

1374

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **10^a** VARA CÍ-
 VEL DO FORO CENTRAL DA CAPITAL – SP

PROCESSO Nº 0533879-35.2000.8.26.0100

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES,
 Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos autos
 da ação de **PROCEDIMENTO COMUM** requerida por
ESPÓLIO DE WILLIAMS PEREIRA DE MELO con-
 tra **ESPÓLIO DE ISIDORO MATHEUS** tendo pro-
 cedido à vistoria do imóvel e as diligências e pesqui-
 sas que se fizeram necessárias, vem, mui respeitosa-
 mente, apresentar a V. Exa. o seguinte

LAUDO

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 1

1375
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

1 – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata o presente laudo da determinação do valor atual de mercado do imóvel residencial localizado nesta Capital, à Rua Bruxelas nº 175, no 18º Subdistrito – Perdizes, penhorado nos autos da ação de **PROCEDIMENTO COMUM** requerida por **ESPÓLIO DE WILLIAMS PEREIRA DE MELO** contra **ESPÓLIO DE ISIDORO MATHEUS**.

Deferida a prova pericial, às fls. 1.273 dos autos, foi à signatária honrada com sua nomeação para proceder à avaliação do bem penhorado correspondente a matrícula nº 51.507 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 2

e

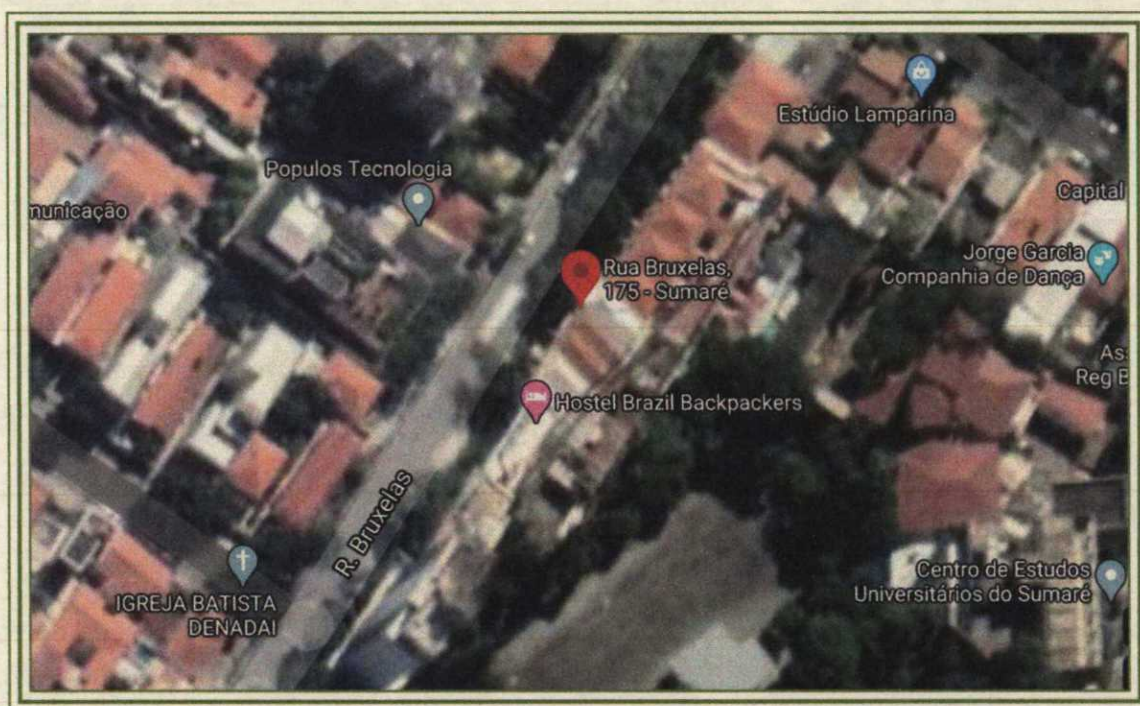
1376
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2 – VISTORIA

2.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se à Rua Bruxelas nº 175, no 18º Subdistrito – Perdizes, nesta Capital, conforme pode ser observado no mapa de localização a seguir: -




Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 3

1377
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.2 – PLANTA GENÉRICA DE VALORES

De acordo com as Plantas Genéricas de Valores publicadas pela Prefeitura do Município de São Paulo, o imóvel situa-se no Setor Fiscal nº 011, Quadra Fiscal nº 002, apresentando o índice fiscal igual a "2.492,00" para a Rua Bruxelas no exercício de 2.020.



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2020

Cadastrado do Imóvel: 011.002.0039-8

Local do Imóvel:
 R BRUXELAS, 175
 CEP 01258-020
 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão de Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
 R BRUXELAS, 175
 CEP 01258-020

Contribuinte(s):
 CPF 855.758.368-87 ISIDORO MATHEUS FILHO

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	145	Testada (m):	5,83
Área não incorporada (m²):	0	Fração Ideal:	1,0000
Área total (m²):	145		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	150	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	65	Uso: resid. locat.	
Ano de construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	2.492,00
- de construção:	1.816,00

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

- de área incorporada:	361.340,00
- de área não incorporada:	0,00
- de construção:	108.236,00
Base de cálculo do IPTU:	469.576,00

Reservado o direito de Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, 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 2020.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
 A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 31/08/2020, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 02/08/2020
Número do Documento: 2.2020.001167700-7
Solicitante: JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES (CPF 257.644.508-02)

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 4

Q

1378
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.3 – ZONEAMENTO

Segundo a Lei do Zoneamento o local é classificado como Zona ZC Zona Centralidade, conforme parâmetros reproduzidos abaixo: -

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZC
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,30
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m ²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m ²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m ²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZC	(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme § 2º do artigo 5º desta lei. (i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei. (j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas no artigo 66, Incisos II e III desta lei. (m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

NA = Não se Aplica

Esta consulta automática corresponde às informações da Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016, e não substitui a Certidão de Uso e Ocupação do Solo. Além das presentes disposições, o interessado deverá observar as demais legislações municipais, estaduais e federais pertinentes. Em caso de dúvidas, enviar e-mail para geosampa@prefeitura.sp.gov.br.

Data e Hora 15/05/2020 09:44:32

Link <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/SBC.aspx>

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 5

e

1379
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Rua Bruxelas, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos, conforme se depreendem das imagens reproduzidas a seguir: -



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 6

e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.5 - DO IMÓVEL

No dia 11 de março a signatária dirigiu-se ao imóvel da Rua Bruxelas nº 175 e foi atendida pela Sra. Carolina, filha do Requerido, Sr. Isidoro Matheus.

Ao ser informada sobre o motivo da nossa presença, alegando não estar a par do assunto, não autorizou a vistoria interna do imóvel.

Entretanto, comprometeu-se a falar com seu advogado e entrar em contato.

Ela retornou, e, mesmo após várias conversas, as vistorias internas dos imóveis não foram autorizadas e, por isso, foram feitas apenas externamente.

O terreno possui formato regular, topografia plana, superfície seca e firme, com 5,80 metros de frente para a

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 - ☎ 5034-1037 - 94717-9014 7

1381
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

Rua Bruxelas, 25,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, 5,80 metros nos fundos, encerrando a área de 145,00 m².

Sobre o terreno acima descrito ergue-se uma construção de natureza comercial, com 150,00 m², 50 anos (com idade aparente de 20 anos), em regular estado de conservação, conforme se depreendem das imagens a seguir reproduzidas.



Rua Tomé Afonso de Moura n° 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 8

Q

1382
/

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662**

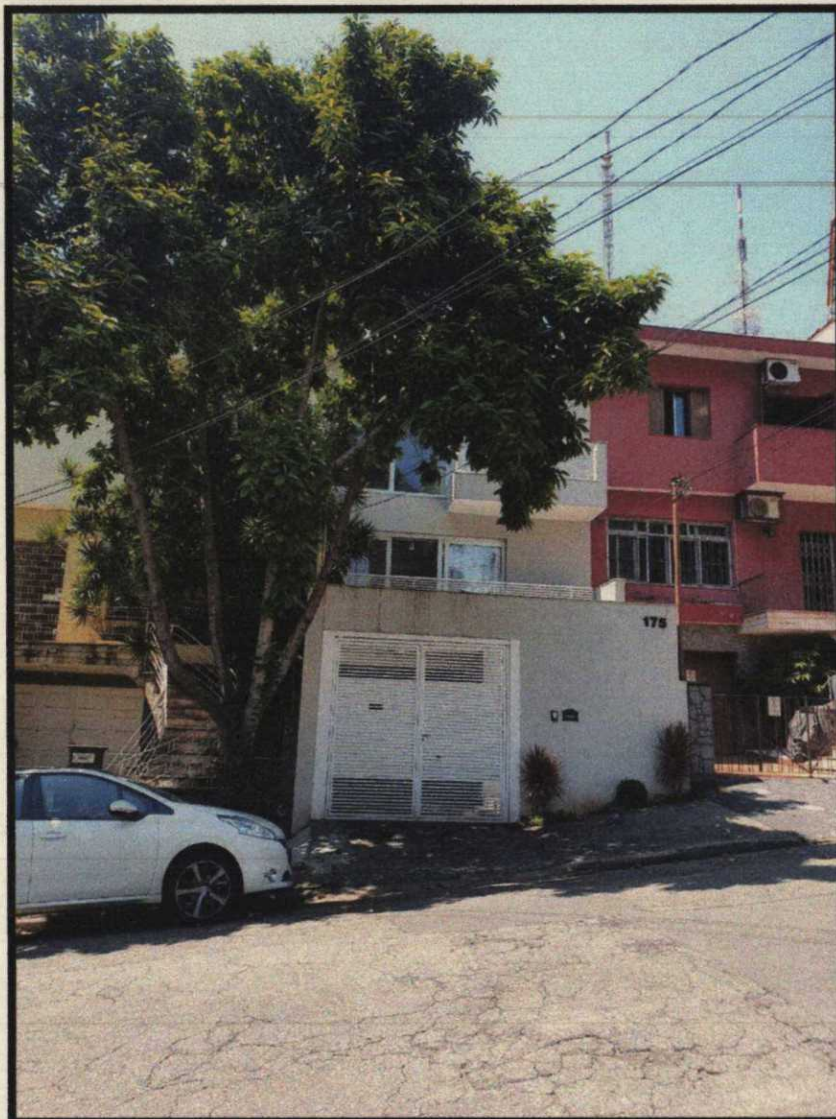


Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 9

9

1383
e

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662**



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 10

Q

1384
e

**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662**



Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 11

e

1385
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

3 - AVALIAÇÃO

3.1 - TERRENO

3.1.1 - VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário do terreno procedeu a signatária a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados nove elementos comparativos na mesma região geoeconômica, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros: -

TRANSPOSIÇÃO: - Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo para o exercício de 2.020, tendo sido fixado para a Rua Bruxelas, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "2.492,00" (Setor Fiscal nº 011 – Quadra Fiscal nº 002).

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 - ☎ 5034-1037 - 94717-9014 12

e

1386
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ATUALIZAÇÃO: - Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

OFERTAS: - Serão deduzidos 10% (dez por cento) nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

PROFUNDIDADES: -

$P_{mi} = 25,00$ metros

$P_{ma} = 40,00$ metros

TESTADA DE REFERÊNCIA: -

$F_r = 10,00$ metros

DEDUÇÃO DOS VALORES DAS CONSTRUÇÕES: - As ofertas de terrenos com construções terão os valores das mesmas deduzidos através de suas avaliações com base no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 13

1387
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Rua Alegrete nº 38

SETOR 011 – QUADRA 052 – I. FISCAL = 2.505,00/20 – ZONA ZER1

OFERTA:- no local em 01/2020

OFERTANTE:- M. S. A. Imóveis
 Fone 4508-7777 – Sr. Fábio Valentim

TERRENO:- 11,96 x 32,02 = 383,00 m²

PREÇO:- R\$ 2.000.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Casa Padrão Médio, 300,00 m², 60 anos, necessitando de reparos simples,
 avaliada em R\$ 310.365,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 2.000.000,00 \times 0,90 - R\$ 310.365,00 = R\$ 1.489.635,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $2.492,00/2.505,00 = 0,995$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/11,89)^{0,20} = 0,966$

Fator atualização :- $530,000/527,873 = 1,004$

$V_{u01} = R\$ 1.489.635,00/383,00 \times (0,995 + 1,000 + 0,966 + 1,004 - 4 + 1) =$

$V_{u01} = R\$ 3.753,00/m^2$

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 14

1388

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua Valença nº 91

SETOR 011 – QUADRA 011 – I. FISCAL = 2.359,00/20 – ZONA ZER1

OFERTA:- no local em 01/2020

OFERTANTE:- Lopes Local Imóveis
 Fone 3094-0555 – Sra. Suzana

TERRENO:- 14,00 x 30,00 = 420,00 m²

PREÇO:- R\$ 1.650.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Casa Padrão Médio, 200,00 m², 50 anos, necessitando de reparos importantes, avaliada em R\$ 214.963,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 1.650.000,00 \times 0,90 - R\$ 214.963,00 = R\$ 1.270.037,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $2.492,00/2.359,00 = 1,056$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/14,00)^{0,20} = 0,935$

Fator atualização :- $530,000/527,873 = 1,004$

$V_{u02} = R\$ 1.270.037,00/420,00 \times (1,056 + 1,000 + 0,935 + 1,004 - 4 + 1) =$

$V_{u02} = R\$ 3.009,00/m^2$

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 15

1389
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua Poconé nº 629

SETOR 011 – QUADRA 003 – I. FISCAL = 2.296,00/20 – ZONA ZER1

OFERTA:- no local em 01/2020

OFERTANTE:- Shopping House Imóveis
 Fone 3833-9902 – Sr. José Marcelo

TERRENO:- 17,50 x 28,45 = 498,00 m²

PREÇO:- R\$ 1.600.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Construção sem valor comercial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 1.600.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 1.440.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $2.492,00/2.296,00 = 1,085$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/17,50)^{0,20} = 0,894$

Fator atualização :- $530,000/527,873 = 1,004$

$V_{u03} = R\$ 1.440.000,00/498,00 \times (1,085 + 1,000 + 0,894 + 1,004 - 4 + 1) =$
 $V_{u03} = R\$ 2.842,00/m^2$

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 16

1390
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Rua Pombal nº 443

SETOR 011 – QUADRA 031 – I. FISCAL = 2.375,00/20 – ZONA ZER1

OFERTA:- no local em 01/2020

OFERTANTE:- Coelho da Fonseca Imóveis
 Fone 3882-4000 – Sra. Sueli Vital

TERRENO:- 18,00 x 33,50 = 603,00 m²

PREÇO:- R\$ 3.800.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Casa Padrão Superior, 512,00 m², 35 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 1.192.853,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 3.800.000,00 \times 0,90 - R\$ 1.192.853,00 = R\$ 2.227.147,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição :- $2.492,00/2.375,00 = 1,049$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/18,00)^{0,20} = 0,889$

Fator atualização :- $530,000/527,873 = 1,004$

$V_{u04} = R\$ 2.227.147,00/603,00 \times (1,049 + 1,000 + 0,889 + 1,004 - 4 + 1) =$
 $V_{u04} = R\$ 3.479,00/m^2$

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 17

1391
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL:- Rua Pombal nº 53

SETOR 011 – QUADRA 029 – I. FISCAL = 2.025,00/20 – ZONA ZER1

OFERTA:- no local em 01/2020

OFERTANTE:- Coelho da Fonseca Imóveis
Fone 3882-4000 – Sra. Sueli Vital

TERRENO:- 12,75 x 61,33 = 782,00 m²

PREÇO:- R\$ 3.700.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Superior, 500,00 m², 40 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 1.071.322,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 3.700.000,00 \times 0,90 - R\$ 1.071.322,00 = R\$ 2.258.678,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição :- $2.492,00/2.025,00 = 1,231$

Fator profundidade:- $1/[(510,00 \times 1,000) + (272,00 \times 0,707)/782,00] = 1,113$

Fator testada :- $(10,00/12,75)^{0,20} = 0,953$

Fator atualização :- $530,000/527,873 = 1,004$

$V_{u05} = R\$ 2.258.678,00/782,00 \times (1,231 + 1,113 + 0,953 + 1,004 - 4 + 1) =$

$V_{u05} = R\$ 3.758,00/m^2$

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 18

Q

1392
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL:- Rua Pombal nº 515

SETOR 011 – QUADRA 031 – I. FISCAL = 2.375,00/20 – ZONA ZER1

OFERTA:- no local em 01/2020

OFERTANTE:- Lichtenstein Imóveis
 Fone 3051-2942 – Sr. Marcelo

TERRENO:- 12,00 x 43,16 = 518,00 m²

PREÇO:- R\$ 2.200.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Casa Padrão Médio, 270,00 m², 40 anos, necessitando de reparos simples,
 avaliada em R\$ 469.171,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 2.200.000,00 \times 0,90 - R\$ 469.171,00 = R\$ 1.510.829,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $2.492,00/2.375,00 = 1,049$

Fator profundidade:- $1/[(480,00 \times 1,000) + (38,00 \times 0,707)518,00] = 1,022$

Fator testada :- $(10,00/12,00)^{0,20} = 0,964$

Fator atualização :- $530,000/527,873 = 1,004$

$V_{u06} = R\$ 1.510.829,00/518,00 \times (1,049 + 1,022 + 0,964 + 1,004 - 4 + 1) =$
 $V_{u06} = R\$ 3.030,00/m^2$

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 19

e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL:- Rua Pombal nº 681

SETOR 011 – QUADRA 032 – I. FISCAL = 2.429,00/20 – ZONA ZER1

OFERTA:- no local em 01/2020

OFERTANTE:- Coelho da Fonseca Imóveis
 Fone 3026-7000 – Sra. Denise Maia

TERRENO:- 12,00 x 40,00 = 480,00 m²

PREÇO:- R\$ 2.850.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Superior, 431,00 m², 30 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 1.078.215,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 2.850.000,00 \times 0,90 - R\$ 1.078.215,00 = R\$ 1.486.785,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $2.492,00/2.429,00 = 1,026$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/12,00)^{0,20} = 0,964$

Fator atualização :- $530,000/527,873 = 1,004$

$V_{u07} = R\$ 1.486.785,00/480,00 \times (1,026 + 1,000 + 0,964 + 1,004 - 4 + 1) =$

$V_{u07} = R\$ 3.079,00/m^2$

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 20

1394
/

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL:- Rua Petrópolis nº 531

SETOR 011 – QUADRA 012 – I. FISCAL = 2.523,00/20 – ZONA ZER1

OFERTA:- no local em 01/2020

OFERTANTE:- Axpe Imóveis
 Fone 3074-2600 – Sra. Luiza Margarido

TERRENO:- 12,00 x 30,00 = 360,00 m²

PREÇO:- R\$ 3.200.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Casa Padrão Superior, 300,00 m², 10 anos, entre nova e regular, avaliada em R\$ 1.067.884,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 3.200.000,00 \times 0,90 - R\$ 1.067.884,00 = R\$ 1.812.116,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $2.492,00/2.523,00 = 0,988$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/12,00)^{0,20} = 0,964$

Fator atualização :- $530,000/527,873 = 1,004$

$V_{u08} = R\$ 1.812.116,00/360,00 \times (0,988 + 1,000 + 0,964 + 1,004 - 4 + 1) =$
 $V_{u08} = R\$ 4.812,00/m^2$

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 21

1395
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

LOCAL:- Rua Joazeiro nº 249

SETOR 011 – QUADRA 016 – I. FISCAL = 2.374,00/20 – ZONA ZER1

OFERTA:- no local em 01/2020

OFERTANTE:- Neusa Pinheiro Imóveis
 Fone 2537-1228 – Sra. Neuza

TERRENO:- 12,00 x 29,83 = 358,00 m²

PREÇO:- R\$ 1.800.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Médio, 399,00 m², 50 anos, necessitando de reparos importantes, avaliada em R\$ 428.852,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 1.800.000,00 \times 0,90 - R\$ 428.852,00 = R\$ 1.191.148,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $2.492,00/2.374,00 = 1,050$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/12,00)^{0,20} = 0,964$

Fator atualização :- $530,000/527,873 = 1,004$

$V_{u09} = R\$ 1.191.148,00/358,00 \times (1,050 + 1,000 + 0,964 + 1,004 - 4 + 1) =$

$V_{u09} = R\$ 3.387,00/m^2$

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 22

fls. 1540
1396
Q

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 12

LOCAL:- Rua Joazeiro nº 143

SETOR 011 – QUADRA 016 – I. FISCAL = 2.374,00/20 – ZONA ZER1

OFERTA:- no local em 01/2020

OFERTANTE:- Lopes Local Imóveis
Fone 3094-0555 – Sra. Graziela

TERRENO:- 14,50 x 35,17 = 510,00 m²

PREÇO:- R\$ 2.900.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
Casa Padrão Superior, 400,00 m², 50 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 693.590,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 2.900.000,00 \times 0,90 - R\$ 693.590,00 = R\$ 1.916.410,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $2.492,00/2.374,00 = 1,050$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/14,50)^{0,20} = 0,928$

Fator atualização :- $530,000/527,873 = 1,004$

$V_{u12} = R\$ 1.916.410,00/510,00 \times (1,050 + 1,000 + 0,928 + 1,004 - 4 + 1) =$

$V_{u12} = R\$ 3.690,00/m^2$

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 23

Q

1297
/

E

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 3.753,00/m ²
ELEMENTO Nº 02	R\$ 3.009,00/m ²
ELEMENTO Nº 03	R\$ 2.842,00/m ²
ELEMENTO Nº 04	R\$ 3.479,00/m ²
ELEMENTO Nº 05	R\$ 3.758,00/m ²
ELEMENTO Nº 06	R\$ 3.030,00/m ²
ELEMENTO Nº 07	R\$ 3.079,00/m ²
ELEMENTO Nº 08	R\$ 4.812,00/m ²
ELEMENTO Nº 09	R\$ 3.387,00/m ²
ELEMENTO Nº 09	R\$ 3.690,00/m ²
M É D I A	R\$ 3.484,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR - 30%	R\$ 3.484,00 x 0,70 = R\$ 2.438,80/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 3.484,00 x 1,30 = R\$ 4.529,20/m ²

Eliminando o elemento nº 08 (assinalado na cor vermelho) por ser discrepante o valor básico unitário do terreno para a Rua Bruxelas, no trecho em questão, (Setor Fiscal nº 011 – Quadra Fiscal nº 002) corresponde, em julho de 2.020, a: -

$$V_u = \text{R\$ } 3.336,00/\text{m}^2/25 - 40/10\text{MF} - \text{JULHO} / 2020$$

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 24

Q

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

3.1.2 – CRITÉRIO AVALIATÓRIO

O critério avaliatório a ser empregado no cálculo do valor do terreno é aquele recomendado pelas Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza.

3.1.3 – VALOR DO TERRENO

Será obtido através da aplicação da seguinte expressão:-

$$V_t = A_t \times V_u \times (C_p + C_f - 2 + 1) =$$

ONDE:-

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno: 145,00 m²

V_u = valor básico unitário: R\$ 3.336,00/m²

C_p = coeficiente de profundidade: 1,000

C_f = coeficiente de frente: $(5,80/10,00)^{0,20} = 0,897$

Substituindo e calculando, resulta: -

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 25

1398

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

$$V_t = 145,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 3.336,00/\text{m}^2 \times (1,000 + 0,897 - 2 + 1) =$$
$$V_t = \text{R\$ } 433.897,00$$

(quatrocentos e trinta e três mil, oitocentos e noventa e sete reais)

3.2 – BENFEITORIAS

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Classificam-se em "Casa Padrão Médio", valor médio da faixa, com valor unitário resultante da expressão igual a $2,154 \times R_8N$.

O custo unitário aplicado será obtido na tabela divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo (SINDUSCON), cujo valor estimado para o símbolo padrão R_8N referente ao mês de julho de 2.020 é de R\$ 1.460,00/m².

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 26

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

A depreciação pelo obsolescimento e pelo estado de conservação da construção (Foc) será calculada conforme determina o item V do referido estudo.

Diante do que foi exposto, resulta para valor das benfeitorias existentes no imóvel: -

$$V_c = 150,00 \text{ m}^2 \times 2,154 \times \text{R\$ } 1.460,00/\text{m}^2 \times 0,837 =$$
$$V_c = \text{R\$ } 394.835,00$$

(trezentos e noventa e quatro mil, oitocentos e trinta e cinco reais)

Rua Tomé Afonso de Moura n° 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 27

1401

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

4 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Resulta da soma dos valores do terreno e das benfeitorias, qual seja: -

Terreno	R\$ 433.897,00	
		+
Benfeitorias	<u>R\$ 394.835,00</u>	
TOTAL	R\$ 828.732,00	

ou, em números comerciais

R\$ 830.000,00

(oitocentos e trinta mil reais)

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 - ☎ 5034-1037 - 94717-9014 28

8

1402
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

5 - CONCLUSÃO

O valor do imóvel em questão localizado nesta Capital, à Rua Bruxelas nº 175, no 18º Subdistrito – Perdizes, penhorado nos autos da ação de **PROCEDIMENTO COMUM** requerida por **ESPÓLIO DE WILLIAMS PEREIRA DE MELO** contra **ESPÓLIO DE ISIDORO MATHEUS**, é de **R\$ 830.000,00** (oitocentos e trinta mil reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de julho de 2.020.**

Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 29

e

1403
A

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

6 – ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente laudo, o qual vai impresso em 30 (trinta) folhas de papel ofício, sendo as 298 (vinte e nove) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 31 de julho de 2.020.


JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES