

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 8ª. VARA CÍVEL DO
FORO REGIONAL DE SANTANA – SÃO PAULO - SP

SÉRGIO MOREIRA CAMAROTA,
Engenheiro Civil, inscrito no CREA-SP sob nº 0601412955, perito nomeado nos autos da ação de **Cumprimento de Sentença – Condomínio** que **ALENCAR CORRÊA** move contra **PATRÍCIA PAULA DE MOURA**, tendo procedido aos estudos e pesquisas que se fizeram necessários, vem apresentar a V. Exa. as conclusões a que chegou, consubstanciados no presente

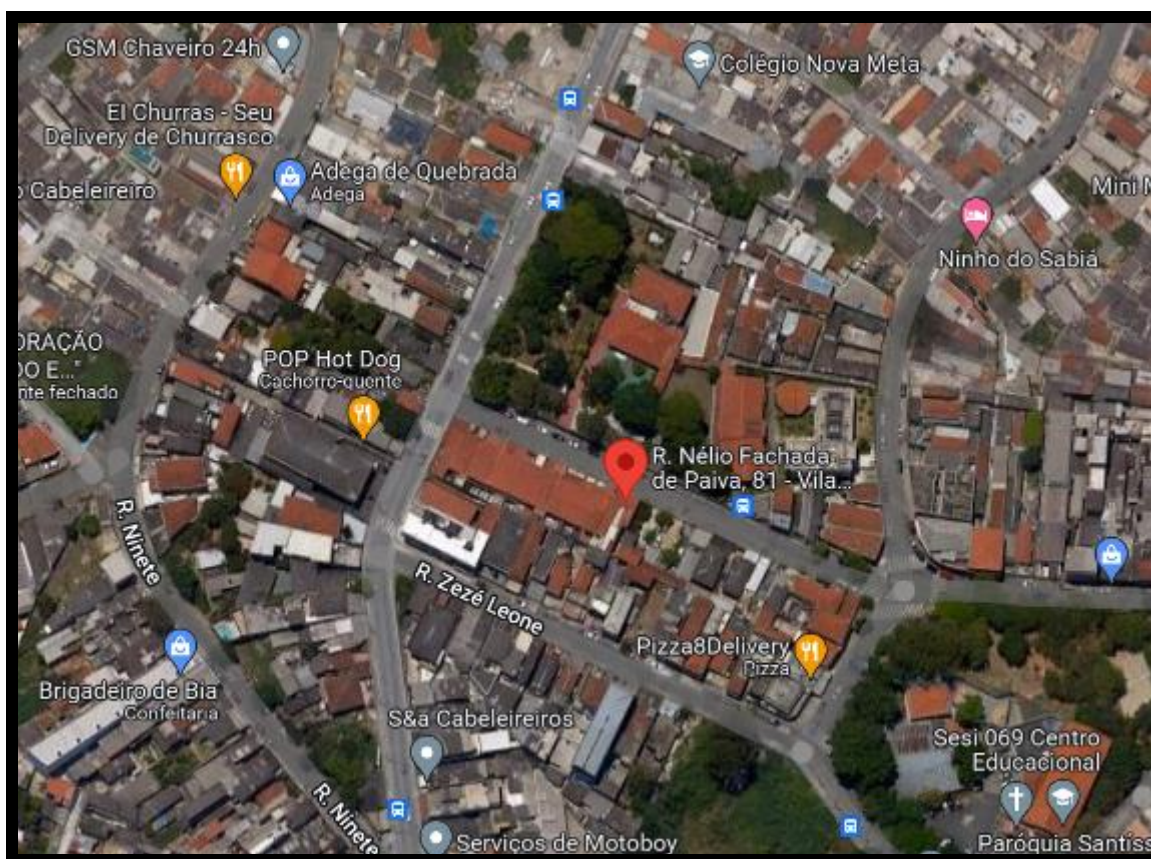
LAUDO TÉCNICO

I – OBJETIVO

Deferida a prova pericial, às fls. 71 dos autos, foi o signatário honrado com sua nomeação para proceder à avaliação do bem correspondente à matrícula nº 134.174 do 8º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.

II – VISTORIA

O imóvel avaliando localiza-se à Rua Nélio Fachada de Paiva nº 81, no 23º Subdistrito – Casa Verde, conforme mapa de localização a seguir:



De acordo com as Plantas Genéricas de Valores da Prefeitura do Município de São Paulo o imóvel situa-se no Setor Fiscal nº 076, Quadra Fiscal nº 331, apresentando o índice fiscal igual a “872,00” para a Rua Nélio Fachada de Paiva no exercício de 2.022.

Segundo a Lei do Zoneamento o local classifica-se na Zona ZM, Zona Mista.

A Rua Nélio Fachada de Paiva, no trecho em questão, é dotada dos principais melhoramentos públicos urbanos.

O terreno possui formato regular, topografia plana, superfície seca e firme, com 4,55 metros de frente para a Rua Nélcio Fachada de Paiva, 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, 4,55 metros nos fundos, encerrando a área de 91,00 m².

Sobre o terreno acima descrito ergue-se uma construção de natureza residencial assobradada, a saber: pavimento térreo contendo área de 77,50 m², composto de garagem, sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço, WC de empregado e churrasqueira; pavimento superior contendo área de 72,50 m², composto de dois dormitórios, 01 banheiro social, 01 suíte e uma varanda, em bom estado de conservação necessitando de reparos simples.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



VISTA FRONTAL DO IMÓVEL

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



VISTA INTERNA DO IMÓVEL (TÉRREO- SALA)

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



VISTA INTERNA DO IMÓVEL (TÉRREO - COZINHA)

Alameda Lorena, 1867 – fone – (11) 99733.8489
São Paulo – SP - CEP 01424-002 – email: engenheiro.camarota@uol.com.br

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



DORMITÓRIO

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



VISTA INTERNA DO IMÓVEL (PAVIMENTO SUPERIOR - DORMITÓRIO)



BANHEIRO



VISTA INTERNA DO IMÓVEL (PAVIMENTO SUPERIOR - BANHEIRO)



SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



VISTA INTERNA DO IMÓVEL (PAVIMENTO SUPERIOR - SUÍTE)

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955



VISTA DA VARANDA (PAVIMENTO SUPERIOR)

III.1 – TERRENO

III.1.1 – VALOR BÁSICO UNITÁRIO

Para a determinação do valor básico unitário do terreno procedeu o signatário a uma pesquisa de mercado, tendo sido coletados nove elementos comparativos localizados na mesma região geoeconômica, os quais foram devidamente homogeneizados conforme recomendam as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, usualmente adotadas nos casos dessa natureza, através dos seguintes parâmetros:

TRANSPOSIÇÃO: Planta Genérica de Valores publicada pela Prefeitura do Município de São Paulo para o exercício de 2.022, tendo sido fixado para a Rua Nélio Fachada de Paiva, no trecho em questão, o índice fiscal igual a “872,00” (Setor Fiscal nº 076 – Quadra Fiscal nº 331).

ATUALIZAÇÃO: Índices de custo de vida publicados pela FIPE/USP (base 100,00 em julho de 1.994).

OFERTAS: Serão deduzidos 10% nas ofertas, para compensar a elasticidade dos negócios.

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

PROFUNDIDADES:

$$P_{mi} = 25,00 \text{ metros}$$
$$P_{ma} = 40,00 \text{ metros}$$

TESTADA DE REFERÊNCIA:

$$F_r = 10,00 \text{ metros}$$

TERRENOS COM CONSTRUÇÕES: As ofertas de terrenos com construções terão os valores das mesmas descontados através da avaliação com base no estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01

SETOR 076 – QUADRA 331 – I. FISCAL = 872,00/22 – ZONA ZM

OFERTA: no local em 06/2022

OFERTANTE: Lopes One Imóveis
Fone 2262-3075 – Sra. Sandra

TERRENO: $3,40 \times 19,42 = 68,00 \text{ m}^2$

PREÇO: R\$ 415.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Casa Padrão Simples, 100,00 m², 22 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 200.495,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$$V_t = R\$ 415.000,00 \times 0,90 - R\$ 200.495,00 = R\$ 173.005,00$$

HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição : $872,00/872,00 = 1,000$

Fator profundidade: $(25,00/19,42)^{0,50} = 1,135$

Fator testada : $(10,00/5,00)^{0,20} = 1,149$

$$V_{u01} = \frac{R\$ 173.005,00}{68,00 \text{ m}^2} \times (1,000 + 1,135 + 1,149 + - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u01} = \text{R\$ } 2.221,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03

HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição : $872,00/994,00 = 0,877$
 Fator profundidade: $1/[(400,00 \times 1,000) + (100,00 \times 0,707)/500,00] = 1,062$
 Fator testada : 1,000

$$V_{u03} = \frac{R\$ 1.125.000,00}{500,00 \text{ m}^2} \times (0,877 + 1,062 + 1,000 + - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u03} = \text{R\$ } 2.113,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04

LOCAL: Rua Joaquim Afonso de Souza nº 974

SETOR 076 – QUADRA 332 – I. FISCAL = 1.018,00/22 – ZONA ZM

OFERTA: no local em 06/2022

OFERTANTE: 2 M Imóveis
Fone 2659-5691 – Sra. Glauca

TERRENO: 12,75 x 15,52 = 198,00 m²

PREÇO: R\$ 608.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Casa Padrão Simples, 181,00 m², 55 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 199.040,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$V_t = R\$ 608.000,00 \times 0,90 - R\$ 199.040,00 = R\$ 348.160,00$

H O M O G E N E I Z A Ç Ã O

Fator transposição : $872,00/1.018,00 = 0,857$

Fator profundidade: $(25,00/15,52)^{0,50} = 1,269$

Fator testada : $(10,00/12,75)^{0,20} = 0,953$

R\$ 348.160,00

$V_{u04} = \frac{\text{R\$ 348.160,00}}{198,00 \text{ m}^2} \times (0,857 + 1,269 + 0,953 + - 3,000 + 1) =$

$V_{u04} = R\$ 1.897,00/\text{m}^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_{\mu 05} = \text{R\$ } 1.537,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 06

HOMOGENEIZAÇÃO

$$V_{u06} = \frac{R\$ 484.380,00}{210,00 \text{ m}^2} \times (0,906 + 1,075 + 1,149 + - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u06} = \text{R\$ } 2.606,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 07

SETOR 076 – QUADRA 110 – I. FISCAL = 968,00/22 – ZONA ZC

OFERTA: no local em 06/2022

OFERTANTE: Remax Mamede Imóveis
Fone 2991-6300 – Sra. Adriana

TERRENO: $10,50 \times 44,95 = 472,00 \text{ m}^2$

PREÇO: R\$ 890.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Construção sem valor comercial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:
 $V_t = R\$ 890.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 801.000,00$

HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição : $872,00/968,00 = 0,901$

Fator profundidade: $1/[(420,00 \times 1,000) + (52,00 \times 0,707)/472,00] = 1,033$

Fator testada : $(10,00/10,50)^{0,20} = 0,990$

$$V_{u07} = \frac{R\$ 801.000,00}{472,00 \text{ m}^2} \times (0,901 + 1,033 + 0,990 + - 3,000 + 1) =$$

$V_{u07} = \text{R\$ } 1.568,00/\text{m}^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 08

SETOR 076 – QUADRA 111 – I. FISCAL = 946,00/22 – ZONA ZM

OFERTA: no local em 06/2022

OFERTANTE: Sr. Ricardo (corretor autônomo)
Fone 98597-8929

TERRENO: $8,00 \times 23,00 = 182,00 \text{ m}^2$

PREÇO: R\$ 590.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:

Casa Padrão Simples, 60,00 m², 52 anos, necessitando de reparos simples, avaliada em R\$ 72.245,00

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:

$$V_t = R\$ 590.000,00 \times 0,90 - R\$ 72.245,00 = R\$ 458.755,00$$

HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição : $872,00/946,00 = 0,922$

Fator profundidade: $(25,00/23,00)^{0,50} = 1,017$

Fator testada : $(10,00/8,00)^{0,20} = 1,046$

$$V_{u08} = \frac{R\$ 458.755,00}{182,00 \text{ m}^2} \times (0,922 + 1,017 + 1,046 + - 3,000 + 1) =$$

$$V_{u08} = \text{R\$ } 2.483,00/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 09

SETOR 076 – QUADRA 108 – I. FISCAL = 902,00/22 – ZONA ZM

OFERTANTE: Remax Mamede Imóveis
Fone 2991-6300 – Sr. João

TERRENO: $18,00 \times 30,00 = 540,00 \text{ m}^2$

PREÇO: R\$ 1.670.000,00

DADOS DA CONSTRUÇÃO:
Construção sem valor comercial

VALOR LÍQUIDO DO TERRENO COM DEDUÇÃO DA OFERTA:
 $V_t = R\$ 1.670.000,00 \times 0,90 - R\$ 0,00 = R\$ 1.503.000,00$

HOMOGENEIZAÇÃO

Fator transposição : $872,00/902,00 = 0,967$
 Fator profundidade: 1,000
 Fator testada : $(10,00/18,00)^{0,20} = 0,889$

$$V_{u09} = \frac{R\$ 1.503.000,00}{540,00 \text{ m}^2} \times (0,967 + 1,000 + 0,899 + - 3,000 + 1) =$$

$V_{u09} = \text{R\$ } 2.410,00/\text{m}^2$

R E S U M O

ELEMENTO Nº 01	R\$ 2.221,00/m ²
ELEMENTO Nº 02	R\$ 1.532,00/m ²
ELEMENTO Nº 03	R\$ 2.113,00/m ²
ELEMENTO Nº 04	R\$ 1.897,00/m ²
ELEMENTO Nº 05	R\$ 1.537,00/m ²
ELEMENTO Nº 06	R\$ 2.606,00/m ²
ELEMENTO Nº 07	R\$ 1.568,00/m ²
ELEMENTO Nº 08	R\$ 2.483,00/m ²
ELEMENTO Nº 09	R\$ 2.410,00/m ²
M É D I A	R\$ 2.041,00/m²

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

INFERIOR – 30%	R\$ 2.041,00 x 0,70 = R\$ 1.428,70/m ²
SUPERIOR + 30%	R\$ 2.041,00 x 1,30 = R\$ 2.653,30/m ²

Inexistindo elementos discrepantes o valor básico unitário do terreno corresponde, em junho de 2.022, a:

$$V_u = \text{R\$ } 2.041,00/\text{m}^2 - \text{JUNHO}/2022$$

III.1.1 – VALOR DO TERRENO

Possuindo o terreno a área de **91,00 m²**, seu valor corresponde a:

Coeficiente de frente: $(5,00/10,00)^{0,20} = 0,871$

Coeficiente de profundidade: $(20,00/25,00)^{0,50} = 0,894$

$$V_t = 91,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.041,00/\text{m}^2 \times (0,871 + 0,894 - 2,000 + 1) =$$

$$\mathbf{V_t = \text{R\$ } 142.084,00}$$

(cento e quarenta um mil e oitenta e quatro reais)

III.2 – BENFEITORIAS

As benfeitorias serão avaliadas de acordo com o estudo “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”, Versão 2.017, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP.

Classificam-se em “Casa Padrão Médio”, valor médio da faixa, com unitário resultante da expressão $2,154 \times R_8N$.

O custo unitário aplicado será obtido na tabela divulgada pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de Grandes Estruturas no Estado de São Paulo, cujo valor estimado para o símbolo padrão R₈N referente ao mês de junho de 2.022 é de R\$ 1.855,00/m².

A depreciação em função do obsolescência e estado de conservação (Foc) será calculada com base nas recomendações constantes do item V do referido estudo.

Portanto o valor da construção, levando em consideração o fator de obsolescência (Foc) igual a “0,722” relativo a idade de 22 anos resulta em:

$$V_b = 150,00 \text{ m}^2 \times 2,154 \times \text{R\$ } 1.855,00/\text{m}^2 \times 0,722 =$$

$$V_1 = \text{R\$ } 432.731,00$$

(quatrocentos e trinta e dois mil, setecentos e trinta e um reais)

III.3 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel resulta da soma dos valores do terreno e das benfeitorias, qual seja:

Terreno	R\$ 142.084,00
Benfeitoria	<u>R\$ 432.731,00</u>
TOTAL	R\$ 574.815,00

(quinhentos e setenta e quatro mil, oitocentos e quinze reais)

válido para o mês de junho de 2.022.

V – QUESITOS

V.1 – DO REQUERENTE (FLS. 86)

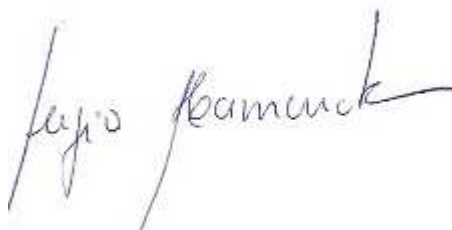
3 - Qual a localização geográfica do imóvel? Possui favela próxima?

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

VI – ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 31 (trinta e uma) folhas, sendo esta última devidamente datada e assinada.

São Paulo, 07 de junho de 2.022.



Engº Sérgio Moreira Camarota
CREA – SP 141.295/D

SERGIO MOREIRA CAMAROTA
CREA 0601412955

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SERGIO MOREIRA CAMAROTA, CPF 022.792.04-43, sob o número WSA23702481680. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0001819-08.2019.8.26.0001 e código 1083888E.


**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: 076.331.0039-7

Local do Imóvel:
R NELIO FACHADA DE PAIVA, 81
CEP 02543-160
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R NELIO FACHADA DE PAIVA, 81
CEP 02543-160

Contribuinte(s):
CPF 148.322.458-99 PATRICIA PAULA DE MOURA

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	98	Testada (m):	4,55
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	98		
Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	98	Padrão da construção:	1-B
Área ocupada pela construção (m²):	49	Uso: residência	
Ano da construção corrigido:	2000		
Valores de m² (R\$):			
- de terreno:	872,00		
- da construção:	1.686,00		
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):			
- da área incorporada:	85.456,00		
- da área não incorporada:	0,00		
- da construção:	109.051,00		
Base de cálculo do IPTU:	194.507,00		

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 2022.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.
A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 20/07/2022, em
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/>

Data de Emissão: 21/04/2022