

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

## EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO FÓRUM DE ITAPECERICA DA SERRA.

**AUTOS nº. 1000341-20.2019.8.26.0268**

**MARCELO PINTO DA SILVA FERRAZ**, Engenheiro Civil, CREA 5070436397, Perito Judicial, nomeado na **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL** requerida por **SHOPPING CENTER ITAPECERICA DA SERRA S/A** em face de **VANESSA APARECIDA MONTEIRO DE BARROS SANTANA**, após realizar diligências e vistorias vêm mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

### L A U D O

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

## **I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

O presente laudo visa apuração do justo e real valor de um imóvel constante do Termo de Penhora e Depósito as fls. 112 da EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL requerida por SHOPPING CENTER ITAPECERICA DA SERRA S/A em face de VANESSA APARECIDA MONTEIRO DE BARROS SANTANA.

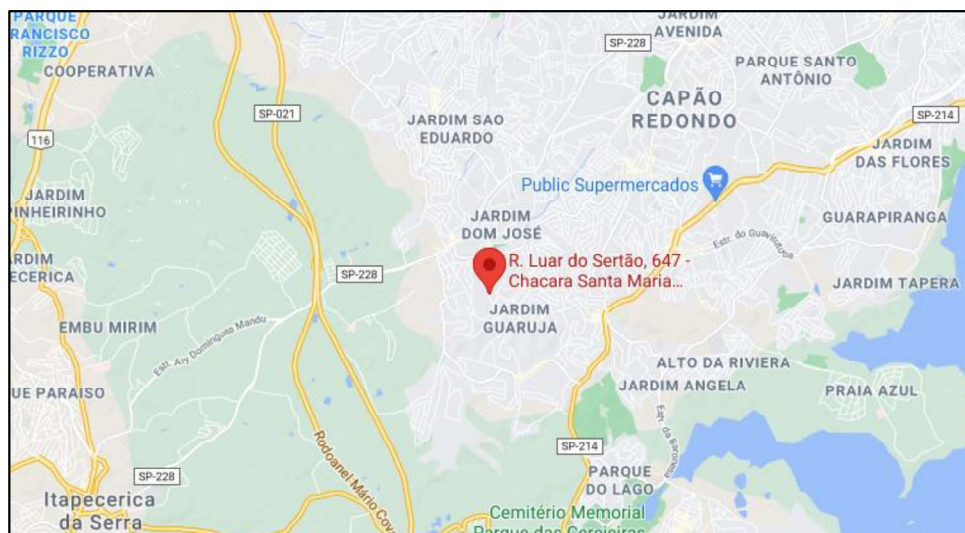
O signatário foi honrado com sua nomeação para Perito do Juízo as fls. 284 para avaliar o imóvel de matrícula nº 368.499 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 98/100).

- Assistentes técnicos: não foram indicados.
- Quesitos: não foram indicados.

## **II - VISTORIA**

### **1. LOCALIZAÇÃO**

O imóvel objeto do presente laudo localiza-se a Rua Luar do Sertão nº 647, casa 4 do Condomínio Villagio Allegro.



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Vista do imóvel avaliando e seu respectivo entorno:



## 2. ZONEAMENTO

Conforme Plano Regional Estratégico da Subprefeitura do Campo Limpo, Lei nº. 16.402/16 de 23 de março de 2016, o imóvel avaliando está inserido em ZMa, Zona Mista Ambiental cujas diretrizes estão detalhadas adiante através dos recortes do Mapa de Uso e Ocupação do Solo e Quadro com as Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes, que consignam para o local os seguintes parâmetros:

- Coeficiente de aproveitamento – mínimo: NA  
básico: 1,00  
máximo: 1,00
- Taxa de ocupação máxima: 0,70

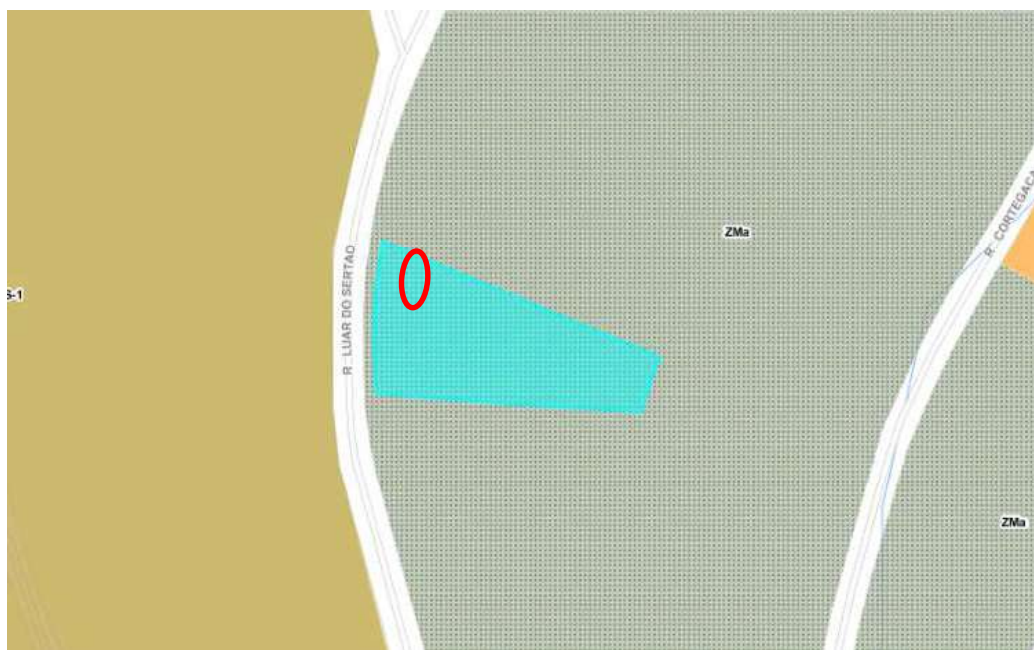
Mapa de Uso e Ocupação do Solo da Região:



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Quadro - Características de Aproveitamento, Dimensionamento e Ocupação dos Lotes

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		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		Frete (f)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP	ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)
	ZMa	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZMIS	ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZMISa	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
ZPI-2		NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA	
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA
ÁREAS PÚBLICAS E SAPOVEL (i)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARCELO PINTO DA SILVA FERRAZ e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 16/07/2021 às 15:22, sob o número WICS21700433245. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1000341-20.2019.8.26.0268 e código 7E451DA.



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## 3. PLANTA GENÉRICA DE VALORES

Conforme a Planta Genérica de Valores da cidade de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor 181 e Quadra 026, possuindo um Índice Fiscal de 153,00 para o exercício de 2021.

 <b>PREFEITURA DE SÃO PAULO</b> FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2021	
<b>Cadastro do Imóvel: 181.026.0316-9</b>			
<b>Local do Imóvel:</b> R LUAR DO SERTAO, 647 - CS 04 VILAGIO ALLEGRO CEP 05879-450 Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
<b>Endereço para entrega da notificação:</b> R LUAR DO SERTAO, 647 - CS 04 VILAGIO ALLEGRO CEP 05879-450			
<b>Contribuinte(s):</b> CPF 213.664.328-27                      HENRIETTE SCAFF ABOU MANOUR			
<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	1.515	Testada (m):	35,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,0721
Área total (m²):	1.515		
<b>Dados cadastrais da construção:</b>			
Área construída (m²):	73	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	483	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	2010		
<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	153,00		
- da construção:	906,00		

## 4. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde se encontra o imóvel avaliando é dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como iluminação pública, redes de água e esgoto, energia elétrica, telefone, pavimentação com guias e sarjetas e serviço de coleta de lixo.

O local apresenta completa infraestrutura e é atendido por comércio variado, dispondo ainda de hospital, posto de saúde, escola, igreja, posto policial e rede de transporte coletivo que trafega ao longo das principais vias do bairro, dentre as quais as Ruas Luar do Sertão, Ilha Maiorca e Rua Mário Totta.

Trata-se de região com densidade demográfica média e de vocação residencial/comercial caracterizada por comércio ao longo das principais avenidas e edificações unifamiliares de padrão simples.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## 5. ACESSO

Através das Avenidas Vinte e Três de Maio, Rubem Berta, Washington Luis, Jornalista Roberto Marinho, Marginal Pinheiro, Estrada de Itapecerica e Avenida Moenda Velha, distando aproximadamente a 30,0 km da Praça da Sé, marco zero da Capital.

## 6. DIMENSÕES DO IMÓVEL

O imóvel objeto da avaliação possui 88,79 metros quadrados de área privativa. Segue abaixo transcrição parcial da matrícula de nº 368.499 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo:

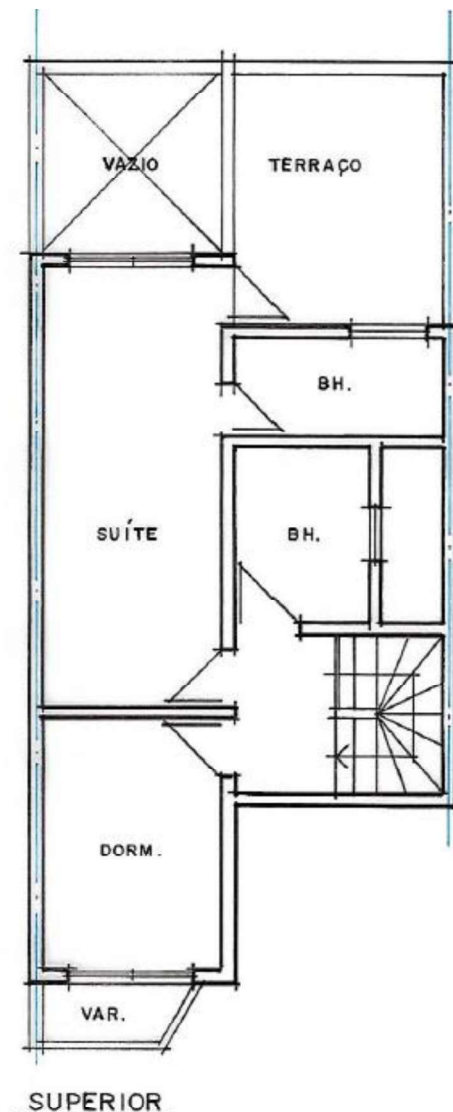
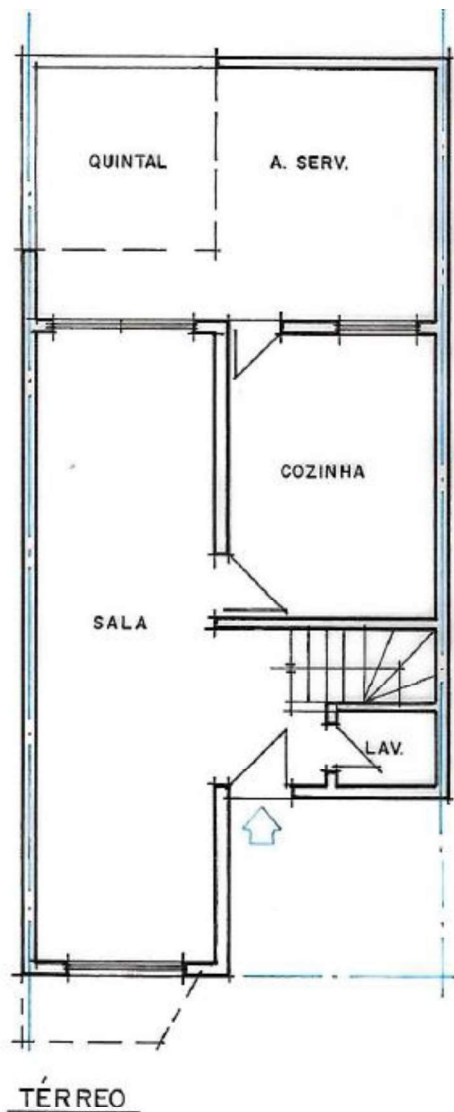
*“IMÓVEL: - casa nº 04, com frente para a circulação de veículos, integrante do empreendimento “Vilagio Allegro”, situado a Rua Luar do Sertão, nº 647, no lugar denominado Condomínio Santa Maria, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa de 88,790m<sup>2</sup> e uma área comum de 54,997m<sup>2</sup>, nesta já incluída a área correspondente a 01 vagas de garagem indeterminadas, perfazendo uma área de 173,787m<sup>2</sup>, sendo que do total acima 72,344m<sup>2</sup> serão em área aprovadas edificadas e 71,443m<sup>2</sup> em áreas descobertas; correspondendo-lhe uma fração ideal de áreas construídas de 0,075975, cabendo-lhe ainda, um terreno de utilização exclusiva de 54,220m<sup>2</sup>, mais uma área ideal sobre o terreno comum de 54,997m<sup>2</sup>, totalizando uma área ideal de 109,217m<sup>2</sup> ou 0,072090, que corresponde a sua participação sobre o todo do terreno condominial...”*

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 7. CROQUI DO IMÓVEL





# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## 8. BENFEITORIAS

### 8.1. Do Condomínio

O Condomínio Vilagio Allegro é formado por 12 (doze) casas assobradadas de padrão simples com direito a 01 (uma) vaga cada.



### 8.2. Da casa nº 04

Sobre o terreno descrito anteriormente está erigida uma edificação residencial assobradada, possuindo os seguintes compartimentos e acabamentos básicos:

- Pavimento térreo:

Sala	: Piso	: Cerâmica
	Paredes	: Pintura látex
	Teto	: Pintura látex

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Lavabo	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Pintura látex
		Teto	:	Pintura látex
Cozinha	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Azulejo até o teto
		Teto	:	Pintura látex
Área de serviço	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Azulejo / pintura látex
		Teto	:	Pintura látex

## - Pavimento Superior

Dormitório suíte 1	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Pintura látex
		Teto	:	Pintura látex
Banheiro suíte 1	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Azulejo até o teto
		Teto	:	Pintura látex
Terraço	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Pintura látex
		Teto	:	-
Dormitório 2	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Pintura látex
		Teto	:	Pintura látex
Banheiro social	:	Piso	:	Cerâmica
		Paredes	:	Azulejo até o teto
		Teto	:	Pintura látex

Padrão do imóvel	:	Casa padrão simples
Conservação	:	Regular
Idade aparente	:	10 anos
Área útil privativa	:	88,79 m <sup>2</sup>

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

## 9. FOTOS ILUSTRATIVAS



Foto nº. 1 – Vista da Rua Luar do Sertão, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 2 – Outra vista da Rua Luar do Sertão.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 3 – Vista da entrada do Condomínio Világio Allegro, onde se localiza o imóvel avaliado no presente laudo.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

---



Foto nº. 4 – Vista interna da entrada do condomínio.



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 5 – Vista da circulação de veículos.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

---



Foto nº. 6 – Outra vista da circulação de veículos.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 7 – Vista da fachada do imóvel avaliando.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

- Do imóvel avaliando:



Foto nº. 8 – Vista da sala.



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 9 – Outra vista da sala.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 10 – Vista da cozinha.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 11 – Outra vista da cozinha.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

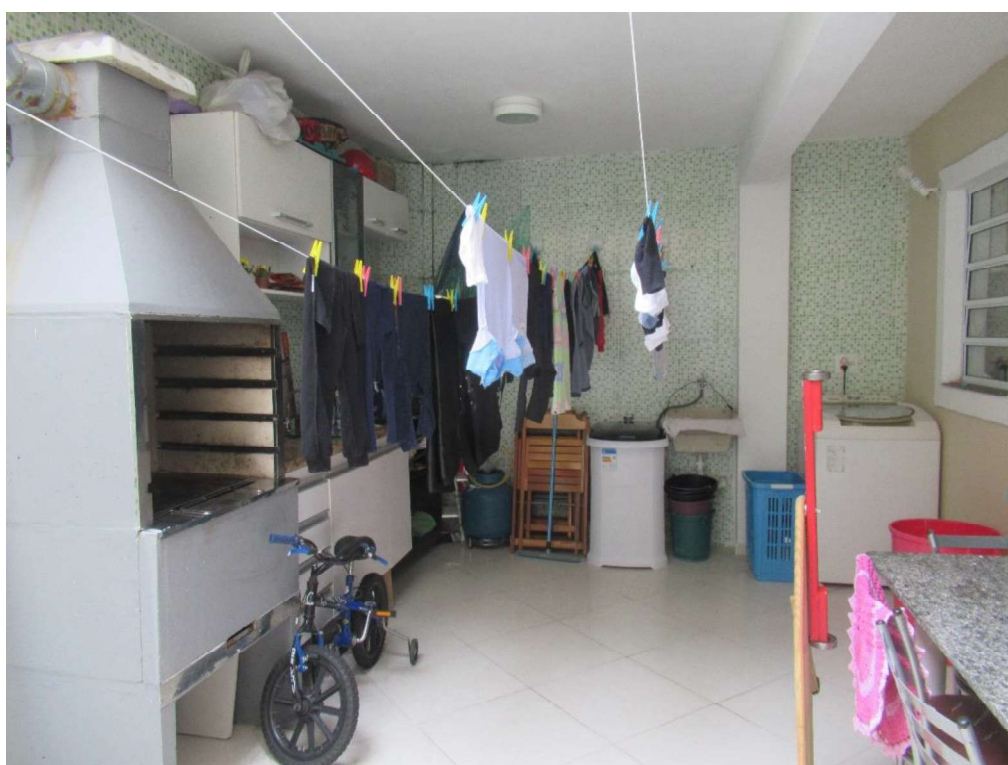


Foto nº. 12 – Vista da área de serviço.



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 13 – Vista do quintal.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 14 – Vista da escada de acesso ao pavimento superior.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 15 – Vista do dormitório suíte 1.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

---

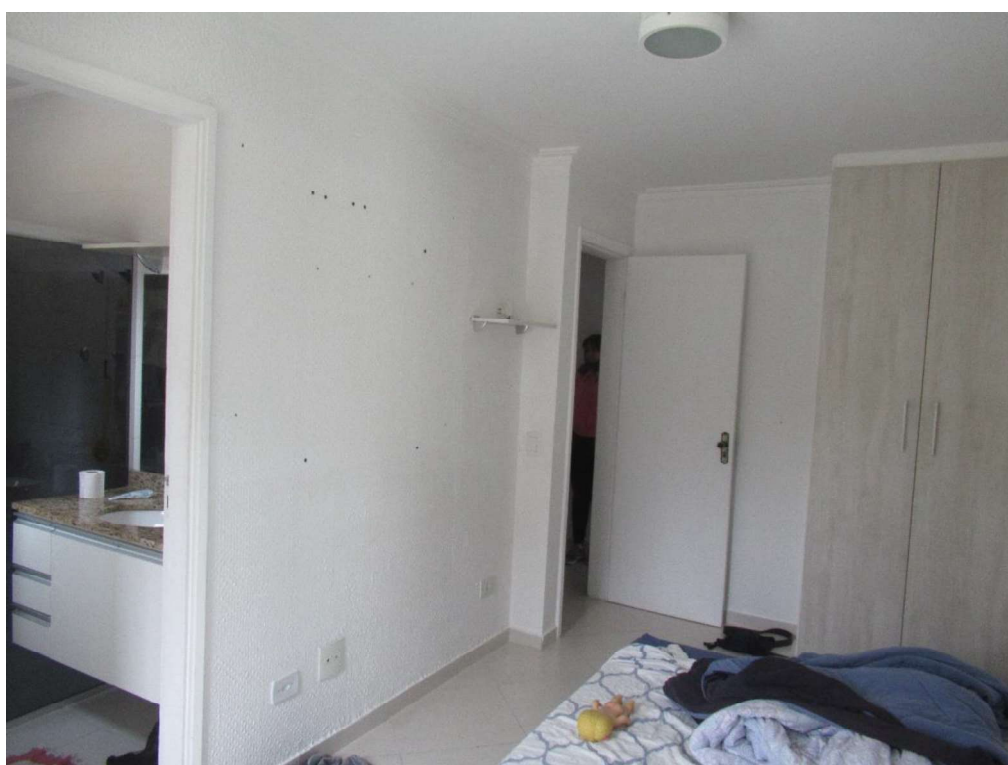


Foto nº. 16 – Outra vista do dormitório suíte 1.



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 17 – Vista do banheiro suíte 1.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 18 – Vista do terraço.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 19 – Vista do dormitório 2.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 20 – Outra vista do dormitório 2.



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia



Foto nº. 21 – Vista do banheiro social.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## **III - AVALIAÇÃO**

### **1. CRITÉRIO ADOTADO**

#### **1.1. Critério Avaliatório - Comparativo Direto**

O critério a ser utilizado é o Método Comparativo Direto. Sua aplicação se resume na apuração do valor unitário básico de venda praticado na região onde se localiza o imóvel avaliando, devendo todos os elementos comparativos coletados, possuir as mesmas características básicas.

#### **1.2. Fator Oferta**

Será atribuído aos elementos coletados um desconto de 10% nas ofertas a fim de cobrir a elasticidade de negócios.

#### **1.3. Depreciação Pela Idade de Construção**

Para o cálculo da depreciação da construção, será empregado o Método Ross-Heidecke, que combina as considerações da idade da edificação com o estado de conservação da unidade por ocasião da vistoria.

Para a unidade em questão utilizaremos o seguinte fator de obsolescência:

$$\text{foc} = 0,916$$

#### **1.4. Vagas de Garagem**

As vagas de garagem dos elementos comparativos serão homogeneizadas de acordo com o item VI.9 – Recomendações do “Estudo - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” – IBAPE.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## 1.5. Fator Padrão

Serão aplicados os fatores previstos no estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”- IBAPE/SP, sendo que para a unidade avalianda será empregado o fator correspondente a faixa intermediária do item 1.2.4 – Casa Padrão Simples, ou seja: 1,497, onde teremos a seguinte descrição:

*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, cerâmica ou equivalente, 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.*

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

---

*Forros: pintura sobre emboço ou reboco aplicadas na própria laje ou sobre madeira comum.*

*Instalações hidráulicas: embutidas e restritas aos componentes essenciais, dotadas de peças sanitárias comuns e metais de modelos simples.*

*Instalações elétricas: embutidas com pontos de iluminação básicos, reduzido número de tomadas e utilizando componentes comuns.*

*Esquadrias: madeira, ferro, e/ou alumínio de padrão popular.*

## 1.6. Fator transposição

O transporte dos elementos utilizados será efetuado através da Planta Genérica de Valores, que consigna para o local Índice Fiscal igual a 153,00 para o ano de 2021, aplicado na parcela do terreno na proporção de 10%

## 2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1. Valor Unitário Básico (VUB)

Aplicando-se os critérios referidos no capítulo anterior, o valor unitário resultará dos cálculos desenvolvidos adiante.

#### a) Elementos Comparativos



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO Nº. 1

Local	: Rua Luar do Sertão nº 665	Ind. Fiscal	: 153,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 58,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Dux Imóveis		
Informante	: Sr. Daniel	Telefone	: 3213-2626
Oferta	: R\$ 230.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Casa Padrão Simples	Coeficiente	: 1,497
Idade aparente	: 15 anos (d)	Foc	: 0,839

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $1,497/1,497 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,916/0,839 = 1,092$
4. Fator transposição:  $153,00/153,00 = 1,000$

$$Vu_1 = \frac{R\$ 230.000,00 \times 0,90}{(58,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,092 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_1 = R\$ 3.557,77/\text{m}^2$$



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO Nº. 2

Local	: Rua Luar do Sertão nº 239	Ind. Fiscal	: 153,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 70,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Rodrigues Maia Imóveis		
Informante	: Sra. Lígia	Telefone	: 3473-5979
Oferta	: R\$ 276.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Casa Padrão Simples	Coeficiente	: 1,497
Idade aparente	: 20 anos (c)	Foc	: 0,831

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $1,497/1,497 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,916/0,831 = 1,102$
4. Fator transposição:  $153,00/153,00 = 1,000$

$$Vu_2 = \frac{R\$ 276.000,00 \times 0,90}{(70,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,102 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_2 = R\$ 3.616,04/\text{m}^2$$



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO Nº. 3

Local	: Rua Luar do Sertão nº 239	Ind. Fiscal	: 153,00
Dormitórios	: 3 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 90,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Luis	Telefone	: 97643-7370
Oferta	: R\$ 390.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Casa Padrão Simples	Coeficiente	: 1,497
Idade aparente	: 20 anos (b)	Foc	: 0,851

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $1,497/1,497 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,916/0,851 = 1,076$
4. Fator transposição:  $153,00/153,00 = 1,000$

$$Vu_3 = \frac{R\$ 390.000,00 \times 0,90}{(90,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,076 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_3 = R\$ 3.947,45/\text{m}^2$$



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO Nº. 4

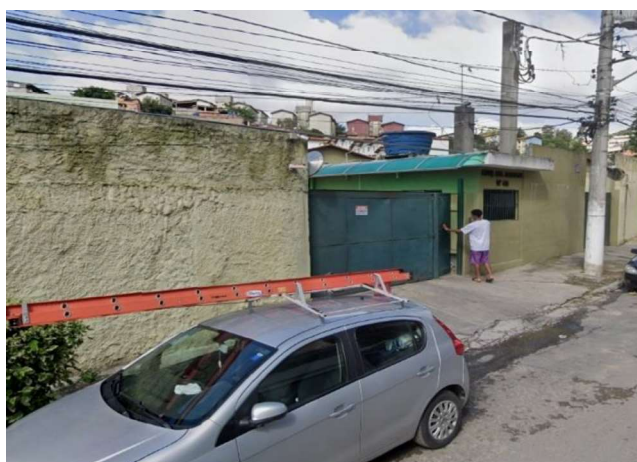
Local	: Rua Cortegaça nº 413	Ind. Fiscal	: 140,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 64,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. Luis	Telefone	: 97643-7370
Oferta	: R\$ 245.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Casa Padrão Simples	Coeficiente	: 1,251
Idade aparente	: 10 anos (c)	Foc	: 0,878

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $1,497/1,251 = 1,197$
3. Fator obsolescência:  $0,916/0,878 = 1,043$
4. Fator transposição:  $153,00/140,00 = 1,093$

$$Vu_4 = \frac{R\$ 245.000,00 \times 0,90}{(64,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,197 + 1,043 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,093)))$$

$$Vu_4 = R\$ 3.915,63/\text{m}^2$$





# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO Nº. 5

Local	: Rua Luar do Sertão - esquina	Ind. Fiscal	: 158,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 80,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Almeida e Sousa Imóveis		
Informante	: Sr. Milton	Telefone	: 98607-2026
Oferta	: R\$ 268.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Casa Padrão Simples	Coeficiente	: 1,497
Idade aparente	: 5 anos (b)	Foc	: 0,967

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $1,497/1,497 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,916/0,967 = 0,947$
4. Fator transposição:  $153,00/158,00 = 0,968$

$$Vu_5 = \frac{R\$ 268.000,00 \times 0,90}{(80,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,947 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,968)))$$

$$Vu_5 = R\$ 2.693,21/\text{m}^2$$



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO Nº. 6

Local	: Rua Luar do Sertão - esquina	Ind. Fiscal	: 158,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 80,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Almeida e Sousa Imóveis		
Informante	: Sr. Milton	Telefone	: 98607-2026
Oferta	: R\$ 270.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Casa Padrão Simples	Coeficiente	: 1,497
Idade aparente	: 5 anos (b)	Foc	: 0,967

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $1,497/1,497 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,916/0,967 = 0,947$
4. Fator transposição:  $153,00/158,00 = 0,968$

$$Vu_6 = \frac{R\$ 270.000,00 \times 0,90}{(80,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,947 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,968)))$$

$$Vu_6 = R\$ 2.713,30/\text{m}^2$$



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO Nº. 7

Local	: Rua Luar do Sertão - esquina	Ind. Fiscal	: 158,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 85,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Almeida e Sousa Imóveis		
Informante	: Sr. Milton	Telefone	: 98607-2026
Oferta	: R\$ 300.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Casa Padrão Simples	Coeficiente	: 1,497
Idade aparente	: 5 anos (b)	Foc	: 0,967

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $1,497/1,497 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,916/0,967 = 0,947$
4. Fator transposição:  $153,00/158,00 = 0,968$

$$Vu_7 = \frac{R\$ 300.000,00 \times 0,90}{(85,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 0,947 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (0,968)))$$

$$Vu_7 = R\$ 2.847,30/\text{m}^2$$



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO Nº. 8

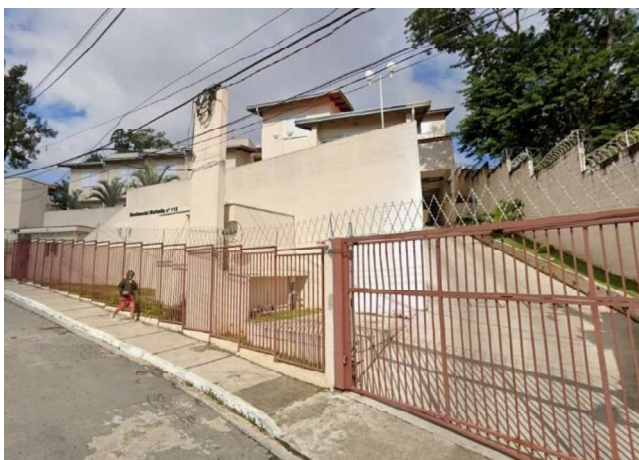
Local	: Rua Pietro Vanucci nº 115	Ind. Fiscal	: 137,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 65,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Marx Imóveis		
Informante	: Sra. Cirlei	Telefone	: 5812-2484
Oferta	: R\$ 260.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Casa Padrão Simples	Coeficiente	: 1,251
Idade aparente	: 5 anos (c)	Foc	: 0,950

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $1,497/1,251 = 1,197$
3. Fator obsolescência:  $0,916/0,950 = 0,964$
4. Fator transposição:  $153,00/137,00 = 1,117$

$$Vu_8 = \frac{R\$ 260.000,00 \times 0,90}{(65,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,197 + 0,964 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,117)))$$

$$Vu_8 = R\$ 3.866,34/\text{m}^2$$





# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO Nº. 9

Local	: Rua Pietro Vanucci nº 647	Ind. Fiscal	: 153,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 01 vaga
Área útil	: 88,79 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Leal Invest Imóveis		
Informante	: Sra. Roseli	Telefone	: 5512-8072
Oferta	: R\$ 350.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Casa Padrão Simples	Coeficiente	: 1,497
Idade aparente	: 10 anos (c)	Foc	: 0,916

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $1,497/1,497 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,916/0,916 = 1,000$
4. Fator transposição:  $153,00/153,00 = 1,000$

$$Vu_9 = \frac{R\$ 350.000,00 \times 0,90}{(88,79 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,000 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_9 = R\$ 3.358,56/\text{m}^2$$



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## ELEMENTO Nº. 10

Local	: Rua Luar do Sertão nº 595	Ind. Fiscal	: 153,00
Dormitórios	: 2 dormitórios	Garagem	: 02 vagas
Área útil	: 70,00 m <sup>2</sup>		
Fonte	: Corretor autônomo		
Informante	: Sr. João	Telefone	: 3479-8903
Oferta	: R\$ 330.000,00	Data	: jul/2021
Padrão	: Casa Padrão Simples	Coeficiente	: 1,497
Idade aparente	: 15 anos (b)	Foc	: 0,893

## ELEMENTOS DE CÁLCULO PARA HOMOGENEIZAÇÃO

1. Fator elasticidade: 0,900
2. Fator padrão:  $1,497/1,497 = 1,000$
3. Fator obsolescência:  $0,916/0,893 = 1,026$
4. Fator transposição:  $153,00/153,00 = 1,000$

$$Vu_{10} = \frac{R\$ 330.000,00 \times 0,90}{(70,00 \text{ m}^2 + 2 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,026 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

$$Vu_{10} = R\$ 3.799,37/\text{m}^2$$



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## b) Média Aritmética

ELEMENTOS	R\$/m <sup>2</sup>
1.....	R\$ 3.557,77/m <sup>2</sup>
2.....	R\$ 3.616,04/m <sup>2</sup>
3.....	R\$ 3.947,45/m <sup>2</sup>
4.....	R\$ 3.915,63/m <sup>2</sup>
5.....	R\$ 2.693,21/m <sup>2</sup>
6.....	R\$ 2.713,30/m <sup>2</sup>
7.....	R\$ 2.847,30/m <sup>2</sup>
8.....	R\$ 3.866,34/m <sup>2</sup>
9.....	R\$ 3.358,56/m <sup>2</sup>
10.....	R\$ 3.799,37/m <sup>2</sup>

$$Ma = \frac{R\$ 34.314,97}{10 \text{ elementos}} = R\$ 3.431,50/m^2$$

### LIMITES:

$$\text{Inferior} : R\$ 3.431,50/m^2 \times 0,700 = R\$ 2.402,05/m^2$$

$$\text{Superior} : R\$ 3.431,50/m^2 \times 1,300 = R\$ 4.460,95/m^2$$

Como não existem elementos discrepantes, teremos a seguinte média aritmética saneada:

$$V_u = \underline{R\$ 3.431,50/m^2} \text{ para julho de 2021}$$

(três mil quatrocentos e trinta e um reais e cinquenta centavos)

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## 2.2. Valor do Imóvel

a) O valor do imóvel será dado pela fórmula:

$$VI = Au + (1 \times Ag \times 0,50) \times Vub \quad \text{onde :}$$

VI = Valor do Imóvel

$$Au = \text{Área útil privativa} = 88,79 \text{ m}^2$$

$$Au = \text{Área útil da vaga de garagem} = 10,00 \text{ m}^2$$

$$Vub = \text{Valor Unitário Básico} = \text{R\$ } 3.431,50/\text{m}^2$$

$$VI = 88,79 \text{ m}^2 + (1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50) \times \text{R\$ } 3.431,50/\text{m}^2$$

$$VI = \text{R\$ } 321.840,38 \text{ ou em números comerciais:}$$

$$VI = \text{R\$ } \underline{\text{322.000,00}} \text{ para julho de 2021}$$

(trezentos e vinte e dois mil reais)

## IV - CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas no corpo do presente laudo, o valor total do imóvel objeto da ação resultou na quantia de:

**$V_i = \text{R\$ } 322.000,00$**   
(trezentos e vinte e dois mil reais)  
Válido para julho de 2021



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397

Avaliações e Perícias de Engenharia

---

## **V - ENCERRAMENTO**

Tendo sido concluída sua missão, emitiu o signatário o laudo de avaliação em 46 (quarenta e seis) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 16 de julho de 2021.



Eng<sup>o</sup>. Marcelo Pinto da Silva Ferraz  
Perito Judicial

## Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 2ª. VARA CÍVEL DO  
FÓRUM DE ITAPECERICA DA SERRA.**

**AUTOS nº. 1000341-20.2019.8.26.0268**

**MARCELO PINTO DA SILVA FERRAZ**, Engenheiro Civil, CREA 5070436397, Perito Judicial, nomeado na **EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL - LOCAÇÃO DE IMÓVEL** requerida por **SHOPPING CENTER ITAPECERICA DA SERRA S/A** em face de **VANESSA APARECIDA MONTEIRO DE BARROS SANTANA**, vem mui respeitosamente apresentar as conclusões a que chegou no presente trabalho:

## **ESCLARECIMENTOS**

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

Conforme decisão de fls. 384 seguem os esclarecimentos solicitados:

## I – DAS CRÍTICAS

### 1 - Da requerida

O ilustre patrono da requerida consubstancia suas críticas alegando que:

*O Nobre Perito utilizou o Método Comparativo Direito, contudo, sem aplicar o próprio desconto apurado de 10% como depreciação pela subdivisão e comercialização.*

### **Esclarecimentos**

O ilustre patrono se equivoca ao afirmar que o signatário não aplicou o desconto apurado de 10%, referente a elasticidade de negócios. O valor correspondente a 0,90 foi aplicado em todos elementos comparativos do laudo oficial:

- 0,90 aplicado sobre o valor de venda = fator de oferta.

Conforme elemento comparativo nº 1, temos:

$$V_{U1} = \frac{\text{R\$ } 230.000,00 \times 0,90}{(58,00 \text{ m}^2 + 1 \times 10,00 \text{ m}^2 \times 0,50)} \times ((0,9 \times (1,000 + 1,092 - 2,000 + 1)) + (0,1 \times (1,000)))$$

Segue recorte do item Fator oferta da Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos, IBAPE/SP:

#### **10.1 Fator oferta**

A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
 Avaliações e Perícias de Engenharia

*Não obstante, o Nobre Perito ainda não levou em consideração o valor ora financiado pela Executada para adquirir o imóvel ora objeto de penhora o que de certo irá influenciar no preço atribuído.*

## Esclarecimentos

O ilustre patrono da requerida se equivoca ao afirmar que o fato do imóvel avaliando ser financiado influenciará no valor de mercado. O valor apurado no laudo oficial contempla o justo e real valor de venda do imóvel.

Segue adiante demonstrativo de débito juntado às fls. 191 dos autos pela Caixa Econômica Federal:

fls. 191

```

DEMONSTRATIVO DE DEBITO - SIACI      12/08/2020
CAIXA ECONOMICA FEDERAL

NO. CONTRATO : 144440382273.7      GRP: 21      SAO PAULO      UN.OPER.: 06122
NOME MUTUARIO: DOUGLAS RIBEIRO SANTANA      CPF/CGC:      216.463.228-19
END.: R      LUAR DO SERTAO      647 CASA 4      CHACARA SANTA      SP      05.879.450
PZO: 420 PZR: 337 RCR: 1741 RGE: 554 STC: 550 PROD: 4616 Taxa Juros nominal Anual : 08,5101 SITUACAO: 063 204 317 375 514
Sistema Financeiro: 901      Taxa Juros Efetiva Anual : 08,8500

DT. ESCRITURA : 26/08/2013      SD 26/07/2020 :      198.944,64
PRESTACAO DE : 26/08/2020      IND. PRO-RATA... :      1,000000000000
ENCARGO :      2.071,23      SD 12/08/2020 :      198.944,64
FGTS :      0,00      SALDO FGTS :      0,00
MORA + DIF. :      0,00      SEGURO MENSAL :      0,00
TOTAL :      2.071,23      JUROS DIARIOS :      798,26
ATRASO QIDE :      000      DIVIDA TOTAL :      203.737,72
PERIODO :      0,00      MULTA 2% TOTAL:      3.994,85
ENCARGO ATRASO :      0,00
MORA + MULTA :      0,00
IOF COMPL..... :      0,00
DIF. PRESTACAO :      0,03-
TOTAL ATRASO :      0,03-
Valor (TP022)... :      0,00      TOTAL DIVIDA :      203.737,72
Valor (TP025)... :      0,00      Valor (TP023)... :      0,00

GARANTIA ATUAL :      242.623,87

USUARIO: c036645      SIACI - SI PRODUCAO      12/08/2020 - 15:53:14
    
```

Considerando que o valor do saldo devedor à Instituição Financeira corresponde a R\$ 203.737,72 – data base agosto de 2020 – fls. 191, o valor aproximado dos direitos sobre o imóvel matriculado sob nº 368.499 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo equivale a:

R\$ 322.000,00 – R\$ 203.737,72 = R\$ 118.262,28 (cento e dezoito mil duzentos e sessenta e dois reais e vinte e oito centavos).

A cota parte penhorada (50%) do imóvel corresponde a:

R\$ 118.262,28 x 0,50 = **R\$ 59.131,14** (cinquenta e nove mil cento e trinta e um reais e quatorze centavos)



# Marcelo Pinto da Silva Ferraz

Engenheiro Civil – CREA 5070436397  
Avaliações e Perícias de Engenharia

## II - CONCLUSÃO

Por tudo acima exposto, o signatário ratifica o valor do imóvel obtido no laudo oficial:

R\$ 322.000,00 (trezentos e vinte e dois mil reais) para julho de 2021.

Ressalta que a cota parte penhorada dos direitos sobre o imóvel corresponde a:

**R\$ 59.131,14** (cinquenta e nove mil cento e trinta e um reais e quatorze centavos)

## III - ENCERRAMENTO

Tendo sido concluída sua missão, emitiu o signatário os presentes esclarecimentos em 04 (quatro) folhas, sendo esta a última datada e assinada.

São Paulo, 02 de setembro de 2021.



Engº Marcelo Pinto da Silva Ferraz  
Perito Judicial