

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

MMA SRA DRA JUIZA DE DIREITO DA 2ª VARA CIVEL DO FORO REGIONAL I –
SANTANA – COMARCA DA CAPITAL

Proc: 0006711-86.2021.8.26.0001

MARIO JOZEF, Engenheiro Civil, CREA 0600167209, Perito dos autos de CUMPRIMENTO PROVISORIO DE SENTENÇA movidos por JLVHFL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A contra HILDELIA LUCIA DE ASSIS AUSTRICLIANO DOS SANTOS, após profundos exames, pesquisas, coleta de dados e estudos diversos, vem apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no presente

L A U D O

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO JOZEF e enviado para a pasta de envio de E-mail. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0006711-86.2021.8.26.0001 e código 1E7266DAk.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

1 - CONSIDERAÇÕES

1.1. Trata este Laudo da avaliação do valor e do aluguel de imóvel, por determinação deste Juízo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO JOZEF e/ou Escritório de Engenharia de São Paulo, S/A, inscrita no CNPJ nº 08.220.223/0001-03, assinado em 2023/03/30 às 17:03:03. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000071-86.2023.8.26.0001 e código 1E7Z66DAk.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

2 - HISTORICO

2.1. Na Inicial, protocolada em 24/05/2021, o Autor alega que:

2.1.1. Em processo de conhecimento que tramitou perante este Juízo, foi declarado extinto o condomínio do imóvel sito na Rua Antônio Amaro nº 71; foi determinada a alienação do imóvel e o pagamento de aluguel da Ré ao Autor pela ocupação exclusiva a contar da data da Citação, com os acréscimos legais e outras obrigações.

2.1.2. Requer a nomeação de Perito.

2.2. Às fls 96, V. Exa determinou a liquidação por arbitramento. Às fls 108 o subscritor deste Laudo foi nomeado Perito para “apurar o justo valor de venda e locação do imóvel”.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO JOZEF e enviado para a plataforma de assinatura de documentos da Justiça do Estado de São Paulo. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000071-86.2023.8.26.0001 e código 1E7266DAk.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

3 – O EXAME

No Exame do local, edificação situada na Rua Antônio Amaro nº 71, Vila Paulistana, matrícula nº 70.603 do 15º CRI, Município e Comarca de São Paulo, apuramos que: (vide Fotos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9)

3.1. O terreno, plano e situado em nível elevado de 2,80 metros da rua, mede 250,00 m² (10,00 x 25,00). Está situado em zona de uso misto, antiga Z-2, em via pavimentada e dotada de todos os melhoramentos públicos.

3.2. A edificação, sobrado, com 251,00 m² de construção, isolado, é constituído de: (vide IPTU, abaixo)

- Pavimento térreo: 02 salas de visita, 01 dormitório, sala de jantar, cozinha e banheiro.
- Pavimento superior: 01 dormitório e banheiro, 01 galpão coberto.
- Edícula: lavanderia e dependências de empregada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO JOZEF e autenticado pelo sistema de validação de assinaturas digitais do IJUF - Instituto de Justiça. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000071-86.2023.8.26.0001 e código 1E7260DAk.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

-Frente: garagem para 02 automóveis.

3.3. A edificação aparenta 40 anos e está em regular estado de conservação.

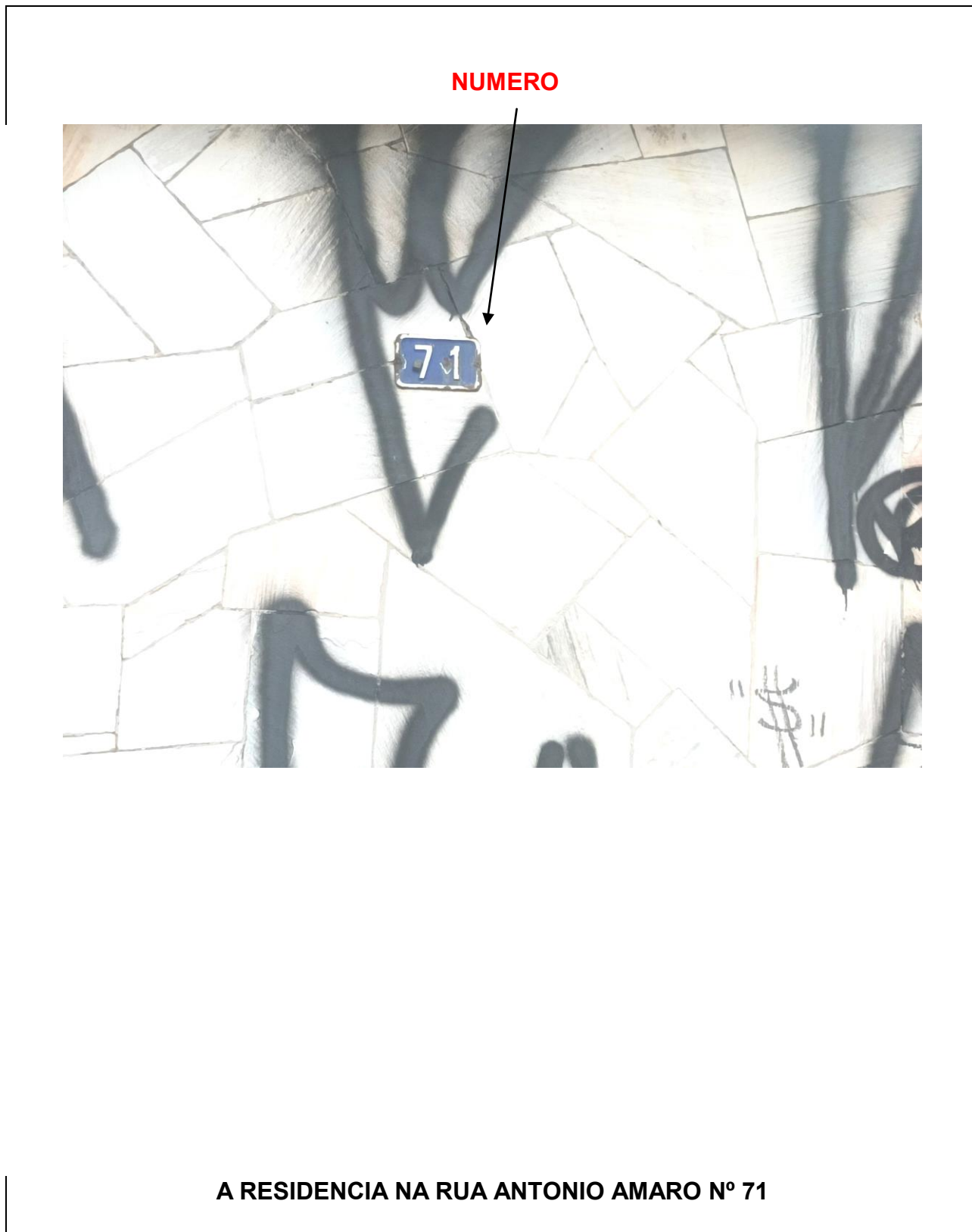
3.4. Conforme a classificação do ibape, a edificação é considerada como equivalente ao PADRÃO ECONOMICO em seu menor índice, já levando em conta a depreciação pela idade, pela conservação e pelas divisões internas incomuns.

3.5. Vide Fotos abaixo:

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 1



MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 2

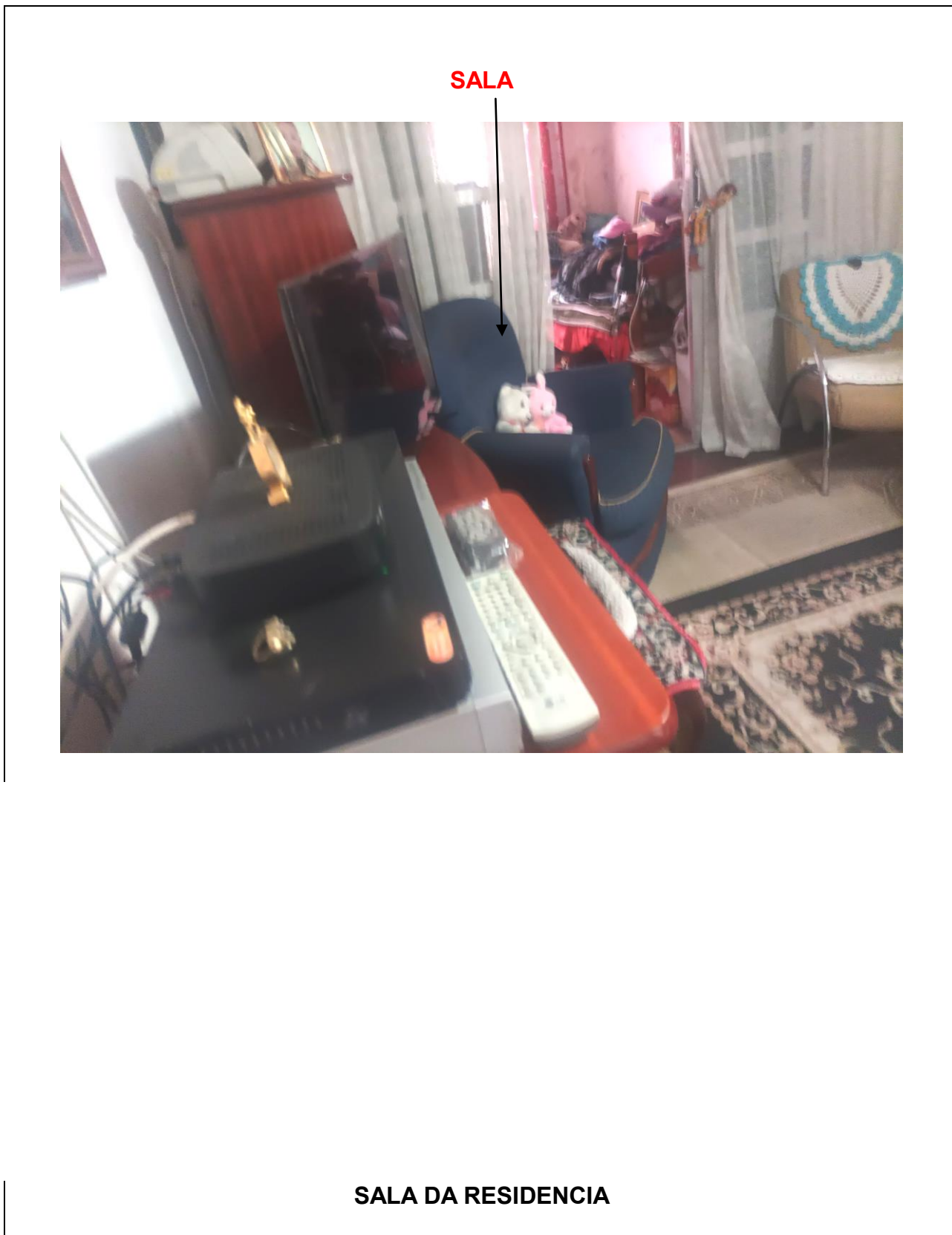


A FACHADA DA RESIDENCIA, EM TERRENO ELEVADO E ISOLADA DE AMBOS OS LADOS. NOTA-SE O REGULAR ESTADO DE CONSERVAÇÃO

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

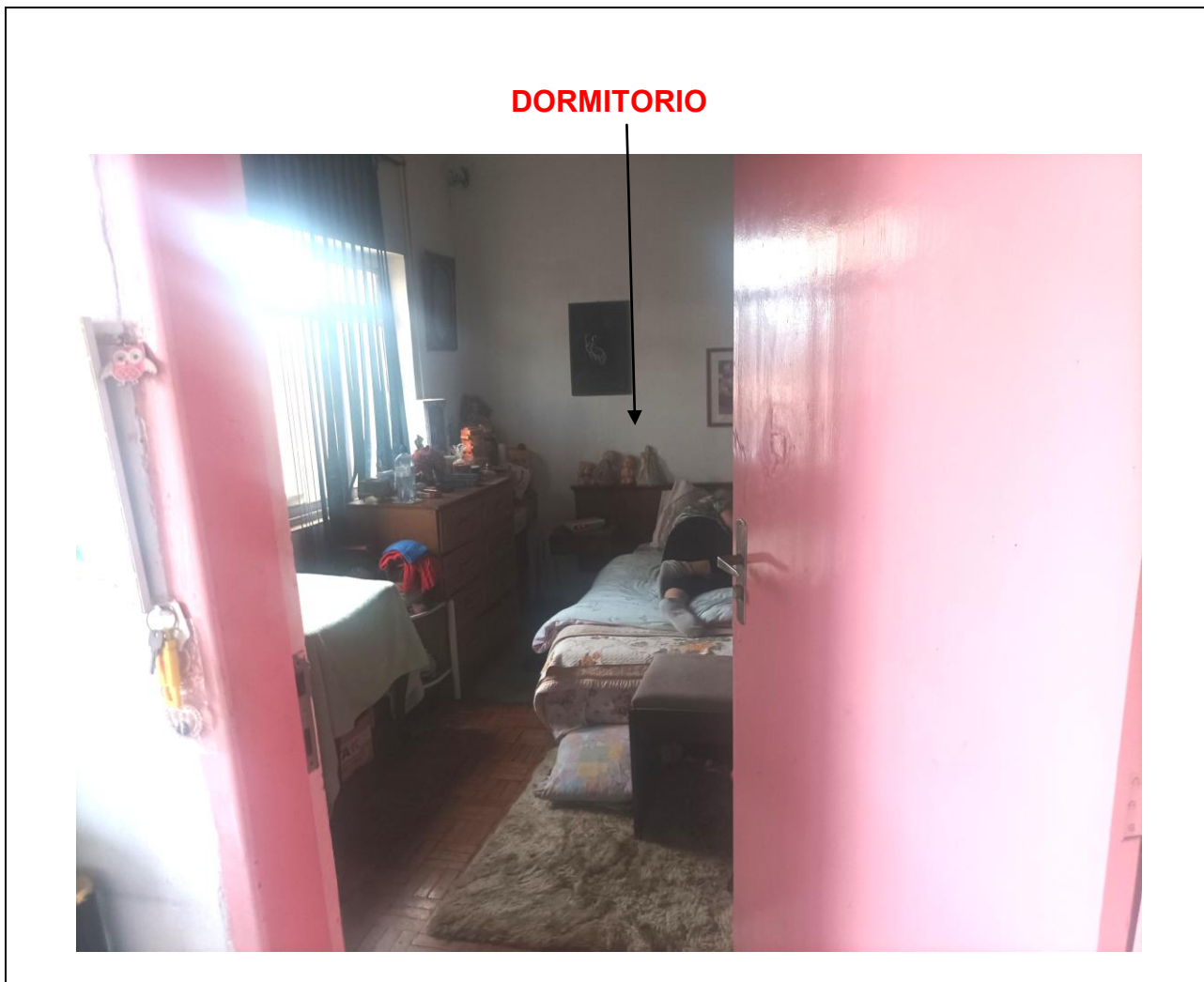
FOTO 4



MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 5

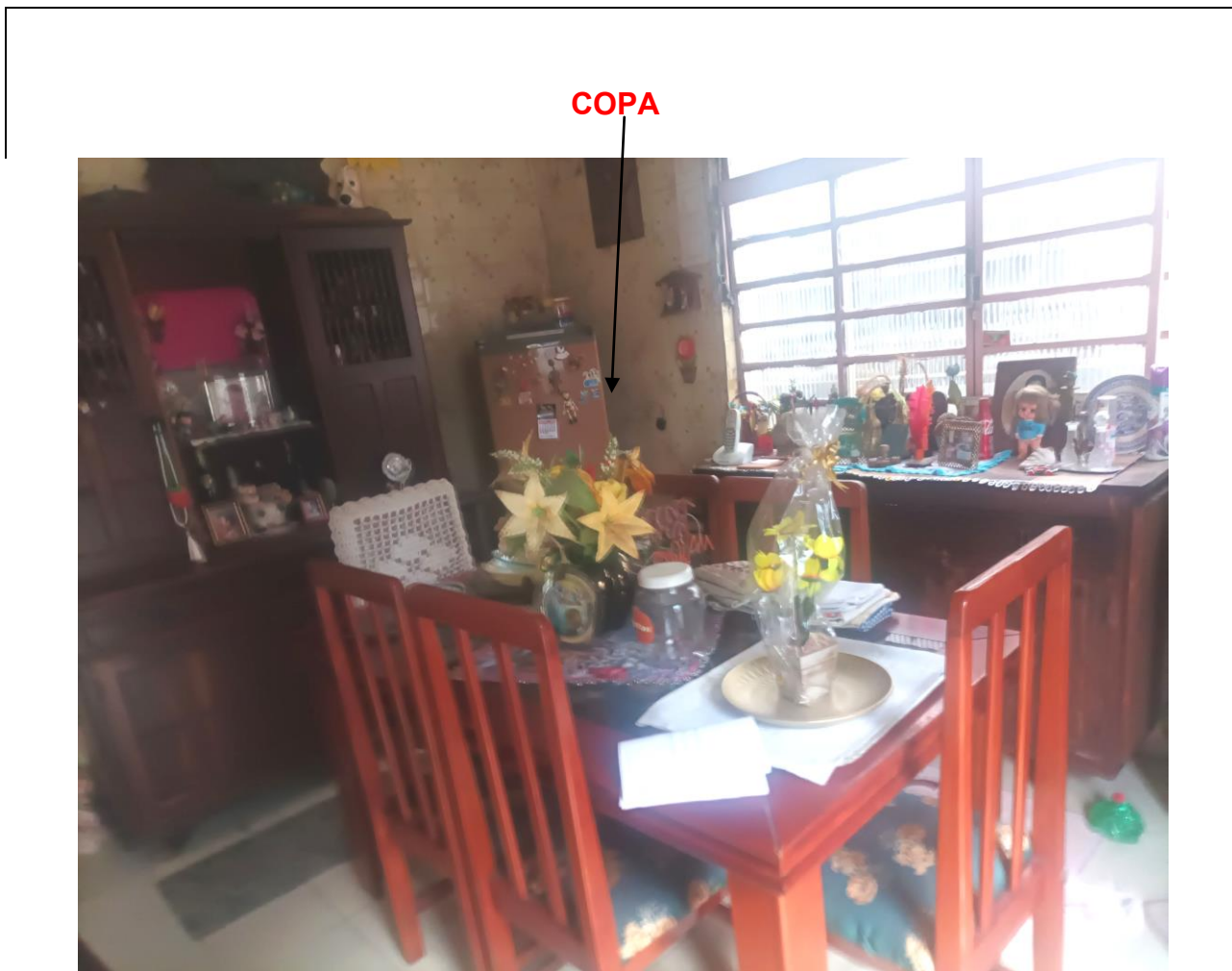


O DORMITÓRIO SITUADO NO TÉRREO

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 6



A COPA, ADJACENTE À COZINHA

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

FOTO 9



A EDICULA NOS FUNDOS DO TERRENO

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

IPTU



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 198.060.0017-9

Local do Imóvel:
R ANTONIO AMARO, 71
VILA PAULISTANA CEP 02319-090
Imóvel localizado além da 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R ANTONIO AMARO, 71
VILA PAULISTANA CEP 02319-090

Contribuinte(s):
CPF 692.634.508-20 NOEMI DE ASSIS AUSTRICLIANO

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	250	Testada (m):	10,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	250		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	251	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	161	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	1977		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	393,00		
- da construção:	1.147,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	98.250,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	155.465,00		
Base de cálculo do IPTU:	253.715,00		

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2018.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 26/03/2019, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 26/12/2018
Número do Documento: 2.2018.002609719-7
Solicitante: MARI SANTOS MENDES (CPF 251.026.388-90)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARI SANTOS MENDES e autenticado pelo sistema de validação de assinaturas digitais do I.G.T.S. do Estado de São Paulo, disponível no Portal do Governo do Estado de São Paulo, endereço eletrônico: www.estado.sp.gov.br, no link "Validar Assinatura Digital" e código de verificação: 00000000-0000-0000-0000-00000000.

4 – AVALIAÇÃO DO TERRENO

4.1. Faremos a Avaliação, adaptando o METODO COMPARATIVO às condições peculiares da região, obedecendo, dentro do possível, a NBR-14.653-2 e as Normas de Engenharia de Avaliações, em dois preceitos fundamentais em qualquer tipo de avaliação:

4.1.1. Pág 154: "Evitar índices com variação de 50% para mais ou menos sobre o local". "A Norma estabelece o limite de emprego de índice com variações de 50% para mais ou menos".

4.1.2. Pág 177: "A pesquisa para fixação do valor básico deve compreender, de preferência, dados da mesma região econômica, do zoneamento, e do setor fiscal no período de dois anos antecedentes à avaliação".

4.1.3. Tais restrições das Normas têm sua razão de ser, pois a transposição de valores achados fora dos limites impostos, acarreta distor-

ções nos resultados: no espaço, por se tratar de valores aproximados; no tempo, pelas modificações que as regiões sofrem. Quando se usa dados colhidos com diferença maior que 50% nos índices, os resultados podem se deformar.

4.2. Para os valores em oferta, usaremos o fator 0,9; ou seja, supomos que o negócio se realiza pagando-se 90% do preço pedido.

4.3. Na pesquisa, deixamos de utilizar os valores de escritura, pois é sabido das deformações ali existentes, mormente quando o negócio se realiza entre particulares.

4.4. Para a apuração do valor de mercado do terreno, faremos uma comparação entre os diversos dados que nos foram fornecidos pelas organizações imobiliárias.

4.5. O Município da Capital apresenta Tabela Genérica de Valores, confeccionada para fins fiscais. Porém a prática tem demonstrado que esta tabela comumente não reflete as condições de mercado, e nem sempre leva em consideração as mudanças havidas na dinâmica imobiliária.

4.5.1. Exemplo: na desapropriação de um terreno para o Rodoanel, processo nº 1006889-61.2013.8.26.0053 da Capital, o DER apresentou como OFERTA o valor de R\$ 825.000,00 com base em Laudo que levou em consideração a Planta Genérica e diversas formulações teóricas e alienígenas; o Perito Judicial, também levando em conta a Planta Genérica e as formulações, calculou a INDENIZAÇÃO PREVIA em R\$ 743.000,00. Uma diferença de 11% para menos. Tais laudos refletem o verdadeiro valor do mercado?

4.5.2. Assim, faremos a homogeneização de acordo com a experiência do Perito e dos profissionais da região dando, assim, o verdadeiro valor do mercado imobiliário.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6. Desta forma, obtivemos os seguintes dados, válidos para o mês de novembro de 2.022:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MARIO JOZEF e/ou Escritório de Engenharia de Estado de São Paulo, S/A (Escritório), em 2023/11/23 às 17:06:00. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0000071-86.2023.8.26.0001 e código 1E7Z66DAk.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6.1.

FONTE

Fiel Imóveis
Creci 30.464-j
R. Benjamim Pereira, 782
São Paulo
Sr. Carlos

LOCAL

Terreno plano em nível elevado com 250,00 m² (10,00 x 25,00), na Rua Antônio Amaro, Vila Paulistana, via dotada de todos os melhoramentos públicos

PREÇO

R\$ 1.000,00 / m²

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$q = R\$ 1.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$

$q = R\$ 900,00 / m^2$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6.2.

FONTE

Imobiliar Imóveis
Creci 2.797-j
R. Abílio Pedro Ramos, 95
São Paulo
Sr. Eduardo

LOCAL

Terreno plano em nível elevado com 250,00 m² (10,00 x 25,00), na Rua Antônio Amaro, Vila Paulistana, via dotada de todos os melhoramentos públicos

PREÇO

R\$ 1.100,00 / m²

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$q = R\$ 1.100,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$

$q = R\$ 990,00 / m^2$

PERICIAS JUDICIAIS

4.6.3.

FONTE

JS Cabral Imóveis

Creci 24.322-j

Av. Jaçanã, 519

São Paulo

Sr. Bairon

LOCAL

Terreno plano em nível elevado com 250,00 m² (10,00 x 25,00), na Rua Antônio Amaro, Vila Paulistana, via dotada de todos os melhoramentos públicos

PREÇO

R\$ 1.000,00 / m²

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$$q = \text{R\$ } 1.000,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$$

q = R\$ 900,00 / m²

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6.4.

FONTE

Big Home Imóveis
Creci 33.812-j
R. Paulo L. do Vale Pontin, 783A
São Paulo
Sr. Amadeu

LOCAL

Terreno plano em nível elevado com 250,00 m² (10,00 x 25,00), na Rua Antônio Amaro, Vila Paulistana, via dotada de todos os melhoramentos públicos

PREÇO

R\$ 1.200,00 / m²

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$q = R\$ 1.200,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$

$q = R\$ 1.080,00 / m^2$

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.6.5.

FONTE

Contil Imóveis
Creci 12.281-j
R. Luis Stamatis, 154
São Paulo
Sr. Paulo

LOCAL

Terreno plano em nível elevado com 250,00 m² (10,00 x 25,00), na Rua Antônio Amaro, Vila Paulistana, via dotada de todos os melhoramentos públicos

PREÇO

R\$ 1.100,00 / m²

HOMOGENEIZAÇÃO

Se ao imóvel em estudo dermos o índice 1.000, a este imóvel, que está em local de mesmas características, daremos o mesmo índice

$q = R\$ 1.100,00 \times 0,9 \times 1.000/1.000$

$q = R\$ 990,00 / m^2$

4.7. CALCULO DO VALOR DO TERRENO

4.7.1. RESUMO DOS VALORES ENCONTRADOS

1. R\$	900,00 / m ²
2. R\$	990,00
3. R\$	900,00
4. R\$	1.080,00
5. <u>R\$</u>	<u>990,00</u>
TOTAL	R\$ 4.860,00

4.7.2. MEDIA ARITMETICA SIMPLES

M.A.S. = R\$ 4.860,00 / 5

M.A.S. = R\$ 972,00

4.7.3. MINIMO VALOR ADMISSIVEL

M.A.S. x 0,70 = R\$ 680,40

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

4.7.4. MAXIMO VALOR ADMISSIVEL

M.A.S. x 1,30 = R\$ 1.263,60

4.7.5. Nota-se não haver nenhum valor discrepante e, desta forma, o valor do metro quadrado é o próprio M.A.S., ou seja:

R\$ 972,00

4.8. VALOR DO TERRENO

O terreno mede 250,00 m². Seu valor é:

R\$ 972,00 x 250,00 =

R\$ 243.000,00

5 – AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

5.1. A edificação mede 251,00 m², e é classificada como equivalente a Casa Padrão Econômico em seu menor índice, considerando-se as depreciações.

5.2. Seu valor é:

R\$ 1.907,71 x 0,624 x 251,00 =

R\$ 298.793,00

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

6 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. O imóvel vale:

R\$ 243.000,00 + 298.793,00 =

R\$ 541.793,00

(quinhentos e quarenta e um mil e setecentos e noventa e três reais), em novembro de 2.022.

6.2. OBSERVAÇÃO

O valor acima é valido para imóvel totalmente liberado, sem qualquer ônus ou dívidas.

8 – ALUGUEL MENSAL DESDE A CITAÇÃO

8.1. O AR de citação foi juntado nos autos principais às fls 80/90 em agosto/2018.

8.2. Para o cálculo dos alugueres anteriores adotaremos os índices do INPC, visto que o IGPM tem se mostrado irreal em razão da recente epidemia de covid. O INPC é o índice adotado pelo Tribunal. Assim teremos:

8.2.1. CALCULO DO VALOR DO ALUGUEL EM
AGOSTO/2022

R\$ 2.708,00 x 89.029088/88.884891 =
R\$ 2.712,39

8.2..2. CALCULO DO VALOR DO ALUGUEL EM
AGOSTO/2021

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

R\$ 2.712,39 x 80.843815/89.029088 =

R\$ 2.463,01

8.2.3. CALCULO DO VALOR DO ALUGUEL EM
AGOSTO/2020

R\$ 2.463,01 x 73.592966/80.843815 =

R\$ 2.242,10

8.2..4. CALCULO DO VALOR DO ALUGUEL EM
AGOSTO/2019

R\$ 2.242,10 x 71.662214/73.592966 =

R\$ 2.183,27

8.2.5. CALCULO DO VALOR DO ALUGUEL EM
AGOSTO/2018

R\$ 2.183,27 x 69.466894/71.662214 =

R\$ 2.116,38

9 – RESPOSTAS AOS QUESITOS

9.1. QUESITOS DO AUTOR (FLS 140)

1. Queira o Sr. Perito informar a localização do imóvel avaliando, detalhando as características predominantes da microrregião, proximidade ao centro comercial, analisando a localização do mesmo na malha viária da cidade, características quanto a acessibilidade, melhoramentos públicos e demais características que exerçam influência sobre o valor unitários do imóvel avaliando.

RESPOSTA: Vide 3 – 0 EXAME,

2. Queira o Sr. Perito informar qual a área do imóvel avaliando, detalhando suas características, seu estado de conservação, padrão construtivo, idade aparente, dentre outros fatores relevantes

RESPOSTA: Vide 3 – 0 EXAME.

3. Queira o Sr. Perito determinar o valor de mercado para o referido imóvel utilizando-se o Método Comparativo de Mercado.

**RESPOSTA: Vide 4 – AVALIAÇÃO DO TERRENO, 5 – AV-
LIACÃO DA CONSTRUÇÃO e 6 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.**

4. Queira o Sr. Perito informar se os elementos comparativos utilizados na determinação do valor unitário para a região em estudo são similares ao imóvel avaliado e suas proximidades em relação a este. Informar ainda quais foram os fatores utilizados no tratamento de dados.

RESPOSTA: Vide **4 – AVALIAÇÃO DO TERRENO**, **5 – AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO** e **6 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**.

5.Determine o Sr. Perito qual o valor de locação do imóvel, avaliando desde a citação até a presente data.

RESPOSTA: Vide 7 – AVALIAÇÃO DO ALUGUEL DO IMÓVEL e 8 – ALUGUEL MENSAL DESDE A CITAÇÃO.

MARIO JOZEF
ENGENHEIRO CIVIL

PERICIAS JUDICIAIS

ENCERRAMENTO

Após ter apresentado dados, fatos, pesquisas e sua avaliação, o

Signatário dá o presente Laudo como encerrado, digitado em 34

Laudas, sendo esta última Lauda datada e assinada.

São Paulo, 16 de novembro 2.022.

a) Mario Jozef

MARIO JOZEF - ENGENHEIRO CIVIL

CREA 0600167209