

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DO FORO REGIONAL II - SANTO
AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP**

PROCESSO Nº 0034372-76.2017.8.26.0002

FABIO FERREIRA DE MELLO,
Engenheiro Civil, Perito Judicial, tendo sido honrado com a nomeação nos autos da ação de **CUMPRIMENTO DE SENTENÇA** requerida por **ANTONIO JOAQUIM DOS SANTOS** em face do **ESPÓLIO DE HELDER CASSIANO DOS SANTOS**, vem, após estudos circunstanciados do problema, vistorias, diligências e pesquisas atinentes aos Autos, apresentar mui respeitosamente a **Vossa Excelência**, suas conclusões consubstanciadas no presente:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	3
2. CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO.....	4
3. VISTORIA	5
3.1. Localização	5
3.2. Região.....	6
3.3. Zoneamento	6
3.4. Terreno.....	12
3.5. Descrição do Imóvel	12
3.6. Benfeitorias.....	13
3.6.1.Área Construída	13
3.7. Relatório Fotográfico	14
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	19
4.1. Valor do Terreno	19
4.2. Classificação das Benfeitorias	23
4.3. Fator Obsolescência e Conservação	26
4.4. Valor das Benfeitorias.....	27
4.5. Valor do Imóvel	28
5. CONCLUSÃO	29
6. RELAÇÃO DE ANEXOS	30
7. ENCERRAMENTO	31

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo do presente trabalho consiste na determinação do valor de mercado do imóvel residencial, uma casa, situada na Rua Alarico Franco Caiubi, nº 936, no bairro do Jaguaré, no 13º Subdistrito – Butantã, na cidade de São Paulo – SP.

Em respeitável decisão exarada às folhas 128/129 dos Autos, Vossa Excelência determinou a penhora do imóvel acima descrito e de matrícula nº 60.767 do 18º Cartório do Registro de Imóveis da Capital – SP, tendo em vista a garantia de dívida contraída e não paga.

Requerida a avaliação, Vossa Excelência nomeou o Signatário para tão honroso mister à folha 179 dos Autos.

Conforme consta nos Autos, na vistoria agendada, mesmo as partes tendo sido intimadas, não havia ninguém no imóvel, o que impossibilitou a vistoria técnica da casa, diante disso, este signatário solicitou e Vossa Excelência, deferiu a avaliação indireta do imóvel avaliando.

2.0 – CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

Para o presente caso serão adotados os seguintes critérios:

- NBR-14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT, Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP – 2011
- Edificações Valores de Venda – 2.017, Estudo procedido pela Comissão de Peritos do IBAPE/SP.

3.0 – VISTORIA

3.1 – LOCALIZAÇÃO

É objeto de avaliação, o imóvel residencial, uma casa, situada na Rua Alarico Franco Caiubi, nº 936, no bairro do Jaguaré, na cidade de São Paulo – SP.

A reprodução a seguir evidencia o local onde se situa o imóvel.

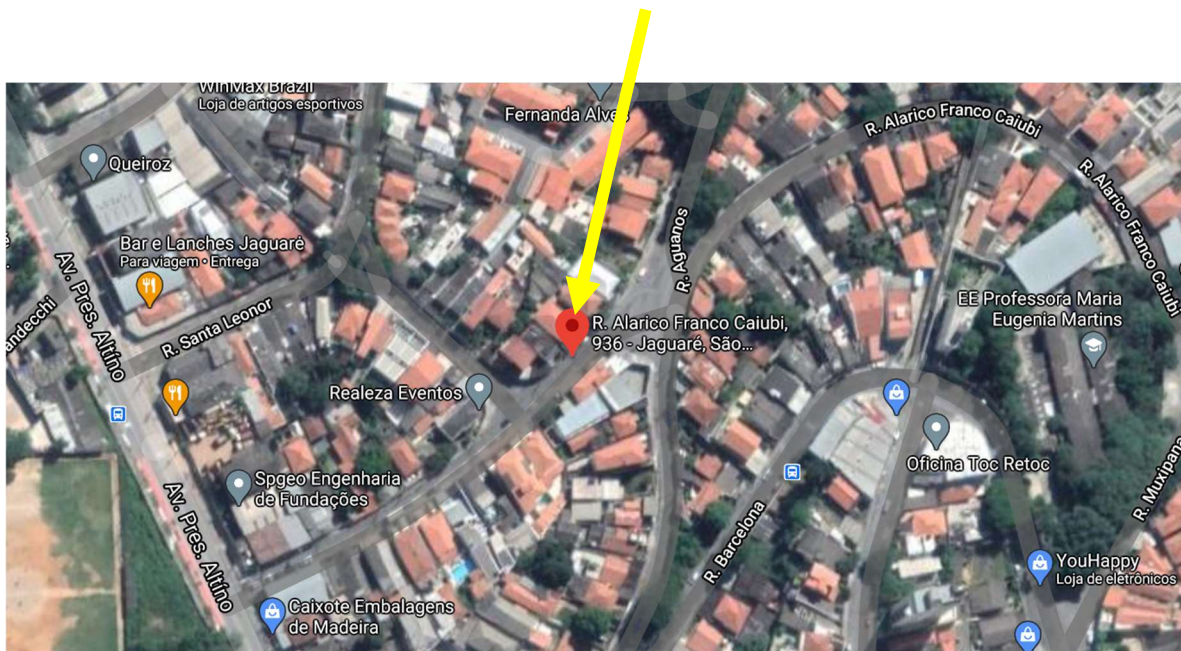


Fig. 01: Localização do imóvel – fonte Google Earth.

3.2 – REGIÃO

A região em questão é dotada dos principais melhoramentos públicos convencionais existentes, tais como: rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, rede de telefonia, tv a cabo, galeria de águas pluviais, iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação.

O imóvel localiza-se em região servida por meio de transportes coletivos, ônibus a 200 metros na Av. Presidente Altino.

3.3 – ZONEAMENTO

De acordo com a lei de zoneamento da capital de São Paulo, **Planta de Zoneamento**, em conformidade com a **Lei Municipal 16.402 de 22/03/16** que dispõe sobre normas complementares ao PDE (**Lei 16.050 de 31/07/14**), planos regionais estratégicos das subprefeituras e parcelamento, uso e ocupação do solo, o zoneamento ao qual pertence o imóvel é:

ZM – Zona Mista

A reprodução a seguir, evidenciam os parâmetros de aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes, **ZM - Zona Mista**, o zoneamento ao qual pertence o imóvel avaliando:

TIPO DE ZONA		ZONA	Dimensões mínimas de lote		Dimensões máximas de lote	
			Frete mínima (m)	Área mínima (m²)	Frete máxima (m)	Área máxima (m²)
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	20	1.000	150	20.000
		ZEUa				
		ZEUP	20	1.000	150	20.000
		ZEUPa				
	ZEM	ZEM	20	1.000	150	20.000
		ZEMP				
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	5	125	150	20.000
		ZCa				
		ZC-ZEIS				
	ZCOR	ZCOR-1	10	250	100	10.000
		ZCOR-2				
		ZCOR-3				
		ZCORa				
	ZM	ZM	5	125	150	20.000
		ZMa				
		ZMIS				
		ZMISa				
	ZEIS	ZEIS-1	5	125	150	20.000
		ZEIS-2				
		ZEIS-3				
		ZEIS-4				
		ZEIS-5				
	ZDE	ZDE-1	5	125	20	1.000
		ZDE-2	10	1.000	150	20.000 (a)
	ZPI	ZPI-1	10	1.000	150	20.000 (a)
		ZPI-2	20	5.000	150	20.000 (a)
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	5	125	100	10.000
	ZER	ZER-1	10	250	100	10.000
		ZER-2	5	125	100	10.000
		ZERa	10	500	100	10.000
	ZPDS	ZPDS	20	1.000	NA	NA
		ZPDSr	NA	20.000	NA	NA
	ZEPAM	ZEPAM	20	5.000 (b)	NA	NA

Quadro 1: Dimensões mínimas e máximas dos lotes

Notas:

NA = Não se aplica.

(a) Se aplica apenas aos usos que não se enquadrem nas subcategorias Ind-1a, Ind-1b e Ind-2.

(b) Nas ZEPAMs localizadas nas Macro áreas de Contenção Urbana e Uso Sustentável e de Preservação dos Ecossistemas Naturais a área do lote mínimo será de 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Fabio Ferreira de Mello
Engº Civil - CREA Nº0601371656
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frete (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SAPIVEL (i)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

Quadro 2: Coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, gabaritos e recuos

Notas:

NA = Não se aplica.

(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 recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUA.

(d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(i) 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 nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, 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.

A figura a seguir evidencia o Zoneamento onde se inseri o imóvel avaliando.

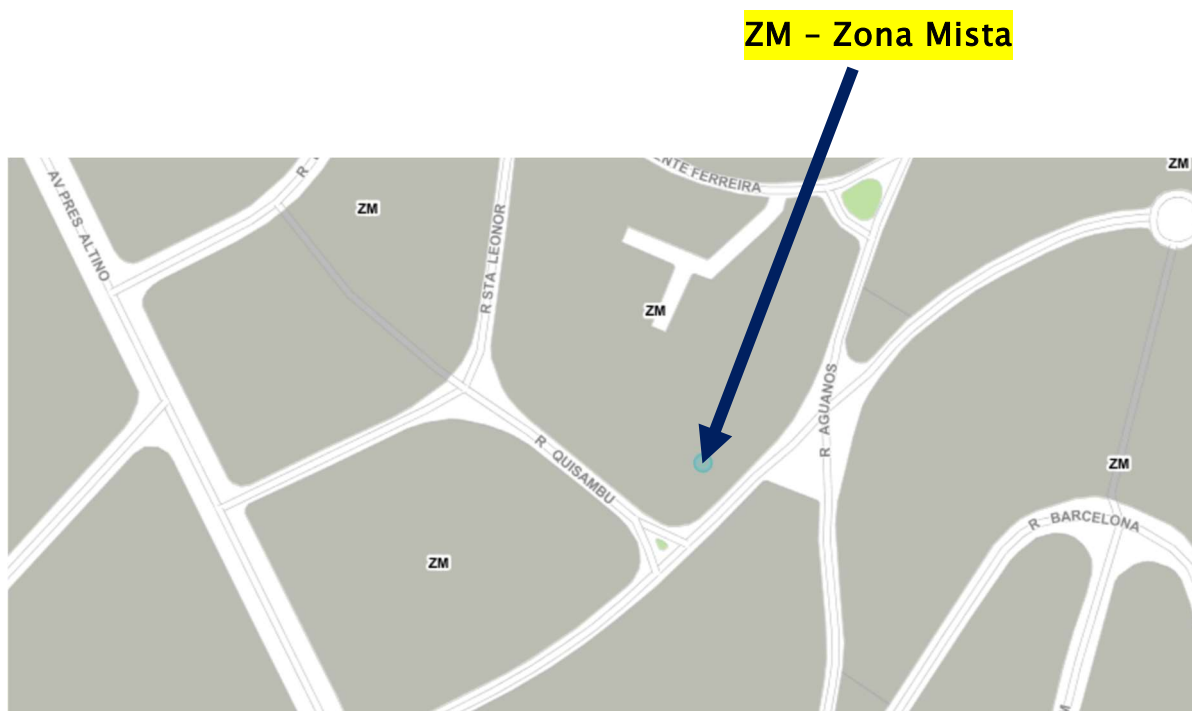


Figura 2: Mapa de zoneamento do imóvel.

3.4 – TERRENO

O solo onde se localiza o imóvel avaliando é aparentemente seco próprio para a construção civil, sendo que para quaisquer outras obras, deverá proceder à análise do solo, através de sondagem de reconhecimento.

A topografia do terreno é plana.

3.5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme disposto no 18º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – Capital, transcrição nº 60.767, o imóvel tem a seguinte descrição:

“IMÓVEL: *UM PRÉDIO à Rua ALARICO FRANCO CAIUBI, nº 936, e o terreno constituído por parte do lote 07 da quadra 03, da Zona Residencial do Centro Industrial Jaguaré, no 13º Subdistrito, Butantã, medindo dito terreno 5,85 m de frente, do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 22,95 m da frente aos fundos, e confina com a outra parte do lote 7, onde está edificado o prédio nº 928, do lado esquerdo mede 19,00 m da frente aos*

fundos, e confina com parte do lote 8, tendo nos fundos a largura de 9,00 m, e confina com parte do lote 9 encerrando a área de 125,70 m². (Contribuinte 082.181.0010-5 – maior área)."

Portanto o terreno possuiu uma área de 125,70 m².

3.6. BENFEITORIAS

3.6.1. Área Construída

Sobre o terreno acima descrito, está erigida uma edificação de uso residencial, uma casa assobradada.

A área construída é de 123,00 m² e a idade aparente da edificação é de 35 (trinta e cinco) anos.

3.7 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Como já citado na folha 3 deste Laudo, não foi possível vistoriar o interior da casa.

FOTO 1: Vista da Rua Alarico Franco Caiubi, defronte o imóvel avaliando, no sentido de quem se dirige para a Rua Quisambu.



Foto 2: Vista da Rua Alarico Franco Caiubi, defronte o imóvel avaliando, no sentido oposto à foto anterior.

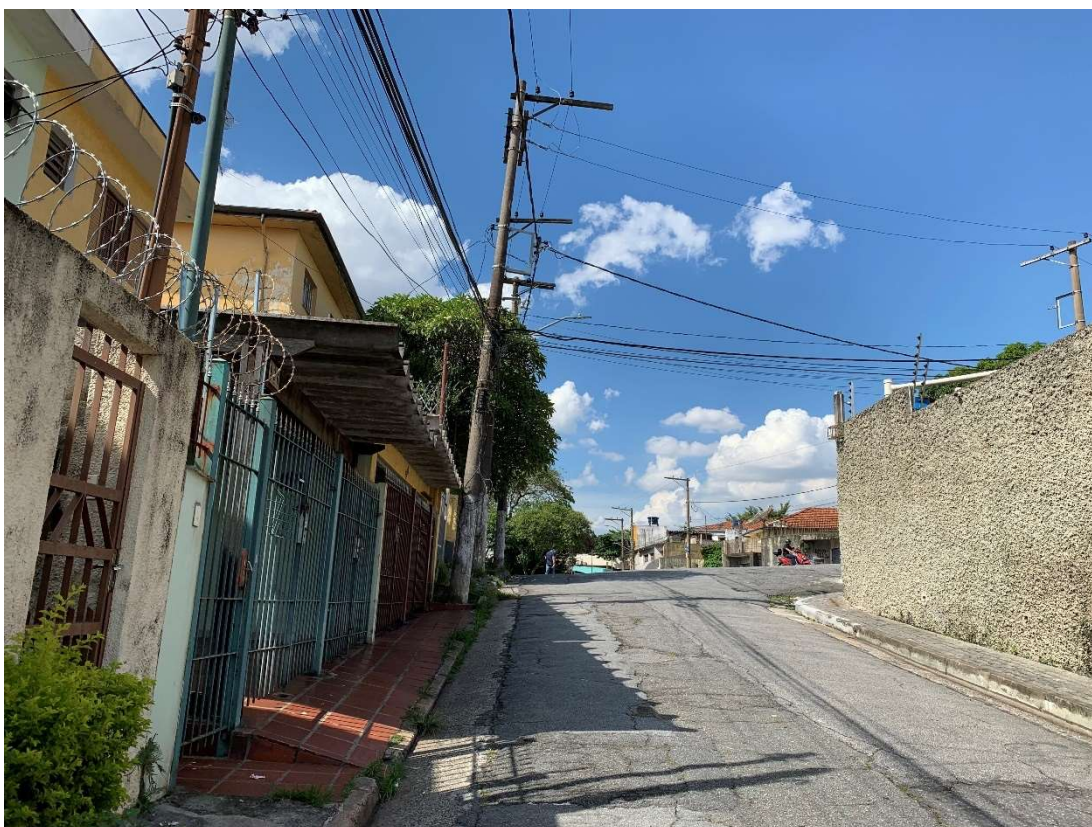


Foto 3: Vista da fachada do imóvel avaliando, Rua Alarico Franco Caiubi, nº 936.



Foto 4: Vista da garagem na entrada da casa.



Foto 5: Vista da escada de acesso ao interior da casa.



4.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 – VALOR DO TERRENO

Para avaliação do terreno utilizamos o método “**Comparativo Direto**”, onde o valor do imóvel é apurado pela comparação de dados de mercado de imóveis com características semelhantes ao imóvel avaliando.

Todos os elementos pesquisados foram coletados nas imediações do imóvel, os quais sofrerão o seguinte tratamento, em conformidade com as “**Normas**” em vigor.

Para a determinação do **valor básico unitário do terreno** procedeu este perito judicial a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados **8 (oito) elementos** comparativos na mesma região geoeconômica, provenientes de ofertas, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as **Normas para Avaliações de Imóveis do IBAPE/SP**, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

– **FATOR OFERTA:** Serão deduzidos **10% (dez por cento)** nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

– **FATOR LOCALIZAÇÃO OU TRANSPOSIÇÃO:** Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, será através da composição dos índices fiscais locais de cada elemento de oferta, tendo sido fixado para a Rua Alarico Franco Caiubi, no trecho em questão, o índice fiscal igual a “616,00” (Setor Fiscal nº 082 – Quadra Fiscal nº 181).

– **FATORES APLICÁVEIS AO VALOR DOS TERRENOS:** Fator testada e fator profundidade.

– **FATORES APLICÁVEIS AO VALOR DAS BENFEITORIAS:** Idade das benfeitorias e o padrão construtivo das benfeitorias, as ofertas de imóveis terão as construções classificadas com base no estudo “EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2.017”, elaborado pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria IBAPE.

Depois de feitos os devidos cálculos de homogeneização dos elementos de ofertas coletados na região onde se localiza o imóvel avaliando, obtivemos uma amostra com **8 (oito) ofertas** dentro do intervalo padrão, com o seguinte valor unitário:

Vut = R\$ 2.259,84/m² (março/2021)
(dois mil, duzentos e cinquenta e nove reais e oitenta e quatro centavos)

Parâmetros Utilizados:

Zona: 2ª Zona

Frente de referência (Fr): 10,00 m

Profundidade mín. (Pmi): 25,00 m

Profundidade máx. (Pma): 40,00 m

Dados do Imóvel Avaliando:

Setor Fiscal: 082

Quadra Fiscal: 181

Índice Fiscal (PGV 2014): 616,00

Área Terreno (At): 125,70 m²

Frente Projetada (Fp): 5,85 m

Profundidade Equiv. (Pe): 21,49 m

Memória de Cálculo do Tratamento dos Fatores:

Fator Testada ou Frente:

Fp = 5,85 m

Fr = 10,00 m

Zona: 2ª Zona

Como $Fr/2 \leq Fp \leq 2Fr$

Então, $Cf = (10,00/5,85)^{0,20}$

Cf = 1,113

Fator Profundidade:

$$Pe = 21,49 \text{ m}$$

$$Pmi = 25,00 \text{ m}$$

$$(Pma) = 40,00 \text{ m}$$

$$\text{Como } \frac{1}{2} Pmi \leq Pe \leq Pmi$$

$$\text{Então, } Cp = (25,00/21,49)^{0,50}$$

$$Cp = 1,079$$

O Fator Área e o Fator Frentes Múltiplas ou Esquina não se aplicam, pois o terreno se encontra na 2ª Zona.

Cálculo do Valor do Terreno:

$$VT = Vut / \{1 + [(F1-1) + (F2-1) + (F3-1) \dots + (Fn -1)]\} \times At$$

$$VT = 2.259,84 / \{1 + [(1,113-1) + (1,079 -1)]\} \times 125,70$$

$$VT = 238.306,95$$

Arredondando:

$$VT = R\$ 238.307,00$$

(duzentos e trinta e oito mil, trezentos e sete reais)
(data base: março/2021)

4.2. CLASSIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias em questão serão classificadas no seguinte padrão:

“RESIDENCIAL/CASA – PADRÃO MÉDIO” – extraída do estudo **“EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA – 2017”** de autoria da Comissão de Peritos nomeada pelo **IBAPE – SP**.

CLASSE 1 – RESIDENCIAL

GRUPO 1.2 – CASA

1.2.5 – PADRÃO MÉDIO

Edificações térreas ou assobradadas, podendo ser isoladas ou geminadas de um dos lados, apresentando alguma preocupação com o projeto arquitetônico, principalmente no tocante aos revestimentos internos. Compostas geralmente de sala, dois ou três dormitórios (eventualmente uma suíte), banheiro, cozinha, dependências para empregada e abrigo ou garagem para um ou mais veículos. Estrutura mista de concreto e alvenaria, revestida interna e externamente.

Cobertura em laje pré-moldada impermeabilizada ou telhas de barro apoiadas em estrutura de madeira, com forro.

Áreas externas com pisos cimentados ou revestidos com cerâmica comum, podendo apresentar jardins. Fachadas normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, usualmente com aplicação de pedras, pastilhas ou equivalentes, na principal.

Caracterizam-se pela utilização de materiais construtivos convencionais e pela aplicação de acabamentos de boa qualidade, porém padronizados e fabricados em série, tais como:

Pisos: pedra comum, taco, assoalho, carpete, vinílico, cerâmica esmaltada.

Paredes: pintura a látex sobre massa corrida ou gesso; azulejo até o teto nas áreas molhadas.

Forros: pintura sobre massa corrida na própria laje; gesso; madeira.

Instalações hidráulicas: completas, atendendo disposição básica, com peças sanitárias e seus respectivos componentes de padrão comercial, podendo dispor de aquecedor individual.

Instalações elétricas: completas e com alguns circuitos independentes, satisfazendo distribuição básica de pontos de luz e tomadas, podendo estar incluídos, pontos para telefone e televisão.

Esquadrias: portas lisas de madeira, caixilhos de ferro, madeira ou de alumínio e janelas com venezianas de madeira ou de alumínio de padrão comercial.

INTERVALO MÉDIO: 2,154 – R8-N