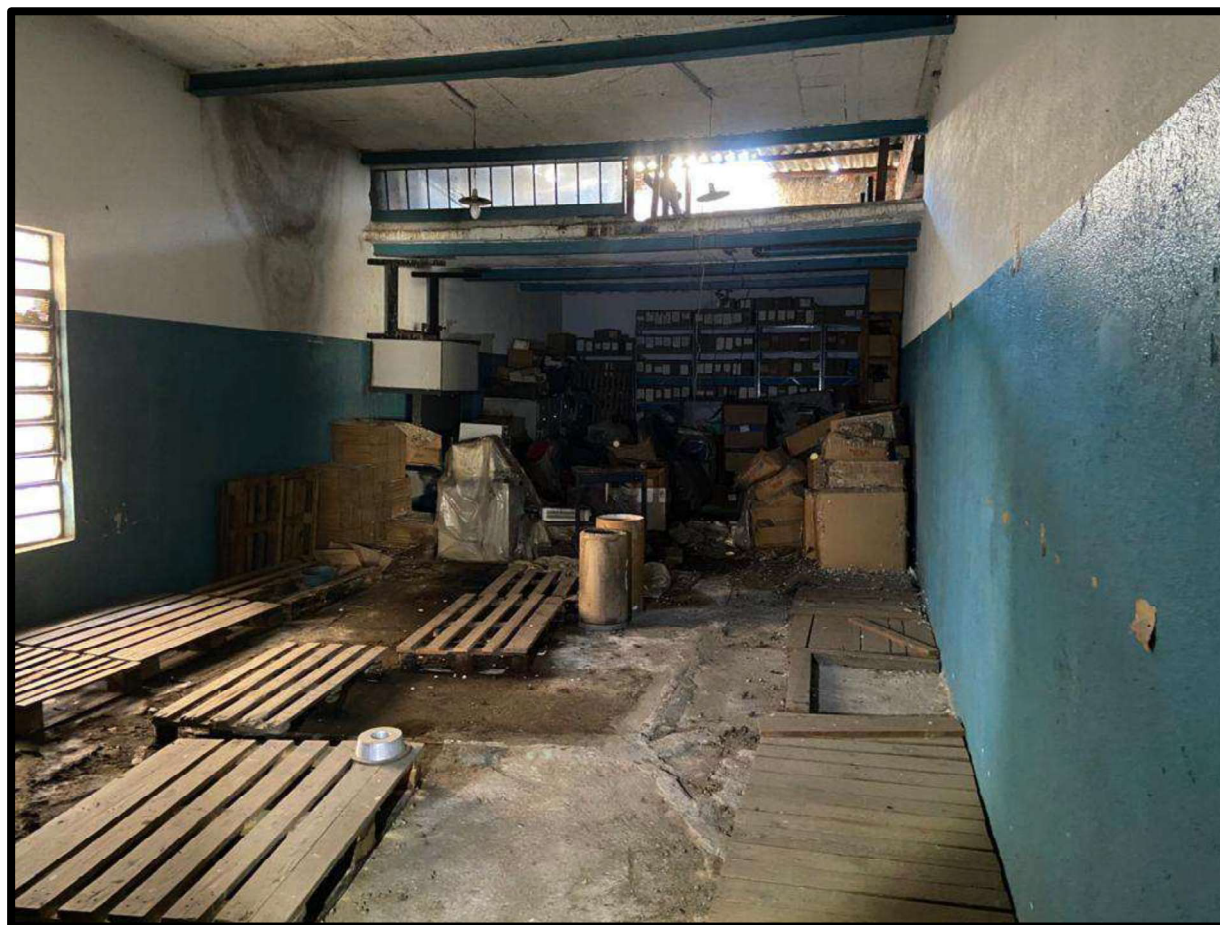


Foto nº 28 – Idem, idem.



Foto nº 29 – Idem, idem.

6 – AVALIAÇÃO

6.1 - CRITÉRIOS ADOTADOS NA PRESENTE AVALIAÇÃO.

A avaliação do imóvel se dará com base nas “Normas para Avaliação de Imóveis Urbanos” do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, através da aplicação do método comparativo direto.

6.2 –TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

Para identificação do valor unitário do terreno, o Signatário recorreu ao método comparativo direto de dados de mercado, que se caracteriza por analisar elementos semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços.

Assim, para a avaliação do valor básico do terreno realizou-se ampla pesquisa junto às imobiliárias de renome e atuantes na localidade, no intuito de identificar elementos comparativos válidos, situados na mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, observadas suas características de localização, melhoramentos e topografia.

Os elementos coletados na pesquisa realizada, todos contemporâneos, seguem relacionados no Item 7.1 “VALOR UNITÁRIO” com o devido tratamento de homogeneização, considerando-se como situação paradigma as próprias condições do imóvel avaliando.

A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística.

No presente caso, foi utilizado o processo de tratamento por fatores, onde os elementos selecionados foram homogeneizados, levando em conta: elasticidade de preços (fator oferta), localização, fatores de forma (testada, profundidade, área ou frentes múltiplas), topografia do terreno, consistência de solo, entre outros.

1 - ZONAS DE USO

A Zona de uso onde situa-se o imóvel avaliando, pode ser classificada como: **“Grupo 1 – Zona de uso residencial horizontal – 2ª Zona Residencial Horizontal médio”**, que possui as seguintes características:

	ZONA	Fatores de Ajuste				
		Frente e Profundidade				
		Referências			Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade
		Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima		
F_r	P_{mi}	P_{ms}	“f”	“p”		
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50

2 - FATORES OBRIGATÓRIOS

Fator Oferta: dedução de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual super estimativa dos preços (elasticidade dos negócios). No caso de transação concretizada, não haverá o referido desconto.

Fator Localização: trata-se do fator que transporta os elementos de pesquisa, constituintes da amostra para o local do imóvel avaliando de modo a medir a valorização ou desvalorização pelo local onde situa-se o imóvel. Tais valores podem ser obtidos pelos lançamentos fiscais na Planta de Valores Genéricos editada pelas Prefeituras Municipais.

Fator Frente: trata-se da função exponencial da testada projetada (F_p) e a testada de referência (F_r) para a Zona de Uso onde situa-se o imóvel, onde:

$$C_f = \left(\frac{F_p}{F_r}\right)^f \dots\dots\dots \text{Condição: } \frac{F_r}{2} \leq F_p \leq 2F_r$$

Fator Profundidade: corresponde a função exponencial entre a profundidade equivalente (P_e), e as profundidades limites indicadas para as Zonas de Uso (P_{mi} – Profundidade Mínima e P_{ma} – Profundidade Máxima). O cálculo do fator depende da profundidade equivalente, sendo empregada as seguintes fórmulas e condições:

$$Cp = (Pe / Pmi)^p \dots\dots\dots \text{Condição: } \frac{1}{2} Pmi \leq Pe \leq Pmi$$

$$Cp = (0,5)^p \dots\dots\dots \text{Condição: } Pe < \frac{1}{2} Pmi$$

$$Cp = \frac{1}{\left[\left(\frac{Pma}{Pe}\right) + \left\{1 - \left(\frac{Pma}{Pe}\right)\right\} \times \left(\frac{Pma}{Pe}\right)^p\right]} \dots\dots\dots \text{Condição: } Pma \leq Pe^1 \leq 3Pma$$

Obs.: 1. Adota-se $Pe = 3Pma$, caso $Pe > 3Pa$.

Fator Frentes Múltiplas: os terrenos de esquina ou de frentes múltiplas devem ser avaliados como tendo uma só frente, principal, escolhida como sendo a que implica no seu maior valor, aplicando-se os fatores indicados na classificação de Zonas de Valor.

Este fator apresentou sensível melhora dos elementos em torno da média central, tornando a amostra mais homogênea e, portanto, foi considerado e aplicado.

3 - FATORES COMPLEMENTARES

Fator Topografia: para sua utilização devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser usados fatores corretivos genéricos, referenciados para terrenos planos, conforme Tabela exposta a seguir:

OPOGRAFIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5 %	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00 até 2,50 m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00 m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%	1,11

Fator Consistência: a existência de água aflorante no solo, devido a nível elevado de lençol freático ou ações da natureza, tais como: inundações periódicas, alagamentos, terrenos brejosos ou pantanosos rotineiramente, pode ser considerada como desvalorizante, condição essa que deve ser verificada no mercado da vizinhança do elemento avaliando. Na impossibilidade de efetuar essa pesquisa, sugere-se a adoção dos fatores constantes na Tabela exposta a seguir.

CONSISTÊNCIA	DEPRECIAÇÃO	FATOR
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta.	10 %	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação.	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67

6.3 – BENFEITORIAS

No presente caso se utilizará das seguintes considerações para se obter o valor da benfeitoria.

1) PADRÃO CONSTRUTIVO, IDADE e OBSOLESCENCIA: O padrão construtivo, a idade e a obsolescência intrínsecas ao imóvel, são características que influenciam sobremaneira no valor. Para tanto serão considerados os padrões e depreciações físicas recomendados pelos trabalhos específicos do IBAPE-SP.

Para efeito de estabelecimento dos Padrões Construtivos será considerado o Trabalho Especifico do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia de São Paulo) que estabelece os diversos unitários específicos em função das características de construção e acabamento.

O fator de depreciação será calculado em função do obsolescência, do tipo de construção, do acabamento e do estado de conservação da edificação.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC) é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. BARRACO	1.1 – Padrão Rústico	5	0%
	1.2 – Padrão Simples	10	0%
2. CASA	2.1 – Padrão Rústico	60	20%
	2.2 – Padrão Proletário	60	20%
	2.3 – Padrão Econômico	70	20%
	2.4 – Padrão Simples	70	20%
	2.5 – Padrão Médio	70	20%
	2.6 – Padrão Superior	70	20%
	2.7 – Padrão Fino	60	20%
	2.8 – Padrão Luxo	60	20%
3. GALPÃO	3.1 – Padrão Econômico	60	20%
	3.2 – Padrão Simples	60	20%
	3.3 – Padrão Médio	80	20%
	3.4 – Padrão Superior	80	20%
4. COBERTURA	4.1 – Padrão Simples	20	10%
	4.2 – Padrão Médio	20	10%
	4.3 – Padrão Superior	30	10%

No presente caso, as edificações que compõe o imóvel em questão são classificadas da seguinte forma:

A edificação localizada na porção frontal do imóvel possui destinação residencial, tipo casa, padrão simples, a vida referencial corresponde a 70 anos e o valor residual equivale a 20%.

Já edificação localizada na porção de fundos do imóvel possui destinação comercial, tipo galpão, padrão simples, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

As vidas úteis das edificações, no caso, correspondem a 60 e 70 anos, possuindo idades estimadas de 45 anos, de modo que as idades em percentual da vida referencial correspondem a 0,75 ou 75% e 0,64 ou em 64%.

Os estados de conservações das edificações serão classificados de acordo com a graduação que consta do quadro B, a seguir:

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso, os estados de conservação correspondentes às edificações que compõem o imóvel em questão se enquadram no item “H – Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor”

O coeficiente “K” será obtido na tabela seguinte, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K

Idade em % da vida referencial	Estado de Conservação – Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

O coeficiente de depreciação FOC equivale ao seguinte montante.

$$FOC1 = R + K \times (1 - R), \text{ onde:}$$

Foc = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heidecke

Substituindo-se, teríamos:

Edificação Frontal:

$$\text{FOC1} = 0,20 + 0,1178 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC1} = 0,2542$$

Edificação de Fundos:

$$\text{FOC2} = 0,20 + 0,0852 \times (1 - 0,20)$$

$$\text{FOC2} = 0,2281;$$

7 – CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.

7.1 - VALOR UNITÁRIO DE MERCADO:

Para obtenção dos valores de imóveis no local, efetuou-se uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos localizados em logradouros próximos ao do imóvel avaliando, com características similares e comparáveis, na forma como e se apresenta a seguir:

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2020
 SETOR : 010 QUADRA : F027 ÍNDICE DO LOCAL : 3.392,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

EM DIREÇÃO : Rua Antão de Sá NÚMERO : 418
 COMP. : BARRIO : Bela Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE LIMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 315,00 TESTADA - (c) m 10,00 PROF. EQUÍV. (Pe): 31,50
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : boa

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.128.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : Sobalém Imóveis Adm Imobiliária Ltda
 CONTATO : Sobalém Imóveis Adm Imobiliária Ltda TELEFONE : (11)-32579000
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAFE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc :	FT ADICIONAL 01 :	VALOR UNITÁRIO :
TESTADA Cf :	FT ADICIONAL 02 :	HOMOGENEIZAÇÃO :
PROFUNDIDADE Cp :	FT ADICIONAL 03 :	VARIAÇÃO :
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	FT ADICIONAL 04 :	VARIAÇÃO AVALIANDO :
CONSISTÊNCIA Fc :	FT ADICIONAL 05 :	
ÁREA Ca :	FT ADICIONAL 06 :	
TOPOGRAFIA Ft :		

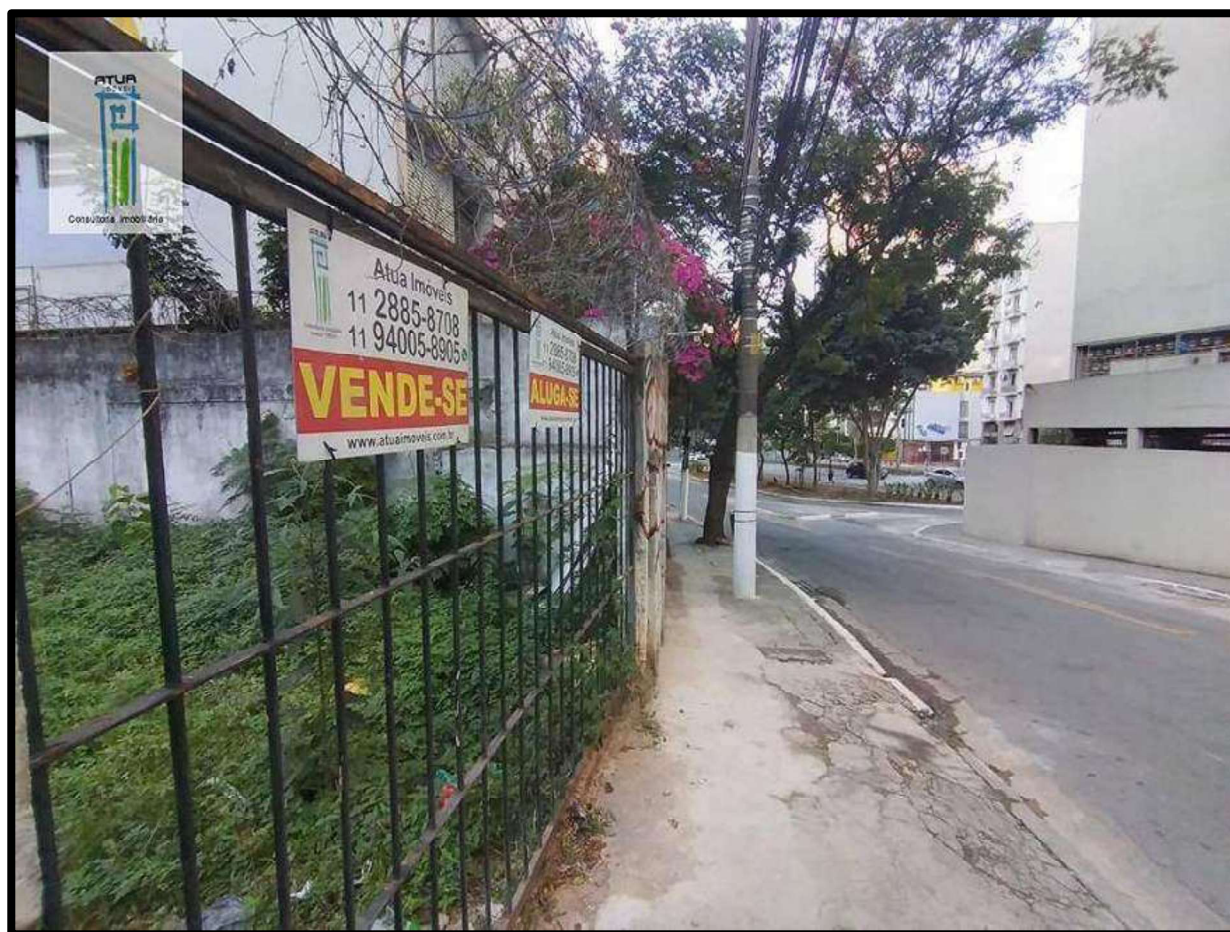
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/09/2020 às 10:39 , sob o número WJMJ20413645452. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029939-55.2019.8.26.0100 e código 9A94E98.



ELEMENTO 01

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO			
DADOS DA FICHA 2			
NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020	<input checked="" type="checkbox"/> UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2020		
SETOR : 010 QUADRA : P027	ÍNDICE DO LOCAL : 3.192,00	CHAVE GEOGRÁFICA :	
DADOS DA LOCALIZAÇÃO			
ENDEREÇO : Rua Anhandarae		NÚMERO : 418	
COMP :	BARRIO : Bela Vista	CIDADE : SAO PAULO - SP	
CEP :	UF : SP		
DADOS DA REGIÃO			
MELHORAMENTOS :			
<input checked="" type="checkbox"/> PAVIMENTAÇÃO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE COLETA DE ESGOTO	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA	
<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE GÁS	<input checked="" type="checkbox"/> REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA	<input checked="" type="checkbox"/> TV A CABO	
DADOS DO TERRENO			
ÁREA (Ar) m² : 315,00	TESTADA - (ct) m : 10,00	PROF. EQUIV. (Fe) :	31,50
ACESSIBILIDADE : Direta	FORMATO : Regular	ESQUINA :	Não
TOPOGRAFIA : plano			
CONSISTÊNCIA : med			
SEM CONSTRUÇÃO			
FATORES ADICIONAIS			
ADICIONAL 01 : 1,00	ADICIONAL 02 : 1,00	ADICIONAL 03 : 1,00	
ADICIONAL 04 : 1,00	ADICIONAL 05 : 1,00	ADICIONAL 06 : 1,00	
DADOS DA TRANSAÇÃO			
NATUREZA : Oport	VALOR VENDA (R\$) : 3.000.000,00	VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00	
IMOBILIÁRIA : Atua Imóvel			
CONTATO : Atua Imóvel	TELEFONE : (11)-26956708		
OBSERVAÇÃO :			
RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO			

FATORES NORMA ISAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,38	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 5.714,29
TESTADA CI : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.302,57
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : -0,4165
FRENTES MÚLTIPLAS Ca : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fe : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA FI : 0,00		



ELEMENTO 02

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2020
 SETOR : 010 QUADRA : F015 ÍNDICE DO LOCAL : 2,956,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Palmir NÚMERO : 403
 COMP. : BARRIO : Bela Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 260,00 TESTADA - (cF) m 10,00 PROF. EGUM. (Fm): 26,00
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : em declive de 2% até 10%
 CONSISTÊNCIA : med

SEM CONSTRUÇÃO

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01: 1,00 ADICIONAL 02: 1,00 ADICIONAL 03: 1,00
 ADICIONAL 04: 1,00 ADICIONAL 05: 1,00 ADICIONAL 06: 1,00

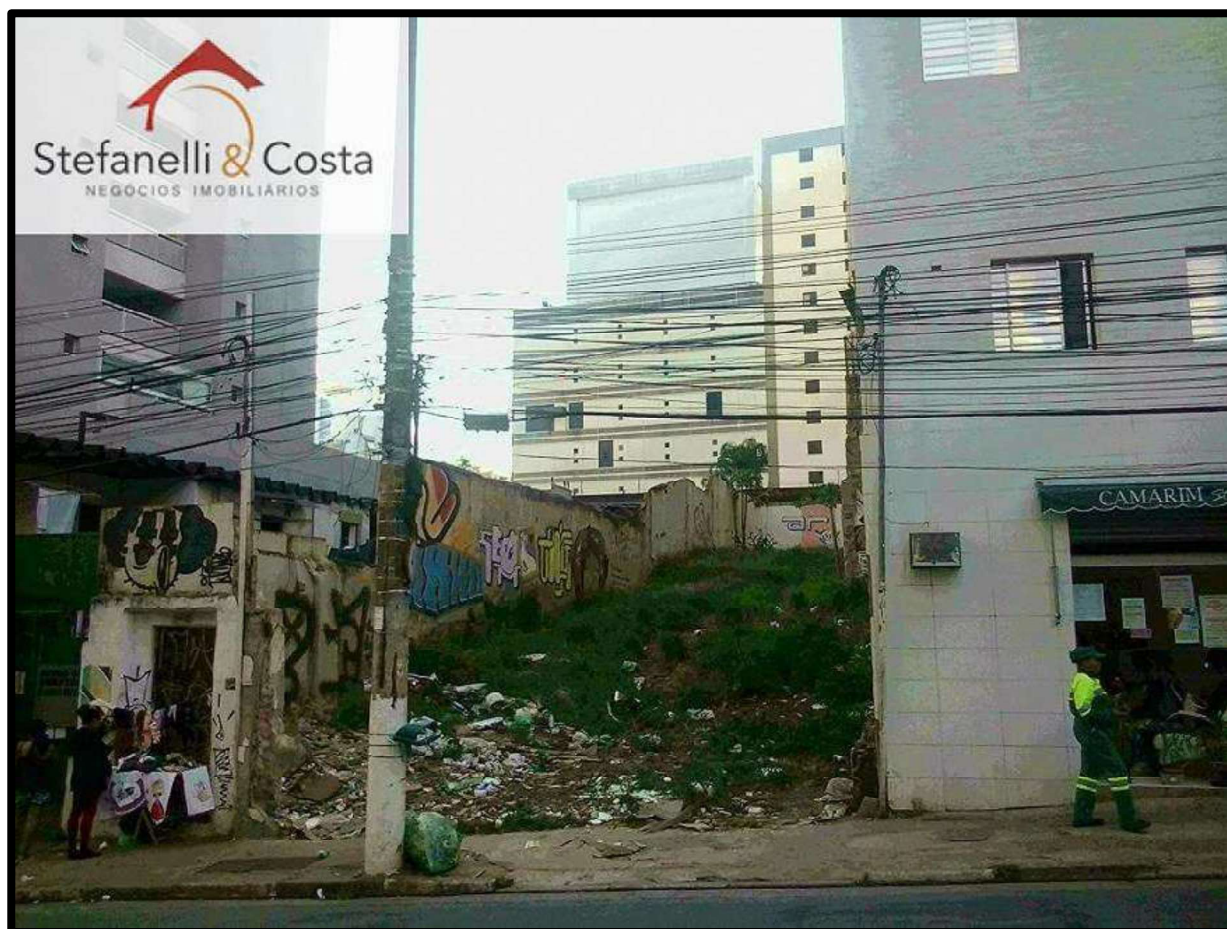
DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Onera VALOR VENDA (R\$) : 1.200.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 MOBILIÁRIA : STEFANELLI & COSTA NEG MOBILIÁRIOS LTDA
 CONTATO : STEFANELLI & COSTA NEG MOBILIÁRIOS LTDA TELEFONE : (11)-31387700
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc : -0,25	FT ADICIONAL 01 : 0,00	VALOR UNITÁRIO : 4.153,85
TESTADA Cf : 0,00	FT ADICIONAL 02 : 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO : 3.156,95
PROFUNDIDADE Cp : 0,00	FT ADICIONAL 03 : 0,00	VARIAÇÃO : -0,7600
FRENTES MÚLTIPLAS Ca : 0,00	FT ADICIONAL 04 : 0,00	VARIAÇÃO AVALIANDO : 0,9999
CONSISTÊNCIA Fc : 0,00	FT ADICIONAL 05 : 0,00	
ÁREA Ca : 0,00	FT ADICIONAL 06 : 0,00	
TOPOGRAFIA Ft : 0,05		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/09/2020 às 10:39 , sob o número WJMJ20413645452. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029939-55.2019.8.26.0100 e código 9A94E98.



ELEMENTO 03

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA : 340 PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 07/05/2020
 SETOR : 06 QUADRA : F050 ÍNDICE DO LOCAL : 3.092,00 CHAVE GEOGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Jopruê NÚMERO : 80
 COMP. : BAIRRO : Bela Vista CIDADE : SÃO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE ESGOTAMENTO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 122,00 TESTADA - (ct) m : 3,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 26,40
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMATO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plano
 CONSISTÊNCIA : boa

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residência: ÁREA CONSTRUÍDA : 40,00 M²
 PADRÃO CONSTR. : casa econômica CONSERVAÇÃO : g - boas condições
 COEF. PADRÃO : 0,754 IDADE REAL : 10 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (k) : 0,348 CUSTO BASE (R\$) : 1.348,15
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 28.996,17 VALOR ARBITRADO (R\$) : 0,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
 ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 477.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 0,00
 IMOBILIÁRIA : Imóvel Imóvel
 CONTATO : Imóvel Imóvel TELEFONE : (11)-975471739
 OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO : 3.027,15
TESTADA Ct :	0,15 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO : 3.487,33
PROFUNDIDADE Cp :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO : 1.146,0
FRENTES MÚLTIPLAS Ce :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO : 1.000,0
CONSISTÊNCIA Fc :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00
ÁREA Ca :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00
TOPOGRAFIA Ft :	0,00	



ELEMENTO 04

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA : SAO PAULO - SP - 2020 UTILIZADO DATA DA PESQUISA : 27/08/2020
 SETOR : DF QUADRA : R02B ÍNDICE DO LOCAL : 2,144,00 CHAVE GEGRÁFICA :

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO : Rua Major Diego NÚMERO : 580
 COMP. : BARRIO : Bela Vista CIDADE : SAO PAULO - SP
 CEP : UF : SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS :

PAVIMENTAÇÃO REDE DE COLETA DE ESGOTO REDE DE LIMINAÇÃO PÚBLICA
 REDE DE GÁS REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m² : 381,00 TESTADA - (cf) m 10,00 PROF. EQUIV. (Pe) : 38,10
 ACESSIBILIDADE : Direta FORMADO : Regular ESQUINA : Não
 TOPOGRAFIA : plana
 CONSISTÊNCIA : boa

DADOS DA BENFEITORIA

TIPO DA EDIFICAÇÃO : Casa USO DA EDIFICAÇÃO : Residencial ÁREA CONSTRUÍDA : 200,00 M²
 PADRÃO CONSTE. : Casa simples CONSERVAÇÃO : p - reparos importantes
 COEF. PADRÃO : 1,056 IDADE REAL : 33 anos COEF. DE DEPRECIAÇÃO (K) : 0,437 CUSTO BASE (R\$) : 1.648,15
 VAGAS : 0 PAVIMENTOS : 0
 VALOR CALCULADO (R\$) : 152.175,00 VALOR ARBITRADO (R\$) : 6,00

FATORES ADICIONAIS

ADICIONAL 01 : 1,00 ADICIONAL 02 : 1,00 ADICIONAL 03 : 1,00
 ADICIONAL 04 : 1,00 ADICIONAL 05 : 1,00 ADICIONAL 06 : 1,00

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA : Oferta VALOR VENDA (R\$) : 2.000.000,00 VALOR LOCAÇÃO (R\$) : 6,00
 MOBILIÁRIA : MIRANTE MÓVEIS
 CONTAO : MIRANTE MÓVEIS TELEFONE : (11)-29717060

OBSERVAÇÃO :

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMA IBAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO F _{loc} :	0,00 FT ADICIONAL 01 :	0,00 VALOR UNITÁRIO :	4.328,14
TESTADA C _t :	0,00 FT ADICIONAL 02 :	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO :	4.328,24
PROFUNDIDADE C _p :	0,00 FT ADICIONAL 03 :	0,00 VARIAÇÃO :	0,9753
FRENTES MÚLTIPLAS C _f :	0,00 FT ADICIONAL 04 :	0,00 VARIAÇÃO AVALIANDO :	1,0000
CONSISTÊNCIA F _c :	0,00 FT ADICIONAL 05 :	0,00	
ÁREA C _a :	0,00 FT ADICIONAL 06 :	0,00	
TOPOGRAFIA F _t :	0,00		

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 03/09/2020 às 10:39 , sob o número WJMJ20413645452. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0029939-55.2019.8.26.0100 e código 9A94E98.



ELEMENTO 05

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm.	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição Paradigma	Varição Avaliando
<input checked="" type="checkbox"/>	1 Rua Anhandava ,418	6.080,00	3.748,02	0,6165	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	2 Rua Anhandava ,418	5.714,29	3.522,57	0,6165	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	3 Rua Paim ,403	4.153,85	3.156,95	0,7600	0,9999
<input checked="" type="checkbox"/>	4 Rua Japurá ,80	3.037,15	3.487,32	1,1482	1,0000
<input checked="" type="checkbox"/>	5 Rua Major Diogo ,580	4.325,16	4.218,24	0,9753	1,0000

Média geral: **R\$ 3.626,02 /m²**

A seguir, apresentaremos o cálculo do Desvio Padrão e Coeficiente de Variação das amostras homogeneizadas no quadro anterior, os quais serão estabelecidos através das seguintes fórmulas:

Desvio Padrão:

$$DP = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - M_A)^2}{n}}$$

Sendo,

Σ: símbolo de somatório. Indica que temos que somar todos os termos, desde a primeira posição (i=1) até a posição n;

x_i: valor na posição i no conjunto de dados;

M_A: média aritmética dos dados;

n: quantidade de dados;

Coeficiente de Variação:

$$CV = (\text{Desvio Padrão} / \text{Média Geral (R\$)}) \times 100$$

Substituindo-se, teríamos:

	Valor Unitário Final
	R\$ 3.748,02
	R\$ 3.522,57
	R\$ 3.156,95
	R\$ 3.487,32
	R\$ 4.218,24
Desvio Padrão	392,29
Coefficiente de Variação	10,82

Na sequencia, apresentaremos o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média.

Intervalo de tolerância:

$$\text{Limite superior (+ 30\%)} = \text{R\$ } 3.626,02 \times 1,30 = \text{R\$ } 4.713,82 / \text{m}^2$$

$$\text{Limite inferior (- 30\%)} = \text{R\$ } 3.626,02 \times 0,70 = \text{R\$ } 2.538,21 / \text{m}^2$$

Na pesquisa apresentada não há valores homogeneizados discrepantes por esse critério.

Após os devidos tratamentos da pesquisa, resultou no seguinte valor unitário básico para pagamento a vista:

Valor Unitário = R\$ 3.626,02 / m²

7.2 – VALOR DO TERRENO

Com o valor unitário supra e obedecendo aos critérios apontados, o valor do imóvel, pelo método comparativo direto, resulta em:

Área.....	237,60m ²
Valor unitário.....	R\$ 3.626,02 / m ²
Fator Frente.....	(5,40/10) ^{0,20} = 0,88
Fator Profundidade.....	(40/44) ^{0,50} = 0,95
Fator Topografia.....	1,00 (plano)
Fator Consistência.....	1,00 (seca)

Substituindo e calculando:

$$V_T = R\$ 3.626,02 / m^2 \times 0,88 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 237,60 m^2$$

$$V_T = R\$ 720.249,40$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_T = R\$ 720.000,00}$$

(Setecentos e Vinte Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

7.3 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO:

Para o cálculo das benfeitorias serão utilizados os padrões construtivos descritos anteriormente, com seus respectivos coeficientes de R8N, baseado no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2019”, bem como do Custo Unitário Básico de Edificações – SINDUSCON, para o mês de Julho de 2020, último publicado é:

R\$ 1.468,15 / m²

(Um mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e quinze centavos por metro quadrado)

Para o cálculo da depreciação do imóvel, será utilizado o critério de Ross-Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação da determinação de seu valor de venda.

Assim, o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc), será dado pela seguinte fórmula:

$Foc = R + K \times (1-R)$, onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão das edificações, expresso em números decimais;

K = Coeficiente de Ross-Heidecke, obtido da seguinte maneira: I / V , onde: I = idade atual das construções V = vida útil da construção Através da tabela de Ross-Heidecke que indica o coeficiente de depreciação (K), para o estado de conservação da edificação e para o índice I/V obtido anteriormente, chega-se ao fator de obsolescência e conservação do imóvel (Foc).

Benfeitoria: (Residência)

Classe: **Residencial;**

Grupo: **Casa;**

Padrão: **Simple;**

Coeficiente de R8N: **1,497;**

R8N – Julho / 2020: **R\$ 1.468,15 / m²;**

Área Construída: **103,50 m²;**

Estado de Conservação: **Necessitando de reparos importantes a sem valor (H);**

Idade: **45 anos;**

Vida Útil da Construção: **70 anos;**

Vida Residual: **20 anos;**

Idade em % da vida referencial: **(45/70) = 0,64;**

K = 0,1178; (0,64;H);

Foc: **0,20 + 0,1178 x (1 – 0,20) = 0,2542;**

VALOR DA EDIFICAÇÃO:

$$V_B = 115,00 \text{ m}^2 \times (1,497 \times \text{R\$ } 1.468,15 / \text{m}^2) \times 0,2542;$$

$$V_B = \text{R\$ } 64.248,88$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_{B1} = \text{R\$ } 64.000,00}$$

(Sessenta e Quatro Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

Benfeitoria: (Galpão)

Classe: **Comercial;**

Grupo: **Galpão;**

Padrão: **Simples;**

Coeficiente de R8N: **1,125;**

R8N – Julho / 2020: **R\$ 1.468,15 / m²;**

Área Construída: **113,40 m²;**

Estado de Conservação: **Necessitando de reparos importantes a sem valor (H);**

Idade: **45 anos;**

Vida Útil da Construção: **60 anos;**

Vida Residual: **20 anos;**

Idade em % da vida referencial: **(45/60) = 0,75;**

K = 0,0852; (0,75;H);

Foc: **0,20 + 0,0852 x (1 – 0,20) = 0,2281;**

VALOR DA EDIFICAÇÃO:

$$V_B = 113,40 \text{ m}^2 \times (1,125 \times \text{R\$ } 1.468,15 / \text{m}^2) \times 0,2281;$$

$$V_B = \text{R\$ } 42.722,95$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_{B2} = \text{R\$ } 43.000,00}$$

(Quarenta e Três Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

7.4 – VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será estabelecido através da seguinte formula:

$$V_I = V_T + V_{B1} + V_{B2}$$

Substituindo e calculando:

$$V_I = R\$ 720.249,40 + R\$ 64.248,88 + R\$ 42.722,95$$

$$V_I = R\$ 827.221,23$$

ou, em números redondos:

$$\underline{V_I = R\$ 827.000,00}$$

(Oitocentos e Vinte e Sete Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

8 - QUESITOS

8.1 – DA AUTORA

1) Queira o Sr. Perito informar a localização do imóvel avaliando, detalhando as características predominantes da microrregião, proximidade ao centro comercial, analisando a localização do mesmo na malha viária da cidade, características quanto a acessibilidade, melhoramentos públicos, e demais características que exerçam influência sobre o valor unitário do imóvel avaliando.

Resposta: O signatário pede vênia para se reportar aos itens preliminares, onde a caracterização do imóvel, assim como o seu entorno, foram devidamente descritas.

2) Queira o Sr. Perito informar qual a área de terreno do imóvel avaliando, detalhando todas as características do imóvel, tais como frente, profundidade, topografia, consistência, frentes múltiplas ou esquina, dentre outros fatores relevantes.

Resposta: Por gentileza, reportar-se ao teor existente no corpo deste trabalho.

3) Queira o Sr. Perito informar qual a área construída do imóvel avaliando, apresentando todas as características das benfeitorias, tais como, estado de conservação, padrão construtivo, idade aparente, dentre outros fatores relevantes.

Resposta: Por gentileza, reportar-se ao item “7.3 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DA CONSTRUÇÃO”, onde constam as respectivas características das construções que compõem o imóvel em tela.

4) Queira o Sr. Perito informar se existem outras benfeitorias no imóvel além das construções.

Resposta: Não, somente as construções retro descritas.

5) Queira o Sr. Perito determinar o valor de mercado para o referido imóvel utilizando-se do Método da Renda.

Resposta: Vide exposição preliminar.

6) Queira o Sr. Perito informar se os elementos comparativos utilizados na determinação do valor unitário para a região em estudo são similares ao imóvel avaliando e suas proximidades em relação a este. Informar ainda quais foram os fatores utilizados no tratamento dos dados.

Resposta: Por gentileza, reportar-se ao item “7.1 – VALOR UNITÁRIO DE MERCADO”, onde constam as informações dos imóveis utilizados como parâmetros na presente avaliação.

7) Para aplicação do método da renda, qual a taxa de renda líquida utilizada para a apuração do valor de locação para o imóvel em questão? Justificar.

Resposta: Considerando-se uma taxa básica de 5% ao ano, teríamos um valor locativo de $(R\$ 827.000,00 \times 0,05) / 12 \text{ meses} = R\$ 3.445,83 / \text{mês}$, para a data atual.

8) Determine o Sr. Perito qual o valor de locação do imóvel avaliando durante a permanência do Requerido no imóvel?

Resposta: Para tanto, haveria a necessidade de se provar o total de tempo de ocupação, no caso, que a principio, seria o produto entre a quantidade de meses desde a arrematação e o aluguel mensal.

9) Queira o Sr. Perito analisar se existe a possibilidade de seccionamento do imóvel avaliando, levando em conta os limites estabelecidos pelo zoneamento da região?

Resposta: No caso, a presente ação se reporta ao imóvel frontal de matrícula nº 161.109, com frente para a Rua Conselheiro Carrão. Quanto ao questionado, trata-se de processo individual a ser verificado junto à Municipalidade. No entanto, é fato que perante a regra de zoneamento, conforme quadro que segue, o lote mínimo regulamentado é de 125 m² e frente de 5m.

Quadro 2A – Parâmetros de parcelamento do solo (dimensões de lote) por zona

TIPO DE ZONA	ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote		
		Frente mínima (m)	Área mínima (m ²)	Frente máxima (m)	Área máxima (m ²)	
Transformação	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP				
	ZEM	ZEUPa	20	1.000	150	20.000
		ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
Qualificação	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
ZEIS-5						
ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000	
	ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)	
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
ZER-2		5	125	100	10.000	
ZERa		10	500	100	10.000	
ZERb		10	500	100	10.000	
ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA	
	ZPDSr	NA	20.000	NA	NA	
	ZPDSa	20	5.000 (b)	NA	NA	
ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

a. Se aplica apenas aos usos que não se enquadram nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

b. Nas ZEPAMs localizadas nas Macroáreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados).

10) Caso a resposta ao quesito anterior seja positiva, favor apresentar a metragem de terreno, de área construída, e o valor de mercado do imóvel, na fração ideal a cada um dos proprietários.

Resposta: No caso em questão, a matrícula nº 23.688 se refere a imóvel localizado nos fundos do imóvel sito a Rua Conselheiro Carrão, nº 95 tratando-se, pois, de área encravada.

11) Queira o Sr. Perito informar se o parcelamento do imóvel acarretaria em uma valorização ou desvalorização do imóvel, em face as características da microrregião?

Resposta: O quesito foge ao teor da pericia que foi determinada, data vênua, substanciada na avaliação do imóvel localizado a Rua Conselheiro Carrão, nº 97, matricula nº 161.109.

12) Queira o Sr. Perito informar se, caso haja o parcelamento, as benfeitorias do imóvel serão prejudicadas?

Resposta: Idem, idem. No entanto, no caso da construção de fundos, por está presente em duas matriculas distintas, haverá de ser considerado um projeto técnico para eventual divisão daquele prédio.

13) Queira o Sr. Perito informar se, existem débitos de IPTU que recaiam sobre o imóvel.

Resposta: Quesito foge a alçada da perícia, data vênua.

8.2 – DA REQUERIDA (Fls. 330/332)

1) Queira o Sr. Perito descrever e indicar a área total do imóvel;

Resposta: Já exposto em preliminares.

2) Queira o Sr. Perito informar se, para a confecção do laudo de avaliação, utilizou dados de imobiliárias, corretoras, periódicos etc.;

Resposta: Sim, os elementos utilizados como parâmetros na presente avaliação foram colhidos de imobiliárias e corretoras, as quais encontram-se identificadas nas informações constantes de cada elemento.

3) Queira o Sr. Perito informar qual o valor atualizado do imóvel, demonstrando os critérios utilizados para se obter o valor;

Resposta: Por gentileza, reportar-se aos itens “6.2” e “7.4” constantes no presente trabalho.

4) Queira o Sr. Perito informar se o imóvel está localizado em zona urbana, suburbana ou rural;

Resposta: O imóvel em questão se encontra localizado em zona urbana, na região central da cidade de São Paulo.

5) Queira o Sr. Perito informar o valor por m² do imóvel, considerando sua localização, relevo etc;

Resposta: Queira por gentileza verificar o item Por gentileza, reportar-se ao item “7.1 – VALOR UNITÁRIO DE MERCADO”.

6) Queira o Sr. Perito informar se há benfeitorias no imóvel;

Resposta: Sim, existem benfeitorias no imóvel em questão, todas descritas e caracterizadas no item “4.2” deste trabalho.

7) Queira o Sr. Perito, em sendo positiva a resposta do quesito acima, em que consistem e qual o valor das benfeitorias, descrevendo se essas aumentam o valor de mercado do imóvel como um todo, bem como se é possível identificar quem as construiu e quem as ocupa;

Resposta: Idem, idem, nos reportamos aos itens preliminares.

8) Queira o Sr. Perito informar se o imóvel avaliado está na posse direta ou indireta da Exequente;

Resposta: Conforme verificado junto ao Sr. Luis Murari, que se apresentou como esposo da Requerida, o imóvel está na posse destes, tendo, contudo, ao que transpareceu sido objeto de recente invasão por terceiros.

9) Queira o Sr. Perito informar se o imóvel avaliado está na posse direta ou indireta dos Executados;

Resposta: Idem, idem, como na resposta anterior.

10) Queira o Sr. Perito prestar os esclarecimentos e informações pertinentes que julgar necessárias.

Resposta: Todas as informações julgadas necessárias para a perfeita fundamentação do presente trabalho foram aqui inseridas, não havendo, por ora, qualquer outro ponto a ser aditado ou esclarecido.

9 - CONCLUSÃO

Adotando-se os critérios de avaliação declinados no corpo do presente trabalho, o valor final do imóvel avaliado neste trabalho, resultou no seguinte valor:

- Para o imóvel residencial localizado à Rua Conselheiro Carrão, nº 97, Bairro Bela Vista, São Paulo/SP.

$V_i = R\$ 827.000,00$

(Oitocentos e Vinte e Sete Mil Reais)

*** Agosto / 2020 ***

10 – TERMO DE ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 84 (oitenta e quatro) folhas digitadas de um só lado, vindo esta datada e assinada pelo Perito Judicial.

Em atenção ao Artigo 4º do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior de Magistratura, informa que se encontram à disposição das partes, respectivos advogados, e demais interessados, em arquivo desta Egrégia Vara: “*curriculum vitae*”, carteiras de habilitação (CREA), diplomas de Engenharia Civil (Graduação – Universidade Mackenzie - 1981), certidões (cível e criminal) e demais cursos, seminários e congressos cursados.

São Paulo, 01 de Setembro de 2020.



LUIZ AUGUSTO LEITE DE SOUZA
- CREA 060.104.841-6
- Membro Titular Instituto de Engenharia 32.188
- Membro Titular do IBAPE-SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo) – nº. 350
Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie 1981
- Registrado sob nº 29-B na ant CONFEDERATION INTERNATIONALE DES ASSOCIATIONS D'EXPERTS ET CONSEILS (CIDADEC) - PARIS - organismo filiado à ONU
- Membro Titular Fundador dos 1os. Núcleos Regionais do IBAPE-SP da baixada Santista e ABC
- Ex Presidente da Câmara de Avaliações do IBAPE-SP (1991-1992)