

**EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 19ª VARA CÍVEL DO
FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO**

PROCESSO : 1020849-45.2015.8.26.0100
CLASSE - ASSUNTO : EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL
EXEQÜENTE : HERMÉS ROBERTO DE OLIVEIRA E OUTRO
EXECUTADO (S) : BAST PARTICIPAÇÕES LTDA. E OUTROS

PAULA GHELFI DALL' ACQUA, Engenheira Civil, registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob nº 060.084.017-0, Perita Judicial nomeada nos autos da ação em epígrafe, tendo vistoriado o imóvel objeto de penhora e coligido os elementos necessários para sua avaliação, vem, mui respeitosamente, à presença de Vossa Excelência apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no seguinte

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

HERMÉS ROBERTO DE OLIVEIRA E OUTRO propuseram a presente AÇÃO DE EXECUÇÃO CONTRA DEVEDOR SOLVENTE em face de **BAST PARTICIPAÇÕES LTDA.**, visando à quitação de débito verificado.

Em fase de execução, foram indicados à **penhora** dois imóveis de propriedade dos requeridos, descritos nas **Matrículas nº 32.048 e 62.071 - 9º CRI**, localizados à Rua São Constâncio nº 619 e nº 621, Vila Formosa, São Paulo/SP.

Tratam-se de terrenos contíguos, com **área total de 533,00 m²**, ocupados por um prédio único que abrange a totalidade de suas áreas, sendo lançados para fins de IPTU por um único contribuinte municipal nº **055.285.0073-7** (certidão de dados cadastrais emitida pela PMSP juntada em ANEXO).

Às fls. 226 destes autos esta signatária foi honrada com sua nomeação para avaliar o imóvel penhorado.

2. OBJETIVO

O presente laudo visa avaliar os imóveis acima descritos e submetidos à penhora estabelecida nestes autos.

3. VISTORIA

Por ocasião da vistoria realizada aos imóveis em avaliação, no dia 12/03/2019, acompanhada apenas pelo autor – Sr. Hermés Roberto de Oliveira, embora ambas as partes tenham sido científicas do evento e mesmo encontrando-se o imóvel fechado, foram efetuadas observações externas e coletados os dados dos imóveis, bem como de seu entorno, necessários à elaboração do presente trabalho, que vão explicitados neste laudo, ilustrando e dando adequada noção dos imóveis em questão.

3.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Os imóveis em questão localizam-se à Rua São Constâncio nº 619 e nº 621, Vila Formosa, São Paulo/SP, que, no trecho em consideração, apresenta topografia plana.

Estão inseridos na quadra complementada pela Rua Pretória, Rua Tte. Nilton Marcílio e Rua Guaxupé.

Os logradouros citados são dotados de todos os melhoramentos públicos essenciais, com presença nas imediações, de atividade comercial local, de lazer, equipamentos públicos e institucionais e transporte coletivo.





LOCALIZAÇÃO

FONTE: Google Earth Pro

3.2.ZONEAMENTO

Conforme a Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, o local está inserido na **Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto - ZEUP**, conforme se observa no mapa de zoneamento abaixo parcialmente reproduzido.

Zonas Eixo de Estruturação da Transformação Urbana Previsto – ZEUP são porções do território em que se pretende promover usos residenciais e não residenciais com densidades demográfica e construtiva altas e promover a qualificação paisagística e dos espaços públicos de modo articulado à implantação do sistema de transporte público coletivo. Esta zona é igual à ZEU, porém, com a diferença de que os parâmetros urbanísticos somente poderão ser ativados após a emissão da Ordem de Serviços das obras das infraestruturas do sistema de transporte que define o eixo, após a emissão

pelos órgãos competentes de todas as autorizações e licenças, especialmente a licença ambiental e após edição de decreto autorizador (art. 83 do PDE).

Essa medida faz com que não se permita o licenciamento de empreendimentos de elevada densidade sem que o sistema de transporte público coletivo esteja em implantação. E compreende-se que os parâmetros urbanísticos que ainda não podem ser aplicados são: o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4, o gabarito (sem limite) e os incentivos urbanísticos, como fruição, fachada ativa e usos mistos.



MAPA DE ZONEAMENTO - FONTE: GEOSAMPA-PMSP - ZONA ZEUP

Os principais parâmetros de ocupação para o referido zoneamento, segundo o Quadro 3, anexo à citada lei, são: coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,5; básico igual a 1,00 e máximo igual a 2,00.

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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 (i)	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
LIFICAÇÃO	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 (i)	NA

3.3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Os imóveis avaliados são constituídos de terrenos com construção localizados à Rua São Constâncio nº 619 e nº 621, Vila Formosa, São Paulo/SP, de acordo com as **Matrículas nº 32.048 e 62.071** do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, parcialmente reproduzidas abaixo.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matricula 32.048 ficha 01

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 5 de Abril de 1979

IMÓVEL: Um prédio e seu terreno situados à Rua São Constâncio, nº 619, antigo nº 200, no TATUAPE, medindo 5,30m de frente, por 48,68m da frente aos fundos do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, 46,64m, do lado direito e 6,30m nos fundos, encerrando a área de 270,00 mt²., confrontando de ambos os lados com João Pereira e nos fundos, com a Cia. Melhoramentos do Brás.

PROPRIETÁRIO: FRANCISCO TAVEIRA, português, casado, proprietário.

R. ANTERIOR: Transcrição nº 100.039 do 9º R.T.

C. CONTRIBUINTE: 055.285.0049-4

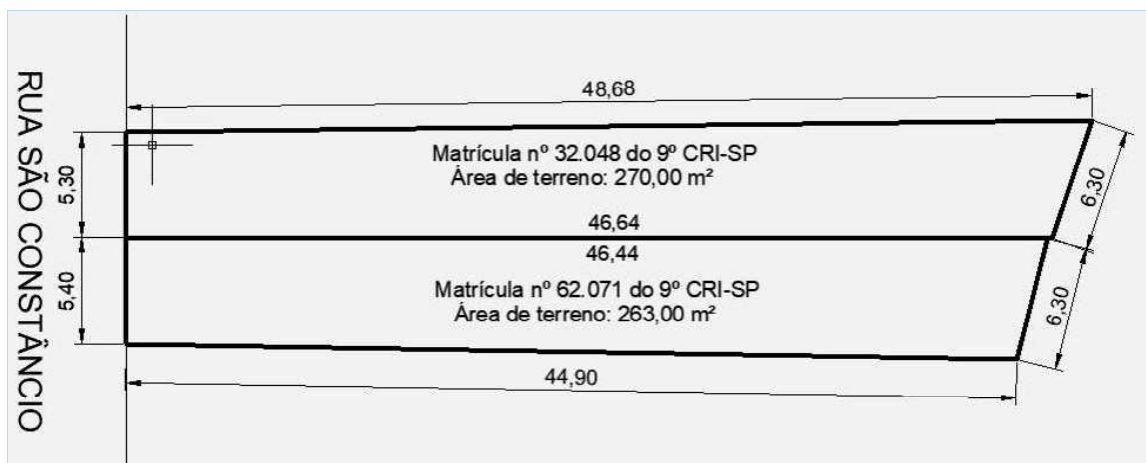
9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Reprodução parcial da **Matrícula nº 32.048** do 9º CRI – São Paulo.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO		9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
GERAL		de São Paulo	
matrícula	ficha	São Paulo, 13 de Janeiro de 19 82	
62.071	01		
IMÓVEL: Uma casa e seu terreno, situados à Rua São Constância nº 621, parte do lote 29, da quadra 16, da Vila Formosa, na <u>VILA FORMOSA</u> , medindo 5,40ms de frente, 44,90ms da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, 46,44ms do outro lado, e 6,30ms nos fundos, com a área de 263,00ms ² , confinando do lado direito, com a casa 629, do lado esquerdo com a casa 619, ambas da mesma rua, e nos fundos com parte do lote 25.			

Reprodução parcial da **Matrícula nº 62.071** do 9º CRI – São Paulo.

O croquis abaixo posto traz representada a situação fática atual dos imóveis.



Perante o município, para fins de IPTU, os imóveis são cadastrados como um contribuinte único nº 055.285.0073-7. No ANEXO, vai juntada a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2019.

Quanto a suas características e padrão construtivo, a edificação pode ser enquadrada na *classificação* “**Escritório padrão simples**”, segundo o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - 2017”, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo–IBAPE/SP, a seguir parcialmente reproduzido:



Valores de Edificações

GRUPO 2.1 – ESCRITÓRIO

2.1.2 PADRÃO SIMPLES

Edificações com até quatro pavimentos, sem elevador, executadas obedecendo à estrutura convencional e arquitetura interior e exterior simples. Os andares, subdivididos em salas com dimensões reduzidas, possuem banheiros que podem ser privativos ou coletivos, contendo apenas instalações básicas e metais de modelo simples. Hall e corredores de larguras reduzidas, geralmente sem portaria, podendo o térreo apresentar destinações diversas, tais como salões ou lojas. Normalmente com poucas vagas de estacionamento. Fachadas com tratamento arquitetônico simples, normalmente pintadas a látex sobre emboço ou reboco, podendo ocorrer, na principal, aplicação de pastilhas, ladrilhos ou equivalentes e caixilhos comuns fabricados com material simples e vãos de pequenas dimensões.

Caracterizam-se pela utilização de itens construtivos básicos e acabamentos simples e econômicos, de qualidade inferior, tanto na área das unidades como nas de uso comuns, tais como:

- **Pisos:** cerâmica comum, taco, vinílico ou forração.
- **Paredes:** pintura a látex comum sobre emboço ou reboco, com barra impermeável (cerâmica ou pintura) nas áreas molhadas, nas áreas comuns e nas escadarias.
- **Forros:** pintura sobre emboço e reboco na própria laje ou sobre placas de gesso.
- **Instalações elétricas:** sumárias com número mínimo de pontos de luz, interruptores e tomadas, utilizando componentes comuns.



Padrão		Intervalo de Índices - Pc		
		Mínimo	Médio	Máximo
2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	0,972	1,206	1,440
	Com elevador	1,200	1,410	1,620

A idade da edificação a ser adotada é **25 anos** e o *estado de conservação* aferido em vistoria pode ser considerado em conformidade à referência “**d**”, cujas premissas vão qualificadas no Quadro A do mencionado estudo do IBAPE/SP (reproduzido a seguir) como: **“Entre regular e necessitando de reparos simples”**.

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

NOTA: As características relativas aos estados de conservação supra explicitas devem ser tomadas como referência geral, cabendo ao avaliador a ponderação das observações colhidas em vistoria

O imóvel em questão contempla edificação de uso comercial, em 4 (quatro) pavimentos, assim subdivididos: subsolo com entrada de garagem em rampa com largura reduzida, térreo, 1º e 2º pavimentos; estrutura mista convencional concreto/alvenaria e área total construída correspondente a **1.516,00 m²**, de acordo com a certidão de dados cadastrais emitida pela PMSP, juntada em ANEXO.

As características de acabamento da edificação e seu estado de conservação podem ser melhor conferidos na documentação fotográfica juntada em item próprio a seguir, sendo que as fotos dos ambientes internos do prédio foram fornecidas a esta signatária pelo autor, uma vez que o mesmo encontrava-se fechado por ocasião da vistoria.

3.4. REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto nº 1 - Vista frontal do imóvel objeto da presente avaliação.



Foto nº 2 - Vista geral da Rua São Constâncio em direção à Rua Guaxupé



Foto nº 3 - Vista geral da Rua São Constâncio em direção à Rua Pretória.



Foto nº 4 - Vista da fachada lateral esquerda da edificação.



Foto nº 5 - Vista externa do recuo frontal.



Foto nº 6 - Vista frontal do imóvel objeto da presente avaliação – rampa de acesso ao subsolo.



Foto nº 7 - Vista interna do subsolo do imóvel – imagem fornecida pelo autor.



Foto nº 8 - Vista interna do imóvel – imagem fornecida pelo autor.



Foto nº 9 - Vista interna do imóvel – imagem fornecida pelo autor.



Foto nº 10 - Vista interna do imóvel – imagem fornecida pelo autor.



Foto nº 11 - Vista interna do imóvel – imagem fornecida pelo autor.



Foto nº 12 - Vista interna do imóvel – imagem fornecida pelo autor.



Foto nº 13 - Vista interna do imóvel – imagem fornecida pelo autor.



Foto nº 14 - Vista interna do imóvel – imagem fornecida pelo autor.



Foto nº 15 - Vista interna do imóvel – imagem fornecida pelo autor.



Foto nº 16 - Vista interna do imóvel – imagem fornecida pelo autor.



Foto nº 17 - Vista da rampa de acesso ao subsolo do imóvel – imagem fornecida pelo autor.



Foto nº 18 - Vista interna do imóvel – imagem fornecida pelo autor.

4.0 - AVALIAÇÃO

A presente avaliação será norteadada pela “NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS” - IBAPE/SP 2011, bem como pelo trabalho “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS 2017 - IBAPE/SP”.

Para determinação do valor dos imóveis será adotado o Método Evolutivo, no qual o mesmo resulta da soma dos valores dos dois terrenos, tomados como único para efeito desta avaliação, e das construções, sendo esta a metodologia mais adequada a ser aplicada.

4.1 - PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

No presente caso, foram obtidos 7 (sete) elementos comparativos constituídos de imóveis à venda nas imediações, o que, à evidência, retrata bem o valor a ser atribuído ao terreno avaliando, além de satisfazer a citada norma do IBAPE, no que tange ao número mínimo de comparativos.

PESQUISA DE VALOR DE TERRENO

<u>Local:</u>	RUA SÃO CONSTÂNCIO Setor: 055 Quadra: 285 $IF_{(PGV\ 2014)} = 1.230,00$
<u>Fator de oferta:</u>	Dedução de 10% (dez por cento) nas ofertas, baseado na elasticidade dos negócios e para se evitar a superestimativa natural das mesmas.
<u>Fator de transposição:</u>	Através dos lançamentos fiscais, extraídos da Planta Genérica de Valores da PMSP (2014), à exceção quando verificada notória disparidade observada no índice oficial, sendo seu remanejamento de rigor. Para o local em estudo o índice de localização corresponde ao unitário fiscal de 1.230,00 para o exercício de 2014.
<u>Coeficiente de frente:</u>	Para 2ª zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio) onde a frente de referência (Fr) é igual a 10,00 metros.
<u>Coeficiente de profundidade:</u>	Para 2ª zona (Residencial Horizontal de Padrão Médio) onde a profundidade mínima de aproveitamento eficiente (Mi) é igual a 25,00 metros e a máxima (Ma) é igual a 40,00 metros.
<u>Fator de topografia:</u>	Correção para lote plano e em nível com o logradouro com base nos fatores de desnível ou de declividade, prevalecendo o mais agravante, constantes do item 10.5.2 da Norma IBAPE-SP.
<u>Fator de consistência do solo:</u>	Correção para solo firme e seco por meio dos fatores constantes do item 10.5.3 da Norma IBAPE-SP.
<u>Benfeitorias:</u>	Serão avaliadas em conformidade com o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017”, com suas diversas tipologias.
<u>Data base:</u>	Preços unitários homogêneos para o mês de março/2019 com atualizações efetuadas com base nos índices IPC-FIPE quando necessário. IPC (estimado) = 511,9152.

ELEMENTO COMPARATIVO N° 1



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: R. Pretória, 219 e 219-A - Vila Formosa

Setor: 55 - Quadra: 284

Índice Fiscal: 1.198

Zona: ZEUP

Área: 880,00 m²

Frente: 18,11 m

Profund.equiv.: 48,59 m

Declividade terreno plano

Posição: meio de quadra

Nível: abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m

Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão médio

Faixa de valor: médio-superior

Idade: 70 anos

Conservação: h - Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor

Área: 100,00 m²

FOC: 0,2000

$$Vb = 100,00 \times 2,26 \times 1.388,08 \times 0,20 = R\$ 62.602,41$$

DADOS DA OFERTA

Informante: Carbone Imóveis - Sr.Andrade

Fone: 2606-4000

Condições: à vista

Preço: **R\$ 4.300.000,00**

Data da coleta: 21/03/2019

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0267

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 0,8880

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,1100

Fator consistência do solo: 1,0000

$$\text{Preço unitário} = (R\$ 4.300.000,00 \times 0,90 - R\$ 62.602,41) / 880,00 = R\$ 4.326,59/m^2$$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$$Vu_1 = 4.326,59 \times 1,0000 \times (1,0267 + 1,0000 + 0,8880 + 1,0000 + 1,0000 + 1,1100 + 1,0000 - 7 + 1)$$

$$Vu_1 = R\$ 4.433,45 /m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: R. São Constâncio, 596 - Vila Mafrá-SP

Setor: 55 - Quadra: 191

Índice Fiscal: 1.110

Zona: ZEUP

Área: 297,00 m²

Frente: 9,00 m

Profund. equiv.: 33,00 m

Declividade Declive até 5%

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Galpão padrão simples

Faixa de valor: médio

Idade: 40 anos

Conservação: f - Necessitando de reparos simples a importantes

Área: 180,00 m²

FOC: 0,4375

$V_b = 180,00 \times 1,13 \times 1.388,08 \times 0,44 = R\$ 122.975,21$

DADOS DA OFERTA

Informante: Kaka Imóveis - Sra Rosa

Fone: 2672-5656

Condições: à vista

Preço: **R\$ 850.000,00**

Data da coleta: 21/03/2019

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,1081

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,0213

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0500

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 850.000,00 \times 0,90 - R\$ 122.975,21) / 297,00 = R\$ 2.161,70/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_2 = 2.161,70 \times 1,0000 \times (1,1081 + 1,0000 + 1,0213 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0500 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_2 = R\$ 2.549,51 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO N° 3



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: R. José Marques Ferreira Lima, 106 - Vila Mafra- SP *

Setor: 55 - Quadra: 291 Índice Fiscal: 1.164 Zona: ZEUP

Área: 104,00 m² Frente: 5,20 m Profund.equiv.: 20,00 m

Declividade terreno plano Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão médio Faixa de valor: médio

Idade: 30 anos Conservação: f - Necessitando de reparos simples a importantes

Área: 100,00 m² FOC: 0,5708

$Vb = 100,00 \times 2,15 \times 1.388,08 \times 0,57 = R\$ 170.664,88$

DADOS DA OFERTA

Informante: ZL Imóveis - Srta Deuziane

Fone: 2674-6000

Condições: à vista

Preço: **R\$ 500.000,00**

Data da coleta: 21/03/2019

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000 Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0567

Fator profundidade: 1,1180 Fator frente: 1,1397

Fator área: 1,0000 Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000 Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 500.000,00 \times 0,90 - R\$ 170.664,88) / 104,00 = R\$ 2.685,91/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_3 = 2.685,91 \times 1,0000 \times (1,0567 + 1,1180 + 1,1397 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_3 = R\$ 3.530,37 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO N° 4



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: R. Catuquina, 479 - Vila Formosa

Setor: 55 - Quadra: 296

Índice Fiscal: 1.172

Zona: ZEUP

Área: 200,00 m²

Frente: 8,00 m

Profund.equiv.: 25,00 m

Declividade: terreno plano

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples

Faixa de valor: médio

Idade: 52 anos

Conservação: f - Necessitando de reparos simples a importantes

Área: 113,00 m²

FOC: 0,3885

$Vb = 113,00 \times 1,50 \times 1.388,08 \times 0,39 = R\$ 91.223,30$

DADOS DA OFERTA

Informante: Sr. Antonio (prop)

Fone: 99930-5789

Condições: à vista

Preço: **R\$ 550.000,00**

Data da coleta: 21/03/2019

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0495

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,0456

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 550.000,00 \times 0,90 - R\$ 91.223,30) / 200,00 = R\$ 2.018,88/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_4 = 2.018,88 \times 1,0000 \times (1,0495 + 1,0000 + 1,0456 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_4 = R\$ 2.210,88 / m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: R. Elza Delphino Ribeiro, 88 - Vila Mafra - SP

Setor: 55 - Quadra: 298

Índice Fiscal: 1.119

Zona: ZM

Área: 200,00 m²

Frente: 8,00 m

Profund.equiv.: 25,00 m

Declividade terreno plano

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Casa padrão simples

Faixa de valor: médio

Idade: 52 anos

Conservação: g - Necessitando de reparos importantes

Área: 140,00 m²

FOC: 0,3337

$Vb = 140,00 \times 1,50 \times 1.388,08 \times 0,33 = R\$ 97.077,94$

DADOS DA OFERTA

Informante: D'Paula Santos Emp.Imob- Sra Geane

Fone: 2743-5100

Condições: à vista

Preço: **R\$ 550.000,00**

Data da coleta: 21/03/2019

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0992

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,0456

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 550.000,00 \times 0,90 - R\$ 97.077,94) / 200,00 = R\$ 1.989,61/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_5 = 1.989,61 \times 1,0000 \times (1,0992 + 1,0000 + 1,0456 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_5 = R\$ 2.277,71 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO N° 6



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: R. Ibaiti, 41 - Vila Mafra - SP

Setor: 55 - Quadra: 195

Índice Fiscal: 1.155

Zona: ZEUP

Área: 280,00 m²

Frente: 8,00 m

Profund.equiv.: 35,00 m

Declividade terreno plano

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Construção sem valor comercial

Faixa de valor: médio-superior

Idade: 52 anos

Conservação: i - Sem valor

Área: 79,00 m²

FOC: 0,0000

$V_b = 79,00 \times 0,00 \times 0,00 \times 0,00 = R\$ 0,00$

DADOS DA TRANSAÇÃO

Informante: Carbone Imoveis - Sr.Andrade

Fone: 2606-4000

Condições: à vista

Preço: **R\$ 600.000,00**

Data da coleta: 21/03/2018

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 1,0000

Fator atualização: 1,0455

Fator transposição: 1,0649

Fator profundidade: 1,0000

Fator frente: 1,0456

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

Preço unitário = $(R\$ 600.000,00 \times 1,00 - R\$ 0,00) / 280,00 = R\$ 2.142,86/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_6 = 2.142,86 \times 1,0455 \times (1,0649 + 1,0000 + 1,0456 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_6 = R\$ 2.487,92 /m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO N° 7



LOCALIZAÇÃO E DADOS DO TERRENO

Endereço: R. Ibaiti, 149/147 - Vila Mafra- SP

Setor: 55 - Quadra: 195 Índice Fiscal: 1.155

Zona: ZEUP

Área: 176,00 m²

Frente: 8,00 m

Profund.equiv.: 22,00 m

Declividade terreno plano

Posição: meio de quadra

Nível: em nível

Consistência do solo:

DADOS DA CONSTRUÇÃO

Padrão: Construção sem valor comercial

Faixa de valor: médio

Idade: 60 anos Conservação: i - Sem valor

Área: 97,00 m² FOC: 0,0000

$V_b = 97,00 \times 0,00 \times 0,00 \times 0,00 = R\$ 0,00$

DADOS DA OFERTA

Informante: Mantovani Imóveis - Sr.Antonio

Fone: 2029-2999

Condições: à vista

Preço: **R\$ 400.000,00**

Data da coleta: 21/03/2019

HOMOGENEIZAÇÃO (coeficientes)

Fator oferta: 0,9000

Fator atualização: 1,0000

Fator transposição: 1,0649

Fator profundidade: 1,0660

Fator frente: 1,0456

Fator área: 1,0000

Fator esquina/frentes mult.: 1,0000

Fator topografia: 1,0000

Fator consistência do solo: 1,0000

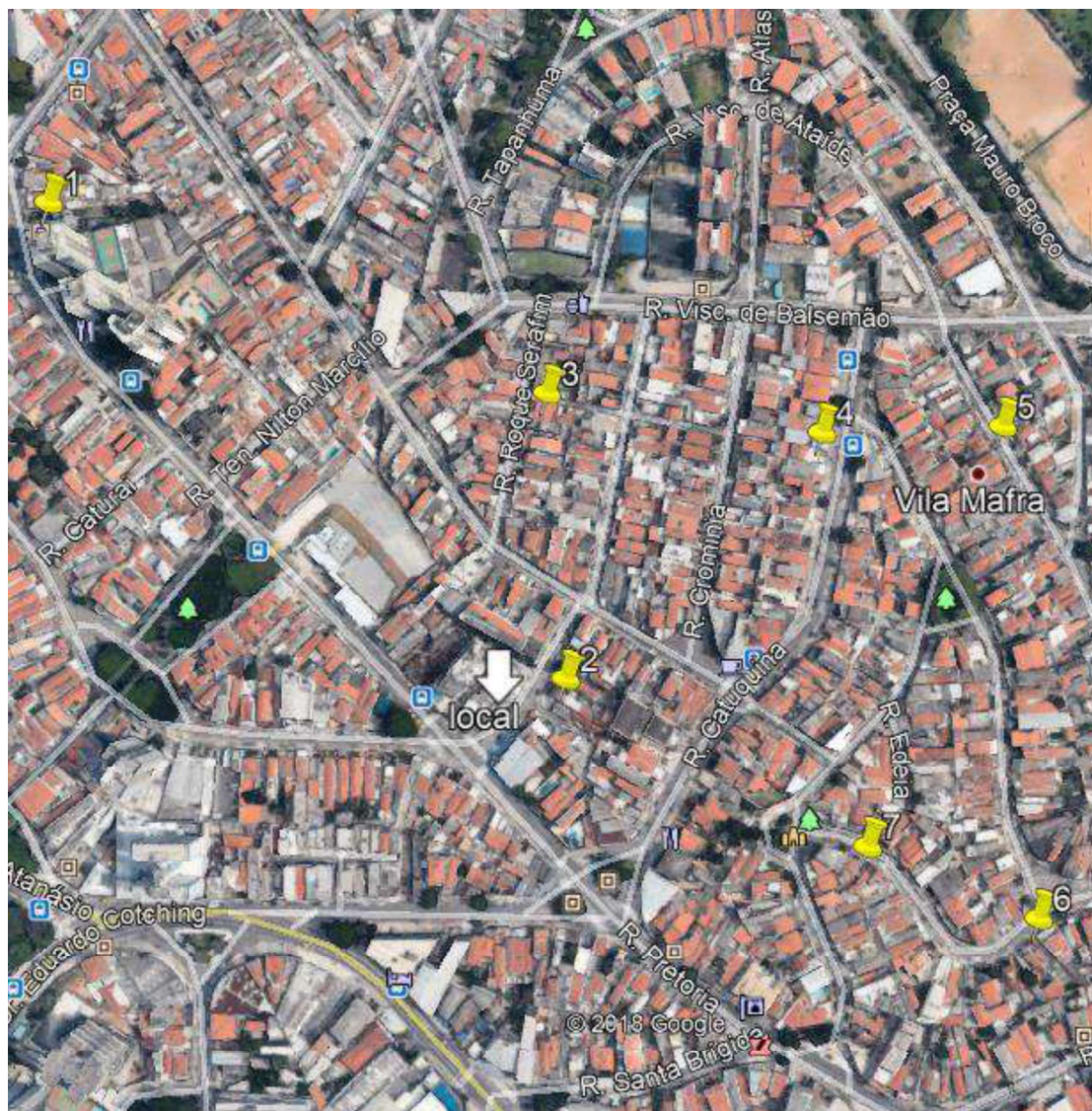
Preço unitário = $(R\$ 400.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00) / 176,00 = R\$ 2.045,45/m^2$

Preço unitário atualizado e homogeneizado:

$Vu_7 = 2.045,45 \times 1,0000 \times (1,0649 + 1,0660 + 1,0456 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 + 1,0000 - 7 + 1)$

$Vu_7 = R\$ 2.406,48 /m^2$

LOCALIZAÇÃO DA AMOSTRA



QUADRO RESUMO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Nº	Endereço	UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	AMOSTRA SANEADA
1	R. Pretória, 219 e 219-A - Vila Formosa	R\$ 4.433,45 /m²	discrepante
2	R. São Constâncio, 596 - Vila Mafra-SP	R\$ 2.549,51 /m²	R\$ 2.549,51 /m²
3	R. José Marques Ferreira Lima, 106 - Vila Mafra- SP	R\$ 3.530,37 /m²	R\$ 3.530,37 /m²
4	R. Catuquina, 479 - Vila Formosa	R\$ 2.210,88 /m²	R\$ 2.210,88 /m²
5	R. Elza Delphino Ribeiro, 88 - Vila Mafra - SP	R\$ 2.277,71 /m²	R\$ 2.277,71 /m²
6	R. Ibaiti, 41 - Vila Mafra - SP	R\$ 2.487,92 /m²	R\$ 2.487,92 /m²
7	R. Ibaiti, 149/147 - Vila Mafra- SP	R\$ 2.406,48 /m²	R\$ 2.406,48 /m²
N:		7	6
Média aritmética:		R\$ 2.842,33 /m²	
Limite superior (+30%):		R\$ 3.695,03 /m²	
Limite inferior (-30%):		R\$ 1.989,63 /m²	

6 Elementos contidos no intervalo de amostra saneada

MÉDIA SANEADA = R\$ 2.577,15/m² - março/2019

4.2 - VALOR DO TERRENO - V_t

Portanto, de posse desse valor unitário básico de metro quadrado de terreno de **R\$ 2.577,15/m²** e tendo em vista a área do terreno em tela de **533,00 m²**, obteremos:

$$V_t = V_u \times A_t / [1 + (C_f - 1) + (C_p - 1) + (F_{top} - 1)] + (F_c - 1)]$$

Sendo:

- V_t – Valor do terreno
- V_u – Valor básico unitário
- A_t – Área do terreno
- C_f – Coeficiente de frente
- C_p – Coeficiente de profundidade
- F_{top} – Fator topografia
- F_c – Fator consistência do solo

Onde:

$$V_u = \text{R\$ } 2.577,15/\text{m}^2$$

$$A_t = 533,00 \text{ m}^2$$

$$C_f = (F_r / F_p)^f \quad - \quad f = 0,20 \text{ (Expoente para 2ª Zona)}$$

$$C_f = (10,00/10,70)^{0,20} = 0,9866$$

$$P_e = 533,00/10,70 = 49,8131 \text{ m}$$

$$\text{Como } P_e \geq P_{ma}$$

$$C_p = 1 / [(P_{ma}/P_e) + \{[1 - (P_{ma}/P_e)] \cdot (P_{ma} / P_e)^p\}]$$

$$C_p = 1 / [(40/49,81) + \{[1 - (40/49,81)] \times (40/49,81)^{0,50}\}] = 1,0209$$

$$F_{top} = 1,00 \text{ (construção adequada à topografia)}$$

$$F_c = 1,00$$

Substituindo os valores na expressão, teremos:

$$V_t = \text{R\$ } 2.577,15/\text{m}^2 \times 533,00 \text{ m}^2 / [1 + (0,9866-1) + (1,0209-1) + (1,00-1) + (1,00-1)]$$

Resultando no valor de:

$$\mathbf{V_t = \text{R\$ } 1.363.395,48 - \text{base março de 2019}}$$

4.3 - VALOR DA CONSTRUÇÃO – V_c

O valor da construção foi obtido por meio da expressão abaixo cujos resultados vão explicitados na planilha de cálculo resumida adiante.

$$V_c = A_c \times V_{uc} \times F_{oc} \quad \text{onde:}$$

V_c : Valor da construção

A_c :Área da construção

V_{uc} : valor unitário da construção = R8N x coeficiente de padrão de construção

F_{oc} : fator de obsolescência e conservação

Com

- Área construída (IPTU) = **1.516,00 m²**
- Área construída ponderada = 1.516,00 – 423,00 x 0,50 = **1.304,50 m²**
(a área do subsolo, estimada em 423,00 m² foi ponderada em 50% para efeito de avaliação)
- R8N: índice CUB = **R\$ 1.383,90/m²** (último publicado)
- Padrão: Escritório Padrão Simples, faixa mínima = **0,972**
- Idade: **25 anos**
- Vida referencial = **70 anos**
- Valor residual = **20%**
- Conservação = **“d” (entre regular e necessitando reparos simples)**

Classe	Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
				Mínimo	Médio	Máximo		
1. RESIDENCIAL	1.1 BARRACO	A partir de 01/03/2007	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,090	0,120	5	0%
			1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,156	0,180	10	0%
	1.2 CASA	A partir de 01/11/2017	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
			1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
			1.2.3- Padrão Econômico	0,919	1,070	1,221	70	20%
			1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
			1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
			1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
	1.3 APARTAMENTO	A partir de 01/03/2007	1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
			1.2.8- Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
			1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,810	1,020	60	20%
			1.3.2- Padrão Simples	1,032	1,266	1,500	60	20%
2. COMERCIAL, SERVIÇO E INDUSTRIAL	2.1 ESCRITÓRIO	A partir de 01/03/2007	Com elevador	1,260	1,470	1,680	60	20%
			Sem elevador	1,512	1,746	1,980	60	20%
			Com elevador	1,692	1,926	2,160	60	20%
			Sem elevador	1,992	2,226	2,460	60	20%
			Com elevador	2,172	2,406	2,640	60	20%
			1.3.5- Padrão Fino	2,652	3,066	3,480	50	20%
	2.2 GALPÃO	A partir de 01/11/2017	1.3.6- Padrão Luxo	3,490	-	-	50	20%
			2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,780	0,960	70	20%
			2.1.2- Padrão Simples	0,972	1,206	1,440	70	20%
			Com elevador	1,200	1,410	1,620	70	20%
			Sem elevador	1,452	1,656	1,860	60	20%
			Com elevador	1,632	1,836	2,040	60	20%
3. ESPECIAL	3.1 COBERTURA	A partir de 01/11/2017	Sem elevador	1,872	2,046	2,220	60	20%
			Com elevador	2,052	2,286	2,520	60	20%
			2.1.5- Padrão Fino	2,523	3,066	3,600	50	20%
			2.1.6- Padrão Luxo	3,610	-	-	50	20%
			2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700	60	20%
			2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
			2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
			2.2.4- Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
			3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
			3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
			3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja posterior a 07/02/2018 (lançamento deste estudo), deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

(CONFORME ESTUDO "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP -2017")

Referência: fev/19

R-8N (R\$/m²) = 1.383,90

BENF	TIPO/PADRÃO Intervalo		IDADE	Ir	CONSERVAÇÃO	FOC	ÁREA (m²)	UNITÁRIO (R\$ /m²)	SUB-TOTAIS (R\$)
1	ESCR/SIMP		25	70	d	0,7571	1.304,50	1.018,41	1.328.520,63
	Mínimo	0,972 x R-8N			regular a reparos simples				
						TOTAL (R\$)	1.328.520,63		

Área Ponderada: 1304,5 m²

Sendo: $FOC = R + K \times (1 - R)$

onde: $K = 1 - 1/2 \times (le / Ir + le2 / Ir2) \times (1 - \% \text{ de depreciação constante no Quadro 1 do citado estudo})$

R - conforme constante na Tabela 1 do citado estudo.

$V_c = R\$ 1.328.520,63$ – base março de 2019

4.4 - VALOR DO IMÓVEL - V_i

Assim sendo, tendo em vista os fatores e elementos apontados, a perita signatária avalia os imóveis situados na Rua São Constâncio nº 619 e nº 621, Vila Formosa, São Paulo/SP, registrado sob as Matrículas nº 32.048 e 62.071 do 9º CRI de São Paulo/SP por:

$$V_i = V_t + V_c$$

$$V_i = R\$ 1.363.395,48 + R\$ 1.328.520,63$$

Resultando no valor arredondado de:

$V_i = R\$ 2.690.000,00$

(dois milhões, seiscentos e noventa mil reais)

data base: março/2019

6. ENCERRAMENTO

Consta o presente Laudo de 35 (trinta e cinco) folhas digitalizadas, estando esta última datada e assinada.

Acompanha 1 (um) anexo:

ANEXO – IPTU 2018-Certidão de Dados Cadastrais dos imóveis:

São Paulo, 29 de março de 2019

ENG^a PAULA GHELFI DALL ACQUA
CREA 060084017-0

ANEXO
IPTU 2019
Certidão de Dados Cadastrais do Contribuinte
Municipal nº 055.285.0073-7



Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2018

Cadastro do Imóvel: 055.285.0073-7

Local do Imóvel:

R SAO CONSTANCIO, 621

CEP 03414-010

Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:

R CESARIO ALVIM, 583 - SALA 01

BELENZINHO SAO PAULO CEP 03054-000

Contribuinte(s):

CNPJ 01.278.427/0001-19 BAST PARTICIPACOES LTDA EPP

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	528	Testada (m):	10,70
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	528		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	1.516	Padrão da construção:	4-C
Área ocupada pela construção (m²):	528	Uso:	comercial
Ano da construção corrigido:	1994		

Valores de m² (R\$):

- de terreno:	1.468,00
- da construção:	1.935,00

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

- da área incorporada:	700.307,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	2.288.099,00
Base de cálculo do IPTU:	2.988.406,00

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 01/11/2018, em

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

Data de Emissão: 03/08/2018

Número do Documento: 2.2018.001548586-7

Solicitante: PAULA GHELFI DALL ACQUA (CPF 012.270.438-05)