

148

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DA VILA PRUDENTE – SÃO PAULO

*J. Digam as partes,
em dez dias.
SP, 27/10/15.*

AUTOS - Nº 0020659-86.2012.826.0009
AÇÃO - EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQUENTE - BANCO BRADESCO S/A
EXECUTADO - AUTO POSTO ITABORAÍ E OUTROS

laudina Ribeiro
Juiza de Direito

CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ, Arquiteta, Perita judicial nomeada em epígrafe, tendo efetuado estudos e diligências necessárias ao cabal cumprimento do honroso encargo que lhe foi confiado, vem, respeitosamente, apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, por intermédio do presente.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 26 de outubro de 2015

Carmen Lúcia Peres Ribó
CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ
CAU - A-7454-3
Conselho de Arquitetura e Urbanismo

Tel: (011) 2605-5992 // 9779-3646
e-mail - carmenribo@terra.com.br

149
Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta

VALOR DO IMÓVEL

R\$ 950.000,00

(Novecentos e cinquenta mil reais) - outubro /2015

Parte ideal pertencente ao executado 50%

R\$ 475.000,00

(Quatrocentos e setenta e cinco mil reais) - outubro /2015



Matrícula de nº. 39.396-7º CRI, fls.125/128.
**Rua Gomes, nº94 (antigo n.º 86), 33º Subdistrito
do Alto da Mooca.**

Tel: (011) 2605-59 92 // 9779-36 46
e-mail - carmenribo@terra.com.br

• 1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo refere-se à determinação do **valor de mercado** de um imóvel comercial, de acordo com o determinado na r. Decisão de **fl. 139**, por meio da qual, foi esta signatária honrada para desempenhar as funções de Perita Judicial.

As partes **não indicaram Assistente Técnico** e não formularam quesitos na presente Ação.

A vistoria foi acompanhada pelo locatário do imóvel, Sr. **Giovanni Lima**

• 1.2 - DOCUMENTAÇÃO

O imóvel em questão refere-se à **matrícula de 39.396 do 7º Cartório de Registro de Imóveis**, fls.125/128, desta Capital.

• 1.3 - OCUPANTES DO IMÓVEL

Na ocasião da vistoria, o imóvel encontrava-se **locado** para o Sr. **Giovanni Lima**, que o utiliza como depósito e estacionamento para o seu comércio (Buffet), localizado na Rua Gomes, nº92, vizinho ao avaliando.

• **2 - DADOS DA LOCALIZAÇÃO**

O imóvel situa-se na **Rua Gomes, nº. 94, 33º Subdistrito Alto da Mooca**, nesta Capital, no quarteirão complementado pelas Ruas: Grecco, São Sábino e Rua São João da Bocaína.

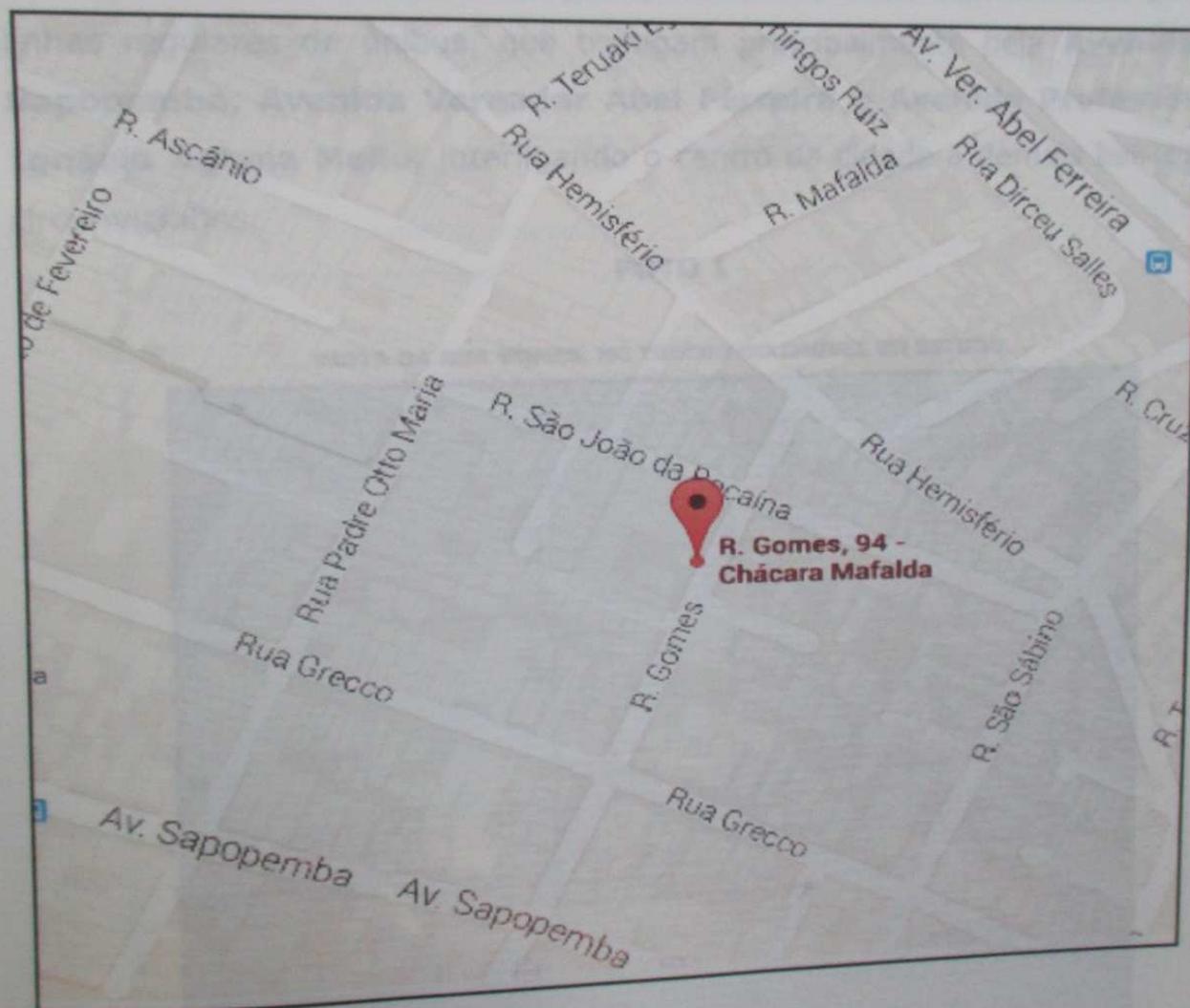


Figura -1 - Fonte: Google maps

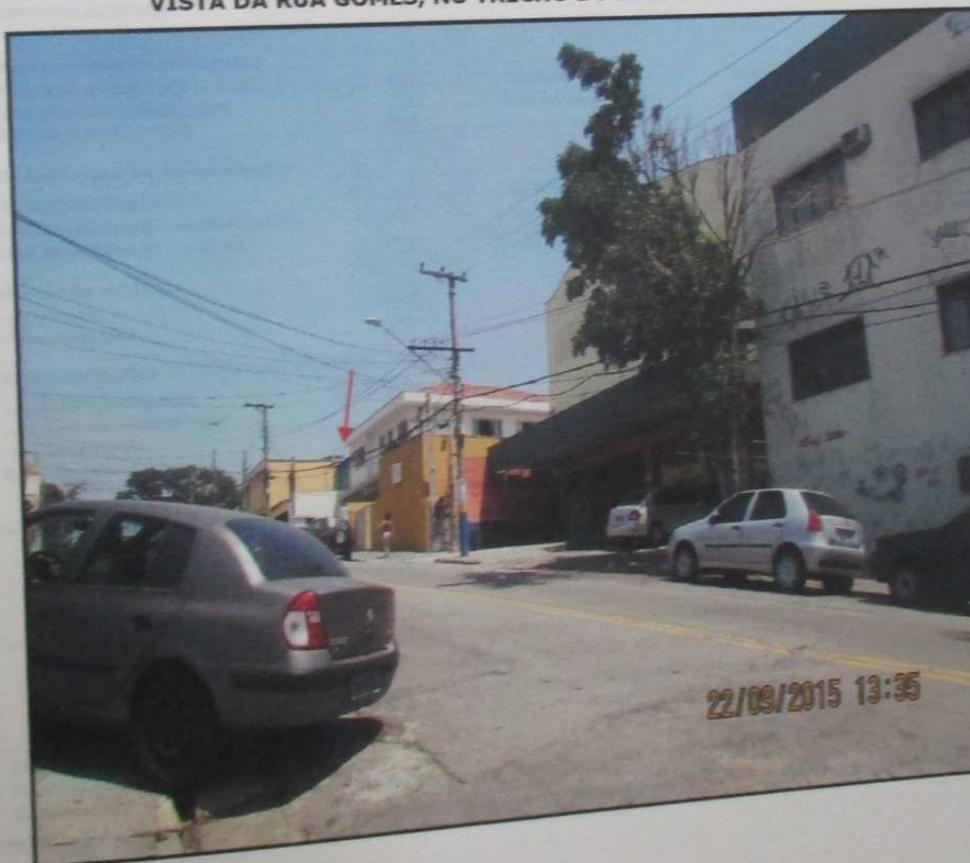
• 2.1 – DADOS DA REGIÃO

A região caracteriza-se por **construções comerciais e residenciais** de padrão simples a médio.

É dotada de infra-estrutura completa, de fácil acesso, representado por linhas regulares de ônibus, que trafegam principalmente pela **Avenida Sapopemba, Avenida Vereador Abel Ferreira e Avenida Professor Ignácio Anhaia Mello**, interligando o centro da cidade a demais bairros circunvizinhos.

FOTO 1

VISTA DA RUA GOMES, NO TRECHO DO IMÓVEL EM ESTUDO.



Tel: (011) 2605-59 92 // 9779-36 46
e-mail - carmennibo@terra.com.br

• 2.2- DADOS CADASTRAIS

Na PMSP, o imóvel encontra-se cadastrado sob o número 053.119.0093-8.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2015

Cadastro do Imóvel: 053.119.0093-8

Local do Imóvel:
R GOMES, 94
CEP 03373-120
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R GOMES, 94
CEP 03373-120

Contribuinte(s):
ANTONIO MORAES

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m ²):	400	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	400		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m ²):	200	Padrão da construção:	3-B
Área ocupada pela construção (m ²):	130	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1905		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	040,00
- da construção:	1.050,00

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

- da área incorporada:	297.323,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	172.200,00
Base de cálculo do IPTU:	469.523,00

Reservado 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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2015.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 05/01/2016, em
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/secretaria_financeira/

Data de Emissão: 07/10/2015
Número do Documento: 2.2015.001187418-0
Solicitante: PALLA RIBO PEREIRA (CPF 355.625.368-51)

3 - DADOS DO IMÓVEL - 2 (Sobrados)

3.1 - TERRENO e dois Banheiros.

Vagas de estacionamento para, aproximadamente, 18
O terreno possui formato regular, topografia plana com acesso direto para a **Rua Gomes**.

O imóvel encerra área construída total de 290,00m², averbada no 30

Segundo a matrícula de nº **39.396 - 7º CRI** possui as seguintes dimensões:

O acabamento construtivo é caracterizado por materiais de padrão

simples, as

Frente -----	10,00m
Lado Direito -----	49,00 m
Lado Esquerdo-----	49,00 m
Área -----	490,00m²

Parades - massa fina/ reboco/pintura;

3.2 - BENFEITORIAS e vidro;

Piso - cerâmica/pedras no estacionamento.

São duas construções com características residenciais e comerciais, contendo os seguintes compartimentos:

BENFEITORIA -1 (sobrados dos fundos) metais de modelo

de padrão simples.

Pavimento Térreo

Dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, dependências de empregada e área de serviço;

Pavimento Superior e cimento e as fotos a seguir mostram

Salão, dois Banheiros e dois dormitórios.

Tel: (011) 2605-59 92 // 9779-36 46
e-mail - carmenribo@terra.com.br

J

15/11

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta

BENFEITORIA -2 (Depósito)

Salão e dois Banheiros.

Vagas de estacionamento para, aproximadamente, 18 veículos;

O imóvel encerra área construída total **de 200,00m²**, aparenta ter **20 anos** de idade e demanda reparos simples e importantes.

O acabamento construtivo é caracterizado por materiais de padrão simples, assim descritos:

Esquadrias – alumínio/ferro e vidro;

Teto- laje revestida e pintura;

Paredes – massa fina/ reboque/pintura;

Portas – madeira/ferro e vidro;

Pisos – cerâmica/pedras no estacionamento.

Instalações hidráulicas

Embutidas com aparelhos sanitários de louça comum e metais de modelo de padrão simples.

Instalações elétricas

Com vários pontos de luz, interruptores e tomadas.

Para uma melhor visualização o croqui e as fotos a seguir ilustram o imóvel descrito, situado na Rua Gomes.

Tel: (011) 2605-59 92 // 9779-36 46
e-mail – carmenribo@terra.com.br

J

156
Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta

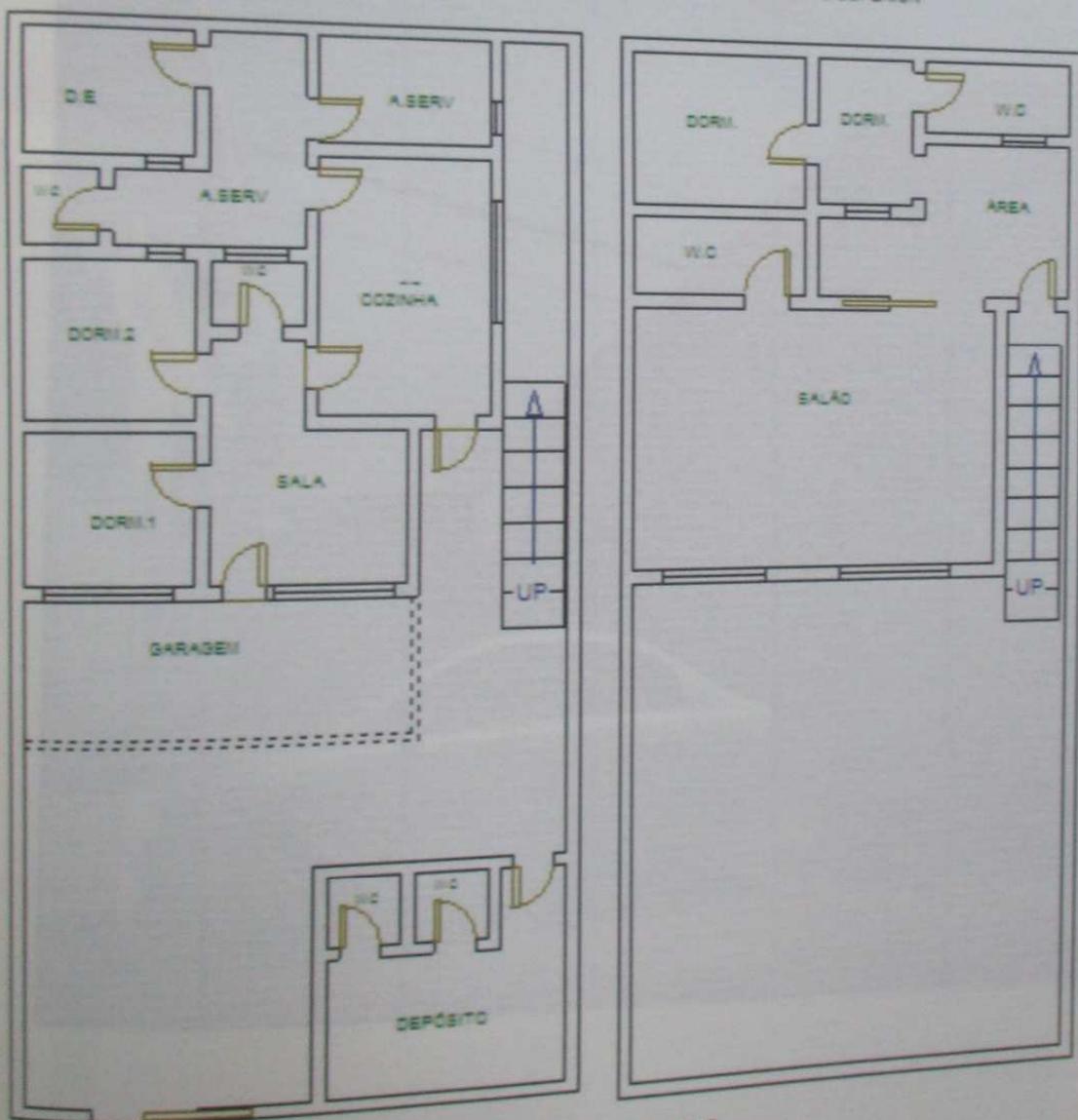
FOTO N.1

CROQUI

VISTA DO S/ ESCALA AVALIANDO

PAVIMENTO TERREO

PAVIMENTO SUPERIOR



RUA GOMES, 94

Tel: (011) 2605-59 92 // 9779-36 46
e-mail - carmenribo@terra.com.br

19/11
Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta

FOTO N.3

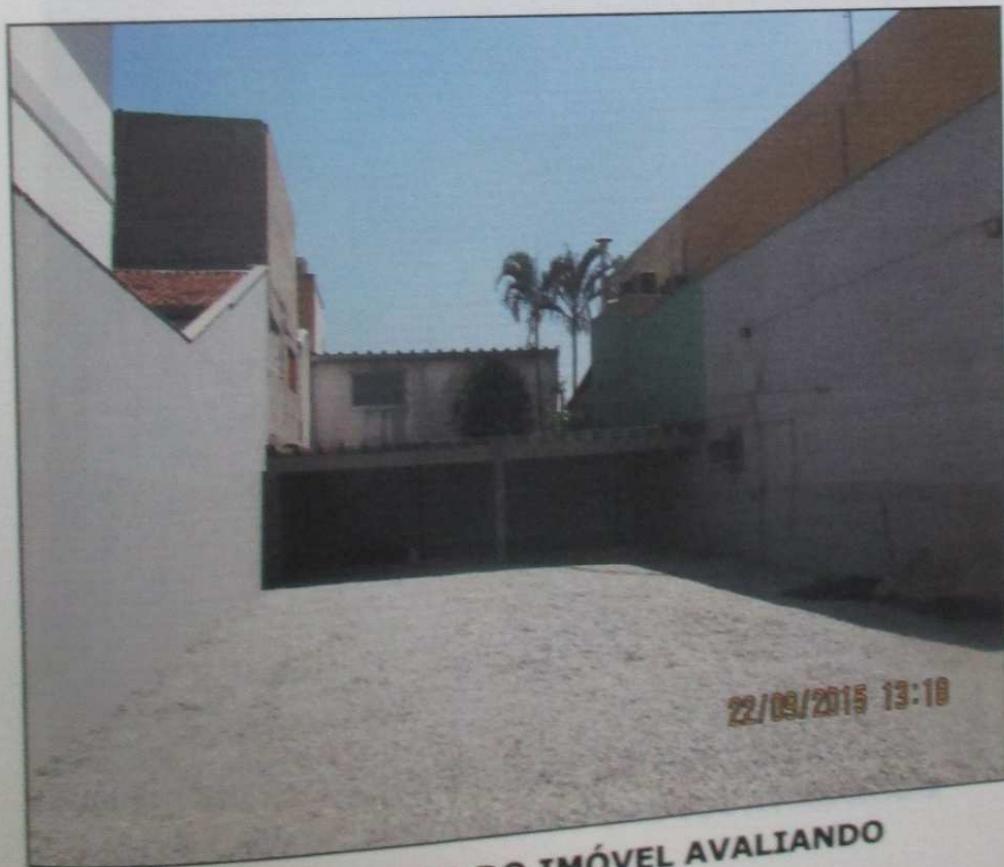
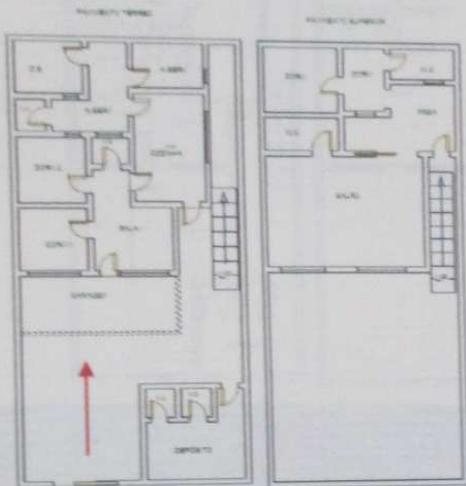
VISTA DO IMÓVEL AVALIANDO



J
Tel: (011) 2605-59 92 // 9779-36 46
e-mail - carmenribo@terra.com.br

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta

FOTO N.4



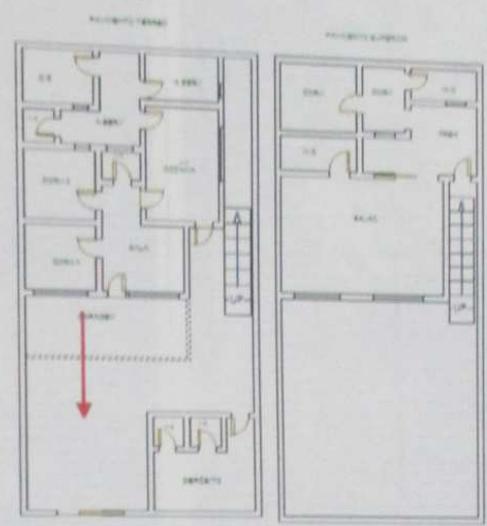
VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALIANDO

Tel: (011) 2605-59 92 // 9779-36 46
e-mail - carmennibo@terra.com.br

159

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta

FOTO N.5



OUTRA VISTA INTERNA DO IMÓVEL AVALAINDO

Tel: (011) 2605-59 92 // 9779-36 46
e-mail - carmenribo@terra.com.br

J

160

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta



Foto 6 - Vista da cobertura (sobrado fundos).

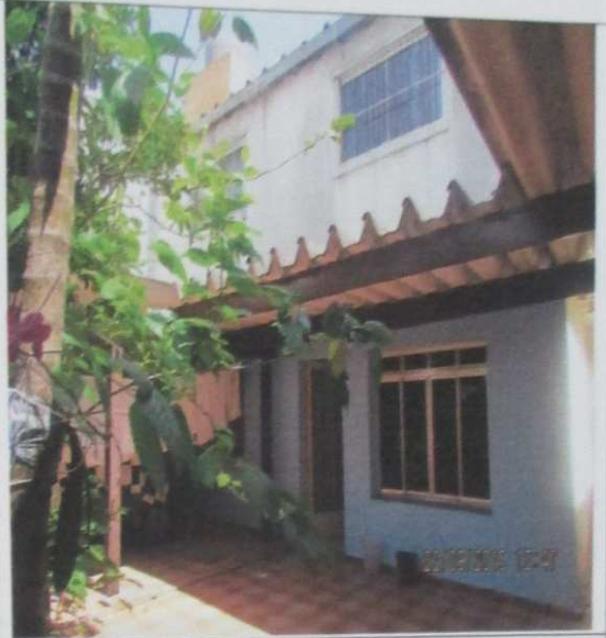


Foto 7- Vista do sobrado dos fundos



Foto 8- - vista da sala

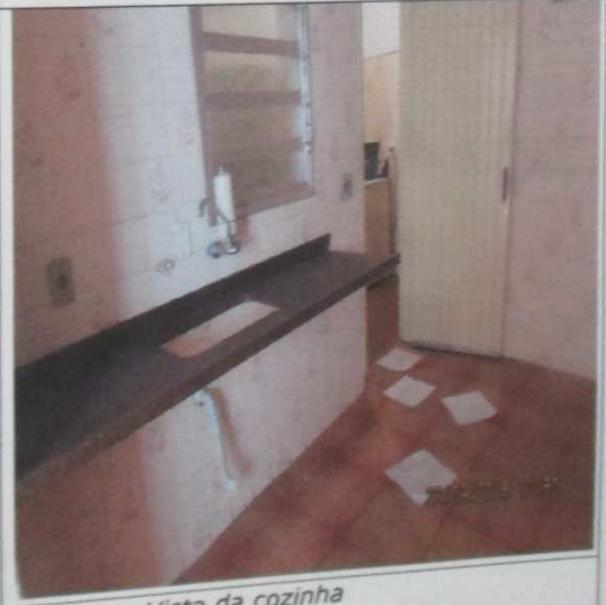


Foto 9 -- Vista da cozinha

Tel: (011) 2605-59 92 // 9779-36 46
e-mail - carmenrbo@terra.com.br

J

164

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta

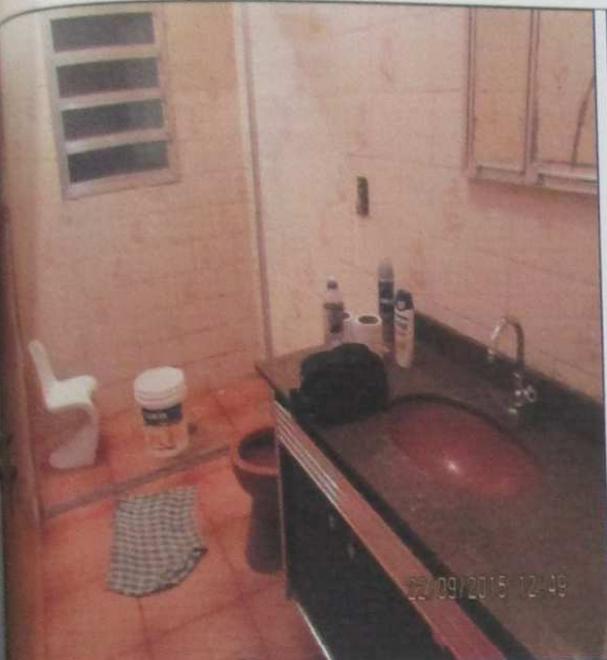


Foto 10 - vista do banheiro

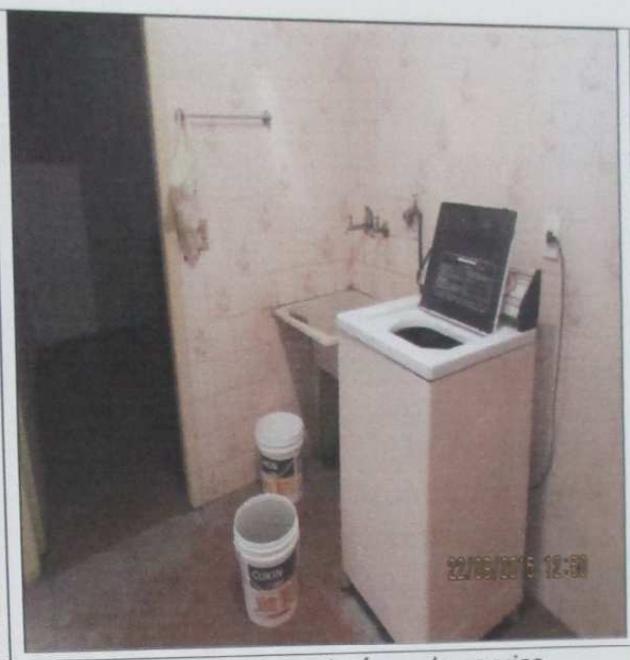


Foto 11- vista da área de serviço

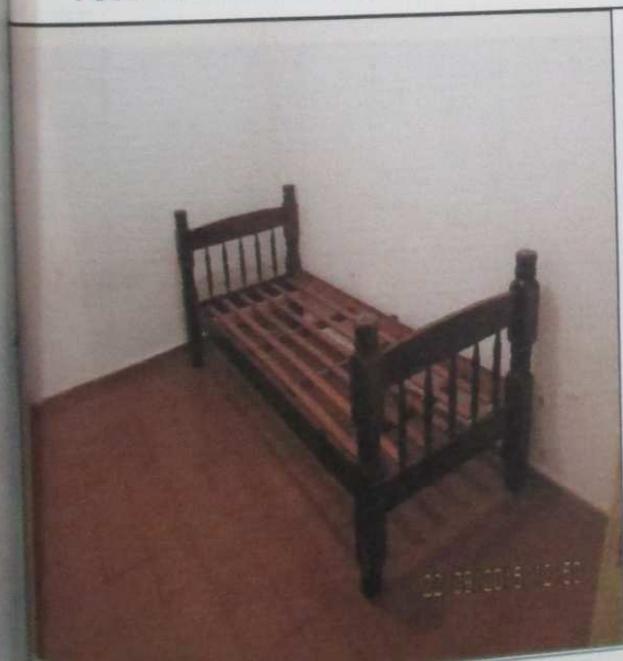


Foto 12- - Vista dormitório-1



Foto 13 -vista do dormitório -2

J

162

Carmen Lúcia Peres Ribó

Arquiteta

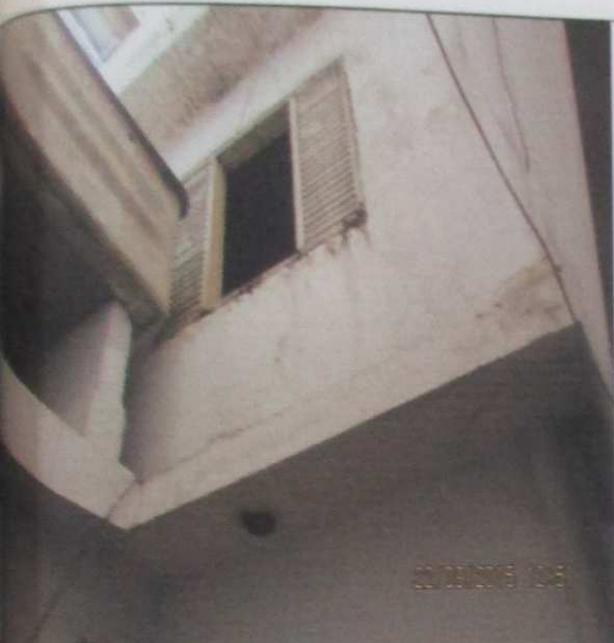


Foto 14 - Vista da fachada do sobrado situado em fundos.

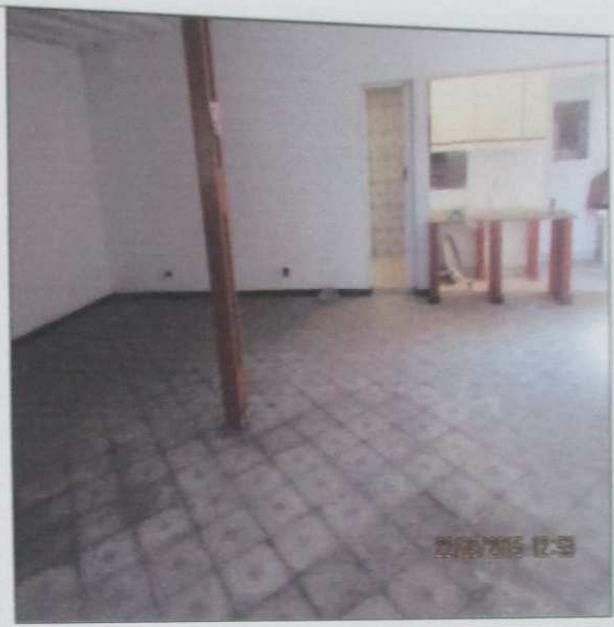


Foto 15- vista do salão -pavimento superior



Foto 16- Vista do banheiro- pavimento superior



Foto 17 - Vista da cozinha pavimento superior

163
/

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta

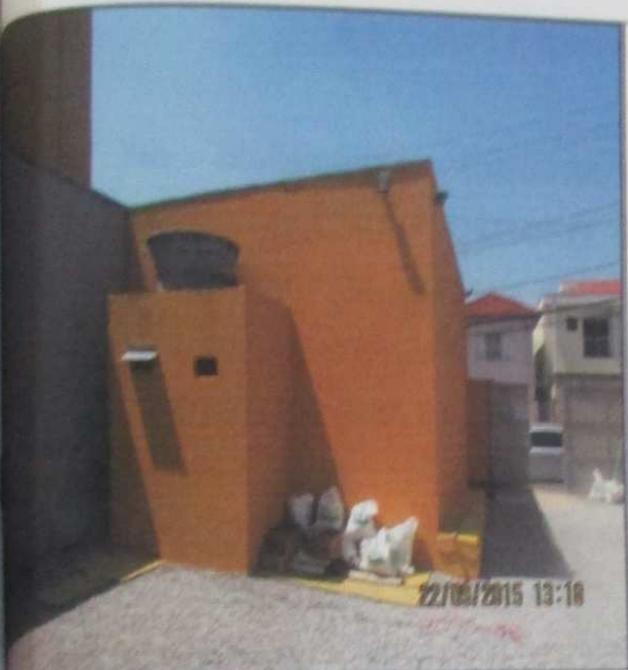


Foto 18 - Vista da construção - 2



Foto 19 - vista do salão



Foto 20 - Vista do banheiro - 1



Foto 21- Vista do banheiro - 2.

Tel: (011) 2605-59 92 // 9779-36 46
e-mail - carmenribo@terra.com.br

4 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

No tratamento científico dos dados, foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - TRATAMENTO POR FATORES**, conforme preconizam as normas **NBR-14.653 AVALIAÇÃO DE BENS - PARTE 2 - IMÓVEIS URBANOS DA A.B.N.T**, bem como **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP**.

Foram coletados e identificados com fotos 10 (dez) imóveis com características semelhantes ao avaliando, e com o auxílio do "Softer oficial do Ibape -Geoavaliar," analisaram-se, estatisticamente, os resultados homogeneizados.

LOCALIZAÇÃO

Será aplicado um conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral, sendo considerado homogeneizado, quando os valores ajustados apresentarem coeficiente menor de variação, em relação ao conjunto original.

O preço homogeneizado, resultado da aplicação de todos os fatores, deverá estar contido no intervalo de **0,50 a 1,50**.

No saneamento da amostra, os dados discrepantes serão eliminados, após a homogeneização dos dados.

O campo de arbítrio correspondente, entre o valor mínimo e o máximo, deverá ser limitado a 10%.

4.1 FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

- **NO IMÓVEL**

- **OFERTA**

Fator com o qual se corrige um provável acréscimo nos valores ofertados dos elementos pesquisados. Neste caso, foi adotado o deságio de **10%** no valor original das ofertas.

- **NO TERRENO**

- **LOCALIZAÇÃO**

Fator com o qual se corrigem as variações decorrentes das localizações menos ou mais valiosas das amostras, em relação ao imóvel avaliando, índice este obtido através da Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo.

Índice Fiscal para a Rua Gomes -312,00

- **TESTADA E PROFUNDIDADE**

Os ajustes de testada, profundidade e topografia foram homogeneizados em relação ao avaliando, segundo as referidas normas técnicas.

NAS BENFEITORIAS

PADRÃO

O imóvel será classificado, de acordo as diretrizes estabelecidas pelo estudo "Valores de Edificações para Imóveis Urbanos" - IBAPE-S.P- em **Residência Padrão Médio** - coeficiente adotado-**1,386**.

VALOR UNITÁRIO

Calculadas com base no índice **R8-N**, publicado mensalmente pelo Sindicato da Construção civil SINDUSCON/SP em **R\$1.223,26/m²** (10/2015).

DEPRECIAÇÃO

Depreciadas pelo Método Ross-Heideck, onde foram considerados: Idade real, vida útil e estado de conservação das construções.

- Idade do Imóvel - **20 anos**
- Estado de conservação - **Reparos simples e Importantes;**
- Coeficiente de depreciação - **0,636**

4.1.2- CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

$$VT = AT \times Vuh;$$

Onde:

VT = valor do terreno

AT = Área do Terreno - **490,00m²**

Vuh = Valor unitário Homogeneizado - **R\$ 1.498,66/m²**

(Considerando os ajustes de testada, profundidade e topografia)

Substituindo e calculando, temos:

$$VT = 490,00m^2 \times R\$ 1.498,66/m^2$$

VT = R\$ 734.343,40- Ou, arredondando, para:

VALOR DO TERRENO

R\$ 734.343,00

(Setecentos e trinta e quatro mil, trezentos e quarenta e três reais)

Outubro /2015

4.2.1 -- CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias serão calculadas mediante a seguinte fórmula:

$$VB = AC \times Vuc \times Cp \times Foc;$$

onde:

VB = valor das benfeitorias

AC = Área construída - **200,00m²**

Vuc = Valor unitário - **R\$1.223,26/m²**

Cp = Coeficiente padrão - **1,386**

Foc = Depreciação - **0,636**

Substituindo e calculando, temos:

$$VB = 200,00m^2 \times R\$ 1.223,26/m^2 \times 1,386 \times 0,636$$

$$VB = R\$215.659,75- \text{ Ou, arredondando para:}$$

VALOR DAS BENFEITORIAS

R\$ 215.660,00

(Duzentos e quinze mil, seiscentos e sessenta reais) **10/2015**

4.3- CÁLCULO DO VALOR FINAL DO IMÓVEL

No cálculo final do valor do imóvel, o valor do terreno é somado ao valor das benfeitorias, ou seja:

$$VI = (VT + VB);$$

Onde:

$$VT = \text{Valor do Terreno} - R\$ 734.343,00$$

$$VB = \text{Valor das Benfeitorias} - R\$ 215.660,00$$

Admitem-se, de boa fé e confiáveis, as informações
Substituindo e calculando, temos:

$$VI = R\$ 734.343,00 + R\$ 215.660,00$$

$$VI = R\$ 950.003,00$$

Ou, arredondando ao limite de 1%, segundo a Norma Técnica, temos:

VALOR DO IMÓVEL
R\$ 950.000,00
(Novecentos e cinquenta mil reais) - outubro / 2015

Tel: (011) 2605-59 92 // 9779-36 46
e-mail - carmenrbo@terra.com.br

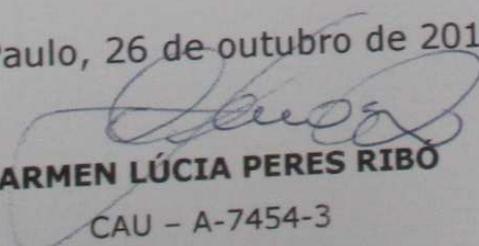
184

Carmen Lúcia Peres Ribó
Arquiteta

6- ENCERRAMENTO:

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso o presente Laudo de Avaliação, que se compõe de 38 (trinta e oito) folhas grafadas de um só lado, incluindo anexo, tendo sido todas rubricadas, menos a última, que vai datada e assinada.

São Paulo, 26 de outubro de 2015


CARMEN LÚCIA PERES RIBÓ

CAU - A-7454-3

Conselho de Arquitetura e Urbanismo

11 0779 36 46