

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 22ª. VARA CÍVEL DO FORO
CENTRAL - COMARCA DE SÃO PAULO

PROCESSO Nº : 0215150-48.2011.8.26.0100
AÇÃO : PROCED. COMUM – OBRIGAÇÕES
REQUERENTE: BANCO BRADESCO S/A
REQUERIDO : GALPÃO 8 COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO LTDA

André Luiz Rocha dos Santos, Engenheiro Civil, Perito Judicial
nomeado nos Autos da presente ação, dando por encerrado seus trabalhos, vem
respeitosamente, apresentar suas conclusões expressas no seguinte

LAUDO

1. RESUMO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

LOCALIZAÇÃO: Praça Nossa Senhora do Carmo, 15 (Rua Padre Agostinho Mendicute x Rua Salto Grande) – Campos da Escolástica - São Paulo – S.P.

DATA DA AVALIAÇÃO: agosto de 2017

VALOR DO IMÓVEL: R\$ 1.150.800,00 (Um milhão cento e cinquenta mil e oitocentos reais)

PENHORA (16,6666%): R\$ 191.800,00 (Cento e noventa e um mil e oitocentos reais)

2. PRELIMINARES

Este laudo refere-se a uma AÇÃO DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL, requerida por BRADESCO S/A, em face de GALPÃO 8 COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO LTDA, em curso na 22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL – COMARCA DE SÃO PAULO - SP, AUTOS – 0215150-48.2011.8.26.0100.

O objetivo principal do presente trabalho é avaliar o imóvel penhorado objeto da matrícula nº 9981 do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (fls. 235/242), localizado na Praça Nossa Senhora do Carmo, 15 (Rua Padre Agostinho Mendicute x Rua Salto Grande) – Campos da Escolástica - São Paulo – S.P.

O perito foi nomeado pelo MM. Juízo, às fls. 272 para atuar como perito oficial na avaliação do imóvel penhorado.

3. VISTORIA

3.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando está localizado na Praça Nossa Senhora do Carmo, 15 (Rua Padre Agostinho Mendicute x Rua Salto Grande) – Campos da Escolástica - São Paulo – S.P.

Encontra-se devidamente registrado na matrícula nº 9981 (fls. 235/242) e inscrito junto à Prefeitura Municipal de São Paulo sob a inscrição cadastral nº 012.060.0030-9.



Foto 1 – Localização do imóvel (Fonte: GOOGLE).

3.2. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local possui melhoramentos públicos urbanos como pavimentação, guias e sarjetas, rede coletora de esgotos sanitários, coleta de lixo, rede de água potável e energia elétrica.

3.3. DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Em vistoria técnica realizada em 11 de agosto de 2017, coletaram-se as informações e as fotografias a seguir.

Importante destacar que o acesso ao imóvel foi franqueado pelo Sr. Rodrigo Fantozzi, contudo não foi permitida a tomada de fotografias internas.



Foto 2 – Fachada do imóvel.



Foto 3 – Fachada frontal – Detalhe dos caixilhos do pavimento térreo e superior.



Foto 4 – Vista da Rua Salto Grande com a qual o imóvel em questão faz esquina.



Foto 5 – Identificação do número do imóvel.

222
302



Foto 6 – Vista do imóvel a partir da esquina da Rua Salto Grande.



Foto 7 – Identificação da Rua Salto Grande fixada na fachada lateral do imóvel.

Handwritten signature



Foto 8 – Fachada lateral.



Foto 9 – Fachada lateral do imóvel junto aos fundos do terreno.

Handwritten signature



Foto 10 – Detalhe do acesso lateral ao imóvel.



Foto 11 – Vista dos fundos do terreno.

Handwritten signature

217
305



Foto 12 – Identificação do número do imóvel junto a porta de acesso lateral (Rua Salto Grande).



Foto 13 – Vista do imóvel a partir da Rua Salto Grande.

[Handwritten signature]



Foto 14 – Vista do imóvel a partir da Rua Padre Agostinho Mendicute.



Foto 15 – Vista da Praça Nossa Senhora do Carmo a partir da Rua Salto Grande.

Handwritten signature

3.5. DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE

Sobre o terreno descrito no capítulo anterior existe uma edificação originalmente residencial de 3 (três) pavimentos com área total construída de 128,00m², segundo informações da Certidão de Dados Cadastrais (Figura 2) emitida pela Prefeitura do Município de São Paulo – PMSP.

Figura 1 – Certidão de Dados Cadastrais. Fonte PMSP.



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

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2017

Cadastro do Imóvel: 012.060.0030-9

Local do Imóvel:
PC NOSSA SENHORA DO CARMO, 15
CEP 05023-020
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
PC NOSSA SENHORA DO CARMO, 15
CEP 05023-020

Contribuinte(s):
CPF 033.396.708-97 PAULO BASSO LAURITO
CPF 041.696.158-40 HELENA ROSSIGNOLLI LAURITO

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	194	Testada (m):	3,50
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	194		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	128	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m²):	70	Uso: comercial	
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.980,00
- da construção:	1.647,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$)

- da área incorporada:	415.409,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	92.760,00
Base de cálculo do IPTU:	508.169,00

Ressaltado 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 de Finanças e Desenvolvimento Econômico CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2017.

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

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 08/11/2017, em

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

No primeiro pavimento estão dispostas a garagem e um depósito. No segundo pavimento estão dispostas a sala de estar, sala de jantar, cozinha e banheiro. No terceiro pavimento estão localizados os 2 (dois) dormitórios e banheiro.

Atualmente o imóvel encontra-se locado por terceiros, onde são desenvolvidas atividades comerciais.

As características construtivas da construção existente estão resumidas na Tabela 1.

Tabela 1 – Características Construtivas.

Estrutura:	Convencional
Forro:	Laje
Piso:	Cerâmico
Revestimento Externo:	Argamassa com Pintura
Revestimento Interno:	Argamassa e Azulejos
Portas:	Madeira e Ferro
Caixilhos:	Madeira e Ferro
Idade Estimada:	45 anos
Estado da Edificação:	Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Área Construída:	128,00m ² (PMSP)

Trata-se de uma construção com idade aproximada de 45 (quarenta e cinco) anos, classificada conforme o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP como Residencial / Casa / Padrão Médio, apresenta estado de conservação (d) – entre regular e necessitando de reparos simples.



232
310

4. PESQUISA DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nesta etapa do trabalho, o signatário percorreu o entorno do imóvel avaliando, na busca de elementos em oferta ou efetivamente transacionados, priorizando elementos que guardassem semelhança com o imóvel avaliando e sempre que possível, se situassem na mesma região econômica, sempre com o intuito de obter uma amostragem representativa e sem qualquer interesse particular.

Como não se sabia quais eram as variáveis importantes na formação do preço no local dos imóveis avaliando, procedeu a realização de estudo, enfocando não somente a área dos elementos amostrais, mas também suas frentes, topografias, posições nas quadras, situação dos Imóveis, existência de construções, melhoramentos públicos e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário da região.

Desta forma, foi possível obter a princípio 5 (cinco) elementos comparativos, apresentados a seguir.

Elemento Comparativo						1	
Endereço:	Rua Padre Agostinho Mendicute, 77					le	30
Área Terreno:	115,00	m²	Frente:		m	lr	70
Área Construída:	180,00	m²	Topografia:	plano		conserv.	c
Preço:	R\$ 1.100.000,00					k	0,666
Ofertante:	Pacheco Imóveis (11) 4302-7926					foc	0,7328
Observações:	Residencial / Casa/ Padrão Médio - le=30 anos - Estado Conserv. C						

Elemento Comparativo						2	
Endereço:	Rua Padre Agostinho Mendicute					le	30
Área Terreno:	340,00	m²	Frente:		m	lr	70
Área Construída:	304,00	m²	Topografia:	plano		conserv.	c
Preço:	R\$ 3.000.000,00					k	0,666
Ofertante:	Paulo Roberto Leardi (11) 94100-3030					foc	0,7328
Observações:	Residencial / Casa/ Padrão Médio - le=30 anos - Estado Conserv. C						

232
311

Elemento Comparativo						3	
Endereço:	Rua Padre Agostinho Mendicute					le	20
Área Terreno:	450,00	m²	Frente:		m	lr	70
Área Construída:	432,00	m²	Topografia:	plano		conserv.	c
Preço:	R\$ 2.500.000,00					k	0,785
Ofertante:	Lopes Prime (11) 3894-1000					foc	0,828
Observações:	Residencial / Casa/ Padrão Médio - le=20 anos - Estado Conserv. C						

Elemento Comparativo						4	
Endereço:	Rua André Casado, 311					le	30
Área Terreno:	240,00	m²	Frente:		m	lr	70
Área Construída:	160,00	m²	Topografia:	plano		conserv.	c
Preço:	R\$ 1.280.000,00					k	0,666
Ofertante:	SH Prime (11) 5171-0060					foc	0,7328
Observações:	Residencial / Casa/ Padrão Médio - le=30 anos - Estado Conserv. C						

Elemento Comparativo						5	
Endereço:	Rua André Casado					le	20
Área Terreno:	300,00	m²	Frente:		m	lr	70
Área Construída:	228,00	m²	Topografia:	plano		conserv.	c
Preço:	R\$ 1.700.000,00					k	0,785
Ofertante:	Qualitec Imóveis (11) 3822-0990					foc	0,828
Observações:	Residencial / Casa/ Padrão Médio - le=20 anos - Estado Conserv. C						

5. AVALIAÇÃO

Para a determinação do real valor do imóvel ora avaliando, o Perito valeu-se dos métodos descritos na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP-2011 e NBR 14.653-3.

Nas avaliações, temos como referência o método comparativo de dados de mercado que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre os imóveis em exame e os pesquisados foi levado em conta, às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

Portanto a apuração do valor básico unitário do terreno foi feita através do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com a Norma de Avaliação e Perícia de Engenharia do IBAPE/SP-2011 e NBR 14.653-3. Para tanto se procedeu a uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias da região, já descritas no capítulo 4, cujo tratamento de homogeneização encontra-se no presente trabalho.

5.1. CRITÉRIO DE HOMOGENEIZAÇÃO

Para a avaliação dos terrenos em questão será utilizado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO**, que consiste em uma ampla pesquisa de valores junto ao mercado imobiliário local, para a determinação do valor unitário médio por área.

Os elementos de pesquisa serão homogeneizados, visando corrigir fatores tais como localização, capacidade de uso, trafegabilidade, aproveitamento da área

permitida, diferentes grandezas de áreas, topografia, melhoramentos públicos disponíveis, zona de ocupação, níveis econômicos da região, bem como o potencial de crescimento, entre outros. Somente de posse disso é que poderemos determinar o que se conhece por valor de mercado para uma unidade padrão (elemento paradigma).

Para o cálculo do valor unitário, adotou-se neste trabalho o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, com tratamento dos dados pela metodologia de **TRATAMENTO POR FATORES**.

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana, onde admite-se que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (localização, testada, profundidade, etc.), que são ajustados individualmente, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Os fatores utilizados no presente trabalho estão descritos abaixo:

a) Fator Fonte:

Utilizado quando os valores obtidos são resultantes de ofertas existentes no mercado imobiliário, aplica-se um desconto de 10% para uma suposta adequação às transações efetivamente realizadas.

b) Fator Localização

Utilizado para a transposição da parcela referente ao terreno de um local para outro, é a relação entre os valores dos lançamentos fiscais em virtude da localização e da infraestrutura urbana existente.

c) Fator Testada (Cf)

Utilizado para a comparação entre as diferentes testadas dos imóveis comparativos e o avaliando.

d) Fator Profundidade (Cp)

Utilizado para a comparação entre as diferentes profundidades dos imóveis comparativos e o avaliando.

e) Fator Topografia (Ft)

Utilizado para aferir as condições topográficas dos elementos amostrais face ao avaliando. Identificando se as situações de aclive, declive são valorizantes ou desvalorizantes.

f) Fator Consistência do terreno (Fc)

Utilizado para aferir as condições da influência da presença de água no preço de mercado do imóvel avaliando. Identificando se as condições em estado, seco, inundável ou alagadiço possuem influência direta no valor do imóvel.

g) Fator Área (Ca)

Utilizado para a comparação entre as diferentes áreas dos imóveis comparativos e o avaliando.

$Ca = (\text{área elemento comparativo} / \text{área avaliando})^n$, onde:

$n = 0,250$ para diferença de áreas inferior a 30%

$n = 0,125$ para diferença de áreas superior a 30%

5.2. QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DAS CONSTRUÇÕES

Para a determinação do valor das construções será utilizado o estudo dos Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2002/2007, devidamente adaptado para a região onde está situado o avaliando.

Os referidos valores foram obtidos com base em amplas pesquisas junto a arquitetos, engenheiros, construtores e incorporadores, subtraindo o valor do terreno dos valores globais da venda dos mesmos, sendo apresentados no aludido estudo em expressões da forma "Valor Unitário = R8N x li a lm" onde "li" e "lm" são respectivamente os multiplicadores mínimos e máximos determinados quando da análise do mercado imobiliário e "R8N" corresponde ao Custo Unitário Básico mensalmente divulgado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON), sendo adotado para o presente trabalho: R8N - Julho/17 = R\$ 1.317,04/m².

Ainda, de acordo com o estudo citado, o critério especificado para a determinação da depreciação é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na determinação de seu valor de venda. O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão: $FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

- R = coeficiente residual correspondente ao padrão;
- K = coeficiente de Ross/ Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção. Nas colunas utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas (Tabela 2).

Tabela 2 – Estado de conservação.

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
A	Novo	F	Entre reparos simples e importantes
B	Entre novo e regular	G	Reparos importantes
C	Regular	H	Entre reparos importantes e sem valor
D	Entre regular e reparos simples	I	Sem valor
E	Reparos simples		

5.3. HOMOGENEIZAÇÃO

Na tabela de homogeneização abaixo, foram considerados os fatores descritos no capítulo 5.1, sendo utilizado para a determinação do valor do terreno foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base nas pesquisas realizadas na região onde está inserido o imóvel objeto de análise.

Identificados todos os elementos comparativos e realizados todas as análises e estudos necessários à homogeneização para a situação paradigma, tem-se os resultados na Tabela 3.

Tabela 3 – Homogeneização dos Elementos Comparativos.

Locais Comparativos	Área do Terreno (m²)	Área Construída (m²)	Oferta (R\$)	Valor Benfeitorias (R\$)	Fator Fonte	Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Localização	Fator Testada (Cf)	Fator Profundidade (Cp)	Fator Topografia (Ft)	Fator Consistência do Terreno (Fc)	Fator Área (Ca)	Fator Homogeneizado	Valor Unitário Homogeneizado (R\$/m²)
1 125	115,00	180,00	1.100.000,00	236.924,21	0,90	6.548,49	0,80	1,00	1,00	1,11	1,00	0,94	0,85	5.592,75
2 140	340,00	304,00	3.000.000,00	400.138,67	0,90	6.764,30	0,71	1,00	1,00	1,11	1,00	1,08	0,91	6.122,84
3 80	450,00	432,00	2.500.000,00	561.830,03	0,90	3.751,49	1,25	1,00	1,00	1,11	1,00	1,12	1,48	5.543,91
4 80	240,00	160,00	1.280.000,00	184.160,43	0,90	4.032,66	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	1,28	5.177,02
5 80	300,00	228,00	1.700.000,00	296.521,41	0,90	4.111,60	1,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	1,31	5.398,57
Média 5.041,71														5.558,22
Limite inferior (-30%) 3.529,19														3.897,75
Limite superior (+30%) 6.554,22														7.238,68
Desvio padrão 1.482,03														350,13
Coef. Variação 29,40%														6,29%

a.luizeng@gmail.com

Tel. Cel. (11) 97251-9868 / Tel. Cel. (13) 99745-8512

Civil do Foro da Comarca de Itabaiuna

232
317

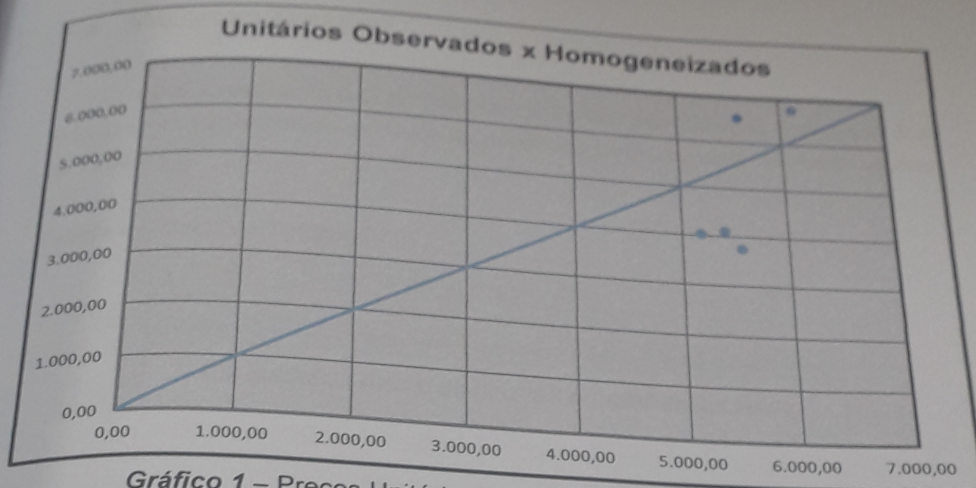


Gráfico 1 – Preços Unitários Observados x Homogeneizados.

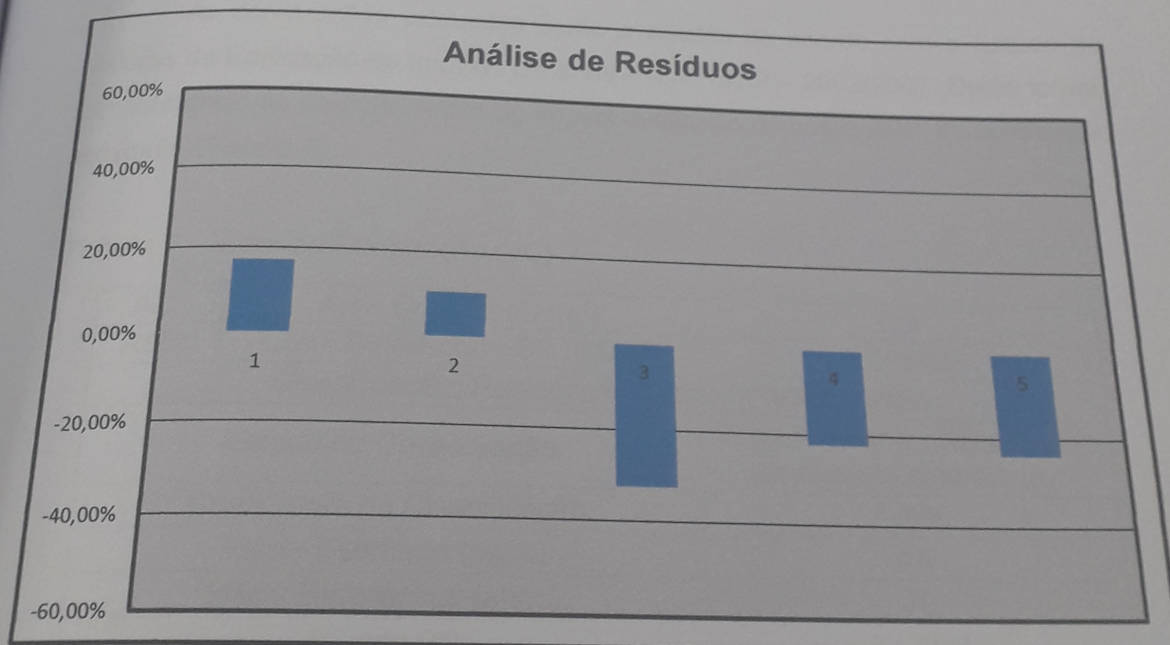


Gráfico 2 – Análise de Resíduos.

232
318

5.4. VALOR DO TERRENO

Após a realização dos procedimentos de homogeneização do capítulo 5.3, extraiu-se os valores unitários da média aritmética saneada, obtendo-se os valores da Tabela 4.

Tabela 4 – Valor do Terreno (VT)

(VUB):	Valor Unitário Básico (R\$) :	5.568,22
(AT):	Área do Terreno (m²):	184,00
(VT):	Valor do Terreno (R\$):	1.024.552,16
Um milhão vinte e quatro mil e quinhentos reais		

5.5. VALOR DA CONSTRUÇÃO

As construções existentes serão avaliadas de acordo com o Estudo de Valores de Edificação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2002/2007. Desta forma, considerando as características do imóvel avaliando, temos o valor da construção existente (Tabela 5):

Tabela 5 – Valor da Construção (VC)

AC:	Área Construída (m²):	128
R8N:	Cub - Sinduscon - SP (R\$/m²)	1.295,95
Classificação: Residencial / Casa / Padrão Médio		
Estado de Conservação:		Entre regular e necessitando de reparos simples (d)
Coeficiente da Classificação:		1,386
Idade Estimada (anos):		45
Idade Referencial (anos):		70
% vida útil:		64,29%
Foc (Ross - Heidecke)		0,5496
(VC):	Valor da Construção (R\$):	126.359,58
Cento e vinte e seis mil e trezentos reais		

5.6. VALOR DO IMÓVEL

O valor total do imóvel (VI) é resultado da soma do valor do terreno (VT) e do valor das construções existentes (VC), conforme exposto na Tabela 6.

Tabela 6 – Valor do imóvel

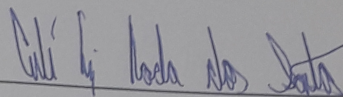
(VT):	Valor do Terreno (R\$):	1.024.500,00
(VC):	Valor da Construção (R\$):	126.300,00
(VI):	Valor do Imóvel (R\$)	1.150.800,00
Um milhão cento e cinquenta mil e oitocentos reais		

222
320

6. ENCERRAMENTO

O presente laudo consta o laudo de 25 (vinte e cinco) folhas digitalizadas de um único lado, sendo esta última, datada e assinada pelo Perito Judicial.

São Paulo, 17 de agosto de 2017



André Luiz Rocha dos Santos

Engenheiro Civil

CREA Nº 5062342014

IBAPE Nº 1683