

579
**ÍNDICE**

1.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	3
	1.1. Ressalvas, Pressupostos e Fatores Limitantes	4
2.	ANDAMENTO PROCESSUAL	4
3.	OBJETIVO DA PERÍCIA	5
4.	REGIÃO E OBJETO AVALIANDO	6
	4.1. Localização	6
	4.2. Descrição e características da região	9
	4.3. Dados do bem avaliando	11
	4.4. Vistoria	15
	4.4.1 Terreno	15
	4.4.2 Benfeitorias	15
	4.4.3 Estado das Benfeitorias	16
	4.4.4 Fotos do imóvel	16
	4.5. Classificação do bem avaliando	43
5.	Avaliação	44
	5.1. Metodologia utilizada	44
	5.1.1 Avaliação do terreno	45
	5.2. Valor da benfeitoria	54
6.	Conclusão	57
7.	Quesitos do Ré	58
8.	Encerramento	59

580
/ / 7

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

André Chen Nan Shih propôs a presente ação em face de Jucelaine Maria Zanatta Nobrega, Anderson Nobrega, Antonio Nunes de Oliveira e Evanice Aparecida Rizzi de Oliveira, pelos motivos de fato e de direito a seguir expostos, apresentados resumidamente:

- O primeiro e o segundo réu são locatários do imóvel comercial de propriedade do autor, localizado na Avenida Martins Júnior, nº 2040 e 2040ª, Jardim Santa Emília – Guarulhos – SP, afiançado pelos terceiro e quarto réus, tendo este vigência de 12 meses, de 15 de dezembro de 2008 até 14 de dezembro de 2009, tendo como atual o valor de R\$ 3.294,15;
- Os réus, sem motivo justificado, não pagaram corretamente nas datas e prazos os aluguéis vencidos de 14/08/11, 14/09/11 e 14/10/11, nos termos do que demonstra a inclusa planilha de débitos;
- Dessa forma, persiste o débito dos Réus, e seus fiadores solidários, que devem, portanto, a importância de R\$ 11.508,76, já acrescida dos encargos legais e contratuais, consoante demonstrativo, que desde já fica fazendo parte integrante desta peça exordial.

Requer:

- A citação dos Réus e dos fiadores para emendar a mora, bem como os aluguéis, acessórios e encargos contratuais vincendos até a efetivação do depósito judicial ou, querendo, responder à presente demanda, sob pena de não o fazendo, ser decretado o despejo, com as condenações aplicáveis ao caso;
- Seja julgada procedente a ação, caso não ocorra a emenda da mora, com a decretação do despejo e a condenação dos Réus ao pagamento dos aluguéis em atraso, bem como juros e correção monetária, custas judiciais e honorários advocatícios, no percentual a ser arbitrado por este douto juízo.

Dá-se à causa o valor de R\$ 39.529,80 (trinta e nove mil quinhentos e vinte e nove reais e oitenta centavos).

/

1.1. Ressalvas, Pressupostos e Fatores Limitantes

Para a realização do presente trabalho foram considerados por este signatário a matrícula nº 29.705 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, conforme juntado nos autos, e dados obtidos junto à prefeitura do Município de São Paulo. Admitiu-se tais documentos como verídicos e suas cópias fiéis aos respectivos originais.

O imóvel em questão foi avaliado considerando a sua condição livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, incluindo dívidas fiscais.

A vistoria do bem avaliando se deu dia **24 de maio de 2022**, às 9:00 horas, com a presença do senhor Antonio Nunes de Oliveira que se identificou como proprietário do imóvel.

2. ANDAMENTO PROCESSUAL

Fls. 01 a 04: Petição Inicial e Anexos

Fls. 05 a 48: Documentação

Fls. 293 e 294: Matrícula nº 29.705 do 9º RI de São Paulo, com Registro 08 de 15 de junho de 2016 constando DOAÇÃO do imóvel;

Fls. 301: Termo de Penhora e Depósito

Fls. 315 a 318: Matrícula nº 29.705 do 9º RI de São Paulo, com Averbação 09 de 02 de março de 2017 constando a PENHORA do imóvel;

Fls. 492: Nomeação de Lucas Régis Avancine como Perito

Fls. 498: Estimativa de honorários Periciais

Fls. 543: Renúncia ao Encargo de Perito por Lucas Régis Avancine

Fls. 545: Nomeação de Caio Luiz Avancine como Perito

Fls. 571: Quesitos ao Perito formulados pelos réus

3. OBJETIVO DA PERÍCIA

O objetivo da perícia é a avaliação do bem penhorado para obtenção de seu valor de mercado (fls. 301 – Termo de Penhora e Deposito): “01 imóvel constituído de Uma casa e seu terreno, situados à Rua K, nº 21, parte dos lotes 21 e 22, da quadra 11, Vila Nova York, no bairro de Tatuapé/SP...”.

Conforme fls. 315/318 dos autos, o imóvel avaliando está registrado na Matrícula 29.705 do 9º RI de São Paulo, e conforme atualização da nomenclatura de seu logradouro, está localizado na Rua Bugio Vermelho, nº 143, Vila Nova York – Tatuapé, São Paulo.

583



4. REGIÃO E OBJETO AVALIANDO

4.1. Localização

O imóvel avaliando está localizado na Rua Bugio Vermelho, nº 143, loteamento Vila Nova York, bairro do Tatuapé, distrito de Aricanduva, subprefeitura de Aricanduva - Formosa - Carrão, município de São Paulo, Estado de São Paulo.

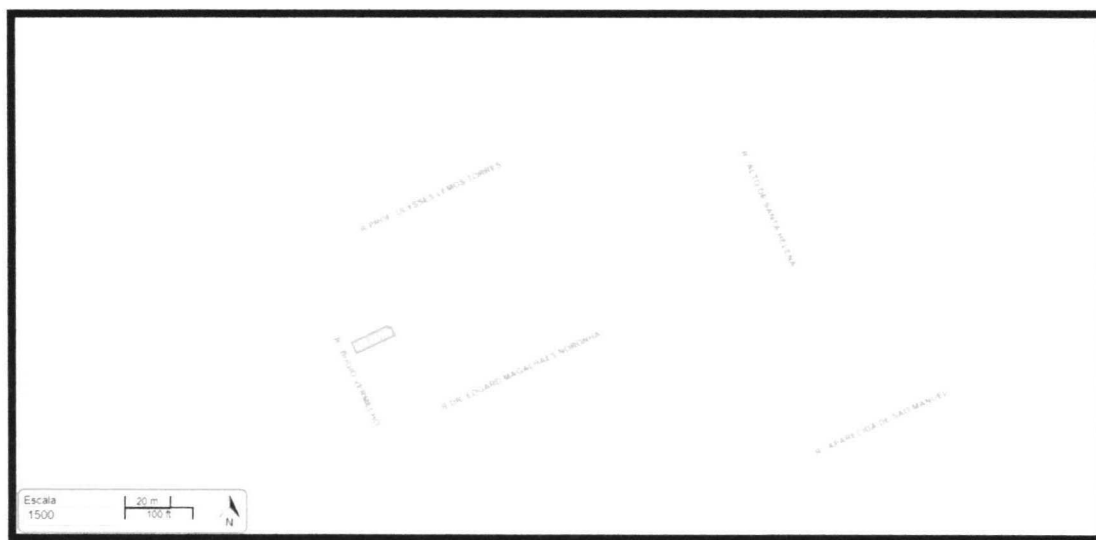


Figura 1: Mapa do entorno do imóvel

Fonte: GeoSampa

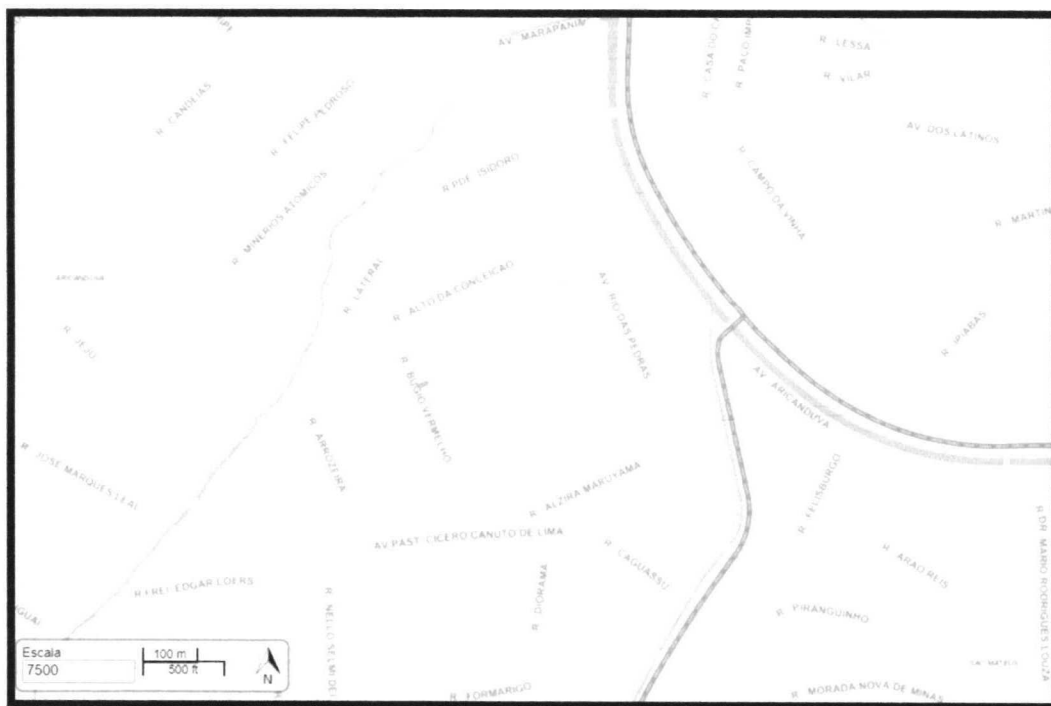


Figura 2: Mapa da Vila Nova York

Fonte: GeoSampa



583



4. REGIÃO E OBJETO AVALIANDO

4.1. Localização

O imóvel avaliando está localizado na Rua Bugio Vermelho, nº 143, loteamento Vila Nova York, bairro do Tatuapé, distrito de Aricanduva, subprefeitura de Aricanduva - Formosa - Carrão, município de São Paulo, Estado de São Paulo.

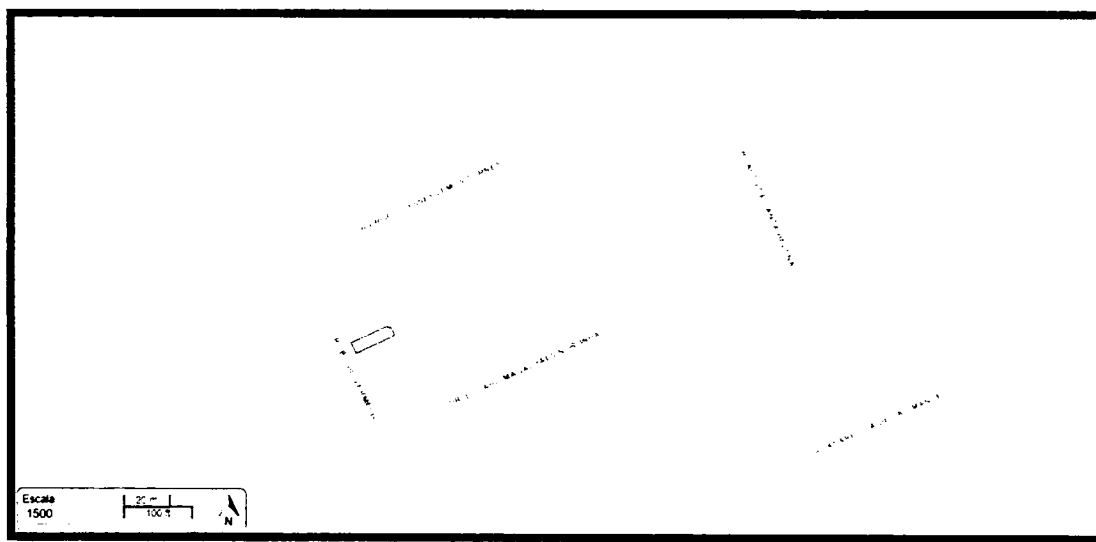


Figura 1: Mapa do entorno do imóvel

Fonte: GeoSampa

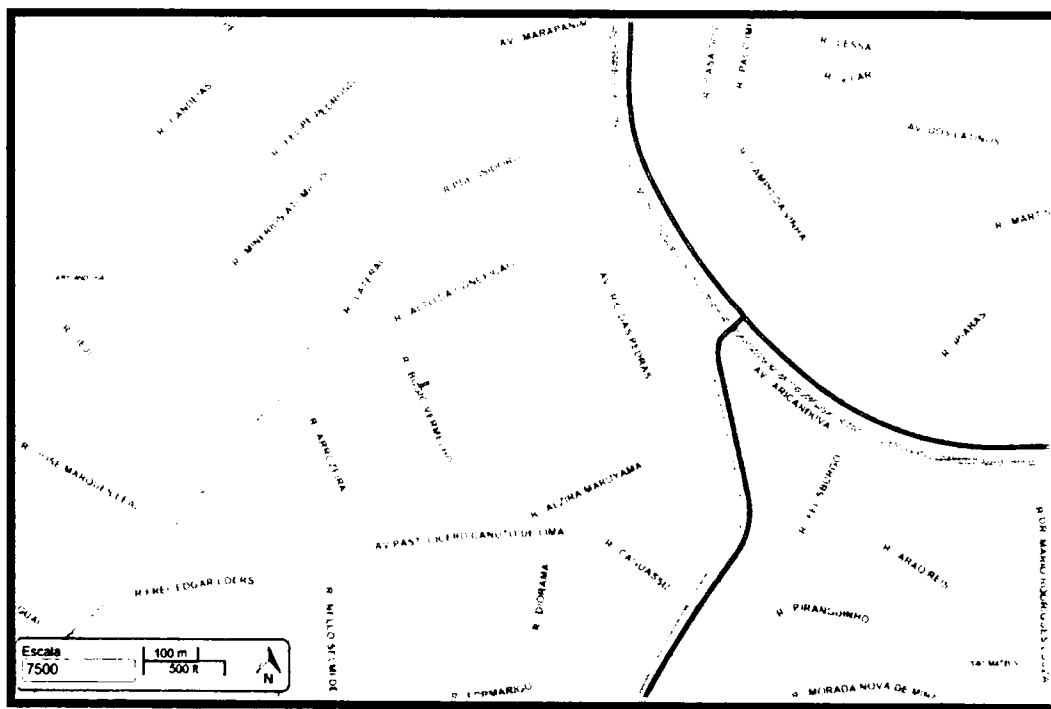


Figura 2: Mapa da Vila Nova York

Fonte: GeoSampa



584



Figura 3: Vista aérea do entorno do avaliando - Ortofoto 2017 - PMSP RGB

Fonte: GeoSampa



Figura 4: Mapa do Município de São Paulo, com demarcação do distrito de Aricanduva

Fonte: GeoSampa

Handwritten signature or mark.

585

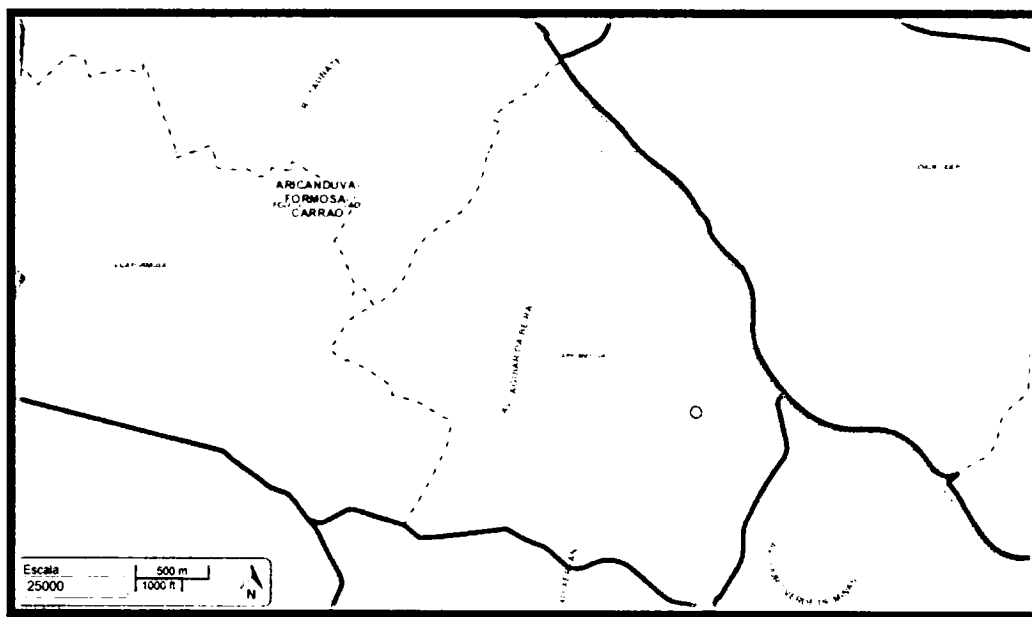



Figura 5: Mapa do Município de São Paulo, com demarcação da área de atuação da Subprefeitura da Aricanduva - Formosa - Carrão

Fonte: GeoSampa

O imóvel está inserido no setor fiscal 148, quadra 137, lote 0058. A quadra em questão é formada pelas vias: Rua Bugio Vermelho, Rua Professor Ulysses Torres, Rua Alto de Santa Helena, Rua Doutor Edgar Magalhães Noronha.

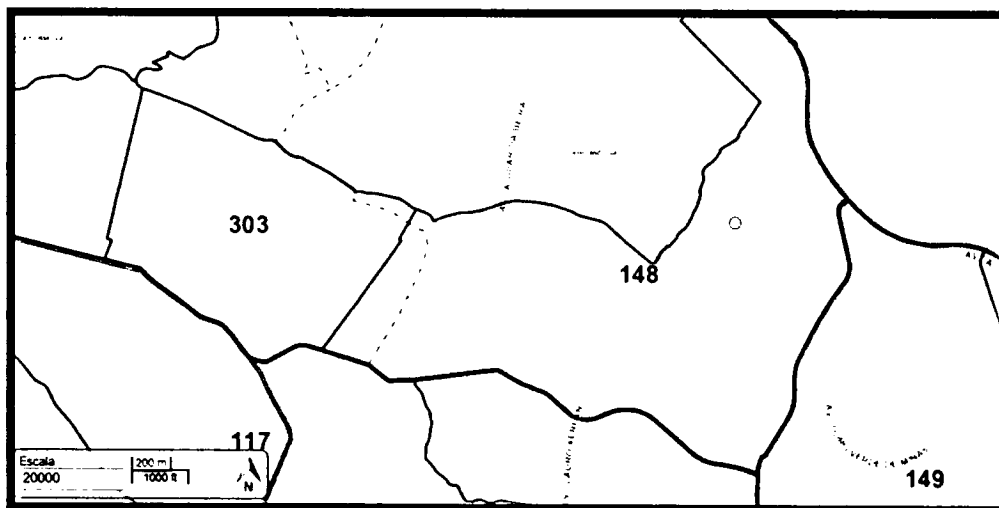


Figura 6: Setor Fiscal

Fonte: GeoSampa

586
M

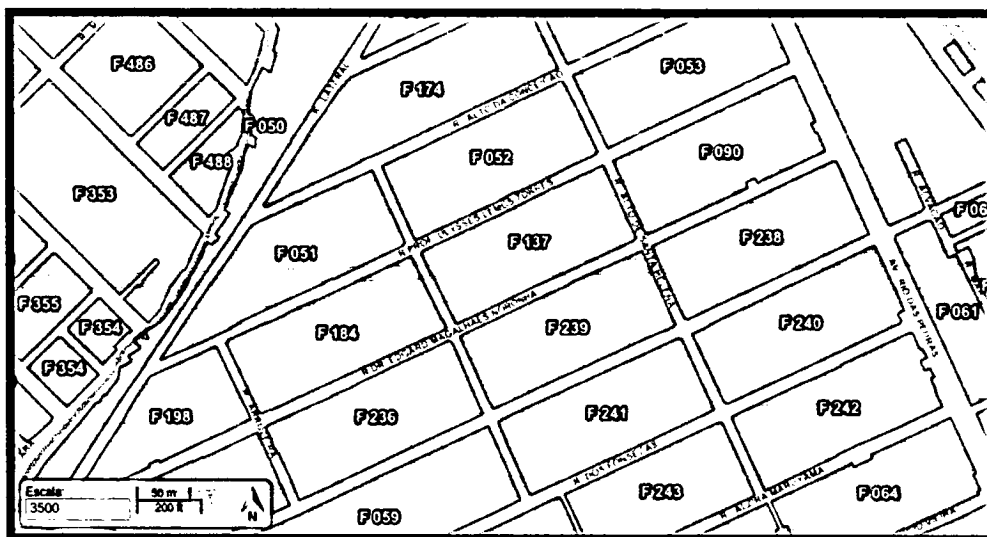


Figura 7: Quadra – Avaliando
Fonte: GeoSampa

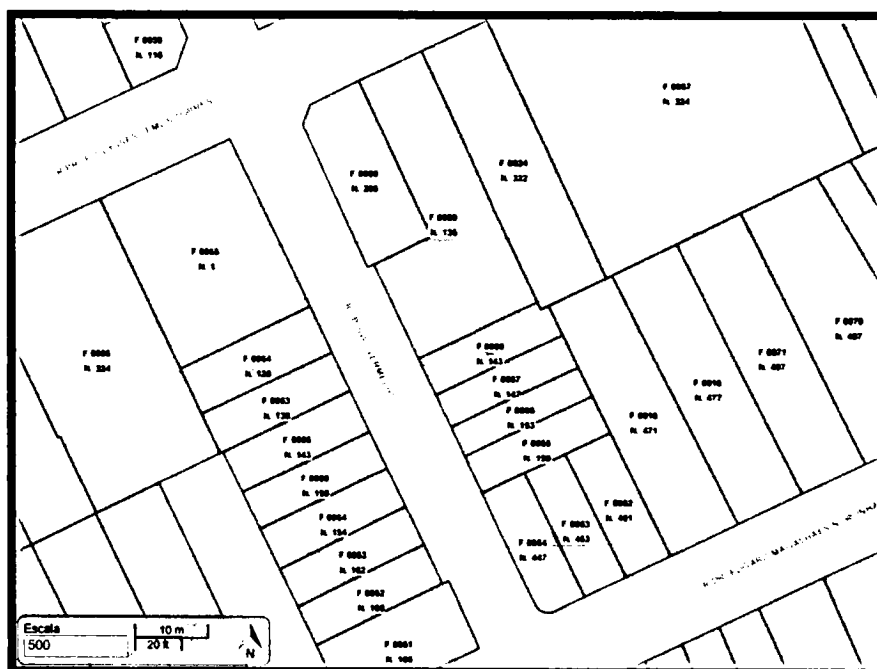


Figura 8: Lote – Avaliando
Fonte: GeoSampa

4.2. Descrição e características da região

Conforme Lei Municipal 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, em atendimento à Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE), o avaliando está

inserido em uma zona de ZPI-1 – Zona Prioritariamente Industrial. Conforme definição na página web “Gestão Urbana SP”¹, estas zonas são descritas como:

“Zonas Predominantemente Industriais são porções do território destinadas à implantação e manutenção de usos não residenciais diversificados, em especial usos industriais.”

No caso da ZPI-1, define-se que:

“...áreas destinadas à maior diversificação de usos não residenciais, localizadas na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana.”

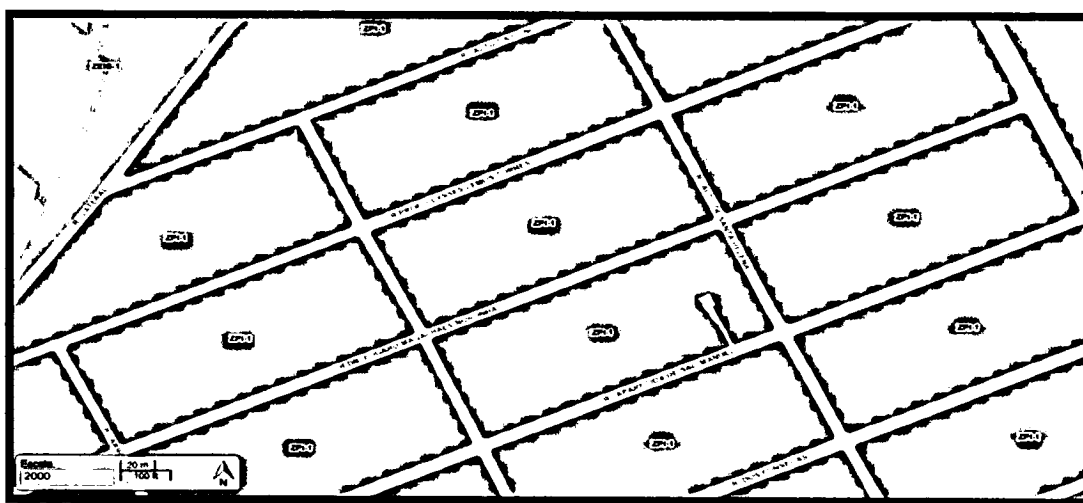


Figura 9: Zoneamento – Avaliando

Fonte: GeoSampa

Em relação aos melhoramentos públicos, a região em que o imóvel se encontra é dotada de todos os equipamentos de infraestrutura urbana, como: ruas asfaltadas, rede de água encanada, rede coletora de esgoto, drenagem pluvial, iluminação pública, luz elétrica domiciliar, rede telefônica com alta velocidade de internet, gás encanado, televisão a cabo e demais.

A infraestrutura de transporte público ao redor do imóvel é composta de: pontos de ônibus, faixas exclusivas de ônibus nas Avenidas Aricanduva e Rio das Pedras, linhas de ônibus nas principais vias da região e ciclovias nas Avenidas Aricanduva e Arraias do Araguaia.

¹ Gestão Urbana SP: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/zona-predominantemente-industrial-zpi/>

588

4.3.Dados do bem avaliando

O avaliando é uma residência assobradada, localizada na rua Bugio Vermelho, nº 143, Vila Nova York, bairro denominado Tatuapé, São Paulo – SP. Conforme matrícula nº 29.705 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (Figura 10), o imóvel possui:

- área de terreno: 110m² testada: 5,50m profundidade: 20m

M 29705 - Pagina 1/4 - PROT 549456 - Mirlete Monteiro

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
 Francisco Raymundo - Oficial
 Rua Augusta 1058 - Cerqueira César - Cep 01304-001 - Fone (11) 3258-8188 - www 9-sp.com.br
 Funcionamento de segunda a sexta-feira das 9:00h as 16:00h

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 matrícula ficha de São Paulo
 29.705 01 São Paulo, 15 de Janeiro de 1979

IMÓVEL: Uma casa e seu terreno situados a Rua K, nº 21, parte dos lotes 21 e 22, da Quadra 11, Vila Nova York, no TATUAPÉ, medindo 5,50m de frente e 20,00m de frente nos fundos, com área de 110,00m², confrontando pelo lado do direito com a propriedade de Gregório Sanchez Sanchez, nos fundos com propriedade de Anibal Ramos de Oliveira, sua mulher e outros, e do lado esquerdo com propriedade da Imobiliária e Construtora Americana Ltda., e Anibal Ramos de Oliveira, sua mulher e outros.

PROPRIETÁRIOS: GREGÓRIO SANCHEZ SANCHEZ, CIRC nº 2.654.095, espanhol, construtor e sua mulher CARMEN MANUELA GARCIA SANCHEZ, CIRC nº 2.654.747, espanhola, proprietária, CPF (ambos) nº 116.946.708.

R. ANTERIOR: Transcrições nºs 164.497 e 164.498 do 9º R.I.

C. CONTRIBUINTE: 148.137.0021-6

14 DE JANEIRO DE 1979
 Francisco Raymundo - Oficial

R. 1/ 29.705 - Em 15 de Janeiro de 1.979
 De Instrumento Particular, datado de 1 de Dezembro de 1.978, os proprietários supra qualificados PROMETEREM VENDER o imóvel objeto desta Matrícula à AUTOVEST B.T. INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CGC nº 47.089.057/000 -72; pelo valor de Cr.\$300.000,00, pagáveis na forma do contrato.

14 DE JANEIRO DE 1979
 Carlos C. Ripoll - Oficial

Rv. 2/ 29.705 - Em 25 de Outubro de 1.979.
 De Instrumento Particular datado de 24 de Agosto de 1.979, em que são partes: AUTOVEST B.T. INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., CGC nº 47.089.057/000-72, estabelecida a Avenida Paulista, nº 1.471, 15º andar, conj. nº 1.503, São Paulo, e GREGÓRIO SANCHEZ SANCHEZ, RG. modelo 19, nº 2.654.095, espanhol, construtor, e sua mulher CARMEN MANUELA GARCIA SANCHEZ, RG. modelo 19, nº 2.654.747, espanhola, proprietária, domiciliados nesta Capital; e SÓCIEDADE E C O N U M A C O L D O o contrato registrado sob o nº 01, nesta matrícula, que tem por objeto o imóvel da mesma; do valor de Cr\$300.000,00.

14 DE JANEIRO DE 1979
 Laurivaldo Roque Schubert - Oficial

* continun no verso *

Figura 10: Matrícula 29.705 do 9º RI de São Paulo - Ficha 01
 Fonte: Processo nº 224.01.2012.005536-4, fls 315

Já conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2022 (Figura 11):

- área de terreno: 105m²;
- testada: 5,25m;
- área construída: 123m²;
- ano da construção: 1977;
- contribuinte: Antonio Nunes de Oliveira

589
M.

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA		Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022	
Cadastro do Imóvel: 148.137.0058-5			
Local do Imóvel: R BUGIO VERMELHO, 143 VL NOVA YORK VL NOVA YORK CEP 03479-080 Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana			
Endereço para entrega da notificação: R BUGIO VERMELHO, 143 VL NOVA YORK VL NOVA YORK CEP 03479-080			
Contribuinte(s): CPF 325.159.448-68 ANTONIO NUNES DE OLIVEIRA			
Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m ²):	105	Testada (m):	5,25
Área não incorporada (m ²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m ²):	105		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m ²):	123	Padrão da construção:	1-C
Área ocupada pela construção (m ²):	83	Uso: residência	
Ano da construção corrigido	1977		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	785,00		
- da construção	1.774,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	82.425,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	104.737,00		
Base de cálculo do IPTU:	187.162,00		
<p>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 Secretária Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2022.</p>			
<p>Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 09/08/2022, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/</p>			
<p>Data de Emissão: 11/05/2022 Número do Documento: 2.2022.005308793-1</p>			

Figura 11: Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2022

Fonte: Prefeitura de São Paulo

590
M



Figura 12: Identificação da Rua Bugio Vermelho

Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 13: Vista frontal do Imóvel Avaliando

Fonte: Autoria própria (2022)

594
M.



Figura 14: Vista da Rua Bugio Vermelho, sentido Rua Dr. Edgard Magalhães Noronha
Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 15: Vista da Rua Bugio Vermelho, sentido Rua Pof. Ulysses Lemos Torres
Fonte: Autoria própria (2022)

4.4. Vistoria

O imóvel objeto desta avaliação é composto por terreno e benfeitoria, com áreas de 105m² e 175,20m², respectivamente, de maneira que a construção tem idade aproximada de 45 anos.

4.4.1 Terreno

O terreno possui área de 105m², com frente (testada) de 5,25m e profundidade de 20,00m, relevo plano e solo seco.

4.4.2 Benfeitorias

O avaliando é uma casa assobradada, construída em alvenaria, sem recuo frontal. A edificação não ocupa totalmente a área do terreno, tendo área livre de aproximadamente 22m² correspondente a corredor lateral e aos fundos da construção principal. O gabarito de altura é de aproximadamente 8m.

O piso térreo é formado por:

- Garagem: ocupa a parte frontal do terreno, com recuo da calçada de 5m;
- Corredor lateral e aos fundos da edificação principal, tendo no corredor aos fundos uma área com tanque e cobertura em telhas cerâmicas.;
- Edificação principal: ocupando a parte central do terreno, tendo no pavimento térreo uma sala com escada para o pavimento superior (pé direito de 2,65m), sala de jantar (pé direito de 2,65m) e lavabo;
- Edificação aos fundos do terreno: conectada à edificação principal por corredor interno, estão localizadas a cozinha, quarto utilizado como depósito e uma escada para o piso superior.

Todos os cômodos do pavimento térreo possuem piso cerâmico. Uma das salas (principal) e o quarto/depósito possuem paredes com acabamento em pintura a base látex sobre massa corrida. A sala de jantar, a cozinha e o lavabo possuem paredes com acabamento em azulejo. Detalhe para a escada da sala que possui acabamento em granito, enquanto a escada na cozinha possui acabamento em azulejo. Quanto às janelas, possuem esquadrias e caixilhos em alumínio. Todas as portas são de madeira.

O piso superior é formado por:

- Edificação principal: dois quartos, um banheiro e um espaço projetado sobre a garagem, acessado pela escada lateral e com cobertura e telha;
- Edificação aos fundos: escritório com lavabo, acessado por escada dentro da cozinha.

Todos os cômodos do piso superior possuem piso em cerâmica e paredes com acabamento em pintura a base látex sobre massa corrida. O banheiro na edificação principal e o lavabo no escritório possuem piso e parede e com acabamento cerâmico. Quanto às janelas, possuem esquadrias e caixilhos em alumínio. Todas as portas são de madeira.

4.4.3 Estado das Benfeitorias

Do que tange a conservação das benfeitorias, de maneira geral, há a necessidade de reparos em alguns sistemas, como segue:

- infiltração entre a parede e laje de cobertura de um dos quartos (parede com o muro de divisa);
- pintura externa no fim da vida útil, com acúmulo de sujidades;
- desprendimento do reboco nas paredes externas do piso térreo e sob a escada externa, com presença de manchas de umidade.
- revisão do sistema hidráulico;
- revisão do sistema elétrico.

4.4.4 Fotos do imóvel

Seguem as fotos do imóvel colhidas na vistoria, conforme Figuras 16 a 67.

594
M.



Figura 16: Garagem, vista para a rua

Fonte: Autorial própria (2022)



Figura 17: Garagem, vista para a janela da sala

Fonte: Autorial própria (2022)

✍

595
M



Figura 18: Garagem, vista para a entrada do imóvel

Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 19: Corredor lateral

Fonte: Autoria própria (2022)

✍

596

M.



Figura 20: Corredor lateral, vista para os fundos
Fonte: Autoria própria (2022)

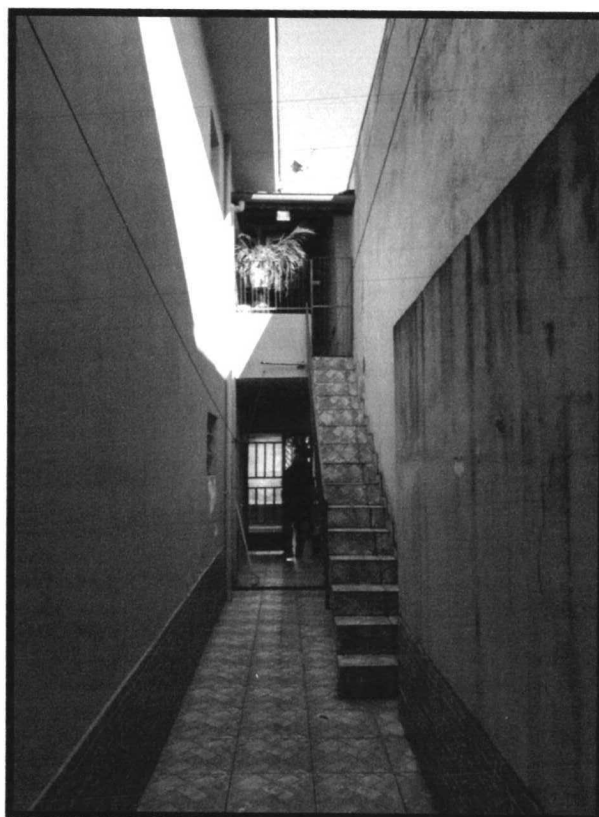


Figura 21: Corredor lateral, vista para a frente do imóvel
Fonte: Autoria própria (2022)

597
M.



Figura 22: Detalhe da parede lateral da construção, vista para a frente do imóvel

Fonte: Autoria própria (2022)

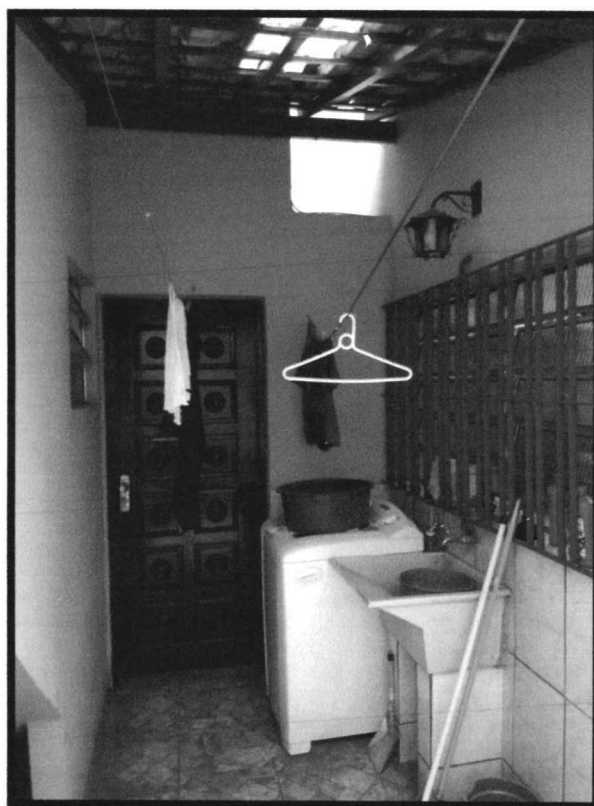


Figura 23: Detalhe da lavanderia no corredor aos fundos do imóvel

Fonte: Autoria própria (2022)

598
R7

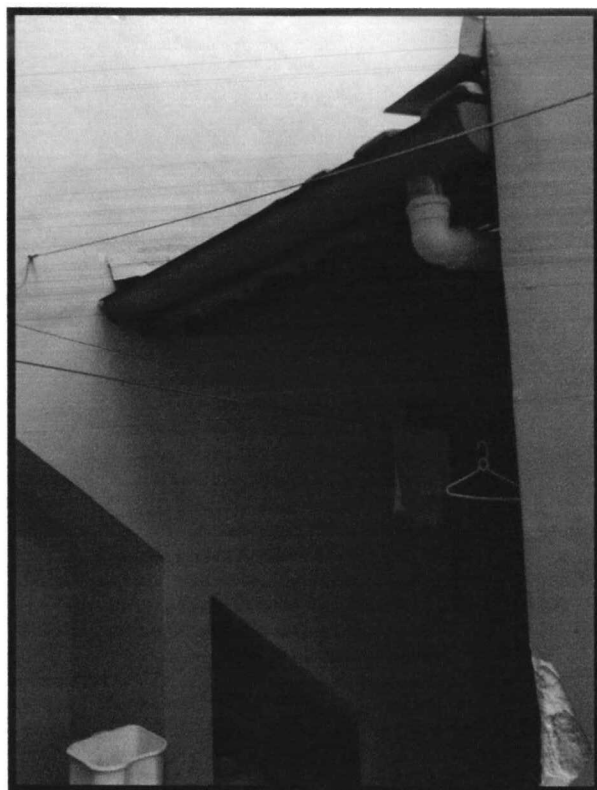


Figura 24: Detalhe da cobertura da lavanderia
Fonte: Aatoria própria (2022)

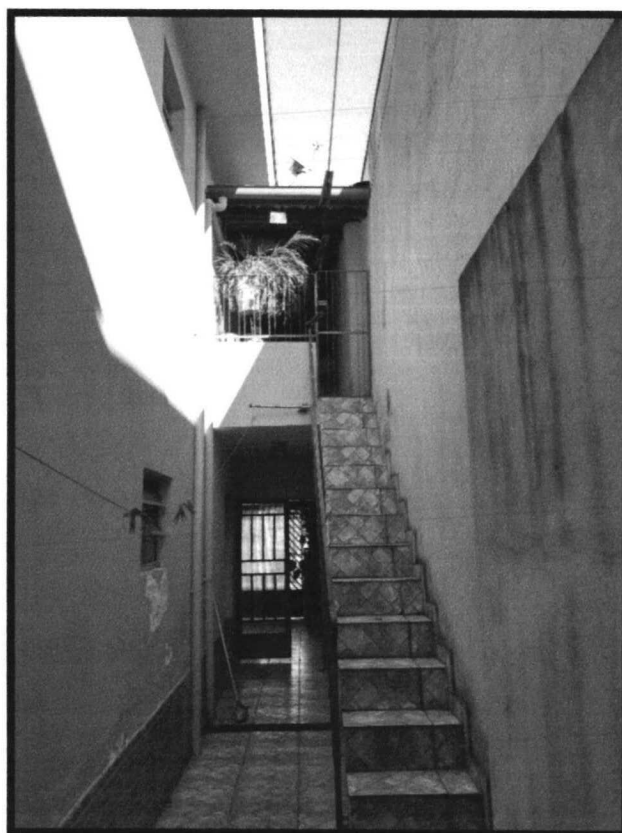


Figura 25: Detalhe da escada lateral
Fonte: Aatoria própria (2022)

599
M.



Figura 26: Detalhe da área da parede de divisa sob a projeção da escada lateral

Fonte: Aatoria própria (2022)



Figura 27: Detalhe da área da parede sob a escada lateral

Fonte: Aatoria própria (2022)

Ⓞ

600
M.



Figura 28: Vista da sala a partir da porta

Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 29: Interior da sala

Fonte: Autoria própria (2022)



601
JK



Figura 30: Interior da sala e detalhe da escada interna

Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 31: Lavabo do piso inferior

Fonte: Autoria própria (2022)

602
[Handwritten signature]



Figura 32: interior da sala, vista para a garagem

Fonte: Aatoria própria (2022)



Figura 33: interior da sala, vista para a garagem

Fonte: Aatoria própria (2022)

[Handwritten mark]

603
PL



Figura 34: Sala de jantar
Fonte: Aatoria própria (2022)



Figura 35: Sala de jantar, vista para a cozinha
Fonte: Aatoria própria (2022)

✍

604
M



Figura 36: Corredor de acesso à cozinha

Fonte: A autoria própria (2022)



Figura 37: Cozinha

Fonte: A autoria própria (2022)

605

M.

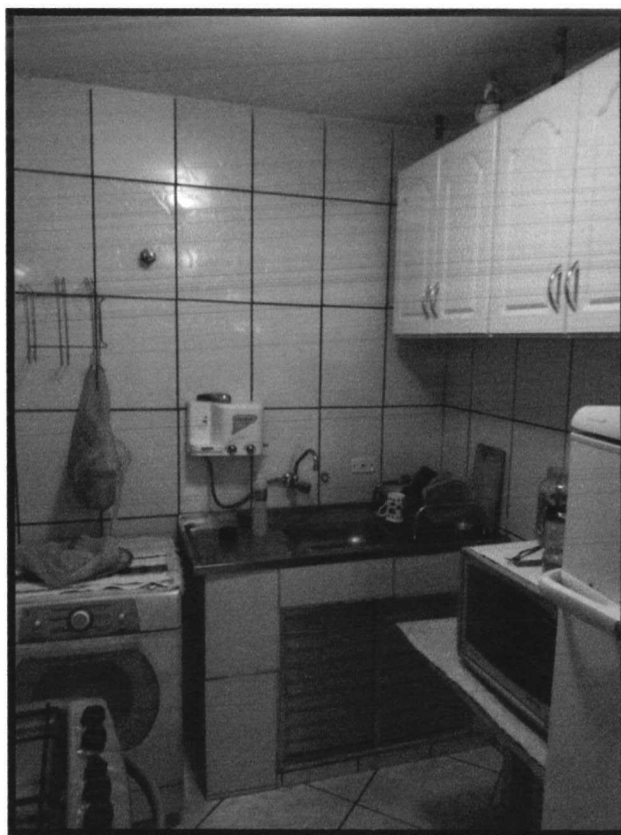


Figura 38: Cozinha

Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 39: Escada de acesso ao escritório

Fonte: Autoria própria (2022)

606
M.



Figura 40: Corredor de acesso à cozinha, vista para a sala de jantar e por de acesso a corredor lateral

Fonte: Autoria própria (2022)

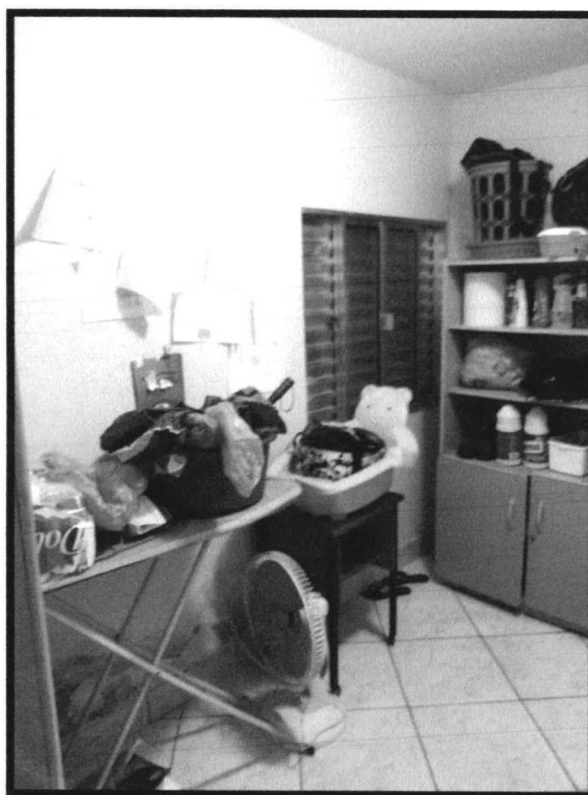


Figura 41: Quarto/depósito aos fundos

Fonte: Autoria própria (2022)

607
M.

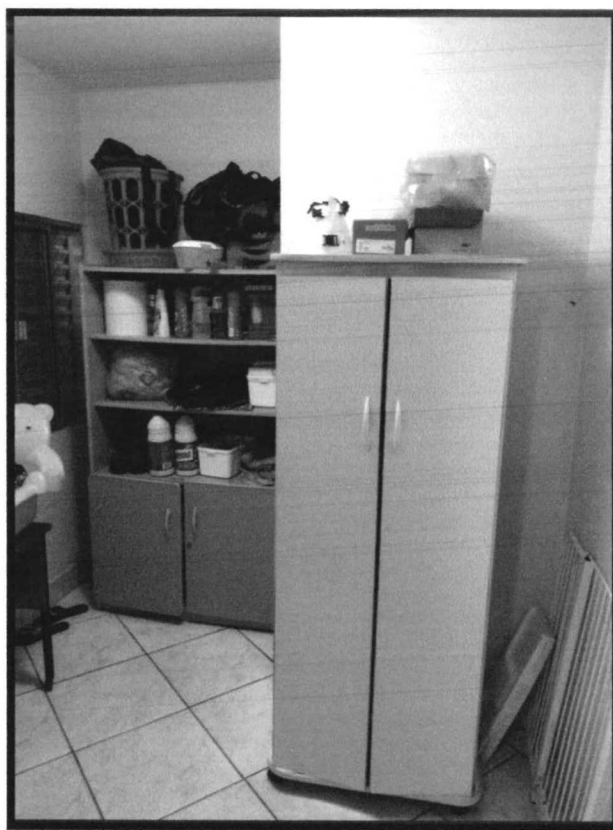


Figura 42: Quarto/depósito aos fundos

Fonte: Aatoria própria (2022)



Figura 43: Lavanderia

Fonte: Aatoria própria (2022)

608



Figura 44: Janela escritório
Fonte: Autoria própria (2022)

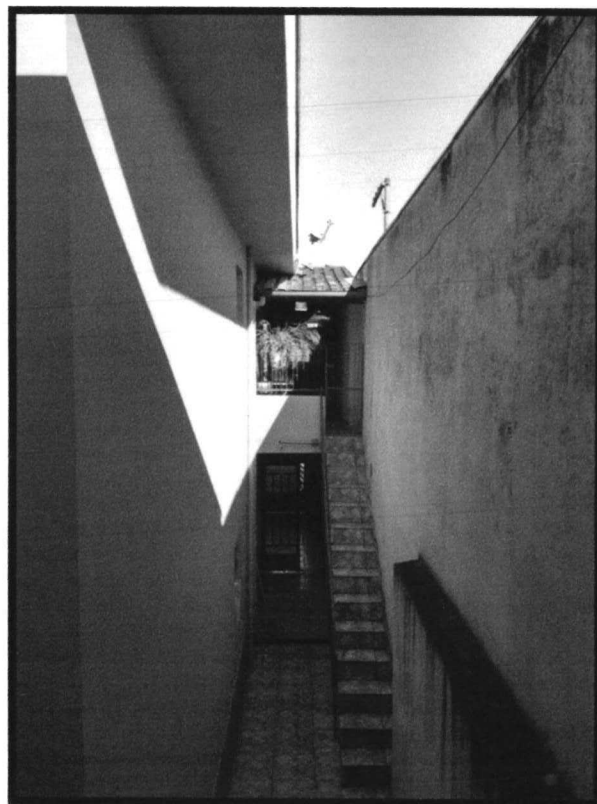


Figura 45: Vista área externa a partir do escritório
Fonte: Autoria própria (2022)

609
M7



Figura 46: Vista área externa a partir do escritório, detalhe cobertura da lavanderia

Fonte: Autoria própria (2022)

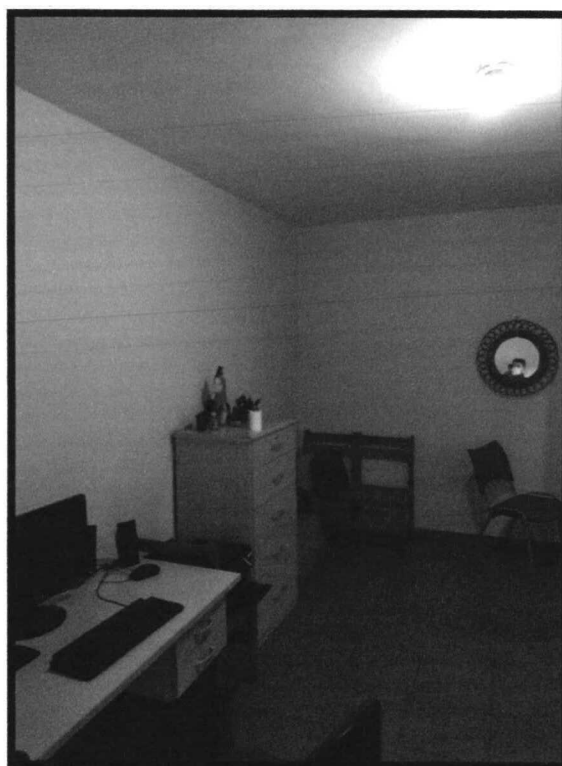


Figura 47: Interior do escritório

Fonte: Autoria própria (2022)

610
M.



Figura 48: Interior do escritório

Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 49: Lavabo do escritório

Fonte: Autoria própria (2022)

011
M



Figura 50: Interior do escritório

Fonte: Autoria própria (2022)

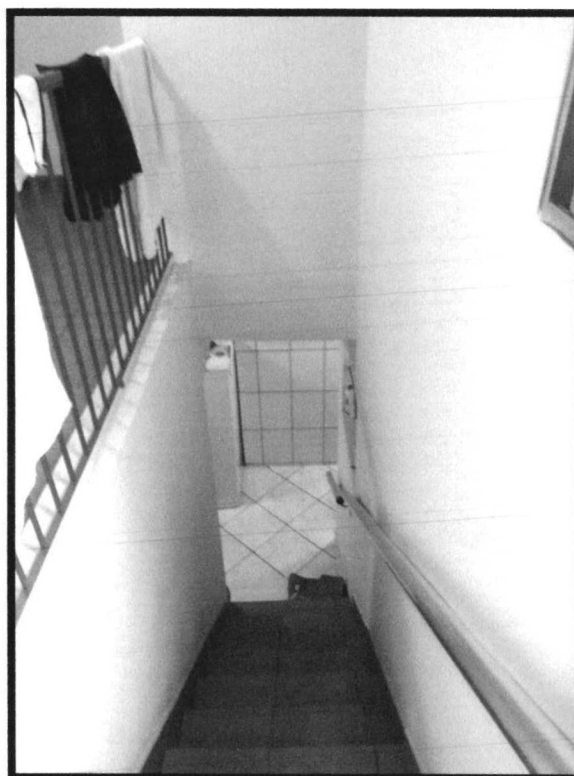


Figura 51: Vista superior da escada do escritório

Fonte: Autoria própria (2022)

CR

612

M.



Figura 52: Detalhe da escada de acesso aos dormitórios

Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 53: Banheiro dos dormitórios

Fonte: Autoria própria (2022)

✍

613

M.



Figura 54: Interior dormitório n°1

Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 55 Corredor entre dormitórios, vista para dormitório n° 2

Fonte: Autoria própria (2022)

8

634
M.



Figura 56: Dormitório nº 2

Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 57: Área sobre garagem, vista a partir do dormitório nº 2

Fonte: Autoria própria (2022)

624
M.



Figura 56: Dormitório nº 2
Fonte: Aatoria própria (2022)



Figura 57: Área sobre garagem, vista a partir do dormitório nº 2
Fonte: Aatoria própria (2022)

⊗

615
M.

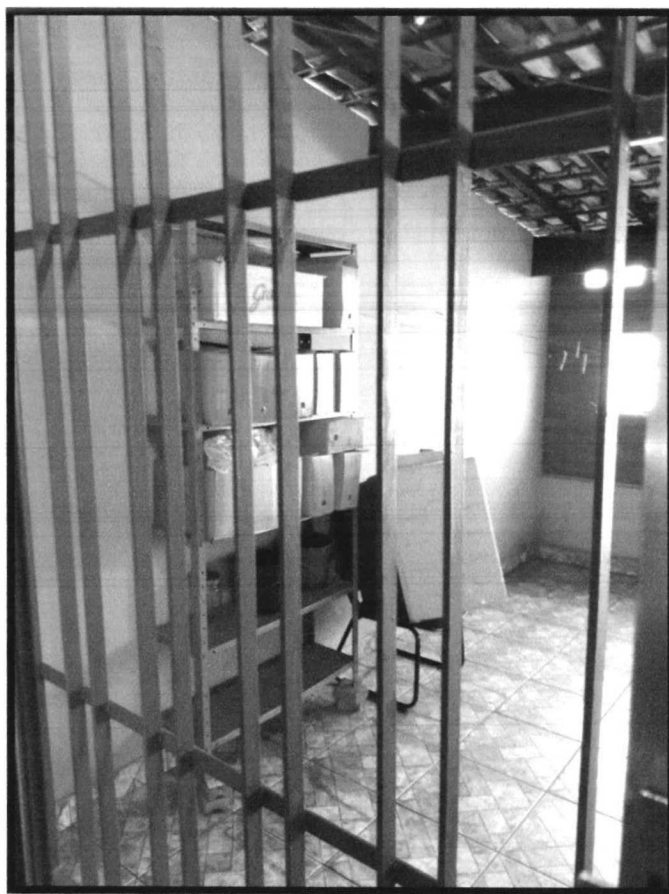


Figura 58: Área sobre garagem, vista a partir do dormitório nº 2

Fonte: Autorial própria (2022)

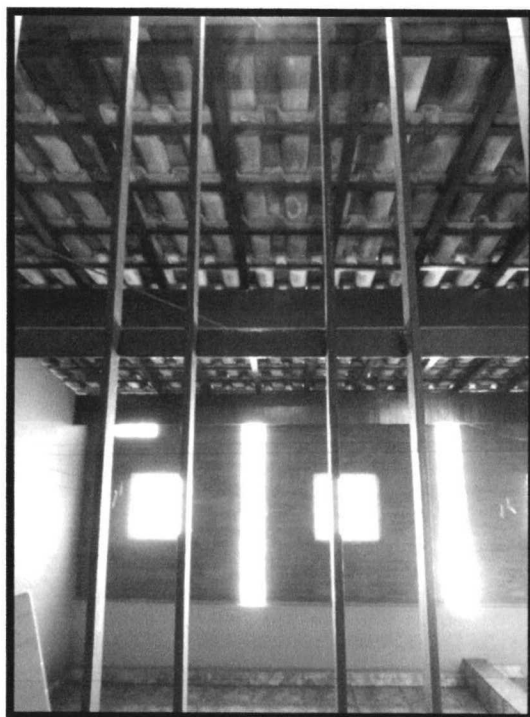


Figura 59: Área sobre garagem, vista a partir do dormitório nº 2

Fonte: Autorial própria (2022)

R

696

M.

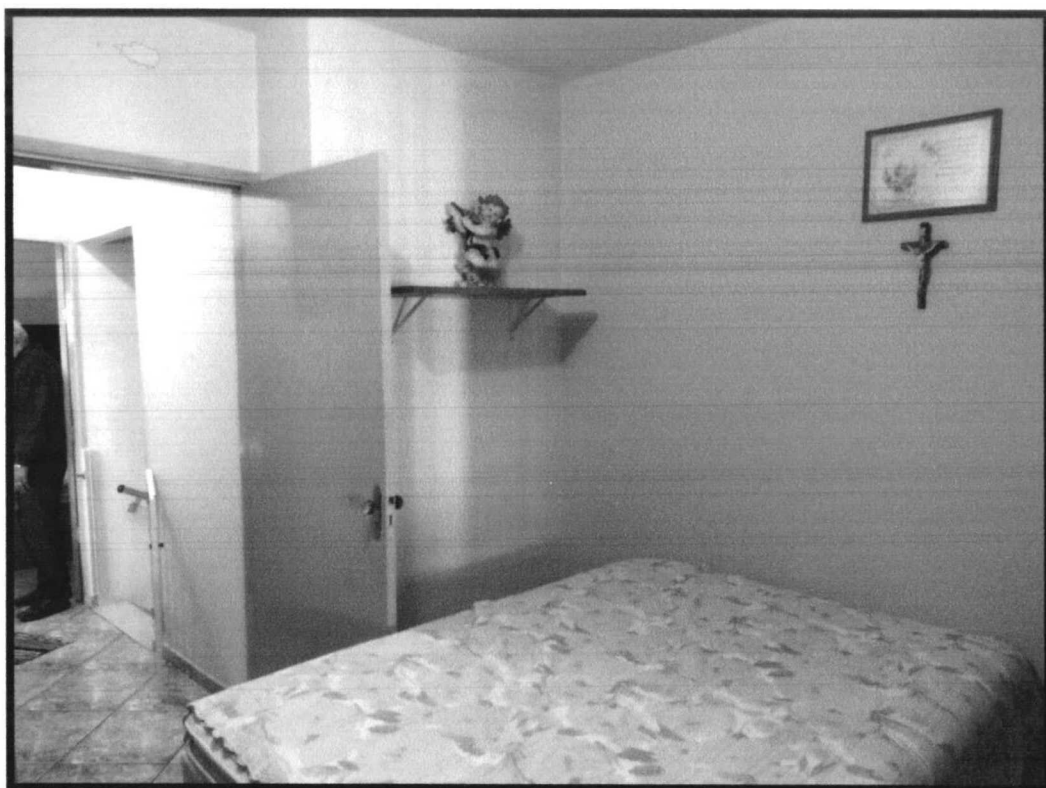


Figura 60: Dormitório nº 2
Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 61: Dormitório nº 2
Fonte: Autoria própria (2022)

~~39~~

617
R.



Figura 62: Dormitório nº 1
Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 63: Dormitório nº 1
Fonte: Autoria própria (2022)



618
M.

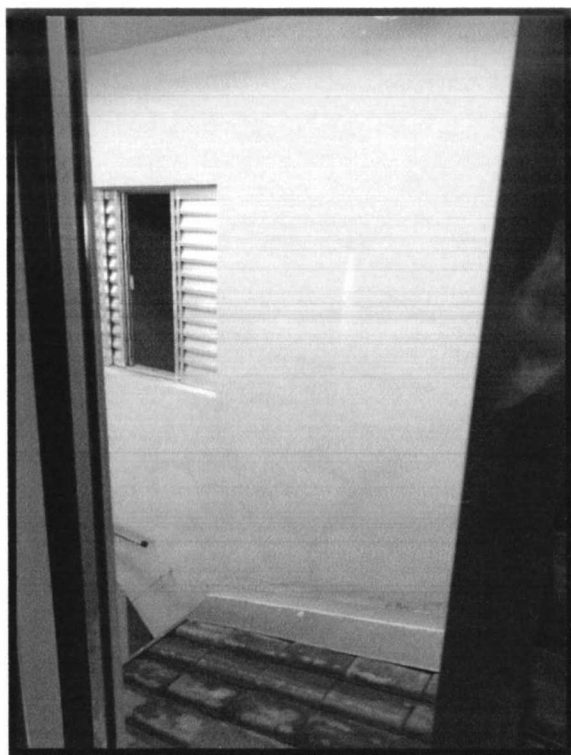


Figura 64: Vista escritório a partir do dormitório n° 1

Fonte: Autoria própria (2022)

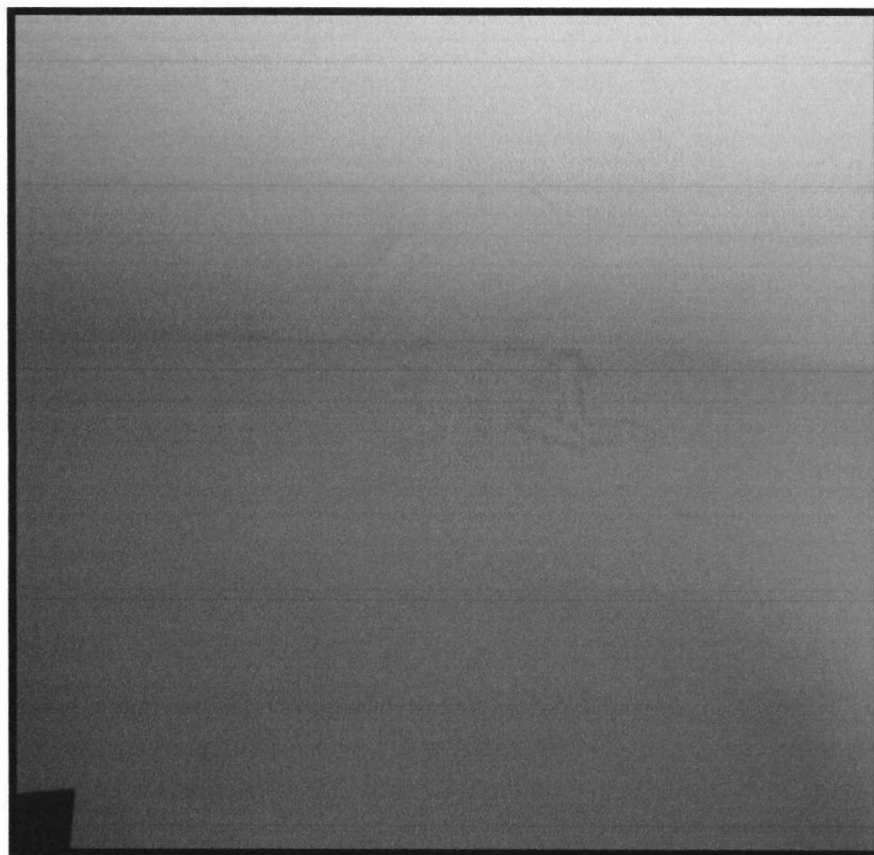


Figura 65: Detalhe infiltração entre parede e teto do dormitório n° 1

Fonte: Autoria própria (2022)

8

619
M



Figura 66: Vista superior escada interna
Fonte: Autoria própria (2022)



Figura 67: Detalhe do quadro elétrico em madeira
Fonte: Autoria própria (2022)

SS

4.5. Classificação do bem avaliando

A classificação do bem avaliando é feita conforme estudo “**Valores de Edificações de Imóveis Urbanos**” – **IBAPE-SP: 2019 (VEIU)**. Considera-se para o imóvel o padrão médio (intervalo médio), portanto: $Pc = 2,154$.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355

Em relação ao estado de conservação, também se faz uso do estudo **VEIU do IBAPE-SP**, de maneira que se considerou a edificação como “Necessitando de reparos simples”, portanto índice “E”, com depreciação de 18,10%.

A construção possui aproximadamente idade de 45 anos.

O índice fiscal, conforme Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo de 2014, é R\$ 355,00.

5. Avaliação

5.1. Metodologia utilizada

O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”, que é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos. Visando complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais para os serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos, também se fundamentou na “Norma Básica para Perícias de Engenharia” – IBAPE SP: 2015, “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos” – IBAPE-SP: 2011, do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - SP” – IBAPE SP: 2019.

Com base nas características do imóvel avaliando e no mercado da região para a data do presente laudo, para fins de cálculo será utilizado o **Método Evolutivo**.

Conforme seção 7 da norma ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de bens – Parte 1, entende-se por este método o seguinte:

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização”. (ABNT NBR 14653-1:2019 – Avaliação de bens – Parte 1)

Em consonância à norma NBR citada, a norma 2011 do IBAPE/SP em seu item 9.3 define o mesmo método da seguinte forma:

“Método em que o valor de mercado do imóvel é obtido através da composição do valor do terreno com o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização”. (IBAPE/SP, 2011, pg. 14)

Desta forma, o Método Evolutivo conjuga outros dois métodos para obter o valor de um imóvel: o valor do terreno é obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado, e a ele é agregado o custo de reedição das benfeitorias, obtido através do Método da Quantificação do Custo ou pelo Método Comparativo Direto de Custo.

Dentre o exposto acima, para o cálculo do valor do terreno será aplicado o **Método Comparativo de Dados de Mercado** e para o valor da benfeitoria o **Método da Quantificação do Custo**.

5.1.1 Avaliação do terreno

Conforme já comentado, para a obtenção do valor do terreno será utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esse método possibilita definir o valor através da comparação do preço de bens similares, de maneira que características particulares destes e que possuam influência sobre preços são ponderadas, através do Tratamento por Fatores (Homogeneização) ou pelo Tratamento Científico (Inferência Estatística). Esta metodologia é explicada pela norma de 2011 do IBAPE/SP, em seu item 9.2, como segue:

“Analisa elementos semelhantes ou assemelhados ao avaliando, com objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços. A homogeneização das características dos dados deve ser efetuada com o uso de procedimentos, dentre os quais se destacam o tratamento por fatores e a inferência estatística”.
(IBAPE/SP, 2011, pg. 14)

Para o presente trabalho, será adotado o **Tratamento por Fatores**, de maneira que cada atributo será conferido um fator que sustenta a relação desse atributo para com a variação dos preços, observada uma situação paradigma de pesquisa. Para tanto, serão aplicados os seguintes fatores homogeneizantes:

- a) **FATOR OFERTA:** trata-se de coeficiente aplicado aos preços dos elementos comparativos quando estes são referentes a ofertas, não se tratando de preço efetivamente transacionado. Foi atribuído o coeficiente de 10% (dez por cento) no preço das ofertas, para cobrir risco de eventual majoração na estimativa dos preços (elasticidade dos negócios);
- b) **TRANSPOSIÇÃO:** trata-se do transporte dos elementos comparativos para a região do avaliando, feito através dos valores de lançamentos fiscais, obtido na Planta Genérica de Valores do Município de São Paulo (publicada em 2014);
- c) **Profundidade:** calculado a partir da Profundidade Equivalente (Pe) do lote, definida como a razão da Área do Terreno (At) pela sua Frente Projetada (Fp);
- d) **Testada ou Frente:** calculado a partir da frente projetada do imóvel;
- e) **Topografia:** este fator é referente às características topográficas de cada evento da pesquisa de preços.

Para a situação paradigma, foram utilizados os parâmetros estipulados pela norma de 2011 do IBAPE/SP, para o Grupo I – Zonas de uso residencial horizontal, mais especificamente a 2ª Zona – Residencial Horizontal Médio, conforme segue:

623


	ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações							
		Frente e Profundidade						Múltiplas frentes ou esquina C_p	Coef de área C_a	Área de referência característico do Lote (m ²)	Intervalo de áreas (m ²)	Observações gerais			
		Referências			Expoente do Fator Frente "f"	Expoente do Fator Profundidade "p"	Área de referência						Intervalo de áreas		
		Frente de Referência F_r	Prof. Mínima P_m	Prof. Máxima $P_{máx}$											
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.				
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500					
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000					
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	Minimo	-	Não se aplicam			Aplica-se item 10.3.3	2000	≥800 (1)'	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. (1)' – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.				
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	Minimo	-								Aplica-se item 10.3.3	Não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1)'
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	Minimo	-								Aplica-se item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1)'

Tabela 1: Parâmetros do paradigma

Fonte: Tabela 1 da norma de 2011 do IBAPE/SP



624
 PL

A pesquisa obteve 10 elementos comparativos a terrenos, destacados em amarelo (lotes com terrenos nus ou com benfeitorias comercialmente desprezíveis).



Figura 68: Localização dos elementos de pesquisa e do imóvel avaliando –Avaliando em vermelho, Terrenos em amarelo.

Fonte: Google Earth

8

625

M.

DADOS CADASTRAIS											
Item	Local	Área Terreno	Área Construída	Frente Projetada	Profundidade Equivalente	L. Fiscal	Topografia	SQL	Zona	Valor - ofertado	
Elementos - Terrenos	T 01	Rua Professor Ulysses Lemos Torres, 560 - Vila Nova York, São Paulo - SP	400	75	10	40,00	R\$ 368,00	-	148.090.0019-1	ZPI-1	R\$ 600.000,00
	T 02	Rua Marechal Marques Ponto, S/N - Vila Nova York, São Paulo - SP	130	0	6,5	20,00	R\$ 484,00	-	148.102.0042-5	ZM	R\$ 240.000,00
	T 03	Rua Coronel João de Oliveira Melo, 753/757 - Vila Antonieta, São Paulo - SP	500	0	10	50,00	R\$ 506,00	-	116.352.0002-3	ZM	R\$ 1.100.000,00
	T 04	Rua Caguassu, 115 - São Paulo - SP	360	80	10	36,00	R\$ 502,00	Declive de 11° (20%)	148.068.0028-6	ZM	R\$ 585.106,00
	T 05	Rua Fábrica Nacional de Motores, 295 - Vila Antonieta - São Paulo - SP	180	175	6	30,00	R\$ 505,00	-	116.435.0013-8	ZM	R\$ 330.000,00
	T 06	Rua Rego Barros, S/N - Jardim Vila Formosa - São Paulo - SP	500	0	10	50,00	R\$ 630,00	-	116.267.0412-1	ZM	R\$ 950.000,00
	T 07	Rua Domingos dos Santos Gomes, 402 - São Paulo - SP	205	21	7	29,29	R\$ 486,00	Active de 8,19° (14,4%)	116.456.0116-0	ZM	R\$ 240.000,00
	T 08	Rua Alena, S/N - Jardim Catarina - São Paulo - SP	250	0	10	25,00	R\$ 505,00	Declive pequeno	148.133.0032-3	ZM	R\$ 500.000,00
	T 09	Rua Domingos dos Santos Gomes, S/N - Jardim Vila Formosa - São Paulo - SP	250	0	10	25,00	R\$ 495,00	-	116.455.0064-1	ZM	R\$ 370.000,00
	T 10	Rua Domingos dos Santos Gomes, 0 - Jardim Vila Formosa - São Paulo - SP	250	0	10	25,00	R\$ 495,00	Active de 6,8° (12%)	116.455.0024-0	ZM	R\$ 380.000,00

Tabela: Elementos comparativos – pesquisa terreno

Ⓟ

Homogeneização dos valores

Elemento	Valor Ofertado ou Negociado (deduzidas benfeitorias)	Fator Oferta ou Fonte	Área do Terreno (m²)	Valor unitário deduzido fator oferta (R\$/m²)	1				2				3				4				Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	Fator final resultante	
					Fator Transposição (Localização) - FI				Coeficiente de Profundidade - Cp				Coeficiente de Testada (Frente) - Cf				Fator Topografia - Ft						
					Índice Fiscal	Fator Localização	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Profundidade Equivalente	Coef. de Profundidade	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Frente e Projeta	Coeficiente de Frente	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Índice de Topografia	Fator de Topografia	Varição do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)			
§	V0	Ff	At	Vo	If	FI	ΔV1	Vu1	Pe	Cp	ΔV2	Vu2	Fp	Cf	ΔV3	Vu3	It	Ft	ΔV4	Vu4	Vu	ΣC	
Paradigma					355,00				25-40	0,50			10,00		0,20		1,00						
T 01	600.000,00	0,9	400,00	1.350,00	368,00	0,9647	-47,69	1.302,31	40,00	1,0000	0,00	1.350,00	10,00	1,0000	0,00	1.350,00	1,00	1,0000	0,00	1.350,00	1.302,31	0,9647	
T 02	240.000,00	0,9	130,00	1.661,54	484,00	0,7335	-442,85	1.218,69	20,00	1,1180	196,12	1.857,66	6,50	1,0900	149,50	1.811,04	1,00	1,0000	0,00	1.661,54	1.564,31	0,9415	
T 03	1.100.000,00	0,9	500,00	1.980,00	506,00	0,7016	-590,87	1.389,13	50,00	1,0216	42,71	2.022,71	10,00	1,0000	0,00	1.980,00	1,00	1,0000	0,00	1.980,00	1.431,84	0,7232	
T 04	585.106,00	0,9	360,00	1.462,77	502,00	0,7072	-428,34	1.034,43	36,00	1,0000	0,00	1.462,77	10,00	1,0000	0,00	1.462,77	0,80	1,2500	365,69	1.828,46	1.400,12	0,9572	
T 05	330.000,00	0,9	180,00	1.650,00	505,00	0,7030	-490,10	1.159,90	30,00	1,0000	0,00	1.650,00	6,00	1,1076	177,48	1.827,48	1,00	1,0000	0,00	1.650,00	1.337,39	0,8105	
T 06	950.000,00	0,9	500,00	1.710,00	630,00	0,5635	-746,43	963,57	50,00	1,0216	36,88	1.746,88	10,00	1,0000	0,00	1.710,00	1,00	1,0000	0,00	1.710,00	1.000,46	0,5851	
T 07	240.000,00	0,9	205,00	1.053,66	486,00	0,7305	-284,01	769,65	29,29	1,0000	0,00	1.053,66	7,00	1,0739	77,91	1.131,57	0,95	1,0526	55,46	1.109,11	903,01	0,8570	
T 08	500.000,00	0,9	250,00	1.800,00	505,00	0,7030	-534,65	1.265,35	25,00	1,0000	0,00	1.800,00	10,00	1,0000	0,00	1.800,00	0,95	1,0526	94,74	1.894,74	1.360,08	0,7556	
T 09	370.000,00	0,9	250,00	1.332,00	495,00	0,7172	-376,73	955,27	25,00	1,0000	0,00	1.332,00	10,00	1,0000	0,00	1.332,00	1,00	1,0000	0,00	1.332,00	955,27	0,7172	
T 10	380.000,00	0,9	250,00	1.368,00	495,00	0,7172	-386,91	981,09	25,00	1,0000	0,00	1.368,00	10,00	1,0000	0,00	1.368,00	0,90	1,1111	152,00	1.520,00	1.133,09	0,8283	
Média				1.536,80				1.103,94				1.564,37				1.577,29				1.603,58	1.238,79		
DP				272,50				193,37				298,50				281,67				275,56	225,79		
CV				17,73%				17,52%				19,08%				17,86%				17,18%	18,23%		

Tabela: Homogeneização

626

627
M

A seguir é feita a Verificação Conjunta dos Fatores, a fim de obter o Coeficiente de Variação para quatro hipóteses diferentes, sendo que em cada uma, um dos fatores é retirado.

Verificação Conjunta dos Fatores									
Elemento	Vu Final homogeneizado (R\$/m²)	1		2		3		4	
		Transposição		Profundidade		Testada		Topografia	
		Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)	Variação do Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Unitário Ajustado (R\$/m²)
	Vu	$\Delta V1$	$Vu' \Rightarrow (-)\Delta V1$	$\Delta V2$	$Vu' \Rightarrow (-)\Delta V2$	$\Delta V3$	$Vu' \Rightarrow (-)\Delta V3$	$\Delta V4$	$Vu' \Rightarrow (-)\Delta V4$
Paradigma									
T 01	1.302,31	-47,69	1.350,00	0,00	1.302,31	0,00	1.302,31	0,00	1.302,31
T 02	1.564,31	-442,85	2.007,16	196,12	1.368,19	149,50	1.414,81	0,00	1.564,31
T 03	1.431,84	-590,87	2.022,71	42,71	1.389,13	0,00	1.431,84	0,00	1.431,84
T 04	1.400,12	-428,34	1.828,46	0,00	1.400,12	0,00	1.400,12	365,69	1.034,43
T 05	1.337,39	-490,10	1.827,48	0,00	1.337,39	177,48	1.159,90	0,00	1.337,39
T 06	1.000,46	-746,43	1.746,88	36,88	963,57	0,00	1.000,46	0,00	1.000,46
T 07	903,01	-284,01	1.187,02	0,00	903,01	77,91	825,10	55,46	847,56
T 08	1.360,08	-534,65	1.894,74	0,00	1.360,08	0,00	1.360,08	94,74	1.265,35
T 09	955,27	-376,73	1.332,00	0,00	955,27	0,00	955,27	0,00	955,27
T 10	1.133,09	-386,91	1.520,00	0,00	1.133,09	0,00	1.133,09	152,00	981,09
Média	1.238,79		1.671,65		1.211,22		1.198,30		1.172,00
Desvio Padrão	225,79		301,25		201,74		216,63		238,40
CV	18,23%		18,02%		16,66%		18,08%		20,34%

Tabela: Verificação Conjunta dos Fatores

Os valores obtidos são utilizados para a Validação dos Fatores, exigida pela Norma para Avaliação de imóveis Urbanos – IBAPE/SP:2011. Conforme item 10.6 da referida Norma, têm-se que:

“Os fatores obrigatórios apresentados (localização, área, testada, profundidade, frentes múltiplas, padrão construtivo e depreciação) devem ser testados, nas tipologias pertinentes, e verificadas suas condições de serem homogeneizantes, comprovadas através da redução do coeficiente de variação. Não é objetivo obter o menor coeficiente de variação, mas sim o modelo que melhor represente o comportamento de mercado. O fator que, de “per si”, indicar a heterogeneização da amostra, só deve ser eliminado na aplicação conjunta de todos os fatores.”.

U

628
M.

Ainda, complementa que:

“Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.”

O efeito isolado de um fator pode ser medido quando se compara o Coeficiente de Variação da amostra tratada apenas com o fator considerado, em relação ao Coeficiente de Variação da amostra original, sem qualquer fator. Caso o valor da amostra tratada seja menor, significa que isoladamente esse coeficiente tem efeito homogeneizante.

Já o efeito conjunto pode ser medido quando se compara o Coeficiente de Variação da amostra tratada com todos os fatores contemplados na homogeneização com o Coeficiente de Variação da amostra tratada com todos os fatores exceto aquele em análise. Caso o valor da amostra tratada com todos os fatores seja menor, significa que aquele coeficiente no conjunto tem um efeito homogeneizante.

Validação dos fatores						
Coeficiente	Tipo	Utilização			Resultado	
		Isolado	Usar	Ausente		
Nenhum		17,73%				
Transposição	Obrigatório	<input type="radio"/> 17,52%	VERDADEIRO <input checked="" type="radio"/>	18,02% <input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	Usar
Profundidade	Obrigatório	<input checked="" type="radio"/> 19,08%	FALSO <input checked="" type="radio"/>	16,66% <input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	Não usar
Testada	Obrigatório	<input checked="" type="radio"/> 17,86%	FALSO <input checked="" type="radio"/>	18,08% <input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	Não usar
Topografia	Complementar	<input type="radio"/> 17,18%	VERDADEIRO <input type="radio"/>	20,34% <input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Usar
Todos				18,23%		

Tabela: Validação dos Fatores

Conforme Tabela o **Fator Profundidade** e o **Fator Testada**, para a pesquisa de mercado realizada, possuem efeito de heterogeneizar tanto isolados como quando em conjunto e por isso não devem ser utilizados. Desta maneira, se optou por desconsiderar os dois fatores da Homogeneização dos terrenos.

628
M.

Ainda, complementa que:

“Os fatores complementares, citados nesta norma, podem ser investigados, e podem ser utilizados, desde que seja devidamente validada sua condição isolada de fator homogeneizante, que deve ser mantida na verificação simultânea com os demais.”.

O efeito isolado de um fator pode ser medido quando se compara o Coeficiente de Variação da amostra tratada apenas com o fator considerado, em relação ao Coeficiente de Variação da amostra original, sem qualquer fator. Caso o valor da amostra tratada seja menor, significa que isoladamente esse coeficiente tem efeito homogeneizante.

Já o efeito conjunto pode ser medido quando se compara o Coeficiente de Variação da amostra tratada com todos os fatores contemplados na homogeneização com o Coeficiente de Variação da amostra tratada com todos os fatores exceto aquele em análise. Caso o valor da amostra tratada com todos os fatores seja menor, significa que aquele coeficiente no conjunto tem um efeito homogeneizante.

Validação dos fatores						
Coeficiente	Tipo	Utilização			Resultado	
		Isolado	Usar	Ausente		
Nenhum		17,73%				
Transposição	Obrigatório	<input type="radio"/> 17,52%	VERDADEIRO <input checked="" type="radio"/>	18,02% <input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	Usar
Profundidade	Obrigatório	<input checked="" type="radio"/> 19,08%	FALSO <input checked="" type="radio"/>	16,66% <input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	Não usar
Testada	Obrigatório	<input checked="" type="radio"/> 17,86%	FALSO <input checked="" type="radio"/>	18,08% <input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	Não usar
Topografia	Complementar	<input type="radio"/> 17,18%	VERDADEIRO <input checked="" type="radio"/>	20,34% <input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	Usar
Todos				18,23%		

Tabela: Validação dos Fatores

Conforme Tabela o **Fator Profundidade** e o **Fator Testada**, para a pesquisa de mercado realizada, possuem efeito de heterogeneizar tanto isolados como quando em conjunto e por isso não devem ser utilizados. Desta maneira, se optou por desconsiderar os dois fatores da Homogeneização dos terrenos.

Já na etapa de Saneamento da amostra, obedecendo à determinação da norma IBAPE/SP de 2011, é feita a exclusão de elementos com média homogeneizada fora do intervalo de $\pm 30\%$ da média amostral homogeneizada. Para a pesquisa obtida, não se obteve elementos discrepantes.

Saneamento Amostral		
Elemento	Valores Unitários (R\$/m²)	
	Original	Saneamento 1
T 01	1.302,31	1.302,31
T 02	1.564,31	1.564,31
T 03	1.431,84	1.431,84
T 04	1.400,12	1.400,12
T 05	1.337,39	1.337,39
T 06	1.000,46	1.000,46
T 07	903,01	903,01
T 08	1.360,08	1.360,08
T 09	955,27	955,27
T 10	1.133,09	1.133,09
Média	1.238,79	1.238,79
Média + 30%	1.610,42	1.610,42
Média - 30%	867,15	867,15
Desvio padrão	225,79	225,79
Elementos	10	10

Tabela: Saneamento Amostral

Feito o Saneamento, se confirma o **Valor Unitário Homogeneizado de R\$ 1.238,79/m²**. Adotando-se este valor como base para a pesquisa e após aplicação dos fatores validados, se obtém o **valor do terreno do imóvel avaliando de R\$ 130.072,68.**

Tabela: Avaliação - Imóvel em Apreço e Elementos da Pesquisa de Terrenos

Avaliação - Imóvel em Apreço e Elementos da Pesquisa de Terrenos																		
Elemento	Área do Terreno (m ²)	Valor unitário Homogeneizado (R\$/m ²)	1			2			3			4			Fator Final Resultante	Valor Unitário Avaliado (R\$/m ²)	Valor do Terreno (R\$)	
			Fator de Localização (Transposição) - FI			Coeficiente de Profundidade - Cp			Coeficiente de Testada - Cf			Fator de Topografia						
			Índice Fiscal	Fator de Localização	Varição do Coeficiente	Profundidade Equivalente	Coeficiente de Profund.	Varição do Coeficiente	Frente Projetada	Coeficiente de Frente	Varição do Coeficiente	Índice de Topogr.	Fator de Topografia	Varição do Coeficiente				
#	At	Vu	If	Fl	ΔFI	Pe	Cp	ΔCp	Fp	Cf	ΔCf	It	Ft	ΔFt	ΣC	Vua	Vt	
Paradigma			355,00			25 - 40	0,50		10,00	0,20		1,00						
Avaliando	105,00	1.238,79	355,00	1,0000	0,0000	20,00	1,0000	0,0000	5,25	1,0000	0,0000	1,00	1,0000	0,0000	1,0000	1.238,79	130.072,68	
Pesquisados																		
T 01	400,00	1.238,79		0,9647	-0,0353		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,0366	1.284,15	513.660,61	
T 02	130,00	1.238,79		0,7335	-0,2665		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,3634	1.688,94	219.561,99	
T 03	500,00	1.238,79		0,7016	-0,2984		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,4254	1.765,71	882.854,17	
T 04	360,00	1.238,79		0,7072	-0,2928		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,2500	0,2500	1,0447	1.294,22	465.918,15	
T 05	180,00	1.238,79		0,7030	-0,2970		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,4225	1.762,22	317.199,38	
T 06	500,00	1.238,79		0,5635	-0,4365		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,7746	2.198,41	1.099.205,78	
T 07	205,00	1.238,79		0,7305	-0,2695		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526	1,2770	1.581,93	324.296,43	
T 08	250,00	1.238,79		0,7030	-0,2970		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0526	0,0526	1,3234	1.639,47	409.867,78	
T 09	250,00	1.238,79		0,7172	-0,2828		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000	1,3944	1.727,32	431.830,84	
T 10	250,00	1.238,79		0,7172	-0,2828		1,0000	0,0000		1,0000	0,0000		1,1111	0,1111	1,2073	1.495,61	373.902,31	

5.2. Valor da benfeitoria

Sobre o imóvel avaliando, existem construções residenciais como mostrado nas imagens anteriores, com área total construída de 175,20m².

631
P.P.

Metodologia utilizada

O método utilizado para as edificações será o “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), que é atualizada mês a mês através do índice R8N (pesquisa de mercado do SINDUSCON), onde:


Valor da Construção = Área x Padrão Construtivo x Estado de Conservação

Considerações:

“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” do IBAPE, manual este apresentado ao engenheiro de avaliações para atender à necessidade de critérios e procedimentos utilizados para a avaliação de benfeitorias urbanas em condições rotineiras de mercado. O seu conteúdo compreende aspectos qualitativos que permitem o enquadramento de padrões construtivos dentre diversas tipologias, além de recomendações quanto ao critério de depreciação.

Esta publicação é o resultado de amplo estudo do mercado imobiliário, que contou com a participação de diversos profissionais.

Publicação R8N de maio de 2022: 1.853041

 MSN – ASSESSORIA EM AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS https://www.msnpesquisas.com.br – E-mail: msn@msnpesquisas.com.br Tel. (11) 3242-4070 – 98282-7688 © / 95895-4552 ©				
MÊS	SINDUSCON SEM DESONERAÇÃO		I. P. C. – FIPE	
	R8-N / M ²		RELATIVO – 06/1994 *	
	2.021	2.022	2.021	2.022
JANEIRO	1.554,54	1.759,98	560,7165	614,5245
FEVEREIRO	1.575,15	1.763,06	561,9792	620,0583
MARÇO	1.599,58	1.767,46	565,9620	628,0080
ABRIL	1.622,21	1.779,98	568,4437	638,1522
MAIO	1.658,43	1.853,41	570,7795	640,8427
JUNHO	1.708,12		575,3782	
JULHO	1.724,52		581,2724	

Avaliação das Benfeitorias:

Valor da construção = área X R8N X f padrão X f conservação

Área construída: 175,20m²

R8N: 1.853,41

Padrão construtivo: Padrão médio, intervalo médio – 2,154

Estado de conservação: Necessitando de reparos simples – “E”

Idade aparente: 40 anos

Vida referencial = 40/70 = 0,57 % K = 0,4613

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (Foc)

Foc = 0,2 + 0,4613 (1 – 0,2) = 0,5690

Valor da construção = 175,20 x 1.853,41 x 2,154 x 0,5690 = R\$ 397.982,00

Valor da construção: R\$ 397.982,00 (data base maio de 2022)

Valor do imóvel avaliando**Valor do terreno = R\$ 130.072,00****Valor das benfeitorias: R\$ 397.982,00****Valor do imóvel avaliando = Terreno + Benfeitorias****Valor do imóvel avaliando = R\$ 130.072,00 + R\$ 397.982,00****Valor do imóvel avaliando = R\$ 528.054,00**

Arredondando teremos: **R\$ 530.000,00**
(quinhentos e trinta mil reais – data base maio de 2022)

6. Conclusão

Avaliação do bem penhorado caracterizado pelo imóvel localizado na Rua Bugio Vermelho, nº 143, Vila Nova York – Tatuapé, São Paulo, conforme Matrícula 29.705 do 9º RI de São Paulo:

R\$ 530.000,00

(quinhentos e trinta mil reais – data base maio de 2022)

Observação: No dia da vistoria foi possível identificar que quem mora no imóvel avaliando é Antonio Nunes de Oliveira, titular de domínio.

635


7. Quesitos dos Réus

1) Diga o perito a identificação e caracterização do imóvel periciado.

R.: Conforme capítulo “4. REGIÃO E OBJETO AVALIANDO”, mais especificamente itens “4.1 Localização” e “4.3 Dados do Bem Avaliando”.

2) Diga o Sr. Perito a localização do imóvel periciado.

R.: Conforme capítulo “4.1 Localização”.

3) Diga quanto a sua descrição e benfeitoria.

R.: Conforme capítulo “4.4 Vistoria”.

4) E qual o estado de conservação.

R.: Conforme capítulo “4.4 Vistoria”, mais especificamente “4.43. Estado das Benfeitorias”.

5) Quanto a vistoria/avaliação em que data foi realizada.

R.: A vistoria se deu dia 24 de maio de 2022, às 9:00 horas. A avaliação é referente ao mês de maio de 2022.

6) Quanto ao diagnóstico do mercado (retrate atividade econômica que vem ocorrendo no país, pouco incentivo dos governos municipais e federais, na liquidez de construção civil na construção de novas residências, lenta ou baixo desempenho de edificações);

R.: O efeito da pandemia foram mais latentes em alguns segmentos da construção civil e imobiliária, mas o mercado imobiliário ainda se mantém atrativo para investimentos, devido a retração dos investimentos em geral.

7) Relate qual a metodologia utilizada para se chegar a conclusão, diretrizes gerais.

R.: O presente laudo foi elaborado em conformidade à Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-2:2011 – “Avaliação de Imóveis Urbanos”,

Com base nas características do imóvel avaliando e no mercado da região para a data do presente laudo, para fins de cálculo utilizado foi o Método Evolutivo, onde o valor do imóvel é a soma do valor do terreno mais o valor das edificações.

8) **Diga em que ano foi construído o imóvel e qual o valor venal.**

R.: Conforme *Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2022*, a construção é do ano de 1977.

9) **Se houve pesquisa pelo V. senhoria quanto ao valor de mercado, no entorno, do imóvel em três imobiliária.**

R.: Avaliação do bem penhorado caracterizado pelo imóvel localizado na Rua Bugio Vermelho, nº 143, Vila Nova York – Tatuapé, São Paulo, conforme Matrícula 29.705 do 9º RI de São Paulo:

R\$ 530.000,00

(quinhentos e trinta mil reais – data base maio de 2022)

8. Encerramento

Nada mais a relatar, este signatário dá por encerrado o seu trabalho, que vem com 60 (sessenta) folhas assinadas digitalmente, além de um ANEXO.

ANEXO - Pesquisa de elementos comparativos para valor de terreno

São Paulo, 25 de junho de 2022.

Caio Luiz Avancine

Caio Luiz Avancine

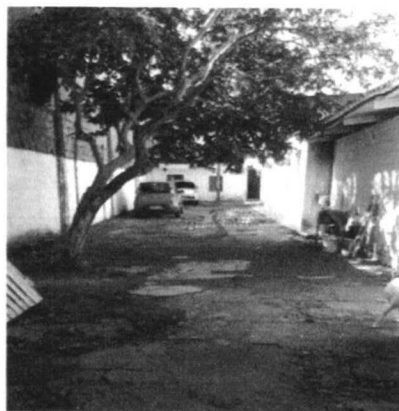
Engenheiro Civil – CREA 0601037630
Membro Titular do IBAPE / SP – Nº 1.357
Perito Judicial



697
fly

ANEXO: Pesquisa de elementos comparativos para valor de terreno

- Elemento: T 01
- Endereço: Rua Professor Ulysses Lemos Torres, 560 - Vila Nova York, São Paulo - SP
- Zoneamento: ZPI-1
- Setor / Quadra: 148.090.0019-1
- Índice Fiscal: R\$ 368,00
- Valor ofertado: R\$ 600.000,00
- Área: terreno de 400m² e construção de 75m²;
- Descrição: trata-se de terreno plano com uma benfeitoria antiga e comercialmente desprezível.
- Anunciante: BOM SUCESSO IMOVEIS LTDA. - CRECI 22079-J-SP. (11) 2671-2727(11) 2671-3100
- Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nova-york-zona-leste-sao-paulo-400m2-venda-RS600000-id-2559883699/>



Terreno 01

- Elemento: T 02
- Endereço: Rua Marechal Marques Porto, S/N - Vila Nova York, São Paulo - SP
- Zoneamento: ZM
- Setor / Quadra: 148.102.0042-5
- Índice Fiscal: R\$ 484,00
- Valor ofertado: R\$ 240.000,00
- Área: 130m²
- Descrição: trata-se de terreno nu e plano.
- Anunciante: BOM SUCESSO IMOVEIS LTDA. - CRECI 22079-J-SP. (11) 2671-2727(11) 2671-3100
- Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-nova-york-zona-leste-sao-paulo-130m2-venda-RS240000-id-2529980241/>



Terreno 02

✗

- Elemento: T 03
- Endereço: Rua Coronel João de Oliveira Melo, 753/757 - Vila Antonieta, São Paulo - SP
- Zoneamento: ZM
- Setor / Quadra: 116.352.0002-3
- Índice Fiscal: R\$ 506,00
- Valor ofertado: R\$ 1.100.000,00

- Área: 500m²
- Descrição: trata-se de terreno sem edificações e plano;
- Anunciante: TGM Incorporação - LTDA - CRECI 000000-F-SP. (11) 96575-3069
- Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-antonieta-zona-leste-sao-paulo-500m2-venda-RS1100000-id-2546913496/>



Terreno 03

- Elemento: T 04
- Endereço: Rua Caguassu, 115 - São Paulo - SP
- Zoneamento: ZM
- Setor / Quadra: 148.068.0028-6
- Índice Fiscal: R\$ 502,00
- Valor ofertado: R\$ 585.106,00

- Área: terreno de 360m² e construção de 80m²;
- Descrição: trata-se de terreno com declive de 20%, com uma benfeitoria antiga e comercialmente desprezível;
- Anunciante: Mariana Andrade. (11) 98141-4026. CRECI 174575-F-SP;
- Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-novo-carrao-zona-leste-sao-paulo-360m2-venda-RS585106-id-2563753063/>



Terreno 04

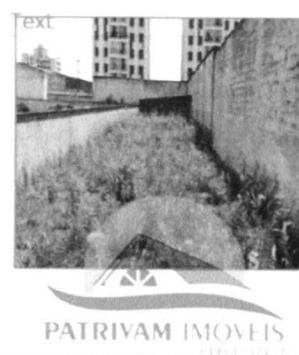
639


- Elemento: T 05
- Endereço: Rua Fábrica Nacional de Motores, 295 - Vila Antonieta - São Paulo - SP
- Zoneamento: ZM
- Setor / Quadra: 116.435.0013-8
- Índice Fiscal: R\$ 505,00
- Valor ofertado: 330.000,00
- Área: terreno de 180m² e construção de 175m²
- Descrição: trata-se de terreno plano, com benfeitoria antiga, parcialmente demolida e comercialmente desprezível.
- Anunciante: Novo Stillo Negócios Imobiliários - CRECI 19054-J-SP. (11) 2060-0989 / (11) 93732-1045
- Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-antonieta-zona-leste-sao-paulo-180m2-venda-RS330000-id-2550281505/>



Terreno 05

- Elemento: T 06
- Endereço: Rua Rego Barros, S/N - Jardim Vila Formosa - São Paulo - SP
- Zoneamento: ZM
- Setor / Quadra: 116.267.0412-1
- Índice Fiscal: R\$ 630,00
- Valor ofertado: R\$ 950.000,00
- Área: 500m²
- Descrição: Trata-se de terreno sem edificação e plano.
- Anunciante: Patrivam Imóveis - CRECI 19747-J-SP. (11) 3213-7037 / (11) 98254-0220
- Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-500m2-venda-RS950000-id-2484005545/>



Terreno 06

ex

640

- Elemento: T 07
- Endereço: Rua Domingos dos Santos Gomes, 402 - São Paulo - SP
- Zoneamento: ZM
- Setor / Quadra: 116.456.0116-0
- Índice Fiscal: R\$ 486,00
- Valor ofertado: 240.000,00
- Área: Terreno de 250m² e área construída de 21m²;
- Descrição: trata-se de terreno sem edificação e com acive de 14,4%;
- Anunciante: UNIQUE IMOVEIS LTDA EPP - CRECI 24624-J-SP. (11) 2294-1111 / (11) 2292-2000
- Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-189m2-venda-RS240000-id-2561661846/>



Terreno 07

- Elemento: T 08
- Endereço: Rua Altena, S/N - Jardim Catarina - São Paulo - SP
- Zoneamento: ZM
- Setor / Quadra: 116.456.0116-0
- Índice Fiscal: R\$ 486,00
- Valor ofertado: R\$ 500.000,00
- Área: 250m²
- Descrição: trata-se de terreno sem edificação, com declive inferior a 5%.
- Anunciante: Click Galpões - CRECI 30224-J-SP. (11) 2114-0000 / (11) 93800-9003
- Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-catarina-zona-leste-sao-paulo-250m2-venda-RS500000-id-2495373494/>



Terreno 08

642
M.

- Elemento: T 09
- Endereço: Rua Domingos dos Santos Gomes, S/N - Jardim Vila Formosa - São Paulo - SP
- Zoneamento: ZM
- Setor / Quadra: 116.455.0064-1
- Índice Fiscal: R\$ 495,00
- Valor ofertado: R\$ 370.000,00
- Área: 250m²
- Descrição: Trata-se de terreno sem edificação e plano.
- Anunciante: BOM SUCESSO IMOVEIS LTDA. - CRECI 22079-J-SP. (11) 2671-2727 / (11) 2671-3100
- Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-250m2-venda-RS370000-id-2559883368/>



Terreno 09

- Elemento: T 10
- Endereço: Rua Domingos dos Santos Gomes, 0 - Jardim Vila Formosa - São Paulo - SP
- Zoneamento: ZM
- Setor / Quadra: 116.455.0024-0
- Índice Fiscal: R\$ 495,00
- Valor ofertado: R\$ 380.000,00
- Área: 250m²
- Descrição: trata-se de terreno sem edificação e com acilve de 12%;
- Anunciante: Marisa San Marqui - CRECI 51493-F-SP. (11) 2253-0642 / (11) 95132-2645
- Fonte: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-vila-formosa-zona-leste-sao-paulo-250m2-venda-RS380000-id-2533243815/>



Terreno 10

8