

1344  
e

**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

1345

**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 Professor Cosme Deodato Tadeu nº 18 (atual nº 106), no distrito de Guaianazes, 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 180.306 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo.

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

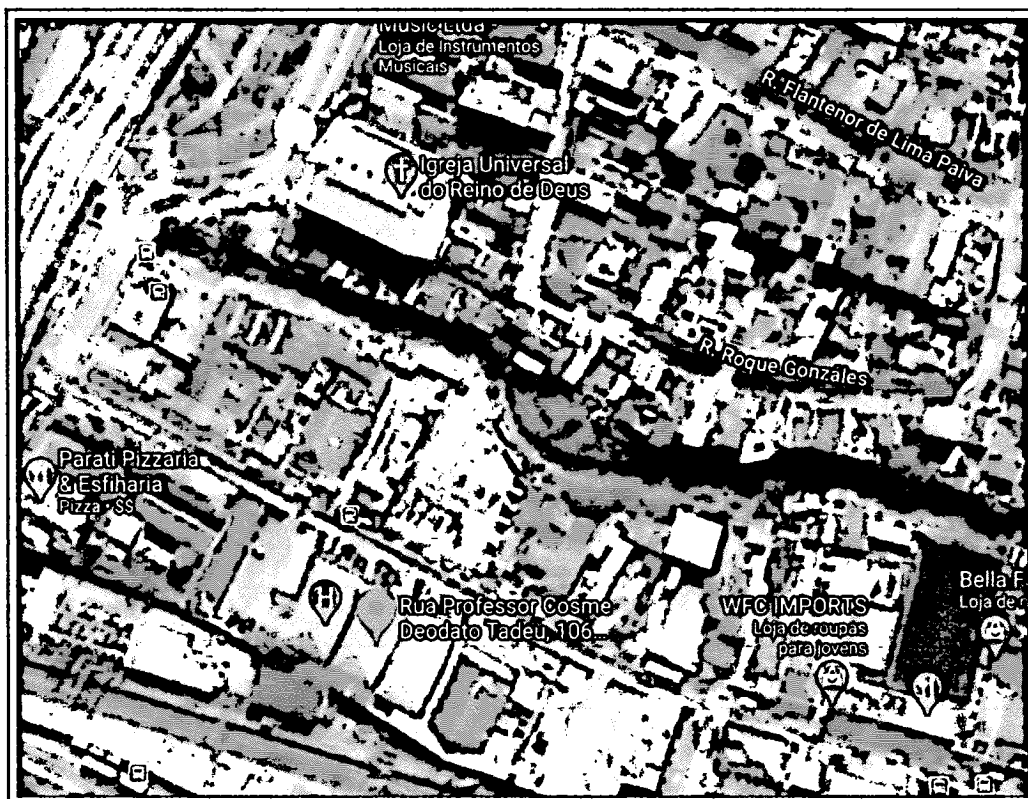
Q

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

## **2 - VISTORIA**

### **2.1 - LOCALIZAÇÃO**

O imóvel em questão localiza-se à Rua Professor Cosme Deodato Tadeu nº 18 (atual nº 106), no distrito de Guaianazes, nesta Capital, conforme pode ser observado no mapa de localização a seguir: -




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

1347  
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 115, Quadra Fiscal nº 049, apresentando o índice fiscal igual a "405,00" para a Rua Professor Cosme Deodato Tadeu 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: 118.848.0028-3

**Local do Imóvel:**  
R PROFESSOR COSME DEODATO TADEU, 18 - LT 4  
GUAAIAZES CEP 08450-380  
Imóvel localizado além de 2ª Subdivisão de Zona Urbana

**Endereço para entrega da notificação:**  
R PROFESSOR COSME DEODATO TADEU, 18 - LT 4  
GUAAIAZES CEP 08450-380

**Contribuinte(s):**  
CPF 655.756.368-87 ISIDORO MATHEUS FILHO

<b>Dados cadastrais do terreno:</b>			
Área incorporada (m²):	493	Terreno (m²):	14,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	493		

<b>Dados cadastrais de construção:</b>			
Área construída (m²):	488	Pedra da construção:	3-C
Área ocupada pela construção (m²):	344	Uso: comercial	
Ano de construção corrigido	1981		

<b>Valores de m² (R\$):</b>			
- de terreno:	405,00		
- de construção:	1.303,00		

<b>Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):</b>			
- de área incorporada:	188.885,00		
- de área não incorporada:	0,00		
- de construção:	382.443,00		
Base de cálculo do IPTU:	571.328,00		

Reservado o direito de 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 de 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/impostos/certidoes/>

Data de Emissão: 02/08/2020  
Número de Documento: 2.2020.001184282-3  
Solicitante: JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES (CPF 257.844.508-02)

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

8

1348  
e

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

## 2.3 – ZONEAMENTO

Segundo a Lei do Zoneamento o local é classificado como Zona ZEUP, Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, conforme parâmetros reproduzidos abaixo: -

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descrição	Valor
ZONA DE USO (a)	ZEUP
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÍNIMO	0,50
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO	1
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO (m)	2 (b)
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes até 500 m <sup>2</sup>	0,85
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA - para lotes igual ou superior a 500 m <sup>2</sup>	0,70
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA (metros)	28 (b)
RECUO MÍNIMO - FRENTE (l)	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (l)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m <sup>2</sup> )	NA (b)

NOTAS - QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Zona	Nota
ZEUP	(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. (b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU. (l) 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-Pássego e Cupecé, 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](mailto:geosampa@prefeitura.sp.gov.br).

Data e Hora 22/07/2020 09:40:42

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

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

Q

1349  
e

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

## 2.4 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A Rua Professor Cosme Deodato Tadeu, 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**

*(Handwritten mark)*

1350

**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 14,00 metros de frente para a Rua Professor Cosme Deodato Tadeu, 35,00 metros da frente

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

1351  
e

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

aos fundos, do lado direito, 35,70 metros do lado esquerdo, 14,05 metros nos fundos, encerrando a área de 493,00 m<sup>2</sup>.

Sobre o terreno acima descrito ergue-se uma construção de natureza comercial, com 488,00 m<sup>2</sup>, 39 anos, necessitando de reparos simples, conforme se depreendem das imagens a seguir reproduzidas: -



**Rua Tomé Afonso de Moura n<sup>o</sup> 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 8**

e



1352  
/

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



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

g

1353

**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 Professor Cosme Deodato Tadeu, no trecho em questão, o índice fiscal igual a "405,00" (Setor Fiscal nº 115 – Quadra Fiscal nº 049).

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

8

1354

**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 11

Q

1355

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

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

LOCAL: - Rua Professor Cosme Deodato Tadeu nº 472

SETOR 115 – QUADRA 037 – I. FISCAL = 374,00/20 – ZONA ZM

OFERTA: - no local em 07/2020

OFERTANTE: - Catita Imóveis  
 Fone 2741-5050 – Sr. José Rivani

TERRENO: - 12,00 x 36,67 = 440,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: - R\$ 300.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO: -  
 Construção sem valor comercial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -  
 $V_t = R\$ 300.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 270.000,00$

## H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição :-  $405,00/374,00 = 1,083$

Fator profundidade:- 1,000

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

$V_{u01} = R\$ 270.000,00/440,00 \times (1,083 + 1,000 + 0,964 - 3 + 1) =$

$V_{u01} = R\$ 642,00/m^2$

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

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

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02

LOCAL: - Rua Professor Cosme Deodato Tadeu nº 605

SETOR 115 – QUADRA 038 – I. FISCAL = 360,00/20 – ZONA ZM

OFERTA: - no local em 07/2020

OFERTANTE: - Lupa Imóveis  
 Fone 2813-6000 – Sra. Sandra

TERRENO: - 26,00 x 59,69 = 1.552,00 m<sup>2</sup>

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 :-  $405,00/360,00 = 1,125$

Fator profundidade:-  $1/[(1.040,00 \times 1,000) + (512,00 \times 0,707)/1.552,00] = 1,107$

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

$V_{u02} = R\$ 1.440.000,00/1.552,00 \times (1,125 + 1,107 + 0,871 - 3 + 1) =$

**$V_{u02} = R\$ 1.023,00/m^2$**

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

1357  
/

e

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

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

LOCAL: - Rua Bernardo da Mota nº 36 (antigo nº 75)

SETOR 115 – QUADRA 247 – I. FISCAL = 338,00/20 – ZONA ZM

OFERTA: - no local em 07/2020

OFERTANTE: - DF Casa Imóveis  
Fone 3571-6696 – Sra. Lucia

TERRENO: - 6,00 x 21,00 = 126,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: - R\$ 279.900,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO: -  
Casa Padrão Simples, 155,00 m<sup>2</sup>, 40 anos, necessitando de reparos simples,  
avaliada em R\$ 190.050,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -  
 $V_t = R\$ 279.900,00 \times 0,90 - R\$ 190.050,00 = R\$ 61.860,00$

## H O M O G E N E I Z A Ç ã O

Fator transposição :-  $405,00/338,00 = 1,198$   
Fator profundidade:-  $(25,00/21,00)^{0,50} = 1,091$   
Fator testada :-  $(10,00/6,00)^{0,20} = 1,108$

$V_{u03} = R\$ 61.860,00/126,00 \times (1,198 + 1,091 + 1,108 - 3 + 1) =$   
 **$V_{u03} = R\$ 686,00/m^2$**

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

P.

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

## **ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04**

LOCAL: - Rua Maciço do Urucum nº 619

SETOR 115 – QUADRA 039 – I. FISCAL = 350,00/20 – ZONA ZM

OFERTA: - no local em 07/2020

OFERTANTE: - Coringa Imóveis  
 Fone 96310-7713 – Sra. Izete

TERRENO: - 35,00 x 20,00 = 700,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: - R\$ 480.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO: -  
 Construção sem valor comercial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -  
 $V_t = R\$ 480.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 432.000,00$

## **H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

Fator transposição :-  $405,00/350,00 = 1,157$   
 Fator profundidade:-  $(25,00/20,00)^{0,50} = 1,118$   
 Fator testada :-  $(10,00/20,00)^{0,20} = 0,871$

$V_{u04} = R\$ 432.000,00/700,00 \times (1,157 + 1,118 + 0,871 - 3 + 1) =$   
 **$V_{u04} = R\$ 707,00/m^2$**

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

1359  
e

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

## **ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05**

LOCAL: - Rua Irmão Murgel, ao lado do nº 320

SETOR 115 – QUADRA 235 – I. FISCAL = 337,00/20 – ZONA ZM

OFERTA: - no local em 07/2020

OFERTANTE: - M. A. M. Imóveis  
Fone 2782-5555 – Sra. Marilene

TERRENO: - 23,00 x 39,13 = 900,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: - R\$ 650.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO: -  
Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -  
 $V_t = R\$ 650.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 585.000,00$

## **H O M O G E N E I Z A Ç Ã O**

Fator transposição :-  $405,00/337,00 = 1,202$

Fator profundidade:- 1,000

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

$V_{u05} = R\$ 585.000,00/900,00 \times (1,202 + 1,000 + 0,871 - 3 + 1) =$

**$V_{u05} = R\$ 697,00/m^2$**

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

e



1360  
/

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

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

LOCAL: - Rua Ponta do Cabedelo nº 11

SETOR 115 – QUADRA 268 – I. FISCAL = 342,00/20 – ZONA ZM

OFERTA: - no local em 07/2020

OFERTANTE: - Imobiliária Nova Opção  
 Fone 4369-7909 – Sra. Luciana

TERRENO: - 9,50 x 26,94 = 256,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: - R\$ 600.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO: -  
 Casa Padrão Simples, 224,00 m<sup>2</sup>, 25 anos, entre regular e necessitando de  
 reparos simples, avaliada em R\$ 370.611,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -  
 $V_t = R\$ 600.000,00 \times 0,90 - R\$ 370.611,00 = R\$ 169.389,00$

## HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição :-  $405,00/342,00 = 1,184$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :-  $(10,00/9,50)^{0,20} = 1,010$

$V_{u06} = R\$ 169.389,00/256,00 \times (1,184 + 1,000 + 1,010 - 3 + 1) =$   
 **$V_{u06} = R\$ 790,00/m^2$**

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

1361  
e

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

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

LOCAL: - Rua Professor Francisco Pinheiro nº 433

SETOR 115 – QUADRA 192 – I. FISCAL = 328,00/20 – ZONA ZEUP

OFERTA: - no local em 07/2020

OFERTANTE: - Sra. Daiane Oliveira (corretora autônoma)  
Fone 2557-8649

TERRENO: - 5,00 x 60,00 = 300,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: - R\$ 370.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO: -

Casa Padrão Simples, 161,00 m<sup>2</sup>, 35 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 214.650,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -  
 $V_t = R\$ 370.000,00 \times 0,90 - R\$ 214.650,00 = R\$ 118.350,00$

## H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição :-  $405,00/328,00 = 1,235$

Fator profundidade:-  $1/[(200,00 \times 1,000) + (100,00 \times 0,707)/300,00] = 1,108$

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

$V_{u07} = R\$ 118.350,00/300,00 \times (1,235 + 1,108 + 1,149 - 3 + 1) =$

**$V_{u07} = R\$ 589,00/m^2$**

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

Q

1362  
e

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

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

LOCAL: - Rua Planície dos Goitacases nº 445

SETOR 115 – QUADRA 028 – I. FISCAL = 356,00/20 – ZONA ZM

OFERTA: - no local em 07/2020

OFERTANTE: - J. R. Neves Imóveis  
 Fone 2227-1597 – Sra. Marinalva

TERRENO: - 20,00 x 40,00 = 800,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: - R\$ 600.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO: -  
 Terreno vago

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -  
 $V_t = R\$ 600.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 540.000,00$

## HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição :-  $405,00/356,00 = 1,138$

Fator profundidade:- 1,000

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

$V_{u08} = R\$ 585.000,00/800,00 \times (1,138 + 1,000 + 0,871 - 3 + 1) =$

**$V_{u08} = R\$ 738,00/m^2$**

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

g-

1363

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

## ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

LOCAL: - Rua Padra Eduardo de Jesus nº 3-A

SETOR 115 – QUADRA 189 – I. FISCAL = 363,00/20 – ZONA ZEUP

OFERTA: - no local em 07/2020

OFERTANTE: - Catita Imóveis  
 Fone 2741-6510 – SR. Clessius

TERRENO: - 10,00 x 25,00 = 250,00 m<sup>2</sup>

PREÇO: - R\$ 750.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO: -

Casa Padrão Simples, 280,00 m<sup>2</sup>, 25 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 495.927,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA: -  
 $V_t = R\$ 750.000,00 \times 0,90 - R\$ 495.927,00 = R\$ 179.073,00$

## HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição :-  $405,00/363,00 = 1,116$

Fator profundidade:- 1,000

Fator testada :- 1,000

$V_{u09} = R\$ 179.073,00/250,00 \times (1,116 + 1,000 + 1,000 - 3 + 1) =$   
 $V_{u09} = R\$ 799,00/m^2$

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

1364  
e

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

## R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 642,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 02	R\$ 1.023,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 03	R\$ 686,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 04	R\$ 707,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 05	R\$ 697,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 06	R\$ 790,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 07	R\$ 589,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 08	R\$ 738,00/m <sup>2</sup>
ELEMENTO Nº 09	R\$ 799,00/m <sup>2</sup>
<b>M É D I A</b>	<b>R\$ 741,00/m<sup>2</sup></b>

### VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR - 30%	R\$ 741,00 x 0,70 = R\$ 518,70/m <sup>2</sup>
SUPERIOR + 30%	R\$ 741,00 x 1,30 = R\$ 963,30/m <sup>2</sup>

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

$$V_u = R\$ 706,00/m^2/25 - 40/10MF - JULHO / 2020$$

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

Q

1365  
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: 493,00 m<sup>2</sup>

$V_u$  = valor básico unitário: R\$ 706,00/m<sup>2</sup>

$C_p$  = coeficiente de profundidade: 1,0000

$C_f$  = coeficiente de frente:  $(14,00/10,00)^{0,20} = 1,070$

Substituindo e calculando, resulta: -

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

Q

1366

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

$$V_t = 493,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 706,00/\text{m}^2 \times (1,000 + 1,070 - 2 + 1) =$$
$$V_t = \text{R\$ } 372.422,00$$

(trezentos e setenta e dois mil, quatrocentos e vinte e dois 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 "Escritório Padrão Simples", valor médio da faixa, com valor unitário resultante da expressão igual a  $3,753 \times R_8N$ .

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/m<sup>2</sup>.

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

**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: -

$$V_c = 448,00 \text{ m}^2 \times 3,753 \times \text{R\$ } 1.460,00/\text{m}^2 \times 0,576 =$$
$$V_c = \text{R\$ } 1.413.943,00$$

(hum milhão, quatrocentos e treze mil, novecentos e quarenta e três reais)

**Rua Tomé Afonso de Moura n° 450 – ☎ 5034-1037 – 94717-9014 24**



1368  


**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\$	372.422,00	
			+
Benfeitorias .....	R\$	<u>1.413.943,00</u>	
<b>TOTAL .....</b>	<b>R\$</b>	<b>1.786.365,00</b>	

ou, em números comerciais

R\$ 1.800.000,00

(hum milhão e oitocentos mil reais)



1369  
e

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

## **5 - CONCLUSÃO**

O valor do imóvel em questão localizado nesta Capital, à Rua Professor Cosme Deodato Tadeu nº 18 (atual nº 106), no distrito de Guaianazes, penhorado nos autos da ação de **PRO-CEDIMENTO COMUM** requerida por **ESPÓLIO DE WILLIAMS PEREIRA DE MELO** contra **ESPÓLIO DE ISIDORO MATEUS**, é de **R\$ 1.800.000,00** (hum milhão e oitocentos mil reais), conforme cálculos apresentados no corpo do laudo, **válido para o mês de julho de 2.020.**

## **6 - VALOR DA PENHORA**

Conforme consta do Termo de Penhora e Depósito constante dos autos, a penhora recai sobre 25% (vinte e cinco) por cento do valor do referido imóvel, qual seja: -

$$V_p = R\$ 1.800.000,00 \times 0,25 =$$

$$V_p = R\$ 450.000,00$$

(quatrocentos e cinquenta mil reais)

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

e

1370  
E

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

## **7 - ENCERRAMENTO**

A Perita dá por encerrado o presente laudo, o qual vai impresso em 27 (vinte e sete) folhas de papel ofício, sendo as 26 (vinte e seis) primeiras rubricadas e esta última datada e assinada.

São Paulo, 31 de julho de 2.020.

  
**JULIANA RANGEL CASERTA RODRIGUES**