

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 41ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL –
COMARCA DE SÃO PAULO – SP

Processo : 1136256-65.2016.8.26.0100
Ação : Execução de Título Extrajudicial
Exequente : Banco do Brasil S/A
Executado : Crail Indústria e Comércio de Artigos Esportivos
EIRELLI e Outros

LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAÚJO LEITE, Arquiteta, CPF/MF nº 120.535.617-77, CAU nº A99805-2, nomeada e compromissada nestes Autos, vem, respeitosamente, apresentar suas conclusões expressas no seguinte:

LAUDO

Termos em que,
p. deferimento,

São Paulo, 23 de julho de 2019.

Larissa Stein Entringer de Araújo Leite
Arquiteta e Urbanista
CAU nº A99805-2

RESUMO DA AVALIAÇÃO



Endereço: Rua Vila Lafemina, nº 30, Penha de França, São Paulo - SP

Cadastro fiscal municipal: 056.044.0055-6

Matrícula: 124.477 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Valor total do imóvel: R\$ 1.137.000,0 (um milhão, cento e trinta e sete mil reais)

Data Base: julho/2019

Sumário

I.	INTRODUÇÃO	4
II.	OBJETIVOS DA PERÍCIA	4
III.	ESTUDO DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO	5
IV.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
i.	CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS E FISCAIS	7
ii.	RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	9
iii.	CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO IMÓVEL E CLASSIFICAÇÃO	38
V.	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	39
VI.	CÁLCULO DO TERRENO	41
VII.	VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	42
VIII.	VALOR TOTAL DO IMÓVEL	43
IX.	CONCLUSÕES	44
X.	QUESITOS	45
XI.	ENCERRAMENTO	46

I. INTRODUÇÃO

- 1- Alega o *Exequente*, que esgotou todas as medidas para notificar os *Executados* a saldarem o seu débito de **R\$ 146.914,74**, de forma amigável, não restando uma alternativa senão ingressar com ação judiciária.
- 2- Os *Executados* apresentaram como garantia, ao juízo, o imóvel registrado sob a matrícula 124.477 (fls. 319/323), localizado na **Rua Vila Lafemina, nº 30, Penha, São Paulo - SP**;
- 3- Neste contexto, às fls. 401, a signatária foi nomeada para avaliar o valor de venda do imóvel;
- 4- As partes não apresentaram assistentes técnicos, tampouco formularam quesitos.

II. OBJETIVOS DA PERÍCIA

O objetivo deste trabalho é **determinar o justo valor de mercado** do imóvel avaliando para venda.

III. ESTUDO DA REGIÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Atendendo ao disposto no artigo 474 do Código de Processo Civil, a vistoria foi realizada no dia **10 de julho de 2019**, conforme agendamento apontado nos Autos – fls. 419.

A figura reproduzida a seguir representa a localização do imóvel na cidade:

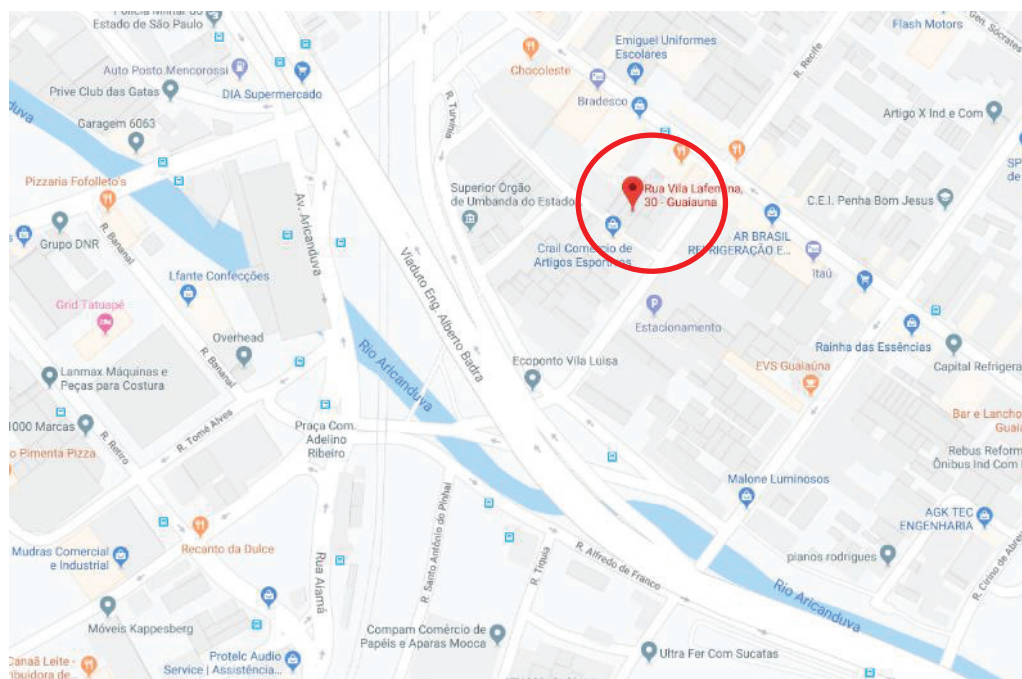


Figura 1: Reprodução do mapa da cidade, com destaque para o imóvel em estudo – próximo à Avenida Aricanduva. (Fonte: Google Maps).

Além da vistoria ao imóvel, a signatária procedeu a uma pesquisa de campo para levantar as características da região, concluindo-se que:

- O imóvel está localizado na **Rua Vila Lafemina, nº 30, Penha, São Paulo – SP**;
- O local é urbanizado, servido pelos melhoramentos públicos: pavimentação, guias, sarjetas, rede de distribuição de água potável e coletora de esgotos sanitários, coleta de lixo, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, concessionárias de telefonias, transporte público;
- Trata-se de uma região de uso misto, com forte predominância residencial de médio padrão, comercial e pequenas indústrias (galpões);

IV. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel está registrado no Décimo Segundo Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, matriculado sob o nº 124.477.

A figura reproduzida a seguir representa a localização do imóvel na quadra formada pelas ruas Vila Lafemina, Recife, Guaiauna e Praça Joaquim Alves.



Figura 2: Reprodução da quadra, com destaque para o imóvel em estudo. (Fonte: Google Maps).

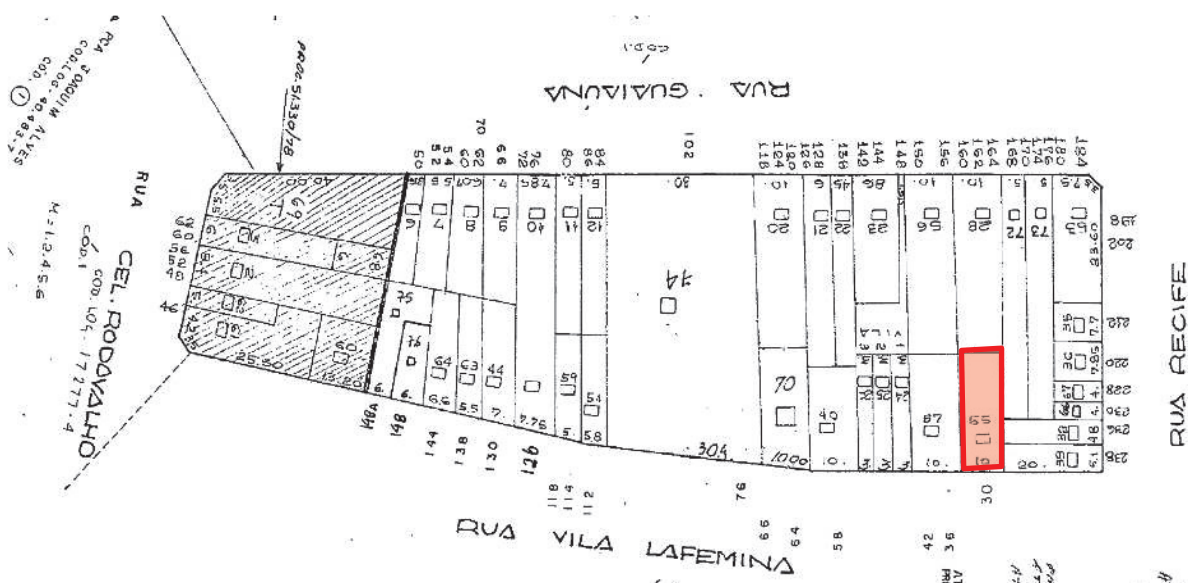


Figura 3: Reprodução da quadra fiscal, com destaque para o imóvel em estudo (Fonte: Geosampa).

i. CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS E FISCAIS

O imóvel está na zona leste da cidade, distante **11 (onze) quilômetros** do marco zero, inscrito na **ZEUP** – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Prevista, conforme ilustração da figura a seguir:

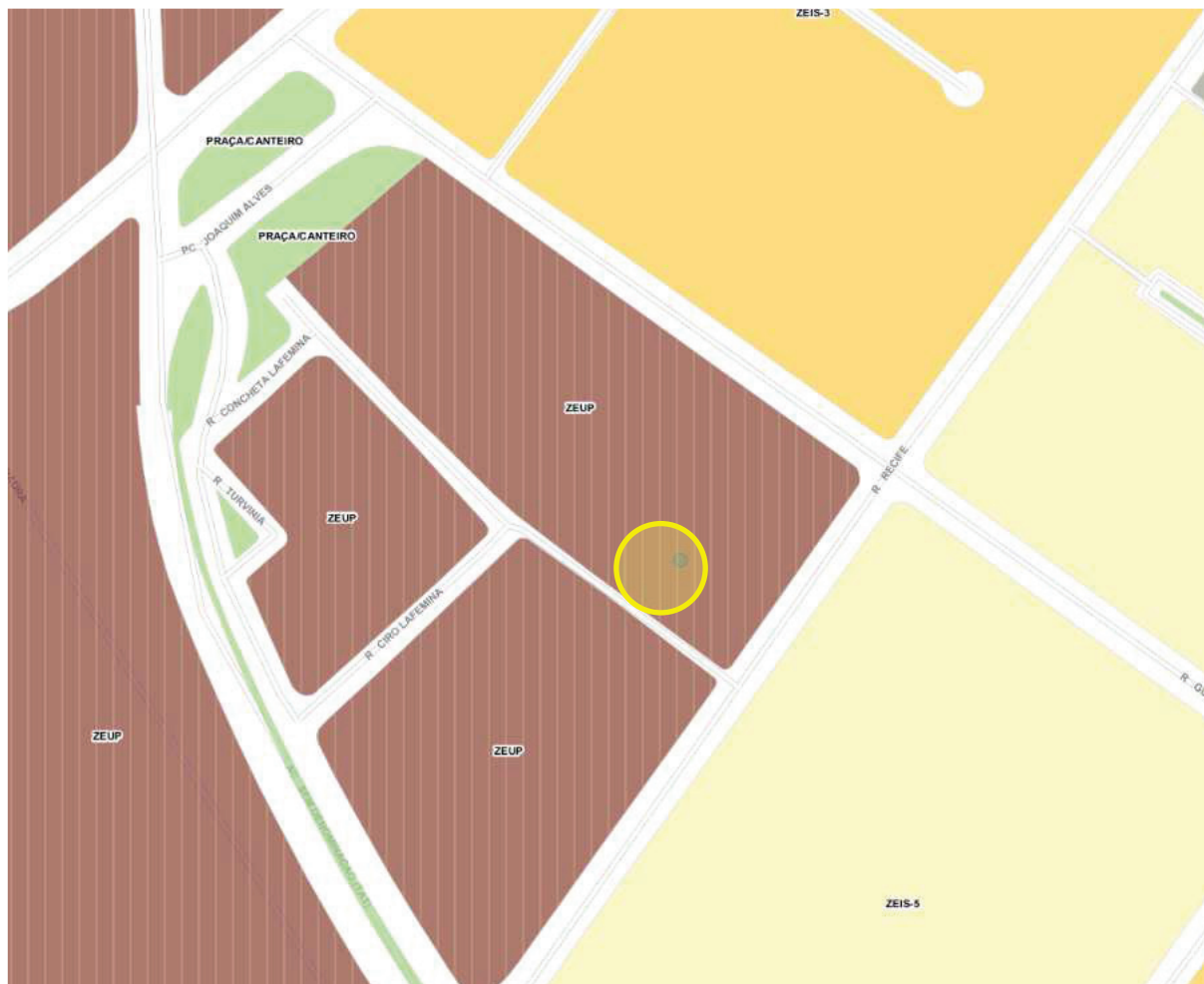


Figura 4: Reprodução do mapa digital, com destaque para o zoneamento do imóvel em estudo (Fonte: Geosampa).

“Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto são porções do território em que pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado à implantação do sistema de transporte público coletivo.”

(Fonte: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/zona-eixo-de-estruturacao-da-transformacao-urbana-previsto-zeup/>)

Segundo a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, obtida eletronicamente, através da Prefeitura Municipal de São Paulo (figura a seguir), o imóvel avaliando está inscrito sob o número de **Contribuinte 056.044.0055-6**, o que permite levantar:

SETOR – 056
QUADRA - 044
LOTE – 0055-6
ÍNDICE FISCAL – R\$ 503,00



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019

Cadastro do Imóvel: 056.044.0055-6

Local do Imóvel:
R VILA LAFEMINA, 30
PENHA CEP 03631-030
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R VILA LAFEMINA, 30
PENHA CEP 03631-030

Contribuinte(s):
CPF 074.830.798-27 SERGIO BELLINETTI

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	185	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	185		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	383	Padrão da construção:	4-B
Área ocupada pela construção (m²):	120	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	2002		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	503,00		
- da construção:	1.742,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	88.282,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	567.109,00		
Base de cálculo do IPTU:	655.391,00		

Ressalvado 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 2019.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/10/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 22/07/2019
Número do Documento: 2.2019.001483094-2
Solicitante: LARISSA STEIN ENTRINGER DE ARAUJO LEITE (CPF 120.535.617-77)

Figura 5: Reprodução da certidão de dados cadastrais do imóvel avaliando (Fonte: Site da Prefeitura Municipal de São Paulo).

ii. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

A vistoria ao imóvel permitiu o levantamento das seguintes fotografias:



Foto 1: Vista do portão do imóvel avaliando (à esquerda, cinza) e da Rua Vila Lafemina.



Foto 2: Vista frontal imóvel avaliando.



Foto 3: Vista frontal imóvel avaliando.



Foto 4: Vista interna do portão de acesso ao imóvel.



Foto 5: Abrigos da entrada de energia.



Foto 6: Vista da fachada frontal – pavimento térreo e superiores.



Foto 7: Vista da fachada frontal vista da fachada frontal.



Foto 8: Corredor de acesso lateral.



Foto 9: Corredor de acesso lateral.



Foto 10: Escadaria do segundo pavimento.



Foto 11: Sala do segundo pavimento.



Foto 12: Sala do segundo pavimento.



Foto 13: Banheiro do segundo pavimento.

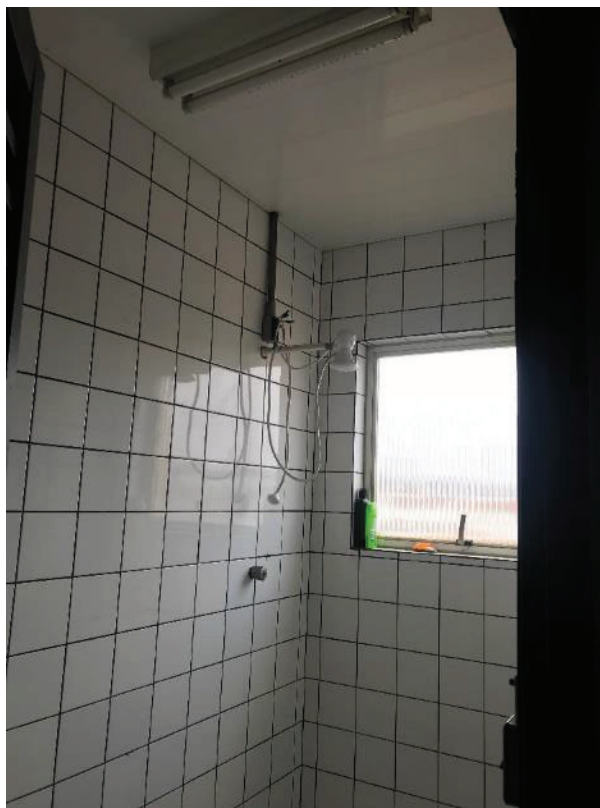


Foto 14: Banheiro do segundo pavimento.



Foto 15: Banheiro do segundo pavimento.



Foto 16: Copa do segundo pavimento.



Foto 17: Salão do segundo pavimento – para estocagem de produtos prontos.



Foto 18: Salão do segundo pavimento – detalhe para o reservatório de água e para-raios instalados.



Foto 19: Salão do segundo pavimento – para estocagem de produtos prontos.



Foto 20: Salão do segundo pavimento – para estocagem de produtos prontos.

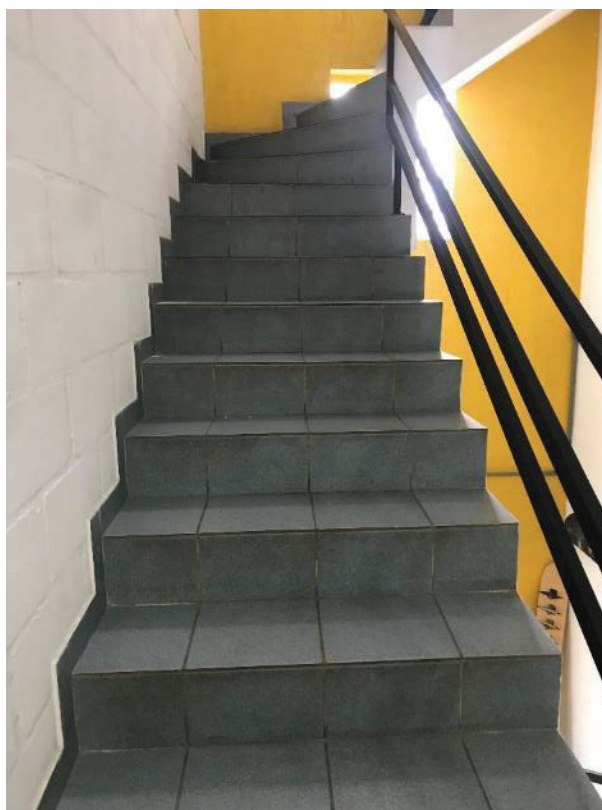


Foto 21: Escadaria do primeiro pavimento.



Foto 22: Escadaria do primeiro pavimento.



Foto 23: Banheiro do primeiro pavimento.



Foto 24: Banheiro do primeiro pavimento.



Foto 25: Banheiro do primeiro pavimento.



Foto 26: Acesso ao banheiro do primeiro pavimento.



Foto 27: Acesso ao vestiário do banheiro do primeiro pavimento.



Foto 28: Vestiário do banheiro do primeiro pavimento.



Foto 29: Vestiário do banheiro do primeiro pavimento.



Foto 30: Vestiário do banheiro do primeiro pavimento.



Foto 31: Vestiário do banheiro do primeiro pavimento.



Foto 32: Vão próximo ao banheiro do primeiro pavimento.



Foto 33: Vão próximo ao banheiro do primeiro pavimento.



Foto 34: Copa no primeiro pavimento.



Foto 35: Copa no primeiro pavimento.



Foto 36: Salão da produção no primeiro pavimento.



Foto 37: Salão da produção no primeiro pavimento.



Foto 38: Salão da produção no primeiro pavimento.



Foto 39: Salão da produção no primeiro pavimento.



Foto 40: Salão da produção no primeiro pavimento.

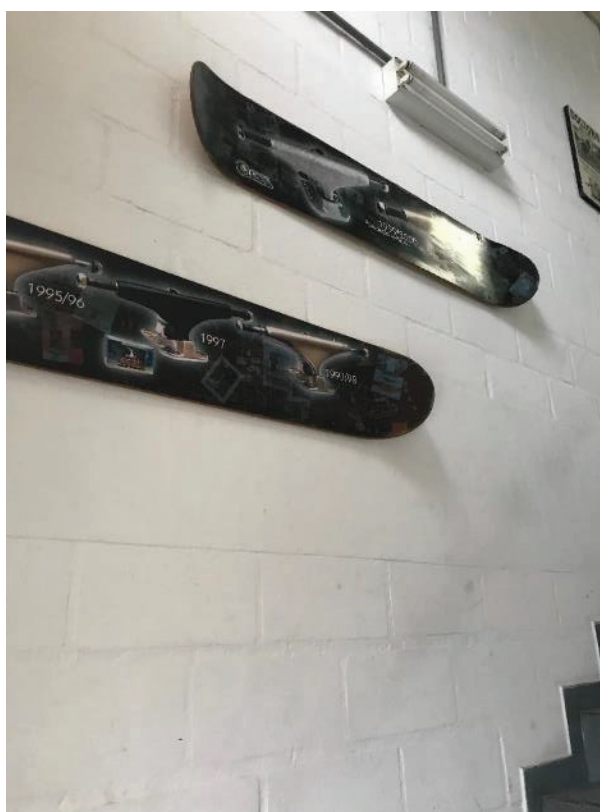


Foto 41: Escadaria de acesso ao pavimento térreo.



Foto 42: Escadaria de acesso ao pavimento térreo.



Foto 43: Escadaria de acesso ao pavimento térreo.



Foto 44: Abrigo de gás no pavimento térreo.



Foto 45: Salão de produção no pavimento térreo.



Foto 46: Salão de produção no pavimento térreo.



Foto 47: Acesso às dependências administrativas no pavimento térreo.



Foto 48: Dependências administrativas no pavimento térreo.

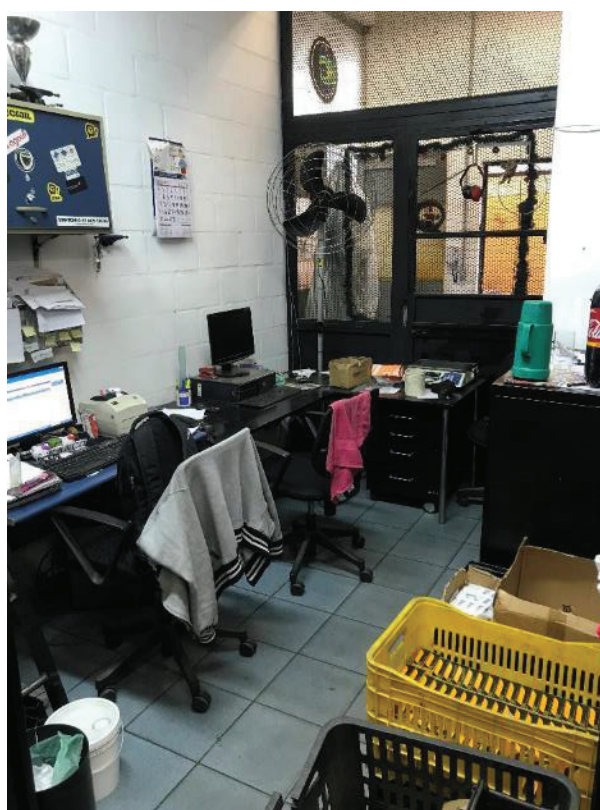


Foto 49: Dependências administrativas no pavimento térreo.



Foto 50: Estoque no pavimento térreo.



Foto 51: Sala de produção no pavimento térreo.



Foto 52: Salão de produção no pavimento térreo.



Foto 53: Salão de produção no pavimento térreo.



Foto 54: Área de lavagem de peças no pavimento térreo.



Foto 55: Área de lavagem de peças no pavimento térreo.



Foto 56: Área de lavagem de peças no pavimento térreo.



Foto 57: Área de lavagem de peças no pavimento térreo.

iii. CARACTERÍSTICAS CONSTRUTIVAS DO IMÓVEL E CLASSIFICAÇÃO

O terreno possui testada (frente) de **10,00** (dez) metros de largura (conforme extrai-se da Certidão de Dados Cadastrais), totalizando a área de **185,00 m²** (cento e oitenta e cinco metros quadrados).

O imóvel edificado possui características de **uso comercial/industrial**, composto por pavimento térreo, primeiro andar, segundo andar e cobertura, encerrando área construída total de **383,00 m²** (trezentos e oitenta e três metros quadrados).

A estrutura do imóvel é convencional (vigas e pilares), fechamentos em alvenaria, estrutura metálica para os mezaninos e cobertura, lajes pré-moldadas ou moldadas no local, em concreto, pisos de todos os ambientes em cerâmica, azulejo em todas as paredes molháveis e pintura acrílica nas demais. Forros em isopor ou PVC. Janelas de estrutura metálica e vidros. Todas as portas e corrimãos em ferro. Fachada com acabamento em pintura acrílica. Calçamento externo em pedras, portão de ferro para acesso de veículo e pedestres.

As características construtivas, de acabamentos e conservação, observadas em vistoria e nas fotografias apresentadas neste laudo, permitiram classificar o imóvel avaliando, nos termos do estudo “*Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017*”, publicado pelo *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP*, como:

- **Classe:** 2 – Comercial, serviço e industrial
- **Grupo/Tipo:** 2.2 – Galpão
- **Padrão Construtivo:** 2.2.3 – Galpão Padrão Médio
- **Estado de Conservação:** Entre regular e necessitando de reparos simples (D)

V. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O processo avaliatório do presente trabalho tem como referência as seguintes instruções normativas vigentes:

- NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais
- NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos
- Norma do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP)

Para composição do valor de mercado do imóvel, serão obtidos os valores referente ao terreno e referente às benfeitorias, considerando seu padrão construtivo, estado de conservação e idade.

Na determinação do valor do terreno, o presente laudo irá aplicar o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que consiste na pesquisa de imóveis na mesma região geoeconômica, e homogeneização através do tratamento de fatores cabíveis ao imóvel avaliando, obrigatórios e complementares, conforme *Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos* do IBAPE/SP (fator oferta, localização, testada, profundidade, área, frentes múltiplas, topografia, consistência do terreno, etc.), de modo a obter o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, por si só, indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta dos fatores.

Após a aplicação dos fatores, realiza-se o saneamento dos dados, excluindo-se da amostra de forma gradativa, o elemento que estiver fora do intervalo de +/- 30% em torno da média. Após todos os elementos estarem contidos dentro desse intervalo, adota-se a média como representativa do valor unitário de mercado.

Já para a determinação do valor das benfeitorias será feita nos exatos moldes determinados pelo estudo *Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017*, publicado pelo IBAPE-SP, considerando o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB) no estado de São Paulo/SP (publicado pelo Sinduscon), o índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, a área construída da edificação e o fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (critério Ross-Heidecke).

VI. CÁLCULO DO TERRENO

Com base nas premissas apontadas no Capítulo V, foram obtidos elementos comparativos semelhantes ao imóvel avaliando, cuja pesquisa se encontra no **Anexo II**.

Conforme cálculos apresentados no **Anexo III**, elaborados em planilhas eletrônicas, em consonância com a metodologia adotada, o valor unitário homogeneizado do imóvel avaliando corresponde a:

$$V_U = \text{R\$ } 2.062,47/\text{m}^2$$

(dois mil, sessenta e dois reais e quarenta e sete centavos por metro quadrado)

data-base: julho/2019

Haja vista as caracterizações do imóvel avaliando, a quantidade e identificação de dados de mercado e o intervalo admissível de ajuste, a presente avaliação tem **grau II de fundamentação**. Além disso, tendo em vista que a amplitude do intervalo de confiança foi inferior a 30%, tem-se **grau III de precisão**.

Por fim, pode-se calcular o valor total do terreno através da expressão:

$$\text{Valor Total do Terreno } (V_T) = V_U \times \text{Área do Terreno}$$

$$V_T = \text{R\$ } 2.062,47/\text{m}^2 \times 185,00 \text{ m}^2$$

$$V_T = \text{R\$ } 381.556,95$$

(trezentos e oitenta e um mil, quinhentos e cinquenta e seis reais e noventa e cinco centavos)

data-base: julho/2019

VII. VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS

Com base nas premissas apontadas no Capítulo V e com base nas benfeitorias observadas no imóvel avaliando, pode-se proceder o cálculo do valor total das benfeitorias:

- **Classe:** 2 – Comercial, serviço e industrial
- **Grupo/Tipo:** 2.2 – Galpão
- **Padrão Construtivo:** 2.2.3 – Galpão Padrão Médio
- **Vida Referencial (I_R):** 80 anos
- **Valor Residual (R):** 20%
- **Área Construída (A_C):** 383,00 m²
- **Idade da Edificação (I_E):** 17 anos
- **Estado de Conservação:** Entre regular e necessitando de reparos simples (D)
- **Porcentagem da Vida Referencial:** $I_E/I_R = 20/80 = 21,25\%$
- **Coefficiente de Ross-Heidecke (K):** 0,801
- **Fator de Adequação ao Obsolescimento e Conservação (F_{OC}):** $R + K \times (1 - R) = 0,840$
- **Índice Referente ao Padrão Construtivo (PC):** 1,659
- **CUB R_8N :** R\$ 1.415,15/m² (junho/2019)
- **Valor da Benfeitoria (VB):** $R_8N \times PC \times A_C \times F_{OC}$

$$V_B = R\$ 755.672,61$$

(setecentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e setenta e dois reais e sessenta e um centavos)

data-base: julho/2019

VIII. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total de mercado do imóvel avaliando é obtido através do valor total do terreno (V_T) e do valor total das benfeitorias (V_B):

Valor Total do Imóvel (V_I) = Valor Total do Terreno (V_T) + Valor Total das Benfeitorias (V_B)

$$V_I = R\$ 381.556,95 + R\$ 755.672,61$$

$$V_I = R\$ 1.137.229,56$$

Ou, em números redondos, com arredondamento inferior a 1,00%:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.137.000,00

(um milhão, centro e trinta e sete mil reais)

data-base: julho/2019

IX. CONCLUSÕES

Através das vistorias realizadas no local, informações presentes nos Autos e documentos fornecidos, conclui-se que o **valor atual de mercado do imóvel avaliando**, localizado na **Rua Vila Lafemina, nº 30, Penha, São Paulo/SP**, Matrícula nº 124.477 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, Inscrição Municipal nº 056.044.0055-6, é de:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.137.000,00

(um milhão, cento e trinta e sete mil reais)

data-base: julho/2019



X. QUESITOS

Até a finalização do presente laudo pericial, as partes litigantes não apresentaram quesitos a serem respondidos pela signatária.

XI. ENCERRAMENTO

Dando por terminado o seu trabalho, a perita agradece a honrosa nomeação e se coloca à disposição deste MM. Juízo para o que for necessário.

O presente laudo pericial é composto por 46 (quarenta e seis) folhas, excluindo anexos, todas elas assinadas digitalmente pela signatária.

Fazem parte do trabalho os seguintes anexos:

Anexo I – Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel Avaliando

Anexo II – Elementos Comparativos

Anexo III – Planilhas de Cálculo do Imóvel Avaliando

São Paulo, 23 de julho de 2019.

Larissa Stein Entringer de Araújo Leite

Arquiteta e Urbanista

CAU nº A99805-2