

ESP – Perícias e Avaliações

EXMO. (A) SR. (A) DR. (A) JUIZ (A) DE DIREITO DA 4ª VARA
CÍVEL DO FORUM DE PENHA DE FRANÇA – SP.

AUTOS Nº 1008074-86.2015.8.26.0006

EDUARDO SOARES PUGLIA, arquiteto, Perito Judicial, nomeado e compromissado nos **AUTOS DO PROCESSO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORUM DE PENHA DE FRANÇA – SP**, requerida por **Banco Bradesco S/A** em face de **Jornal e Editora Municipalistas e dos Bairros Ltda.**, dando por terminados seus estudos, diligências e vistorias, vem apresentar suas conclusões, expressas no Laudo anexo, pelo qual, chegou aos seguintes valores para os devidos bens constantes dos Autos:

**Terreno localizado entre as Rua dos jesuítas e Travessa Santa
Leia, Bairro Lajeado, na cidade de São Paulo – SP
CEP: 08452-339.**

**VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 7.485.000,00
(Sete milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)
MARÇO DE 2024**

Termos em que,
P. Deferimento.

São Paulo, 29 de março de 2024.

EDUARDO SOARES PUGLIA

ESP – Perícias e Avaliações

MELHORAMENTOS PÚBLICOS:

O local é servido dos principais melhoramentos urbanos, tais como:

- Guias;
- Sarjetas;
- Pavimentação Asfáltica;
- Rede de água;
- Rede telefônica;
- Rede de energia elétrica;
- Iluminação comum;
- Coleta de lixo;
- Transporte coletivo.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O local apresenta características de uso residencial, de densidade demográfica média/baixa.

A ocupação comercial na região do imóvel é bastante diversificada, observando-se os seguintes estabelecimentos comerciais, tais como: bares, lanchonetes, imobiliárias, drogarias, supermercados, padarias, estacionamento, postos de serviços, lava rápidos, lotéricas, oficinas mecânicas, casas adaptadas ao comércio e demais serviços diversos, localizados nas principais avenidas e logradouros adjacentes.

A destinação comercial caracteriza-se por construções comerciais ou mistas, seguindo o padrão construtivo baixo.

ESP – Perícias e Avaliações

DO IMÓVEL

TERRENO:

O terreno descrito no registro de matrícula 185.599, do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, possui formato irregular e topografia em active.

Com base nos azimutes e coordenadas fornecidas pelo registro de imóveis, o perito foi ao local, porém não pode identificar todos os pontos apresentados devido as construções implantadas no local.

Transferindo as informações para o mapa, chegou a seguinte localização, como segue abaixo.



O solo aparenta ser seco e firme, podendo receber construções de qualquer porte, obedecidas evidentemente às posturas municipais.

**ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (segundo Registro) =
7.095,87 m².
(Sete mil e noventa e cinco Metros Quadrados)**

ESP – Perícias e Avaliações

FOTO 01



Vista da Rua dos Jesuítas

ESP – Perícias e Avaliações

FOTO 02



Vistas da Travessa Santa Leia.

ESP – Perícias e Avaliações

FOTO 03



Vistas das esquinas entra Rua dos Jesuítas e Travessa Santa Léia.

ESP – Perícias e Avaliações

CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

O Método Comparativo é, segundo a classificação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, um método direto, ou seja, permite que o valor do imóvel seja calculado, a partir de tratamento adequado de dados referentes a transações ou ofertas de venda de imóveis similares.

Para a perfeita aplicação deste método, as características básicas em que deve haver semelhança, basicamente estão relacionadas com os seguintes aspectos:

- Localização;
- Tipo do Bem Imóvel;
- Dimensões;
- Data da Oferta.

Obedecidas às condições acima, o valor de mercado procurado estará ajustado à realidade dos preços vigentes na região estudada.

Para a aplicação do Método Comparativo, será adotado o processo de homogeneização dedutivo, no qual são feitas racionalizações prévias e, a partir delas, se ajustam aos valores comparativos, para adequá-los às condições do imóvel avaliado.

Para tanto serão aplicados os critérios de homogeneização, obedecendo aos seguintes fatores:

A) OFERTA – Dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transcrição, não haverá o referido desconto.

B) ÁREA – No que se refere à área do terreno, considerou-se na presente avaliação a área total, aproximada.

ESP – Perícias e Avaliações

C) FATOR DE TRANSPOSIÇÃO – Tendo em vista que os imóveis que serviram de amostras possuem a mesma força de vendas e estão localizados próximos do avaliado, este signatário deixou de considerar o fator de transposição.

D) FATOR PANORAMA – Aplicação dos coeficientes recomendados pelo Professor Dante Guerrero, no Estudo apresentado no “Curso Avançado de Engenharia de Avaliações – Rio de Janeiro – 1980”.

Conforme o Professor Dante Guerrero, passo a adotar:

- Frente para edifícios residenciais:.....1,00;
- Frente para praças:.....1,20;
- Frente para parques:.....1,30;
- Frente para edifícios industriais:.....0,80;
- Frente para vistas desvalorizadas:.....0,60.

Para o terreno em questão, com **FRENTE PARA EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS**, foi adotado o fator = 1,00.

ESP – Perícias e Avaliações

CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

CÁLCULO AVALIATÓRIO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO:

VALOR UNITÁRIO:

Para obtenção do valor de bem imóvel, procedeu-se a uma pesquisa de mercado, abrangendo elementos localizados na mesma região em estudo, conforme pesquisa a seguir:

ELEMENTO Nº1 – Terreno – Lajeado.

ELEMENTO Nº2 – Terreno – Guaianazes.

ELEMENTO Nº3 – Terreno – Santa Etelvina.

ELEMENTO Nº4 – Terreno – Vila Carmosina.

ELEMENTO Nº5 – Terreno – Jardim Nair.

ELEMENTO Nº6 – Terreno – Vila Progresso.

ELEMENTO Nº7 – Terreno – Cidade Patriarca.

ELEMENTO Nº8 – Terreno – Lajeado.

ESP – Perícias e Avaliações

ELEMENTO Nº 01

TIPO Terreno
BAIRRO Lajeado

ÁREA 1550 m²

VALOR DO IMÓVEL R\$ 1.595.000,00
CONTATO (011)2047-0903 – Texas Imobiliária.
DATA Março de 2024

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Preço Líquido	R\$ 1.595.000,00
B - Área	1550,00 m²
C - Fator Panorama	1,00 / 1,00 = 1,00
D - Fator Oferta	0,90

$Vu = (A/B) \times C \times D$

VALOR DO M² HOMOGENEIZADO

$Vu = \frac{R\$ 1.595.000,00}{1550,00m^2} \times 1,00 \times 0,90$

$Vu = R\$ 926,00 / m^2$

(Novecentos e vinte e seis reais por metro quadrado)

ESP – Perícias e Avaliações

ELEMENTO Nº 02

TIPO Terreno
BAIRRO Guaianazes

ÁREA 1522 m²

VALOR DO IMÓVEL R\$ 1.500.000,00
CONTATO (011)2741-5050 – Catita Imóveis.
DATA Março de 2024

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

A - Preço Líquido	R\$ 1.500.000,00
B - Área	1522,00 m²
C - Fator Panorama	1,00 / 1,00 = 1,00
D - Fator Oferta	0,90

$Vu = (A/B) \times C \times D$

VALOR DO M² HOMOGENEIZADO

$Vu = \frac{R\$ 1.500.000,00}{1522,00m^2} \times 1,00 \times 0,90$

$Vu = R\$ 887,00 / m^2$

(Oitocentos e oitenta e sete reais por metro quadrado)

ESP – Perícias e Avaliações

ELEMENTO Nº 03

TIPO Terreno
BAIRRO Santa Etelvina

ÁREA 1574 m²

VALOR DO IMÓVEL R\$ 1.600.000,00
CONTATO (011)2268-1010 – Marengo Imóveis.
DATA Março de 2024

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Preço Líquido	R\$ 1.600.000,00
B - Área	1574,00 m²
C - Fator Panorama	1,00 / 1,00 = 1,00
D - Fator Oferta	0,90

$Vu = (A/B) \times C \times D$

VALOR DO M² HOMOGENEIZADO

$Vu = \frac{R\$ 1.600.000,00}{1574,00m^2} \times 1,00 \times 0,90$

$Vu = R\$ 915,00 / m^2$

(Novecentos e quinze reais por metro quadrado)

ESP – Perícias e Avaliações

ELEMENTO Nº 04

TIPO Terreno
BAIRRO Vila Carmosina

ÁREA 1500 m²

VALOR DO IMÓVEL R\$ 1.500.000,00
CONTATO (011)2047-0903 – Texas Imobiliária.
DATA Março de 2024

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Preço Líquido	R\$ 1.500.000,00
B - Área	1500,00 m²
C - Fator Panorama	1,00 / 1,00 = 1,00
D - Fator Oferta	0,90

$Vu = (A/B) \times C \times D$

VALOR DO M² HOMOGENEIZADO

$Vu = \frac{R\$ 1.500.000,00}{1500,00m^2} \times 1,00 \times 0,90$

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

(Novecentos reais por metro quadrado)

ESP – Perícias e Avaliações

ELEMENTO Nº 05

TIPO Terreno
BAIRRO Jardim Nair

ÁREA 1500 m²

VALOR DO IMÓVEL R\$ 1.800.000,00
CONTATO (011)2047-0903 – Texas Imobiliária.
DATA Março de 2024

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Preço Líquido	R\$ 1.800.000,00
B - Área	1500,00 m²
C - Fator Panorama	1,00 / 1,00 = 1,00
D - Fator Oferta	0,90

$Vu = (A/B) \times C \times D$

VALOR DO M² HOMOGENEIZADO

$Vu = \frac{R\$ 1.800.000,00}{1500,00m^2} \times 1,00 \times 0,90$

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

(Hum mil e oitenta reais por metro quadrado)

ESP – Perícias e Avaliações

ELEMENTO Nº 06

TIPO Terreno
BAIRRO Vila Progresso

ÁREA 1500 m²

VALOR DO IMÓVEL R\$ 2.000.000,00
CONTATO (011)2175-4100 – DM Imóveis.
DATA Março de 2024

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Preço Líquido	R\$ 2.000.000,00
B - Área	1500,00 m²
C - Fator Panorama	1,00 / 1,00 = 1,00
D - Fator Oferta	0,90

$Vu = (A/B) \times C \times D$

VALOR DO M² HOMOGENEIZADO

$Vu = \frac{R\$ 2.000.000,00}{1500,00m^2} \times 1,00 \times 0,90$

$Vu = R\$ 1.200,00 / m^2$

(Hum mil e duzentos reais por metro quadrado)

ESP – Perícias e Avaliações

ELEMENTO Nº 07

TIPO Terreno
BAIRRO Cidade Patriarca

ÁREA 1305 m²

VALOR DO IMÓVEL R\$ 1.700.000,00
CONTATO (011)3562-2147 – Gonçalves Imóveis.
DATA Março de 2024

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

A - Preço Líquido	R\$ 1.700.000,00
B - Área	1305,00 m²
C - Fator Panorama	1,00 / 1,00 = 1,00
D - Fator Oferta	0,90

$Vu = (A/B) \times C \times D$

VALOR DO M² HOMOGENEIZADO

$Vu = \frac{R\$ 1.700.000,00}{1305,00m^2} \times 1,00 \times 0,90$

$Vu = R\$ 1.172,00 / m^2$

(Hum mil, cento e setenta e dois reais por metro quadrado)

ESP – Perícias e Avaliações

ELEMENTO Nº 08

TIPO Terreno
BAIRRO Lajeado

ÁREA 1000 m²

VALOR DO IMÓVEL R\$ 1.519.000,00
CONTATO (011)99978-9074 – Rubens Cassemiro.
DATA Março de 2024

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO	
A - Preço Líquido	R\$ 1.519.000,00
B - Área	1000,00 m²
C - Fator Panorama	1,00 / 1,00 = 1,00
D - Fator Oferta	0,90

$Vu = (A/B) \times C \times D$

VALOR DO M² HOMOGENEIZADO

$Vu = \frac{R\$ 1.519.000,00}{1000,00m^2} \times 1,00 \times 0,90$

$Vu = R\$ 1.367,00 / m^2$

(Hum mil, trezentos e sessenta e sete reais por metro quadrado)

ESP – Perícias e Avaliações

RESUMO

ELEMENTO Nº1	R\$ 926,00/m ²
ELEMENTO Nº2	R\$ 887,00/m ²
ELEMENTO Nº3	R\$ 915,00/m ²
ELEMENTO Nº4	R\$ 900,00/m ²
ELEMENTO Nº5	R\$ 1.080,00/m ²
ELEMENTO Nº6	R\$ 1.200,00/m ²
ELEMENTO Nº7	R\$ 1.172,00/m ²
ELEMENTO Nº8	R\$ 1.367,00/m ²

TOTAL.....R\$ 8.447,00/m²

Média Aritmética:

$$\text{R\$ } \frac{8.447,00}{08} = \text{R\$ } 1.055,00/\text{ m}^2.$$

Valores discrepantes ($\pm 30\%$)

$$\text{Limite Inferior } (-30\%) = \text{R\$ } 1.055,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 738,50/\text{ m}^2.$$

$$\text{Limite Superior } (+30\%) = \text{R\$ } 1.055,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 1.371,50/\text{ m}^2.$$

Não havendo elementos discrepantes, teremos a média final saneada igual a:

$$\mathbf{Vu = R\$ 1.055,00/ m^2.}$$

(Hum mil e cinquenta e cinco reais por metro quadrado)

ESP – Perícias e Avaliações

CÁLCULO AVALIATÓRIO PELO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO PARA O TERRENO:

Através dos cálculos da pesquisa mencionada anteriormente, no item “Valor Unitário” deste laudo, temos para o cálculo do valor do terreno, a seguinte expressão:

Área do Terreno..... 7.095,87 m².

Valor unitário da construção R\$ 1.055,00/ m².

Substituindo e calculando, temos:

$$VI = 7.095,87 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.055,00/ \text{ m}^2$$

$$\mathbf{VI = \text{R\$ } 7.486.142,85}$$

Ou, em números redondos:

VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 7.485.000,00
(Sete milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)

Para março de 2024

OBS: Para o cálculo considerou-se a metragem da área do terreno, informada no registro geral de imóveis contido nos Autos.

ESP – Perícias e Avaliações

CONCLUSÃO

Pelo que ficou exposto no presente LAUDO, temos o seguinte valor de mercado para o imóvel descrito nos termos dos **AUTOS DO PROCESSO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORUM DE PENHA DE FRANÇA – SP**, requerida por **AUTOS DO PROCESSO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORUM DE PENHA DE FRANÇA – SP**, requerida por **Banco Bradesco S/A** em face de **Jornal e Editora Municipalistas e dos Bairros Ltda.**, Processo nº **1008074-86.2015.8.26.0006**.

**Terreno localizado entre as Rua dos jesuítas e Travessa Santa
Leia, Bairro Lajeado, na cidade de São Paulo – SP
CEP: 08452-339.**

VALOR TOTAL DO TERRENO = R\$ 7.485.000,00
(Sete milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil reais)

MARÇO DE 2024

Fração ideal 50%, ou seja R\$ 3.742.500,00
(Três milhões, setecentos e quarenta e dois mil e
quinhentos reais)

ESP – Perícias e Avaliações

ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 22 (vinte e duas) folhas impressas de um só lado, vindo às demais rubricadas e a última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

São Paulo, 29 de março de 2024.

EDUARDO SOARES PUGLIA