

162
fr

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 11ª VARA CÍVEL DA DO
FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO – SÃO
PAULO

Nº de folhas: 38 (trinta e oito)

Tipo de Petição: Laudo Judicial

Processo nº 0105909-42.2011.8.26.0100

100 11 F.011.16.01256127-1 160616 1519 41

Caio Luiz Avancine, Engenheiro Civil, Perito Judicial,
nomeado e compromissado nos autos da Ação de Execução de Título
Extrajudicial, requerida por **Maria Helena Pereira**, contra **José Ramos da**
Silva, vem respeitosamente à presença de V. Exa, apresentar suas conclusões,
consubstanciadas no seguinte

LAUDO AVALIATÓRIO

162
f**ÍNDICE**

Item	Fls.
1 – Considerações Preliminares	3
2- Histórico Processual	4
3- Objetivo da Perícia	4
3.1- Vistoria	4
3.1.1- Localização	5
3.1.2 – Característica do Local	5
3.2- O Terreno	7
3.3- Benfeitorias	12
3.4 – Descrição das benfeitorias	16
4 – Avaliação	22
4.1 – Metodologia utilizada	22
4.2 - Avaliação do terreno	24
4.2.2 - Resumo dos Elementos Comparativos para Avaliação do Terreno	33
4.3 - Avaliação das Benfeitorias sobre o imóvel	35
4.4 – Avaliação do imóvel (terreno + benfeitorias):	37
5 – Conclusão	37
6 - Encerramento	38

164
J

1- Considerações Preliminares

Maria Helena Pereira propôs Ação de Execução por Quantia certa e obrigações de fazer contra devedor solvente em face de José Ramos da Silva, pelos motivos a seguir expostos resumidamente:

- Em 12 de maio de 2000, firmaram as partes Contrato de Locação do apartamento situado na Rua Serra Esperança, no Bairro do Campo Limpo.
- Em abril o locatário cessou seu adimplemento ao contrato, deixando de arcar com suas obrigações ao pagamento dos alugueis e condomínio até julho, quando então devolveu o imóvel, desta feita os débitos de abril a julho de 2009, estão em atraso.

Solicitação de penhora do imóvel:

Casa e seu Respectivo Terreno, Situado na Rua Engenheiro Saturnino de Brito, nº 232, Lote nº13, da Quadra nº86, Bairro Chácara Tatuapé, no 10º subdistrito do Belenzinho - SP, registrado sob matrícula nº 69.262 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, Contribuinte 029.086.0013-7, com área total de 76,50 m².

Requer:

- Requer o arresto de bens na forma de pagamento da dívida.
- a citação da ré
- Dá-se à causa o valor de R\$ 5.388,88

LX

2- Histórico Processual

Fls. 03: os fatos

Fls. 18: Contrato de Locação

Fls. 32: Fotos do Imóvel

Fls. 114: Matrícula nº 69.269 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital

Fls. 127: Termo de penhora e depósito

Fls. 133: Mandado de Intimação Assinado

Fls. 141: Cálculo da dívida atualizado

Fls. 146: Matrícula nº 69.269 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital

Fls. 148: Nomeação

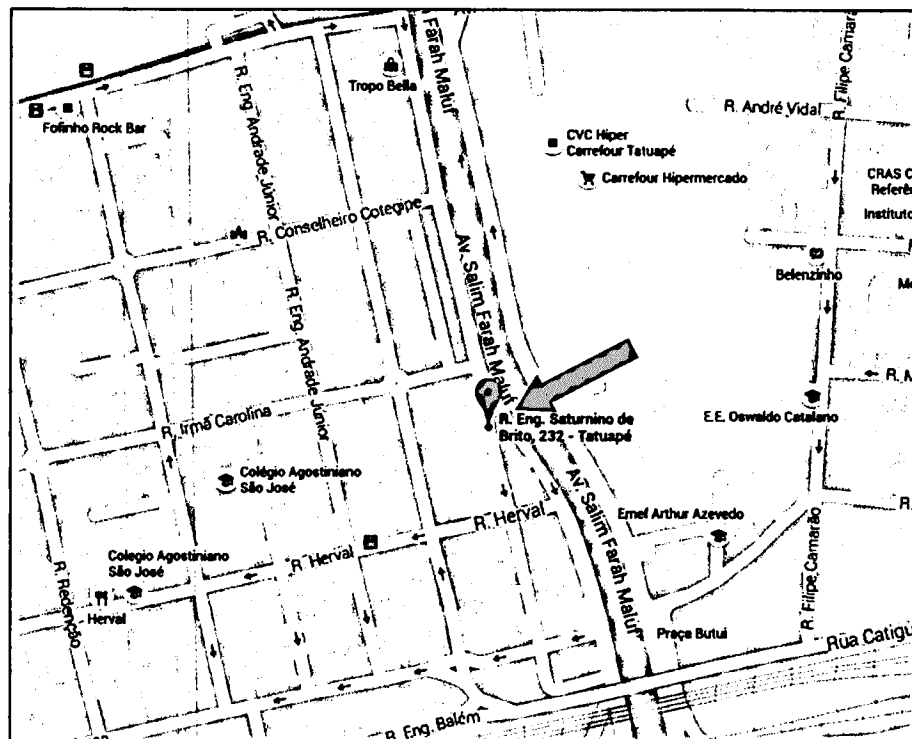
3- Objetivo da Perícia

Avaliação da Casa e seu Respectivo Terreno, Situado na Rua Engenheiro Saturnino de Brito, nº 232, Lote nº13, da Quadra nº86, Bairro Chácara Tatuapé, no 10º subdistrito do Belenzinho - SP, registrado sob matrícula nº 69.262 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, Contribuinte 029.086.0013-7, com área total de 76,50 m².

3.1 – Vistoria (realizada em 04/06/2016)

3.1.1- Localização:

Localização do imóvel avaliando.



3.1.2- Características do local:

- Melhoramentos Públicos:

O local onde está situado o imóvel fica posicionado na região leste da Cidade de São Paulo, distante aproximadamente 06 (seis) quilômetros, em linha reta, do marco zero da Capital (Praça da Sé).

A região onde está situado o imóvel é de fácil acesso, estando servida por várias linhas regulares de ônibus.

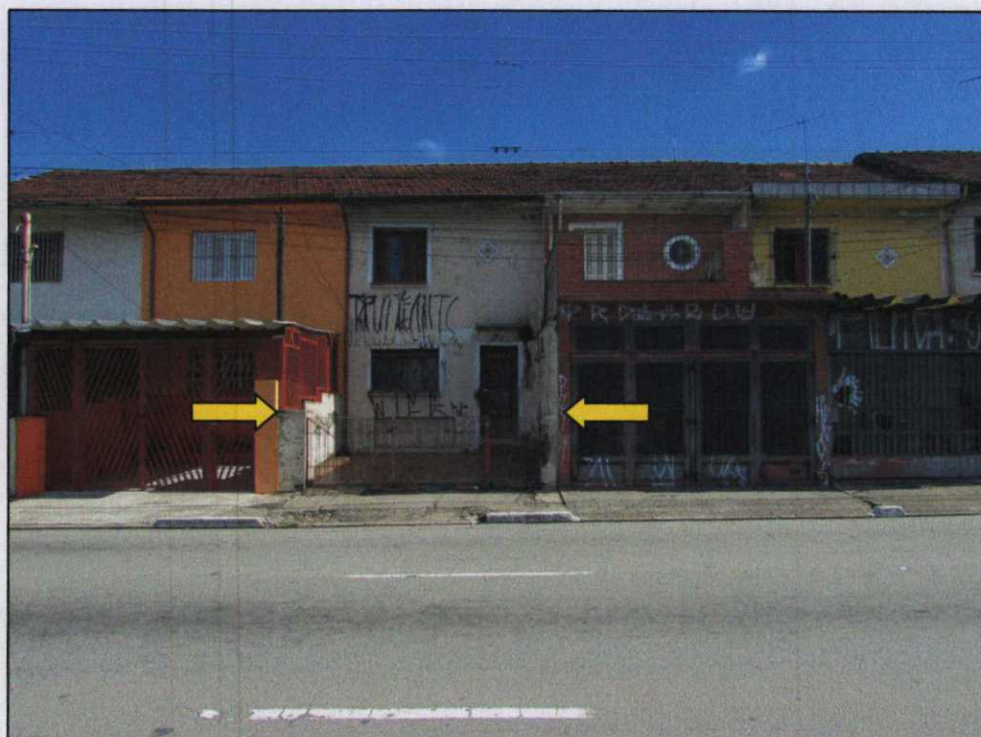
166
K

A destinação residencial na região do imóvel é caracterizada por casas térreas, assobradadas, geminadas e individuais, cujos padrões construtivos são simples, médios e superiores.

Constatou-se também a predominância de prédios residenciais e comerciais, cujos padrões construtivos são médios, superiores e finos.

A ocupação industrial praticamente inexistente na região em estudo, o que, aliás, é bastante comum na Cidade de São Paulo.

Vista da faixa do imóvel localizado na Rua Engenheiro Saturnino de Brito entre as setas.



K

167
g

Identificação da numeração.

232**3.2 - O Terreno****MATRÍCULA: 69.269 – 7º CRISP**

O referido terreno possui formato regular e topografia plana, de quem olha da rua para os fundos do lote. O solo aparenta ser seco e firme podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente, as posturas Municipais e Normas Técnicas.

Suas medidas principais, conforme matrícula:

IMÓVEL: Uma Casa e seu Respectivo Terreno, sito à Rua Engenheiro Saturnino de Brito, nº 232, lote 13, da quadra 29, Bairro Chácara Tatuapé, no 10º Subdistrito – Belenzinho e seu terreno, medindo de frente 4,50 m, de frente aos fundos em ambos os lados 17,00m, encerrando a área de 76,50 m².

CONTRIBUINTE: 029.086.0013-7

Área: 76,50 m²

(SETENTA E SEIS METROS E CINQUENTA CENTIMETROS QUADRADOS).

168
J**3.2.1- Situação, segundo a Prefeitura:**

De acordo com a Prefeitura do Município de São Paulo – SP, o imóvel possui a seguinte situação:

SETOR: 029**QUADRA: 086**

ZONEAMENTO: “MO ZM 3a” – zona mista de densidades demográfica e construtiva altas, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,20, básico igual a 1,0 e máximo variando de 1,0 até o limite de 2,5.

ÍNDICE FISCAL: 1.176,00/2016**NÚMERO DO CONTRIBUINTE: 029.086.0013-7****VALOR VENAL DO IMÓVEL: R\$ 101.331,00**

Planta Quadra

QUADRA-86

CRSD. 24 Q17044-2

REF. 1987-1961-

• 1962-1964

4 1948-1970

1972
1972

1974. 34. 3

470. 00 - 470. 05 - 470. 10

SECRET

כפץ - ז

RUA IRMA CAROLINA

RUA ENG SATURNIA DE BRITO

RUA CANDELARIA ROMANA
Jk. 1328. 20.02.74

RVA CONS. COTEGIPE

CCB-1

CG2L0602448-0

ULT. LOTÈ	
20	

130
fz

Dados Emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo.



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FINANÇAS E
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

IPTU - Notificação de Lançamento (2ª via)

CADASTRO DO IMÓVEL	EXERCÍCIO	NL	DATA DO FATO GERADOR
029.086.0013-7	2016	01	01/01/2016

Situação: Ativa

Local do Imóvel:
R ENGO.SATURNINO DE BRITO, 232
CEP 03061-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ENGO.SATURNINO DE BRITO, 232
CEP 03061-010

Contribuinte(s):
CPF 192.349.298-53 JOSE RAMOS DA SILVA

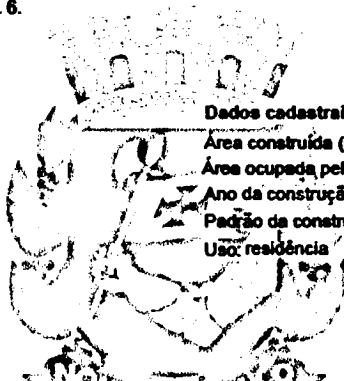
Mensagens:
ISENCAO PELO VVI - LEI 15.889/13, ART. 6.

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²): 78
Área não incorporada (m²): 0
Área total (m²): 78
Testada (m): 9,00

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²): 110
Área ocupada pela construção (m²): 65
Ano da construção corrigido: 1959
Padrão da construção: 1-C
Uso: residência



Demonstrativo de cálculo:

BASES DE CÁLCULO (R\$):

ÁREAS (M2)	VALOR M2	FATORES	BASE DE CÁLCULO	FATOR	
CONSTRUÇÃO 110	1.171,00	0,2000	33.491,00	1,000000	= (A)
PLANTAS INCORP 78	1.230,00	0,7071	67.840,00	1,000000	= (B)
TERRENO NÃO INCORP					= (C)

CÁLCULO DO IMPOSTO PREDIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (A) + (B) - (C)	ALÍQUOTA	DESCONTOS/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
101.331,00	0,010	-304,00	709,31	1,000000	-709,31	0,00

CÁLCULO DO IMPOSTO TERRITORIAL (R\$):

BASE DE CÁLCULO (C)	ALÍQUOTA	DESCONTOS/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO CALCULADO	FAT ESPEC	DEDUÇÕES/ACRÉSCIMOS	IMPOSTO A PAGAR
						0,00

VALOR A PAGAR (R\$):

TOTAL DOS IMPOSTOS (B) + (E)	VALOR COMPENSADO (C/CU) CREDITO DA RF ELETRÔNICA	ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	TOTAL A PAGAR	DATA DE VENCIMENTO DA 1ª PRESTAÇÃO
0,00	0,00	0,00	NADA DEVE PAGAR	Não há

ex

172
g

3.3 - Benfeitorias:

O Perito observou-se que sobre o terreno anteriormente descrito, encontra-se edificado um imóvel de uso Residencial, erigido no alinhamento e da Rua Engenheiro Saturnino de Brito.

Verifica-se que as benfeitorias existentes no imóvel, objeto da lide conforme levantamento “in loco” encerra a área total construída de 91,07 m² (noventa e um metros e sete centímetros quadrados).

Área: 91,07 m²

Como o imóvel está em estado de conservação e uso, segundo o “Estudo VALORES de EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS (2002/2006)”, enquadra-se na referência (F) – Estado da Edificação: Necessitando de Reparos de Simples a Importantes.

A referida propriedade possui um padrão construtivo assimilável ao tipo “Casa Padrão Simples”, classificação esta contida no “Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – 2002/2006”.

Diante de levantamento “in loco” e demais documentos que compõem a presente ação, este perito constatou que as benfeitorias existentes compreendem de 01 (uma) moradia, a saber:

✗

173

Moradia: 01 (uma) sala, 02 (dois) dormitórios, 01 (um) banheiro, 01 (uma) copa/cozinha e 01 (uma) área de serviços;

O imóvel possui ainda 01 (uma) vaga para carro no nível da Rua Engenheiro Saturnino de Brito.

O imóvel avaliando apresentou-se, no geral, com as seguintes características construtivas e de acabamentos:

MORADIA:

SALA:	
PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com massa e pintadas
TETO	Forro de madeira pintado
JANELA	em ferro, com vidro
PORTA	em Ferro, com vidro

COZINHA:

COZINHA:	
PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos até meia altura
TETO	Revestido com massa e pintado
JANELA	em ferro, com vidro
PORTA	em madeira envernizada

CA

124
J

BANHEIRO:	
PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com azulejos até o teto
TETO	Revestido com massa e pintado
JANELA	em ferro, com vidros
PORTA	em madeira envernizada

DORMITÓRIOS:	
PISO	Revestido com madeira
PAREDES	Revestidas com massa e pintada
TETO	Revestido com massa e pintado
JANELA	em madeira, com vidros
PORTA	em madeira envernizada

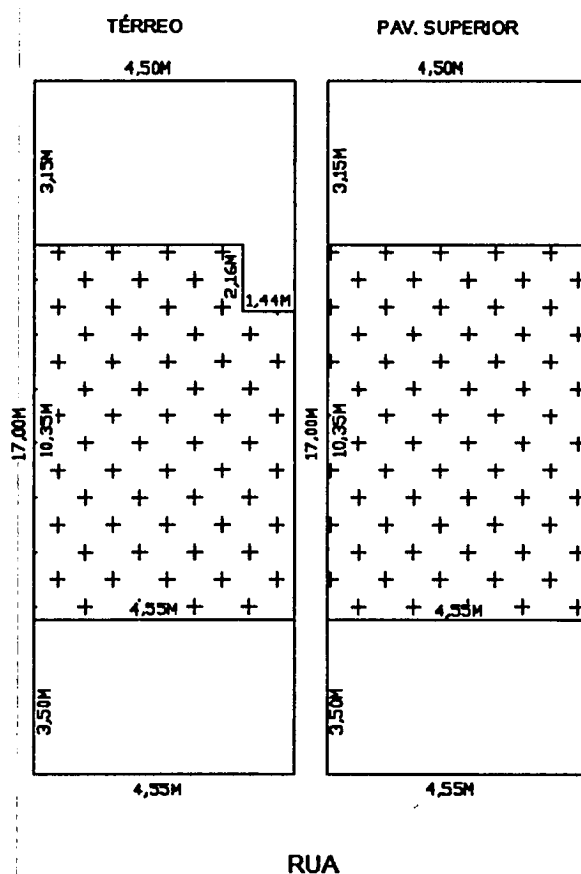
ÁREA DE SERVIÇOS:	
PISO	Revestido com cerâmica
PAREDES	Revestidas com massa e pintada
COBERTURA	Telhado
PORTA	em madeira envernizada

A

135
J

Para melhor visualização das características físicas do imóvel avaliando, reportar-se do croqui, sem escala, que segue:

CROQUI DO IMÓVEL



Situação Sem Escala

IMÓVEL: Rua Engenheiro Saturnino de Brito, nº 232, lote 13, da quadra 29,
Bairro Chácara Tatuapé, no 10º Subdistrito – Belenzinho.

✗

176
h

3.4 Descrição das benfeitorias:

Foto 03: Vista do imóvel localizado na Rua Engenheiro Saturnino de Brito.



Foto 04: Vista da fachada da frente do imóvel entre as setas.



h

127
K**A-) Pavimento Térreo: 43,98 m²**

Foto 05: Vista da vaga de carro com piso cerâmico, paredes revestidas com acabamento.



Foto 06: Sala com piso cerâmico, paredes revestidas com acabamento e pintadas com tinta látex caixilhos em ferro, em péssimo estado de conservação.



K

128

Foto 07:.. Cozinha com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até meia altura, caixilhos em ferro. Em péssimo estado de conservação.



Foto 08:.. Cozinha com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até meia altura, caixilhos em ferro. Em péssimo estado de conservação.



129
8

Foto 09:.. Área nos fundos do imóvel com piso cerâmico, paredes revestidas com acabamento e pintadas com tinta látex.



Foto 10:.. Banheiro com piso cerâmico, paredes revestidas com azulejo até o teto, caixilhos em ferro. Em péssimo estado de conservação.



8

180
45**A-) Pavimento Térreo: 43,98 m²**

Construção composta de: Vaga para carro, Sala, Banheiro, Cozinha e Área nos fundo do imóvel.

Construção em alvenaria, revestida internamente e externamente, Laje de estuque, pintura látex internamente e externamente, piso cerâmico em geral.

Idade estimada da construção: 57 anos, em função do tipo de material empregado, quadro de luz, coloração dos muros e paredes externas, desgaste da construção e dados que constam nos autos.

B-) Pavimento Superior: 47,09 m²

Foto 11: Dormitório com piso laminado (carpete de madeira), paredes revestidas com acabamento e pintadas com tinta látex caixilhos em madeira.



45

181
g

Foto 12: Dormitório com piso laminado, paredes revestidas com acabamento e pintadas com tinta látex caixilhos de madeira.



B-) Pavimento Superior: 47,09 m²

Construção composta de: Dormitórios.

Construção em alvenaria, revestida internamente e externamente, não possui Laje de cobertura mas sim estuque, pintura látex internamente e externamente, piso cerâmico em geral.

Idade estimada da construção: 57 anos, em função do tipo de material empregado, quadro de luz, coloração dos muros e paredes externas, desgaste da construção e dados que constam nos autos.

cx

182
f

4 – Avaliação:

Objetivo da Perícia:

Avaliação da Casa e seu Respectivo Terreno, Situado na Rua Engenheiro Saturnino de Brito, nº 232, Lote nº13, da Quadra nº86, Bairro Chácara Tatuapé, no 10º subdistrito do Belenzinho - SP, registrado sob matrícula nº 69.262 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, Contribuinte 029.086.0013-7, com área total de 76,50 m².

4.1 – Metodologia utilizada

Método Comparativo, leva em conta valores de imóveis semelhantes existentes no mercado e fazendo a sua homogeneização através de fatores, conforme suas características de localização, padrão construtivo, estado de conservação, etc.

Primeiramente foram executadas buscas na região por número significativo de imóveis semelhantes ao avaliando, onde a finalidade seria a aplicação do Método Comparativo.

Para a aplicação deste método, foi necessária a determinação do valor do imóvel avaliando (**terreno + benfeitorias**), sendo feita uma vasta pesquisa para determinação do valor de terreno através do Método Comparativo de Mercado, utilizando-se as Normas de Avaliação da ABNT e do IBAPE/SP, e determinação do valor das benfeitorias através do Manual de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.

183
R

As amostras levantadas para terreno foram pesquisadas apenas em pontos residenciais significativos, semelhantes ao avaliando e quando dispunham de benfeitorias, estas foram devidamente deduzidas para se chegar apenas ao valor de terreno, sendo utilizados fatores para homogeneização como:

Fator Oferta: por se tratar os dados colhidos de ofertas e não negócios realmente efetivados serão utilizados o fator 0,9 (desconto de 10 %).

Fator Frente:

A existência de maior frente é fundamental, pelo fato de ter influência direta em sua promoção visual à distância, e de representar maior possibilidade de exposição.

O fator frente é obtido calculando-se a relação direta entre a frente do avaliando e a frente dos elementos comparativos levantados, calculados com a aplicação do expoente 0,25 conforme Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP (frente de referência da região = 10 m).

Fator Topografia: examinada a topografia dos imóveis avaliando e as respectivas amostras.

Benfeitorias:

Para a avaliação das benfeitorias do imóvel avaliando será seguido “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE, atualizada mês a mês através pelo índice do SINDUSCON (R&N), manual este apresentado ao engenheiro de avaliações para atender à necessidade de critérios e procedimentos utilizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado. O seu conteúdo compreende aspectos

qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, além de recomendações quanto ao critério de depreciação.

Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário, que contou com a participação de diversos profissionais.

A depreciação deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, as diferenças de idade devem ser ponderadas pela relação entre os respectivos fatores de obsolescência indicados através do Critério de Ross – Heidecke.

4.2 - Avaliação do terreno:

4.2.1 - Pesquisa de Valores – Coleta de dados para avaliação do terreno:

Croqui de localização das amostras em relação ao avaliando (seta vermelha):



185
8**Elemento Comparativo 1**

Endereço: Rua Toledo Barbosa, nº 315 – Belenzinho - SP

Índice Fiscal: Setor 029 – Quadra 035 – IF = 1.404,00

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 125,00 m²

Frente principal: 5,00 m

Topografia: plano – Fator 1,00

Área construída: 185,00 m²

Valor da construção = $185,00 \times 1.234,67 \times 0,912 \times 0,7 = \text{R\$ } 145.819,46$

Ofertante: Thiago Imóveis (– tel. 2539-3283)

Valor de venda: R\$ 580.000,00

Valor do terreno = $[(580.000,00 - 145.819,46) \times 0,9] / 125,00 =$

R\$ 3.126,09/m²

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = $1.176,00 / 1.404,00 = \mathbf{0,8376}$

Fator topografia = $1,00 / 1,00 = \mathbf{1,00}$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

CA

186
J**Elemento Comparativo 2**

Endereço: Rua Toledo Barbosa, s/n – Belenzinho - SP

Índice Fiscal: Setor 029 – Quadra 035 – IF = 1.404,00

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 90,00 m²

Frente principal: 5,00 m

Topografia: plano – Fator 1,00

Situação: meio da quadra

Área construída: 0,00 m² (construção sem valor comercial)

Ofertante: Carbone Imóveis (– tel. 2606-4000)

Valor de venda: R\$ 350.000,00

Valor do terreno = $(350.000,00 / 90,00) \times 0,9 = 3.500,00 \text{ R\$ /m}^2$

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = $1.176,00 / 1.404,00 = 0,8376$

Fator topografia = $1,00 / 1,00 = 1,00$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

A

187
K**Elemento Comparativo 3**

Endereço: Rua Engenheiro Reinaldo Cajado, s/n – Belenzinho - SP

Índice Fiscal: Setor 029 – Quadra 040 – IF = 1.129,00

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 100,00 m²

Frente principal: 5,00 m

Topografia: plano – Fator 1,00

Situação: meio da quadra

Área construída: 0,00 m² (construção sem valor comercial)

Ofertante: Carbone Imóveis (– tel. 2606-4000)

Valor de venda: R\$ 370.000,00

Valor do terreno = $(370.000,00 / 100,00) \times 0,9 = 3.330,00 \text{ R\$ /m}^2$

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = $1.176,00 / 1.129,00 = 1,0416$

Fator topografia = $1,00 / 1,00 = 1,00$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

188
Z**Elemento Comparativo 4**

Endereço: Rua Herval, nº 700 – Belenzinho - SP

Índice Fiscal: Setor 029 – Quadra 088 – IF = 1.206,00

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 120,00 m²

Frente principal: 5,00 m

Topografia: plano – Fator 1,00

Área construída: 240,00 m²

Valor da construção = $240,00 \times 1.234,67 \times 1,056 \times 0,8 = \text{R\$ } 250.331,81$

Ofertante: Carbone Imóveis (– tel. 2606-4000)

Valor de venda: R\$ 650.000,00

Valor do terreno = $[(650.000,00 - 250.331,81) \times 0,9] / 120,00 =$

R\$ 2.997,51/m²

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = $1.176,00/1.206,00 = \mathbf{0,9751}$

Fator topografia = $1,00/1,00 = \mathbf{1,00}$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

E

189
2**Elemento Comparativo 5**

Endereço: Rua Engenheiro Reinaldo Cajado, nº 215 – Belenzinho - SP

Índice Fiscal: Setor 029 – Quadra 040 – IF = 1.129,00

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 200,00 m²

Frente principal: 10,00 m

Topografia: plano – Fator 1,00

Situação: meio da quadra

Área construída: 180,00 m²

Valor da construção = $180,00 \times 1.234,67 \times 1,056 \times 0,9 = \text{R\$ } 211.217,46$

Ofertante: Thiago Imóveis (– tel. 2539-3283)

Valor de venda: R\$ 890.000,00

Valor do terreno = $[(890.000,00 - 211.217,46) \times 0,9] / 200,00 =$

R\$ 3.054,52/m²

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = $1.176,00/1.129,00 = \mathbf{1,0416}$

Fator topografia = $1,00/1,00 = \mathbf{1,00}$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

190
J**Elemento Comparativo 6**

Endereço: Rua Engenheiro Muniz de Aragão, s/n – Belenzinho - SP

Índice Fiscal: Setor 029 – Quadra 019 – IF = 1.400,00

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 180,00 m²

Frente principal: 7,00 m

Topografia: plano – Fator 1,00

Situação: meio da quadra

Área construída: 0,00 m² (construção sem valor comercial)

Ofertante: Plus Imóveis (– tel. 3050-8800)

Valor de venda: R\$ 800.000,00

Valor do terreno = $(800.000,00 / 180,00) \times 0,9 = 4.000,00 \text{ R\$ /m}^2$

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = $1.176,00 / 1.400,00 = 0,84$

Fator topografia = $1,00 / 1,00 = 1,00$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

ik

191
OK**Elemento Comparativo 7**

Endereço: Rua Engenheiro Reinaldo Cajado, nº 195 – Belenzinho - SP

Índice Fiscal: Setor 029 – Quadra 040 – IF = 1.129,00

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 90,00 m²

Frente principal: 5,00 m

Topografia: plano – Fator 1,00

Situação: meio da quadra

Área construída: 120,00 m²

Valor da construção = $120,00 \times 1.234,67 \times 1,056 \times 0,9 = \text{R\$ } 140.811,64$

Ofertante: Thiago Imóveis (– tel. 2539-3283)

Valor de venda: R\$ 490.000,00

Valor do terreno = $[(490.000,00 - 140.811,64) \times 0,9] / 90,00 =$
R\$ 3.491,88/m²

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = $1.176,00/1.129,00 = \mathbf{1,0416}$

Fator topografia = $1,00/1,00 = \mathbf{1,00}$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

192
8**Elemento Comparativo 8**

Endereço: Rua Marques de Abrantes, nº 223 – Belenzinho - SP

Índice Fiscal: Setor 029 – Quadra 006 – IF = 1.197,00

Fator oferta: 0,9

Metragem do terreno: 180,00 m²

Frente principal: 10,00 m

Topografia: plano – Fator 1,00

Situação: meio da quadra

Área construída: 170,00 m²

Valor da construção = $170,00 \times 1.234,67 \times 0,912 \times 0,7 = \text{R\$ } 133.996,26$

Ofertante: Thiago Imóveis (– tel. 2539-3283)

Valor de venda: R\$ 720.000,00

Valor do terreno = $[(720.000,00 - 133.996,26) \times 0,9] / 180,00 =$

R\$ 2.930,01/m²

Homogeneização: índice do avaliando/índice da amostra

Fator índice fiscal = $1.176,00/1.197,00 = \mathbf{0,9824}$

Fator topografia = $1,00/1,00 = \mathbf{1,00}$

Fator frente e profundidade: não se aplica neste caso

ex

193
N**4.2.2 - Resumo dos Elementos Comparativos para Avaliação do Terreno**

Elemento	Endereço	Valor unitário	Fator índice fiscal	Fator topografia	Fator esquina	Valor unitário homogeneizado
1	Rua Toledo Barbosa, nº 315	3.126,09	0,84	1,00	1,00	2.618,41
2	Rua Toledo Barbosa	3.500,00	0,84	1,00	1,00	2.931,60
3	Rua Engenheiro Reinaldo Cajado	3.330,00	1,04	1,00	1,00	3.468,53
4	Rua Herval, nº 700	2.997,51	0,98	1,00	1,00	2.922,87
5	Rua Engenheiro Reinaldo Cajado, nº 215	3.054,52	1,04	1,00	1,00	3.181,59
6	Rua Engenheiro Muniz de Aragão	4.000,00	0,84	1,00	1,00	3.360,00
7	Rua Engenheiro Reinaldo Cajado, nº 195	3.491,88	1,04	1,00	1,00	3.637,14
8	Rua Marques de Abrantes, nº 223	2.930,01	0,98	1,00	1,00	2.878,44
	Total R\$/m²					24.998,59

Total das amostras: 8

média: $24.998,59 / 8 = 3.124,82$ - limite superior = $3.124,82 \times 1,3 = 2.187,37$ - limite inferior = $3.124,82 \times 0,7 = 4.062,27$

Todos os elementos estão dentro dos limites prescritos.

Valor homogeneizado:

VU = R\$ 3.124,82

(Três mil, Cento e Vinte e Quatro Reais e Oitenta e Dois Centavos por Metro Quadrado)

Para Junho / 2016.

194
J**Valor do terreno avaliando:**

Imóvel Situado na Rua Engenheiro Saturnino de Brito, nº 232, Lote nº13, da Quadra nº86, Bairro Chácara Tatuapé, no 10º subdistrito do Belenzinho - SP, registrado sob matrícula nº 69.262 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, Contribuinte 029.086.0013-7, com área total de 76,50 m².

Área de terreno utilizada pela ré é de 76,50 m².

Valor homogeneizado do terreno: R\$ 3.124,82 / m²

Valor do terreno = área X Valor homogeneizado

Valor do terreno = 76,50 X 3.124,82 = R\$ 239.048,73

Valor do terreno utilizado pela ré R\$ 239.048,73
--

(Duzentos e Trinta e Nove mil, Quarenta e Oito Reais e Setenta e Três Centavos) - Para Junho / 2016.

155
R**4.3 - Avaliação das Benfeitorias sobre o imóvel:**

Será seguido para a avaliação: “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE/SP, manual este apresentado ao engenheiro de avaliações para atender à necessidade de critérios e procedimentos utilizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado.

O seu conteúdo compreende aspectos qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, além de recomendações quanto ao critério de depreciação.

Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário da região Metropolitana de São Paulo, que contou com a participação de diversos profissionais.

Última publicação de R₈N (maio de 2016) = **1.234,67**

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R₈-N, maio de 2016

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	737,02	59,69
Material	459,19	37,19
Despesas Administrativas	38,46	3,12
Total	1.234,67	100,00

(*) Encargos Sociais: 178,64%

A-) Pavimento Térreo: 43,98 m²

Padrão da construção: casa padrão simples (limite mínimo)

Valor unitário adotado: fp = 0,912 do R₈N do Sinduscon/SP

Estado de conservação:

“F”: Necessitando de Reparos de Simples a Importantes

Idade aparente: 40 anos Vida referencial = 40/70 = 57 % K = 0,376

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (Foc)

Foc = 0,2 + 0,376 (1 - 0,2) = 0,501

R₈N de maio de 2016 = 1.234,67

1.96
2

Valor da construção = área X R_{8N} X f padrão X f conservação

Valor da construção = 43,98 x 1.234,67 x 0,912 x 0,501 = **R\$ 24.810,68**

Valor do Pavimento Térreo= R\$ 24.810,68

Observação: o valor dos muros divisórios, entrada de energia, entrada de água, etc, já se encontram nos valores acima.

B-) Pavimento Superior: 47,09 m²

Padrão da construção: casa padrão simples (limite mínimo)

Valor unitário adotado: fp = 0,912 do R_{8N} do Sinduscon/SP

Estado de conservação:

“F”: Necessitando de Reparos de Simples a Importantes

Idade aparente: 40 anos Vida referencial = 40/70 = 57 % K = 0,376

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação (Foc)

Foc = 0,2 + 0,376 (1 - 0,2) = 0,501

R_{8N} de maio de 2016 = 1.234,67

Valor da construção = área X R_{8N} X f padrão X f conservação

Valor da construção = 47,09 x 1.234,67 x 0,912 x 0,501 = **R\$ 26.565,14**

Valor do Pavimento Térreo= R\$ 26.565,14

Observação: o valor dos muros divisórios, entrada de energia, entrada de água, etc, já se encontram nos valores acima.

Resumo das benfeitorias existentes no imóvel e seus respectivos valores:

A-) Pavimento Térreo: 43,98 m².....R\$ 24.810,68

B-) Pavimento Superior: 47,09 m².....R\$ 26.565,14

Valor total das benfeitorias:.....R\$ 51.375,82

19x
82**4.4 – Avaliação do imóvel (terreno + benfeitorias):**

Valor do terreno avaliando.....R\$ 239.048,73

Valor total das benfeitorias.....R\$ 51.375,82

Valor do imóvel = (valor do terreno + Valor das benfeitorias) X Fc

Fator de comercialização adotado (Fc): 1,00

Valor do imóvel = (239.048,73 + 51.375,82) X 1,00 = R\$ 290.424,55

Valor arredondado do imóvel = R\$ 290.500,00

(Duzentos e noventa mil e quinhentos reais – data base junho de 2016)

5 – Conclusão:

Avaliação da Casa e seu Respectivo Terreno, Situado na Rua Engenheiro Saturnino de Brito, nº 232, Lote nº13, da Quadra nº86, Bairro Chácara Tatuapé, no 10º subdistrito do Belenzinho - SP, registrado sob matrícula nº 69.262 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Capital, Contribuinte 029.086.0013-7, com área total de 76,50 m².

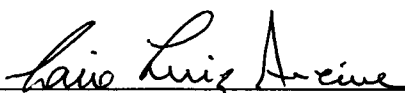
Avaliação do Imóvel:**R\$ 290.500,00**

(Duzentos e noventa mil e quinhentos reais – data base junho de 2016)

198
2**6 - Encerramento:**

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 38 (trinta e oito) folhas digitadas, todas elas rubricadas, sendo a última, datada e assinada.

Guarulhos, 13 de junho de 2016.



Caio Luiz Avancine

Engenheiro Civil - CREA 0601037630
Membro Titular do IBAPE / SP – nº 1.357
Perito Judicial