

309

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL XI
PINHEIROS DA CAPITAL - SP

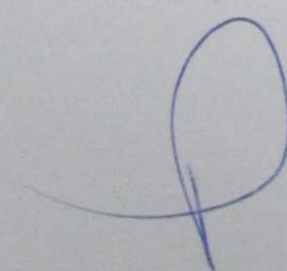
23 NOV 2015

011 FPH.15.0005307-4 19115 136 758

PROCESSO : Nº. 0006425-64.2010.8.26.0011
CARTÓRIO : 3º OFÍCIO.
AÇÃO : EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO
DE HABITAÇÃO - (HIPOTECA)
REQUERENTE : BANCO BRADESCO S/A.
REQUERIDO : IVANIR MESSIAS DA SILVA.

JUAREZ PANTALEÃO, engenheiro, CREA nº.0601592133, perito judicial, nomeado e compromissado nos Autos da presente Ação, tendo encerrado seu trabalho vem, respeitosamente, apresentá-lo a V.Exa.

L A U D O



310

Localização: Rua Cunha Matos, nº 127, Bairro Jardim Ivana, do Município de São Paulo, SP;

Data da Avaliação: Novembro de 2.015.

Valor de mercado para venda:

Vi = R\$ 419.000,00
(quatrocentos e dezenove mil reais)



CAPÍTULO II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo visa à apuração do justo, real e atual valor de 01 (um) imóvel residencial, situado no Município de São Paulo, devido a uma Ação de EXECUÇÃO HIPOTECÁRIA DO SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO - (HIPOTECA).

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



312

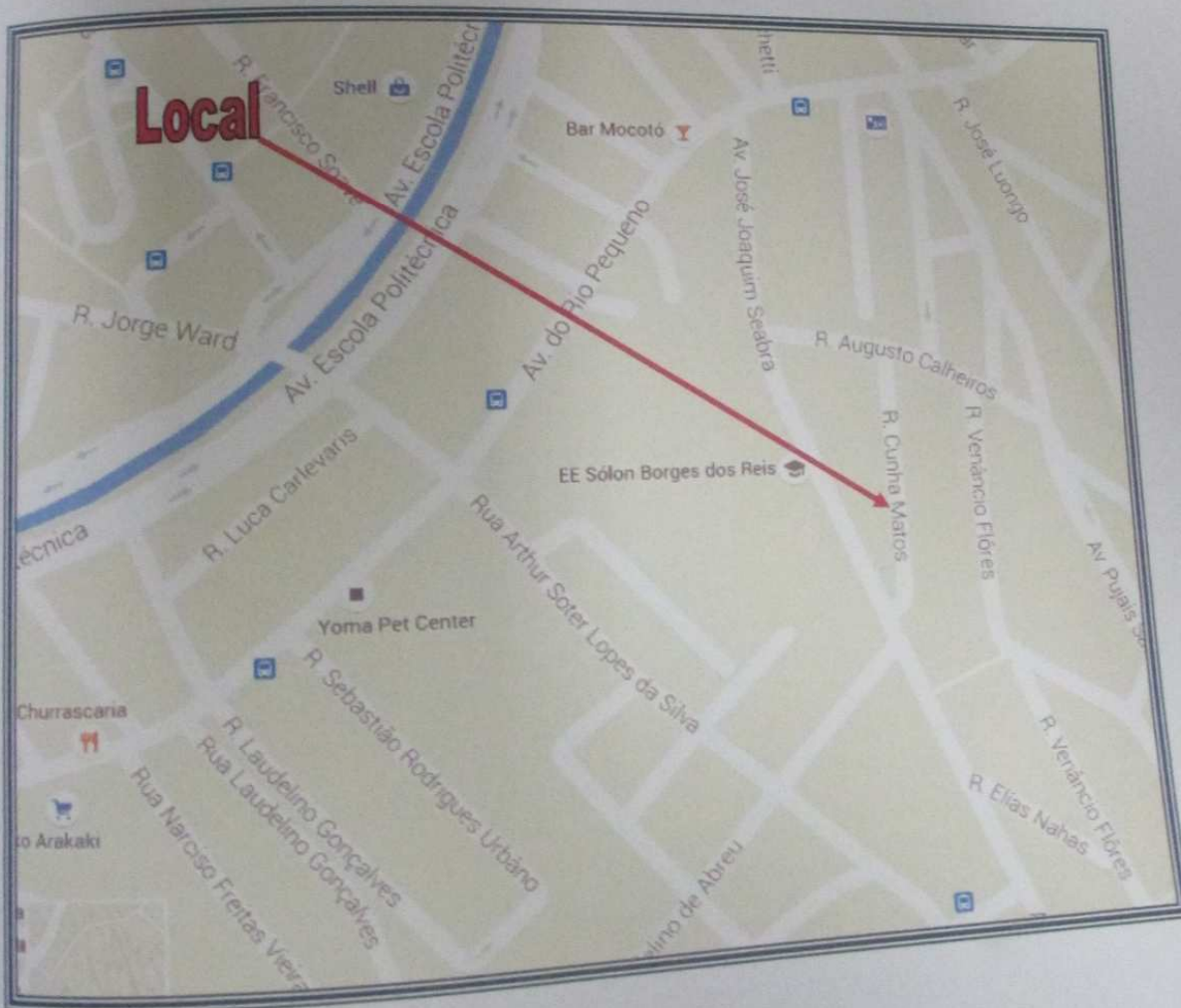
3.1. Localização

O imóvel localiza-se à Rua Cunha Matos, nº 127, Bairro Jardim Ivana, do Município de São Paulo, SP;

3.2. Planta Genérica de Valores

Conforme a Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo se encontra no Setor 101, Quadra 580, e Índice Fiscal 649,00.

3.3. Planta Localização



3.4. Zoneamento

Conforme a Lei de Zoneamento do Município de São Paulo, o imóvel encontra-se em Zona BT-ZM1, Zona Mista de Baixa Densidade.

3.5. Ilustração fotográfica externa



Vista da frente do imóvel avaliando.



Vista da Rua Cunha Matos, que lhe dá acesso.

3.6. **Melhoramentos Públicos**

O imóvel possui todos os melhoramentos públicos convencionais.

3.7. **Topografia**

A topografia do imóvel se apresenta plana.

3.8. **Dimensões**

O terreno, conforme matrícula nº 123.794 (fls. 256) possui a seguinte descrição:

"IMÓVEL: UM TERRENO à RUA CUNHA MATOS número 127, com área construída de 127,40 m², e seu respectivo terreno situado na VILA SOL, no 13º Subdistrito Butantã, medindo 5,20m de frente, por 25,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área total de 130,00m², confrontando do lado esquerdo, no sentido de quem da rua olha para o imóvel, com o terreno da Ionian Agricultura Indústria e Comércio S/A, do lado direito com a casa número 133, edificada no remanescente do terreno, e nos fundos com terrenos da Ionian Agricultura Indústria e Comércio S/A".

3.9. **Área do terreno**

A área do terreno de 130,00m² foi obtida através de consulta à Matrícula nº 123.794 de fls. 256.

3.10. **Acessibilidade**

O acesso ao imóvel é fácil e direto pela Rua Cunha Matos.

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio (-)
Estrutura:	Convencional
Paredes:	Alvenaria de Tijolos
Forro:	Laje.
Piso:	Ardósia / Cerâmico Carpete.
Revestimento Interno:	Argamassa com pintura látex / Azulejos
Revestimento Externo:	Argamassa com pintura látex.
Portas:	Madeira.
Caixilhos:	Madeira / Ferro.
Janelas:	Madeira / Ferro.
Tipo das janelas	Correr / Vitrô
Cobertura:	Telhas de barro.
Compartimentos:	Térreo: Sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha e área de serviço. 1º Pavimento: 03 (três) dormitórios, sendo uma suíte, 02 (dois) banheiros.
Idade estimada:	20 (vinte) anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
Área Construída:	130,00m ²

Observações: 1. A área construída é resultado de medição no local por este Perito.

3.12. Ilustração fotográfica interna.

JUAREZ PANTALEÃO 316
ENGENHEIRO CIVIL



Sala e sala de jantar.

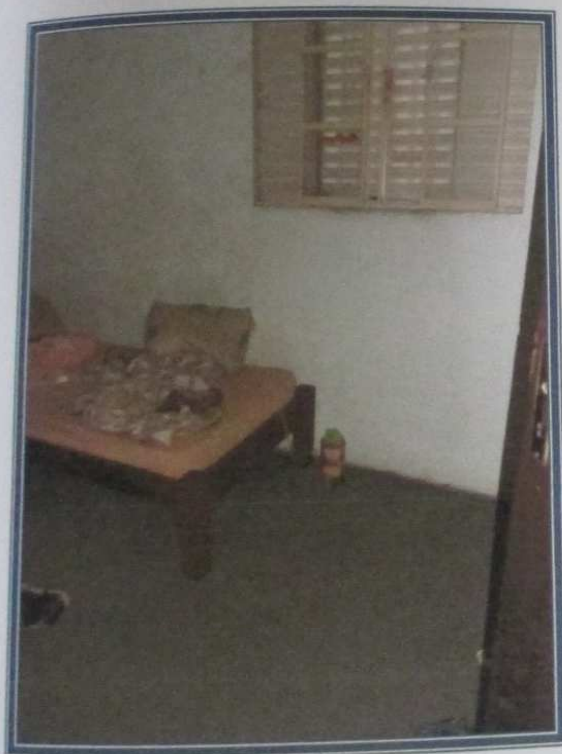


Lavabo e cozinha.

318



Quarto e banheiro da suite.



Quartos II e III.

318



Banheiro II.



Área de serviço.

4.1 - VALOR DO TERRENO

O valor do terreno será determinado através do produto da área do terreno, do valor do metro quadrado, através da seguinte fórmula:

$$VT = Vu / \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\} \times At$$

e

$$Vu = Vo \times \{1 + [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (F3 - 1) \dots + (Fn - 1)]\}$$

Onde:

$$At = 130,00 \text{ m}^2$$

$$Ms = Vo = \text{R\$ } 2.426,18 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{R\$ } 2.128,74 \text{ m}^2$$

$$Fp = 5,20$$

$$Fr = 10,00 \text{ (frente de referência)}$$

$$Pe = 25,00 \text{ (profundidade equivalente)}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ (profundidade mínima)}$$

$$Pma = 40,00 \text{ m (profundidade máxima)}$$

$$\text{Expoente do fator de frente "f"} = 0,20$$

$$\text{Expoente do fator de profundidade "p"} = 0,50$$

Cálculo do fator testada:

$$Cf = (Fr / Fp)^f$$

$$Cf = (10,00 / 5,20)^{0,20};$$

$$Cf = 1,1397$$

Cálculo do Fator Profundidade:

Por se encontrar dentro dos limites entre Pmi e Pma, adotamos;

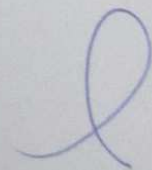
$$Cp = 1,0000$$

Substituindo e calculando:

$$VT = R\$ 2.426,18/m^2 / \{1 + [(1,1397 - 1) + (1,0000 - 1)]\} \times 130,00 m^2$$

$$VT = 276.736,31$$

Observação: Para o calculo do valor da média saneada de R\$ 2.426,18 (dois mil e quatrocentos e vinte e seis reais e dezoito centavos), reportar-se da pesquisa de mercados no Anexo III.



No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o "ESTUDO DE VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Periciais de Engenharia de São Paulo - Versão 2011. As características descritas permitem enquadrar as benfeitorias para a data base de agosto de 2.015 da seguinte forma:

Classe:	Residencial
Grupo:	Casa
Padrão:	Médio (-)
Custo de reprodução:	R\$ 1.485,51m ² (RgN x 1,212)
I _e	20 anos
I _r	70 anos
Estado da Edificação:	Necessitando de reparos simples (e)
F _{oc}	0,735
Área Construída:	130,00m ²

O valor das benfeitorias será obtido da através da expressão:

$$V_b = V_u \times F_{oc} \times A_c \quad \text{Onde}$$

V_b = Valor da Benfeitoria

V_u = Valor Unitário da benfeitoria

F_{oc} = Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao estado de conservação

A_c = Área construída da benfeitoria

$$V_{b1} = 1.485,51 \times 0,735 \times 130,00$$

$$V_{b1} = \text{R\$ } 141.845,71$$

4.3 - 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 das Benfeitorias (V_b), desta forma tivemos:

$$V_i = V_t + V_b,$$

$$V_i = 276.736,31 + 141.845,71$$

$$V_i = \text{R\$ } 418.582,02$$

Ou em números redondos,

$$V_i = \text{R\$ } 419.000,00$$

(quatrocentos e dezenove mil reais)

