

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 20ª VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL DA CAPITAL**

PROCESSO 0059100-81.2017.8.26.0100

MARIO DE SOUZA JUNIOR, engenheiro civil, CREA nº 60.339/D, perito judicial nos autos do **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** da ação requerida por **ANA PAPAIZIAN** contra **VERGINIA SANOSSIAN MOURAD E OUTROS**, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias, vem apresentar a Vossa Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO JUDICIAL

SUMÁRIO**CAPÍTULO I:**

Objetivo da avaliação	3
-----------------------------	---

CAPÍTULO II:

Vistoria	3
----------------	---

CAPÍTULO III:

Avaliação	18
-----------------	----

CAPÍTULO IV:

Conclusão	22
-----------------	----

CAPÍTULO V:

Encerramento	23
--------------------	----

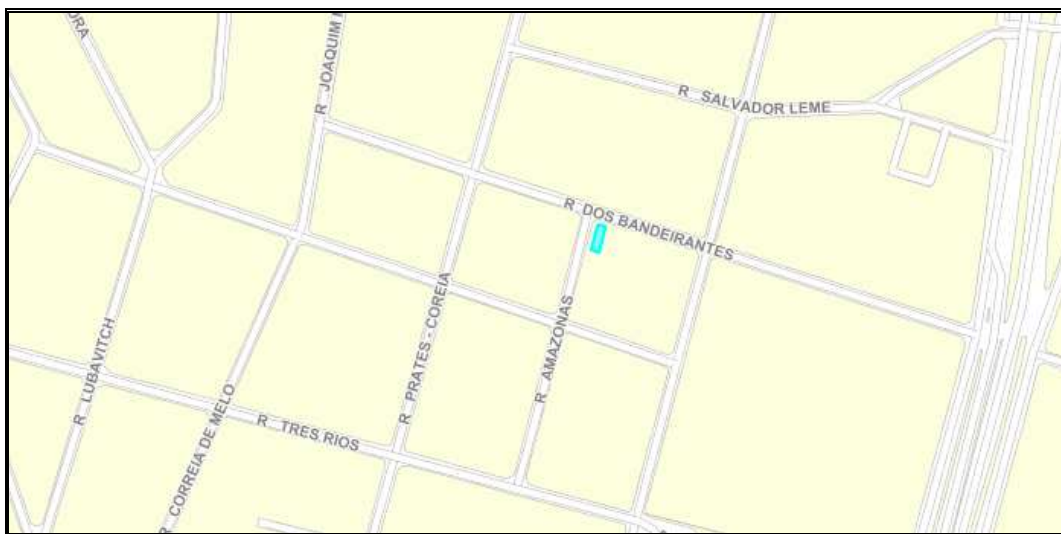
I - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação consiste em estabelecer o valor de venda do imóvel situado na Rua dos Bandeirantes n^{os} 317 e 319, na esquina com a Rua Amazonas, Bom Retiro.

II - VISTORIA

II.1 - Localização do imóvel

Está localizado na Rua dos Bandeirantes n^{os} 317 e 319, na quadra completada pela Rua Amazonas, Rua Guarani e Rua Afonso Pena, como indica o mapa abaixo.



A região tem características mistas, sendo observados os usos residencial e comercial, com ocupações horizontal e vertical. Em relação às zonas de avaliação indicadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos), a região também reúne as características do Grupo III (zonas de uso comercial ou de serviços com ocupação predominantemente horizontal).

II.2 - Mapa fiscal

De acordo com o Mapa Oficial da Cidade de São Paulo, o imóvel está situado na Quadra 31 do Setor 18. Segundo a Planta Genérica de Valores de 2022, o valor fiscal da Rua dos Bandeirantes é igual a 4.232,00.

II.3 - Zoneamento

Pela legislação que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo (Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), o local é classificado como zona ZC (Zona Centralidade), assim definida no artigo 9º da Lei nº 16.402/2016:

Lei nº 16.402/2016 - artigo 9º

As Zonas Centralidade (ZC) são porções do território voltadas à promoção de atividades típicas de áreas centrais ou de subcentros regionais ou de bairros, destinadas principalmente aos usos não residenciais, com densidades construtiva e demográfica médias, à manutenção das atividades comerciais e de serviços existentes e à promoção da qualificação dos espaços públicos, subdivididas em:
I- Zona Centralidade (ZC): porções do território localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana com atividades de abrangência regional; ...

Os parâmetros de ocupação fixados para a zona ZC são aqueles indicados no quadro exibido adiante (Quadro 3, integrante da Lei nº 16.402/2016).

PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO – QUADRO 3 DA LEI Nº 16.402/2016	
Descricao	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
RECUO MÍNIMO - FRENTE (i)	5
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura menor igual a 10m	NA
RECUO MÍNIMO - FUNDOS E LATERAIS: Altura superior a 10m	3 (j)
COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE (m²)	NA

II.4 - Melhoramentos públicos

Trata-se de local dotado de todos os melhoramentos públicos.

II.5 - Características do terreno

Está situado no nível da Rua dos Bandeirantes, tem duas frentes (frente para a Rua dos Bandeirantes e uma segunda frente para a Rua Amazonas), tem topografia plana e encerra as seguintes dimensões (vide Certidão de Dados Cadastrais exibida adiante):

- Área do terreno = 114,00 m²
- Frente projetada do terreno (Rua dos Bandeirantes) = 5,85 m
- Profundidade equivalente do terreno = $114,00 \div 5,85 = 19,50$ m
- Frente secundária do terreno (Rua Amazonas) = 19,50 m

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2019	
Cadastro do Imóvel: 018.031.0011-7			
Local do Imóvel: R DOS BANDEIRANTES, 317 - E 319 CEP 01124-010 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R DOS BANDEIRANTES, 317 - E 319 CEP 01124-010			
Contribuinte(s): CPF 027.431.168-20 VERGINIA SANOSSIAN			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	114	Testada (m):	5,85
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	114		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	180	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	90	Uso: resid./coml.	
Ano da construção corrigido:	1934		

II.6 - Características da construção

A construção, segundo os parâmetros fixados no estudo divulgado em 2019 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas), enquadra-se no Grupo 2 (casa), no padrão indicado no item 2.4 (padrão simples).

A construção tem dois pavimento; é de construção antiga; comparece como uma edificação de uso misto (salões comerciais no pavimento térreo e residência no pavimento superior); e encerra uma área construída de 180,00 m².

O pavimento térreo é composto de quatro salões comerciais (Rua dos Bandeirantes nº 319 e Rua Amazonas nºs 186, 190 e 194), todos com banheiro.

A residência localizada no pavimento superior (Rua dos Bandeirantes nº 317) é composta de sala, dois dormitórios, sala de jantar, banheiro, cozinha, despensa e terraço. A residência está em mau estado de conservação.

Em relação aos parâmetros indicados no retro referido estudo (parâmetros referentes ao estado da edificação), a construção enquadra-se referência F: necessitando de reparos de simples a importantes.

As fotografias exibidas adiante (FOTOS de 1 a 25) ilustram o imóvel avaliando.



FOTO 1 - Imóvel avaliando (imóvel objeto da matrícula 4.745 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo).



FOTOS 2/3 - A fotografia superior ilustra a Rua dos Bandeirantes; e a fotografia inferior ilustra a Rua Amazonas. A seta amarela indica o imóvel avaliando.



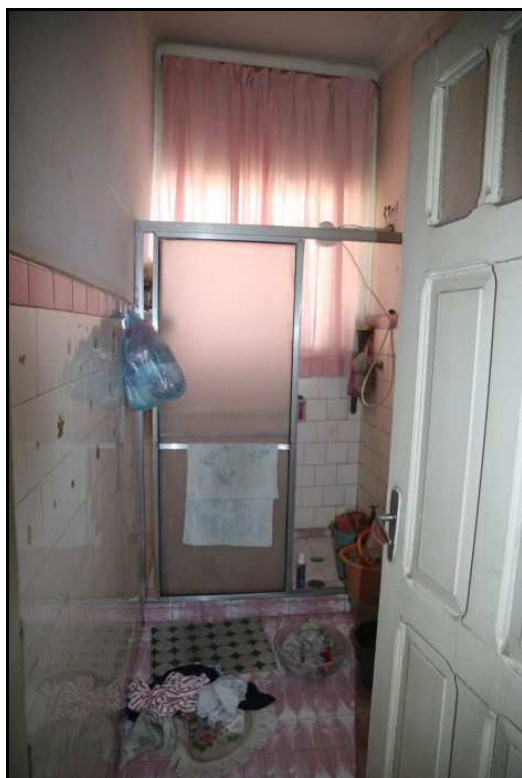
FOTOS 4/5 - Sala da residência localizada no pavimento superior. As fotografias seguintes (FOTOS de 6 a 16) ilustram as demais dependências da residência.



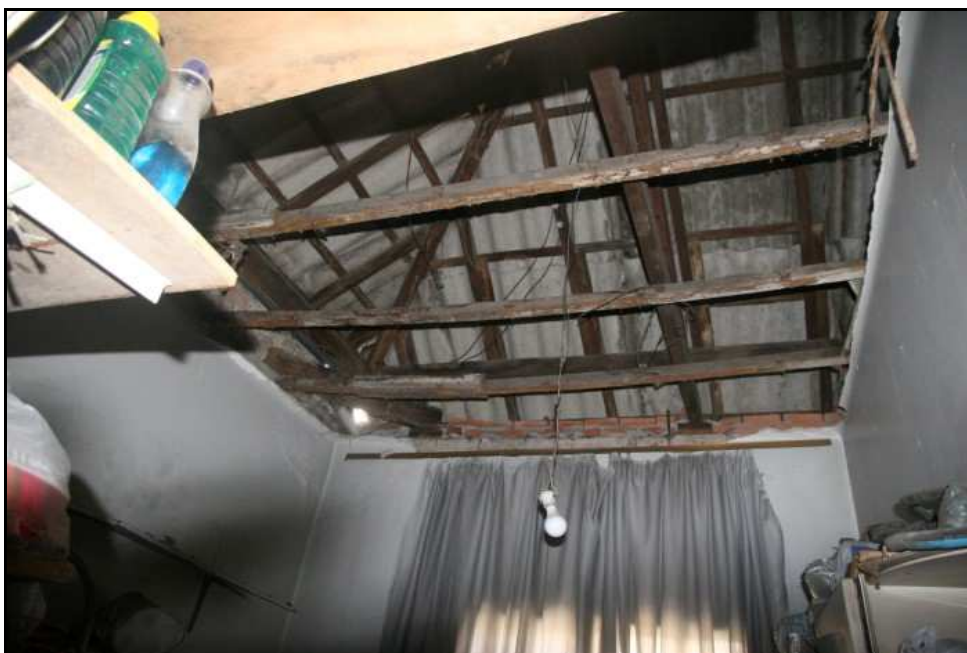
FOTOS 6/7/8 - Corredor e dormitórios (setas azul e amarela).



FOTOS 9/10 - Sala de jantar.



FOTOS 11/12/13/14 - Banheiro, cozinha e terraço.



FOTOS 15/16 - Despensa. O forro da despensa ruiu.



FOTOS 17/18 - Salão comercial (Rua dos Bandeirantes nº 319).



FOTOS 19/20/21/22 - Salão comercial e acesso aos banheiros.



FOTOS 23/24 - Banheiros do salão comercial (Rua dos Bandeirantes nº 319).



FOTO 25 - As setas azul, laranja e verde ilustram os outros três salões comerciais: Rua Amazonas nº 194 (seta azul), nº 190 (seta laranja) e nº 186 (seta verde). Esses salões não foram vistoriados, porque fechados.

III - AVALIAÇÃO

III.1 - Metodologia avaliatória

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos), elegendo-se, no caso, os seguintes parâmetros de cálculo:

- frente de referência do lote padrão (F_r) = 10,00 m
- profundidade mínima do lote padrão (P_{mi}) = 20,00 m
- profundidade máxima do lote padrão (P_{ma}) = 40,00 m
- expoente utilizado no cálculo do fator testada (f) = 0,25
- expoente utilizado no cálculo do fator profundidade (p) = 0,50

2. A avaliação será norteada pelo método evolutivo. Por esse método, como método indireto, o valor do bem decorre do somatório dos seguintes valores: **(a)** do terreno, que será fixado a partir dos indicadores de valor do mercado imobiliário; e **(b)** da construção, que será fixado a partir dos parâmetros de cálculo indicados no estudo divulgado em 2019 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas).

III.2 - Valor do terreno

1. A pesquisa exibida no ANEXO I, depois de homogeneizada, conduziu ao seguinte resultado:

Valor unitário básico de terreno = R\$ 5.140,00/m²

lote com 10,00 m de frente e profundidade entre 20,00 e 40,00 m

Data-base: maio de 2023

2. O terreno, observadas as suas características e dimensões, deve ser avaliado através da seguinte expressão:

$$V_t = A_t \times V_u \times F$$

V_t = valor do terreno

A_t = área do terreno = 114,00 m²

V_u = valor unitário básico de terreno = R\$ 5.140,00/m²

C_p = coeficiente de profundidade = $(19,50 \div 20,00)^{0,50} = 0,99$

C_f = coeficiente de frente = $(5,85 \div 10,00)^{0,25} = 0,87$

C_e = coeficiente de esquina = 1,10

F = fator de correção

F = $1 + [(C_p - 1) + (C_f - 1) + (C_e - 1)] = 0,96$

V_t = $114,00 \times 5.140,00 \times 0,96 = \text{R\$ } 562.522,00$

Valor do terreno = R\$ 562.522,00

Data-base: maio de 2023

III.3 - Valor da construção

1. De acordo com o estudo divulgado em 2019 pelo IBAPE/SP (Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas), a edificação enquadra-se no padrão simples, com um valor unitário de venda igual a 1,743 x R_{8N}.

2. Para efeito de depreciação (depreciação pelo estado de conservação), e em função dos parâmetros fixados no estudo acima referido, a edificação enquadra-se na referência F (necessitando de reparos de simples a importantes).

3. Para esses parâmetros (valor unitário de venda e estado de conservação), o valor da construção resulta igual a:

$$V_c = A_c \times V_u \times F_{oc}$$

V_c = valor da construção

A_c = área construída = 180,00 m²

V_u = valor unitário de venda = 1,743 x R_{8N}

R_{8N} = custo unitário básico das edificações (em 05/2023) = R\$ 1.926,00/m²

I_e = idade considerada = 60 anos

I_r = vida referencial do padrão adotado = 70 anos

R = coeficiente residual do padrão adotado = 20%

K = coeficiente de Ross/Heideck (referência F) = 0,134

F_{oc} = fator de depreciação [$R + K \times (1 - R)$] = 0,307

$$V_c = 180,00 \times 1,743 \times 1.926,00 \times 0,307 = R\$ 185.509,00$$

Valor da construção = R\$ 185.509,00

Data-base: maio de 2023

III.4 - Valor do imóvel

O valor do imóvel - que, em tese, resultaria da soma dos valores do terreno e da construção - será majorado em 15% (campo de arbítrio fixado no item 11.5 da Norma para avaliação de imóveis urbanos), de modo a contemplar a maior capacidade de renda dos salões comerciais localizados no térreo, quando comparada à capacidade de renda da residência localizada no pavimento superior.

Norma para avaliação de imóveis urbanos

11.5 Campo de arbítrio

O campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (por exemplo, a média). O engenheiro de avaliações pode utilizar o campo de arbítrio da avaliação, desde que devidamente fundamentado pela existência de características relevantes do avaliando, não contempladas no tratamento dos elementos amostrais.

O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80% calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

Para o cálculo do ajuste dentro do campo de arbítrio, de características contempladas na Norma (área, testada, profundidade, esquina, topografia e consistência), recomenda-se a observação dos percentuais calculados pelos respectivos fatores.

Com esse acréscimo de valor (15%), o valor do imóvel resulta igual a:

- Valor do terreno = R\$ 562.522,00
- Valor da construção = R\$ 185.509,00
- Valor do imóvel = $(562.522,00 + 185.509,00) \times 1,15 = \text{R\$ } 860.236,00$

Valor do imóvel = R\$ 860.000,00

Data-base: maio de 2023

IV - CONCLUSÃO

O valor de venda do imóvel situado na Rua dos Bandeirantes n^{os} 317 e 319, na esquina com a Rua Amazonas, Bom Retiro, resulta igual a:

Valor do imóvel = R\$ 860.000,00

(oitocentos e sessenta mil reais)

Data-base: maio de 2023

V - ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 23 (vinte e três) páginas, sendo esta última datada e assinada.

Relação de anexos:

- ANEXO I: cálculo do valor unitário básico de terreno

São Paulo, 14 de maio de 2023

MARIO DE SOUZA JUNIOR

ANEXO I

CÁLCULO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

RUA DOS BANDEIRANTES

DATA-BASE: MAIO DE 2023

I - CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO DA PESQUISA

1. Serão adotadas as regras enunciadas na Norma editada em setembro de 2011 pelo IBAPE/SP (Norma para avaliação de imóveis urbanos), elegendo-se, no caso, os seguintes parâmetros de cálculo:

- frente de referência do lote padrão (F_r) = 10,00 m
- profundidade mínima do lote padrão (P_{mi}) = 20,00 m
- profundidade máxima do lote padrão (P_{ma}) = 40,00 m
- expoente utilizado no cálculo do fator testada (f) = 0,25
- expoente utilizado no cálculo do fator profundidade (p) = 0,50

2. Os valores pesquisados serão corrigidos pelos seguintes fatores: **(a)** elasticidade (desconto de 10%, quando o valor pesquisado for proveniente de oferta); **(b)** testada; **(c)** profundidade; e **(d)** localização. Para o fator indicado na letra “d” (localização) serão adotados os valores fiscais divulgados na Planta Genérica de Valores de 2022 (valor fiscal do local avaliando = 4.232,00).

3. O valor unitário final resultará da média saneada dos valores compreendidos em um intervalo de aceitação de 30% (para mais e para menos), intervalo esse calculado a partir da média dos valores pesquisados.

II - AMOSTRA PESQUISADA**Elemento 1:**

Imóvel: Rua Dr. Francisco Hartung nº 69
Setor 19 - Quadra 23 - Valor fiscal: 2.461,00

Terreno: frente = 10,00 m
área = 154,00 m²
profundidade equivalente = 15,40 m

Valor de venda: R\$ 680.000,00 (oferta - maio de 2023)

Informante: Lopes Barão Imóveis - Vera - 99908.9437

Observação: terreno com construção (valor = R\$ 174.000,00)

- Coeficiente de testada = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de profundidade = $(20,00 \div 15,40)^{0,50} = 1,14 (+ 0,14)$
- Coeficiente de localização = $4.232,00 \div 2.461,00 = 1,72 (+ 0,72)$
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,14 + 0,72 = 1,86$

$$V_{u1} = \{[(680.000,00 \times 0,90) - 174.000,00] \div 154,00\} \times 1,86 = \text{R\$ } 5.290,00/\text{m}^2$$

Elemento 2:

Imóvel: Rua Vicente Giusti nº 96
Setor 19 - Quadra 103 - Valor fiscal: 2.515,00

Terreno: frente = 5,50 m
área = 96,00 m²
profundidade equivalente = 17,45 m

Valor de venda: R\$ 650.000,00 (oferta - maio de 2023)

Informante: Scalzitti Imóveis - Verônica - 95844.1075

Observação: terreno com construção (valor = R\$ 304.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 5,50)^{0,25} = 1,16 (+ 0,16)$
- Coeficiente de profundidade = $(20,00 \div 17,45)^{0,50} = 1,07 (+ 0,07)$
- Coeficiente de localização = $4.232,00 \div 2.515,00 = 1,68 (+ 0,68)$
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,16 + 0,07 + 0,68 = 1,91$

$$V_{u2} = \{[(650.000,00 \times 0,90) - 304.000,00] \div 96,00\} \times 1,91 = \text{R\$ } 5.591,00/\text{m}^2$$

Elemento 3:

Imóvel: Rua Solon nº 572
Setor 19 - Quadra 67 - Valor fiscal: 2.484,00

Terreno: frente = 7,90 m
área = 355,00 m²
profundidade equivalente = 44,94 m

Valor de venda: R\$ 1.900.000,00 (oferta - maio de 2023)

Informante: Hai Imóveis - Josieli - 3362.1818

Observação: terreno com construção (valor = R\$ 509.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 7,90)^{0,25} = 1,06 (+ 0,06)$
- Coeficiente de profundidade (C_p)
⇒ $C_p = 355,00 \div [7,90 \times 4,94 \times (40,00 \div 44,94)^{0,50} + 7,90 \times 40,00 \times 1,00]$
⇒ $C_p = 1,01 (+ 0,01)$
- Coeficiente de localização = $4.232,00 \div 2.484,00 = 1,70 (+ 0,70)$
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,06 + 0,01 + 0,70 = 1,77$

$$V_{u3} = \{[(1.900.000,00 \times 0,90) - 509.000,00] \div 355,00\} \times 1,77 = \text{R\$ } 5.988,00/\text{m}^2$$

Elemento 4:

Imóvel: Rua dos Bandeirantes nº 322
Setor 18 - Quadra 30 - Valor fiscal: 4.136,00

Terreno: frente = 9,00 m
área = 360,00 m²
profundidade equivalente = 40,00 m

Valor de venda: R\$ 2.000.000,00 (oferta - maio de 2023)

Informante: JAB Imóveis - Carlos - 97887.0012

Observação: terreno com construção (valor = R\$ 295.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 9,00)^{0,25} = 1,03 (+ 0,03)$
- Coeficiente de profundidade = 1,00 (+ 0,00)
- Coeficiente de localização = $4.232,00 \div 4.136,00 = 1,02 (+ 0,02)$
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,03 + 0,02 = 1,05$

$$V_{u4} = \{[(2.000.000,00 \times 0,90) - 295.000,00] \div 360,00\} \times 1,05 = \text{R\$ } 4.390,00/\text{m}^2$$

Elemento 5:

Imóvel: Rua dos Bandeirantes nº 330
Setor 18 - Quadra 30 - Valor fiscal: 4.136,00

Terreno: frente = 9,40 m
área = 442,00 m²
profundidade equivalente = 47,02 m

Valor de venda: R\$ 2.500.000,00 (oferta - maio de 2023)

Informante: JAB Imóveis - Carlos - 98787.0012

Observação: terreno com construção (valor = R\$ 381.000,00)

- Coeficiente de testada = $(10,00 \div 9,40)^{0,25} = 1,02 (+ 0,02)$
- Coeficiente de profundidade (C_p)
⇒ $C_p = 442,00 \div [9,40 \times 7,02 \times (40,00 \div 47,02)^{0,50} + 9,40 \times 40,00 \times 1,00]$
⇒ $C_p = 1,01 (+ 0,01)$
- Coeficiente de localização = $4.232,00 \div 4.136,00 = 1,02 (+ 0,02)$
- Fator de homogeneização = $1,00 + 0,02 + 0,01 + 0,02 = 1,05$

$$V_{u5} = \{[(2.500.000,00 \times 0,90) - 381.000,00] \div 442,00\} \times 1,05 = \text{R\$ } 4.440,00/\text{m}^2$$

III - VALOR UNITÁRIO BÁSICO DE TERRENO

Os valores unitários que derivam da amostra pesquisada são aqueles anotados na tabela abaixo.

Elemento	Unitário (R\$/m ²)
1	5.290,00
2	5.591,00
3	5.988,00
4	4.390,00
5	4.440,00

- Média da amostra = $25.699,00 \div 5 = \text{R\$ } 5.140,00/\text{m}^2$
- Intervalo de aceitação de resultados:
 - ⇒ limite inferior: $5.140,00 \times 0,70 = \text{R\$ } 3.598,00/\text{m}^2$
 - ⇒ limite superior: $5.140,00 \times 1,30 = \text{R\$ } 6.682,00/\text{m}^2$

Como todos os valores unitários restaram compreendidos no intervalo de aceitação de resultados, a média saneada e a média geral da amostra coincidem.

- Média saneada da amostra = $\text{R\$ } 5.140,00/\text{m}^2$

Valor unitário básico de terreno = R\$ 5.140,00/m²

lote com 10,00 m de frente e profundidade entre 20,00 e 40,00 m

Data-base: maio de 2023