

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA **10ª** 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

1406
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 Passos Ourique nº 62, no 27º Subdistrito – Tatuapé, 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 188.088 do 9º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.

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

e

1407
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2 – VISTORIA

2.1 – LOCALIZAÇÃO

O imóvel em questão localiza-se à Rua Passos Ourique nº 62, no 27º Subdistrito – Tatuapé, nesta Capital, conforme pode ser observado no mapa de localização a seguir: -




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

1408
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 054, Quadra Fiscal nº 178, apresentando o índice fiscal igual a "3.123,00" para a Rua Passos Ourique no exercício de 2.020, conforme certidão reproduzida abaixo: -



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do imóvel - IPTU 2020

Cadastro do imóvel: 054.178.0091-0

Local do imóvel:
R PASSOS OURIQUE, 02
TATUAPE CEP 03313-060
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão de Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R PASSOS OURIQUE, 02
TATUAPE CEP 03313-060

Contribuinte(s):
CPF 855.756.366-87 ISIDORO MATHEUS FILHO

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	118	Testada (m):	4,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	118		

Dados cadastrais de construção:			
Área construída (m²):	114	Padrão de construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	80	Uso: - residência	
Ano de construção concluído:	1982		

Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	3.123,00		
- de construção:	1.816,00		

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- de área incorporada:	362.268,00		
- de área não incorporada:	0,00		
- de construção:	49.086,00		
Base de cálculo do IPTU:	411.954,00		

Reservado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, e 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/secretaria/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 02/04/2020
Número do Documento: 2.020.001164138-1
Solicitante: JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES (CPF 257.844.508-02)

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



1409
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 m²	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m²	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	48
RECUCO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUCO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUCO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZC	<p>(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.</p> <p>(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.</p> <p>(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.</p> <p>(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Péssego 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.</p>

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

1410
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Rua Passos Ourique, 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

1411

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 4,00 metros de frente para a Rua Passos Ourique, 29,00 metros da frente aos fundos, de am-

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



1412
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

bos os lados, 4,00 metros nos fundos, encerrando a área de 116,00 m².

Sobre o terreno acima descrito ergue-se uma construção de natureza residencial, com 114,00 m², 58 anos (com idade aparente de 25 anos), necessitando de reparos simples, conforme se depreendem das imagens a seguir reproduzidas: -

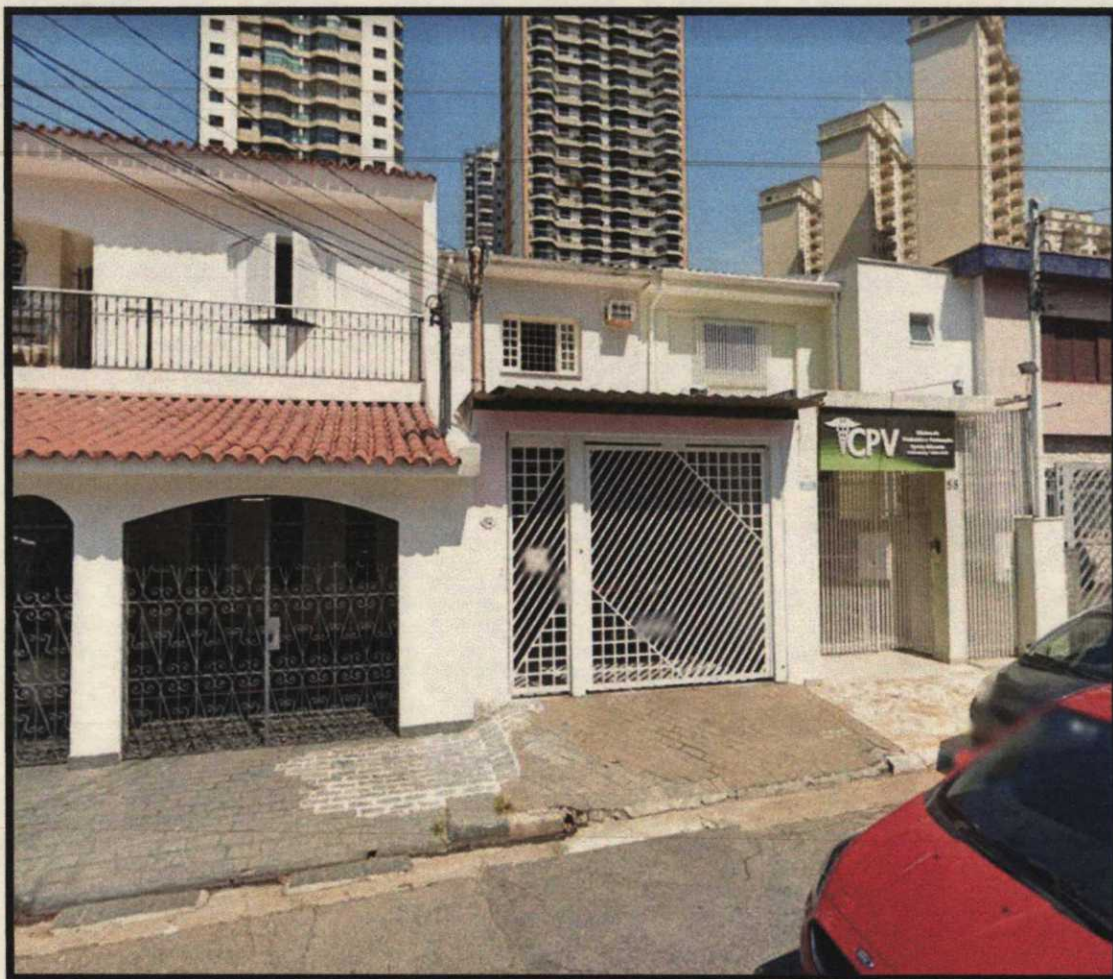


Rua Tomé Afonso de Moura nº 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 8

e

1413
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662



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

Q

1414

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 dez 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 Passos Ourique, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "3.123,00" (Setor Fiscal nº 054 - Quadra Fiscal nº 178).

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

Q

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.

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL:- Rua Padre Estevão Pernet nº 1.385

SETOR 054 – QUADRA 024 – I. FISCAL = 2.145,00/20 – ZONA ZEU

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- Grupo Suprano Imóveis
 Fone 2093-7660 – Sr. José Paiva

TERRENO:- 5,00 x 34,00 = 170,00 m²

PREÇO:- R\$ 630.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 89,00 m², 50 anos, necessitando de reparos importantes, avaliada em R\$ 86.377,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 630.000,00 \times 0,90 - R\$ 66.019,00 = R\$ 500.981,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $3.123,00/2.145,00 = 1,456$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

Fator atualização :- $530,000/517,072 = 1,025$

$V_{u01} = R\$ 500.981,00/170,00 \times (1,456 + 1,000 + 1,149 + 1,025 - 4 + 1) =$

$V_{u01} = R\$ 4.804,00/m^2$

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

1417
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL:- Rua Vargem Grande nº 746, esquina Rua Padre E. Pernet

SETOR 054 – QUADRA 038 – I. FISCAL = 2.086,00/20 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- Action Imóveis
 Fone 2597-4567 – Sr. Fábio

TERRENO:- 7,00 x 19,71 = 138,00 m²

PREÇO:- R\$ 1.000.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 190,00 m², 30 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 266.039,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 1.000.000,00 \times 0,90 - R\$ 266.039,00 = R\$ 633.961,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição :- $3.123,00/2.086,00 = 1,497$

Fator profundidade:- $(25,00/19,71)^{0,50} = 1,126$

Fator testada :- $(10,00/7,00)^{0,20} = 1,074$

Fator atualização :- $530,000/517,072 = 1,025$

$V_{u02} = R\$ 633.961,00/138,00 \times (1,497 + 1,126 + 1,074 + 1,025 - 4 + 1) =$

$V_{u02} = R\$ 7.911,00/m^2$

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

1418

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL:- Rua Vargem Grande nº 84

SETOR 054 – QUADRA 038 – I. FISCAL = 2.086,00/20 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- Mayo Imóveis
 Fone 2211-6760 – Sra. Evelize

TERRENO:- 5,30 x 28,30 = 150,00 m²

PREÇO:- R\$ 600.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 110,00 m², 40 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 131.919,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 600.000,00 \times 0,90 - R\$ 131.919,00 = R\$ 408.081,00$

HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição :- $3.123,00/2.086,00 = 1,497$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/5,30)^{0,20} = 1,135$

Fator atualização :- $530,000/517,072 = 1,025$

$V_{u03} = R\$ 408.081,00/150,00 \times (1,497 + 1,000 + 1,135 + 1,025 - 4 + 1) =$

$V_{u03} = R\$ 4.508,00/m^2$

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

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL:- Rua Professora Maria Francisca de Castilho nº 2

SETOR 054 – QUADRA 039 – I. FISCAL = 2.017,00/20 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- Sra. Ana Paula (corretora autônoma)
 Fone 4750-7917

TERRENO:- 10,00 x 20,70 = 207,00 m²

PREÇO:- R\$ 1.000.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 220,00 m², 45 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 239.381,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 1.000.000,00 \times 0,90 - R\$ 239.381,00 = R\$ 660.619,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição :- $3.123,00/2.017,00 = 1,548$

Fator profundidade:- $(25,00/20,70)^{0,50} = 1,099$

Fator testada :- 1,000

Fator atualização :- $530,000/517,072 = 1,025$

$V_{u04} = R\$ 660.619,00/207,00 \times (1,548 + 1,099 + 1,000 + 1,025 - 4 + 1) =$

$V_{u04} = R\$ 5.336,00/m^2$

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

1420
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

LOCAL:- Rua Monte Serrat nº 518, esquina Rua Tijuco Preto

SETOR 054 – QUADRA 045 – I. FISCAL = 3.115,00/20 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- Zona Leste Imóveis
 Fone 2674-6000 – Sr. Erick

TERRENO:- 6,15 x 32,52 = 200,00 m²

PREÇO:- R\$ 2.150.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Escritório Padrão Simples, 480,00 m², 60 anos, necessitando de reparos simples, avaliado em R\$ 859.200,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 2.150.000,00 \times 0,90 - R\$ 859.200,00 = R\$ 1.075.800,00$

HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição :- $3.123,00/3.115,00 = 1,003$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/6,15)^{0,20} = 1,102$

Fator atualização :- $530,000/517,072 = 1,025$

$V_{u05} = R\$ 1.075.800,00/200,00 \times (1,003 + 1,000 + 1,102 + 1,025 - 4 + 1) =$

$V_{u05} = R\$ 6.078,00/m^2$

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

e

1421

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL:- Rua Serra de Botucatu nº 1.151/1.161

SETOR 054 – QUADRA 046 – I. FISCAL = 3.006,00/20 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- RF Imóveis
 Fone 2672-1212 – Sra. Dora

TERRENO:- 39,31 x 42,55 = 1.673,00 m²

PREÇO:- R\$ 8.300.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Construção sem valor comercial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 8.300.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 7.470.000,00$

H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição :- $3.123,00/3.006,00 = 1,039$

Fator profundidade:- $1/[(1.572,40 \times 1,000) + (100,60 \times 0,707)/1.673,00] = 1,018$

Fator testada :- $(10,00/20,00)^{0,20} = 0,871$

Fator atualização :- $530,000/517,072 = 1,025$

$V_{u06} = R\$ 7.470.000,00/1.673,00 \times (1,039 + 1,018 + 0,871 + 1,025 - 4 + 1) =$
 $V_{u06} = R\$ 4.255,00/m^2$

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

1422
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL:- Rua Serra de Botucatu nº 1.287

SETOR 054 – QUADRA 046 – I. FISCAL = 3.006,00/20 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- Lello Imóveis
 Fone 2090-3055 – Sra. Lara

TERRENO:- 8,90 x 21,12 = 188,00 m²

PREÇO:- R\$ 1.350.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Escritório Padrão Simples, 200,00 m², 50 anos, necessitando de reparos simples, avaliado em R\$ 458.097,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-

$V_t = R\$ 1.350.000,00 \times 0,90 - R\$ 458.097,00 = R\$ 756.903,00$

HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição :- $3.123,00/3.006,00 = 1,039$

Fator profundidade:- $(25,00/21,12)^{0,50} = 1,088$

Fator testada :- $(10,00/8,90)^{0,20} = 1,024$

Fator atualização :- $530,000/517,072 = 1,025$

$V_{u07} = R\$ 756.903,00/188,00 \times (1,039 + 1,088 + 1,024 + 1,025 - 4 + 1) =$

$V_{u07} = R\$ 4.735,00/m^2$

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

1423
②

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL:- Rua Apucarana nº 747

SETOR 054 – QUADRA 059 – I. FISCAL = 3.094,00/20 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- Lello Imóveis
 Fone 2090-3055 – Sra. Lara

TERRENO:- 4,00 x 26,00 = 104,00 m²

PREÇO:- R\$ 850.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-

Casa Padrão Simples, 151,00 m², 45 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 164.303,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 850.000,00 \times 0,90 - R\$ 164.303,00 = R\$ 600.697,00$

HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição :- $3.123,00/3.094,00 = 1,009$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

Fator atualização :- $530,000/517,072 = 1,025$

$V_{u08} = R\$ 600.697,00/104,00 \times (1,009 + 1,000 + 1,149 + 1,025 - 4 + 1) =$

$V_{u08} = R\$ 6.833,00/m^2$

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

1424

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

LOCAL:- Rua Tacape nº 67

SETOR 054 – QUADRA 057 – I. FISCAL = 3.009,00/20 – ZONA ZM

~~OFERTA:- no local em 08/2019~~

OFERTANTE:- Lello Imóveis
 Fone 2090-3055 – Sra. Lara

TERRENO:- 4,00 x 27,00 = 108,00 m²

PREÇO:- R\$ 890.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Casa Padrão Simples, 130,00 m², nova, avaliada em R\$ 277.903,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 890.000,00 \times 0,90 - R\$ 277.903,00 = R\$ 523.097,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :- $3.123,00/3.009,00 = 1,038$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

Fator atualização :- $530,000/517,072 = 1,025$

$V_{u09} = R\$ 523.097,00/104,00 \times (1,038 + 1,000 + 1,149 + 1,025 - 4 + 1) =$
 $V_{u09} = R\$ 6.096,00/m^2$

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

1425
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 10

LOCAL:- Rua Tijuco Preto nº 1.256

SETOR 054 – QUADRA 045 – I. FISCAL = 3.101,00/20 – ZONA ZM

OFERTA:- no local em 08/2019

OFERTANTE:- Lello Imóveis
 Fone 2090-3055 – Sra. Lara

TERRENO:- 6,00 x 43,16 = 259,00 m²

PREÇO:- R\$ 1.548.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:-
 Casa Padrão Simples, 210,00 m², 50 anos, necessitando de reparos simples,
 avaliada em R\$ 203.810,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:-
 $V_t = R\$ 1.548.000,00 \times 0,90 - R\$ 203.810,00 = R\$ 1.189.390,00$

HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição :- $3.123,00/3.101,00 = 1,007$
 Fator profundidade:- $1/[(240,00 \times 1,000) + (19,00 \times 0,707)/259,00] = 1,022$
 Fator testada :- $(10,00/6,00)^{0,20} = 1,108$
 Fator atualização :- $530,000/517,072 = 1,025$

$V_{u10} = R\$ 1.189.390,00/259,00 \times (1,007 + 1,022 + 1,108 + 1,025 - 4 + 1) =$
 $V_{u10} = R\$ 5.336,00/m^2$

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

1426
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 4.804,00/m ²
ELEMENTO Nº 02	R\$ 7.911,00/m ²
ELEMENTO Nº 03	R\$ 4.508,00/m ²
ELEMENTO Nº 04	R\$ 5.336,00/m ²
ELEMENTO Nº 05	R\$ 6.078,00/m ²
ELEMENTO Nº 06	R\$ 4.255,00/m ²
ELEMENTO Nº 07	R\$ 4.735,00/m ²
ELEMENTO Nº 08	R\$ 6.833,00/m ²
ELEMENTO Nº 09	R\$ 6.096,00/m ²
ELEMENTO Nº 10	R\$ 5.336,00/m ²
M É D I A	R\$ 5.589,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR - 30%	R\$ 5.589,00 x 0,70 = R\$ 3.912,30/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 5.589,00 x 1,30 = R\$ 7.265,70/m ²

Eliminando o elemento nº 02 por ser discrepante o valor básico unitário do terreno para a Rua Passos Ourique, no trecho em julho de 2.020, a: -

$$V_u = \text{R\$ } 5.331,00/\text{m}^2/25 - 40/10\text{MF} - \text{JULHO} / 2020$$

1427
e

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:- 116,00 m²

V_u = valor básico unitário:- R\$ 5.331,00/m²

C_p = coeficiente de profundidade:- 1,0000

C_f = coeficiente de frente:- $(5,00/10,00)^{0,20} = 0,871$

e

1428

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

Substituindo e calculando, resulta: -

$$V_t = 116,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 5.331,00/\text{m}^2 \times (1,000 + 0,871 - 2 + 1) =$$
$$V_t = \text{R\$ } 538.623,00$$

(quinhentos e trinta e oito mil, seiscentos e vinte e três 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 Simples", valor máximo da faixa, com valor unitário resultante da expressão igual a $1,743 \times \text{R}_8\text{N}$.

O custo unitário aplicado será obtido na tabela divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

Estruturas no Estado de São Paulo (SINDUSCON), cujo valor estimado para o símbolo padrão R₈N referente ao mês de julho de 2.020 é de R\$ 1.460,00/m².

A depreciação pelo obsoleto 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 melhorias existentes no imóvel: -

$$V_c = 114,00 \text{ m}^2 \times 1,743 \times \text{R\$ } 1.460,00/\text{m}^2 \times 0,696 =$$
$$V_c = \text{R\$ } 201.913,00$$

(duzentos e um mil, novecentos e treze reais)

1430

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\$ 538.623,00

Benfeitorias R\$ 201.913,00

+

TOTAL R\$ 740.536,00

ou, em números comerciais

R\$ 740.000,00

(setecentos e quarenta mil reais)

Rua Tomé Afonso de Moura n° 450 - ☎ 5034-1037 - 94717-9014 26

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

5 - CONCLUSÃO

O valor do imóvel em questão localizado nesta Capital, à Rua Passos Ourique nº 62, no 27º Subdistrito – Tatuapé, penhorado nos autos da ação de **PROCEDIMENTO COMUM** requerida por **ESPÓLIO DE WILLIAMS PEREIRA DE MELO** contra **ESPÓLIO DE ISIDORO MATHEUS**, é de **R\$ 740.000,00** (setecentos e quarenta mil reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de julho de 2.020.**

1432
e

JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES
ENGENHEIRA CIVIL
CREA 5061714662

6 - ENCERRAMENTO

A Perita dá por encerrado o presente laudo, o qual vai impresso em 28 (vinte e oito) folhas de papel ofício, sendo as 27 (vinte e sete) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 31 de julho de 2.020.


JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES

Rua Tomé Afonso de Moura n° 450 - ☎ 5034-1037 - 94717-9014 28