



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta - perita judicial

757

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
43ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES

A. Digam ao poder
em 10 dias.
Autorize processo em
cartório.
H.
SP 08/10/18

Processo: 0190208-49.2011.8.26.0100

Ação: CUMPRIMENTO SENTENÇA - OBRIGAÇÕES

Requerente: MARLENE DERACO SALVATE

Requerido: FATIMA REGINA SALVATE

Ana Paula Nicolau Machado, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Vistoria
- 4) Documentação analisada
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Método Avaliação
- 7) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 8) Levantamento Fotográfico
- 9) Resumo áreas
- 10) Elementos de referência / pesquisas de mercado
- 11) Valor imóvel
- 12) Conclusão.....40**
- 13) Valor mínimo sugerido para Leilão
- 14) Encerramento

1 - Apresentação

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juízo.

Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653.

2 – Premissas

Trata-se de um imóvel residencial de padrão médio , do tipo casa térrea, edificada em concreto armado e alvenaria, com cobertura em telhado, telhas cerâmicas.

Seu terreno se apresenta com topografia em declive e ao nível do logradouro, com formato aproximadamente retangular, com área útil de 300m².

Sua construção tem idade aproximada de 44 anos, apresentando-se em estado regular de conservação e com acabamento de padrão da época da onstrução.

Imóvel , localizado – Rua. Paulo Maldí, 196 Tucuruvi -

7054

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos apresentados.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Laudo Judicial constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3 - Vistoria

Durante a vistoria no imóvel, a perita teve o acompanhamento do Dr. Hugo, advogado da ré, da Sra. Fatima Salvate, e da Sra. Marinalva na qual é gerente e trabalha para a locatária do imóvel periciado.

O imóvel, objeto desta pericia atualmente está alugado para uma casa de repouso, e, está adaptado para receber idosos,

4 – Documentação Analisada

- Matrícula de Imóvel nº 116.028 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

5 - Descrição Do Imóvel

O imóvel faz parte de terreno em aclave.

Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O imóvel, objeto desta perícia, encontra-se, pintado, mantém os mesmos acabamentos e revestimentos originais da edificação, e, está com banheiros adaptados para receber idosos.

A residência é padrão médio, térrea e com edícula aos fundos, possui garagem para 03 veículos e os seguintes ambientes:

Pavimento térreo – casa

06 cômodos adaptados

01 sala (adaptada para 02 quartos)

04 banheiros (adaptados)

Edícula

edícula aos fundos da casa com acesso através de uma rampa lateral e possui:

02 dormitórios,

02 banheiros,

01 cozinha,

01 depósito

01 área coberta com telha;

Descrição de acabamento da residência

Fachadas:

Fachada frontal: revestimento em massa com pintura cor branca e azul

Fachada lateral: revestimento em massa com pintura cor branca

Esquadria: ferro

1056
C

Sala (dividida com parede)

Parede: pintura látex na cor branca
Piso: cerâmica cinza
Teto: pintura látex pva na cor branca
Esquadria: ferro

Banheiros

Parede: azulejo na cor branca - interior do box
Piso: cerâmica
Teto: pintura látex pva na cor branco

Cômodos

Parede: pintura látex pva na cor branco
Piso: cerâmica cinza
Teto: pintura látex pva na cor branca
Esquadria: ferro

Cozinha

Parede: pintura látex pva na cor branco
Piso: cerâmica
Teto: pintura látex pva na cor branca
Bancada : inox
Esquadria: ferro

a) Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural Comgás;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

b) Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

c) Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado no Bairro Parada Inglesa, próximo à Av. Nova Cantareira x Av. Tucuruvi.

Como pode ser observado no mapa localização por satélite, o imóvel está inserido em uma região com predominância residencial, por casas térrea e/ou assobradada de padrão econômico.

Localização por mapa - macro região



6 - Método De Avaliação

Para a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando cabe consignar a definição de Valor de Mercado preconizada na "NBR 14653-1 e 2" – *Avaliações de bens da ABNT*, que substituiu em parte a "NBR 5676 – *Avaliações de Imóveis Urbanos*", bem como a "Norma de Avaliações do IBAPE/SP".

Segundo essas normas a definição de valor de mercado é:

"Quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente."

Vale citar também a descrição para Valor de Mercado do engenheiro Alberto Lélcio Moreira em seu livro *Princípios de Engenharia de Avaliações*- Ed.Pini, 1994:

"É aquele encontrado por um vendedor desejoso de vender mas não forçado e um comprador desejoso de comprar mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade."

6.1- Método Comparativo Direto

Para o presente caso será utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tomar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

"Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra."

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam

ibape SP
Qualidade em perícias e avaliações

PERÍCIOS REAIS E DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
www.ibape-sp.org.br

3 – TABELA DE COEFICIENTES (Válida até 28 de fevereiro de 2007)

Os coeficientes vinculados ao valor do H₂N do SINDUSCON reproduzidos na Tabela IV do estudo **VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS** adaptados com um índice de "0,86" ou decréscimo de 14%, a partir de novembro de 2006, passam a ser os seguintes e que substitui aquela do estudo anteriormente publicado.

CLASSE	GRUPO	PADRÃO	INTERVALO DE VALORES			
			Mínimo	Médio	Máximo	
1- RESIDENCIAL	1- BARRACO	1.1- Padrão Rústico	0,043	0,065	0,086	
		1.2- Padrão Simples	0,095	0,112	0,129	
	2- CASA	2.1- Padrão Rústico	0,258	0,301	0,344	
		2.2- Padrão Proletário	0,253	0,413	0,473	
		2.3- Padrão Econômico	0,482	0,583	0,645	
		2.4- Padrão Simples	0,654	0,757	0,860	
		2.5- Padrão Médio	0,869	0,993	1,118	
		2.6- Padrão Superior	1,127	1,273	1,419	
	3- APARTAMENTO	2.7- Padrão Fino	1,428	1,746	2,064	
		2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,06			
		3.1- Padrão Econômico	0,430	0,581	0,731	
		3.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,740	0,907	1,075
			Com elevador	0,903	1,064	1,204
		3.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,064	1,251	1,419
			Com elevador	1,213	1,380	1,548
		3.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,428	1,595	1,763
Com elevador	1,557		1,724	1,892		
3.5- Padrão Fino	1,901	2,197	2,494			
3.6- Padrão Luxo	Acima de 2,49					
2- COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	1- ESCRITÓRIO	1.1- Padrão Econômico	0,430	0,559	0,688	
		2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,697	0,864	1,032
			Com elevador	0,860	1,011	1,161
		2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	1,041	1,187	1,333
			Com elevador	1,170	1,316	1,462
		2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	1,342	1,666	1,991
Com elevador	1,471	1,638	1,806			
1.5- Padrão Fino	1,815	2,197	2,580			
1.6- Padrão Luxo	Acima de 2,58					
3- ESPECIAL	2- GALPÃO	2.1- Padrão Econômico	0,172	0,256	0,344	
		2.2- Padrão Simples	0,353	0,520	0,688	
		2.3- Padrão Médio	0,697	0,950	1,204	
		2.4- Padrão Superior	Acima de 1,20			
	1- COBERTURA	1.1- Padrão Simples	0,043	0,066	0,129	
1.2- Padrão Médio		0,138	0,176	0,215		
1.3- Padrão Superior		0,224	0,327	0,430		

QUADRO A

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 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.
f	Necessitando de reparos de 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.

Ou seja:

referência	Estado de conservação	Características
e	Necessitando reparos simples	Edificação cujo estado 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

Resumo:

Grupo: 1.2 – casa

Padrão: 1.2.5 – padrão médio

Custo de reprodução: 0,993 de R82N

Idade Aparente Estimada: 44 anos

Estado de Conservação: necessitando reparos simples (e)

7- Tratamento dos Elementos da Pesquisa Imobiliária

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para a região e bairro.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;

7084

- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos pelas fórmulas pré-estabelecidas, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

Fórmula que determina o valor unitário dos elementos amostrais homogeneizados:

$$qu = \frac{(Vo \times Fo) \times Ftr}{Au}$$

onde:

qu = valor unitário do m² de venda (R\$);

Vo = valor de oferta, para pagamento à vista;

Au = área útil (m²);

Fo = fator oferta ou elasticidade (adotado 0,9);

Ftr = fator de transposição.

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

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke, que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avaliada, fixado em função do padrão construtivo, é multiplicado pelo "Foc", para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator "Foc":

$$\text{Foc} = R + K * (1 - R)$$

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= coeficiente de Ross / heideck

De acordo com a tabela de "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2007 do IBAPE/SP", as características arquitetônicas e construtivas do imóvel se classificam como:

1066

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL - L (anos)	VALOR RESIDUAL - R (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RUSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RUSTICO	60	20
		PROLETARIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
FINO		50	20	
LUXO		50	20	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MEDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

TABELA 2

Idade em % da vida referencial	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,996	0,987	0,980	0,919	0,811	0,667	0,499	0,240
4	0,979	0,976	0,955	0,909	0,802	0,654	0,484	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,899	0,793	0,647	0,459	0,246
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,638	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,627	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,845	0,754	0,618	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,856	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,795	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,388	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,788	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,752	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165

Resumo:

Ir (vida referencial) =	70 anos
Ie (idade da edificação) =	44 anos
R (valor residual) =	20 anos
Idade em % da vida referencial =	30 anos
Estado de conservação necessitando reparos simples (e)	
K (coeficiente) =	0,659

$$\text{Foc.i} = R + K * (1-R)$$

$$\text{Foc.i} = 0,20 + (0,659 \times 0,8)$$

$$\text{Foc.i} = 0,727$$

8 - Levantamento Fotográfico



Aspectos gerais - fachada e rua





Aspectos área externa - fachada





Aspectos área interna - garagem



7071
S



Aspectos rampa – acesso á edicula





Aspectos edícula – fundos do imóvel





Aspectos cômodos – edícula



7074
C



Aspectos casa principal



2075

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos cômodos – casa principal



7076
C



Aspectos cômodos – casa principal



1077
3



Aspectos cômodos adaptados – casa principal





Aspectos cômodos – casa principal



7079

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



Aspectos cômodos – casa principal



1000



Aspectos sala – dividida



1007
0



Aspectos cômodos – adaptados





Aspectos gerais - rua acesso ao imóvel



09 – Resumo De Áreas

Com base nas informações da Matrícula do Imóvel, o imóvel possui as seguintes áreas:

(Matrícula de Imóvel nº 116.028 – 15º CRI)

- o frente: 14,22m
- o lado direito: 38,10m
- o lado esquerdo: 33,00m
- o fundo: 13,30m

(Dados cadastrais do Imóvel IPTU)

- o área construída 300m²
- o área de terreno 472m²

*Obs.: Para efeito de avaliação será considerada a **Área construída de 300 m²**, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário e segundo as normas ABNT conforme descrito no item 6 deste laudo – Método de avaliação.*

10 – Elementos De Referência (Pesquisa De Mercado)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área útil do imóvel, conforme relação abaixo:

1004

Elemento 01

Tipo: Casa

Endereço: Rua. Travessa Frei Andre Leon

Área útil: 302m²

Preço de Venda: R\$ 1.335.000,00

Fonte: Celso Felipe Imóveis

Tel.: (11) 2977.9909

Idade estimada: 30 anos

Padrão construtivo: médio = 0,993 de R₈N

Estado de conservação = regular "e"

Valor unitário "Vu"

$Vu = (Vv/A) \times Foc$, onde Vv é o valor de venda = R\$ 1.335.000,00, A é a área útil = 302 m² e $Foc = R + K \times (1-R)$, onde R é o coeficiente residual = 20%, K é o coeficiente de Ross/Heideck, = 0,659, encontrado na Tabela 2 do IBAPE/SP.

$$Foc = 0,20 + 0,659 \times 0,80 = 0,687$$

$$Vu = (1.335.000,00 \times 0,9 / 302) \times 0,687 / 0,727 = 3.759,57$$

Valor unitário saneado = 3.759,57



Elemento 02

Tipo: Casa

Endereço: Parada Inglesa

Área útil: 301m²

Preço de Venda: R\$ 1.480.000,00

Fonte: ADI Imóveis

Tel.: (11) 2203.3933

Idade estimada: 30 anos

Padrão construtivo: médio = 0,993 de R_gN

Estado de conservação = regular "e"

Valor unitário "Vu"

$Vu = (Vv/A) \times Foc$, onde Vv é o valor de venda = R\$ 1.480.000,00, A é a área útil = 301 m² e $Foc = R + K \times (1-R)$, onde R é o coeficiente residual = 20%, K é o coeficiente de Ross/Heideck, = 0,659, encontrado na Tabela 2 do IBAPE/SP.

$$Foc = 0,20 + 0,659 \times 0,80 = 0,687$$

$$Vu = (1.480.000,00 \times 0,9 / 301) \times 0,687 / 0,727 = 4.181,76$$

Valor unitário saneado = 4.181,76



7086

Elemento 03

Tipo: Casa

Endereço: Rua: Bararque

Área útil: 216m²

Preço de Venda: R\$ 1.300.000,00

Fonte: Lello Norte Imóveis

Tel.: (11) 2281.3400

Idade estimada: 40 anos

Padrão construtivo: médio = 0,993 de RgN

Estado de conservação = regular "e"

Valor unitário "Vu"

$Vu = (Vv/A) \times Foc$, onde Vv é o valor de venda = R\$ 1.300.000,00, A é a área útil = 216 m² e $Foc = R + K*(1-R)$, onde R é o coeficiente residual = 20%, K é o coeficiente de Ross/Heideck, = 0,659, encontrado na Tabela 2 do IBAPE/SP.

$$Foc = 0,20 + 0,575 \times 0,80 = 0,620$$

$$Vu = (1.300.000,00 \times 0,9 / 216) \times 0,620 / 0,727 = 4.619,44$$

Valor unitário saneado = 4.708,84



1087
7

Elemento 04

Tipo: Casa

Endereço: Rua. Parada Inglesa

Área útil: 350m²

Preço de Venda: R\$ 1.600.000,00

Fonte: Eisa Imóveis

Tel.: (11) 2249.2000

Idade estimada: 40 anos

Padrão construtivo: médio = 0,993 de R₈N

Estado de conservação = regular "e"

Valor unitário "Vu"

$Vu = (Vv/A) \times Foc$, onde Vv é o valor de venda = R\$ 1.600.000,00, A é a área útil = 350 m² e Foc = $R + K*(1-R)$, onde R é o coeficiente residual = 20%, K é o coeficiente de Ross/Heideck, = 0,590, encontrado na Tabela 2 do IBAPE/SP.

$$Foc = 0,20 + 0,590 \times 0,80 = 0,632$$

$$Vu = (1.600.000,00 \times 0,9/350) \times 0,632/0,727 = 3.576,65$$

Valor unitário saneado = 3.576,65



Elemento 05

Tipo: casa

Endereço: Rua. Quedas

Área útil: 220 m²

Preço de Venda: R\$ 1.300.000,00

Fonte: Karisma imóveis

Tel.: (11) 2984.4444

Idade estimada: 30 anos

Padrão construtivo: médio = 0,993 de R₈N

Estado de conservação = regular "e"

Valor unitário "Vu"

$Vu = (Vv/A) \times Foc$, onde Vv é o valor de venda = R\$ 1.300.000,00, A é a área útil = 220 m² e $Foc = R + K \times (1-R)$, onde R é o coeficiente residual = 20%, K é o coeficiente de Ross/Heideck, = 0,659, encontrado na Tabela 2 do IBAPE/SP.

$$Foc = 0,20 + 0,659 \times 0,80 = 0,687$$

$$Vu = (1.300.000,00 \times 0,9 / 220) \times 0,687 / 0,727 = 4.621,49$$

Valor unitário saneado = 4.621,49



Apuração dos valores unitários "qu" levantados na pesquisa amostral:

Resumo dos Unitários

elemento 01 = R\$ 3.759,57
elemento 02 = R\$ 4.181,76
elemento 03 = R\$ 4.708,84
elemento 04 = R\$ 3.576,65
elemento 05 = R\$ 4.621,49

Média Aritmética= Valor Unitário R\$ 4.169,66 /m2
Válido para Agosto de 2018

11 - Valor do Imóvel

$$Vi = qu \times Au$$

onde:

Vi = Valor total do imóvel

qu = valor unitário médio homogeneizado, referente às unidades padronizadas semelhantes à avalianda, considerando o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas;

Au = Área útil imóvel avaliando (m2) conf. Iptu;

$$Vi = R\$ 4.169,66 /m2 \times 300m2$$

$$Vi = R\$ 1.250.900,00$$

1090

12- Conclusão

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que o imóvel urbano residencial casa térrea , em estudo, objeto deste Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, localizado na Rua Paulo Maldí, 196 – Parada Inglesa – Tucuruvi - São Paulo / SP, pode ser **AVALIADO** pelo **VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO)**, em:

VALOR IMÓVEL = R\$ 1.251.000,00

(Hum milhão , duzentos e cinquenta e um mil reais)
(Válido para Agosto 2018)

7097
C

13) Valor Mínimo Do Imóvel Para Leilão

O referido valor de mercado foi determinado com base nas condições normais de mercado e em comparação com imóveis semelhantes à venda, sendo procedida a homogeneização pelo fator oferta.

No entanto, o mercado imobiliário atual encontra-se em fase de pouca procura, em razão da crise econômica geral.

Nesses casos, a boa prática avaliatória se utiliza da denominada “liquidação forçada”, prevista no item 3.30 da NBR 14653-1 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), *in verbis*:

“3.30 - Liquidação Forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”

Desta forma, esta Perita Judicial, com base nos critérios normalmente atribuídos à estas situações, sugere que seja aplicado sobre o valor de mercado consignado em seu Laudo Pericial o coeficiente de 0,70 (zero vírgula setenta) à título de “fator de liquidação forçada”, resultando então no valor mínimo de **R\$ 875.700,00 (oitocentos e setenta e cinco mil e setecentos reais)** para a mesma data base, considerando as condições de pouca liquidez atualmente prevalecentes no mercado imobiliário.

14) Encerramento

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 49 (quarenta e nove folhas).

Sendo, 42 folhas (quarenta e duas) do laudo Pericial, a última datada e assinada e por fim o Anexo I e II contendo 07 folhas que totalizam o trabalho em 49 (quarenta e nove) folhas, todas de um só lado.

A signatária coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 06 de Agosto de 2018


Ana Paula Nicolau Machado
CREA - 5061005182

ANEXO I – REGISTRO DE IMÓVEIS

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dá-se conta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula data
116.028 01

São Paulo, 27 de Março de 1989.

IMÓVEL: Um prédio de nº 196 da Rua José Saldanha, e seu respectivo terreno, no 22º Subdistrito-Tucuruvi, medindo 14,22 metros de frente para a Rua José Saldanha: 39,10 metros do lado direito, onde confina com parte do Lote nº 02, de propriedade de Aracelis Fernandes Gragnano; 33,00 metros de comprimento, do lado esquerdo, onde confina com parte do Lote 03, de propriedade de R. Fernandes, e 13,30 metros na linha de fundos, onde divide com o remanescente do Lote nº 02, de propriedade de Mathilde Fernandez Sauerbronn, encerrando uma área de 472,00 metros quadrados. Contribuinte nº 049.018.0031-2.

PROPRIETÁRIO: DELPHIM SALVATE, casado, do comércio, brasileiro, residente e domiciliado nesta Capital, a Rua José Saldanha, nº 196.

TÍTULO AQUISITIVO: Transcrito sob nº 53.534, neste Registro. O Escrevente Habilitado, *[assinatura]* (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial, *[assinatura]*

AV.1 - 116.028 - São Paulo, 27 de Março de 1.989.
Da Certidão de Casamento, extraída em 22 de Março de 1.989, do Termo nº 7.806, as Fls. 465, do Livro nº B-62, pelo Cartório de Registro Civil do 7º Subdistrito-Consolação, desta Capital, consta que DELPHIM SALVATE, é casado pelo regime da Comunhão de Bens, com CECILIA BELLINATI SALVATE, casamento esse realizado em 29 de Janeiro de 1.953. O Escrevente Habilitado, *[assinatura]* (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial, *[assinatura]*

AV.2 - 116.028 - São Paulo, 27 de Março de 1.989.
Da Certidão nº 193.906/86-4, expedida em 10 de Novembro de 1.986, pela Prefeitura do Município de São Paulo, consta que-

7094

matricula
116.028ficha
01dival Figueiredo Melheiros). O Oficial,
.....

R.3 - 116.028 - São Paulo, 27 de Março de 1.989.

TRANSMITENTE: O ESPOLIO DE CECILIA BELLINATI SALVATE, (RG. nº 3.134.314, CPF. nº 668.108.768-04), falecida em 13 de Maio de 1.985, que fora casada sob o regime da Comunhão Universal de Bens, com DELPHIM SALVATE.

ADQUIRENTES: DELPHIM SALVATE, brasileiro, viuvo, comerciante, RG. nº 2.272.606, CPF. nº 000.261.238-00, residente e domiciliado nesta Capital, a Rua Paulo Maldí, nº 196, Santana; DELPHIM SALVATE JUNIOR, brasileiro, comerciante, RG. nº 6.822.832, CPF. nº 755.023.568-68, casado sob o regime da Comunhão Universal de Bens, anteriormente a Lei nº 6.515/77, .. com HELENA MARTON SALVATE, brasileira, do lar, RG. nº 10.324.597, CPF. nº 755.023.568-68, residentes e domiciliados nesta Capital, a Praça Garçon Tinoco, nº 62, Aptº 161; CARLOS EDUARDO SALVATE, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG nº 8.216.387, CPF. nº 007.581.728-42, residente e domiciliado nesta Capital, a Rua Paulo Maldí, nº 196; FATIMA REGINA SALVATE DUQUE, brasileira, comerciante, RG. nº 6.422.024, CPF. nº 032.775.568-75, casada sob o regime da Comunhão Parcial de .. Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com ROGERIO DUQUE, brasileiro, comerciante, RG. nº 7.900.072, CPF. 692.296.438-15, residentes e domiciliados nesta Capital, a Avenida Nova Cantareira, nº 4.211, Aptº 102; e RICARDO SALVATE, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, RG. nº 9.547.799, CPF. nº 053.278.638-67, residente e domiciliado nesta Capital, a Rua Paulo Maldí, nº 196.

TITULO: PARTILHA - Homologada por Sentença de 26 de Janeiro - de 1.987.

FORMA DO TITULO: Formal de Partilha, passado em 27 de Fevereiro
Continua na Ficha 02

1049

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula	folha
116.028	02

São Paulo, 27 de Março de 1989.

ro de 1.987, com Aditamentos de 18 de Agosto de 1.987 e 16 de Novembro de 1.987, subscrito pela Escrivã Diretora Substituta do 2º Ofício, e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara, ambos da Família e das Sucessões do Forum Regional I Santana, desta Capital, extraído dos respectivos Autos de Arrolamento, (Processo nº 669/85 - 1ª Seção).

VALOR: CR\$ 36.114.705 (Trinta e seis milhões, cento e quatorze mil, setecentos e cinco cruzeiros). A aquisição é feita na seguinte proporção: metade ideal do imóvel da matrícula ao .. viuvo Delphim Salvate, e 1/8 parte ideal para cada um dos demais adquirentes. O Escrevente Habilitado..... (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial,

AV.4 - 116.028 - São Paulo, 27 de Março de 1.989.

Da Certidão de Casamento, extraída em 19 de Janeiro de 1.988, do Termo nº 6.121, as Fls. 162, do Livro nº B-21, pelo Cartório de Registro Civil do 2º Subdistrito-Liberdade, desta Capital, consta que o adquirente CARLOS EDUARDO SALVATE, casou em 19 de Janeiro de 1.988, com CRISTINE HELEN PASSOS HENRIQUES, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, passando ela a adotar o nome de CRISTINE HELEN HENRIQUES SALVATE. O Escrevente Habilitado, .. (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial,

R.5 - 116.028 - São Paulo, 27 de Março de 1.989.

DOADORES: DELPHIM SALVATE, RG. nº 2.272.606-SSP/SP, CPF. nº 000.261.238-00, brasileiro, comerciante, viuvo, residente e domiciliado nesta Capital, na Praça Garção Tinoco, nº 62, ... Aptº 204, Edifício Isabelia; DELPHIM SALVATE JUNIOR, RG. nº 6.822.832-SSP/SP, CPF. nº 755.023.568-68, comerciante, e sua mulher, HELENA MARTON SALVATE, do lar, RG. 10.324.597-SSP/SP, Continua no Verso

matricula
116.028ficha
02

CPF. nº 755.023.568-68, brasileiros, casados sob o regime da Comunhão de Bens, antes da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Garção Tinoco, nº 62, Apto 161 Edifício Vanilla; CARLOS EDUARDO SALVATE, RG. 8.216.387-SSP/SP CPF. nº 007.581.728-42, comerciante, e sua mulher CRISTINE HELEN HENRIQUES SALVATE, RG. nº 10.708.846-SSP/SP, CPF. nº 003.496.648-03, do lar, brasileiros, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Visconde de Guaratiba, nº 353, Apto 101; e RICARDO SALVATE, comerciante, RG. nº 9.547.799-SSP/SP, CPF. nº 053.278.638-67, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado nesta Capital, na .. Rua Paulo Maldí, nº 196, Tucuruvi.

DONATÁRIA: FATIMA REGINA SALVATE DUQUE, RG. 6.422.024-SSP/SP, CPF. nº 032.775.568-75, comerciante, casada sob o regime da Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com Rogério Duque, RG. nº 7.900.072-SSP/SP, CPF. 692.296.438-15, comerciante, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, na Avenida Nova Cantareira, nº 4.211, Apto 102.

TÍTULO: DOAÇÃO.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 20 de Dezembro de 1.988, de Notas do 21º Tabelião desta Capital, Livro nº 1.838, Fls.91.

VALOR: CZ\$ 1.962.245,25 (Um milhão, novecentos e sessenta e dois mil, duzentos e quarenta e cinco cruzados e vinte e cinco centavos). O Registro refere-se tão somente a 7/8 partes i deais do imóvel da matrícula. O Escrevente Habilitado,..... (José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial,

R.6 - 116.028 - São Paulo, 27 de Março de 1.989.

> NU-PROPRIETÁRIA: FATIMA REGINA SALVATE DUQUE, casada com Rogério Duque, já qualificada como donatária.

Continua na Ficha 03

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula
116.028

ficha
03

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 27 de Março de 1989.

USUFRUTUÁRIO: DELPHIM SALVATE, viuvo, já qualificado como doador.

TÍTULO: USUFRUTO.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 20 de Dezembro de 1.988, de Notas do 21º Tabelião desta Capital, Livro nº 1.838, Fls.91.

VALOR: CZ\$ 461.704,75 (Quatrocentos e sessenta e um mil, setecentos e quatro cruzados e setenta e cinco centavos). O Usufruto é vitalício, e refere-se tão somente a 4/8 partes ideais do imóvel da matrícula. O Escrevente Habilitado,.....

(José Odival Figueiredo Malheiros). O Oficial,

AV.7 - 116.028 - São Paulo, 27 de Março de 1.989.

Da Escritura de 20 de Dezembro de 1.988, de Notas do 21º Tabelião desta Capital, Livro nº 1.838, Fls.91, consta que 7/8 .. partes ideais do imóvel da matrícula, fica gravada com a cláusula de INALIENABILIDADE temporária, ou seja, vigorará até a data do falecimento do Usufrutuário, Delphim Salvate. O Escrevente Habilitado,..... (José Odival - Figueiredo Malheiros). O Oficial,

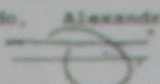
Av.8 - 116.028 - São Paulo, 21 de novembro de 2014.
(prenotação n.º. 720.853 - 13/11/2014).

Atendendo o solicitado no requerimento datado de 11 de novembro de 2014, procede-se a presente averbação, para constar que, em virtude do falecimento do usufrutuário DELPHIM SALVATE, ocorrido em 05 de novembro de 2014, conforme prova a cópia autenticada da Certidão de Óbito extraída em 07 de novembro de 2014, Matrícula 122804 01 55 2014 4 00349 268 0209196-10, pelo Oficial de Registro

Continua no Verso

matrícula
116.028

folha
003


Civil do 2º Subdistrito Liberdade, desta Capital, fica cancelado o usufruto, objeto do R.06 da presente matrícula, ficando o referido registro em consequência cancelado. O Escrevente autorizado, Alexandre Lemos Trindade. O Oficial Substituto,  (Waleison Amoroso).

ENC05:493F055ED825187FF3KF59CE114C3E29#

Nada Mais consta com relação ao (s) imóvel (is) de (s) Matrícula certificada (s) com referência a alienações e constituições de ônus reais, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 24/03/2018, além do que foi integralmente nela (s) noticiados (s). O referido em forma reprográfica, nos termos do §1º do Artigo 19º da Lei nº. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé. São Paulo, 28/03/2018. Eu, (Patricia Silveira Santos Casagrande), auxiliar, a digitei. Eu, (José Henrique de Oliveira Nascimento), escrevente autorizado, procedi as buscas e verificações, e a subscrevo. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei 6.015/73 e Medida Provisória n. 2.200 de 28/06/2001.)

1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROIVALDO CASSARO Oficial PAULO ADEMIR MONTEIRO Oficial Substituto (art.20 §§ 1º e 2º - Lei 8935/94) José Roberto Lopes de Oliveira José Odival Figueiredo Malheiros Oficiais Substitutos Romeu Alves da Silva José Henrique de Oliveira Nascimento José Julio Leite Walter Vicente Escreventes Autorizados (art.20 §§ 2º e 3º - Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiano, 29 - 4º Andar São Paulo - Telefones 3255-9444 e 3255-3517	1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital Oficial R\$ 30,43 Estado R\$ 4,72 Ipsep R\$ 1,37 Reg. Civil R\$ 1,42 Trib. Justiça R\$ 2,11 Min. Público R\$ 1,47 Município R\$ 0,43 Total R\$ 51,21 SELAGEM RECOLHIDA NA CASA Nº. 26324-12
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ANEXO II – IPTU / Dados Cadastrais Imóvel

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018	
Cadastro do Imóvel: 069.018.0031-2			
Local do Imóvel: R PAULO MALDI, 196 CEP 02303-050 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R PAULO MALDI, 196 CEP 02303-050			
Contribuinte(s): CPF 000.281.238-00 DELPHIM SALVATE CPF 032.775.568-75 FATIMA REGINA SALVATE DUQUE			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	472	Testada (m):	14,22
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	472		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	300	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	150	Uso: comercial	
Ano da construção concluído:	1974		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	1.454,00		
- da construção:	1.696,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	686.288,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	249.312,00		
Base de cálculo do IPTU:	935.600,00		
<p>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 da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.</p>			
<p style="text-align: center;">Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 25/10/2018, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certdoes/</p>			
Data de Emissão:	27/07/2018		
Número do Documento:	2.2018.001451349-2		
Solicitante:	ANA PAULA NICOLAU MACHADO (CPF 248.179.248-84)		